

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LONGUEIL-ANNEL

26U22 / 25U23

Rendu exécutoire
le



Modification n°1 et modification simplifiée n°1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

4 juillet 2024

3

PLU approuvé le 13 février 2021 - Études réalisées par ARVAL

MODIFICATION N°1 et MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 -
APPROBATION - Dossier annexé aux délibérations communales du
: 4 juillet 2024

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb) - M. Danse (Géog-Urb)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIEN INSTITUT REGIONAL DE PSYCHOTHERAPIE ET DE REEDUCATION (IRPR)

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur le site de l'ancien Institut Régional de Psychothérapie et de Rééducation (IRPR) situé au cœur du hameau d'Annel. Cet institut, aménagé sur près de 30 hectares autour du château historique d'Annel et de son parc, existe depuis la première moitié du XX^{ème} siècle et a fermé courant 2019. L'avenir du site, propriété de la Caisse nationale d'assurance maladie (CNAM), doit tenir compte de la diversité des bâtiments existants. Il compte ainsi le château et ses dépendances actuellement aménagés en logements, bureaux et locaux techniques pour le fonctionnement de l'ancien IRPR. La partie au sud du château est occupée par d'anciens ateliers pour l'apprentissage de métiers de l'artisanat. Une ancienne ferme-école a été aménagée à l'ouest du château et plusieurs bâtiments d'habitats collectifs sont répartis sur le site, dans le parc du château et allée des Châtaigniers. A l'est du site a été aménagé des équipements sportifs (gymnase, terrain multisports), des salles de classe et un internat.

Le site s'étend sur les parcelles cadastrées section AA n°10 et 13, et section AB n° 3, 4, 5 et 6 (au moment de l'entrée en vigueur du PLU, un nouveau découpage cadastral a été mis en place depuis), dont les différents secteurs du site sont répartis entre les zones UA, UC, UL, 1AUh, N et NL au plan de découpage en zones, selon la reconversion urbaine envisagée pour chaque secteur. L'emprise totale du périmètre soumis aux OAP est d'environ 30 ha dont environ 5 ha sont principalement destinés à maintenir et réoccuper les logements existants ou à en recevoir de nouveaux.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- En dehors du secteur situé au nord de la RD73 et des emprises réservées par la commune, l'aménagement du reste du secteur (partie autour du château d'Annel) reposera sur une seule opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du site et veiller à une cohérence d'ensemble visant à mettre en valeur le patrimoine bâti du château. Cette opération d'ensemble pourra ensuite faire l'objet de plusieurs tranches d'aménagement (à partir d'autorisations d'urbanisme distinctes).

Le secteur situé au nord de la RD73, inscrit en zone 1AUh au plan de découpage en zones du PLU, fera également l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, portée par un aménageur unique (public ou privé).

- La mutation du site de l'ancien IRPR constitue un enjeu majeur dans le développement futur de Longueil-Annel puisqu'il s'agit du principal site pouvant accueillir de nouveaux logements et équipements à l'échelle de la commune pour les 10 à 15 ans à venir. Il s'agit de proposer une mutation urbaine cohérente, en mesure de répondre aux besoins identifiés à

l'échelle communale, voire intercommunale et départementale, tout en veillant à valoriser le patrimoine bâti du château d'Annel et son parc inscrits au titre des monuments historiques.

- L'aménagement envisagé devra chercher à créer du lien entre les deux secteurs agglomérés du bourg de Longueil et du hameau d'Annel, à travers l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt général et le renforcement de leur accessibilité depuis le bourg de Longueil (requalification de la traversée du site par la RD73, aménagement de liaisons douces et de parcs de stationnement adaptés ...).

Le complexe sportif et les emprises occupées par les bâtiments attenants seront voués à la collectivité afin de valoriser les équipements sportifs et de prévoir de nouveaux équipements adaptés aux besoins des habitants.

L'aménagement de nouveaux équipements, bureaux ou services pourraient également être envisagés sur le bâti existant du château d'Annel par le porteur de projet en vue notamment d'une valorisation touristique du site (hébergements touristiques, salles de séminaires, restauration,...). L'ancienne ferme-école pourra être valorisée pour le développement d'une activité agricole visant à la promotion des circuits-courts. D'autres équipements d'intérêt général prévus par le porteur de projet pourraient être aménagée sur le patrimoine bâti existant ou par construction de nouveaux bâtiments sur l'ensemble du site (crèche, hébergements seniors...).

- Compte tenu de la surface importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, les porteurs de projet seront tenus de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur. L'ensemble du site devra être raccordé aux réseaux publics ; l'ancien forage d'eau destinée à la consommation humaine devra être abandonné.

