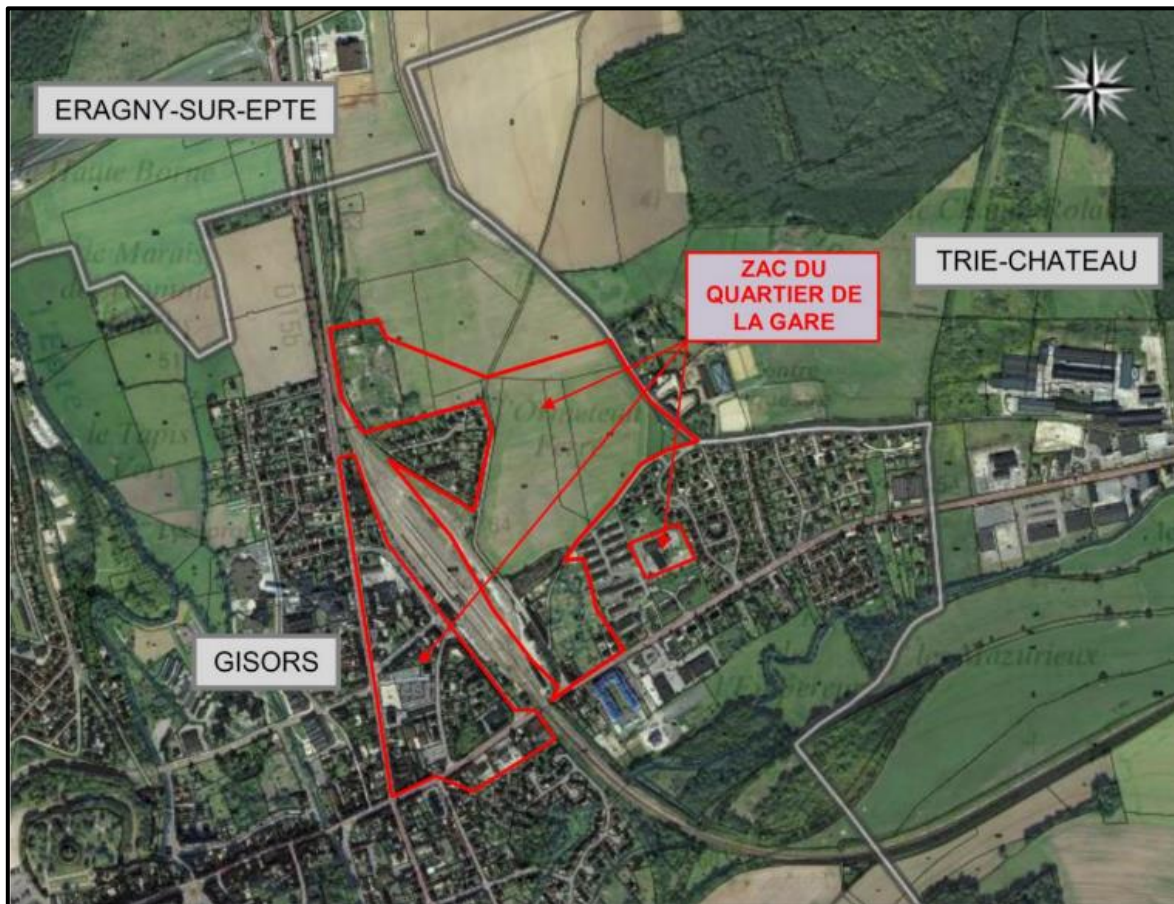


GISORS

ZAC Gare de Gisors (27)

UA+HA
Urban Alchemy and Humans Architects

NOTE DE CADRAGE DES TRAVAUX VRD



DATE	MODIFICATION	REDACTION	VERIFICATION
AVRIL 2023	FINALISATION DU DOSSIER DE CREATION DE ZAC	AM	


INFRA
SERVICES

INGÉNIERIE
MAÎTRISE D'ŒUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
1.1. LOCALISATION	4
1.2. PROGRAMME	5
2. DONNEES D'ENTREE	6
2.1. REGLEMENTATION LOCALE	6
2.2. RISQUE INONDATION (PPRI).....	12
2.3. LISTE DES PRINCIPAUX CONCESSIONNAIRES.....	14
2.4. CADRE REGLEMENTAIRE - AIPR.....	16
3. TOPOGRAPHIE	17
4. RESEAUX.....	19
5. HYDRAULIQUE	20
5.1. GESTION DES EAUX PLUVIALES ENVISAGEE.....	20
5.1. BASSIN VERSANT AMONT.....	21
5.2. PLAN DE GESTION DU BASSIN VERSANT AMONT	22
6. ZONES HUMIDES.....	23
7. CIRCULATION	24
8. CONCLUSION ET PLAN DE PHASAGE.....	25

1. PREAMBULE

La création de la ZAC de la Gare à Gisors a pour projet d'aménager un secteur tertiaire dynamique le long de la voie ferrée pour transformer l'image de la ville tout en créant des logements.

Des voiries du secteur nord seront requalifiées afin de désenclaver cette zone.

Le secteur de la ZAC de la Gare est concerné par les écoulements d'un bassin versant amont.

La ZAC a été divisée en 9 secteurs d'entités foncières identifiées.

Cette note a pour objectif de guider le phasage opérationnel du projet avec l'analyse technique des contraintes voiries, réseaux et hydrauliques.

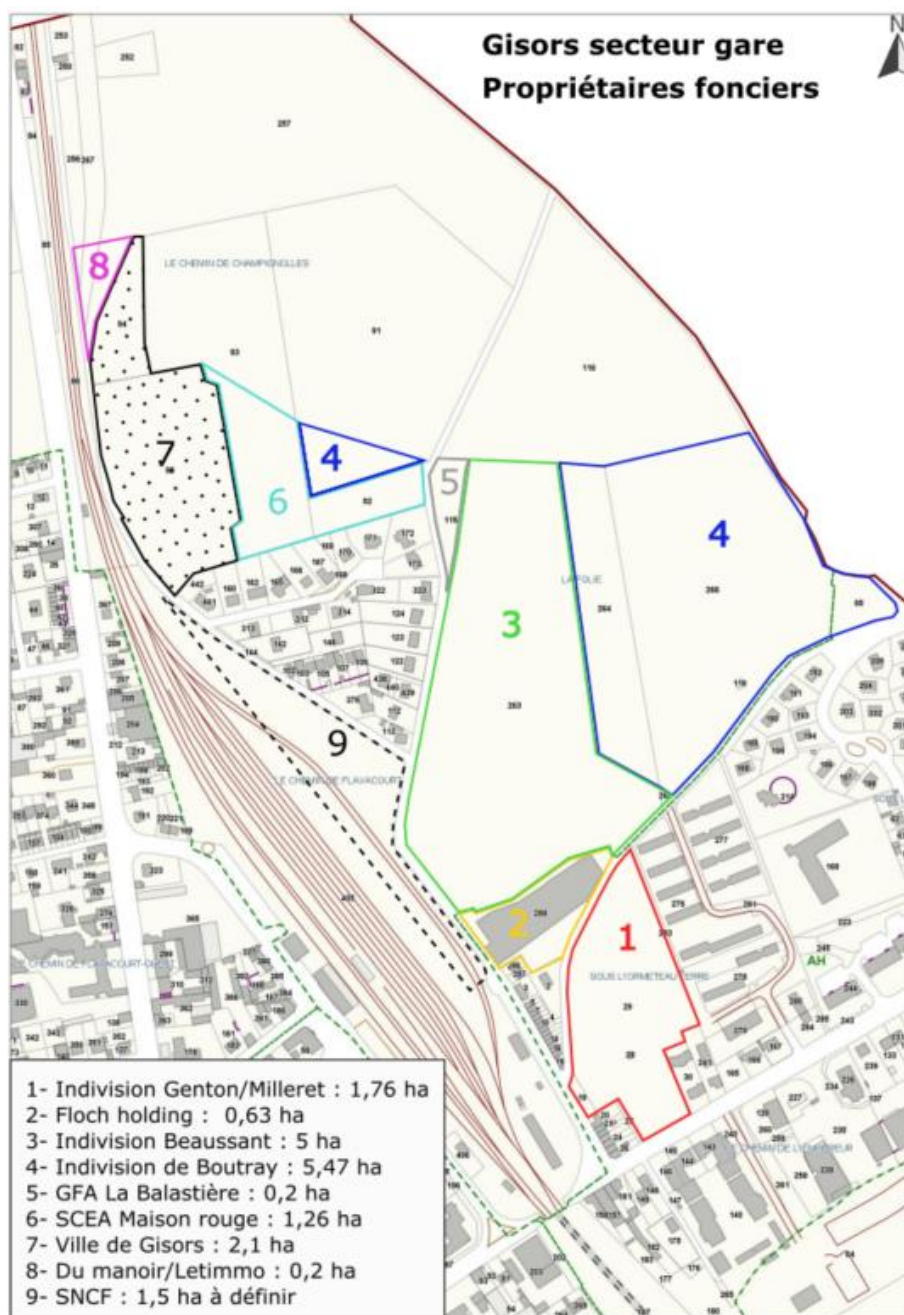


Figure 1 : Gisors secteur Gare

1.1. LOCALISATION

Le site du projet est accessible depuis la rue de la Folie, le chemin de la Folie, ou encore la rue Pierre Semard dans la commune de Gisors, dans le département de l'Eure (27) en région Normandie.

Celui-ci présente une superficie totale d'environ 20 ha et prévoit l'accueil d'activités économiques, d'une offre de logements et d'équipements publics.

