

# Projet d'aménagement d'un écoquartier Secteur de la Trésorerie à RESSONS LE LONG



Réunion d'information et d'échange sur le projet

24 octobre 2011

# Justifications du projet

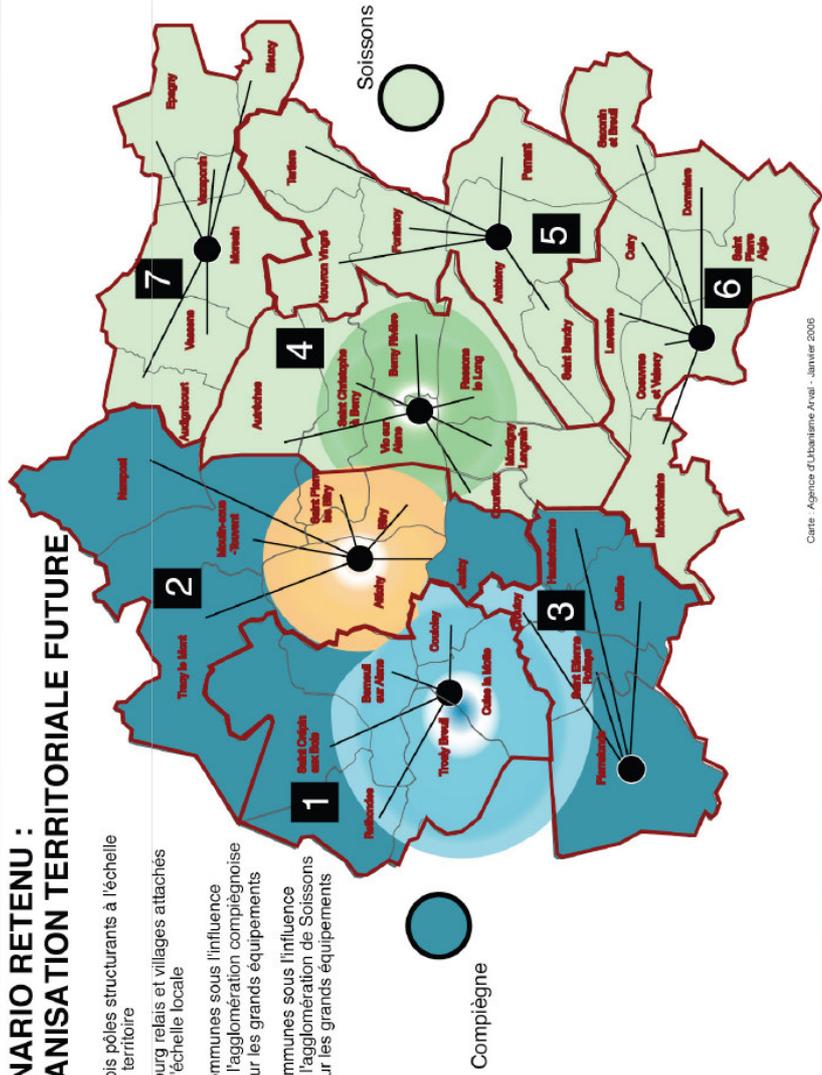
## Les orientations du SCOT

Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT de l'Oise Aisne Soissonnaises

### 1 - Structuration urbaine : un territoire structuré par une organisation en secteurs de vie

#### SCENARIO RETENU : ORGANISATION TERRITORIALE FUTURE

-  Trois pôles structurants à l'échelle du territoire
-  Bourg relais et villages attachés à l'échelle locale
-  Communes sous l'influence de l'agglomération compiégnoise pour les grands équipements
-  Communes sous l'influence de l'agglomération de Soissons pour les grands équipements



#### SPECIFICITES DE CHAQUE SECTEUR :

**Secteur 1** : services à la population, activités commerciales, équipements d'enseignement et sportifs, services de santé.

**Secteur 2** : services publics, équipements de santé, de sports et de loisirs.

**Secteur 3** : équipements touristiques, de santé, de sports et de loisirs.

**Secteur 4** : services publics, commerces, équipements touristiques et sportifs, équipements et services de santé.

**Secteur 5** : équipements de sports, loisirs, formation et emploi.

**Secteur 6** : équipements de santé, équipements liés au tourisme vert et au petit patrimoine local.

**Secteur 7** : équipements touristiques et de loisirs.

# Justifications du projet

Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT de l'Oise Aisne Soissonnaises

## 2 - Habitat : une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins

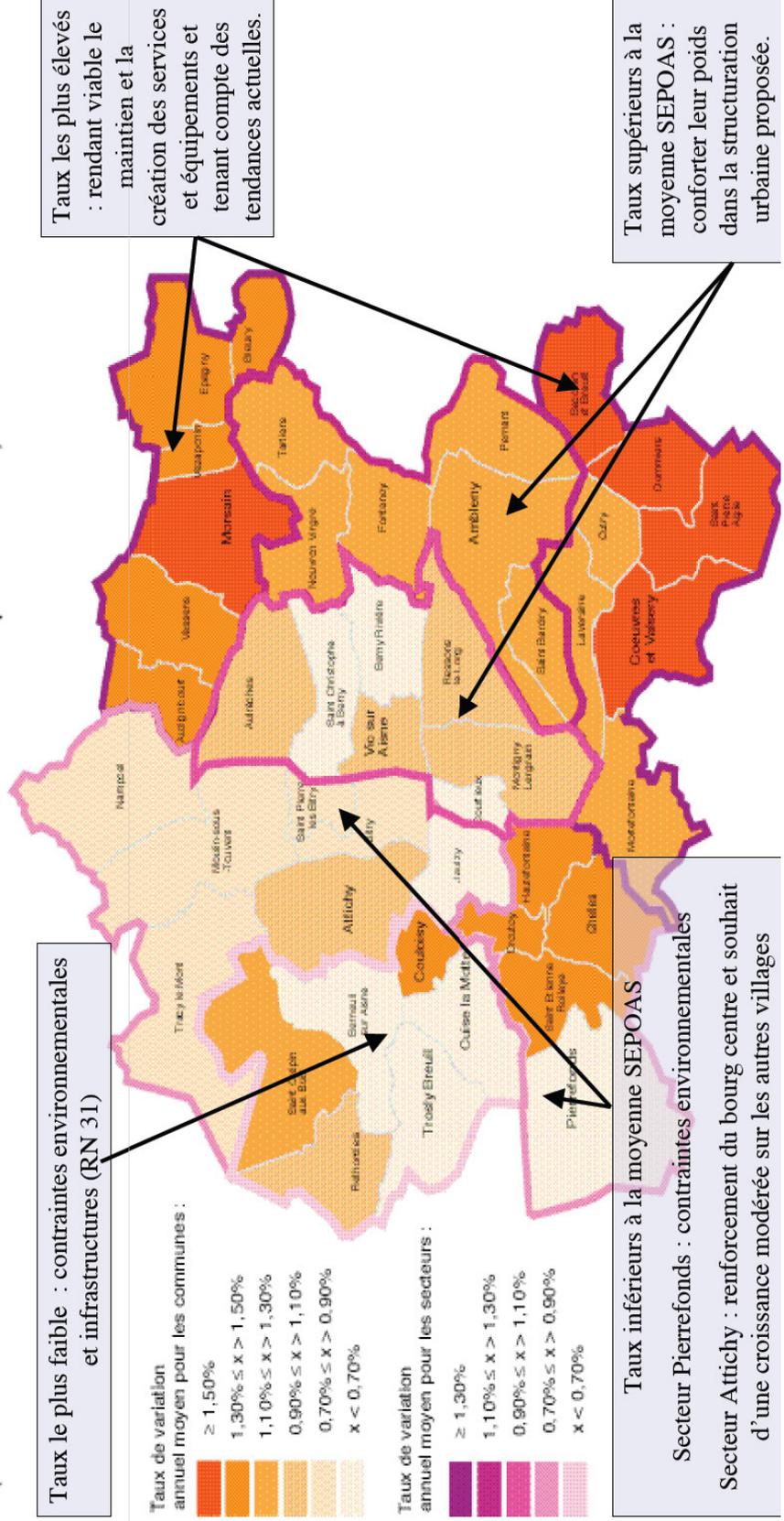
REPARTITION DE LA CROISSANCE A L'HORIZON 2025 SUIVANT LE SCENARIO ENVISAGE (Différenciation entre les secteurs et à l'intérieur de chaque secteur)

Taux le plus faible : contraintes environnementales et infrastructures (RN 31)

Taux de variation annuel moyen pour les communes :



Taux de variation annuel moyen pour les secteurs :



Taux les plus élevés : rendant viable le maintien et la création des services et équipements et tenant compte des tendances actuelles.

