

Plan Local d'Urbanisme

VANVILLE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 25 mai 2012	prescrite le :
arrêtée le : 17 avril 2021	arrêtée le :
approuvée le : 30 août 2024	approuvée le :
modifiée le :	modifiée le :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mis à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :
30 août 2024

agence d'aménagement et d'urbanisme



l'atd entreprises, rue Mordvain 77250 ECUELLES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE

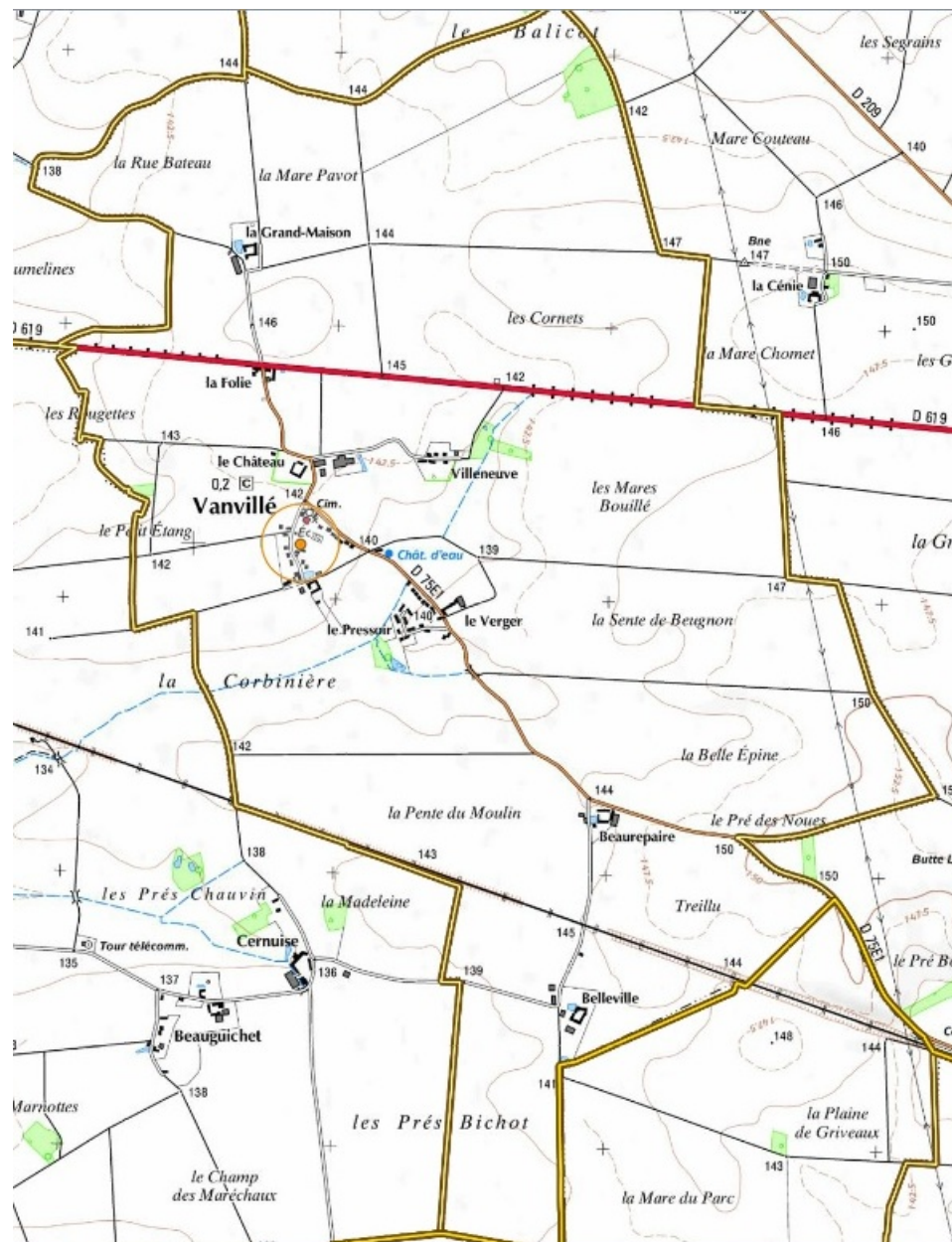
VANVILLE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

- Novembre 2023 -

Source : Géoportail IGN – échelle 1 / 35 000



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE -

Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement	3
---	---

I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses	4
2 – Synthèse des éléments du diagnostic	5

B - Les orientations d'aménagement

1 – Parking de l'ancien restaurant de la Folie	6
1.1 - Contexte juridique	6
1.2 - Description des enjeux et des objectifs	7
1.3 - Le parti d'aménagement	10

II – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – Le contexte juridique

1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme	14
2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation	15

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

1 – Rappels concernant les objectifs	16
2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement	17

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES	19
-------------------------------	----

*

*

*

- LES DIFFERENTS SITES CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT -

Echelle : 1 / 7 000 è

- On note un site principal présentant un potentiel d'urbanisation *stratégique* (après retrait de la zone 1AU à la Mongarnie) :

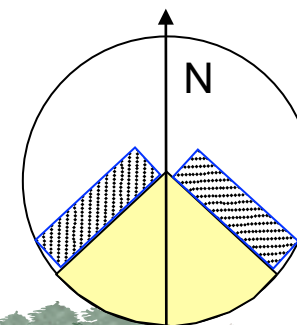
1 – terrains de l'ancien parking de l'hôtel restaurant de la Folie.



I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse principaux des sites au regard des diverses contraintes



SECTEURS	Surface en m2	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS NATURELS	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	Synthèse et observations
1 – La Folie	3 000 en zone UX	Oui. Partiellement	Non.	Oui. Aléa moyen.	Non.	Non.	Site de reconversion d'un parking à requalifier. Nécessite un projet urbain qualitatif au titre de la Loi Barnier.