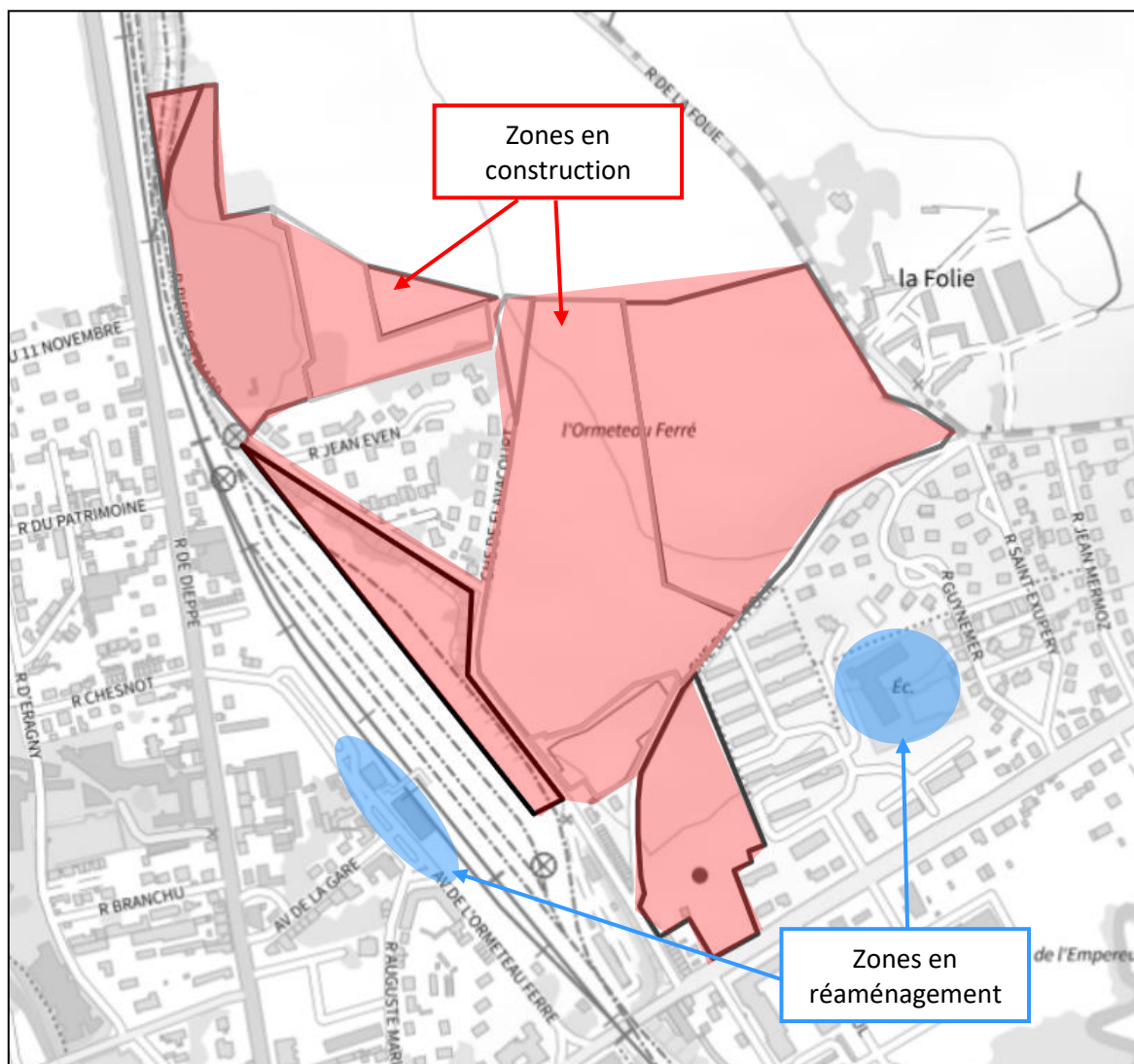


Figure 2 : Localisation du projet (Géoportail.fr)

Sa localisation cadastrale est la suivante :

- En zone AU : AE0266, AH0065, AE0264, AE0265, AE0115, AE0092, AE0085, AE0084, AE0267, AE0093, AE0091
- En zone U : AH0001, AH0029
- En zone U renouvellement : XA0365, XA0204 et 205, AJ0199, AJ0203, AJ0349/354/0038/0347

1.2. PROGRAMME

La ZAC de la gare prévoit la création de logements d'habitation, d'une zone d'activité, d'un nouveau parking de la gare et des aménagements publics paysagers.

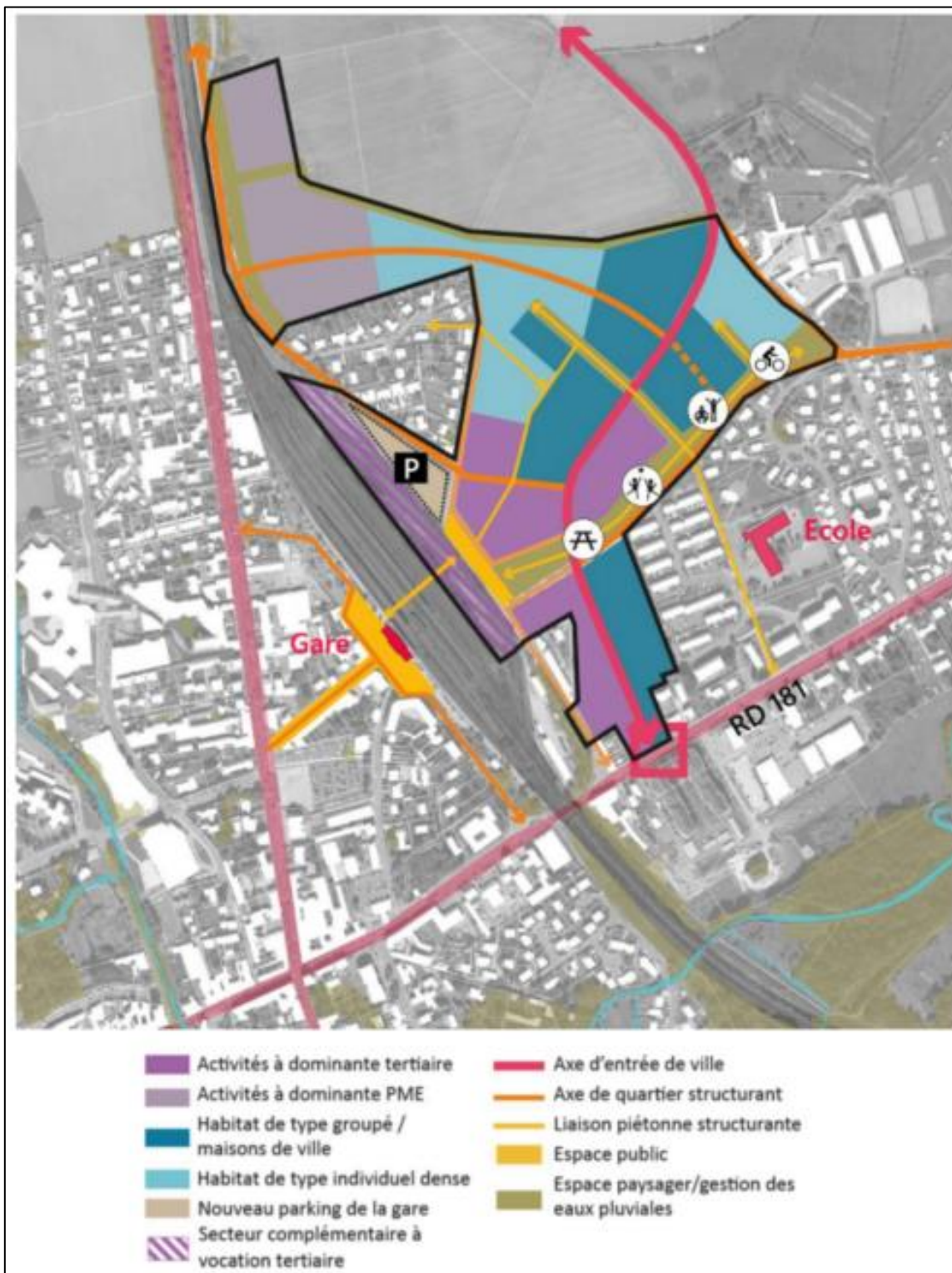


Figure 3 : Plan d'aménagement retenu

2. DONNEES D'ENTREE

2.1. REGLEMENTATION LOCALE

Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gisors :

Le terrain du projet est situé sur une zone à urbaniser (Ub, 1AUb, et Uy) et est concerné par les OAP de la commune de Gisors (pointillés noirs).

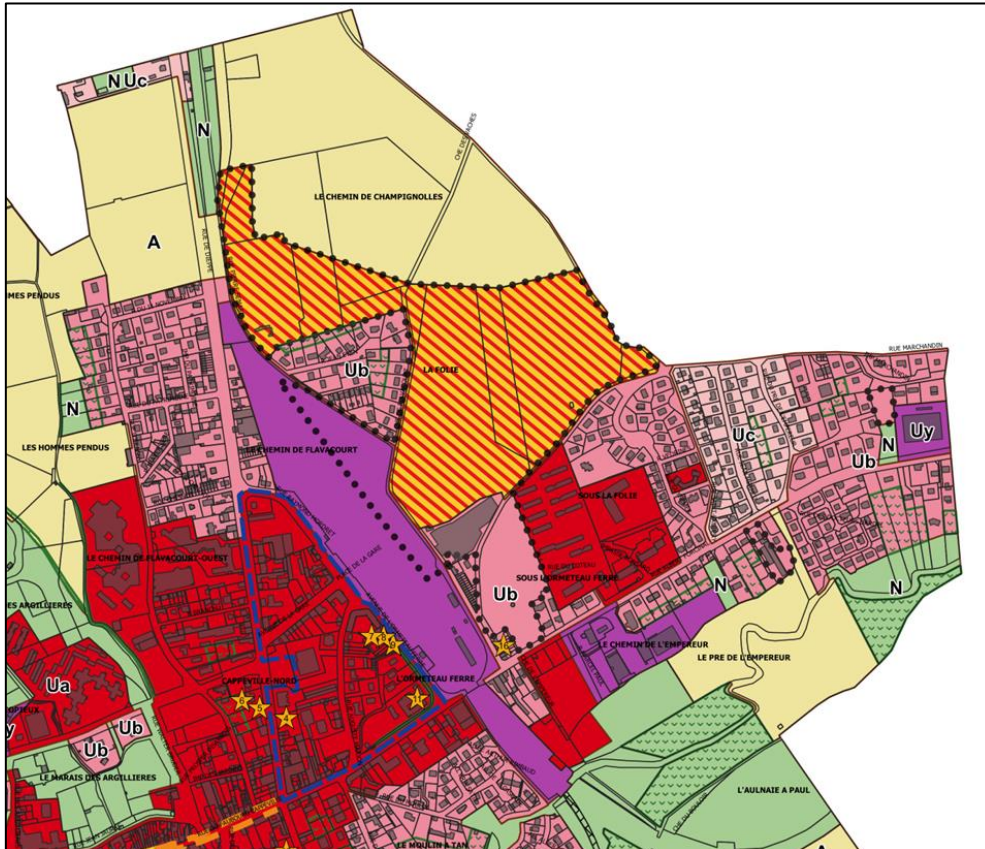


Figure 4 : Plan de zonage 1 (PLU Gisors)