Taux supérieurs à la moyenne SEPOAS : conforter leur poids dans la structuration urbaine proposée.

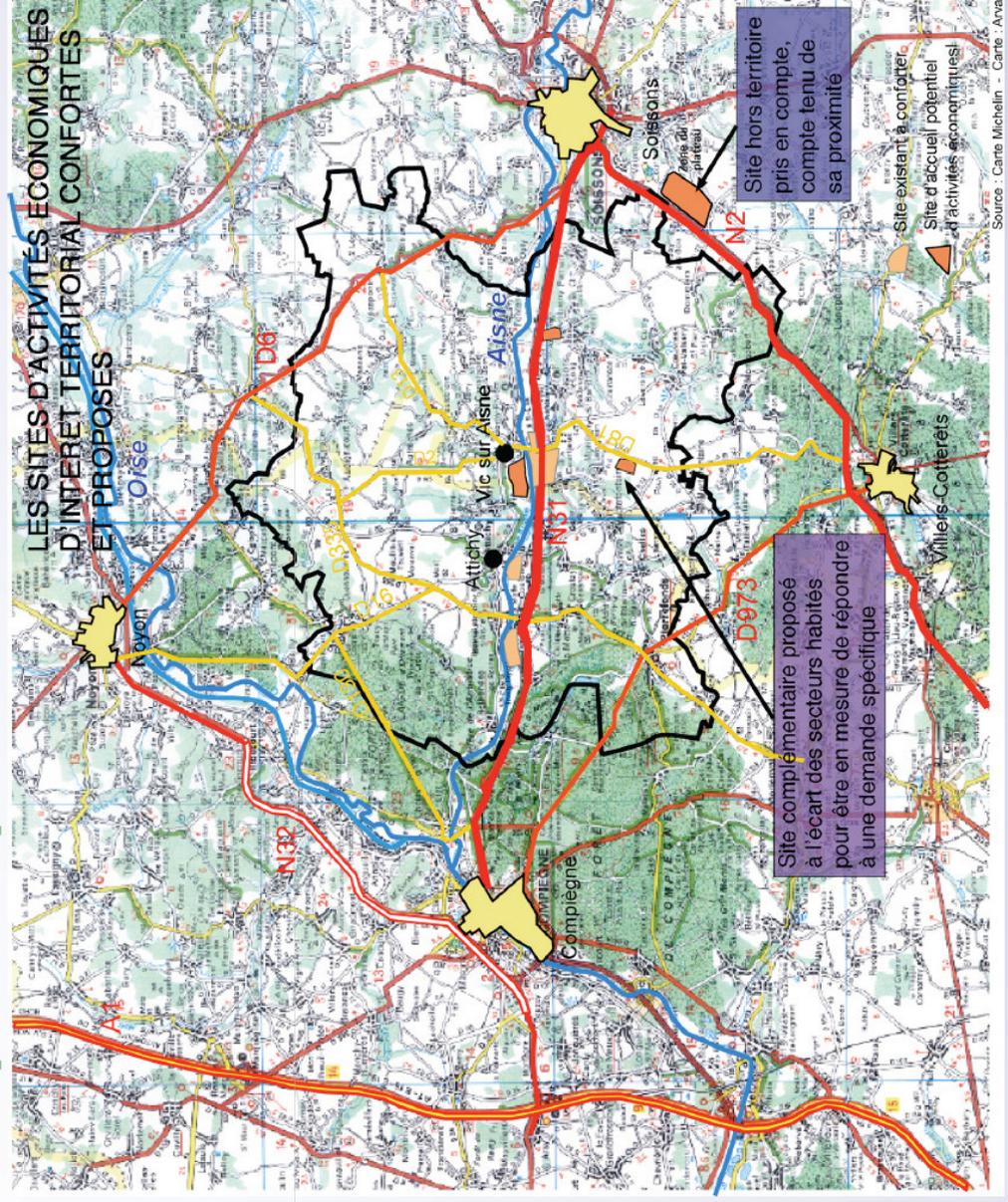
Taux inférieurs à la moyenne SEPOAS  
Secteur Pierrefonds : contraintes environnementales  
Secteur Attichy : renforcement du bourg centre et souhait d'une croissance modérée sur les autres villages

# Justifications du projet

Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT de l'Oise Aisne Soissonnaises

## 4 - Economie : une offre économique confortée pour maintenir un équilibre emplois - habitants

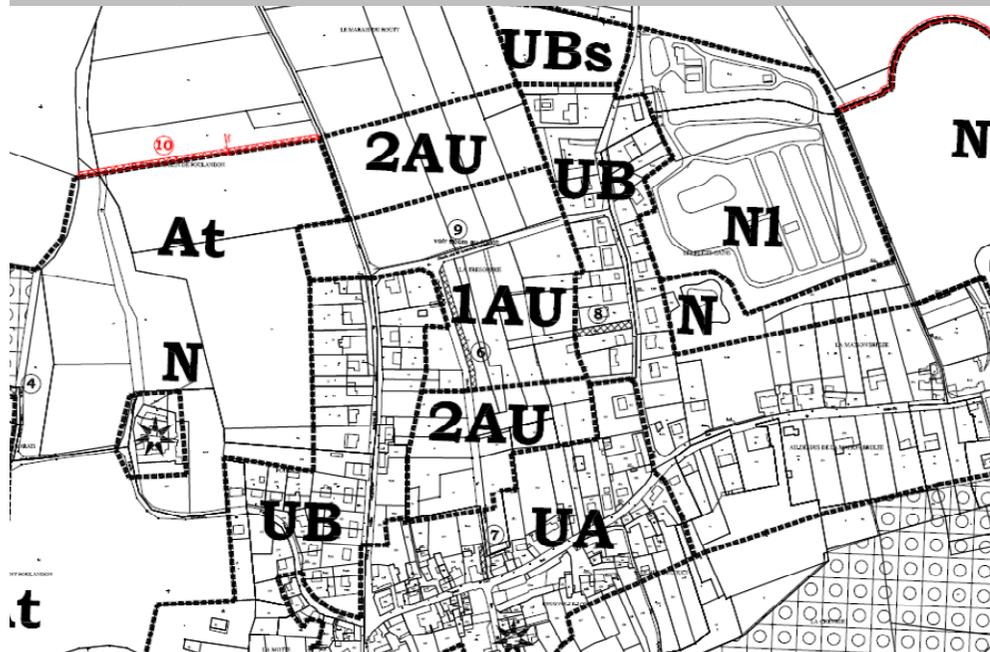
- 3 sites confortés où il s'agira d'aider au développement ou à la mutation des activités et à la requalification des locaux disponibles
- 3 nouveaux sites d'activités proposés (total de 50 ha) pour industries, bureaux, services, commerces, etc.



