



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

www.g2c.fr

SOMMAIRE

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

LE SECTEUR « PROCESSION »	9
Localisation et superficie	10
Espaces bâtis et équipements	11
Organisation du quartier	11
Programme de constructions.....	11
Implantation des constructions.....	11
Voirie et liaisons douces	11
Point d'accroche au réseau viaire.....	11
Liaisons piétonnes.....	11
Le chemin agricole	11
Stationnement	11
Espaces libres et plantations	12
Gestion des eaux pluviales	12
Maîtrise de l'énergie	12
LE SECTEUR « LE FOND DU LIÈVRE »	13

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 développement 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 développement 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.

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

- *Le secteur « Hugo »*
- *Le secteur « Procession »*
- *Le secteur « Le Fond du Lièvre »*



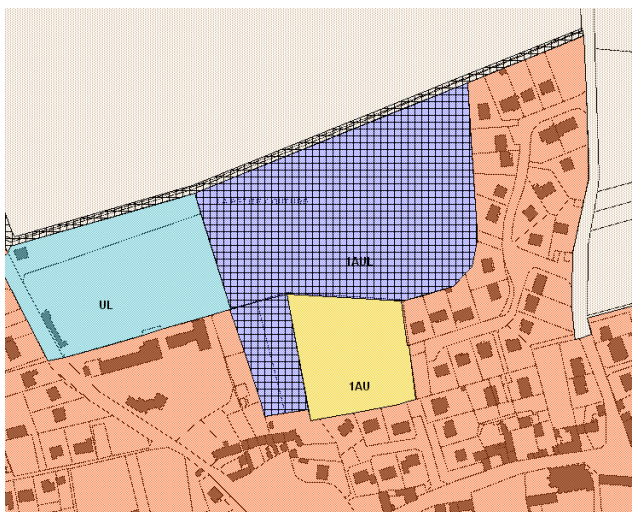
LE SECTEUR HUGO

Schéma de principe



LOCALISATION ET SUPERFICIE

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



Zone 1AU du PLU



Rue du Verger

ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

Ce quartier amorce une liaison entre l'espace résidentiel et les équipements sportifs et scolaires.

L'organisation du quartier est basée sur le principe de la continuité de la trame bâtie existantes des espaces riverains.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre de logements.

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. Un recul ou une avancée des constructions par rapport aux voies permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins des habitations, tout en permettant le stationnement des véhicules entre la voie et la maison.

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU 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.

LIAISONS PIETONNES

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.

La liaison piétonne entre la rue Victor Hugo et la rue des Vergers devra être affirmée et une voie piétonne et viaire devra être amorcée vers les équipements publics structurants (stade et école).

Le traitement paysager accompagne cette voie de façon à renforcer la lisibilité.

STATIONNEMENT

Les stationnements seront organisés de manière à ne pas encombrer la voie de circulation. Des places de stationnements pour les visiteurs dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie devront être aménagées.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées en lisière avec l'espace agricole. Elles devront permettre la transition paysagère entre les espaces jardinés et l'espace agricole.

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 par 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.