ZONAGE	
■	Ua : Zone urbaine dense
■	Uae : zone urbaine dédiée aux équipements
■	Ub : Zone urbaine dédiée aux secteurs résidentiels pavillonnaires et intermédiaires
■	Uc : Zone urbaine dédiée aux secteurs résidentiels d'habitat individuel
■	Ucp : Secteur Picasso, à vocation d'ateliers et de locaux techniques en lien avec la valorisation touristique du site
■	Uy : Zone urbaine à vocation économique
■	AUy : Zone à urbaniser à vocation économique
■	1AUb : Zone à urbaniser à vocation mixte
■	N : Zone Naturelle
■	A : Zone Agricole
■	Np : Zone naturelle patrimoniale
■	NI : Zones naturelles de loisirs
■	Nt : Zone naturelle à vocation touristique
PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI	
★	Bati protégé au titre de l'article L151-19 du CU
⊙	Mare protégée au titre de l'article L151-23 du CU
■	Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 113-1 du CU
■	Site d'intérêt paysager et naturel protégé au titre de l'article L151-23 du CU
INFORMATIONS ET PRESCRIPTIONS DIVERSES	
■	Emplacement réservé
●●●	Orientation d'Aménagement et de Programmation
■	Périmètre d'attente au titre de l'article L151-14 du CU
■	Secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+0
■	Secteur de protection du commerce (au titre de l'article L151-16 du CU)
■	Secteur de protection renforcée du commerce (au titre de l'article L151-16 du CU)

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public ou d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé dans le cadre de la réglementation en vigueur et selon les prescriptions du Schéma d'assainissement, joint en annexe au dossier du PLU.

Assainissement eaux résiduaires non domestiques

Les eaux résiduaires non-domestiques doivent être épurées, et ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Leur évacuation dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage, drains d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration).

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, sera demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Dès lors que les rejets s'effectuent dans le milieu naturel, y compris pour les opérations inférieures à un hectare, et dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des prescriptions du SDAGE Seine-Normandie, avec un débit de fuite limité au maximum à 1l/s/ha, rendant obligatoire un système de rétention et d'infiltration adapté.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques

Le câblage en fibre optique est imposé

Le câblage en fibre optique est imposé pour les bâtiments neufs à usage d'habitation, mixte (logements et professionnels) ou exclusivement professionnels.

Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

Le terrain du projet est concerné par un axe de ruissellement identifié au PPRI de l'Epte Aval.

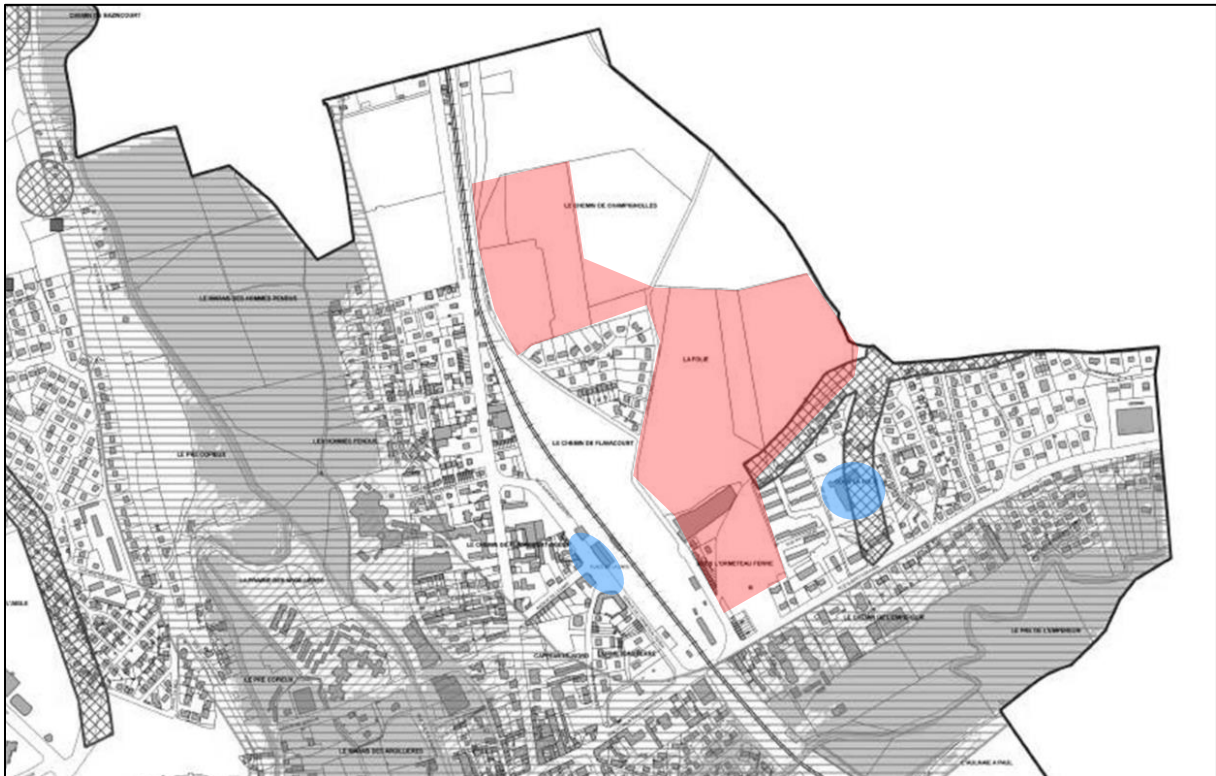


Figure 5 : Plan de zonage 2 (PLU Gisors)

RISQUES

- Risques technologiques liés à l'entreprise ICP
- Périmètre de risques technologiques liés à l'entreprise ICP
- Axe de ruissellement (PPRI de l'Epte Aval)
- Secteur où s'applique le PPRI de l'Epte Aval
- Indice de cavités souterraines
- Zone à risques d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines

L'atlas des cavités souterraines est régulièrement mis à jour par la DDTM de l'Eure. Pour une information à jour, il convient de consulter le site de la Préfecture de l'Eure : <https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>

ZONES HUMIDES

- Milieux faiblement prédisposés aux zones humides
- Milieux fortement prédisposés aux zones humides

Source : DREAL Normandie - Novembre 2020. Pour une information à jour, il convient de consulter le site de la DREAL de Normandie : <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map>

INFORMATIONS ET PRESCRIPTIONS DIVERSES

- Parcelle avec bati non cadastré

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

SECTEUR DU NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

Caractéristiques :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit comme **stratégique le secteur de la gare** pour le développement urbain de Gisors. Il doit jouer un rôle majeur dans la **transformation de l'image de la ville et devra refléter la diversité du dynamisme économique ainsi que la qualité de vie** offerte par la commune.

L'OAP du nouveau quartier de la Gare traduit les objectifs de la municipalité sur **ce secteur de 18,9 ha** délimité entre le faisceau ferré et la route de la Folie. Il inclut l'ensemble de la zone AUB ainsi que la friche et les jardins Milleret (zone Ub) et une partie du faisceau ferré (zone Uy) qui pourra, à terme, accueillir de nouvelles activités économiques.

L'urbanisation de ce secteur devra donc faire l'objet d'une opération d'ensemble dont la mise en oeuvre sera phasée. Le phasage pourra intégrer des usages transitoires de certains espaces.

Principaux objectifs de l'OAP :

- Créer une vitrine dynamique et valorisante depuis la gare/le centre-ville et les voies ferrées (activités économiques, paysage urbain, qualité architecturale et résidentielle, mixité fonctionnelle, etc).
- Accueillir une nouvelle offre de logements en adéquation avec le contexte immobilier de Gisors et dans le respect d'une densité minimale nécessaire pour une gestion économe du foncier et la création d'un quartier de ville,
- Assurer la désenclavement du quartier ainsi que son ancrage urbain par sa connexion aux quartiers environnants et établir des circulations internes cohérentes (tous modes confondus),
- Préserver la place de la nature dans le quartier et traiter les franges de l'opération via un aménagement paysager de qualité,
- Assurer une gestion durable des eaux pluviales prenant en compte les contraintes hydrauliques.

Principes de l'OAP :

Ce secteur a vocation à accueillir **une programmation ambitieuse mixte** incluant :

- des **activités économique à dominante tertiaire** qui s'implanteront principalement à proximité des voies ferrées afin de profiter de l'effet vitrine depuis la gare,
- des **activités de type PME** qui pourront prendre place notamment sur le secteur Nord-Ouest de l'OAP au niveau de la friche CIPEL,
- **une offre de logements dans le respect d'une densité brute de 25 lgts/ha minimum** (hors espaces publics structurants comme le parc, la place ou le parking),
- **des équipements publics.**

L'offre de logements sera principalement de type maisons de ville avec une déclinaison de produits entre habitat intermédiaire de type maisons groupées et habitat individuel. De l'habitat intermédiaire ou de type petit collectif pourront également prendre place sur le quartier. Les formes d'habitat les plus denses prendront préférentiellement place au centre de l'opération afin de structurer les abords de l'axe structurant d'entrée de ville alors qu'en prolongement du corps de ferme de la Folie et des secteurs d'habitat pavillonnaire environnant, il sera privilégié l'habitat plus individuel afin d'assurer une transition bâtie douce.

En matière d'accessibilité, le réseau viaire s'organisera autour d'un nouvel axe d'entrée de ville reliant la route de La Folie à la rue Albert Forcinal via les jardins Millerets et un réseau de voies structurantes et secondaires tel qu'indiqué sur le schéma de principe ci-contre. Par ailleurs, le carrefour entre le nouvel axe d'entrée de ville et la rue Albert Forcinal devra faire l'objet d'un aménagement spécifique, adapté à l'importance des flux attendus.