# Justifications du projet

- Rappel: enquête publique POS → PLU approuvé en 2005
- Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (1AU et 2AU)

Le zonage du PLU



## Justifications du projet

- 39 demandes à fin octobre pour l'année 2011:
  - 17 pour du TAB;
  - 11 pour de la location;
  - 8 pour de l'acquisition;
  - 3 pour des bureaux ou associations en location et achat;

La demande de terrain à bâtir

## Le porteur de projet et son équipe

- Commune de RESSONS LE LONG: Collectivité à l'initiative du projet
- SEDA : maîtrise d'ouvrage (aménageur)
- EGIS – VILLES ET PAYSAGES : maîtrise d'œuvre  
INGESPACES - CERE: étude d'impact et dossier loi sur l'eau
- ACF – M. LIPKA : négociateur foncier

## Avancement du projet à aujourd'hui

- SEDA aménageur depuis mars 2010
- Diagnostic et esquisses réalisés en 2010
- Sondages de sols réalisés en août 2011
- Diagnostic archéologique réalisé en août 2011

# Synthèse de l'expertise faune - flore - habitats

## – GENERALITES

- Pas d'enjeux écologiques très forts et pas de corridors biologiques.

## – FAUNE

- Espèces protégées: 21 espèces d'oiseaux communes, la pipistrelle commune et le hérisson d'Europe,
- Espèces remarquables: criquet noir ébène et criquet des clairières,

## – FLORE

- Aucune espèce protégée n'a été observée,
- Une espèce considérée comme remarquable a été observée mais commune en Picardie : Patience crépue.

## – HABITATS

- Zone dite humide à prendre en compte,
- Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé (agriculture + constructions).

**Synthèse du diagnostic architectural,  
urbanistique et paysager**

## Un parcellaire complexe

- Parcellaire ancien qui a peu évolué
- Parcellaire complexe, très imbriqué
- Forme en lanières Nord-Sud pour le bâti ancien et Est-Ouest pour le bâti pavillonnaire
- Organisation parcellaire autour de cours communes



### Légende

- Périimètre d'étude
- Limite parcellaire
- Parcellaire non bâti
- Parcellaire ancien irrégulier, de taille disparate
- Parcellaire récent (depuis 1960) régulier et homogène



les «courées»



## Un bâti ancien en front de rue

- Propriétés avec bâti en front de rue et jardins arrières
- Dépendances nombreuses en retrait
- Taille moyenne d'une parcelle : 550 m<sup>2</sup> (environ 1000 m<sup>2</sup> pour l'habitat contemporain)
- Densité relativement forte pour un village : 0,4 pour le bâti ancien (0.08 pour l'habitat contemporain)



### Légende

- Périmètre d'étude
- Limite parcellaire
- Parcelle non bâti

- Propriétés bâti ancien
- Propriétés récentes

### Légende

- Structure viaire
- Bâti en retrait
- Front bâti
- Mur en pierre

## L'habitat traditionnel : Orientation et volumétrie

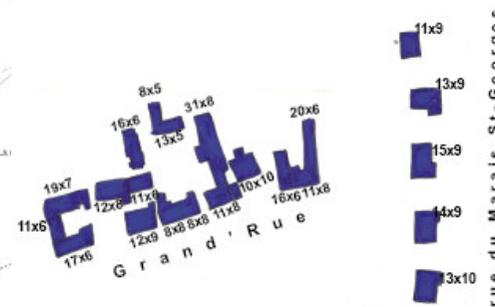


### Légende

- Périmètre d'étude
- Bâti parallèle et ouvert sur la rue
- Pignon sur rue
- Bâti orienté sur une cour intérieure
- Orientation des faitages



Une orientation est-ouest du bâti, dont la lecture est brouillée par les nombreuses annexes aux orientations diverses.



Volumétrie: deux extraits de plan : à gauche l'ancien tissu, dense, découpé, avec des bâtiments allongés et fins ; à droite: la structure basique de pavillons massifs, rectangulaires, alignés des années 80/90.

- **Orientation** liée avant tout au climat: façade orientée sud (vents violents d'ouest),  
- pignon ouest contre la pluie  
- murs est et nord aveugles contre le froid
- Orientation contrecarrée parfois par préférence locale : façade parallèle à la rue
- Quelques propriétés orientées autour d'une cour intérieure
- **Volumétrie**: bâti allongé, 8 à 13 m de long sur 5 à 6 m de large
- Volume très découpé par la présence de dépendances...
- Hauteur importante de la toiture (5 à 6 m) liée à une pente forte
- Plain-pied ou 1 étage

## L'habitat traditionnel : La pierre calcaire



### Légende

- Périmètre d'étude
- En cours de négociation avec le notaire
- Murs en pierres naturelles

- Enduit
- Calpinage en pierre, brique et enduit
- Placage en pierre reconstituée
- Pierre naturelle
- Autres

- Pierre calcaire issue des carrières du village
- Homogénéité totale entre murs, bâti, dépendances... et sur l'ensemble du tissu ancien (peu de ravalements)
- Façades monochromes (blond à gris) avec joints invisibles
- Tissu très minéral, pierre omniprésente



## L'habitat traditionnel : Autres caractéristiques architecturales



les pas de moineaux



les corniches



les cheminées



les toitures



les ouvertures



les bandeaux

### Les pas de moineau

- Généralement accompagnant les cheminées.
- Caractéristique même de l'architecture du Soissonnais.

### Les toitures

- Deux pentes
- 50 à 55 ° environ
- Tuiles aux couleurs brunes-orangées, et ardoise
- Souches de cheminée en pierre calcaire sur les pignons
- Toitures quasi sans débords

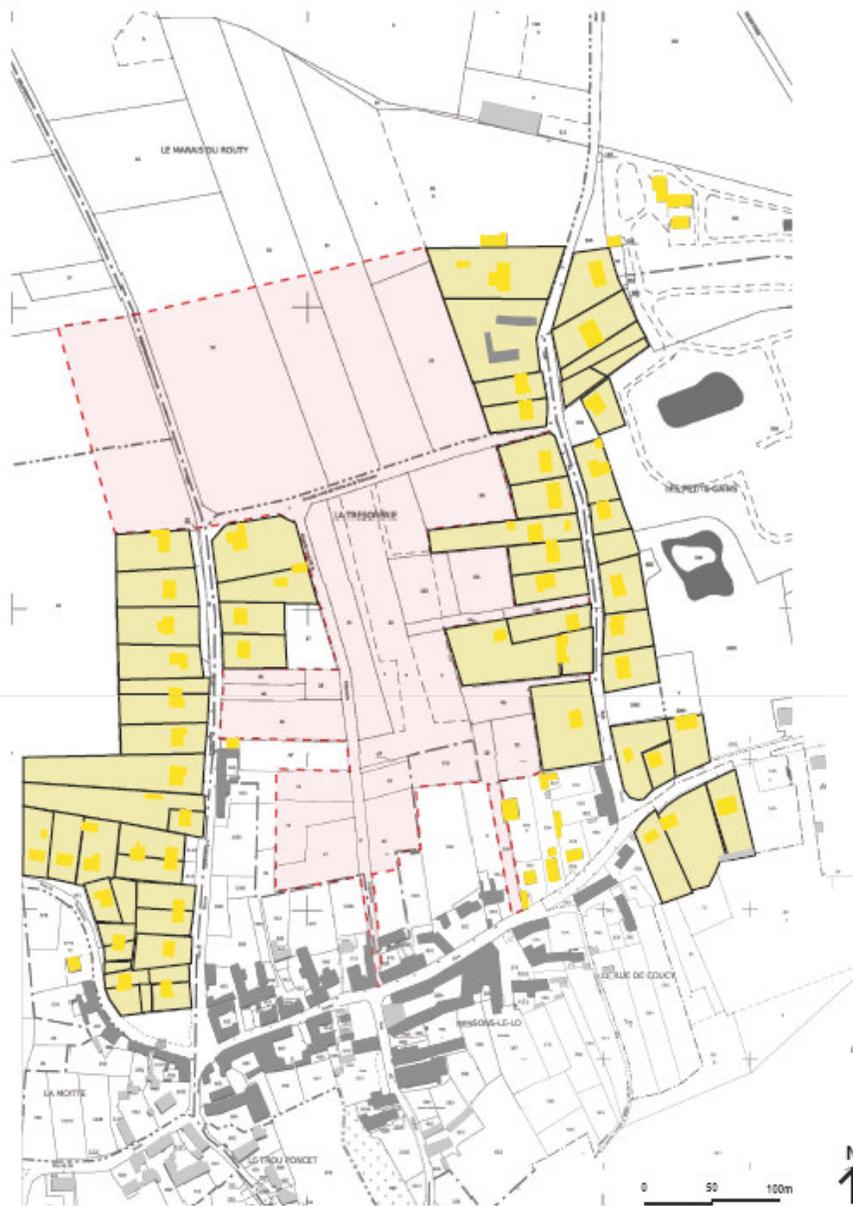
### Les percements (fenêtres et portes)