MAITRISE DE L'ENERGIE

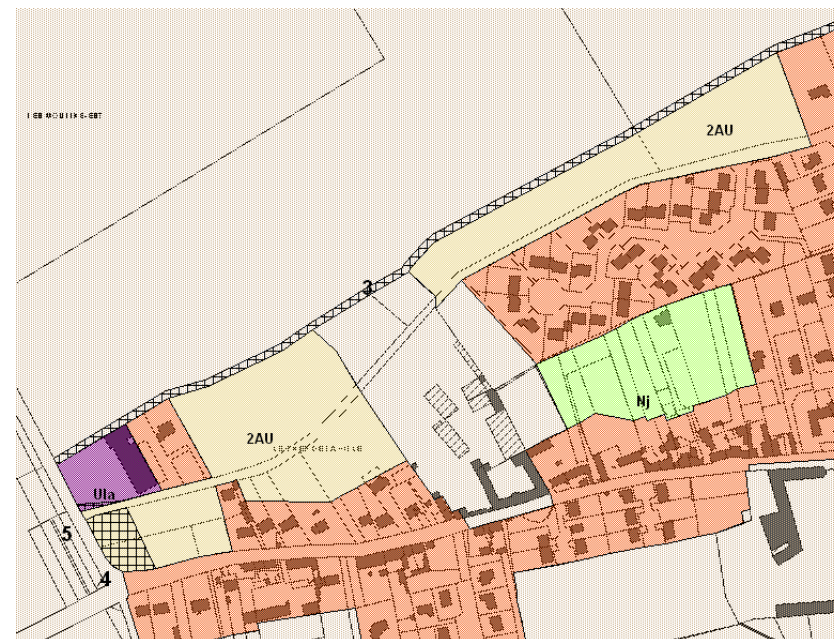
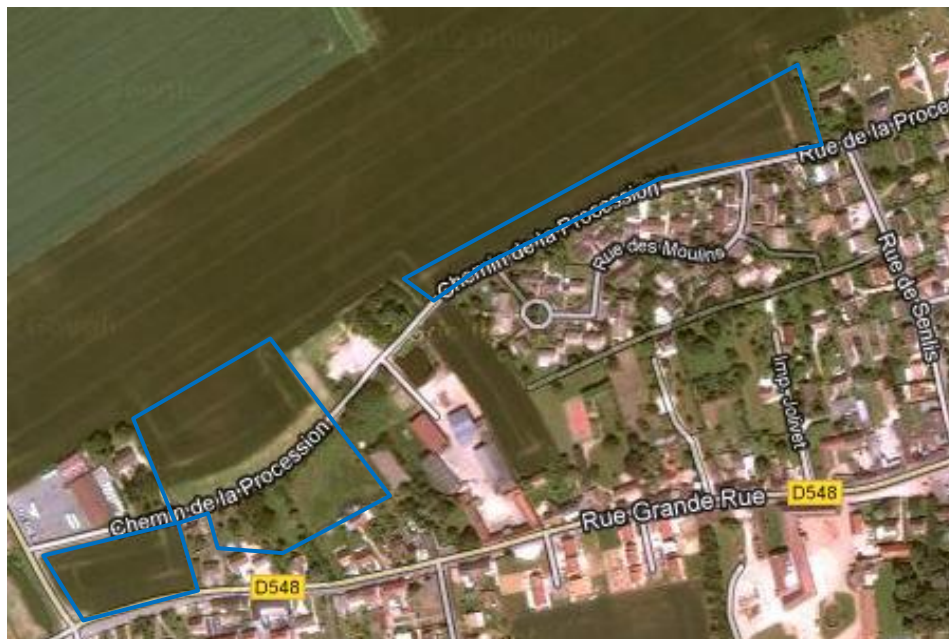
Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchés.

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.

LE SECTEUR « LE FOND DU LIEVRE »

ACCES AU SITE

L'accès au site s'effectue uniquement depuis la voie existante donnant sur la RD548, celle-ci étant connectée à l'échangeur sur la RN2 mis en service en 2020. La voie existante dessert déjà le site occupé par l'entreprise Eqiom Granulats, et desservira donc le reste de la zone restant à aménager (elle est déjà utilisée par les engins agricoles qui viennent exploiter la pièce actuellement cultivée). Cette voie est donc à prolonger en frange sud de la zone à aménager, longeant la RN2 de manière parallèle, pour desservir directement chacun des lots créés. Cette voie sera à double sens de circulation puisqu'il n'est pas prévu de bouclage des circulations sur la totalité du pourtour ou au sein de la zone. Une bande végétale viendra séparer l'emprise de la RN2 et cette voie de desserte de la zone.

À l'extrémité est de l'emprise, est maintenue la voie d'accès à la RN2 pour les convois exceptionnels, depuis la voie de desserte de la zone. Cette voie d'accès reposera donc sur un dédoublement de la voie existante qui dessert le site Eqiom. La circulation sera contrôlée par un portail d'accès sécurisé.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le site actuel n'est pas desservi par le réseau d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine tandis que la desserte électrique présente des capacités très limitées pour supporter le raccordement de nouvelles constructions. La future ZAC apportera l'ensemble des moyens

capables de satisfaire les besoins en réseaux de toute nature. Le site est également raccordé à la fibre permettant une desserte numérique très haut débit. Le gaz de ville est à proximité mais il n'est pas prévu de raccordement.