Le projet intégrera **un espace vert structurant** pouvant accueillir de **multiples fonctions** (promenade, loisirs, détente, jeux pour enfants, pratique sportive, etc...). Elle permettra également de **gérer le risque de ruissellement** identifié dans le PPRI de l'Epte Aval. Cet espace aura donc un rôle important en matière de gestion des eaux pluviales et accueillera des ouvrages de type bassin tampon, noues paysagères, fossés, etc... qui participeront à la qualité paysagère des espaces qui le borderont.

Le maillage de cheminements doux sera conçu afin :

- d'assurer des liaisons directes vers la gare, le centre -ville, le tissu urbain voisin existant, les équipements existants et à venir et les espaces commerçants de Gisors.
- de favoriser un usage diversifié du parc ("coulée verte") longeant le chemin de la Folie, support de mixité, de rencontres et de liens entre les usagers d'hier et demain.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

Les fonctions de la gare seront développées avec la création d'un parking pour les usagers du train et le renforcement de l'accessibilité de la gare avec la création de dépose-minute, parking vélos, etc. par exemple. La localisation (ainsi que l'offre) du parking pourra évoluer dans le temps via des "usages transitoires", afin de prendre en compte le phasage de l'opération. L'accès à la gare sera également valorisée par la création d'un espace public de qualité dont l'aménagement sera pensé pour assurer une liaison confortable avec la "coulée verte".

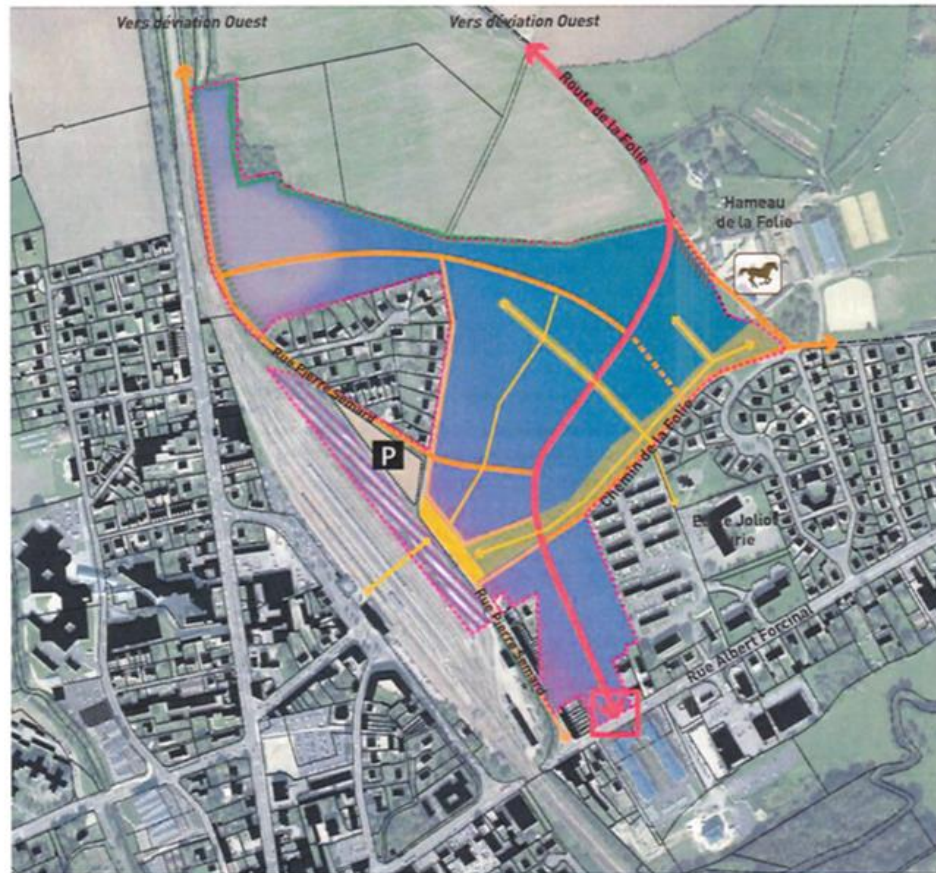
L'opération intégrera un **traitement paysager de la frange agricole** de type haie bocagère, talus planté, petits bosquets afin d'assurer une transition harmonieuse du futur quartier avec le paysage et la vocation agricole de la commune. Une mise en valeur paysagère du secteur nord-Ouest sera également particulièrement recherchée, tant pour la transition avec les espaces agricoles, que pour marquer l'entrée de ville et la cohérence avec le quartier pavillonnaire mitoyen.



















Sur les sites en renouvellement urbain, **les pollutions identifiées** feront l'objet de mesures de gestion adaptées au futur usage envisagé et respectant la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, **une activité équestre**, avec un périmètre réglementaire de réciprocité de 50m, est située à l'Est de l'OAP sur la commune de Trie-Château. Le recul des nouvelles constructions vis-à-vis de cet établissement sera pris en compte dans l'élaboration du projet d'urbanisation. De même, il est exigé un retrait de 10 mètres minimum des constructions par rapport à la voie existante au niveau du hameau de la Folie.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE



-  Périmètre de l'OAP
- Indications de principes d'organisation viaire**
-  Axe majeur d'entrée de ville à établir
-  Liaison viaire structurante à créer/requalifier
-  Éventuelle liaison structurante à établir
-  Liaison viaire secondaire à créer/requalifier
-  Liaison douce (piétons/vélos, etc...) structurante à établir
-  Espace public structurant à créer
-  Carrefour structurant à aménager
- Principes de paysagements**
-  Principe d'espace vert structurant, intégrant une fonction de gestion hydraulique et d'espace récréatif/de loisirs pour les habitants
-  Traitement paysager de la frange agricole de type haie bocagère, talus planté, petits bosquets...
-  Mise en valeur paysagère du secteur économique à établir du côté des voies ferrées
- Typologies**
-  Secteur privilégié pour l'implantation d'activités, notamment tertiaire
-  Secteur à vocation économique permettant notamment l'implantation d'activités complémentaires de type PME
-  Secteur à vocation principale d'habitat : densité moyenne brute de 25 logements/ha minimum (hors espaces publics structurants)
-  Emprise ferroviaire à intégrer dans la réflexion pour l'accueil d'activités à dominante tertiaire à moyen/long terme
-  Localisation préférentielle pour la création d'un nouveau parking de la gare
- Divers**
-  Respect des retraits réglementaires (périmètre de réciprocity de 50 m.) vis-à-vis de l'activité équestre présente en limite de l'OAP
-  retrait de 10 mètres minimum par rapport à la voie existante

2.2. RISQUE INONDATION (PPRI)

Le terrain du projet est concerné par l'aléa ruissellement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Epte Aval ainsi qu'à des enjeux surfaciques.

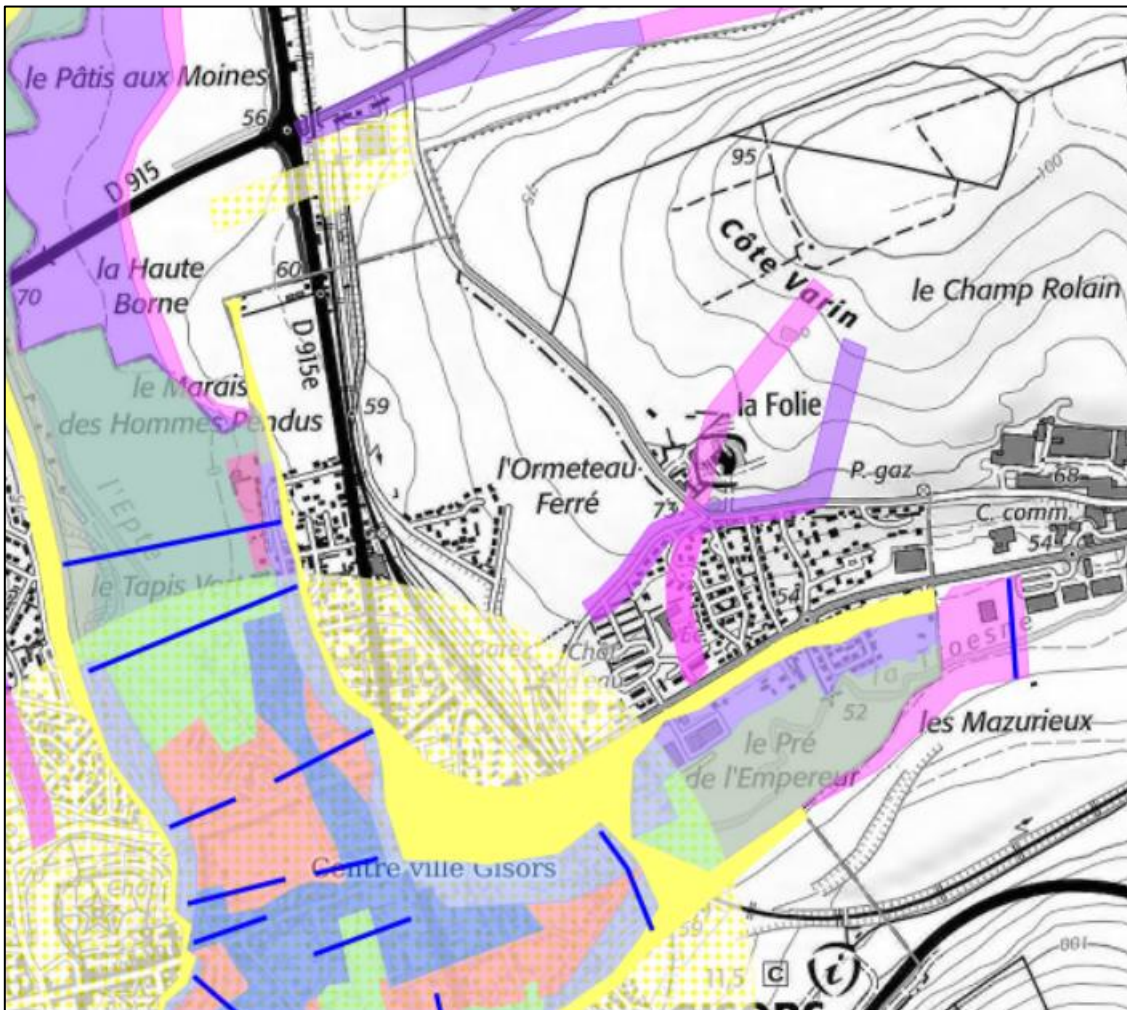


Figure 6 : PPRI Epte Aval

zonage

- Ruissellement
- zone bleue
- zone bleue et Ruissellement
- zone bleue fort
- zone rouge
- zone bleue fort et Ruissellement
- zone jaune
- zone jaune et ruissellement
- zone verte
- zone verte et Ruissellement

Enjeux surfaciques



Les Aléas

- Aléa moyen
- Aléa fort

III.5 - ZONE RUISSELLEMENT

Ces zones représentent les talwegs, c'est à dire les axes d'écoulement, qui ont déjà occasionné des inondations par ruissellement ou qui sont susceptibles d'en générer.