- Les pleins dominent largement sur les vides
- Orientations verticales
- Combles: petites ouvertures en pignon ; les lucarnes restent rares. De plus en plus de vélux

### Les volets

- A deux battants, en bois pleins, de couleur diverses

## Extension du bourg : L'habitat contemporain



### Légende

-  Périmètre d'étude
-  Bâti récents ( 2ème ½ XXème)
-  Bâti anciens (jusqu'au début XXème)

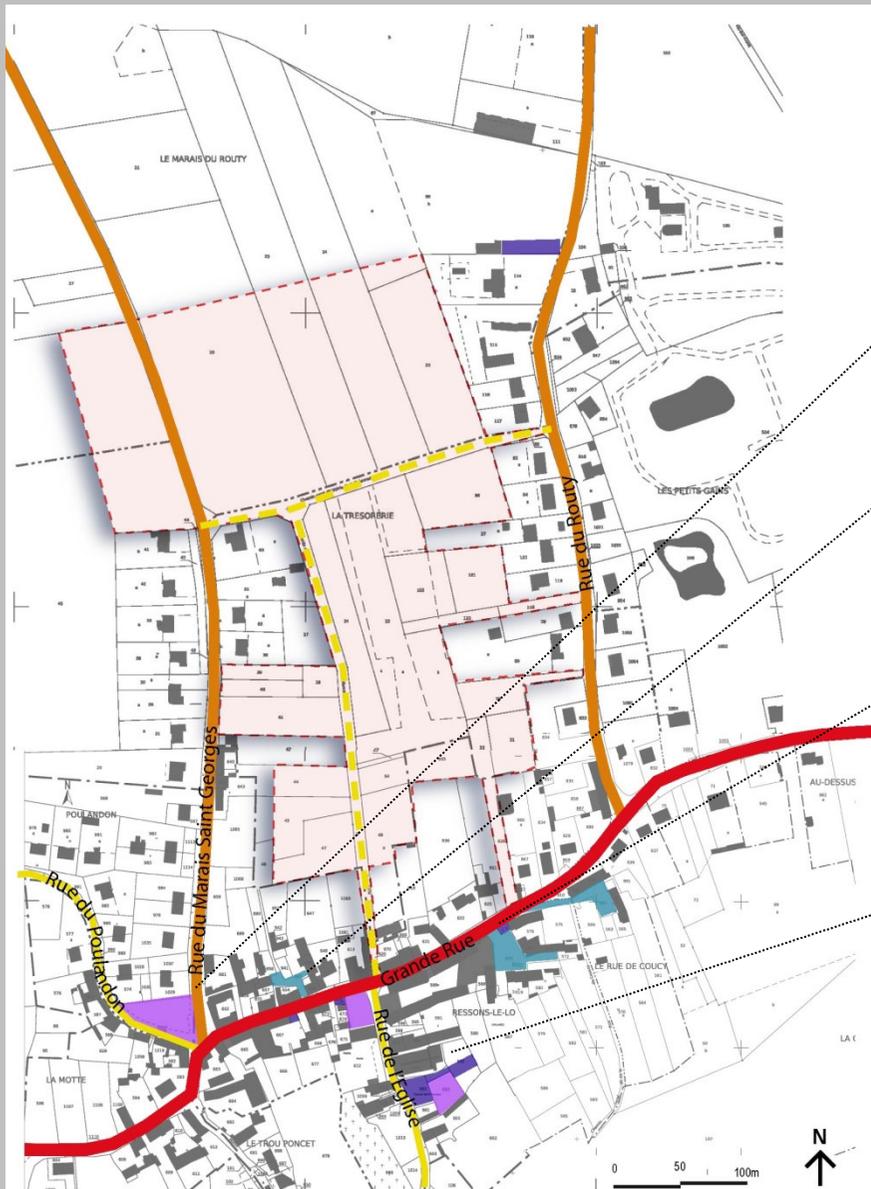


le premier lotissement, construit dans les années 60'.

- Parcelles régulières
- Parcelles grandes : environ 1 000 m<sup>2</sup>
- Maison au cœur de la parcelle
- Maison massive (environ 14 x 9 au sol)
- Architecture commune, sans lien avec les caractéristiques locales
- Densité de 0,08



## Espaces publics : Caractéristiques et usages



Légende

- |   |                               |   |                     |
|---|-------------------------------|---|---------------------|
|  | Périmètre d'étude             |  | Place/parking       |
|  | A- Voie principale            |  | Espace de rencontre |
|  | B- Voie secondaire            |  | Espace semi-public  |
|  | C- Voie de desserte riverains |   |                     |
|  | D- Chemin rural               |   |                     |



### 3 types d'espaces publics :

- Les places publiques, fonction principale de stationnement
- Les espaces de rencontres, peu nombreux et de faible superficie
- Les espaces semi-publics, petites cours qui permettent de desservir plusieurs propriétés



### Les voies :

- Une voie principale, la grande rue, qui traverse la commune d'Est en Ouest
- Deux rues secondaires qui relient le centre bourg à la RN31
- Des voies de desserte des riverains
- Deux chemins ruraux qui desservent le site

