



# MONCETZ-LONGEVAS



Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la commune de Moncetz-Longevas en date du 04 juin 2012 approuvant le PLU.

Madame le Maire,



Marie-Jeanne TRONCHET

ACTE REÇU LE

12 JUIN 2012

PREFECTURE DE LA MARNE  
D. R. C. L.

# Plan

# Local

# d'Urbanisme

Approuvé le : 04 juin 2012

Mis à jour	Modifié	Révisé



## Orientations particulières d'aménagement

# 3



## **SOMMAIRE**

- **P. 3 Preamble**
  - L'objet des orientations d'aménagement
  - La portée des orientations d'aménagement
  - L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU
  - Les secteurs concernés
- **P. 5 Orientation 1 : L'extension de la zone artisanale, à Moncetz**
- **P. 7 Orientation 2 : La nouvelle zone d'habitat de "la Gravelotte", à Moncetz**
- **P. 10 Orientation 3 : La nouvelle zone d'habitat au Nord de la R.D. 1, à Longevas**



## **PREAMBULE**

### ■ L'objet des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement ont pour objet de préciser les choix d'aménagement de la commune sur les secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager. Ces choix, laissés à l'initiative de la commune, concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages. Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

### ■ La portée des orientations d'aménagement

Ces orientations s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité.

Cette exigence de compatibilité signifie que les travaux et opérations d'aménagement réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement. Ils doivent en respecter les principes et les lignes directrices sans pour autant devoir les suivre à la lettre.

### ■ L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU

#### **Articulation avec le PADD :**

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

#### **Articulation avec le règlement d'urbanisme :**

Les orientations d'aménagement sont complémentaires des dispositions d'urbanisme imposées par le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime de façon différente en ce qui concerne leur portée juridique réciproque : les opérations d'aménagement et de construction, les demandes d'utilisation et d'occupation du sol seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement par secteur et de conformité stricte avec les dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique.

### ■ Les secteurs concernés

Le PLU de Moncetz-Longevas comporte trois orientations particulières d'aménagement.

Deux d'entre elles concernent le bourg de Moncetz :

- l'extension de la zone artisanale, située entre le chemin dit "des Maisons Brûlées" et la limite communale,
- l'aménagement d'un quartier à vocation dominante d'habitat, situé au lieu dit "la Gravelotte", entre la rue Royale et le tracé actuel de la R.N. 44.

Une troisième orientation précise les choix d'aménagement d'une zone à vocation dominante d'habitat, située au hameau de Longevas, au Nord de la R.D. 1.



---

## 1. L'EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE, A MONCETZ

---

- Superficie de la zone IAU4 : 1,4 hectares.
- Capacité du site, type de constructions envisagées :

Il est envisagé la possibilité d'implanter environ 2 ou 3 constructions destinées à l'activité artisanale, chacune d'entre elles pouvant être accompagnée d'une construction destinée à l'habitation, à condition qu'elle soit destinée au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone.

- Contexte initial :

Il s'agit d'un secteur situé en entrée de bourg en venant de Sarry, entre le chemin dit "des Maisons Brûlées" et la limite communale. Jusqu'alors, l'ensemble du secteur est cultivé.

- Orientations d'aménagement :

### **Objectifs :**

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur ont pour objectif de conforter la zone artisanale existante en lui offrant des conditions optimales de fonctionnement.

Il s'agit également de réunir les conditions de création d'un barreau routier de raccordement entre la future R.N. 44 et la R.D. 60. Ce projet d'infrastructure permettra de limiter le trafic en centre bourg.

### **Insertion dans le tissu environnant :**

Un parc de stationnement devra être organisé de manière à créer un espace tampon entre le secteur d'extension de la zone artisanale et la future zone d'habitat (IIAU2).

Ce parc devra être dimensionné afin de pouvoir accueillir des véhicules utilitaires, liés à la présence de la zone artisanale. Une bande de stationnement de 8 m de profondeur minimum est prévue à cet effet.

Dans un second temps, son utilisation pourra être mutualisée avec la future zone d'habitat.

L'espace tampon sera complété par la création d'une bande boisée, d'une épaisseur de 6 m, située entre le parc de stationnement et la future zone d'habitat.

### **Insertion paysagère en entrée de ville :**

Afin de marquer la coupure de l'urbanisation entre la commune de Moncetz-Longevas et celle de Sarry, un alignement d'arbres devra être créé entre le secteur d'extension de la zone artisanale et le barreau routier de raccordement.