La zone *de ruissellement* est constituée d'une bande de 50 m de large traversée par l'axe d'écoulement du ruissellement susceptible de se former après de fortes pluies. Selon la configuration du terrain, cet axe d'écoulement peut être constitué par l'axe du talweg ou par la voirie.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux secteurs situés à plus de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement effectif constaté sur le terrain, constitué par le talweg ou par la voirie: en dehors de cette bande de 20 m de large, la zone est considérée comme non inondable.

Article III-5-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés:

Occupation et utilisation du sol

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article III-5-2 ci-après et sous réserve de la prescription suivante :

L'imperméabilisation de terrains lors des opérations d'urbanisation devra être systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m². Dans le cas d'une compensation par rétention, le volume de celle-ci sera au moins égal à 20 l/m², soit 200 m³ par hectare imperméabilisé. La superficie doit s'apprécier uniquement pour toute nouvelle construction ou réalisation, avec pour terrain d'assiette celui de la réalisation :

- plusieurs parcelles lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble.
- une seule parcelle lorsqu'il s'agit d'une opération particulière.

Pour le cas particulier de division, il appartiendra à chaque propriétaire de veiller au respect de cette prescription sur le terrain qui lui revient.

Article III-5-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:








































- Les exhaussements, remblais, digues, dépôts de toute nature, clôtures pleines et murs autres que ceux autorisés dans les articles III-5-1, II-5-6 et III-5- 8.
- La création de sous-sols et l'aménagement de sous-sols existants en sous-sols habitables
- Les décharges d'ordure ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques.

Article III-5-5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (Habitation ou autres)

Les nouvelles constructions seront implantées en dehors d'une distance *d* de part et d'autre de l'axe d'écoulement.

- En zone naturelle, la distance *d* est égale à 10 m,
- En zone urbanisée ou urbanisable elle est égale à 3 m.

2.3. LISTE DES PRINCIPAUX CONCESSIONNAIRES

GRDF - Direction Réseaux Nord-Ouest				
CHEZ PROTYS P0479, CS 90125 27091 EVREUX CEDEX 9				
 0810300360	 0810300360	 0247857444	 GRDF_340.GRDF@demat.protys.fr	
DT 404142537	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif une fois			
GRDF - Direction Réseaux Nord-Ouest				
CHEZ PROTYS P0478, CS 90125 27091 EVREUX CEDEX 9				
 0810300360	 0810300360	 0247857444	 GRDF_342.GRDF@demat.protys.fr	
DT 404142547	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif une fois			
ENEDIS-DR-NOR-EXPLOITANT				
CHEZ PROTYS P0515, CS 90125 27091 EVREUX CEDEX 9				
 0231303420	 0181624701	 0176614701	 DR_NOR_OP.ENEDIS@demat.protys.fr	
DT 404142535	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif une fois			
ENEDIS-DRPIC-DT-DICT PICARDIE				
CHEZ PROTYS P0095, CS 90125 27091 EVREUX CEDEX 9				
 0643672517	 0181624701	 0176614701	 1401.ENEDIS@demat.protys.fr	
DT 404142533	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif une fois			
SNCF Réseau Paris Saint Lazare chez Groupe NAT				
TSA 52151 59810 LESQUIN				
 359529113	 235521129	 235521129	 infra25@sncf.groupe-nat.com	
DT 404142532	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif une fois			
STPEE GISORS chez SIG-IMAGE				
2 allée Theodore Monod Technopole Izarbel - Espace Hanami 64210 BIDART				
 0609047375	 0609047375	 0609047375	 stpee-gisors@dictservices.fr	
DT 404142530	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif une fois			
AXIONE				
EURE, 152 Avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff				
 0547650232	 0533740217	 0533740217	 eure.dict@axionesi.net	
DT 404142541	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif une fois			
CDC DU VEXIN NORMAND				
TSA 70011 69134 DARDILLY CEDEX				
 0232278950	 0232278950	 ccvexin-normand@demat.sogelink.fr		
DT 404142545	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif une fois			

ORANGE - R0 NORMANDIE			
Service DICT, TSA 70011 69134 DARDILLY CEDEX			
 0228563535	 0810300111	 FT44R0.FTO@demat.protys.fr	
<u>DT 404142546</u>	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif un		
ORANGE-A0 PICARDIE			
Service DICT, TSA 70011 69134 DARDILLY CEDEX			
 0328300440	 0810300111	 FT62A0.FTO@demat.protys.fr	
<u>DT 404142543</u>	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif un		
SFR - SFR SA			
SFR SA, TSA 70011 CHEZ SOGELINK 69134 DARDILLY CEDEX			
 0980804303	 0805052656	 sfr-sa@demat.sogelink.fr	
<u>DT 404142540</u>	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif un		
SFR - XP FIBRE			
XP FIBRE, TSA 70011 CHEZ SOGELINK 69134 DARDILLY CEDEX			
 0980804303	 0805052656	 xp-fibre@demat.sogelink.fr	
<u>DT 404142529</u>	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif un		
VEOLIA EAU FRANCE NORMANDIE CHEZ SOGEDATA			 
Eure, TSA 70011 CHEZ SOGELINK 69134 DARDILLY CEDEX			
 0969395634	 0969395634	 veolia-68d-eure@demat.sogelink.fr	
<u>DT 404142536</u>	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif un		
VEOLIA EAU HAUTS DE FRANCE CHEZ SOGEDATA			 
Oise, TSA 70011 CHEZ SOGELINK 69134 DARDILLY CEDEX			
 0969367261	 0969395634	 veolia-66g-oise@demat.sogelink.fr	
<u>DT 404142534</u>	Vos documents sont en cours de transmission. Téléchargez de nouveau le tableau récapitulatif un		

2.4. CADRE REGLEMENTAIRE - AIPR

Le marquage-piquetage des réseaux est obligatoire avant de commencer les travaux. **Il doit être maintenu pendant toute la durée du chantier.**

- Si l'exploitant n'a pas fourni les plans de localisation des réseaux il doit intervenir sur site pour réaliser le marquage au sol ;
- Si l'exploitant fournit des DT de classe B ou C en unité urbaine, des investigations complémentaires sont obligatoires.

Par ailleurs, dans le cas où les informations relatives aux réseaux tels que la localisation précise, la profondeur ou encore le diamètre ne sont pas connus en phase chantier :

- Pour les réseaux sensibles : **interdiction de commencer les travaux avant d'avoir reçu les informations ;**
- Pour les réseaux non-sensibles : possible de commencer les travaux mais avec précaution.

Les réseaux sensibles dits dangereux sont listés dans le tableau suivant.

Tableau 1 : Réseaux sensibles (AIPR)

SENSIBLES	NON-SENSIBLES
Gaz	Eau potable
Electricité	Eau usée/pluviale
Hydrocarbures	Télécommunication
Chauffage urbain	
Eau glacée	
Signalisation	
Ouvrages de gestion d'inondations	

Par ailleurs, l'entreprise de travaux devra être payée en fonction de l'incertitude des réseaux, avec des techniques conformes au guide technique. Les prix ne doivent pas être au forfaitaire mais au bordereau unitaire en m³.

3. TOPOGRAPHIE

Le terrain de la ZAC présente une pente moyenne dirigée d'Est en Ouest allant de 2% à 4%, où le point bas se situe au niveau du chemin de fer.

