

Commune de

Longnes

(Yvelines)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration du
Plu le 3 juillet 2014

Projet de Plu arrêté le 13 décembre
2016

Plu approuvé le 27 septembre 2017



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2017 approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Longnes

Le maire, Bernard Pastureau

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

19 septembre 2017

Phase :

Approbation

3

Mairie de Longnes - 2 rue des Tourelles (78980)
tél : 01 30 42 50 68 / courriel : mairie-longnes@wanadoo.fr
Agence Gilson & Associés, urbanisme et paysage,
2, rue des Côtes 28000 Chartres

Introduction

Pour mémoire, le Padd est basé sur les orientations générales suivantes :

- Aménager un vrai cœur de bourg
- Favoriser l'emploi et l'activité économique
- Renforcer l'offre commerciale
- Maîtriser le développement démographique de la commune
- Limiter la consommation d'espace
- Adapter l'offre d'équipements à la population, l'organiser
- Participer à la limitation des transports et améliorer les déplacements
- Préserver l'identité communale

En complément des prescriptions des règlement et plan de zonage (qui s'appliquent sous l'angle de la conformité), les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la traduction du Padd pour des secteurs ou des thèmes particuliers.

À ce titre elles 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
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement: les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme règle mentaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol..



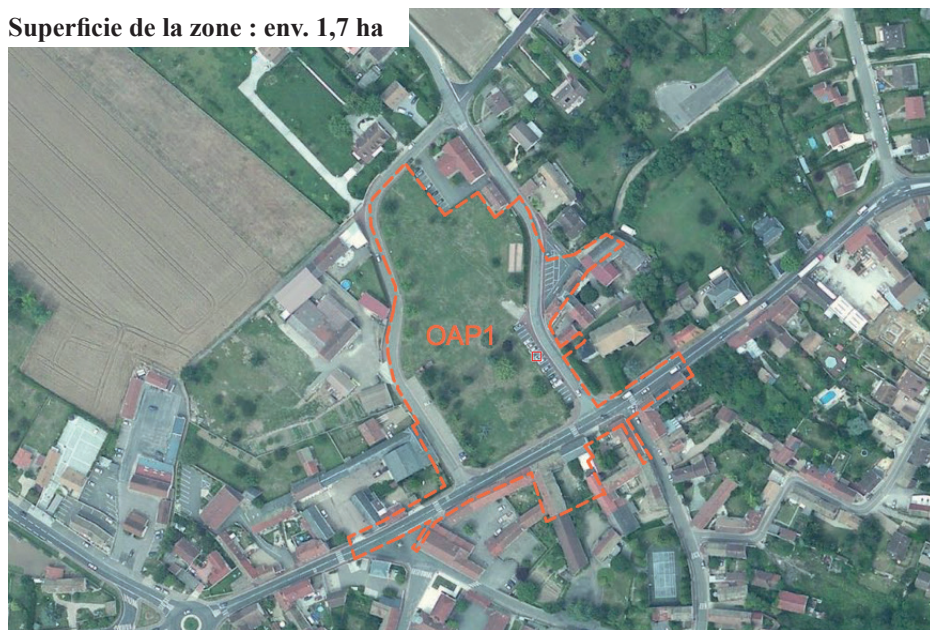
Plan de situation des OAP

Oap n° 1

Dynamiser le cœur de village

Le contexte

Superficie de la zone : env. 1,7 ha



Situation de l'OAP1

Situé sur l'axe principal entre Mantes-La-Jolie et Dreux, le bourg de Longnes est fortement marqué par la présence de la voiture avec un trafic journalier sur le D 928 de l'ordre de 11 000 véhicules jour.

L'église et la place Fabian marquent le centre du bourg de Longnes pour les automobilistes qui le traversent.

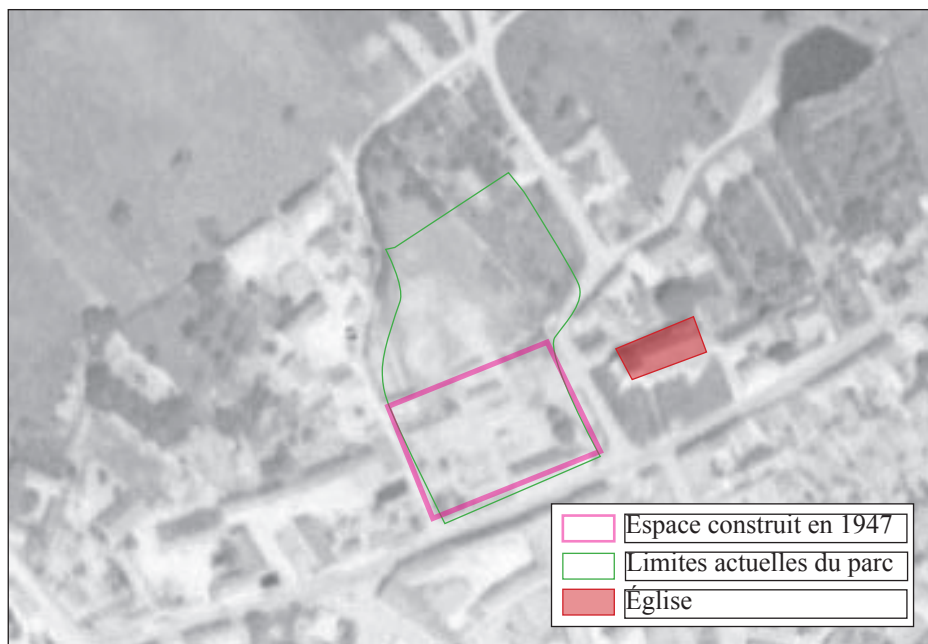
Longnes est aujourd'hui un village que l'on traverse mais où l'on ne s'arrête pas. Peu de commerces ou de services sont visibles depuis la RD928.

La municipalité s'est d'ores et déjà lancée dans le développement des services autour de la place, avec :

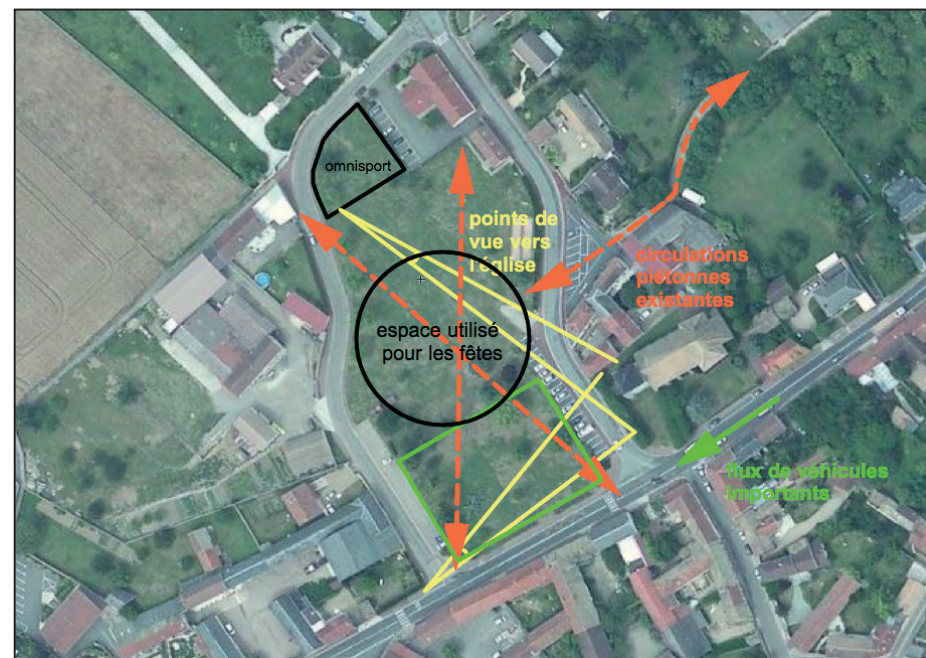
- La construction d'une salle à vocation sportive pour fermer la place au Nord,
- Le projet d'implantation d'un cabinet médical dans le prolongement de la trésorerie,
- L'acquisition d'un ensemble immobilier dit « Le Soleil d'or » au 6, route de Dreux.



