

Département de Seine et Marne

Commune de Longueville Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document n°3

"Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le projet de
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

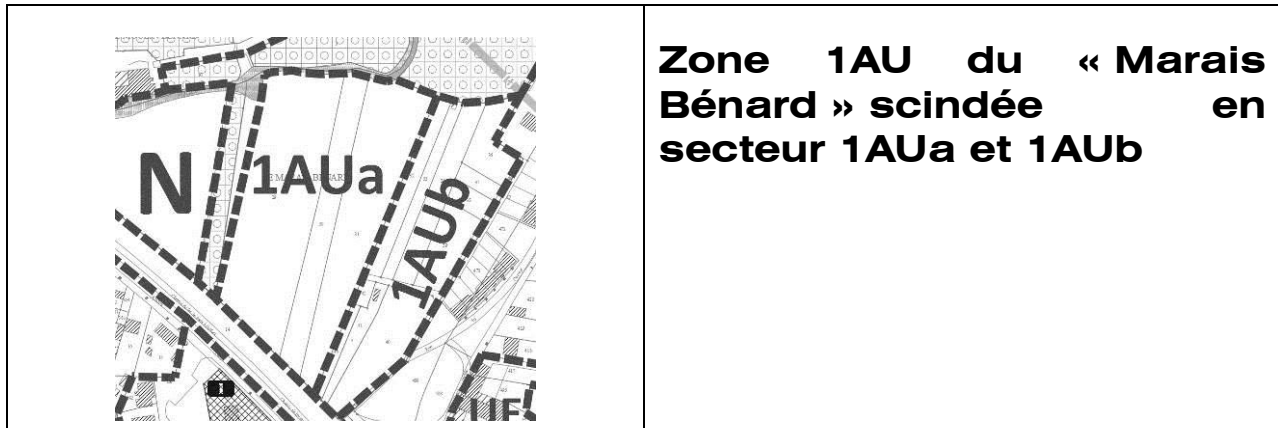
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **En terme d'aménagement**, les OAP peuvent prévoir des actions pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages en entrée de ville et du patrimoine, pour la lutte contre l'insalubrité, et pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Elles peuvent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP peuvent prendre la forme d'un schéma et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En terme d'habitat**, elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) et doivent prendre en compte les éléments suivants : réponse aux besoins en logements et hébergements, renouvellement urbain et mixité sociale, accessibilité, répartition équilibrée aux échelles infra et supra-communales.
- **En terme de transport**, elles tiennent lieu de plan des déplacements urbains (PDU) : définition de l'organisation du transport de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Si le PLU est élaboré par une commune non adhérente à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLH et PDU, il ne comprend pas les règles, programmations et orientations pour l'habitat et les déplacements.

Ces Orientations d'Aménagement ne porteront que sur l'aménagement des zones d'extension définies. Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants n'a été défini. Ce document présente les principes d'aménagement qui ont été retenus dans certains secteurs de la commune de Longueville.

Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.



ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT. CETTE ZONE EST DIVISEE EN DEUX SECTEURS :

- *LE SECTEUR 1AUa OU LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS D'HABITATION EST LIMITEE A R+2+COMBLES.*
- *LE SECTEUR 1AUb OU LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS D'HABITATION EST LIMITEE A R+1+ COMBLES.*

❖ **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :**

Cette zone est située à proximité du centre du bourg, dans le triangle formé par La Voulzie, le quartier de « l'Amourée » et le viaduc de la voie ferrée. Les deux tiers environ du secteur étudié sont occupés par des terres agricoles (labours), le tiers restant étant formé de jardins privés traités pour l'essentiel en potager mais aussi, en jardin d'agrément (pelouse et bosquets) et en ancien verger.

Une sorte de fossé traverse la zone des jardins par le milieu en suivant leur grand axe (Sud-Ouest/Nord-Est) mais aucune végétation de zone humide ni trace d'écoulement récent n'y a été observée.

La bande boisée qui limite le secteur à l'Ouest constitue vraisemblablement une ancienne noue ou bras mort de la Voulzie. En limite Nord, un bras de la Voulzie est quasiment limitrophe de la zone mais le niveau de son cours est plus bas que le secteur d'étude, un dénivelé marqué par une chute étant présent quelques mètres en amont.

Dans la partie Sud de cette zone, un îlot d'humidité a pu être identifié : l'accumulation d'eau en surface à certaines périodes s'y traduit par un encroulement argileux. Cette zone est entourée d'une auréole faisant la transition avec le reste de la zone cultivée. La différence topographique

avec le reste de la zone n'étant pas très marquée, la forme et l'emplacement de cette zone humide semblent indiquer que son origine tient à un défaut local de perméabilité du remblai sous le viaduc : les eaux souterraines butant sur cet obstacle s'accumulent et peuvent parfois remonter jusqu'à la surface.