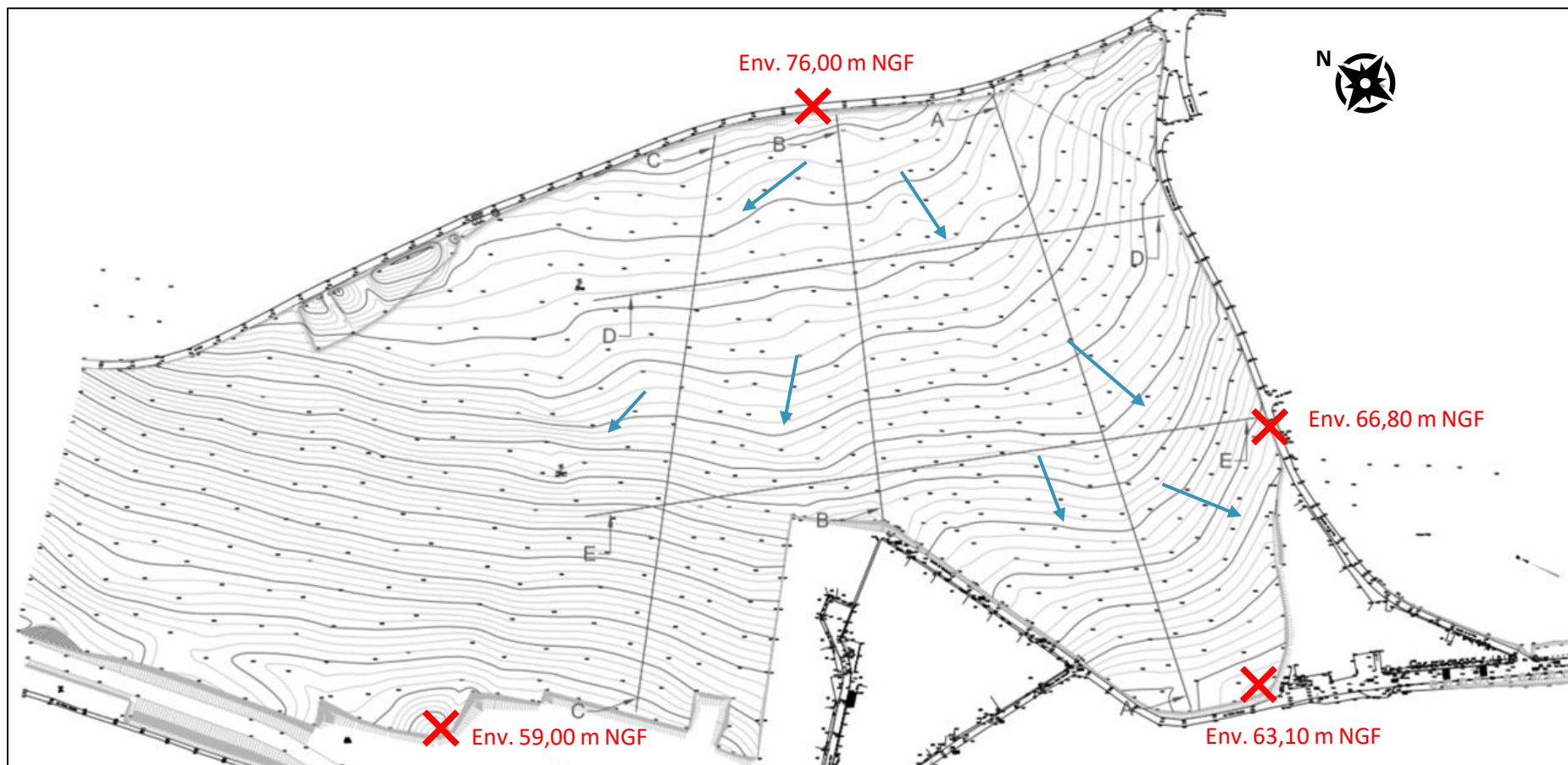


Figure 7 : Topographie du terrain de la ZAC

Le projet de ZAC est concerné par un bassin versant amont, représenté par la Côte Varin.

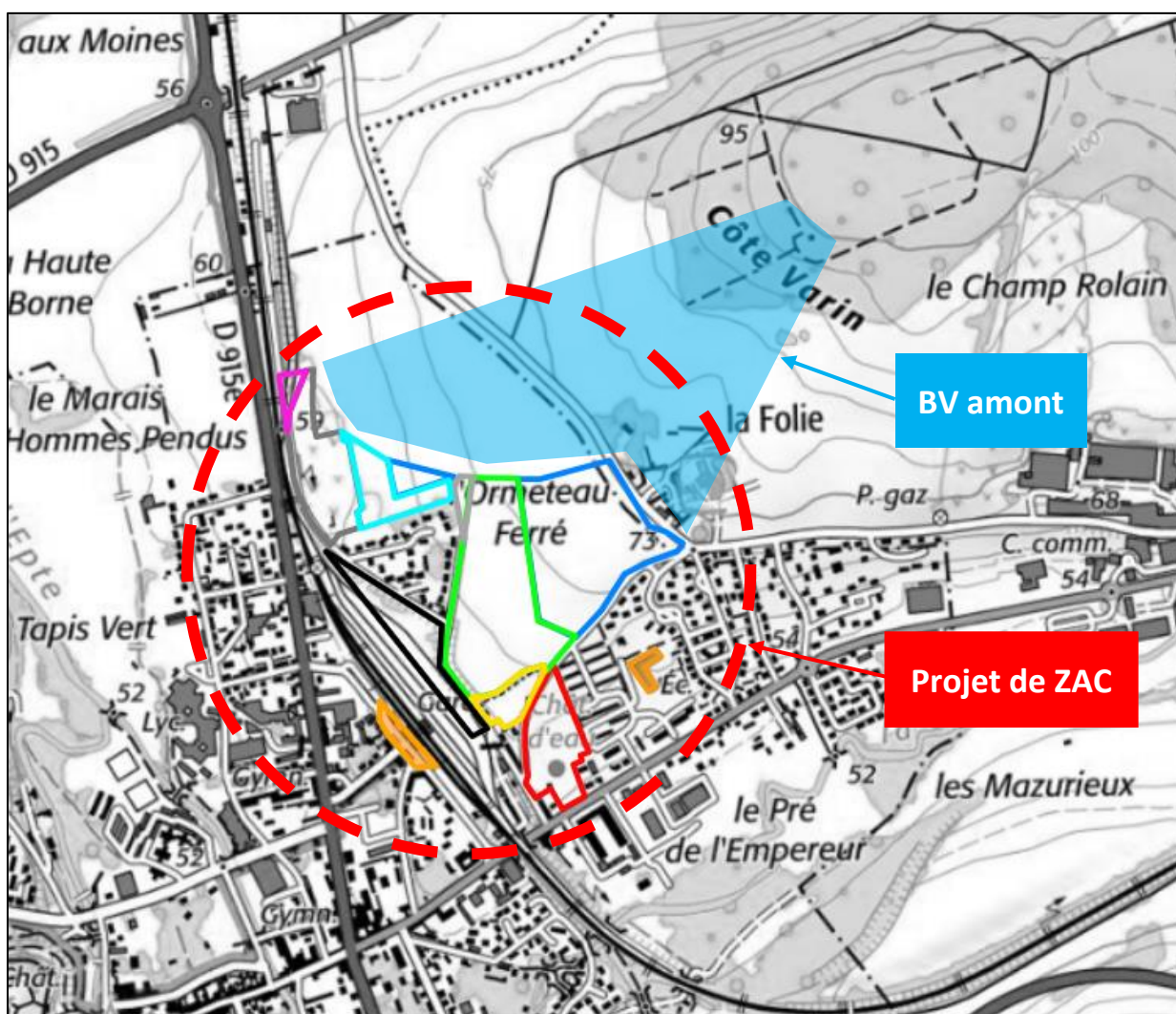


Figure 8 : Localisation du projet de ZAC sur le plan IGN TOPO

Des zones de stagnation d'eau ont été identifiées le long de la rue de la Folie. Les aménagements prévus permettront de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement concernées par le bassin versant amont qui seront préférentiellement orientés vers la coulée verte existante (voir schéma de l'OAP).

4. RESEAUX

Les Demandes de Travaux (DT) ont été effectuées. Le tableau ci-dessous synthétise les réseaux présents à proximité du projet.

RUES	RESEAUX PRESENTS	SECTEURS CONCERNES PAR LE RACCORDEMENT
Chemin de la Folie	HTA, SFR, AEP(Ø250)	1, 2, 3 et 4
Rue de la Folie	BT, AEP(Ø40)	4
Rue Pierre Semard	HTA, BT (pas sur tout le linéaire), AEP(Ø100), EU(Ø200)	1, 2, 3 et 9
Chemin de Flavacourt	HTA, BT, AEP(Ø100), EU(Ø200)	3, 4, 5 et 6
Rue Jean Even	HTA, BT, ORANGE, AEP(Ø53/63), EU(Ø200)	
Rue Guynemer	HTA, BT, ORANGE, AEP(Ø110), EU(Ø200), EP(Ø300), GAZ	4
Rue du Coteau	BT, ORANGE, AEP(Ø150), EU(Ø150), GAZ	3 et 4
Rés des Chataigniers	BT, AEP(Ø80), EU	1
Rue de Saint-Exupéry	BT, AEP(Ø110), EU, GAZ	

HTA : Haute tension

BT : Basse Tension

AEP : Adduction d'eau potable

EU : Eaux usées

EP : Eaux pluviales

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT SUR CE SECTEUR DE LA COMMUNE DE GISORS EST EN SEPARATIF. UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT D'EAUX PLUVIALES EST PRESENT UNIQUEMENT SOUS LA RUE GUYNER.

IL EST POSSIBLE D'ENVISAGER LA VIABILISATION DES FUTURS LOGEMENTS DE LA PHASE 4 A PARTIR DES RESEAUX PRESENTS SOUS LA RUE GUYNER ET SOUS LE CHEMIN DE LA FOLIE.

5. HYDRAULIQUE

5.1. GESTION DES EAUX PLUVIALES ENVISAGEE

L'assainissement pluvial de l'opération sera essentiellement basé sur la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- Respecter les écoulements naturels ;
- Stocker l'eau au plus proche du lieu de précipitation ;
- Favoriser l'infiltration naturelle ;
- Veiller à la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels ou à la répétition d'épisodes pluvieux.

Ce système présente l'avantage d'annihiler les ruissellements et la vitesse de l'eau, de permettre une mise en scène de l'eau à travers la composition du plan masse ; dès lors, il n'est plus question de créer des ouvrages spécialement dédiés à l'eau, mais bel et bien d'utiliser un autre ouvrage, un autre lieu, pour lui créer une seconde fonction : la fonction hydraulique. On parle alors de plurifonctionnalité des ouvrages. Des espaces verts d'alignement restent des espaces verts mais deviennent, légèrement creusés, des ouvrages de stockage et d'infiltration. Ou encore, une toiture terrasse équipée d'un acrotère peut devenir une toiture de stockage.

La gestion intégrée des eaux pluviales possède ainsi de nombreux avantages :

Paysagers : Ce concept va permettre de créer des ambiances de voiries, cheminements piétons et stationnements beaucoup plus qualitatives. L'eau n'est plus évacuée en sous-sol mais redevient une composante naturelle du paysage. Des espaces d'agrément naturels alliant hydraulique, paysage et environnement peuvent ainsi être réalisés.

Environnementaux : La collecte des eaux pluviales au plus proche du lieu de précipitation permet de limiter au maximum le ruissellement et donc la charge polluante. Le stockage en surface, dans des espaces verts plantés d'espèces adaptées constituent des milieux temporairement en eau riches en biodiversité, ce qui est particulièrement intéressant en milieu urbain. De plus, cela permettra de désaturer les réseaux existants dans le cadre de fortes pluviométries.

Economiques : Les systèmes mis en œuvre permettent généralement de s'affranchir des réseaux EP classiques et des ouvrages associés ce qui représente une économie conséquente. En outre, aucun espace n'est spécialement dédié à la gestion des eaux pluviales ce qui représente une grande plus-value en termes d'emprise foncière. Les économies sont également présentes en matière d'entretien puisque les ouvrages de stockage et d'infiltration seront uniquement entretenus pour leur fonction primaire (espace vert, voirie, ...).