*

*

*

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- **L'intervention, sur la zone UX, s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU®).**

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

Constats et questionnements	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
Démographie	Sans objet ici (zone UX)	Sans objet ici (zone UX)	Sans objet ici (zone UX)	Sans objet ici (zone UX)
Mobilité	Facilité de déplacements des personnes à mobilité réduite. Sécurité des voies et carrefours.	Trouver des itinéraires alternatifs, identifier des liaisons douces.	Inscrire des emplacements réservés.	Procéder à des comptages.
Réseaux	Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés)	Traiter les eaux pluviales in situ. Réaliser la desserte-incendie.	Consulter les concessionnaires de réseaux. Réserver un espace au point bas de la zone à bâtir (eaux pluviales).	Entretien des noues.
Milieux naturels	Minorer l'impact sur les milieux.	Limiter les surfaces imperméabilisées. Créer de la continuité écologique.	Aménager des coutures vertes.	Entretien des espaces verts, suivi de l'état écologique des milieux
Urbanisme architecture et paysages	Intégration dans l'urbanisation existante. Réduire l'impact paysager.	Limiter les hauteurs, gérer les typologies, morphologies architecturales .	Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les bâtiments haute qualité environnementale.	Prévoir dans les règles d'urbanisme les possibilités d'évolution du bâti.

- **Synthèse du diagnostic :**

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la faible capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite des dispositions rigoureuses en termes de typo-morphologie.

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1.1 – Parking du restaurant de la folie : contexte juridique

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme – Loi Barnier Application au cas de la zone UX du hameau de La Folie

- Article L111-6 : *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

- Article L111-7 : *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- Article L111-8 - *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

- Article L111-9 : *Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

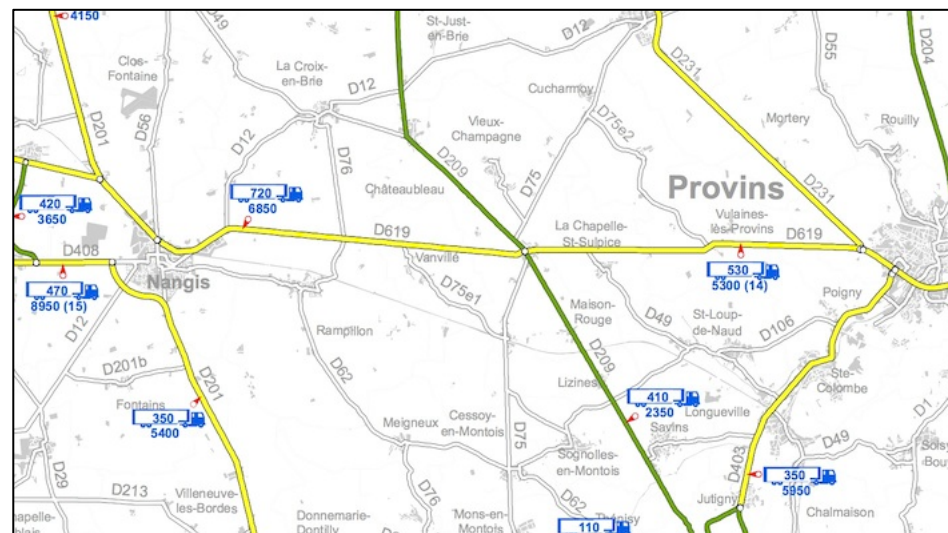
• Les marges de recul issues de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme sont reprises in extenso dans la zone agricole, les exceptions légales comprises. Par ailleurs, une seule zone du Plan Local d'Urbanisme est justifiée au titre d'un "Projet Urbain" : la zone UX du hameau de La Folie. Dans cette optique, les éléments ci-après visent donc à justifier de la qualité de l'urbanisation de cette zone, par rapport à l'article L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