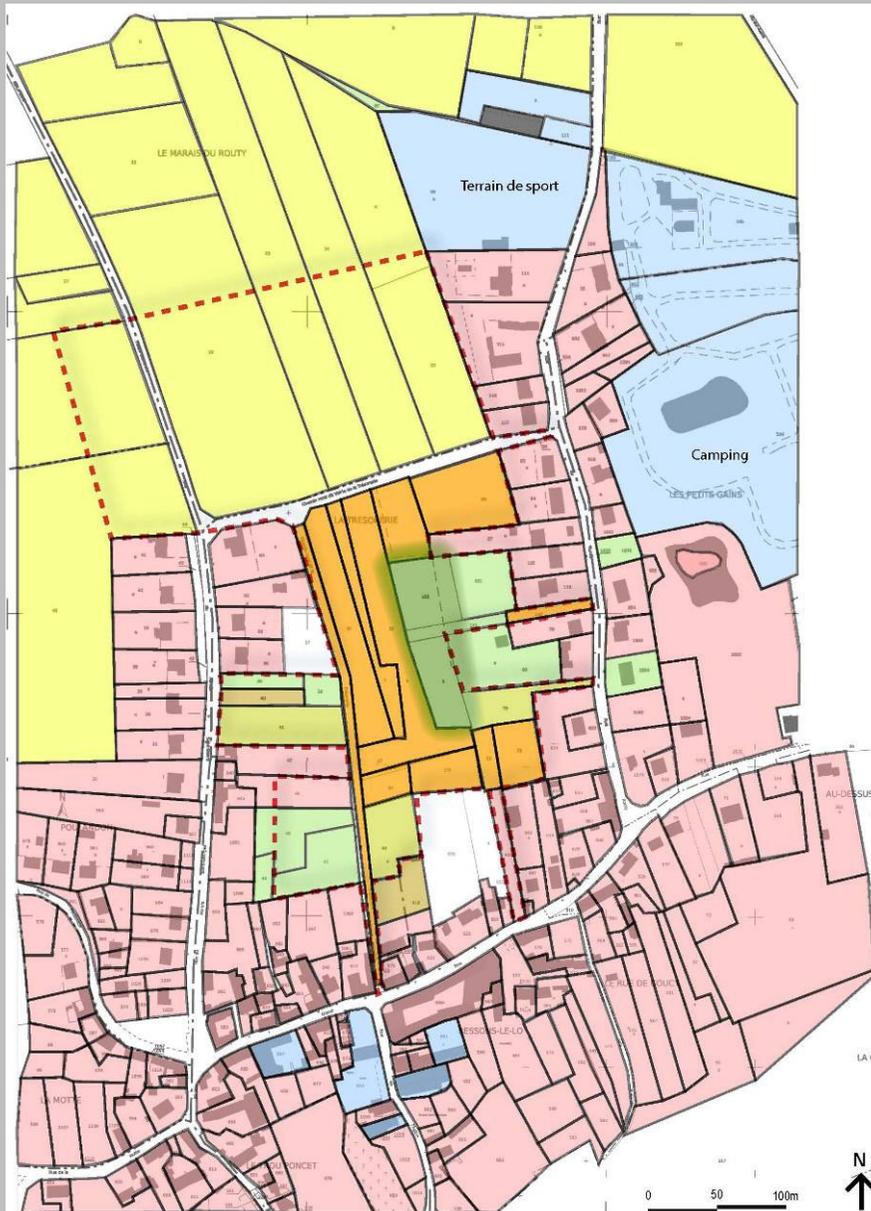


### Les trottoirs :

La nature et largeurs de ces derniers conduisent les piétons à marcher sur les voies circulées



## Occupation parcellaire du secteur



Légende

	Périmètre d'étude		Potager		verger
	Bâti et jardin		Prairie / pré		
	Equipement		Friche, jachère entretenue		
	Champs		Bois		



le site d'étude et ses alentours



le camping

le terrain de sport

- Site enclavé par des fonds de jardins
- Ouverture au nord sur des terres agricoles
- Occupation actuelle du site : aucun bâti, terres en friche (non valorisant), prairies et potagers, 1 bois, des champs
- 2 voies + 1 chemin
- 2 équipements importants au nord-ouest: camping et terrain de sport

## Vues et perspectives



### Légende

- Périmètre d'étude
- Vue dégagée depuis le site sur église ou terrains agricoles
- Vue sur le site

### Espaces verts et murs visibles depuis le site

- Boisement
- Jardin privé
- Verger
- Espace agricole
- Potager
- Arbres remarquables
- Haie champêtre qualitative
- Barrière visuelle végétale
- Murs en pierres naturelles



### Vues sur le site :

- Perceptible depuis l'entrée de ville Nord-Ouest.
- Depuis les zones bâties existantes grâce à plusieurs percées visuelles
- Depuis la Ferme de la Montagne
- Depuis la nationale

### Vues depuis le site :

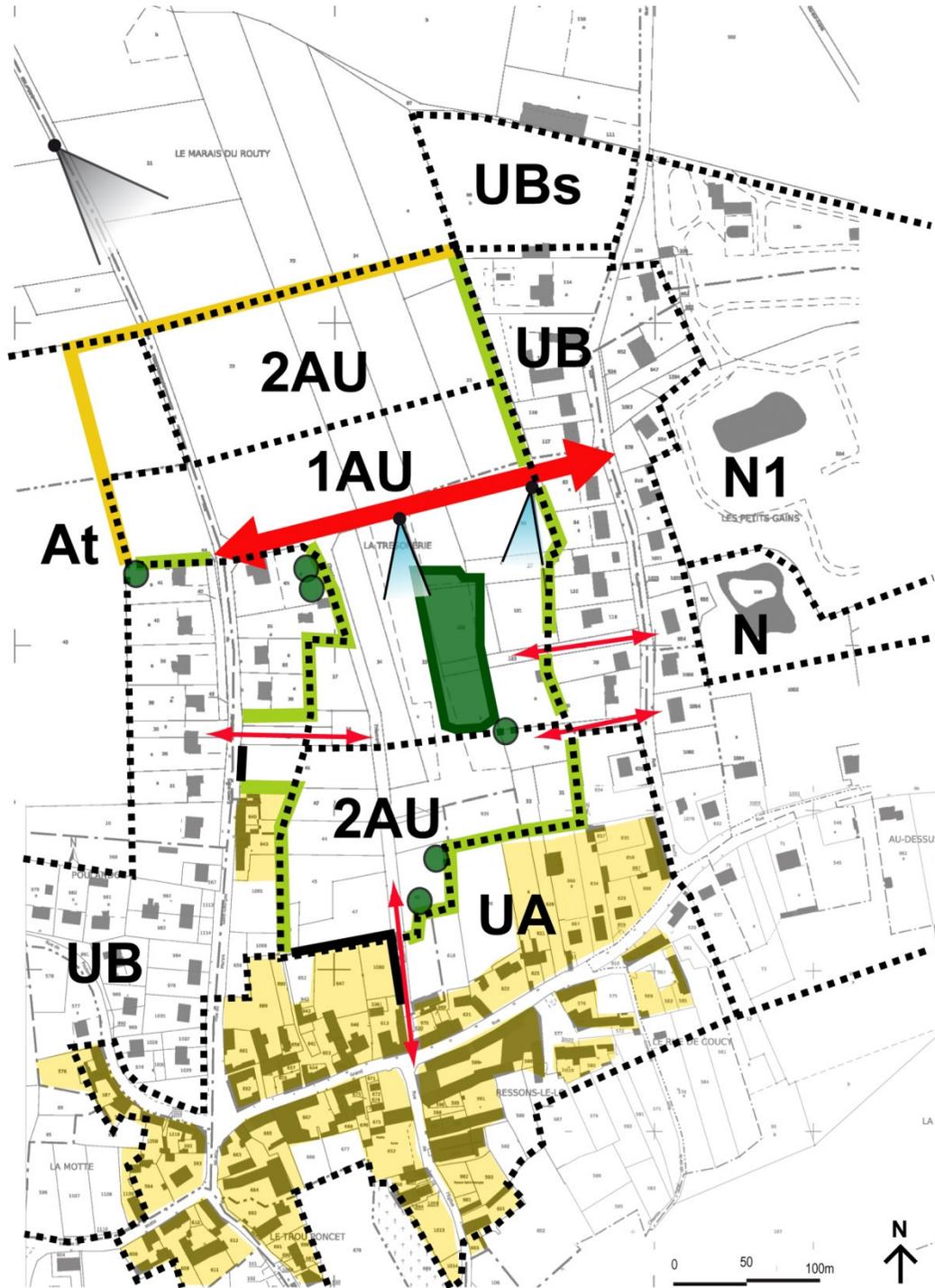
- Sur le patrimoine ancien depuis le Nord du site (bâties, murs...)
- Sur les terrains agricoles au Nord de la zone d'étude