Dans l'optique de garantir la qualité paysagère en entrée de ville et de s'inscrire dans la continuité de la zone artisanale existante, la clôture du terrain bordant la Grande rue devra être constituée d'une haie vive, accompagnée ou non d'un grillage rigide.

### **Accès :**

Un emplacement réservé au bénéfice de la commune garantit la continuité de la rue des Artisans vers la future zone d'habitat (IIAU2).

Un autre emplacement réservé est mis en place afin de permettre la réalisation d'un barreau routier de raccordement entre la R.N. 44 et la R.D. 60.

La portion de la rue des Artisans débouchant jusqu'alors sur le chemin d'exploitation dit des "Maisons Brûlées" devra être prolongée afin de créer un accès au terrain constructible ainsi qu'un parc de stationnement. Une raquette de retournement devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Pour desservir aisément deux parcelles au moins, un autre accès devra être créé à partir de la R.D. 60.

Une liaison pourra éventuellement être réalisée entre les deux accès.

Le chemin d'exploitation dit "des Maisons Brûlées" devra être déplacé sur le finage de la commune de Sarry.

#### Orientation d'aménagement graphique : l'extension de la zone artisanale



---

## 2. LA NOUVELLE ZONE D'HABITAT DE "LA GRAVELOTTE", A MONCETZ

---

- Superficie de la zone IAU2 : 3 hectares (dont 0,5 ha en IAU2c et 0,9 ha en IAU2i).

- Capacité du site, type de constructions envisagées :

Il est envisagé la création d'un quartier résidentiel d'une quarantaine de logements. Ces derniers devront être répartis selon différents types : habitat individuel (type pavillonnaire), semi-collectif (type maisons de ville) et collectif (type petits collectifs).

- Contexte Initial :

Situé au lieu-dit "la Gravelotte", entre le tracé actuel de la R.N. 44 et la rue Royale, le secteur se trouve dans la continuité de la partie agglomérée du bourg. Jusqu'alors, l'ensemble du secteur est cultivé.

- Orientations d'aménagement :

### **Objectifs :**

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur ont pour objectif de permettre un développement harmonieux du bourg, en cohérence avec le tissu bâti existant.

Il s'agit tout particulièrement d'assurer des liaisons entre les lotissements présents et futurs afin de garantir une insertion optimale du projet au sein du maillage existant.

Le nouveau quartier sera également conçu de manière à favoriser la mixité et une certaine densité urbaine. Ainsi, une partie du site devra accueillir de petits collectifs et des maisons de ville. L'autre partie pourra être destinée à de l'habitat pavillonnaire.

### **Insertion paysagère en "entrée de ville" :**

Situé le long de la R.N. 44, le secteur de "la Gravelotte" est concerné par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui indique que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Afin de pouvoir s'affranchir du recul de 75 m, la présente orientation d'aménagement prend en compte les nuisances et la sécurité et s'attache à garantir la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude s'appuie principalement sur l'aménagement paysager réalisé lors de la création du rond-point situé à l'intersection du tracé actuel de la R.N. 44 et de la rue de la Creusotte. Il s'agit donc, dans le cadre de la présente orientation d'aménagement, de conserver le traitement paysager réalisé.

Les grands principes d'aménagement urbain imposés au secteur tiennent également compte de la problématique "entrée de ville". Ainsi, afin de refermer la zone d'habitat, créer une transition avec l'axe de transit et intégrer un élément urbain participant à l'isolation phonique de l'ensemble de la zone d'habitat, de petits collectifs seront localisés de préférence dans un secteur défini le long de la R.N. 44.

### **Principe général d'aménagement :**

Le site sera urbanisé selon deux principes d'aménagement couplés, permettant de satisfaire aux objectifs de densité et de mixité urbaines. Ces deux principes s'appliquant respectivement sur des parties distinctes du site, l'urbanisation de l'ensemble pourra être réalisée en plusieurs phases successives.

**Une première partie de la zone** sera dédiée à de l'habitat pavillonnaire, organisé sur le modèle du lotissement voisin situé rue des Tilleuls.

Un décrochement central en arc de cercle pourrait permettre d'optimiser la distribution du parcellaire.

Cette première partie sera directement reliée au lotissement de la rue des Tilleuls par les deux réservations de voirie existantes.

Un troisième accès permettra d'assurer l'ouverture du site sur la rue Royale.

**La deuxième partie de la zone** sera consacrée principalement à de l'habitat collectif ou semi-collectif (type maisons de ville).

Une voie débouchant sur la rue Royale permettra de desservir le site. Deux réservations de voiries devront être prévues en direction de la zone IIAU2 afin d'assurer les accès futurs à cette dernière.