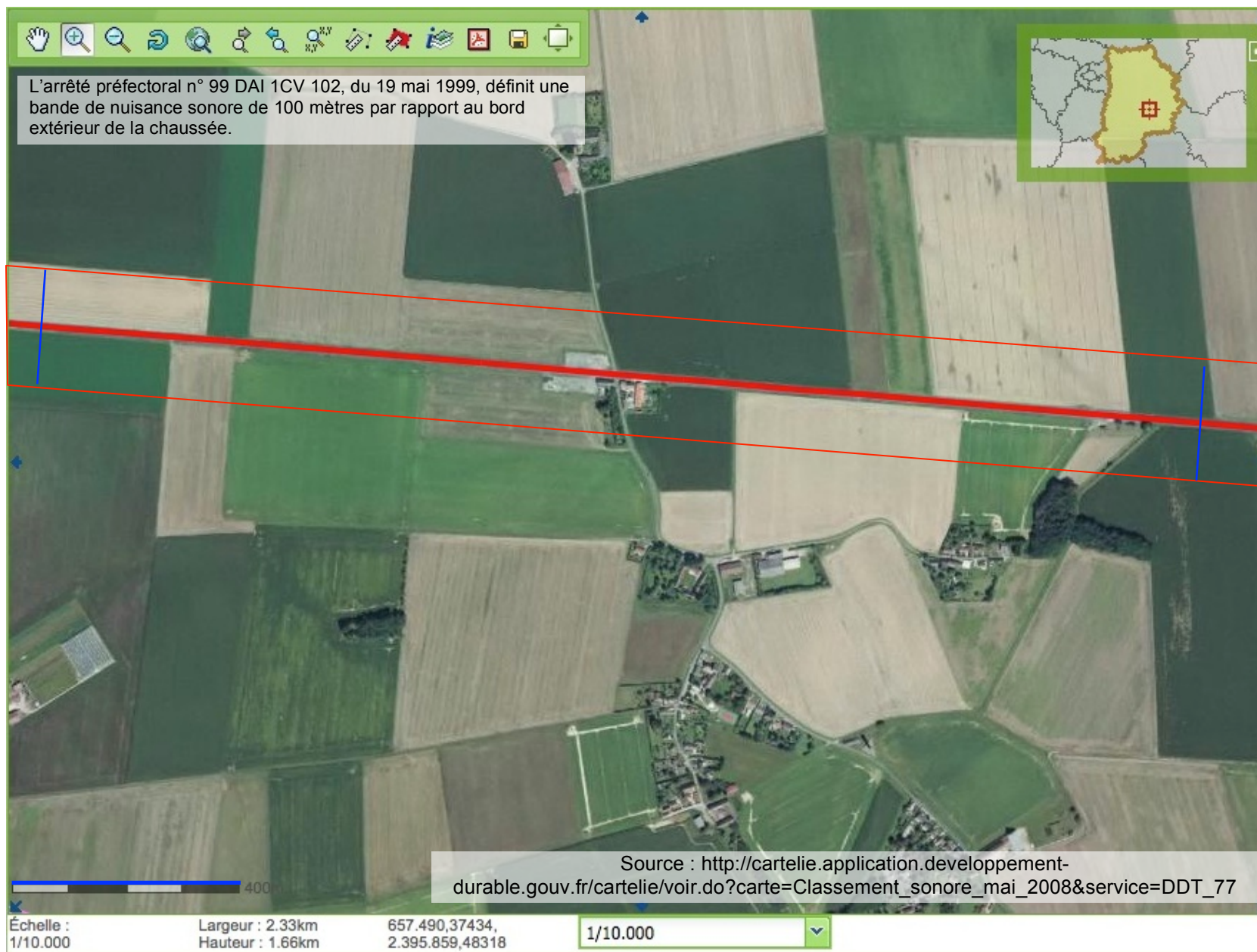
• La zone concernée : en l'absence de motivation des règles figurant dans le P.L.U, la zone concernée serait donc frappée par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme : zone non ædificandi de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 619. Les justifications ci-après se proposent donc de décrire le projet urbains retenus par la Commune, suivant les dispositions de l'article L.111-8. Cette démarche s'inscrit dans la circulaire no 96-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article 52 de la loi no 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

1.2 – Parking du restaurant de la folie : description des enjeux et des objectifs

• Diagnostic : les enjeux et les objectifs :

L'objectif est ici d'implanter le bâtiment d'une entreprise (actuellement sise à Nangis) sur le parking sud - aujourd'hui désaffecté - de l'ancien hôtel-restaurant de la Folie, au sud de la RD 619.





Description des enjeux, au regard des critères qualitatifs définis dans l'article L111-8 du code de l'urbanisme : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et les paysages.

- Les nuisances :

La principale nuisance observable sur le site est celle du bruit de la RD 619. L'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1CV 102, du 19 mai 1999, définit une bande de nuisance sonore de 100 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée, reporté sur la carte en page précédente.

- La sécurité :

La sécurité, dans ce cas examiné, s'apprécie au regard des conditions d'accès à la RD 619. La carte des trafic routiers du département, datée de 2017, comptait 6.850 véhicules/jour, dont 720 camions. Soit de l'ordre de 500 véhicules /heure, ramenés aux heures "ouvrables", étendues à une plage de 14 h 00 pour tenir compte des migrations pendulaires. Ce niveau de flux est conforme aux valeurs que l'on rencontre habituellement dans l'est seine-et-marnais.

- Qualité architecturale :

S'agissant d'un site affecté à des activités économiques, la qualité à promouvoir sera celle d'une intégration dans le site la plus discrète possible, en reprenant les formes de bases de l'architecture locale, c'est-à-dire parallélépipédiques, et avec une toiture à deux pans. Le choix des couleurs devra s'inspirer des couleurs locales.

- Qualité de l'urbanisme :

Le principal enjeu sera de respecter la trame foncière observée, laquelle est déterminée par la linéarité du tracé de l'ancienne route nationale. L'orientation des parcelles, notamment celle qui accueille la zone UX, va commander l'implantation du bâtiment.