❖ **VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:**

- Zone à vocation principale (individuel, collectif et/ou locatif), à condition que l'opération couvre l'ensemble de la zone. Sont également admises, les constructions ou installations à caractère d'équipements collectifs.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.
- La densité de constructions sur cette zone est estimée à 33 logements sur la base d'une taille moyenne des parcelles de 600m²¹.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :**

- L'accès à la zone 1AU est unique et se fera par la rue du Docteur Guelton. La présence du viaduc en limite sud de la zone empêche une desserte directe par la rue André Taton. Le schéma d'aménagement prévoit une desserte en boucle de l'ensemble de la zone depuis la rue Docteur Guelton.

➤ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

- Deux types d'espaces tampons paysagers sont proposés dans le schéma ci-après :
 - Le premier à l'est et au sud de la zone sur une largeur d'environ 5 mètres, par souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions mais également afin de créer une limite végétale entre les habitations situées rue du docteur Guelton et la zone 1AU,

¹ Il ne s'agit pas d'une taille minimale de parcelle imposée mais d'une estimation basée sur la dimension des parcelles récemment urbanisées.

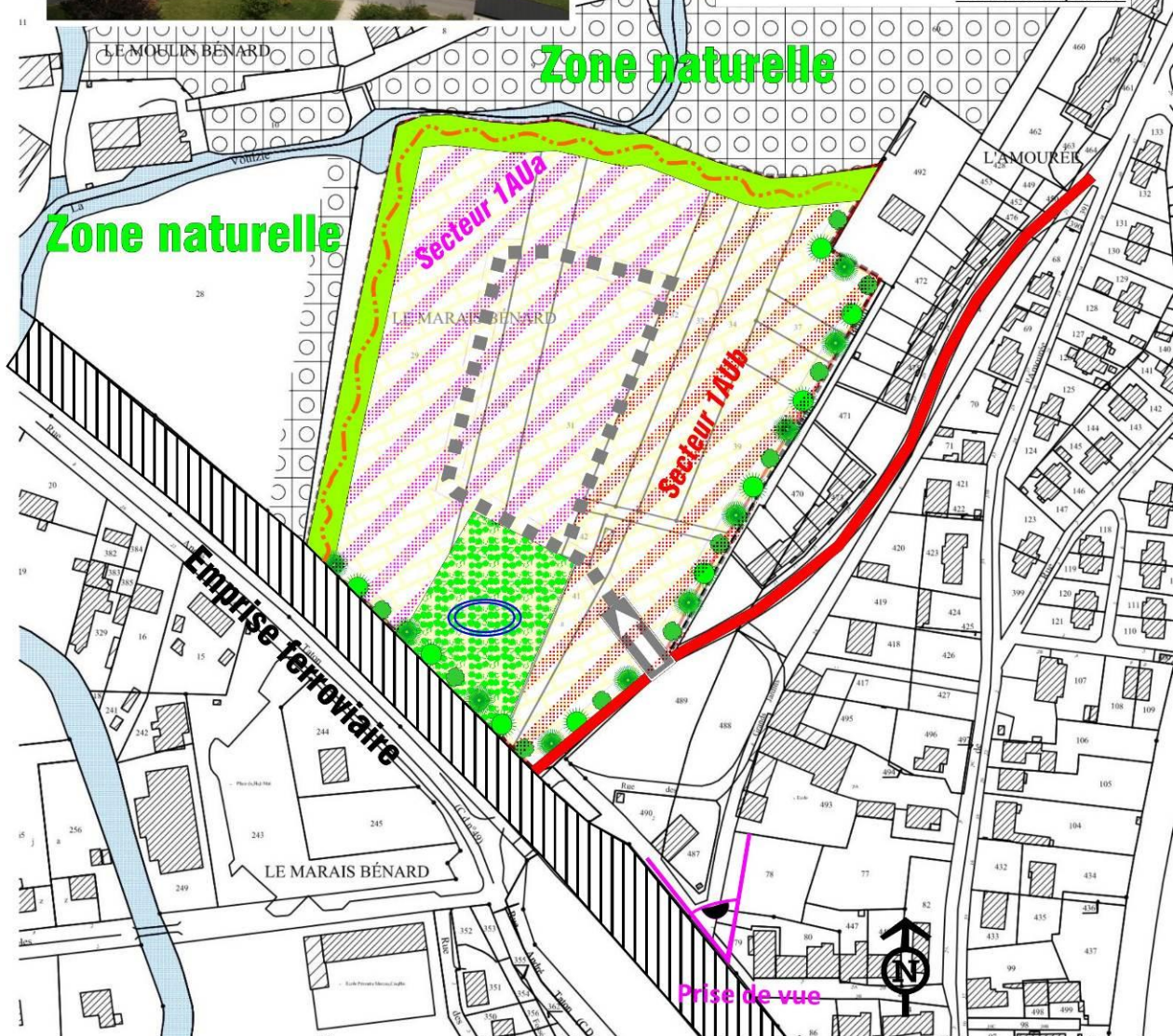
- Le second en limite nord et ouest de la zone 1AU sur une largeur d'environ 10 mètres afin de créer une limite végétale entre la future zone bâtie et les abords de la Voulzie.
- Au sud de la zone, un espace vert/paysagé devra être créé. En fonction du mode de collecte des eaux pluviales retenu, cet espace pourra accueillir un bassin de rétention de ces eaux, sous réserve de bénéficier d'un accompagnement paysager de qualité.