La gestion des eaux usées se fera à partir de dispositifs autonomes conformes à la législation en vigueur à l'échelle de chaque terrain.

TRAITEMENT PAYSAGER

Le concept repose sur la constitution d'un écran végétal sur le pourtour sud (coté RN2) et nord (côté voie ferrée) du site à aménager. Le long de la voie ferrée qui forme la limite nord du site, il existe déjà une structure végétale correspondant à une haie assez peu dense, sauf au niveau de l'embranchement ferroviaire qui dessert le site occupé par Eqiom. Cette haie fait l'objet d'un entretien assuré par la SNCF afin de garantir le bon fonctionnement du réseau ferroviaire.

Il est proposé de la conforter sur la limite nord de l'emprise de la zone aménagée. Les essences à planter se référeront à celles observées sur la haie existante (talus de la voie ferrée) du fait qu'elle présente un intérêt pour la biodiversité locale en abritant plusieurs espèces intéressantes (notamment avifaune) qui pour certaines viennent nidifier (suivant les analyses reprises dans le dossier d'étude impact en cours de finalisation).

La frange côté RN2 présente actuellement un paysage largement ouvert et plat, l'emprise à aménager se trouvant au même niveau que la RN2, ce qui crée des vues directes depuis la route sur la zone d'activités. Il est notamment proposé une bande non aedificandi d'au moins 30 mètres sur

la partie privative des terrains constructibles longeant la voie de desserte à aménager. Cette bande prend en compte le recul issu des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui sera donc respecté, sauf au niveau de l'entrée dans la zone d'activités où est envisagé un programme d'équipement public.

Un traitement paysager qualitatif mélangeant espace en herbe et fleuri, strate arbustive et strate arborée est à réaliser sur la frange sud de la zone qui s'inscrit dans une approche d'ensemble du linéaire allant de la trame urbaine de Lagny-le-Sec à l'ouest à l'extrémité est du site au niveau de l'échangeur sur la RN2 situé à Silly-le-Long.

TRAITEMENT URBAIN ET ARCHITECTURAL

Les constructions seront implantées avec un retrait de plusieurs dizaines de mètres depuis l'emprise de la RN2, cet interstice étant voué à recevoir la voie desserte de la zone d'activités et un traitement paysager conséquent.