L'ENSEMBLE DES EAUX S'ÉCOULANT SUR LE PROJET SERA COLLECTÉE, STOCKÉE ET INFILTREE AU PLUS PROCHE DU LIEU DE PRÉCIPITATION. LES DIMENSIONNEMENTS HYDRAULIQUES DU PROJET SERONT RÉALISÉS SUR LA BASE D'UNE PLUIE D'OCCURRENCE CENTENNALE.

LES AMÉNAGEMENTS PROJÉTÉS RESPECTERONT UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE, SANS REJET VERS LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT PUBLIC. ILS FERONT L'OBJET D'UN DIMENSIONNEMENT HYDRAULIQUE PRÉCIS EN PHASE D'ÉTUDE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE.

5.1. BASSIN VERSANT AMONT

Une gestion intégrée des eaux pluviales est prévue sur l'ensemble des terrains concernés par la ZAC. Ce mode de gestion privilégie la plurifonctionnalité des ouvrages en utilisant un espace vert ou une voirie comme surface de rétention/infiltration.

Ces derniers intégreront les volumes d'eau provenant des ruissellements du BV amont.

Également, la topographie du terrain projeté joue un rôle majeur dans la prise en compte du ruissellement sur l'opération. Dans le cadre de la ZAC, un plan de gestion pollution prévoit des mouvements de terres déblais/remblais avec une éventuelle évacuation en décharge.

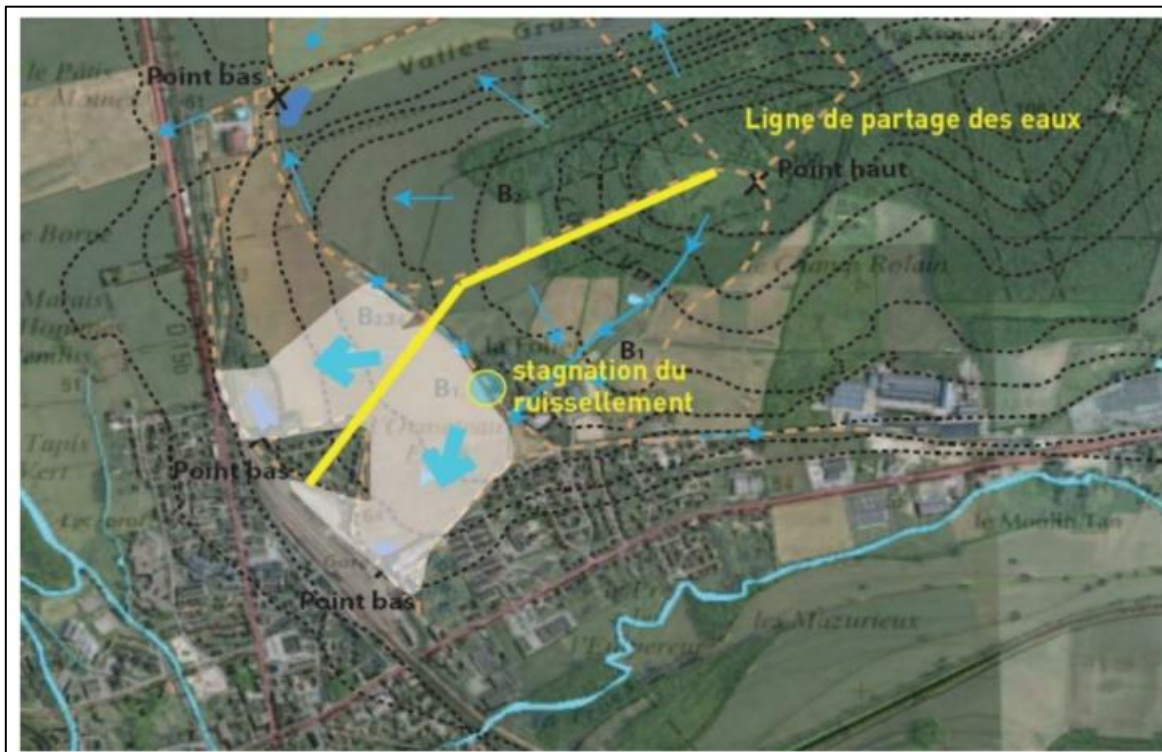


Figure 9 : Bassins versants concernés par le projet (Ve2a)

Ainsi, la coulée verte sera la zone d'infiltration privilégiée mais la disposition et le dimensionnement des ouvrages hydrauliques se préciseront en phase d'études de maîtrise d'œuvre AVP/PRO.

5.2. PLAN DE GESTION DU BASSIN VERSANT AMONT

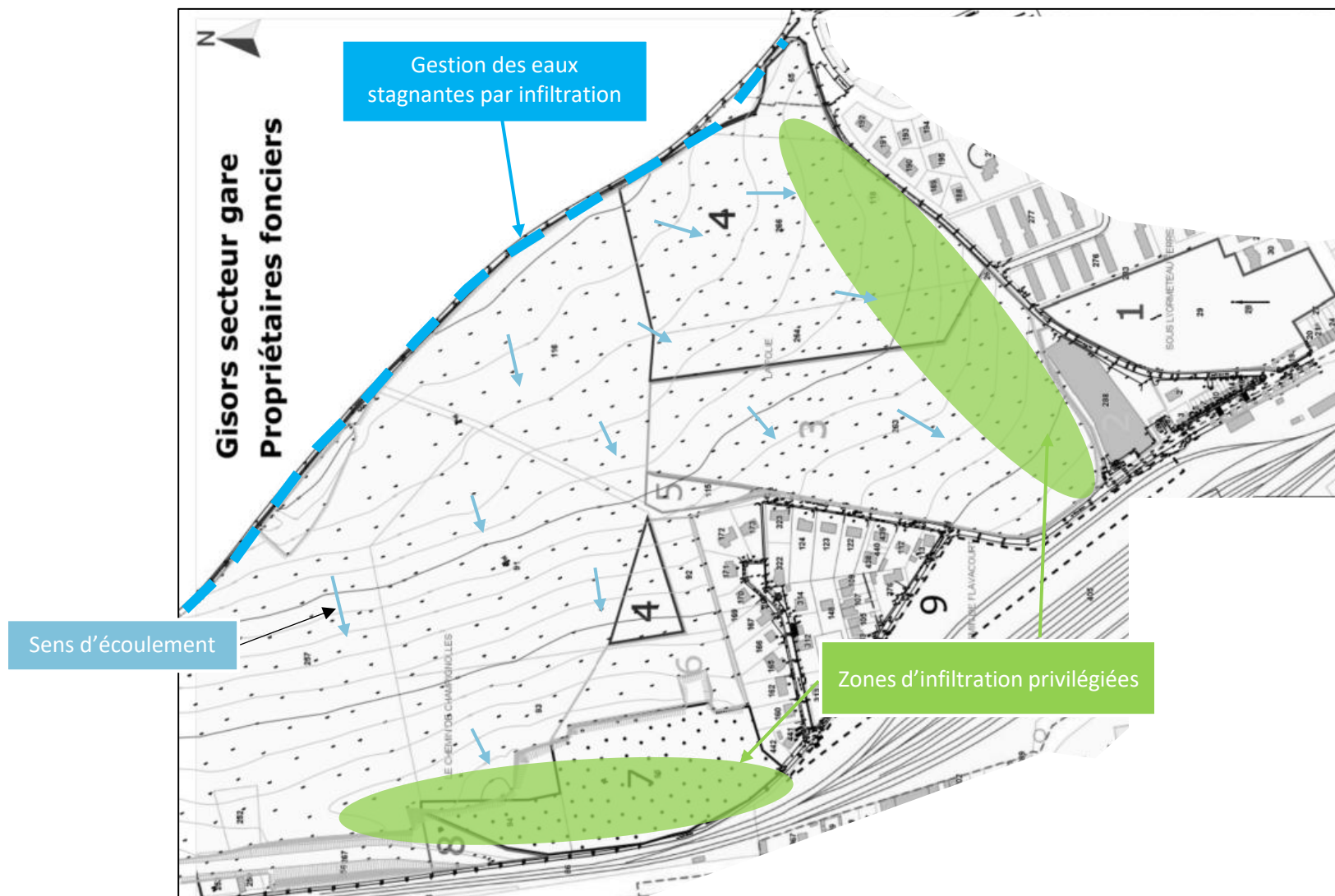


Figure 10 : Zones d'infiltration privilégiées pour la gestion des ruissellements du BV amont

6. ZONES HUMIDES

La définition réglementaire des zones humides (Légifrance.gouv.fr) depuis la rédaction de l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 est la suivante : « *On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Avec la mise en place de la législation sur les zones humides, une définition, des critères et une méthodologie d'inventaire ont été définis. Ainsi les décrets de 2008 et 2009 complétés par l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 présentent une méthode pour délimiter les zones humides. En conséquence un inventaire cartographique des zones humides est en cours de réalisation par la DREAL. Il permet de localiser les zones humides, répondant à la définition réglementaire. Il est réalisé à partir d'une analyse des photos aériennes de la BD Ortho et de visites de terrain (pédologie et phytosociologie).