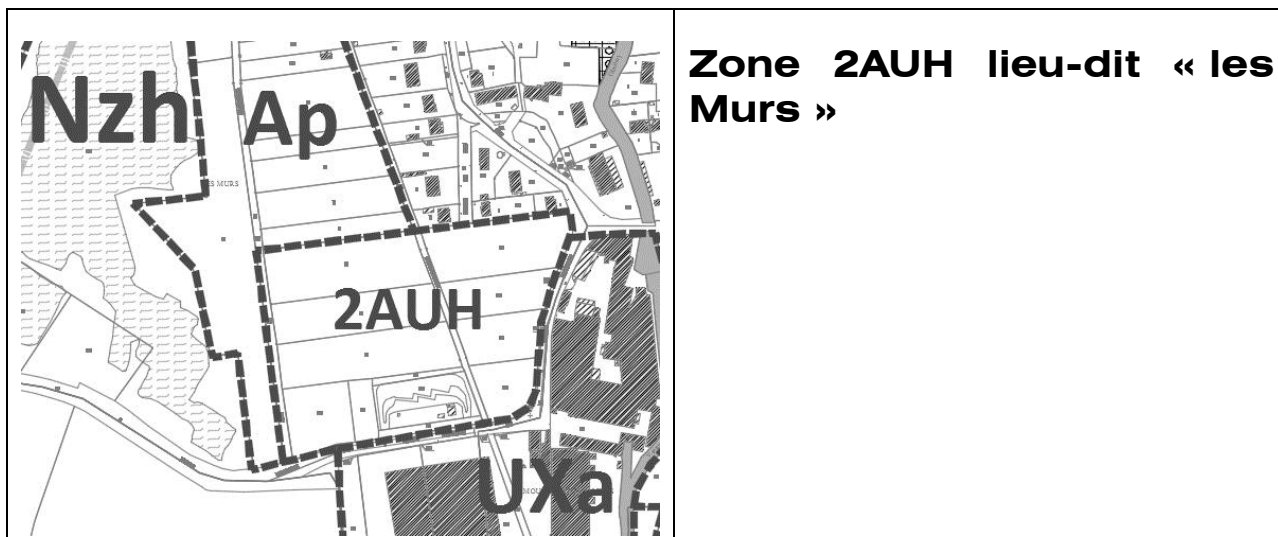
Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.



-  **Emprise et limites de la zone 1AU**
-  **Principe de maillage viaire**
-  **Voie existante**
-  **Aménagement paysager**
-  **Espace tampon paysagé**
-  **Principe d'accès à la zone 1AU**
-  **Espace vert et/ou bassin eaux pluviales**

Echelle : 1/2000





ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT SOUS RESERVE D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

- Cette zone est située à proximité du centre du bourg, au niveau de l'ancienne déchetterie. Au Sud et à l'Est, elle est séparée de bâtiments d'activité industrielle par la rue de la Fontaine Saint-Minge.
- À l'Ouest, un chemin et une bande cultivée d'une largeur de 30 à 50 m la sépare d'une zone d'étang ayant fonction de loisirs.
- Au Nord, elle est pour partie bordée par un champ cultivé qui constitue un prolongement de celui qui occupe la majeure partie de cette zone et pour partie bordée par des logements de type pavillonnaire.
- Au sein même de la zone, l'occupation des sols est de 2 types :
 - L'ancienne déchetterie en limite Sud ;
 - Des champs cultivés sur le reste de la parcelle.

❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

- Zone à vocation principale d'habitat urbanisable sous réserve d'une modification du PLU.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.