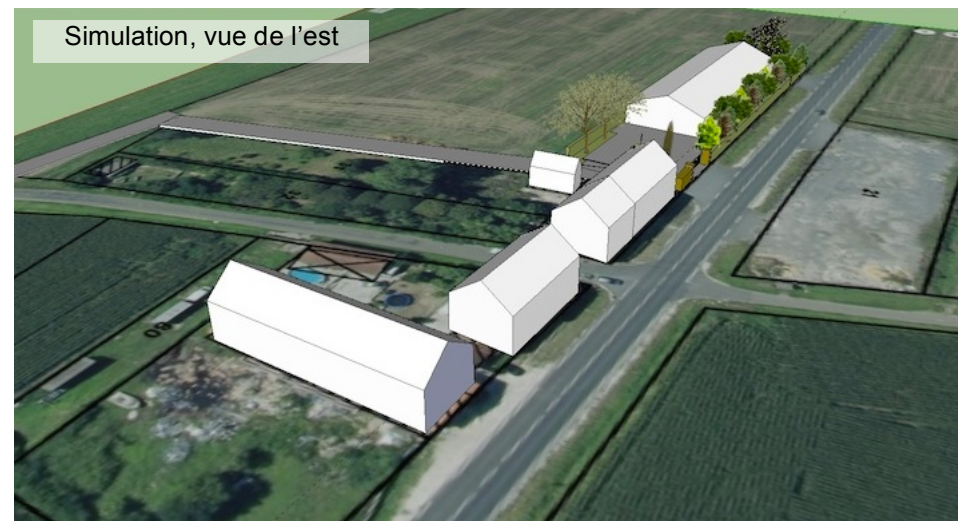
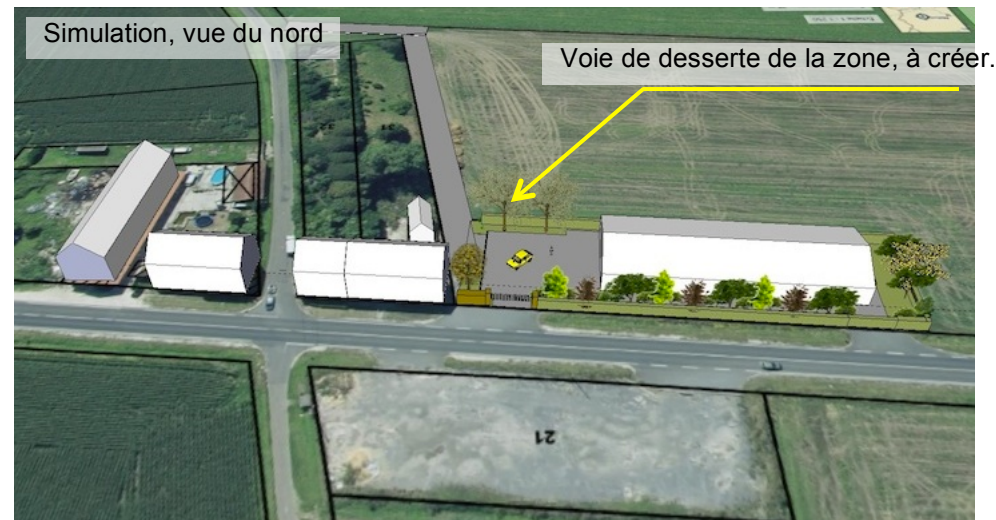
- Les paysages :

Les paysages, sur le linéaire concerné de la RD 619, sont caractérisés par une horizontalité marquée. Celle-ci est toujours ponctuée, le long de la route, par des agglomérations inscrites dans un écrin de plantations, c'est le cas de Vanvillé, mais aussi celui du hameau de la Folie : cette dominante doit donc être reprise dans le cas de la zone UX.

Extrait de l'Atlas des Paysages de Seine-et-Marne, page 165 : *"Pour que la force de ce paysage se perpétue, il faut assurer la continuité de la nappe des cultures, la compacité des volumes qui s'y placent, ainsi que leur perception simultanée. Par conséquent, il est nécessaire d'éviter la dispersion des nouveaux volumes, notamment le long des voies ou dans les dégagements visuels (et la tentation est forte notamment le long de la RD 619), et d'assurer une enveloppe lisible aux extensions des agglomérations existantes."*

1.3 – Parking du restaurant de la folie : le parti d'aménagement

- Le projet consiste à implanter un hangar à usage d'activités, de dimensions 60 x 21 m



- Simulations réalisées "à l'échelle", sur logiciel Sketchup : présentation qui consiste en une traduction des objectifs d'intégration dans le site pour la zone UX. (Images non contractuelles).

- Recommandations extraites de l'avis du Département en date du 18 août 2021 :

- Un plan doit être établi qui précise le fonctionnement du site, explicite la situation du logement sur le projet (nuisances sonores), localise les plantations visant à la bonne insertion paysagère du projet ;

- l'accès PL au site se fait depuis la RD 75e1, via une voie nouvelle et qu'éventuellement une option de sortie PL directement sur la RD 619 pourrait être étudiée avec les services du Département, notamment selon les flux envisagés ;

- l'accès VL peut se faire en entrée/sortie depuis la RD 619 (à l'actuel piquage du parking existant) et que la nature et l'implantation du portail devront être déterminées en accord avec les services du Département ;

- l'aménagement du carrefour entre la RD 619 et la RD 75e1, afin d'accueillir le trafic PL induit par le projet, est à la charge de l'aménageur ;

- l'aménagement du carrefour entre la RD 75e1 et la voie nouvelle est également à la charge de l'aménageur qui devra prendre toute mesure nécessaire pour garantir la bonne lisibilité routière de ce carrefour situé dans une courbe de la RD 75e1 ;

- le périmètre de l'OAP doit inclure la RD 619 au droit du projet, ainsi que le carrefour entre la RD 619 et la RD 75e1 (ensemble du domaine public routier départemental) et enfin les emprises de la RD 75e1 au droit du carrefour avec la voie nouvelle ;

- les engagements en termes de plantations doivent être écrits (structures paysagères envisagées et liste de végétaux), ainsi qu'un cadrage technique concernant la clôture et le portail prévus le long de la RD 619 ;

- il sera nécessaire de travailler l'ensemble de ces projets en concertation avec l'ARD de Provins, gestionnaire de la voirie départementale, le projet étant soumis à son accord (Agence routière départementale de Provins - 47 avenue du Générale de Gaulle, 77160 Provins - ard-provins@departement77.fr - 01 60 58 67 12).

- Projet urbain : le parti d'aménagement :

Le document qualitatif du projet urbain, répondant aux cinq critères de la loi Barnier, traite ci-après :

- Des nuisances, le bruit, essentiellement : cette question trouvera sa solution dans l'application des prescriptions relatives aux axes bruyants (un arrêté préfectoral de



Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

protection contre le bruit concerne à ce jour la RD 619), mais la fonction de logement de la zone sera réellement marginale (logements de gardiens, éventuellement ...). Les prescriptions de l'arrêté (article 3, ci-contre) ne trouveront donc pas à s'appliquer.