Photographie ancienne du bourg de Longnes montrant le front bâti qui marquait la place de l'Église au XIXe siècle.



Longnes, Plu, orientations d'aménagement et de programmation



Compte tenu du fort trafic, des commerces ambulants viennent maintenant s'installer sur l'aire de stationnement.

Figure en vert une zone favorable à l'organisation du commerce ambulant. Ainsi, et comme le souhaitent les élus l'espace vert restera très généreux.

Les objectifs

- Assurer la cohérence des aménagements
- Marquer le passage dans Longnes par un centre bourg perceptible et identitaire.
- Préserver les vues de qualité sur le clocher et l'église,
- Valoriser les 11 000 véhicules jours sur la Rd928.
- Attirer les commerces et services autour de la place du village et le long de la Rd928.
- Sécuriser et aménager la circulation des piétons, en favorisant les connexions entre le Nord et le Sud du bourg, notamment la traversée de la RD 928.
- Améliorer la qualité du front bâti.
- Apaiser la circulation automobile sur la rue de Mantes
- Renforcer le pôle de services au nord de la place.

Les orientations d'aménagement

La place Fabian, un cœur de bourg de qualité à valoriser

Il existe déjà des vues de qualité sur l'église qu'il faudra valoriser. L'aménagement paysager devra être pensé pour mettre en valeur l'église et ne pas la masquer.

Les bâtiments à proximité de l'église présentent des hauteurs homogènes qui sont à préserver. Les fronts bâtis devront offrir des façades de qualité, harmonisées dans leurs aspects.

L'espace vert restera généreux mais son aménagement sera pensé autour des fonctions suivantes pour la place :

- un espace d'accueil pour les manifestations annuelles de la commune telles que le vide grenier et la fête foraine
- un espace pour la vie quotidienne du bourg
- un espace favorisant l'accueil des commerces ambulants.

La circulation des piétons sera également organisée pour connecter les différents pôles, rendre la place attractive, en quelque sorte, faire de la place le point de convergence du bourg.

Aménagement de surface des abords de la rue de Mantes

Le traitement apaisé de la voirie reposera sur une harmonisation des revêtements entre la future place, les rues adjacentes et la rue de Mantes.

Un pôle de service au nord de la Place

Dans la continuité de développement au nord de la place (construction de la salle de sports, présence de services publics existants), ce secteur sera plus particulièrement ciblé pour le développement d'un pôle de services. Dans le prolongement de la trésorerie il est prévu l'implantation d'un cabinet médical

Une place favorisant le commerce de proximité

La qualité de la Place Fabian (développée précédemment) et de son environnement sont les meilleurs atouts pour favoriser le commerce de proximité sédentaire ou ambulant.

Ce positionnement stratégique permettra de capter les flux de consommateurs à la sortie du travail, de valoriser les commerces du bourg mais aussi de changer la perception de Longnes pour les automobilistes. Il faut passer d'une commune dans laquelle on transite à une commune dans laquelle on s'arrête.

Afin d'organiser le commerce ambulant une halle pourra être créée sur la place. Son implantation devra respecter les cônes de vue de l'église depuis la route de Mantes.

Assurer la cohérence des aménagements pour renforcer la qualité urbaine

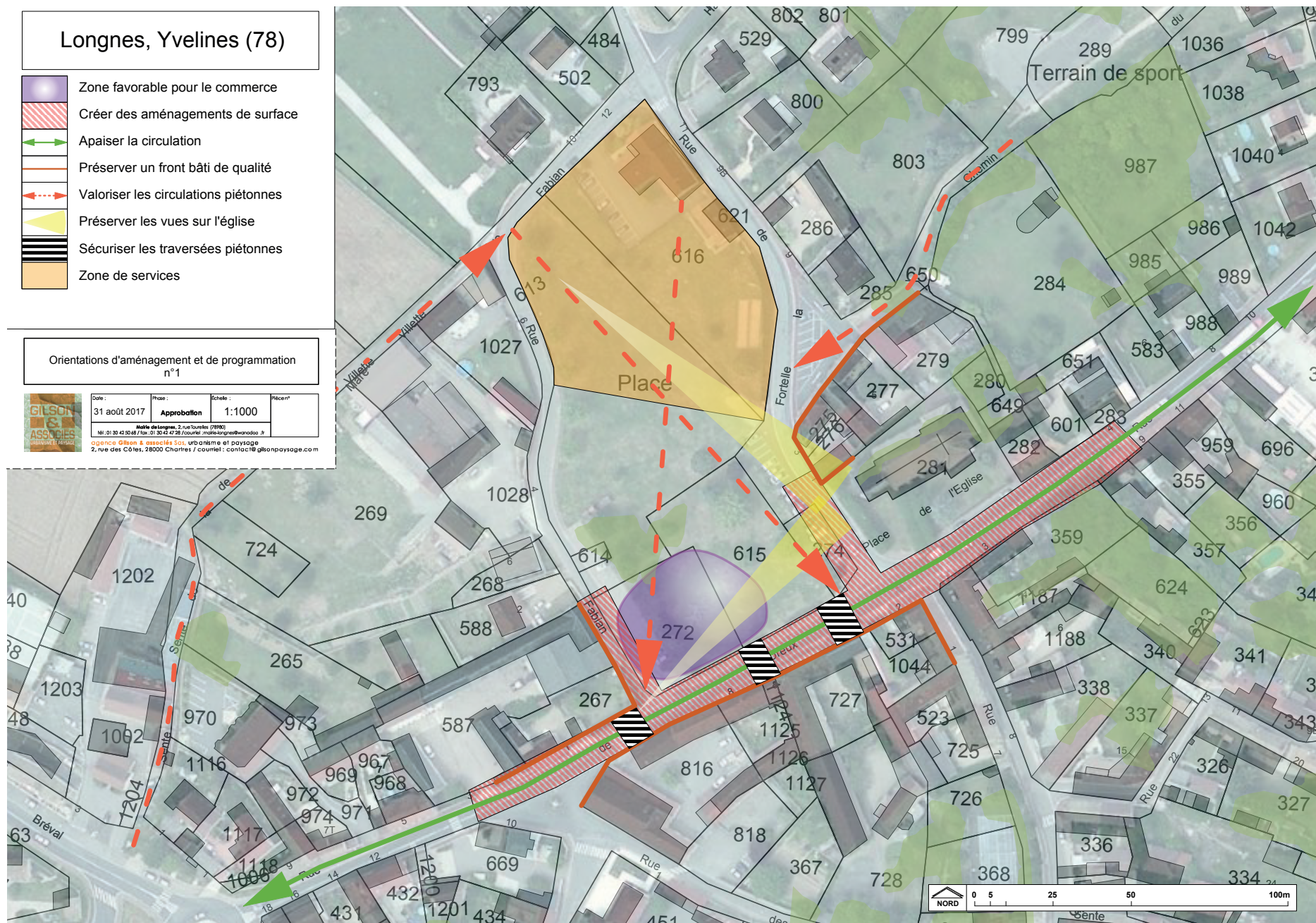
La mise en œuvre d'un projet architectural et urbain d'ensemble devra être défini avant tout aménagement opérationnel.

