



Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY – NANTES - PARIS – ROUEN – RABAT (MAROC)
Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0)4 42 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966



SOMMAIRE

PREAMBULE	3	LE SECTEUR « PROCESSION »	9
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SILLY-LE-LONG	4	Localisation et superficie	10
LE SECTEUR « HUGO »	5	Espaces bâtis et équipements	11
Localisation et superficie	6	Organisation du quartier	11
Espaces bâtis et équipements	7	Programme de constructions	11
Organisation du quartier	7	Implantation des constructions	11
Programme de constructions	7	Voirie et liaisons douces	11
Implantation des constructions	7	Point d'accroche au réseau viaire	11
Voirie et liaisons douces	7	Liaisons piétonnes	11
Point d'accroche au réseau viaire	7	Le chemin agricole	11
Liaisons piétonnes	7	Stationnement	11
Stationnement	7	Espaces libres et plantations	12
Espaces libres et plantations	8	Gestion des eaux pluviales	12
Gestion des eaux pluviales	8	Maîtrise de l'énergie	12
Maîtrise de l'énergie	8		



PREAMBULE

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développements durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »

Le nouvel article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. [...] »

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement.

Les orientations d'aménagement complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) les secteurs de la commune qu'elles couvrent doivent être compatibles avec les principes énoncés.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SILLY-LE-LONG

Au travers du PADD, municipalité s'est engagée dans un projet urbain durable et cohérent. L'ambition générale de la commune est de proposer une diversification de son offre en logements tout en redessinant une enveloppe urbaine cohérente, en comblant les espaces interstitiels laissés libres et en créant des liaisons partagées et apaisées. Cet objectif passe notamment par une réflexion poussée sur les zones d'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à s'assurer de l'atteinte de ces objectifs généraux au niveau de chaque opération d'aménagement. Ainsi, à titre d'exemple, chacune d'entre elle s'assure de la réalisation de liaisons entre les différents quartiers et notamment de la réalisation de liaisons douces, chacune tend à promouvoir un urbanisme plus dense.

Deux secteurs font l'objet de ces orientations d'aménagement et de programmation sur Silly-le-Long :

- *Le secteur « Hugo »*
- *Le secteur « Procession »*





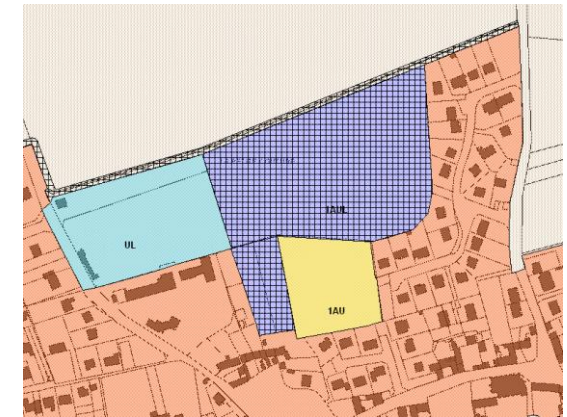
LE SECTEUR « HUGO »





LOCALISATION ET SUPERFICIE

Superficie de la zone de projet : 7 373 m² - 0,74 ha



Zone 1AU du PLU



Rue du Verger



ESPACES BÂTIS ET ÉQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

L'organisation du quartier est basée sur le modèle de béguinage, des habitations disposées autour d'une place publique arborée. Ce quartier créé une liaison entre l'espace résidentiel et les équipements sportifs et scolaires, tout en offrant le passage par un espace de rencontre, la place.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre de logements : locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette diversité il est imposé la réalisation de 10 à 20 % de logements aidés.

Le développement du nouveau quartier devra respecter une forme urbaine dense de type maison de ville. Les formes urbaines mises en œuvre devront tendre vers une densité brute moyenne de 16 logements à l'hectare à l'échelle du quartier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de façade, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Un recul plus important des constructions par rapport aux limites Ouest permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations.



VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

POINT D'ACCROCHE AU RÉSEAU VIAIRE

Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : au Nord-Ouest, la rue Victor Hugo et au Sud la rue du Verger. Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier.

Dans le prolongement de la rue du Verger, voirie routière principale du futur quartier, un aménagement de l'interconnexion devra être conçu pour assurer la sécurité des usagers de la route mais aussi des piétons qui pourront traverser à cet endroit. A l'entrée du quartier, le traitement de l'espace devra signifier cette fonction et permettre des percées visuelles vers la place principale et l'intérieur du quartier. La circulation devra être particulièrement ralentie sur cet espace.

LIAISONS PIÉTONNES

Traversant le quartier, le cheminement doux devra permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisée. Cette voie est le garant de la connexion entre les différents espaces du quartier et le lien avec les équipements et les habitations. Ses aménagements devront donc garantir une connexion visuelle avec la place publique, point central de cette voie douce. Le traitement paysager de cette voie devra être particulièrement soigné pour créer une transition entre les constructions et les équipements sportifs et scolaires. L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté (éclairage, banc...).

STATIONNEMENT

Les stationnements seront dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. Des espaces de stationnements pour les cycles devront également être prévus.



ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâtis. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire.

Elles devront permettre la transition paysagère entre le futur front bâti et l'espace d'openfield.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de part leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

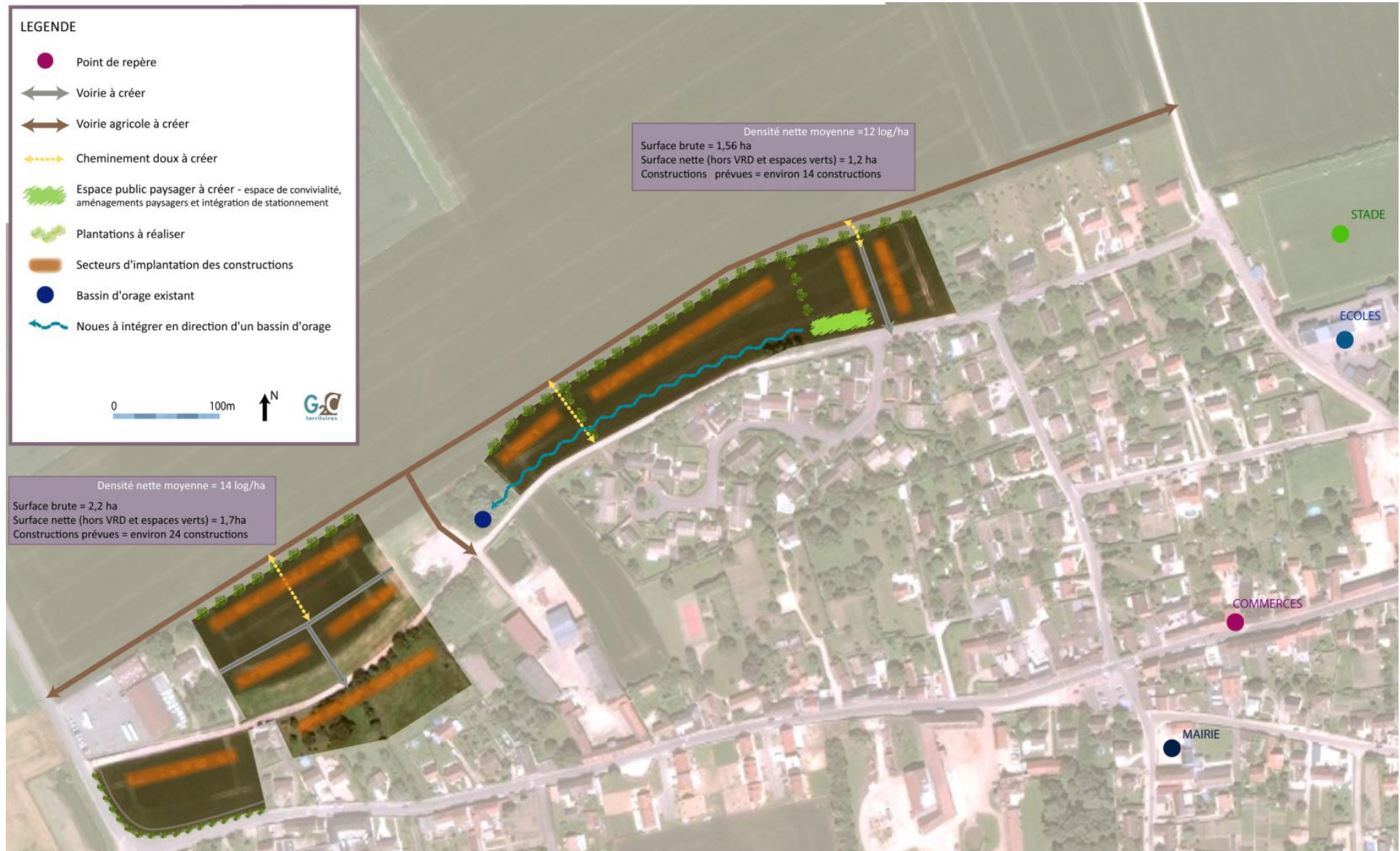
Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchée.