- De la sécurité (différenciation des fonctions, accès, routes, carrefours, contre-allées) : l'accès à la zone, pour les poids lourds, s'effectuera exclusivement par la RD 75E1, à partir d'une voie qui contournera le hameau par l'ouest. L'objectif est de sécuriser l'accès à la RD 619.

- De l'architecture : gabarit, hauteur, toitures, matériaux, couleurs, percements, façades :

Extraits de l'article UX 3.1 : *L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.*

Extraits de l'article UX 3.2 : *La hauteur au faitage des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.*

- De l'urbanisme et des paysages : marges de recul (cohérence avec l'existant), orientation parcellaire et paysages :

Extraits de l'article UX 3.3 : *Toute construction doit s'implanter en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.*

La façade ou le pignon principal de toute construction doit être :

- *ou parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte,*
- *ou parallèle ou perpendiculaire à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies*
- *ou parallèle ou perpendiculaire à un pignon de construction principale à laquelle il s'adosse.*

Extraits de l'article UX 3.4 : *Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au minimum 4 mètres.*

Extraits de l'article UX 5.2 : *Les clôtures sont constituées au choix :*

- *d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloche ou gratte, ou en moellons à joints "beurrés",*
- *d'une haie (dont la composition figure à l'article UX 5.2) doublée ou non d'un grillage.*

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,20 et 2,00 mètres.

Lorsque l'activité induit des dépôts aériens, les clôtures sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte.

Extraits de l'article UX 5.2 : *Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.*

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

*

*

*

II – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 – Dans l'article L151-6 (ex L123-1-4 du code de l'urbanisme)

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; → [organiser un échéancier](#).
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; → [définir des principes d'urbanisation pour les principaux sites à enjeux](#).
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article R151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R. 151-7 Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R. 151-8 Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

★

★

★

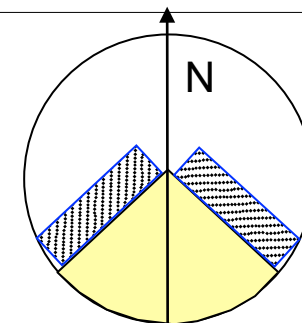
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs

- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



- **Les objectifs du plan local d'urbanisme (délibération du 25 mai 2012) :**

- a) Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation.
- b) Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
- c) Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
- d) Diversifier l'offre en logement, améliorer le bâti ancien et poser les bases d'un plan de déplacements.

. Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

*

*

*

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement (Les enjeux de la politique locale)

- **Les objectifs des propriétaires :**

Le propriétaire des terrains de la rue du Verger, selon la Municipalité, est en position de les mettre sur le marché foncier.

Les propriétaires indivis des parcelles situées rue du Pressoir ne sont pas vendeurs, à ce stade de la rédaction du P.L.U.

- **Les objectifs communaux (objectifs opérationnels – source PADD) :**

Aménagement : *Préserver et mettre en valeur la qualité du cœur du village.*

Equipements : *Rester en assainissement non collectif. Restructurer l'espace affecté aux équipements de loisirs (création d'aire de jeux pour les enfants dans le cadre du futur contrat rural). Programmer un effacement des réseaux aériens.*

Urbanisme :

Favoriser une dominante d'habitat individuel.

Limiter la hauteur des maisons à rez-de-chaussée + étage + comble.

Accompagner la réhabilitation des maisons anciennes et des bâtiments de fermes.

Réaliser la zone d'urbanisation future.

Imposer le recul des constructions par rapport aux voies (stationnement, assainissements).

Habitat : *Favoriser l'habitat individuel. Permettre la réalisation d'un lotissement d'une quinzaine de maisons à proximité du cœur du village.*

- **Les objectifs supra-communaux : l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (projet de SD-RIF 2013) :**

- ***Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires page 27).***

Ces espaces sont schématiquement figurés par le symbole 5 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Orientations : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- *de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;*
- *de la densité moyenne des espaces d'habitat.*

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements / hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

- L'extension modérée des bourgs, villages et hameaux dans le SD-RIF de 2013 (page 33)

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des «Grandes entités géographiques ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

- Principe de développement modéré, de diversité de l'habitat et de compacité urbaine, avec un objectif minimal d'augmentation de 10 % de la densité humaine et de 10 % de la densité des espaces d'habitat. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

Les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaissés, qui conduiraient, même à long terme, à une extension des espaces à bâtir et à un développement non modéré. Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.

- Calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives aux capacités d'extension non cartographiées :

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

*

*

*

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

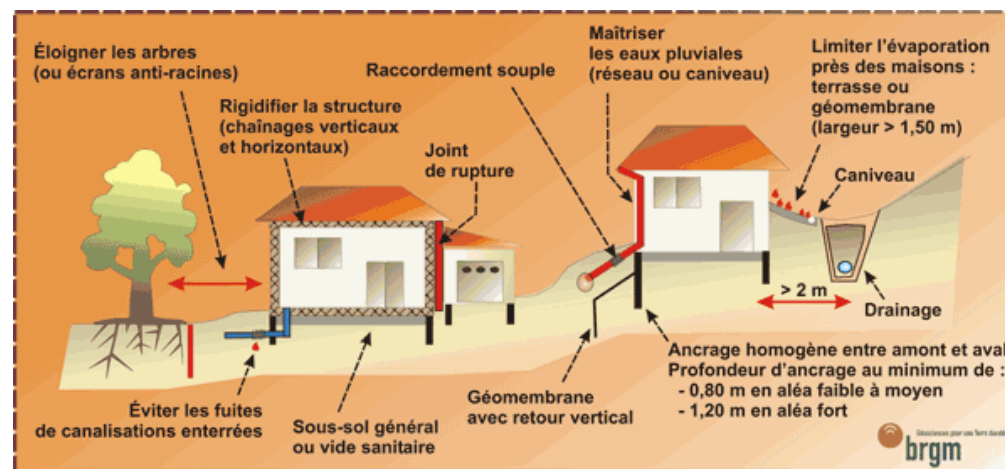
ANNEXE 1 : ARGILES Construire sur sol sensible aux argiles (source <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/recommandations-et-reglementations-0>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations. Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.