- L'aménagement du site doit prendre en compte son enjeu patrimonial. Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer les nouvelles constructions et les aménagements au patrimoine bâti existant à conserver (en particulier le château d'Annel), et au reste du tissu bâti existant du hameau.

Les aménagements prévus devront veiller à mettre en valeur les éléments de patrimoine inscrits aux monuments historiques. Les bâtiments anciens remarquables en pierres et en briques (le château, la ferme-école, l'ancienne ferme et l'ancien atelier), devront être conservés dans le cadre de la mutation du site, et pourront accueillir de nouveaux usages après réhabilitation. Le château et son portail en fer forgé, et le portail en pierres de l'ancienne ferme-école, devront notamment être conservés et valorisés dans le cadre des aménagements envisagés.

Les perspectives sur les façades nord et ouest du château devront être mises en valeur depuis la rue Devin de Gravelle en évitant toute construction qui porterait atteinte à ces perspectives.

Le mur ancien en pierres du parc du Château devra être maintenu dans le cadre du projet d'aménagement, sauf en cas de percements nécessaires au passage d'une liaison douce.

- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. Le parc du château (au nord de la RD73) sera valorisé par la collectivité en tant que jardin public, en veillant à conserver les éléments plantés remarquables recensés dans le parc. L'emprise située entre les équipements sportifs et le château d'Annel devra être valorisée par le porteur de projet en prairie ou parc paysagé, de préférence ouvert au public de façon à créer une continuité avec le futur jardin public du parc du château, avec la possibilité d'aménager des places de stationnement liées à la valorisation du château (leur surface devra rester non imperméabilisée).

En lien avec l'aménagement envisagé au nord de la RD73 (zone 1AUh), la trame arborée existante en entrée est du hameau, visible dans le paysage depuis la rue Devin de Gravelle (RD73), devra être conservée, voire étoffée. Une frange paysagère composée d'essences locales et variées de différentes hauteurs et suffisamment dense devra également être prévue sur la propriété tout le long de la rue Devin de Gravelle afin de garantir l'insertion paysagère des futures constructions depuis la rue.

- Le massif forestier existant autour du site de l'ancien IRPR devra être préservé sur les coteaux du mont Ganelon, entre le bourg et le site de l'IRPR et au nord de la RD73. Le milieu humide identifié dans le parc du château devra également être protégé et faire l'objet d'une gestion adaptée, différenciée de celle du reste du parc du château. Plus globalement, sur la partie du domaine inscrite en secteur 1AUh, il pourra être demandé à l'aménageur une étude complémentaire d'analyse de la faune et de la flore, menée en parallèle des études conduisant à une demande d'autorisation d'urbanisme sur ce secteur.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Côté sud de la rue Devin de Gravelle/RD73, les constructions aménagées et nouvellement bâties doivent conduire au total à la réalisation d'environ 90 logements (en tenant compte du fait qu'il existe déjà 20 logements sur le site qui pourront être soit réhabilités, soit démolis pour partie). Ces logements sont à privilégier par réhabilitation du patrimoine bâti existant plutôt que par construction neuve. Sera privilégiée une diversification de l'offre en logements (collectif, individuel, accession, location, etc.).
- Côté nord de la rue Devin de Gravelle/RD73, la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 30 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La reconversion du site de l'ancien IRPR d'Annel est l'occasion de requalifier l'entrée et la traversée du hameau par la rue Devin de Gravelle, qui fera l'objet d'une sécurisation visant à ralentir le trafic routier et à aménager des bas-côtés sécurisés pour les piétons.
- Côté sud de la rue Devin de Gravelle/RD73, l'accès au site se fera par la rue de Janville de façon à limiter les accès sur la route départementale qui traverse le hameau. Cependant, un accès indépendant devra être prévu depuis la rue Devin de Gravelle pour accéder rapidement et directement aux équipements sportifs situés à l'est du site et voués à être repris par la commune.
- Côté nord de la rue Devin de Gravelle/RD73, l'emprise constructible sera desservie par une voie en sens unique à partir d'une entrée unique par le chemin d'exploitation existant entre le parc du château et le site voué à l'accueil de nouveaux logements et une sortie au nord-est de l'emprise aménageable, sur la rue Devin de Gravelle. L'aménagement devra être adapté afin de permettre le passage des véhicules agricoles qui empruntent, vers les espaces cultivés au nord, la voie aménagée pour entrée sur la zone.
- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété. Afin de ne pas entraver la circulation des véhicules sur les voies existantes, des emplacements de stationnement de capacité adaptée au projet sont à prévoir pour chaque équipement, notamment à proximité du complexe sportif. Un parc de stationnement ouvert au public pourra également être envisagé à proximité du chemin de Janville, à l'entrée du secteur sur l'emprise du site, pour permettre aux promeneurs d'accéder au site inscrit du mont Ganelon.
- Un réseau de liaisons douces est à prévoir pour connecter le site au bourg. Un cheminement doux traversera le site pour relier le parc du château (futur jardin public) au chemin rural de la Crinquinette qui mène directement au bourg. Les bas-côtés de la route départementale RD73 pourraient être également aménagés et sécurisés pour faciliter les déplacements actifs et relier le hameau au bourg par la rue Devin de Gravelle.

LÉGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise dans laquelle des constructions sont à réhabiliter en logement et de nouvelles peuvent s'implanter
-  Complexe sportif existant, à conserver à valoriser par la collective publique locale
-  Emprise à vocation d'équipements à valoriser par la collectivité publique locale
-  Emprise à valoriser à destination d'équipements, de bureaux, de services et/ou de logements
-  Emprise à valoriser à destination d'activités agricoles
-  Patrimoine bâti à valoriser
-  Élément de patrimoine à conserver
-  Muret en pierres à conserver
-  Cône de vue sur le château d'Annel à mettre en valeur
-  Parc et prairie d'intérêt patrimonial et environnementale à valoriser (jardin public à créer)
-  Partie du parc d'intérêt patrimonial pouvant recevoir du stationnement
-  Espace écologique d'intérêt environnemental (biodiversité) à conserver
-  Trame arborée à conserver visant à valoriser l'entrée du hameau
-  Traitement paysager à aménager le long de la RD73
-  Traversée de la RD73 à sécuriser
-  Principe de voie à aménager
-  Chemin d'exploitation à préserver à usage agricole
-  Liaison douce à aménager

Superficie constructible
(à vocation d'habitat) : 3,5 ha.
Programmation : environ 120 lgts
Densités brutes moyennes :
32 lgts / ha.