La place de l'Église, à la croisée des circulations piétonnes existantes

La place se situe à la croisée des liaisons douces existantes, sa situation est donc idéale pour créer une centralité dynamique.

La sécurisation des traversées piétonnes en direction des équipements collectifs se fera par un traitement apaisé de la voirie. L'automobiliste ne doit plus se sentir sur une route départementale en traversant Longnes mais dans un cœur de village.

L'aménagement du 6 route de Dreux pourra favoriser l'implantation de commerces de proximité. L'amélioration des accès du site est actuellement à l'étude pour permettre la circulation et le stationnement des véhicules à l'intérieur.



Longnes, Plu, orientations d'aménagement et de programmation

Organiser au mieux le potentiel à l'est du village le long de la rue du Clos Hubert



Oap 2a

Le contexte

La rue du Clos Hubert, accessible directement depuis la RD 928 à l'entrée de Longnes, dessert actuellement 3 dents creuses d'environ 7 700 m², 6 000 m² et 3 000 m² permettant de produire des logements sans consommer d'espace. L'Oap 2a concerne le secteur le plus au nord qui dispose d'un accès direct sur la RD 928.

Cela induit également un effet vitrine qui pourrait être valorisé par de nouvelles activités commerciales.

Les réseaux actuels ne permettront pas d'aménager ces trois zones en même temps. Leur urbanisation passera obligatoirement par un renforcement des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Les quartiers voisins disposent de liaisons douces en direction du centre bourg qui permettront, à condition de s'y accrocher, de favoriser les accès piétons.

Les objectifs

- Valoriser le potentiel de ces dents creuses en respectant l'identité communale.
- Renforcer les réseaux, et programmer l'urbanisation en fonction.
- Inscrire l'urbanisation de ces trois dents creuses dans un programme global de développement de la frange Est du village entre les zones bâties actuelles et le terrain des sports.
- Valoriser l'effet vitrine le long de la RD 928.
- S'accrocher au quartier voisins.
- Limiter les vis-à-vis.



Les orientations d'aménagement

Renforcer les fonds de jardins

Les logements existants dans les secteurs voisins sont implantés côté rue dégageant ainsi les fonds de jardin. Pour renforcer ces amorces de cœurs d'îlot, les logements du secteur concerné par la présente orientation d'aménagement et de programmation devront également être implantés pour accoler les futurs fonds de jardin aux fonds de jardins voisins.

Valoriser le potentiel de logements en prenant en compte l'identité locale

La densité de logements devra tendre vers 18 logements par hectare.

S'accrocher aux quartiers voisins

Les accès du nouveau quartier ne pourront s'effectuer que par la rue du clos Hubert.

Les aménagements devront permettre une circulation aisée des piétons. Les cheminements piétons devront s'accrocher au réseau existant.

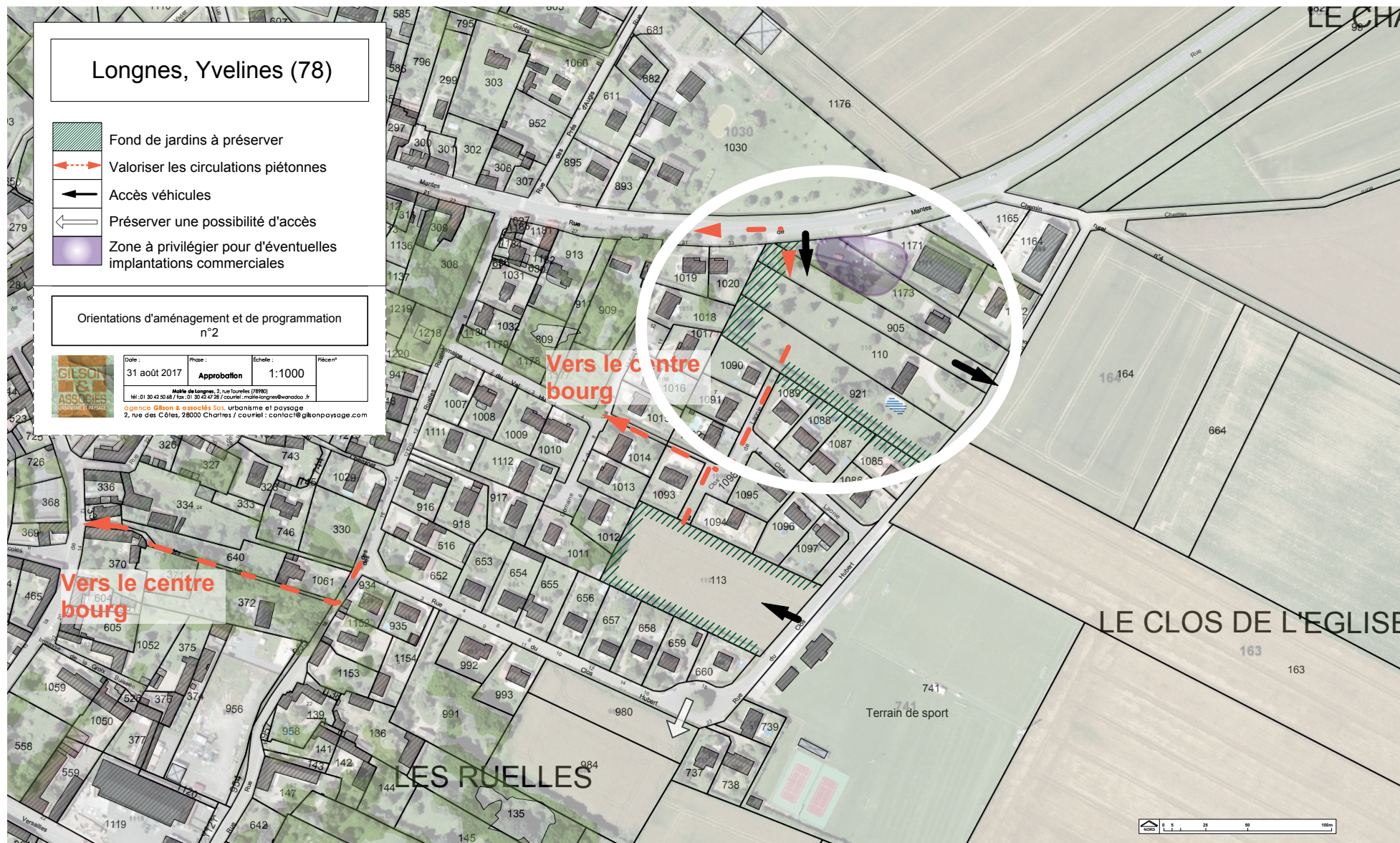
Valoriser l'effet vitrine

Les secteurs au contact de la RD 928 seront à privilégier pour accueillir de nouvelles activités commerciales.

La programmation

Ces dents creuses seront ouvertes à l'urbanisation une fois que les différents réseaux les desservant auront la capacité suffisante, à la charge du promoteur de faire les aménagements nécessaires. Une étude de capacité sera à réaliser, si un renforcement est nécessaire il sera à la charge de l'opérateur.

Le démarrage des travaux d'aménagement de chacun des secteurs Oap 2a, Oap2b, Oap2c devra être espacé d'environ 3 ans.



Oap 2b

Le contexte

La rue du Clos Hubert, accessible directement depuis la RD 928 à l'entrée de Longnes, dessert actuellement 3 dents creuses d'environ 7 700 m², 6 000 m² et 3 000 m² permettant de produire des logements sans consommer d'espace. L'Oap 2b concerne le secteur central de la frange Est.