### Les ambiances végétales :

- Limites du site essentiellement constituées par des fonds de jardins
- Plusieurs arbres remarquables



# Synthèse atouts / contraintes du diagnostic



## Légende

..... Limite de zone

Les accroches sur l'existant :



Renforcer les accès existants



Assurer les liaisons avec  
le centre ancien et les zones pavillonnaires

Le patrimoine ancien :



Assurer une cohérence avec le tissu ancien



Mise en valeur des murs en pierres naturelles

Les vues :



Conserver les vues sur le patrimoine ancien



Travail sur les vues sur le site depuis l'entrée de ville

Les espaces verts :



Traiter les limites avec les fonds de jardins



Traiter les limites avec l'espace agricole



Prendre en compte les barrières visuelles végétales dans l'aménagement

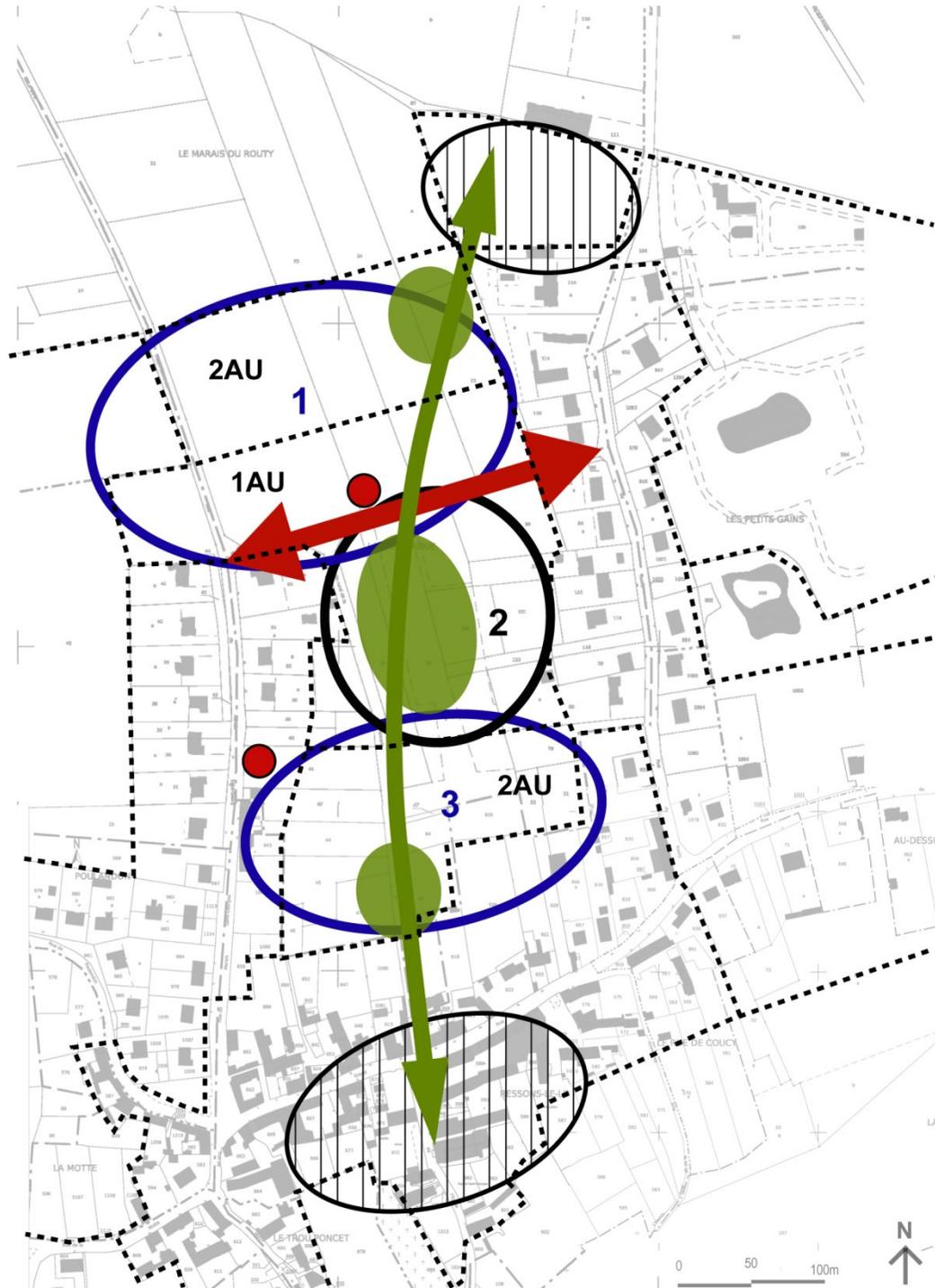


Réflexion sur l'intégration du boisement



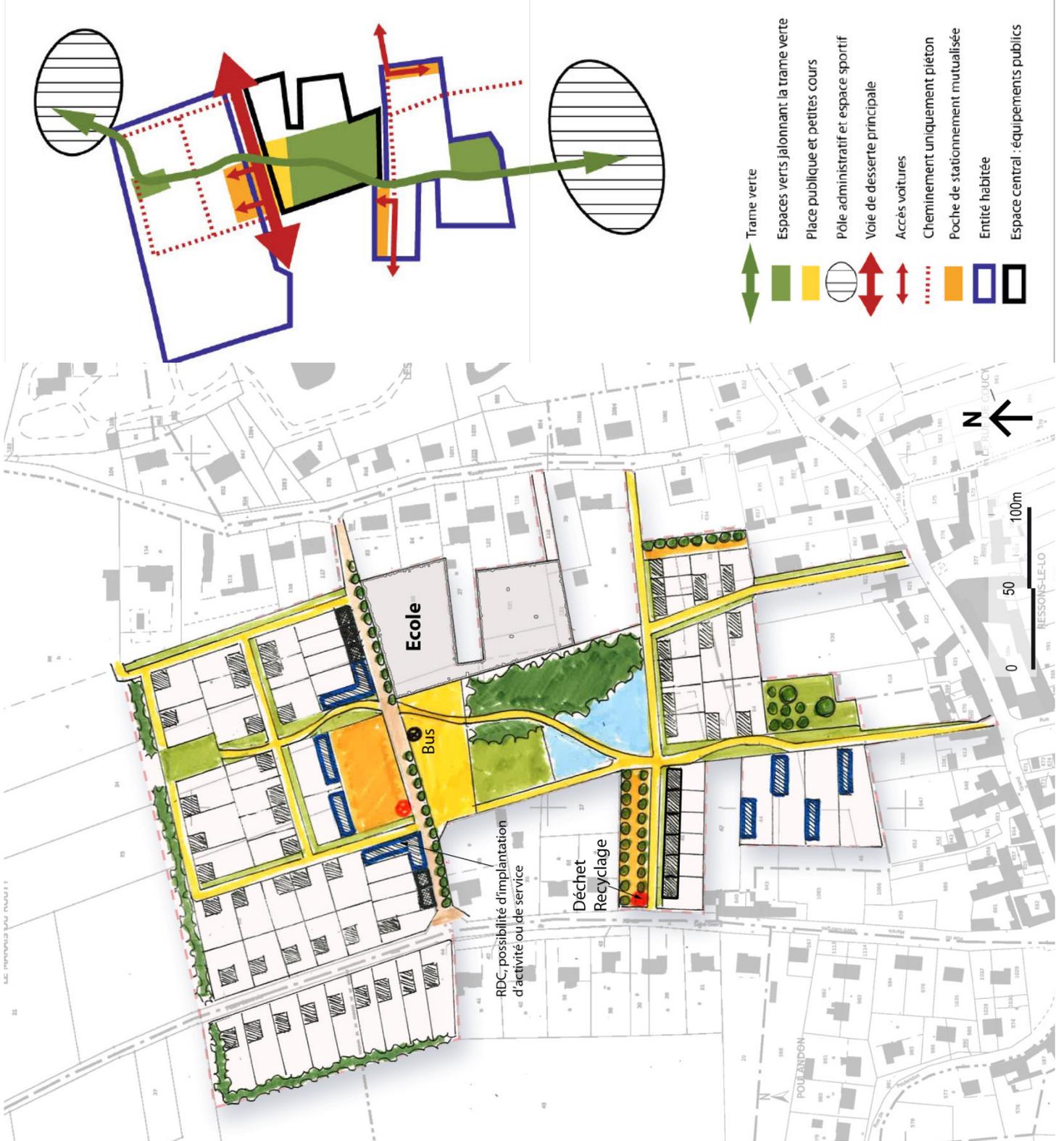
Mise en valeur des arbres remarquables sur et en limite du site