Source : ARVAL urbanisme
Mai 2019 modifié en Janvier 2024
Echelle : 1/2500 ème

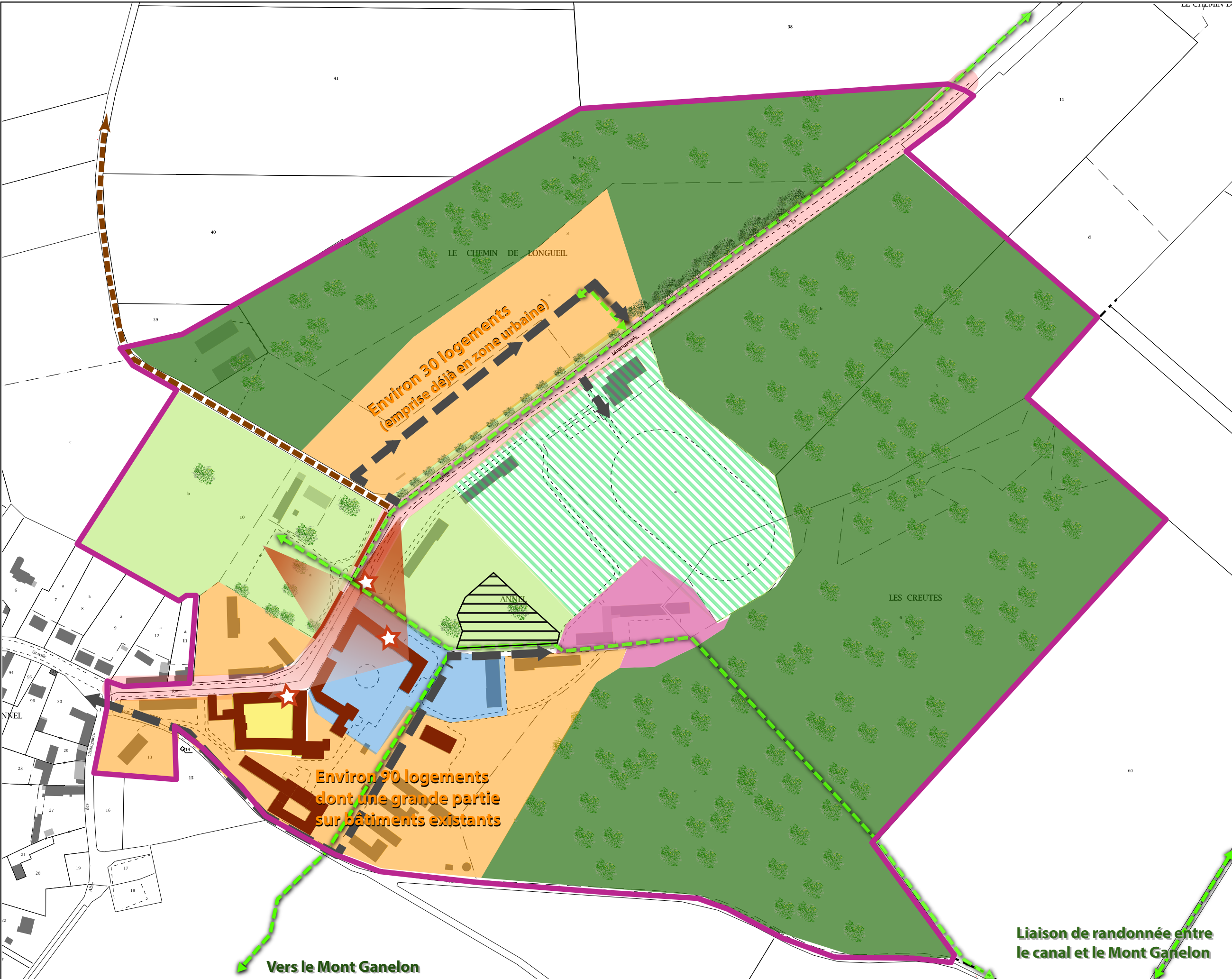
0

50m

100m

N

SITE DE L'IRPR EN RECONVERSION URBAINE



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE L'AVENUE DE LA LIBERATION

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur le site d'un ancien garage automobile situé au 90 avenue de la Libération dont le site a fermé et pour lequel un diagnostic de l'état des sols mené 2017 a conclu que pour l'usage actuel le site ne présente pas d'anomalie sanitaire mais qu'en cas de changement d'usage des mesures de gestion du sol sont à mettre en place.

Le secteur s'étend sur les parcelles cadastrées section AH n°78, 79 et 82 identifiées en zone UA au plan de découpage en zones.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une seule opération d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Plusieurs tranches d'aménagement pourront ensuite être réalisées.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les nouvelles constructions et l'aménagement au reste du bourg. A ce titre, le bâtiment en briques visible depuis l'avenue devra être préservé et valorisé.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. A ce titre, une frange paysagère composée de haies taillées et d'essences locales et variées, suffisamment dense, devra être prévue entre le secteur et la trame bâtie existante au sud et à l'est. Cette frange paysagère s'accompagne d'emprises à conserver en jardin sur environ 10 mètres comptés depuis la limite de l'unité foncière.
- Suite aux conclusions de l'étude sur l'état des sols de l'ancien garage automobile, le bâtiment anciennement occupé par l'activité devra conserver le même usage et pourra accueillir de nouvelles activités, sous conditions qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et ne génère pas de nuisances pour l'environnement et les riverains.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur le secteur doit conduire à la réalisation d'au 10 logements, en tenant compte de ceux existants déjà.
- Un effort de diversification de l'offre est attendu, en privilégiant la primo-accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées souhaitant occuper un logement adapté à proximité des commerces, des services et des équipements du centre bourg.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès au secteur se fera par une voie d'accès unique, aménagé depuis l'avenue de la Libération entre le bâtiment en briques à préserver et le bâtiment de l'ancien garage automobile de façon à desservir le terrain situé à l'arrière. La voie d'accès existante située au sud du bâtiment en briques est donc à supprimer.
- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : AVENUE DE LA LIBÉRATION