- La densité de constructions sur cette zone est estimée à 40 logements sur la base d'une taille moyenne des parcelles de 600m².

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :**

- Deux principaux accès sont prévus pour desservir l'ensemble de la zone depuis la rue Sainte-Minge pour assurer une fluidité de circulation. Pour tenir compte du passage de l'aqueduc au centre de la zone, deux propositions de desserte interne ont été définies :
 - La première avec une voirie interne passant sur l'aqueduc et permettant de relier les deux accès prévus depuis la rue Sainte-Minge.
 - La seconde avec deux voies de desserte interne non reliées entre elles. Ces voies en impasse devront avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

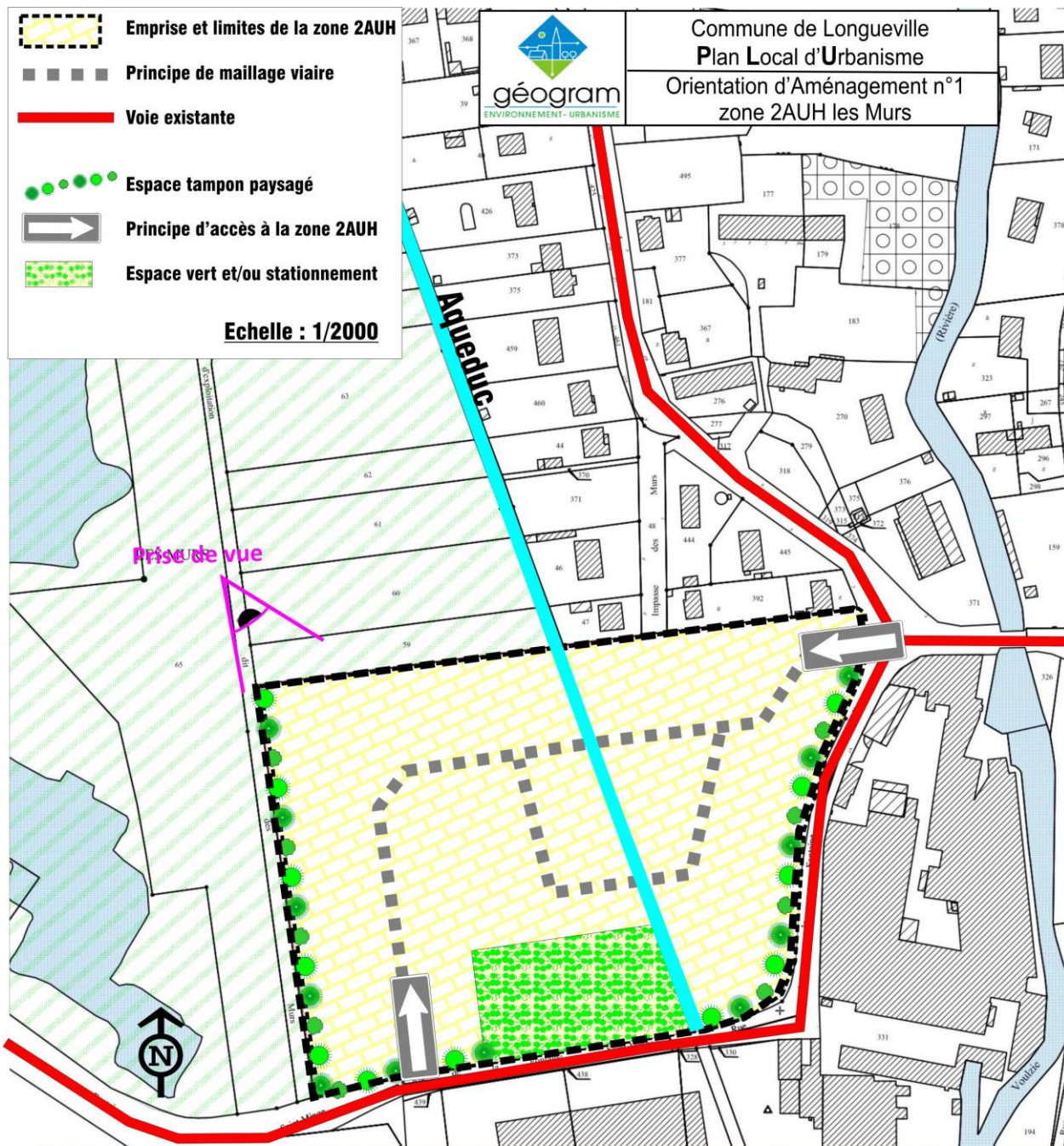
➤ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