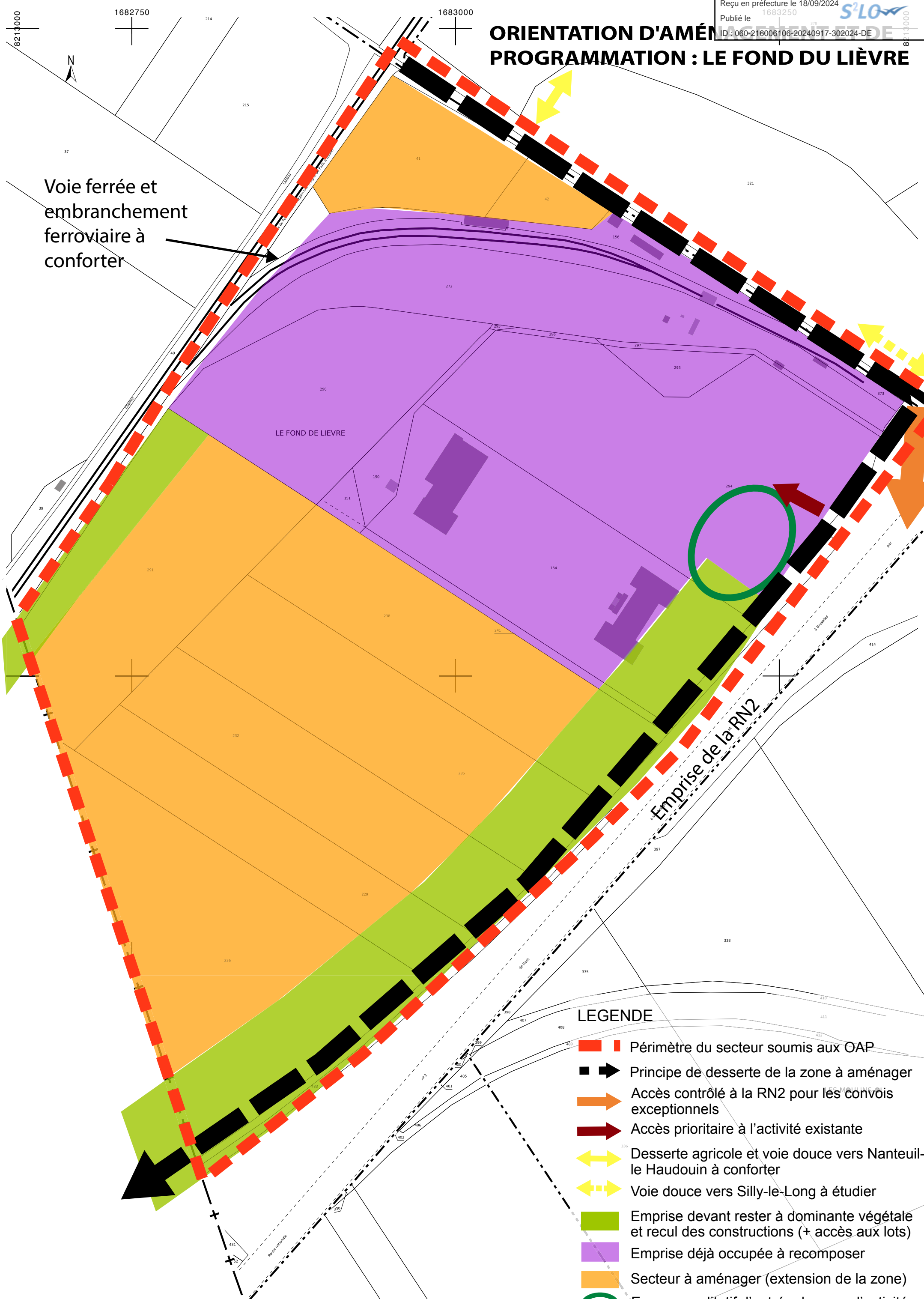
Le gabarit des constructions est encadré par la hauteur maximale fixée à 15 mètres correspondant à celle prévue dans la zone 1AUI du PLU de Silly-le-Long, afin de respecter une volumétrie en cohérence avec le paysage plat et largement ouvert dans lequel se situe la zone. La présence d'arbres entre la RN2 et ces futures constructions viendra accompagner l'inscription du bâti dans le site naturel.

Une attention particulière sera portée à la teinte des matériaux utilisés sur les constructions afin qu'elles restent discrètes dans le grand paysage.

Ainsi, les teintes préconisées sont : gamme de brun ou de gris, excluant les couleurs vives et trop marquées.

Un dispositif d'éclairage routier mais aussi privé, adapté au site, est prévu pour éviter toute gêne aux véhicules qui circulent sur la RN2 ainsi qu'à la faune localement observée. Il sera notamment demandé un éclairage orienté vers le sol et tournant le dos à la RN2.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMATION : LE FOND DU LIÈVRE



Voie ferrée et
 embranchement
 ferroviaire à
 conforter

LE FOND DE LIEVRE

Emprise de la RN2

LEGENDE

- ▬ Périimètre du secteur soumis aux OAP
- ➡ Principe de desserte de la zone à aménager
- ➡ Accès contrôlé à la RN2 pour les convois exceptionnels
- ➡ Accès prioritaire à l'activité existante
- ↔ Desserte agricole et voie douce vers Nanteuil-le-Haudouin à conforter
- ↔ Voie douce vers Silly-le-Long à étudier
- Emprise devant rester à dominante végétale et recul des constructions (+ accès aux lots)
- Emprise déjà occupée à recomposer
- Secteur à aménager (extension de la zone)
- Espace qualitatif d'entrée de zone d'activités