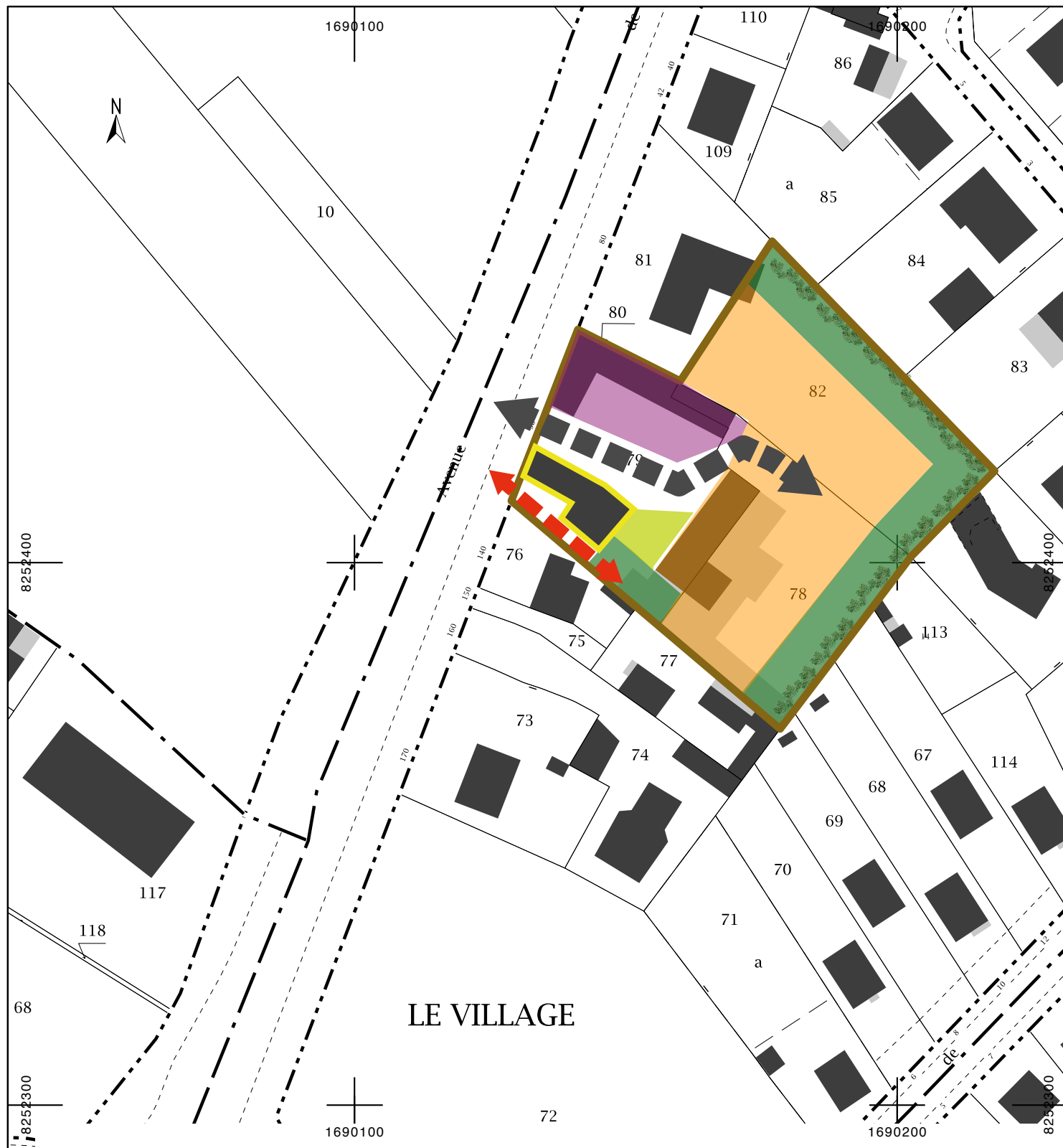
LÉGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Bâtiment en briques à préserver (logements existants)
-  Emprise restant à usage d'activités
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions et du stationnement peuvent s'implanter
-  Principe d'accès et de voie interne à aménager
-  Accès véhicules existant à supprimer
-  Aire de stationnement commune à créer
-  Trame jardin à préserver
-  Frange paysagère à constituer

Superficie constructible : 0,4 ha.
Programmation : pas plus de 10 lgts

Densités brutes moyennes :
25 lgts / ha.

Source : ARVAL urbanisme
Janvier 2020
Echelle : 1/1000 ème



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA RUE DE LA MAIRIE

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur un cœur d'îlot enclavé entre les constructions existantes de la rue de la Mairie et les emprises boisées et agricoles situées dans la continuité du lieu-dit « Les prés secs » à Thourotte.

Ce secteur correspond aux parcelles cadastrées AH n°165 et 168 identifiées en zone UB au plan de découpage en zones.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une seule opération d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au reste du bourg. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'endroit de son implantation.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. A ce titre, l'emprise au nord du secteur devra être conservée en jardin d'agrément, enherbé et planté, et une frange paysagère composée de haies taillées et d'essences locales et variées, suffisamment dense, devra être prévue sur les franges du secteur, afin de faciliter l'insertion de l'opération au contact des emprises déjà bâties.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur le secteur doit conduire à la réalisation d'au plus 4 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à ce secteur sera assuré par la rue de la Mairie depuis la parcelle cadastrée AH n°165.
- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : RUE DE LA MAIRIE