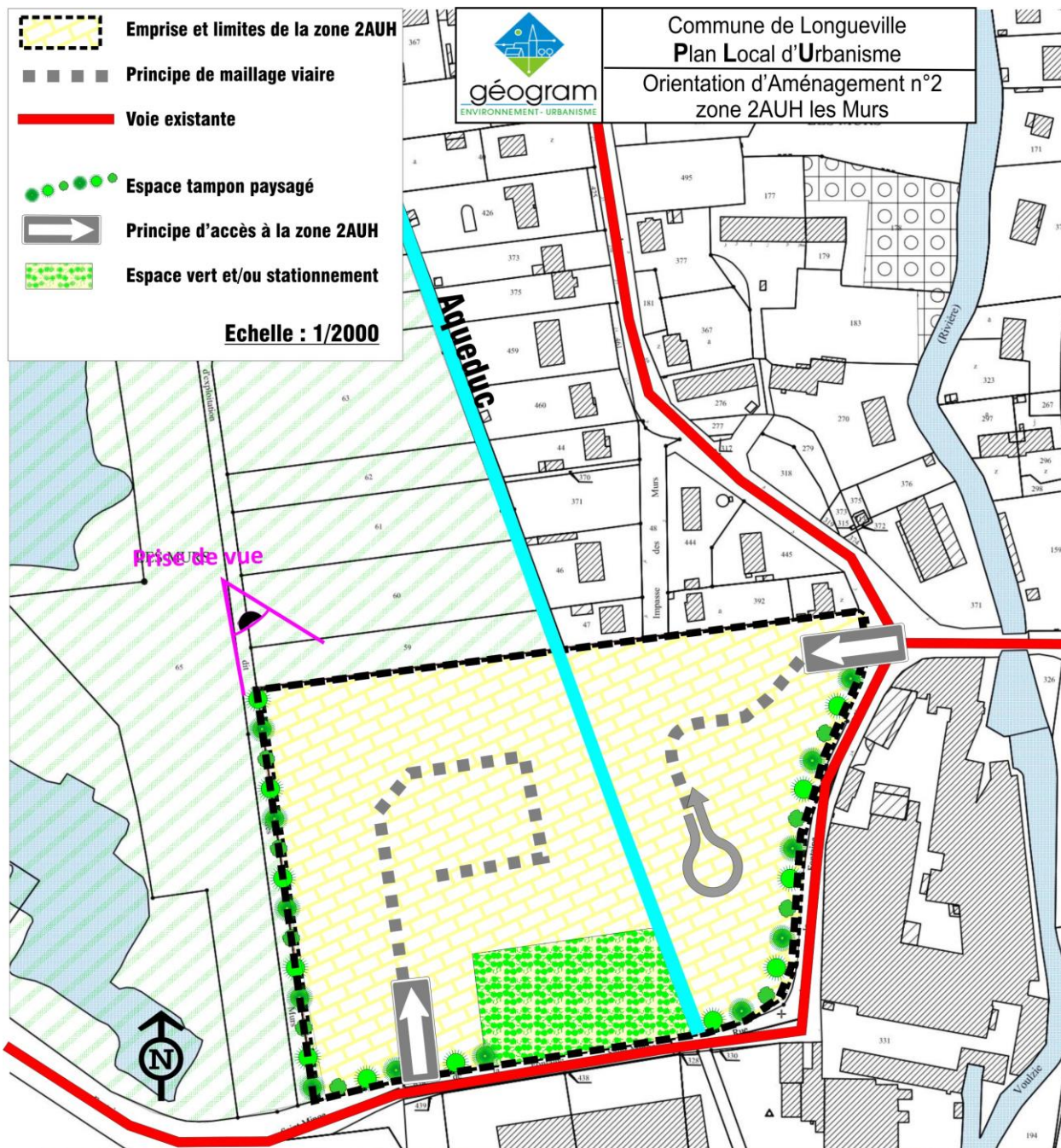
- Un espace tampon paysagé est proposé à l'est, à l'ouest et au sud de la zone par souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions mais également afin de créer une limite végétale entre les futures habitations et la zone d'activités. Cet espace tampon paysagé pourra être accompagné de sentes piétonnes permettant des modes de circulation doux au sein de ces nouveaux quartiers.
- Au sud de la zone, un espace vert/paysagé devra être créé (plantations, parking, espace de rencontre, etc...). En fonction du mode de collecte des eaux pluviales retenu, cet espace pourra accueillir un bassin de rétention de ces eaux, sous réserve de bénéficier d'un accompagnement paysager de qualité.