La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels. Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations.

Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



ANNEXE 2 : ZONES HUMIDES – LES REMONTEES DE NAPPES – SITES ET SOLS POLLUES

- **Les zones humides** (http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map).

Les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique.

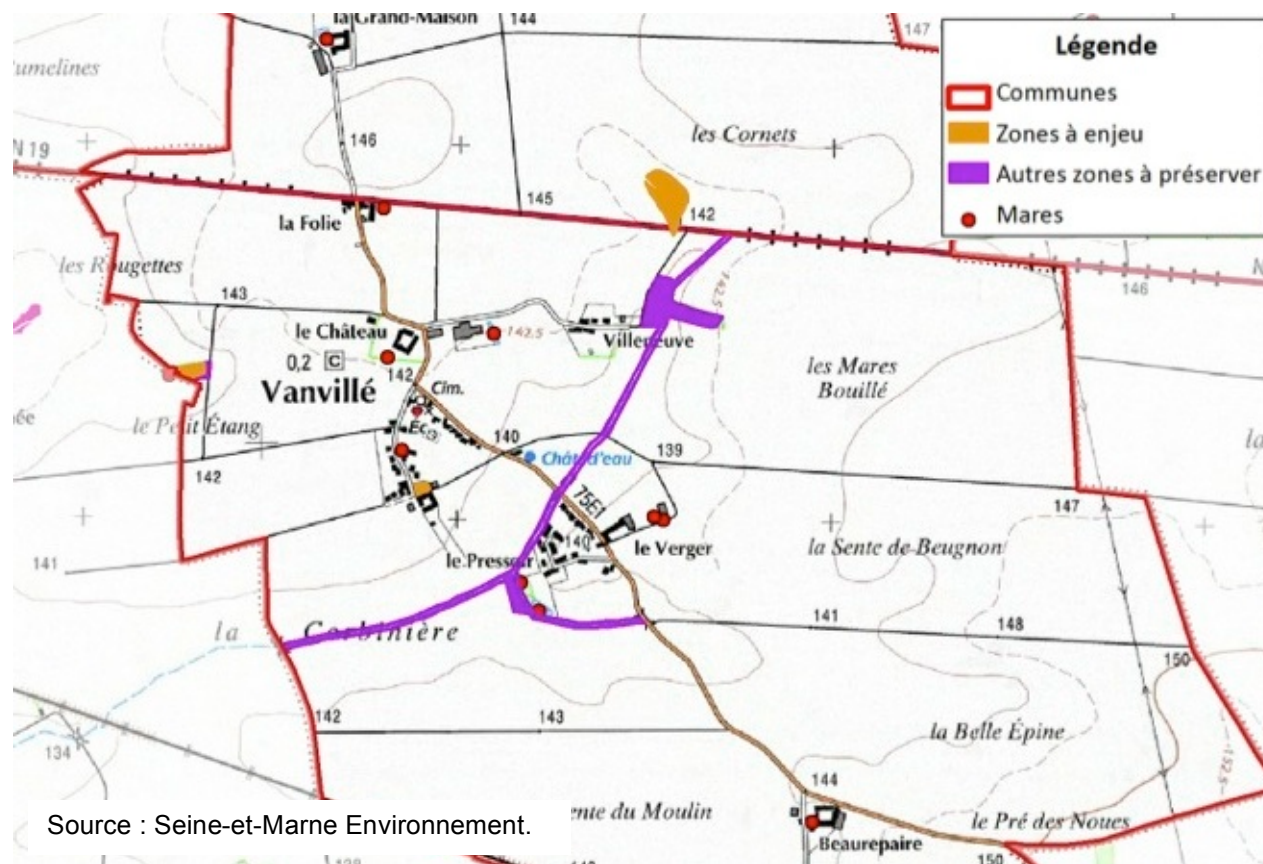
Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. D'un point de vue quantitatif, elles permettent de stocker de grandes quantités d'eau lors des périodes de crues, qui seront par la suite relarguées dans le cours d'eau tout au long de la saison sèche (étiage), permettant de maintenir un débit constant et d'éviter les assèchs.

D'un point de vue qualitatif, elles sont d'excellents filtres naturels, grâce aux espèces végétales qui s'y développent (roseaux, massettes, joncs ...) et dont les capacités d'épuration sont avérées.

Enfin, ces espaces naturels sont d'importants réservoirs de biodiversité : flore caractéristique, oiseaux, amphibiens, libellules...

De par ces fonctions, elles contribuent à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Cependant, mal connues, mal identifiées, elles sont fortement menacées. Leur superficie, et leur qualité ont fortement diminué dans les 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.