LÉGENDE



Périmètre du secteur soumis aux OAP

Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter



Principe d'accès et de voie interne à aménager



Trame jardin à préserver

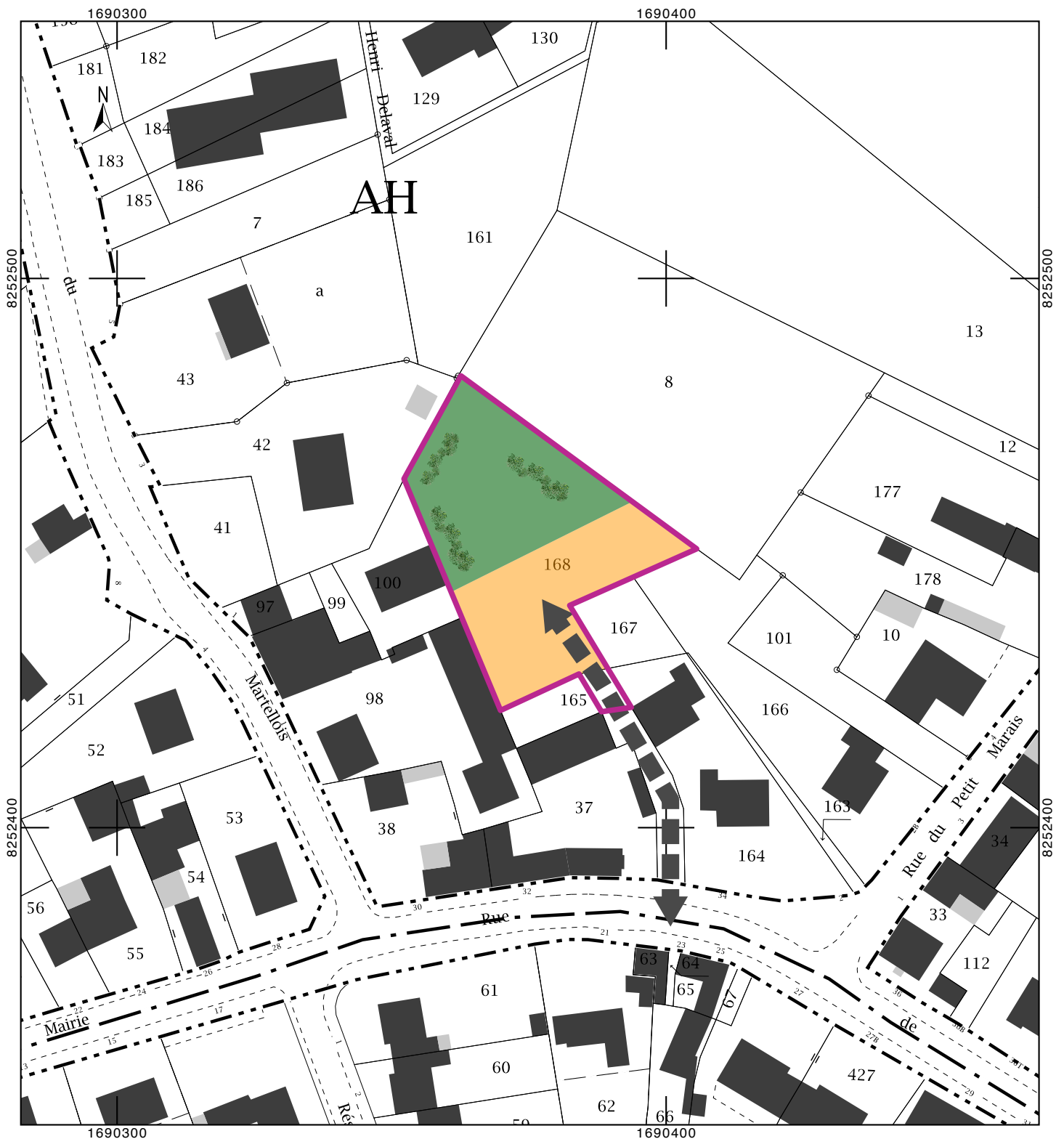


Frange paysagère à constituer

Superficie constructible : 0,15 ha.
Programmation : pas plus de 4 lgts
 (hauteur des constructions limitées à 9 mètres
 au faîtage au lieu d'implantation du bâtiment)

Densité brute moyenne :
25 lgts / ha.