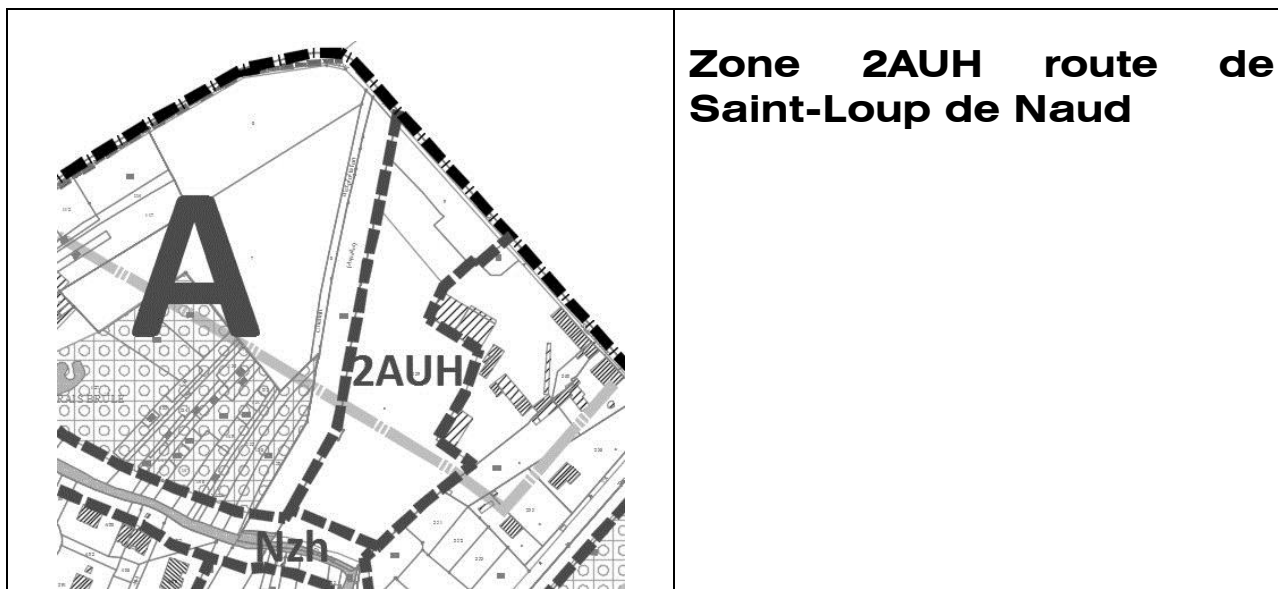
Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone

² Il ne s'agit pas d'une taille minimale de parcelle imposée mais d'une estimation basée sur la dimension des parcelles récemment urbanisées.

d'aménagement.







❖ **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :**

Cette zone est située en limite Nord-Est de la commune de Longueville, en limite du territoire de Sainte-Colombe. Elle est bordée :

- au Nord-Est par la RD 49 Longueville–Saint-Loup-de Naud ;
- au Sud-Ouest par des habitations et des terrains en friche ;
- au Sud par la Rivière du Dragon ;
- à l'Ouest par l'emprise d'une double canalisation partiellement enterrée des Eaux de la Ville de Paris.

On y trouve :

- à l'Est les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, aujourd'hui convertis en espace de stockage de matériel ;
- sur la plus grande partie de sa surface, des terres labourées ;
- en limite Sud, un cordon boisé suivant le cours de la Rivière du Dragon.

L'analyse de la végétation (dans le cordon boisé) et les sondages à la tarière montrent, conformément à ce que laisse attendre la topographie, un gradient du niveau d'humidité : bien marqué dans les premiers mètres au-delà de la berge, il s'atténue progressivement vers le nord pour n'être plus perceptible passé les 20 à 30 premiers mètres. Le reste de ce secteur ne compte pas de zone humide

❖ **VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:**

- Zone à vocation principale d'habitat urbanisable sous réserve d'une modification du PLU.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.
- La densité de constructions sur cette zone est estimée à 13 logements sur la base d'une taille moyenne des parcelles de 600m²³.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :**