• **La prévention du risque d'inondation (par remontée de nappe)** <http://www.inondationsnappes.fr/presentation.asp#origine>

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre, reprise par l'évaporation et par les plantes. Une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air - qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

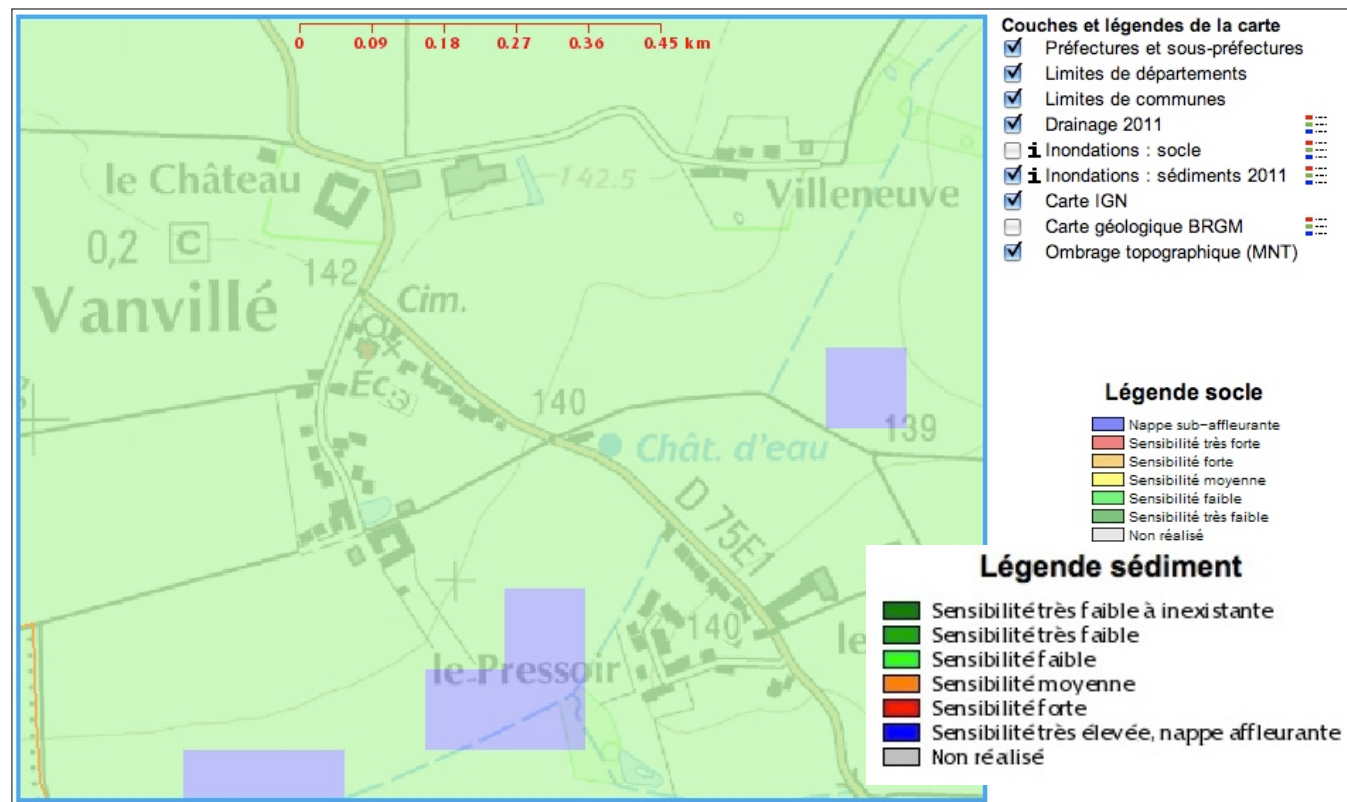
- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle.

Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année. Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ».

Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe. On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.



• Les sites et sols pollués (source BASIAS)

base de donnée des anciens sites industriels et activités de services.

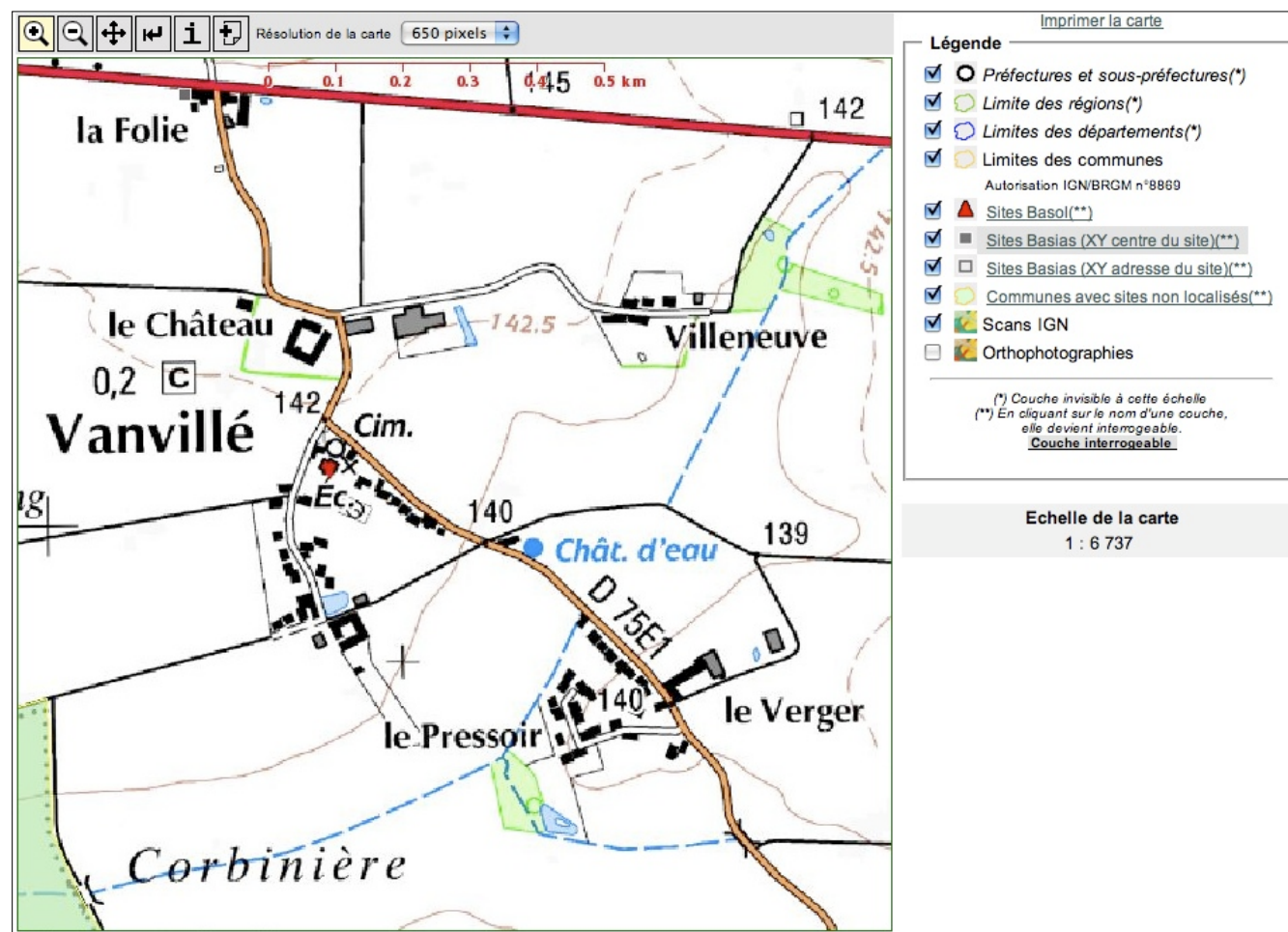
Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS.