Photos références





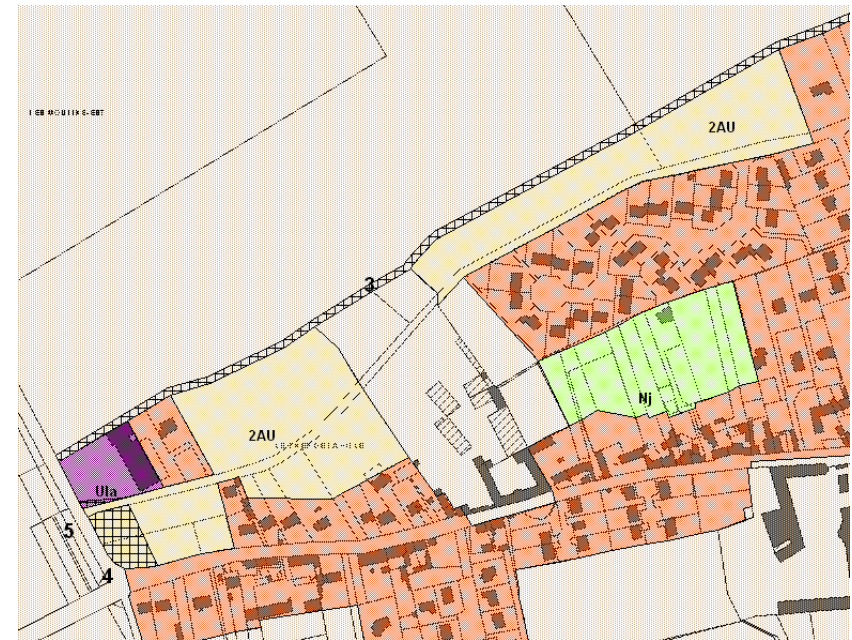
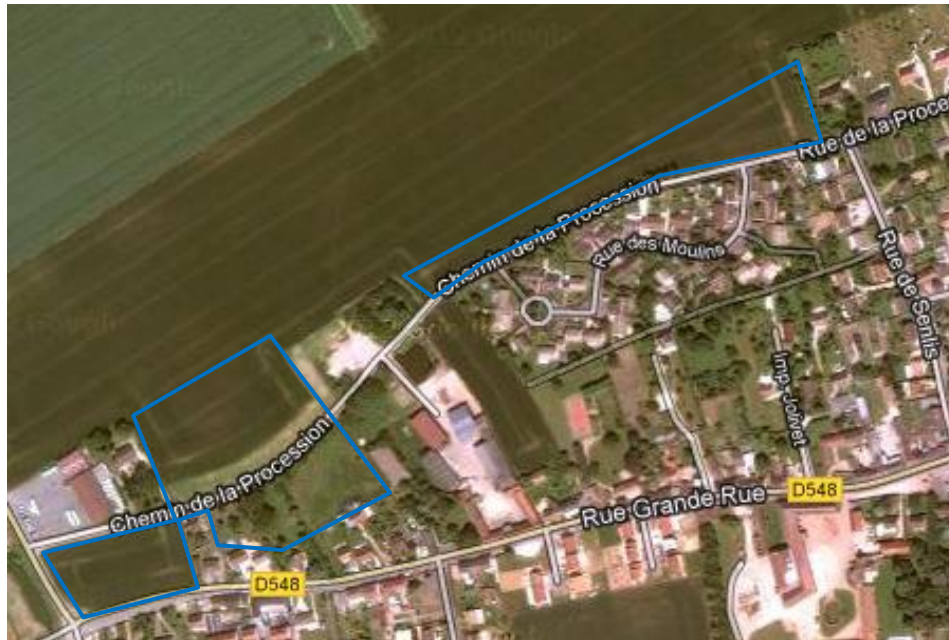
LE SECTEUR « PROCESSION »