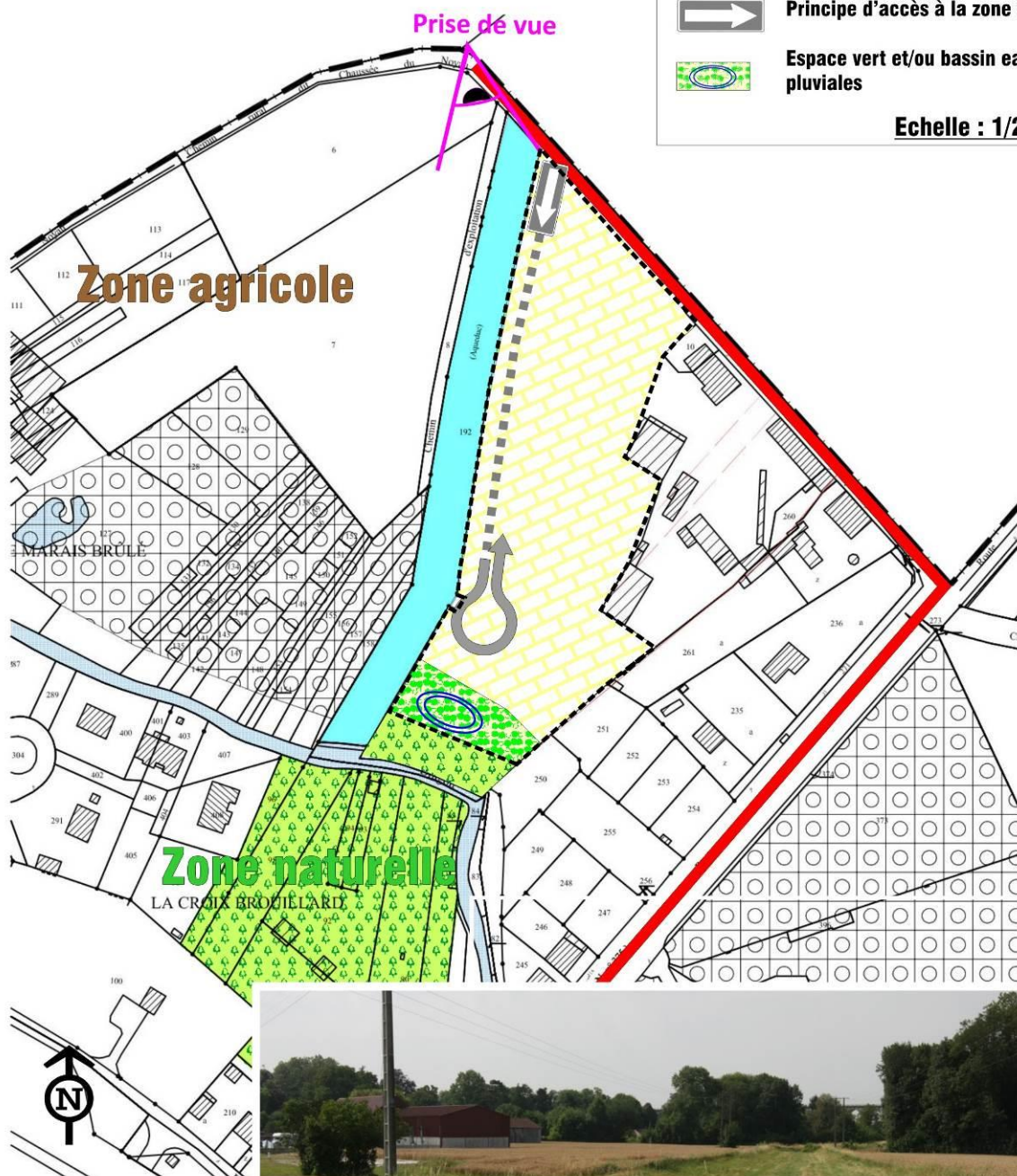
- Un accès unique à la zone est prévu depuis la route de Saint-Loup de Naud. La voie de desserte interne prévue pour desservir l'ensemble des parcelles devra avoir sa partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

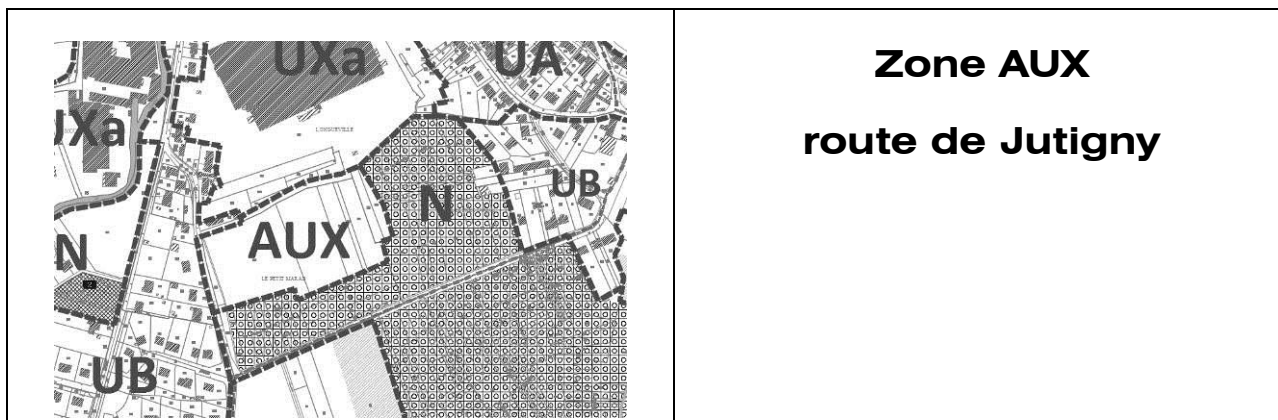
➤ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