Les réseaux actuels ne permettront pas d'aménager ces trois zones en même temps. Leur urbanisation passera obligatoirement par un renforcement des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Les quartiers voisins disposent de liaisons douces en direction du centre bourg qui permettront, à condition de s'y accrocher, de favoriser les accès piétons.



Vue du secteur concerné par l'Oap 2b

Les objectifs

- Valoriser le potentiel de ces dents creuses.
- Renforcer les réseaux, et programmer l'urbanisation en fonction.
- Inscrire l'urbanisation de ces trois dents creuses dans un programme global de développement de la frange Est du village entre les zones bâties actuelles et le terrain des sports.



Les orientations d'aménagement

Renforcer les fonds de jardins

Les logements existants dans les secteurs voisins sont implantés côté rue dégagant ainsi des fonds de jardin. Pour renforcer ces amorces de cœurs d'îlot, les logements du secteur concerné par la présente orientation d'aménagement et de programmation devront également être implantés pour accoler les futurs fonds de jardin aux fonds de jardins voisins.

Valoriser le potentiel de logements en prenant en compte l'identité locale

La densité de logements devra tendre vers 18 logements par hectare.

S'accrocher aux quartiers voisins

Les accès du nouveau quartier ne pourront s'effectuer que par la rue du clos Hubert.

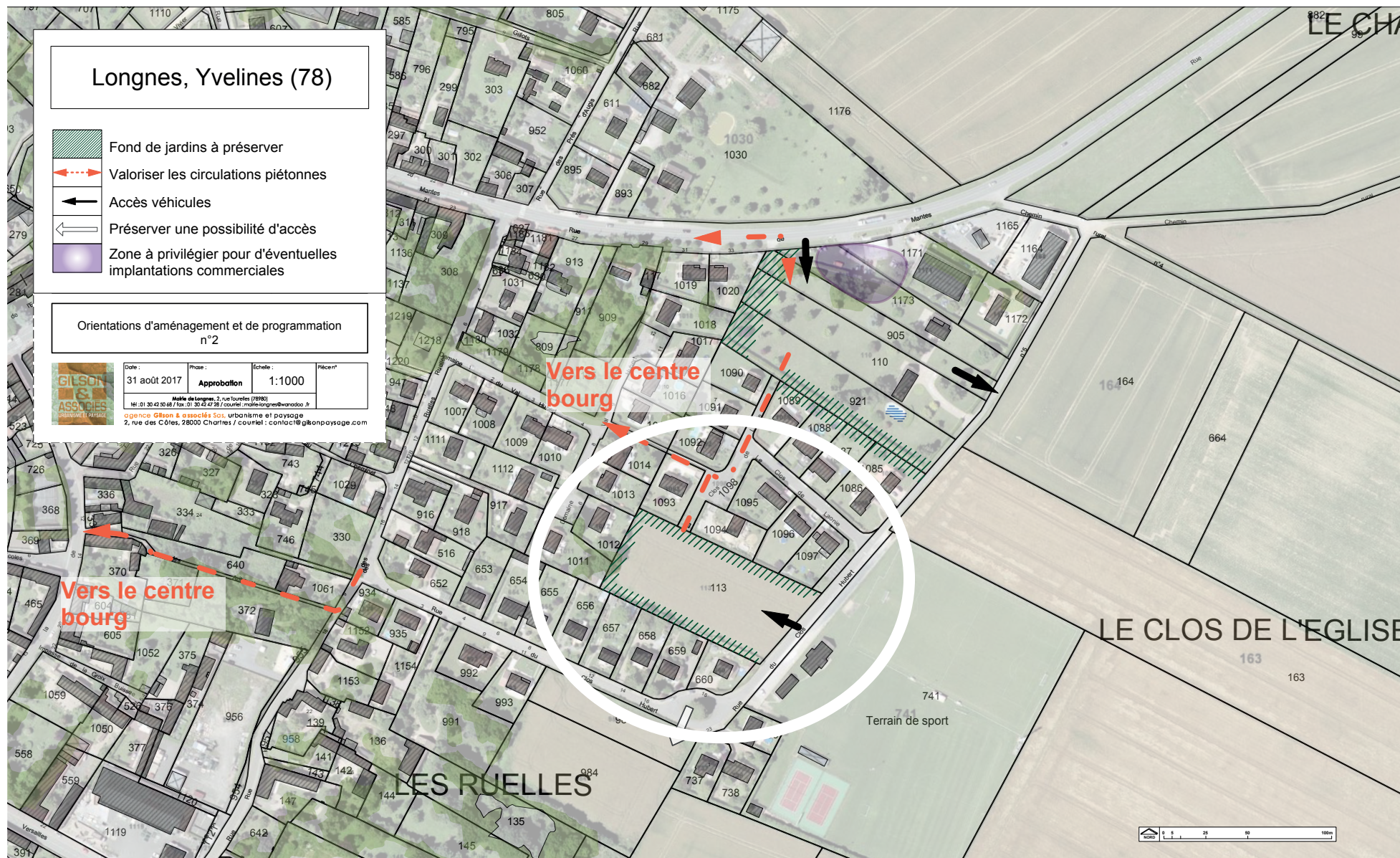
Les aménagements devront permettre une circulation aisée des piétons. Les cheminements piétons devront s'accrocher au réseau existant.

Un accès a été préservé dans l'aménagement du quartier situé au nord. Il est malheureusement encombré par un transformateur. À l'avenir, si cet accès est libéré, il serait dommage de ne pouvoir connecter ces 2 quartiers. Une possibilité d'accès sera préservée (flèche noire ci-dessous), pour permettre cette connexion.

La programmation

Ces dents creuses seront ouvertes à l'urbanisation une fois que les différents réseaux les desservant auront la capacité suffisante, à la charge du promoteur de faire les aménagements nécessaires. Une étude de capacité sera à réaliser, si un renforcement est nécessaire il sera à la charge de l'opérateur.

Le démarrage des travaux d'aménagement de chacun des secteurs Oap 2a, Oap2b, Oap2c devra être espacé d'environ 3 ans.



Oap 2c

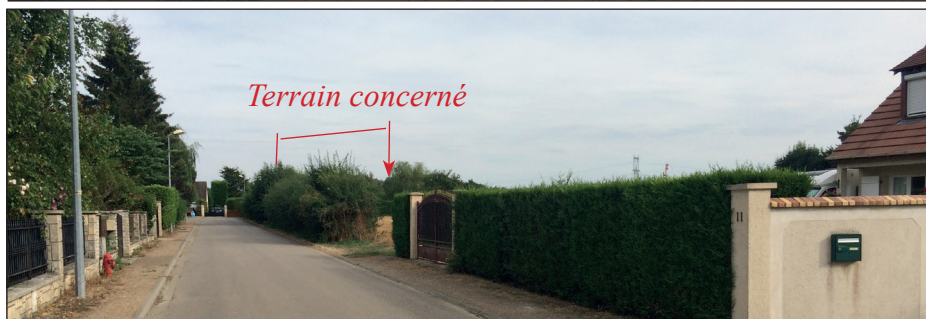
Le contexte

La rue du Clos Hubert, accessible directement depuis la RD 928 à l'entrée de Longnes, dessert actuellement 3 dents creuses d'environ 7 700 m², 6 000 m² et 3 000 m² permettant de produire des logements sans consommer d'espace. L'Oap 2c concerne le secteur sud de la frange Est.

Des parcelles exploitées en agriculture existent au sud du secteur.