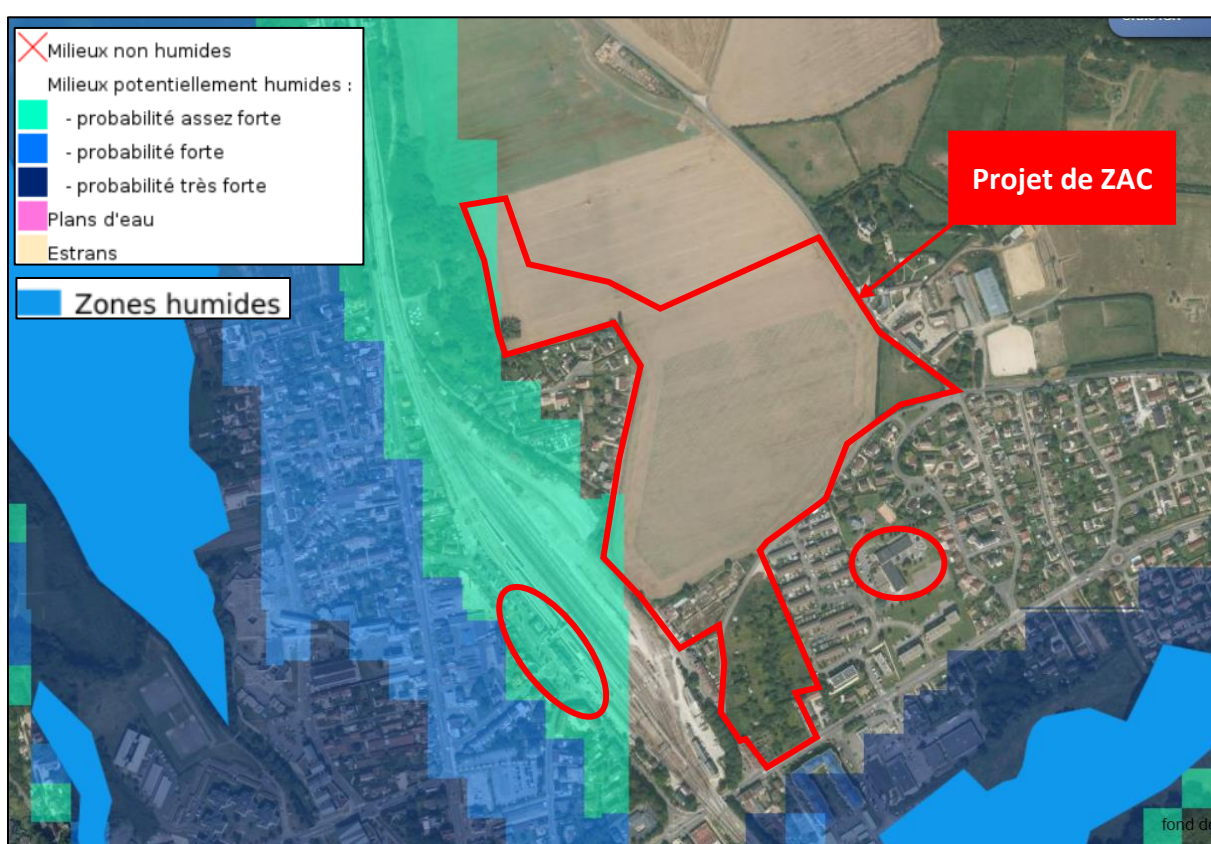


Figure 12 : Localisation probable de zones humides (Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides)

La cartographie ci-dessus, témoigne de l'assez forte prédisposition des sols à la présence de zones humides sur le terrain du projet, notamment du côté de la gare.

Dans le cadre des aménagements prévus, le terrain devra faire l'objet d'une étude spécifique pour la détermination et éventuellement délimitation de zones humides afin de les préserver au maximum.

Ces zones humides pourront être aménagées de manière à stocker et infiltrer les eaux pluviales.

7. CIRCULATION

Actuellement, les voiries qui bordent le secteur 4 sont des voies à double-sens de circulation. Leur profil est le suivant :

- Chemin de la folie : profil d'environ 6 m (4,50 m de voirie et 1,50 m de trottoir) qui se rétrécit vers la départementale avec un profil d'environ 4 m (voirie uniquement) ;
- Rue de la folie : environ 5 m de large ;
- Rue Guymener : voirie d'environ 3,50 m ;
- Rue St-Exupéry : voirie d'environ 4 m ;
- Rue Marchandin : voirie d'environ 4,50 m ;
- Rue du Coteau : voirie d'environ 5,00 m ;
- Rue Pierre Semard : voirie d'environ 4,00 m.

Avant que les travaux de voiries ne soient réalisés sur les axes qu'il est prévu d'aménager, il est possible de mettre en place un plan de circulation afin d'appréhender le croisement des véhicules en phase chantier et en phase exploitation.

Il est possible d'organiser un bouclage à sens unique avec les rues perpendiculaires au chemin de la Folie (rue du Coteau, rue Guymener, rue St Exupéry) vi à vis du trafic engendré par la création de logements.

La figure ci-dessous propose un plan de circulation qu'il sera nécessaire de faire évoluer en fonction des arbitrages du projet.



Figure 13 : Proposition de plan de circulation : sens de circulation en jaune (IS)

8. CONCLUSION ET PLAN DE PHASAGE

Le terrain de la ZAC est concerné par les ruissellements d'un bassin versant amont qui seront stockés et infiltrés à l'aide d'ouvrages plurifonctionnels tels que des noues, jardins de pluie ou structures drainantes sous voiries.

Afin de protéger les biens et les personnes en phase travaux, il est conseillé de commencer les aménagements par la phase 4 afin d'intercepter les ruissellements du BV.

Les eaux pluviales de l'opération feront l'objet d'une gestion intégrée pour une pluie d'occurrence centennale à la parcelle, sans rejet vers le réseau d'assainissement. Seule une surverse exceptionnelle au-delà d'une pluie centennale sera envisagée vers le domaine public.

Le déploiement des réseaux traditionnels sera à réaliser sous les axes qu'il est prévu de créer. La phase 4 peut toutefois être viabilisée sans que les aménagements publics prévus sur le chemin de la folie ne soient réalisés.

Débuter le phasage de l'opération par le secteur 4 apparaît être la meilleure alternative vis-à-vis des contraintes réseaux et hydraulique.

En fonction de l'évolution du projet, l'opération pourra se dérouler de la façon suivante :

1. Mise en œuvre des aménagements hydrauliques pour la gestion du BV amont et des ruissellements EP en phase travaux ;
2. Construction logements tranches 1 puis 2 ;
3. Construction tertiaire tranche 2 ;
4. Requalification du chemin de la Folie avec déploiement des réseaux. Dans le cas où le raccordement au gaz de ville est prévu, il sera probablement nécessaire de réaliser les travaux d'un seul tenant (à voir avec GRDF en phase étude MOE) ;
5. Constructions tranche 3 ;
6. Relocalisation de l'école tranche 2 ou 3 ;
7. Raccordement des réseaux rue Pierre Semard ;
8. Constructions tranches 4 et 5 puis 6 ;
9. Requalification rue Pierre Semard ;
10. Réaménagements du secteur de la gare et requalification de voiries.

Ce phasage est représenté page suivante.

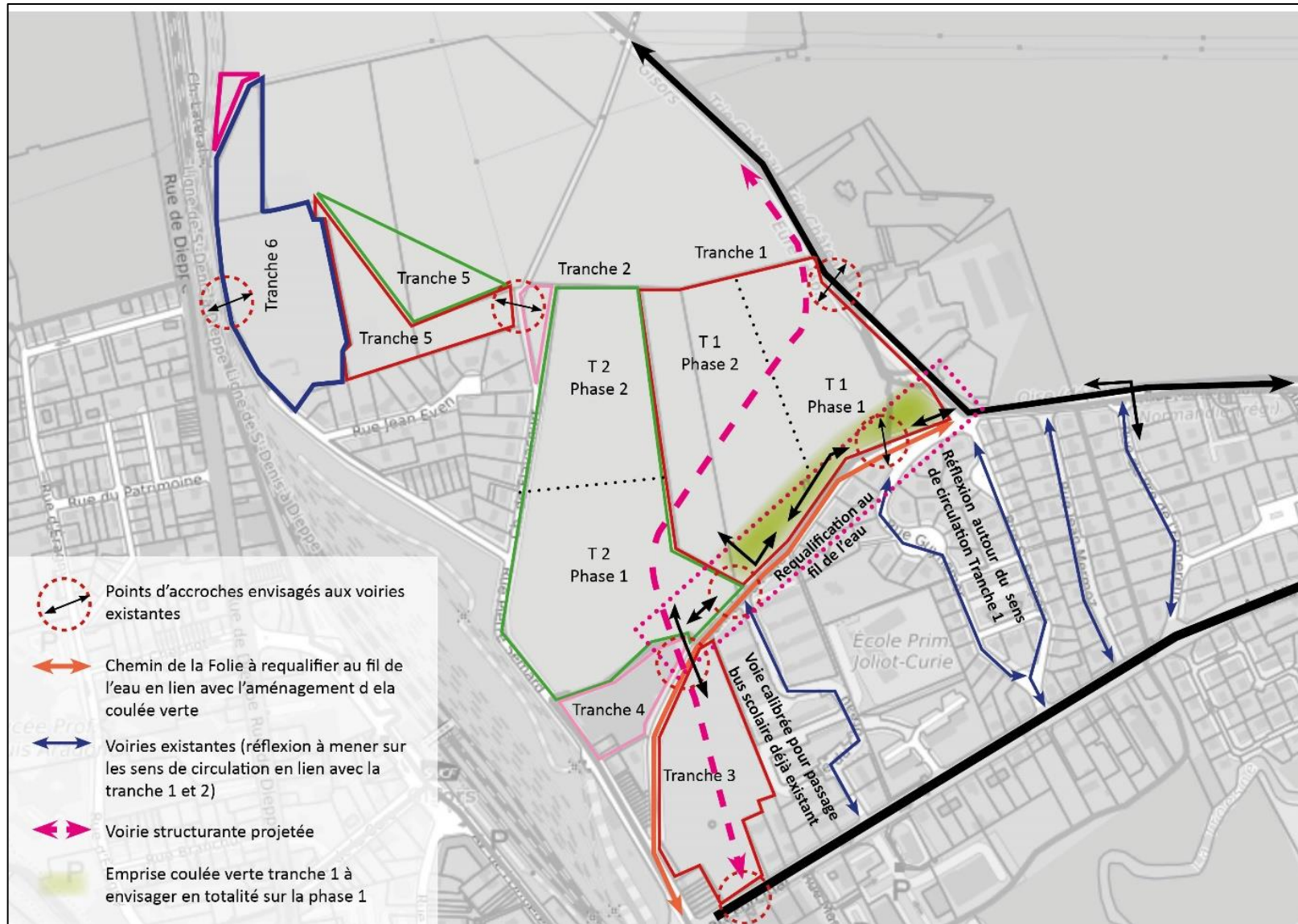


Figure 14 : Plan de phasage de l'opération (VE2A)