Source : ARVAL urbanisme
Juin 2019
Echelle : 1/1000 ème



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZAC DU PARC D'ACTIVITES DES DEUX VALLEES

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Le «Parc d'activités des Deux Vallées» est un projet de zone d'activités porté par l'intercommunalité de la CC2V et confirmé au SCOT comme projet d'intérêt communautaire. La Zone d'Aménagement Concernée a été créée par délibération du conseil communautaire le 26 novembre 2012. L'acquisition foncière des terrains est en cours de négociation, une étude d'impact et un dossier loi sur l'eau ont déjà été réalisés.

Ce secteur s'étend sur les parcelles cadastrées section AE n°1 à 12, et la parcelle n°52, identifiées en zones 1AUe au plan de découpage en zones.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (industrielle, logistique, et/ou commerciale, artisanale et de services) en continuité des activités existantes déjà implantées sur la zone d'activités du Champ Sainte-Croix à Longueuil-Annel et la ZAC du Gros Grelot à Thourotte. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage. A ce titre, les nouvelles constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales définit sur le secteur.
- Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du coteau agricole et d'entrée de bourg de Longueuil. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur la frange nord au contact de l'espace agricole, pouvant être considérée comme zone de non traitement entre l'espace agricole et les constructions, et sur la frange sud le long de l'avenue de la Libération.

Sur la frange ouest du secteur, au lieu-dit « Le Fond du Vau », l'aménagement prévu devra tenir compte de l'axe de ruissellement existant. Des ouvrages d'hydraulique douce permettront de collecter et traiter les eaux pluviales en maintenant la topographie du terrain le plus naturel possible. Cette emprise pourra être valorisée en prairie paysagère enherbée.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées uniquement à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Un seul accès depuis l'avenue de la Libération (RD932) est autorisé et le carrefour entre la voirie à créer et l'avenue de la Libération devra être aménagé pour garantir la sécurité des déplacements.
- L'aménagement du secteur sera l'occasion de requalifier la traversée et l'entrée du bourg par la RD932 et d'aménager des bas-côtés sécurisés pour les déplacements doux depuis la zone d'activités vers le bourg de Longueil-Annel.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR 1AUe AU LIEU-DIT «LE GRAND CHAMP» - PARC D'ACTIVITÉ DES DEUX VALLÉES

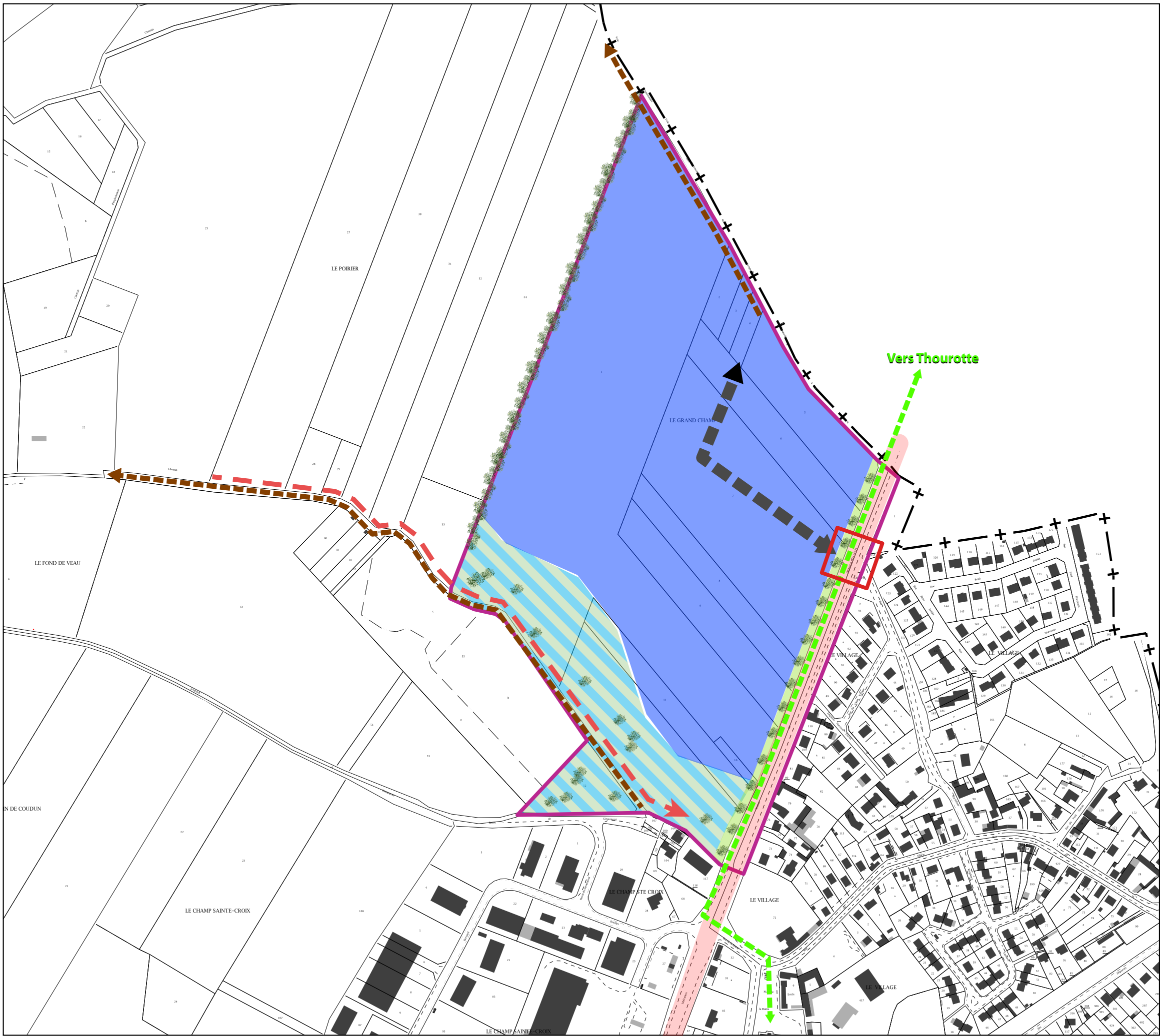
LÉGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise dans laquelle des constructions à vocation d'activités peuvent s'implanter
-  Axe de ruissellement à prendre en compte, ouvrage d'hydraulique douce, espace paysager à aménager comprenant des liaisons douces et prairie sèche à conserver
-  Frange paysagère à créer
-  Principe de voie à aménager
-  Connection vers Thourotte à envisager
-  Chemin d'exploitation à préserver à usage agricole, ou à déplacer
-  Liaison douce à renforcer
-  Traitement paysager à aménager le long de la RD932
-  Traversée de la RD932 à sécuriser
-  Carrefour à sécuriser