Les réseaux actuels ne permettront pas d'aménager ces trois zones en même temps. Leur urbanisation passera obligatoirement par un renforcement des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Les quartiers voisins disposent de liaisons douces en direction du centre bourg qui permettront, à condition de s'y accrocher, de favoriser les accès piétons.



Vues du secteur concerné par l'Oap 2c



Les objectifs

- Valoriser le potentiel de ces dents creuses.
- Renforcer les réseaux, et programmer l'urbanisation en fonction.
- Inscrire l'urbanisation de ces trois dents creuses dans un programme global de développement de la frange Est du village entre les zones bâties actuelles et le terrain des sports.

Les orientations d'aménagement

Renforcer les fonds de jardins

Les logements existants dans les secteurs voisins sont implantés côté rue dégageant ainsi des fonds de jardin. Pour renforcer ces amorces de cœurs d'îlot, les logements du secteur concerné par la présente orientation d'aménagement et de programmation devront également être implantés pour accoler les futurs fonds de jardin aux fonds de jardins voisins.

S'accrocher aux quartiers voisins

Les accès du nouveau quartier ne pourront s'effectuer que par la rue du clos Hubert.

Une possibilité d'accès aux parcelles agricoles situées en arrière devra être préservée.

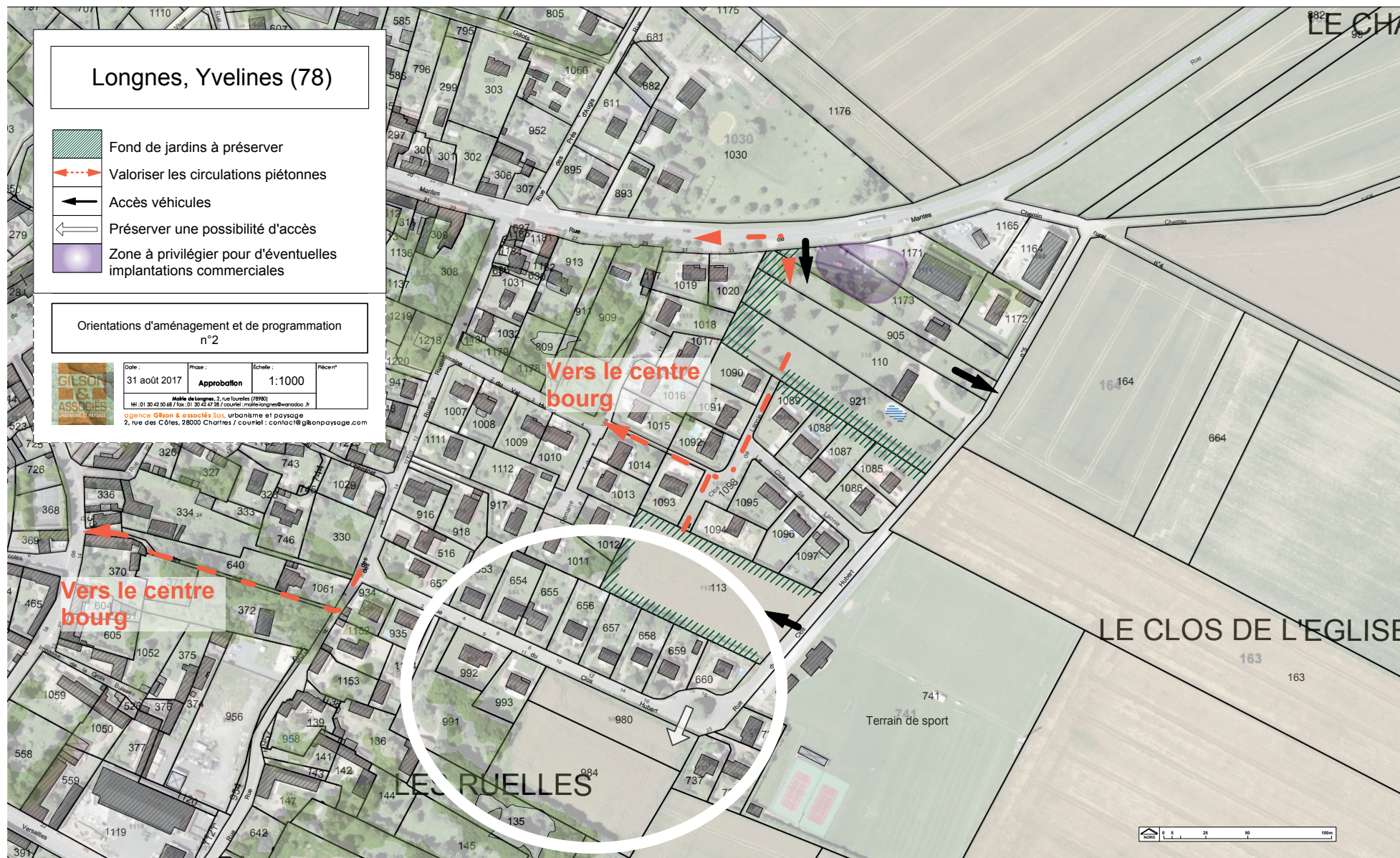
Valoriser le potentiel de logements en prenant en compte l'identité locale

La densité de logements devra tendre vers 18 logements par hectare.

La programmation

Ces dents creuses seront ouvertes à l'urbanisation une fois que les différents réseaux les desservant auront la capacité suffisante, à la charge du promoteur de faire les aménagements nécessaires. Une étude de capacité sera à réaliser, si un renforcement est nécessaire il sera à la charge de l'opérateur.

Le démarrage des travaux d'aménagement de chacun des secteurs Oap 2a, Oap2b, Oap2c devra être espacé d'environ 3 ans.



OAP 3

Aménagement de l'entrée de village

Le contexte

La principale entrée de bourg

L'environnement paysager actuel permet une bonne intégration de l'entrée pour la partie au nord de la Rd 928 et affirme le caractère rural de la commune.

Cette parcelle aujourd'hui à usage de pré-verger, s'équilibre avec le secteur commercial situé en face, ce qui résume bien l'identité de Longnes, un bourg rural avec des commerces et des services.

La parcelle accueille un point d'eau artificiel construit dans le but d'abreuver un cheptel.

11 000 véhicules par jour circulent sur la RD 928.

Possibilité de rejoindre le centre et la place Fabian par des voies douces sans longer la RD 928.

Les objectifs

Préserver la cohérence paysagère de l'entrée et participer à l'amélioration globale de l'entrée principale du bourg.

Améliorer la sécurité de la desserte routière sur la Rd 928.

Induire une circulation cohérente dans le futur quartier.

Favoriser l'accès au centre bourg pour les piétons.

Superficie de la zone : env. 1,3 ha



Les orientations d'aménagement

Une entrée de bourg de qualité

L'aspect rural de l'actuelle frange devra être préservé, voir photo ci-dessous.

Pour ce faire, Il est souhaité que les franges végétales soient préservées voire épaissies.