# Orientations d'aménagement dans la continuité du Plan Local d'Urbanisme

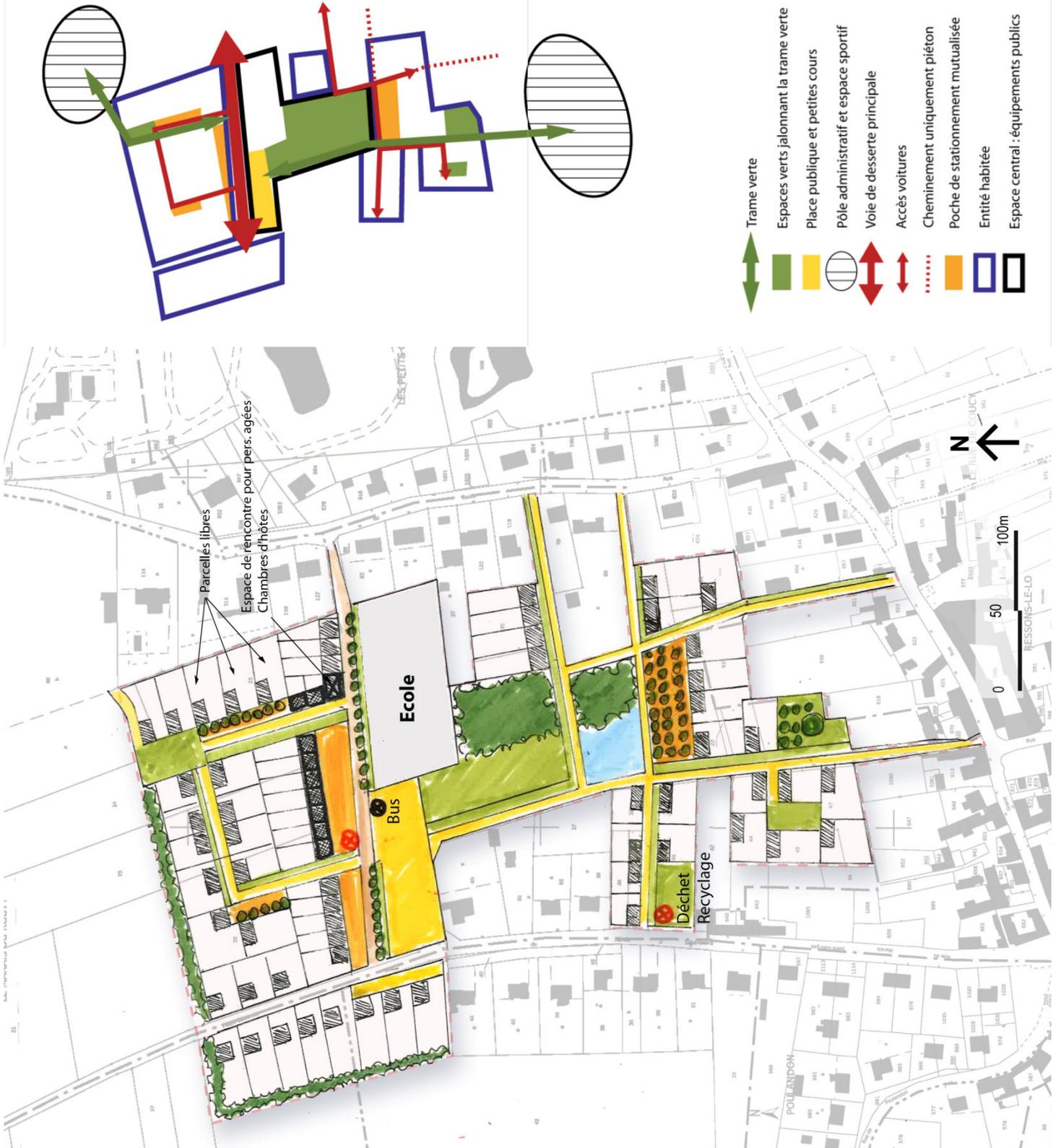


- Trame verte
- Espaces verts jalonnant la trame verte
- Pôle administratif et espace sportif
- Voie de desserte principale
- Entité habitée
- Espace central : équipements publics
- 1** Entité habitée Nord : phase 1
- 2** Espace central : phase 2
- 3** Entité habitée Sud : phase 3
- Espaces mutualisés : déchets / recyclage