- Un espace tampon paysagé est proposé au sud de la zone par souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions mais également afin de créer une limite végétale entre les futures habitations et les abords du ru du Dragon. En fonction du mode de collecte des eaux pluviales retenu, cet espace pourra accueillir un bassin de rétention de ces eaux, sous réserve de bénéficier d'un accompagnement paysager de qualité.

Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.

³ Il ne s'agit pas d'une taille minimale de parcelle imposée mais d'une estimation basée sur la dimension des parcelles récemment urbanisées.





❖ **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :**

Cette zone est située derrière l'ancienne usine Mueller/Degon. Elle est bordée :

- au Nord par l'ancienne usine Mueller/Degon ;
- à l'Est et au Sud par des bois ;
- à l'Ouest par la route de Jutigny qui la sépare de secteurs d'habitations.

L'occupation des sols actuelle est très homogène puisqu'elle est entièrement cultivée.

❖ **VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:**

- Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :**

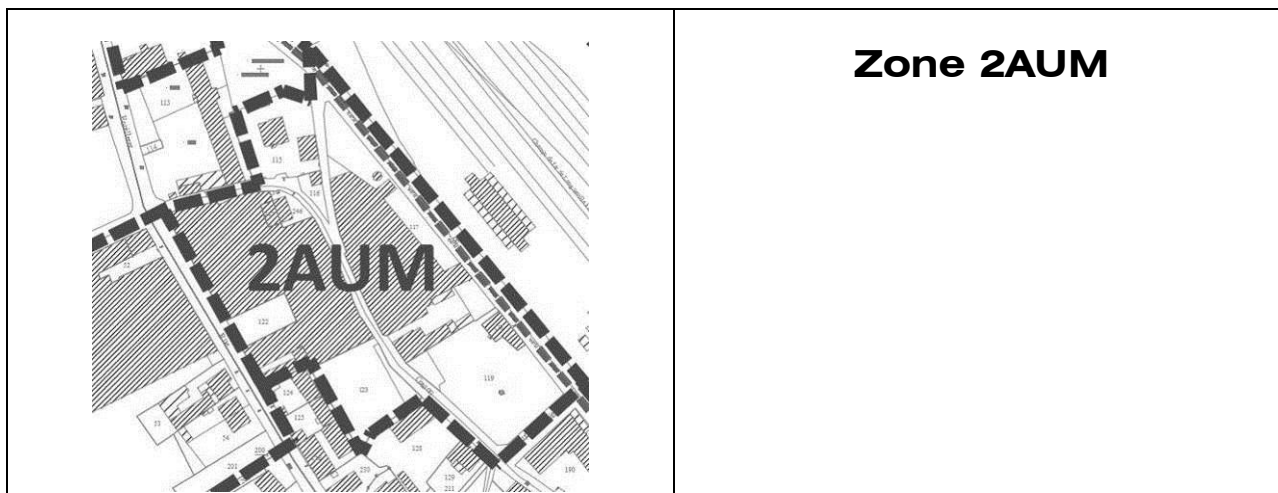
- Un accès unique à la zone est prévu depuis la rue de Jutigny.

➤ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

- Un espace tampon paysagé est proposé le long de la rue de Jutigny par souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions mais également afin de créer une limite végétale entre les habitations implantées route de Jutigny et la zone d'activités.

Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.





❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

Cette zone est située sur les terrains de l'ancienne usine Mueller/Degon en face de la gare. Elle est bordée :

- A l'est par la rue de Verdun
- A l'ouest par la rue Rignault ;

Cette zone est occupée par les anciens bâtiments industriels de l'ancienne usine.

❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

- Zone à urbaniser à vocation d'habitat, d'équipements, commerces et activités tertiaires, sous réserve d'une procédure de modification du PLU.
- La densité de constructions sur cette zone est estimée à 18 logements sur la base d'une taille moyenne des parcelles de 150m².

❖ ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- De par sa position au cœur de la zone bâtie, la zone 2AUM est desservie par plusieurs axes de circulation :
 - A l'est la rue de Verdun
 - A l'ouest la rue Rignault ;
 - Au centre par la rue Gaston Brûlé.