Les petits collectifs seront localisés de préférence dans le secteur IAU2c, le long de la R.N. 44, afin de refermer la zone d'habitat et créer une transition avec l'axe de transit. Dans ce secteur, les constructions destinées à l'habitat collectif pourront comporter un étage supplémentaire (soit au maximum un rez-de-chaussée et deux étages ou un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables).

Dans le secteur IAU2i, les constructions seront implantées sur l'une au moins des limites séparatives afin d'optimiser la surface dédiée aux jardins privatifs.

Les parties 1 et 2 seront reliées par un espace public structurant.

***Elément structurant, un espace public paysager dominant :***

Un espace public paysager devra être aménagé au cœur du secteur de manière à structurer de manière forte le maillage urbain, créer un secteur de respiration au sein du futur tissu urbain et offrir un lieu fédérateur pour l'ensemble des habitants du quartier.

Cet espace public devra être créé en continuité avec la place de la Gravelotte. Il devra comprendre des espaces verts, des places de stationnement publiques ainsi qu'une voie partant de la place de la Gravelotte. Cette voie s'achèvera sur une réservation de voirie en prévision de la desserte de la zone IIAU2 voisine.

***Accès :***

Quatre accès sont prévus, à partir desquels le réseau de voirie pourra se développer afin de desservir l'ensemble du secteur. Il s'agit de favoriser les circuits et de limiter la création de voiries en impasse.

Toutefois, une voie en impasse pourra être créée afin d'optimiser le découpage parcellaire de l'espace compris entre le délaissé paysager situé le long de la R.N. 44 et l'espace public prévu dans le prolongement de la place Gravelotte. Cette voie devra alors comporter une placette de retournement dans sa partie terminale.

Deux des accès devront correspondre aux réservations prévues au sein du lotissement voisin : l'un depuis la rue des Tilleuls, l'autre depuis la place Gravelotte.

Deux autres accès seront aménagés à partir de la rue Royale et deux liaisons devront être réservées afin de desservir la zone IIAU2 voisine.

Aucun accès individuel ne sera admis sur la R.N. 44.

Orientation d'aménagement graphique : la nouvelle zone d'habitat de "la Gravelotte"



### **3. LA NOUVELLE ZONE D'HABITAT AU NORD DE LA R.D. 1, A LONGEVAS**

▪ **Superficie de la zone IAU2** : 1,87 hectares.

▪ **Capacité du site, type de constructions envisagées** :

Il est envisagé la création d'une quinzaine de constructions destinées à l'habitat.

▪ **Contexte initial** :

Situé au hameau de Longevas, le secteur se trouve entre la partie agglomérée et une ferme isolée.

Jusqu'alors, l'ensemble du secteur est cultivé.

▪ **Orientations d'aménagement** :

*Objectifs* :

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur ont pour objectif de permettre un développement harmonieux du hameau de Longevas.

*insertion dans le tissu environnant* :

Des plantations devront assurer une transition entre la zone d'habitat et l'espace cultivé.

Un espace vert public devra être aménagé au bout de l'impasse afin de créer une transition paysagère avec l'espace agricole, d'offrir un espace fédérateur et de laisser la possibilité de poursuivre la voie nouvelle au-delà de la zone à urbaniser, en prévision d'une éventuelle extension urbaine, à long terme.

*insertion paysagère en entrée de ville* :

Les constructions, donnant sur la R.D. 1, devront prendre la forme des longères<sup>1</sup> traditionnelles. Elles devront également être implantées perpendiculairement à la R.D. 1.

*Accès* :

Les accès individuels débouchant sur la R.D. 1 sont interdits.

Les accès des constructions implantées le long de la R.D. 1 devront se faire depuis une voie nouvelle.

Cette nouvelle voie structurante devra être créée parallèlement à la R.D. 1 et de manière à pouvoir desservir deux rangées de constructions.

Cette voie débouchera sur la R.D. 1 et se terminera en impasse. Une raquette de retournement devra être créée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

A long terme, la possibilité doit être laissée de poursuivre la voie nouvelle au-delà de la zone à urbaniser (IAU2).

Un minimum de deux places de stationnement devra être aménagé au bout de la portion de voie en impasse.

Une voie de desserte, en sens unique, perpendiculaire à la R.D. 1 et à la nouvelle voie structurante permettra de boucler le maillage du nouveau quartier. Elle devra être bordée par des allées plantées.

<sup>1</sup> La maison longère, ou longère, est une habitation rurale très répandue dans de nombreuses régions françaises, bâtie en longueur.

### Orientation d'aménagement graphique : la nouvelle zone d'habitat au hameau de Longevas