Un sens de circulation assurant la sécurité des accès sur et depuis la Rd 928 et une desserte interne cohérente

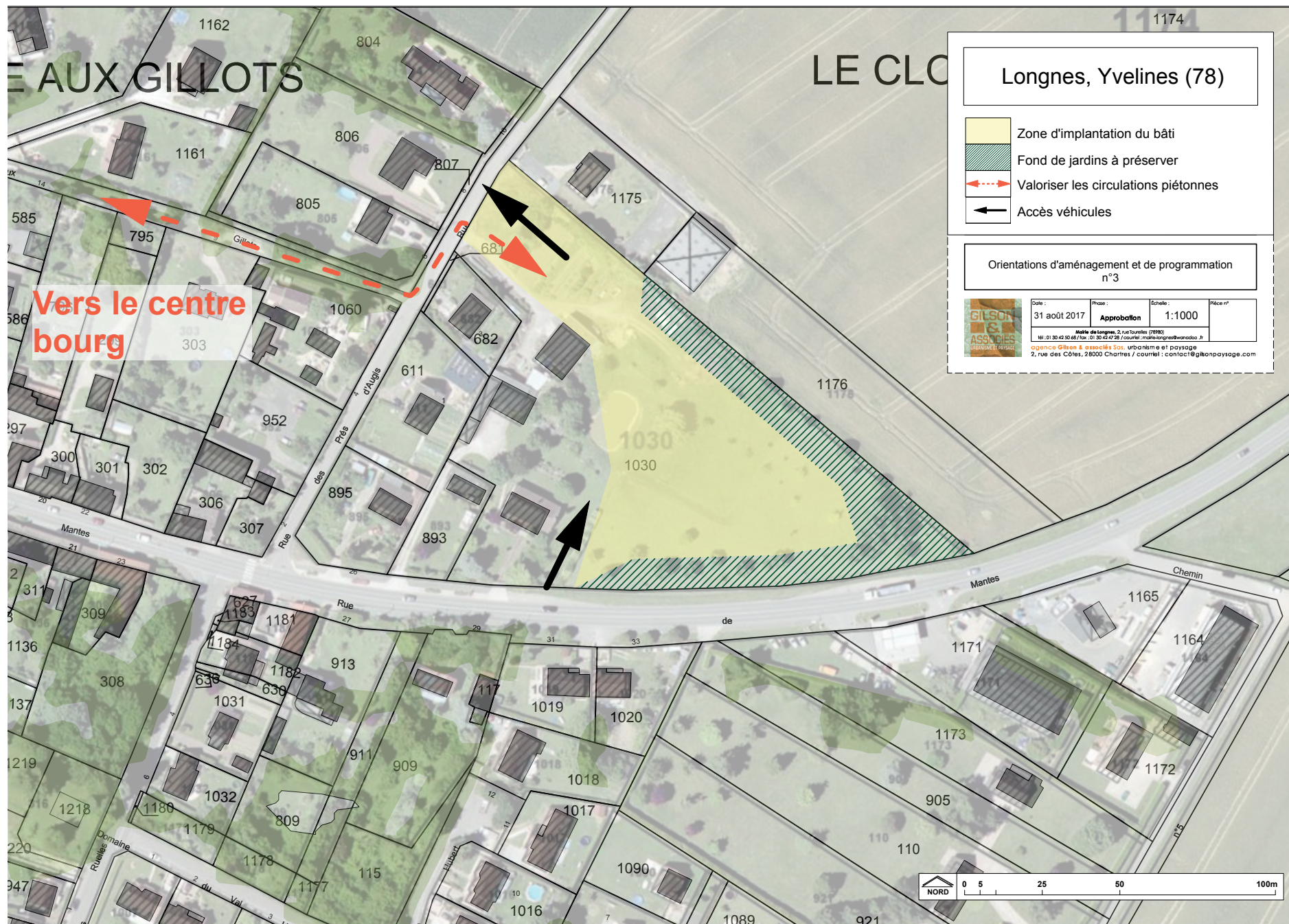
L'entrée au futur quartier devra s'effectuer directement depuis la Rd 928 et la sortie du futur quartier via la rue des Prés-d'Augis

S'accrocher aux quartiers existants

Les aménagement devront permettre une circulation aisée des piétons. Les cheminements piétons devront s'accrocher au réseau existant.

Valoriser le potentiel de logements en prenant en compte l'identité locale

La densité de logements devra tendre vers 18 logements par hectare.



OAP 4

Intégrer et développer la zone d'activité le long de la Rd 11

Le contexte

Cette extension de la zone d'activité est portée par la communauté de communes du pays houdannais (Ccph).

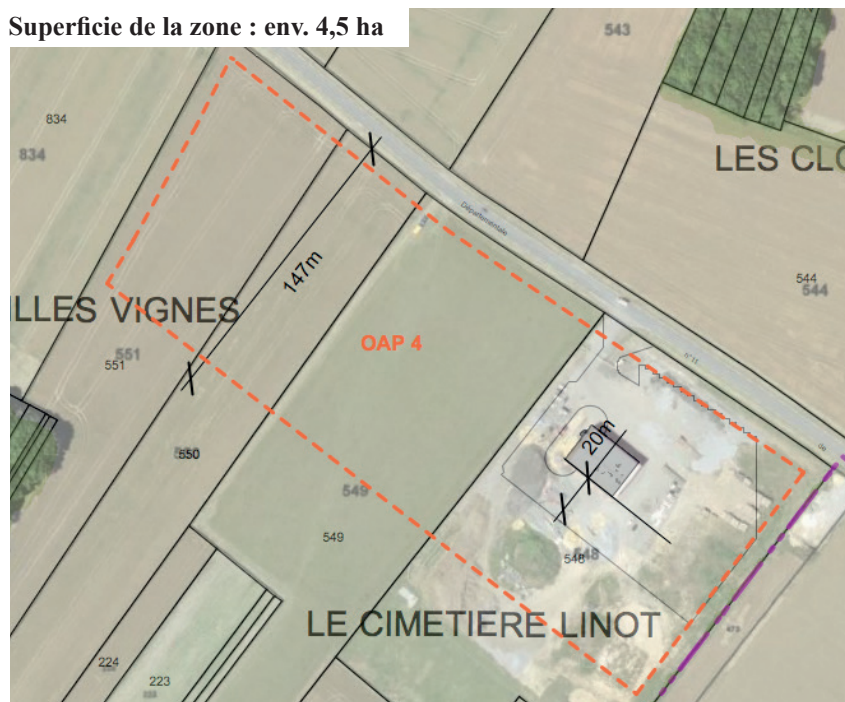
Une entreprise est déjà implantée en dehors du bourg le long de la RD 11.

Une offre de foncier en zone d'activité au nord de la communauté de communes qui ne permet plus de répondre à la demande locale.

Des zones d'activités proches remplies.

Un plu favorisant le développement de l'emploi local permettant de limiter le phénomène de village dortoir.

Superficie de la zone : env. 4,5 ha



Vue en sortant de Longnes



Vue depuis la sortie de Flins-Neuve-Église



Vue en arrivant à Longnes du Sud

Les objectifs

À l'échelle intercommunale

Participer au développement économique intercommunal en renforçant l'offre de foncier en zone d'activité au nord de la communauté de communes, puisqu'il ne permet plus de répondre à la demande.

À l'échelle communale

Améliorer et assurer l'intégration paysagère de l'actuelle zone d'activité et de son extension.

Ménager une zone tampon avec l'habitat.

Ne pas enclaver les parcelles agricoles à l'arrière de la zone.

Privilégier les activités en lien avec l'agriculture

Ne pas enclaver les parcelles agricoles à l'arrière de la zone

L'aménagement de la zone ne devra pas obérer les accès aux parcelles agricoles situées au sud-ouest. Il pourra être aménagé un chemin d'accès traversant la zone.

Privilégier les activités en lien avec l'agriculture

Dans la mesure du possible, pour tenir compte de la demande locale et de l'activité agricole, il serait pertinent de favoriser l'accueil d'activités économiques en lien avec cette dernière.