LOCALISATION ET SUPERFICIE

Superficie de la zone de projet : 37 300 m² – 3,73 ha



Zone 2AU du PLU



ESPACES BÂTIS ET ÉQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

L'organisation du quartier est basée sur une urbanisation linéaire, le long du Chemin de La Procession. Cette urbanisation définit la limite urbaine du village, transition avec l'espace ouvert formé de plaines de terres agricoles.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre de logements : locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette diversité il est imposé la réalisation de 10 à 20 % de logements aidés. Le développement du nouveau quartier devra respecter des formes urbaines denses de type maison de ville accolées et moins denses de type pavillonnaires. Elles devront tendre vers une densité brute moyenne de 20 logements à l'hectare pour le secteur le plus proche des équipements et de 10 pour l'autre secteur.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de façades, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud afin d'assurer une utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle, c'est pourquoi une implantation en fond de parcelle pourra être privilégiée. Une telle implantation permettra de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre d'un habitat passif.

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

POINT D'ACCROCHE AU RÉSEAU VIAIRE

Le futur quartier s'appuiera sur la rue de La Procession. Elle devra servir de socle à la création de nouvelles voies internes aux quartiers et aux habitations individuelles.

LIAISONS PIÉTONNES

Traversant les différents secteurs dans un sens Nord-Sud, les voies douces devront permettre d'accueillir piétons et cycles. Ces voies garantissent la connexion entre les différents espaces du quartier et le chemin agricole qui rejoint les équipements et le chemin de La Procession. Elles permettront de relier les nouvelles habitations avec les équipements via le chemin agricole.

LE CHEMIN AGRICOLE

Bordant le Nord du quartier depuis l'entrée Ouest du village par la RD548 jusqu'à la rue de Nanteuil, le chemin agricole est à la fois la couture avec l'existant au Nord de la rue de La Procession mais également la transition avec le grand paysage agricole. Profitant aux nouveaux habitants comme aux habitants actuels de la rue de La Procession, cette voie réservée aux véhicules agricoles pourra être empruntée par les piétons et cycles et offrira une promenade depuis la limite Ouest du village et vers les équipements (écoles, stade, etc.). Les plantations devront permettre la transition entre le futur front bâti et les terres agricoles, tout en assurant un confort thermique.

STATIONNEMENT

Les stationnements seront, dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.



ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâtis.

Elles devront permettre la transition paysagère entre le futur front bâti et l'espace d'openfield.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de part leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau de noues paysagées de manière à retenir et ralentir le ruissellement de l'eau. Les noues seront plantées d'espèces hélophytes de manière à ce qu'elles aient un rôle d'épuration et dirigées, dans la mesure du possible, vers les bassins de rétentions d'eaux existants.

MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.