Superficie constructible : 19 ha.
Programmation : activités économiques

Source : ARVAL urbanisme
Février 2021
Echelle : 1/4000 ème

0 100m 200m



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR VOUÉ AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES « LE CHAMP SAINTE CROIX »

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit ici de l'emprise inscrite en zone 1AUe et 2AUe au PLU révisé, au lieu-dit « Le Champ Sainte Croix », destinée à répondre progressivement aux besoins d'accueil de nouvelles activités économiques, en particulier une extension de celles déjà implantées dans la zone existante. *Pour la partie inscrite en zone 2AUe, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est nécessairement soumise à une procédure de modification du PLU, lors de laquelle il conviendra d'affiner le contenu de ces OAP.*

Ce secteur s'étend sur les parcelles cadastrées section ZC n°106, n°107 et n°108, inscrites en zone 1AUe, et sur les parcelles ZD n°53 et n°55, identifiées en zone 2AUe au plan de découpage en zones.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage.
- Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du coteau agricole. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur le pourtour de la zone au contact de l'espace agricole, pouvant être considérée comme zone de non traitement entre l'espace agricole et les constructions.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées uniquement à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Un principe de desserte est à envisager depuis la voie déjà prévue dans la zone actuelle (au sud, parcelle n°89) pour rejoindre la voie communale au nord et depuis la voie communale n°1 de Longueil à Giraumont (route de Giraumont).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ZONE D'EXTENSION LE CHAMP SAINTE CROIX

LÉGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise dans laquelle des constructions à vocation d'activités peuvent s'implanter dès à présent
-  Emprise dans laquelle des constructions à vocation d'activités peuvent s'implanter à terme
-  Axe de ruissellement à prendre en compte, ouvrage de gestion des eaux pluviales à prévoir, espace paysager à aménager, comprenant des liaisons douces
-  Frange paysagère à créer
-  Principe de voie ou d'accès à aménager

Superficie constructible : 7 ha.
Programmation : activités économiques

NOTA BENE : l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord vouée à une urbanisation à plus long terme ne pourra être envisagée uniquement si la zone 1AUe voisine (au lieu-dit «Le Grand Champ») est urbanisée avant 2035, ou à la condition expresse qu'il convient de répondre urgemment à un besoin d'extension sur place d'une activité existante jouxtant l'emprise de la zone existante du Champ Sainte Croix.

Source : ARVAL urbanisme
Mars 2023
Echelle : 1/2000 ème