Les résultats de l'inventaire historique régional (IHR) sont engrangés dans la base de données BASIAS. Ces spécificités sont reprises dans les préambules départementaux accompagnant les données recensées.

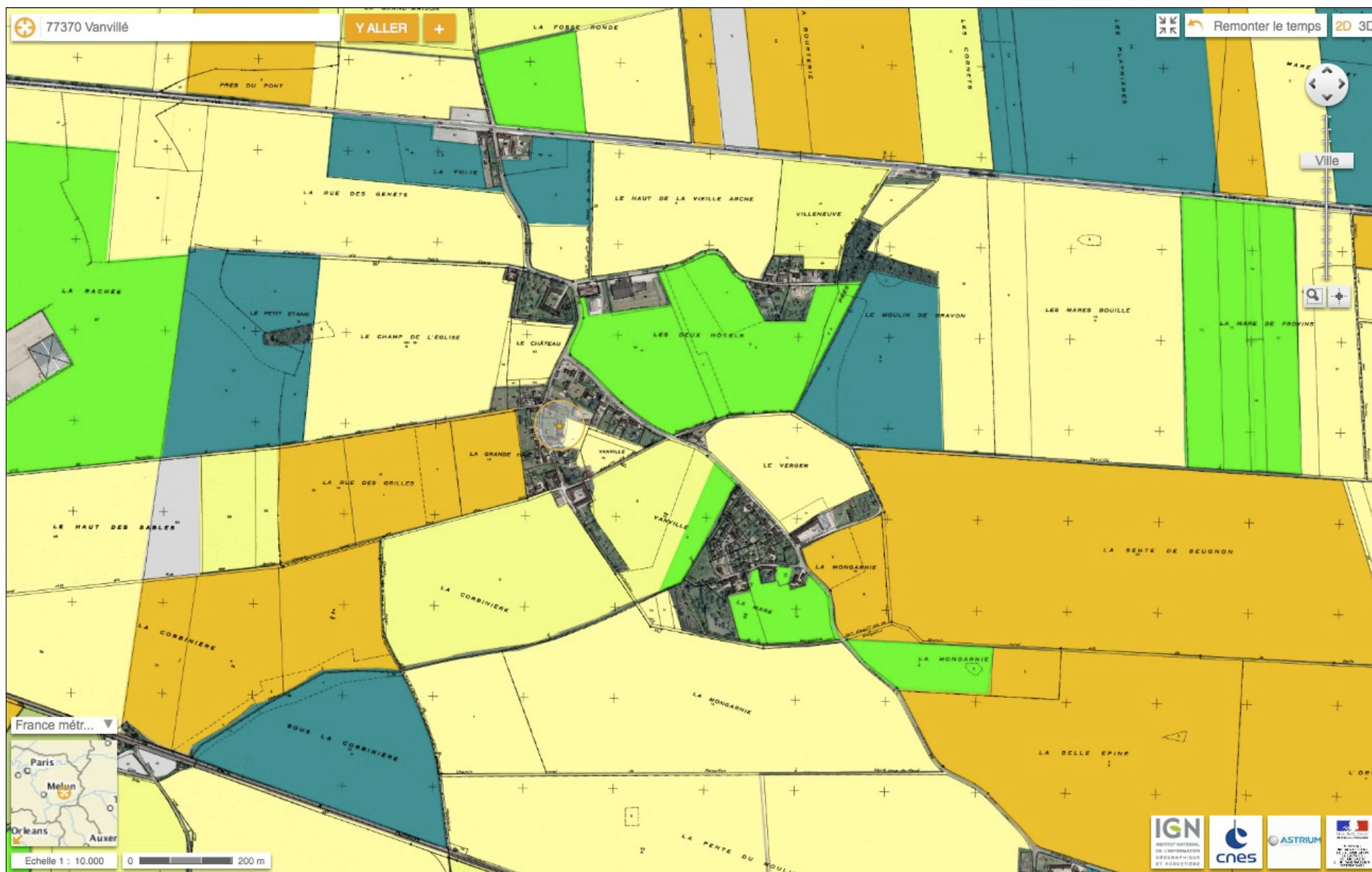
Cette banque de données BASIAS a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions immobilières.



Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

ANNEXE 3 : TOPOGRAPHIE ET ESPACES NATURELS

- **Les terres cultivées** (source : Géoportail IGN)



- **Les espaces de biodiversité** (source ECOLINE - <http://sigr.iau-idf.fr/webapps/visiau/>)