Les orientations d'aménagement

Améliorer et assurer l'intégration paysagère de l'actuelle zone d'activité et de son extension

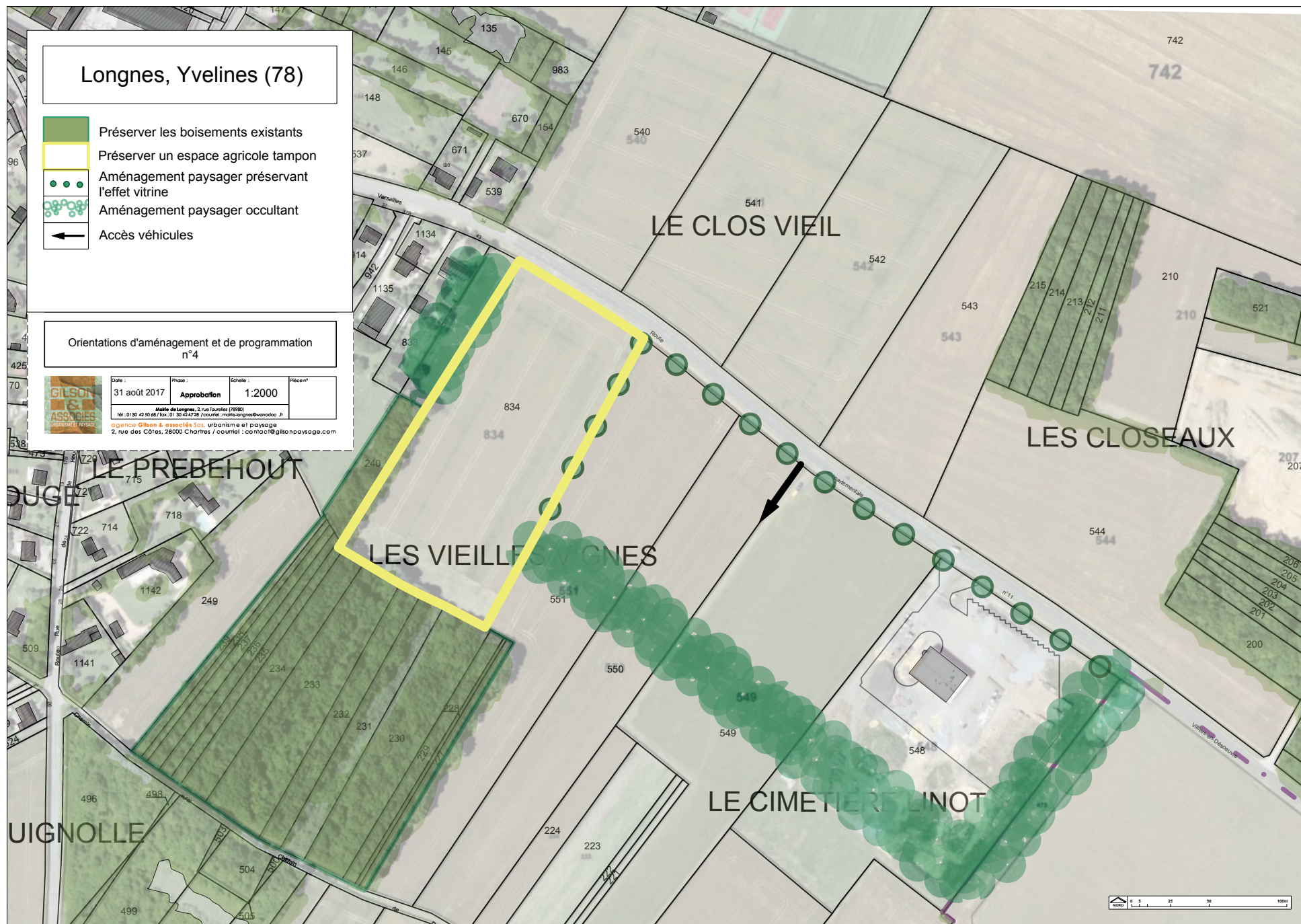
Le long de la Rd 11, des plantations devront assurer l'intégration paysagère de la zone tout en préservant l'effet vitrine. Ainsi des plantations rythmées intégrant des essences dont la hauteur de fût sera adaptée à l'échelle des bâtiments le permettront très simplement.

Les fonds de parcelles visibles depuis la sortie de Flins-Neuve-Église devront accueillir des aménagements paysagers occultants.

À l'intérieur de la zone, la plantation d'arbres sur domaine public permettra d'intégrer la zone dans l'environnement boisé.

Ménager une zone tampon avec l'habitat

Pour tenir compte de la présence des dernières habitations du sud du bourg le long de la Rd 11, une zone tampon sera ménagée entre la zone d'activité et la limite sud du bourg.



OAP 5

Les liaisons douces du centre bourg

Le contexte

La commune de Longnes possède de nombreuses sentes et voies douces qui permettent de rejoindre le centre bourg en évitant de longer les grands axes de communication.

La volonté de renforcer l'offre d'équipements, de services et de commerces dans le bourg doit se faire en favorisant les liaisons douces entre les différents quartiers composant le village et le centre.

Les objectifs

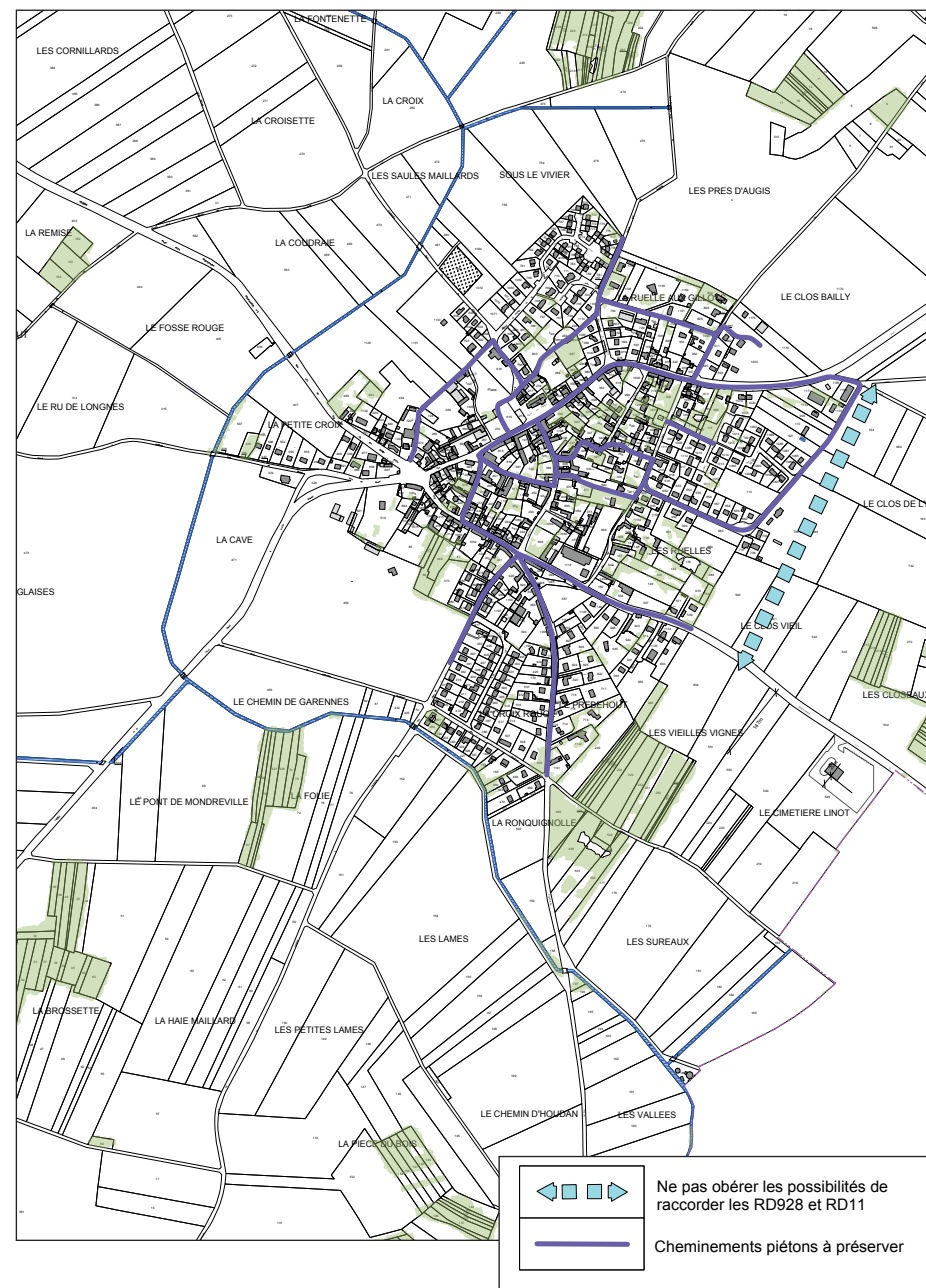
Favoriser l'accès au centre bourg pour le dynamiser et maintenir le commerce de proximité.