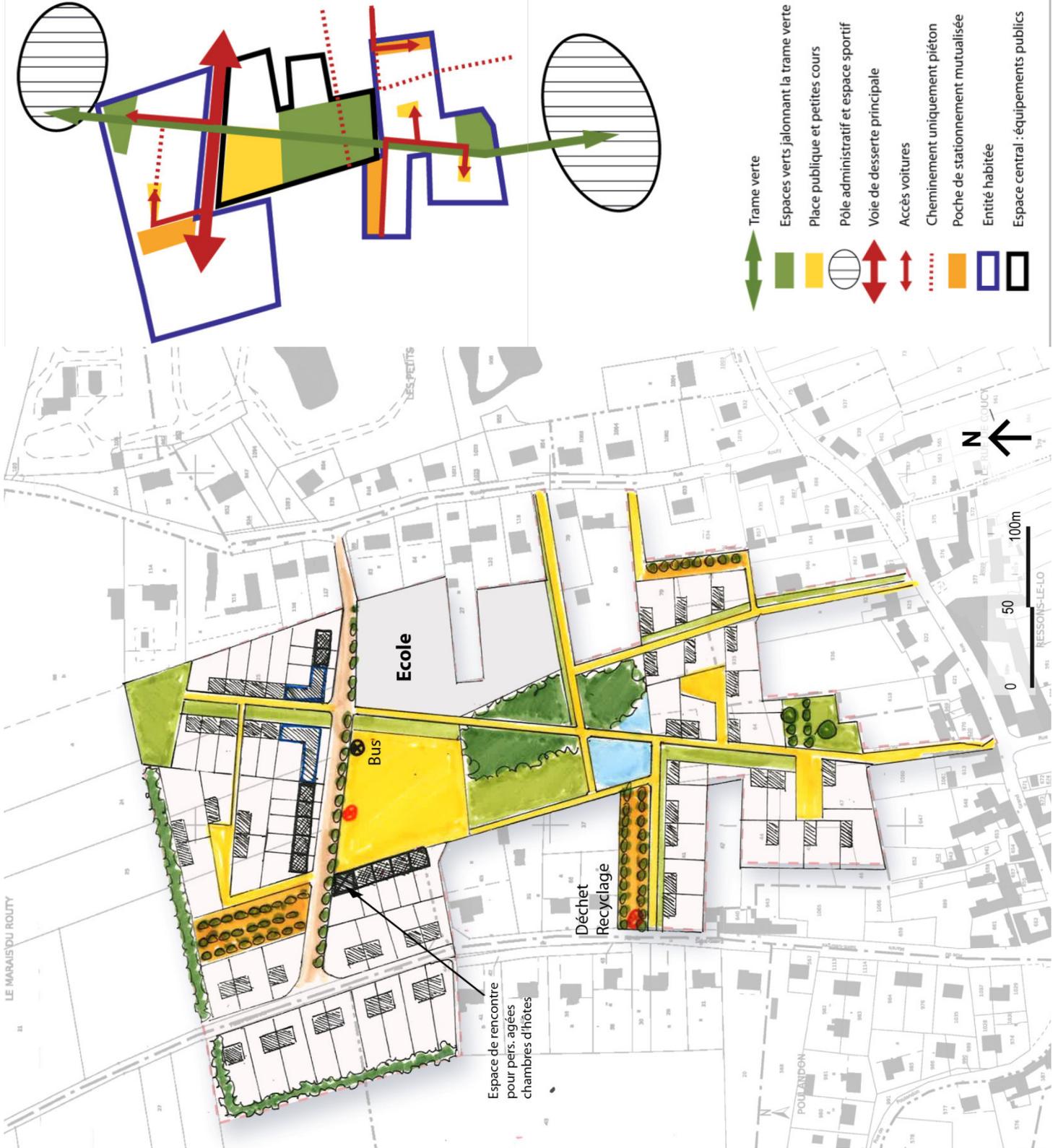
# Scenario 1



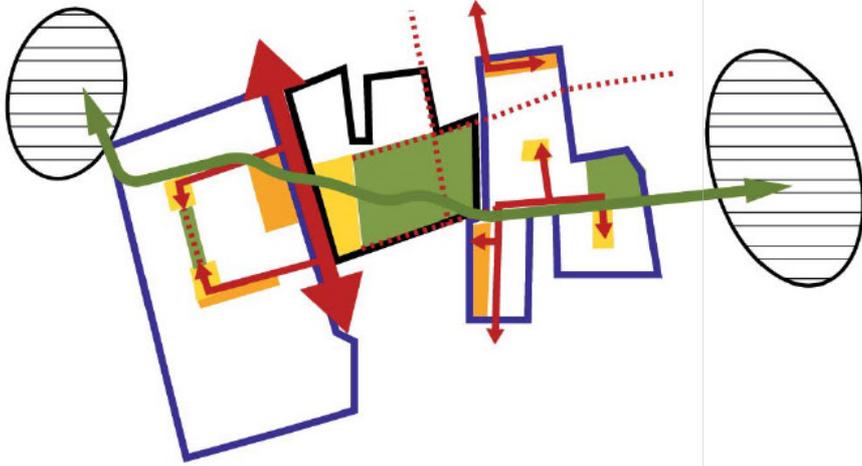
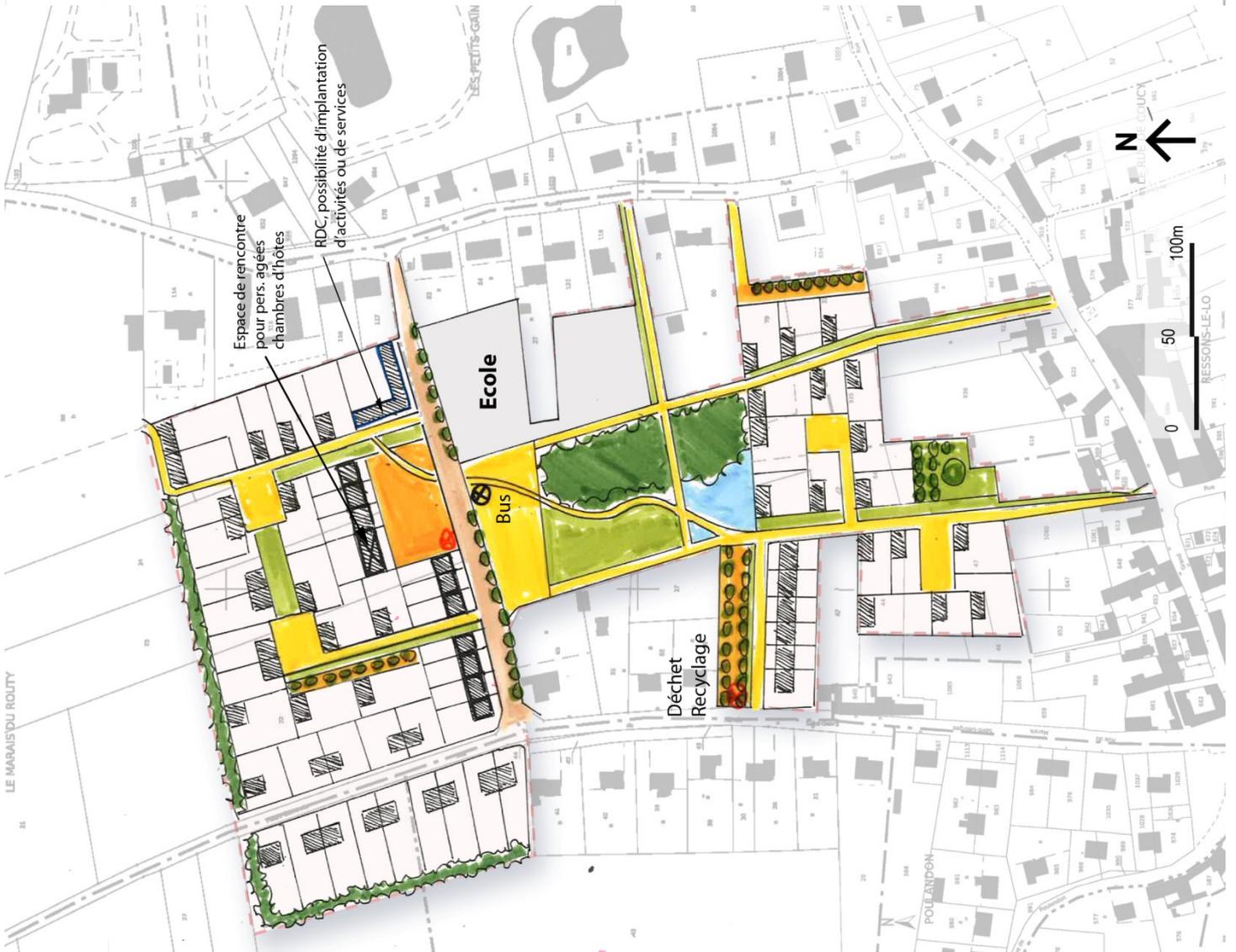
# Scenario 2



# Scenario 3



# Scenario 4



- Trame verte
- Espaces verts jalonnant la trame verte
- Place publique et petites cours
- Pôle administratif et espace sportif
- Voie de desserte principale
- Accès voitures
- Cheminement uniquement piéton
- Poche de stationnement mutualisée
- Entité habitée
- Espace central : équipements publics

## Planning prévisionnel

- Réunion publique d'ici la fin de l'année 2011.  
Atelier pédagogique avec les enfants de l'école 2012,
- Poursuite des études 2011 – 2012,
- Acquisitions foncières 2011 – 2013,
- Travaux d'aménagement de la 1ère tranche 2014,  
2<sup>e</sup> tranche 2016 – 2017, 3<sup>e</sup> tranche 2019,
- Démarrage commercialisation 2014.