Sécuriser les accès aux équipements scolaires pour les piétons.

Tenir compte de l'important flux de véhicules sur la Rd 928.

Les orientations d'aménagement

Les cheminements piétons figurant en violet sur le plan ci-contre devront permettre une circulation aisée, confortable et en sécurité pour les piétons et pourquoi pas les cyclistes.



OAP 6

Pérenniser voire améliorer les circulations agricoles

Le contexte

Longnes est une commune rurale majoritairement exploitée en agriculture. Les engins agricoles sont de plus en plus imposants.

Les objectifs

Offrir aux agriculteurs des alternatives à la circulation des engins agricoles en centre bourg.

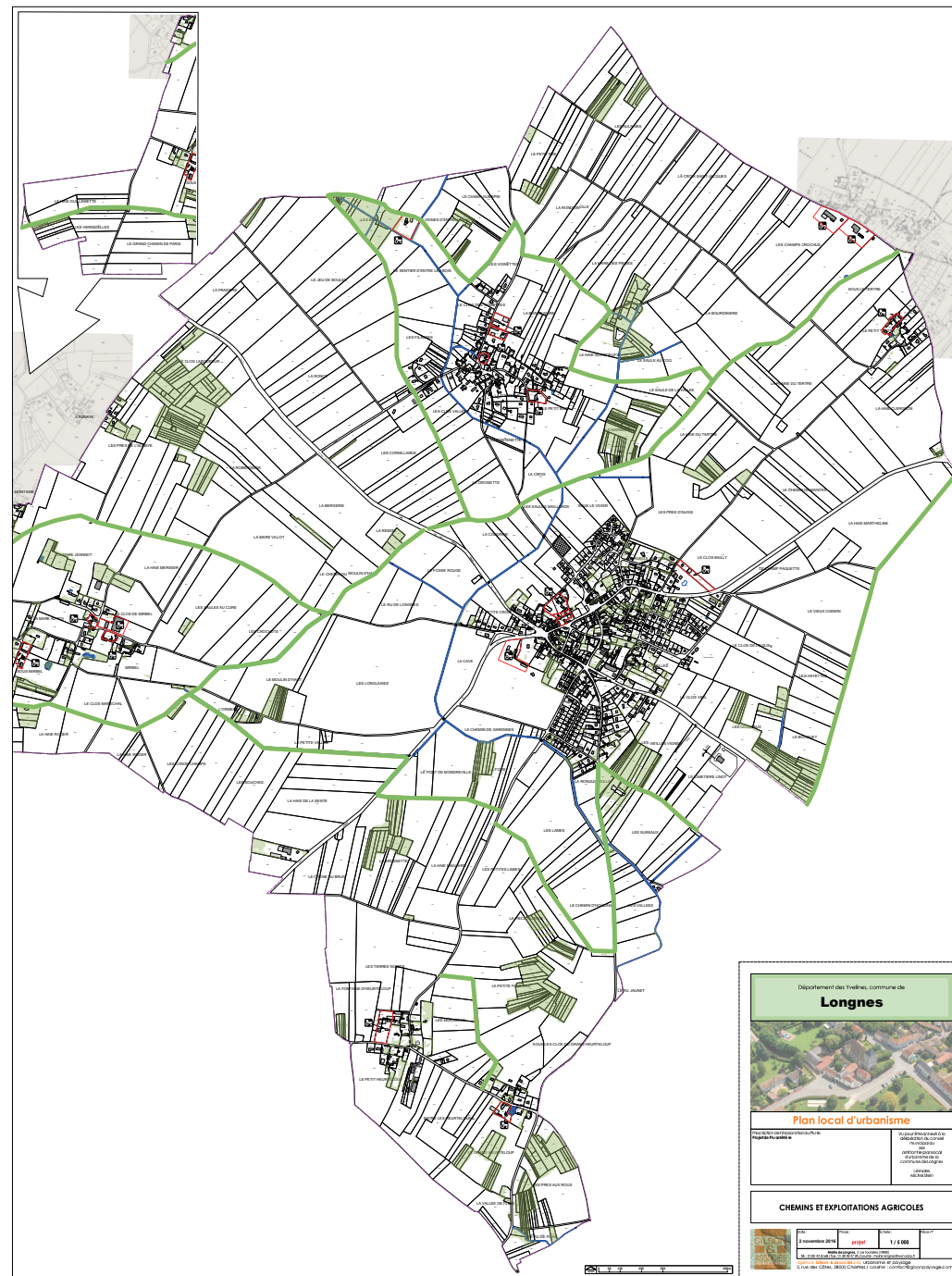
Maintenir les chemins existants pour permettre de relier les différents hameaux entre eux.

Préserver l'accès à tous les secteurs agricoles de la commune.

Les orientations d'aménagement

La continuité des chemins figurant en vert sur le plan ci-contre devra être assurée.

L'entretien des chemins par la commune devra être pérennisé.



Conclusion

Les orientations d'aménagement et de programmation participent donc pleinement à traduire le projet global.

Elles permettent de préciser l'aménagement du cœur de bourg, un des piliers de notre projet, notamment pour y favoriser le commerce de proximité, continuer à renforcer et organiser l'offre de service, et confirmer la place Fabian comme cœur de bourg et plus largement de la commune.

Elles favorisent l'emploi et l'activité économique en participant à encadrer le développement économique (extension de la zone d'activité intercommunale et du secteur commercial) tout en améliorant l'intégration paysagère du bourg.

Elles permettent de renforcer l'offre commerciale pour les habitants de la commune et ceux des communes voisines du plateau en assurant la complémentarité avec les commerces du centre bourg.

En complément du plan de zonage qui limite clairement la consommation d'espace en compatibilité avec le Sdrif, elles imposent des densités minimum pour les secteurs retenus pour la production de logements.

En plus des dispositions permettant de renforcer l'activité économique et l'emploi dans la commune, elles participent à la limitation des transports induits en organisant et développant les liaisons douces et en sécurisant certains points sensibles.

Enfin, elles participent largement à préserver l'identité communale, en prescrivant d'importantes améliorations des franges et entrées du bourg, un bourg rural offrant une offre diversifiée de services et de commerces à ses habitants.