

Département du VAL D'OISE  
Commune de LONGUESSE



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du PLU  
Document arrêté le :

Document approuvé le :

# IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

*Ensemble, participons à l'aménagement du territoire*

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)

## Table des matières

<b>I. LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP</b>	<b>5</b>
<b>II. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR NORD</b>	<b>7</b>
A. LOCALISATION DU SECTEUR	7
B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	7
C. PROGRAMMATION	7
<b>III. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR CIMETIÈRE</b>	<b>9</b>
A. LOCALISATION DU SECTEUR	9
B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	9
C. PROGRAMMATION	9
<b>IV. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR MOULIN</b>	<b>11</b>
A. LOCALISATION DU SECTEUR	11
B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	11
C. PROGRAMMATION	11
<b>V. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR DE L'AUBETTE</b>	<b>13</b>
A. LOCALISATION DU SECTEUR	13
B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	13
C. PROGRAMMATION	13
<b>VI. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR OUEST</b>	<b>15</b>
A. LOCALISATION DU SECTEUR	15
B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	15
C. PROGRAMMATION	16
<b>VII. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR FONTENELLE</b>	<b>19</b>
A. LOCALISATION DU SECTEUR	19
B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	19

<b>C. PROGRAMMATION</b>	<b>19</b>
<b>VIII. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR SUD</b>	<b>21</b>
<b>A. LOCALISATION DU SECTEUR</b>	<b>21</b>
<b>B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>21</b>
<b>C. PROGRAMMATION</b>	<b>21</b>
<b>IX. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS SUR LA COMMUNE DE LONGUESSE</b>	<b>22</b>
<b>A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE</b>	<b>22</b>
<b>B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION</b>	<b>22</b>
<b>C. LE CONFORT ET LA SANTÉ</b>	<b>24</b>

## PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

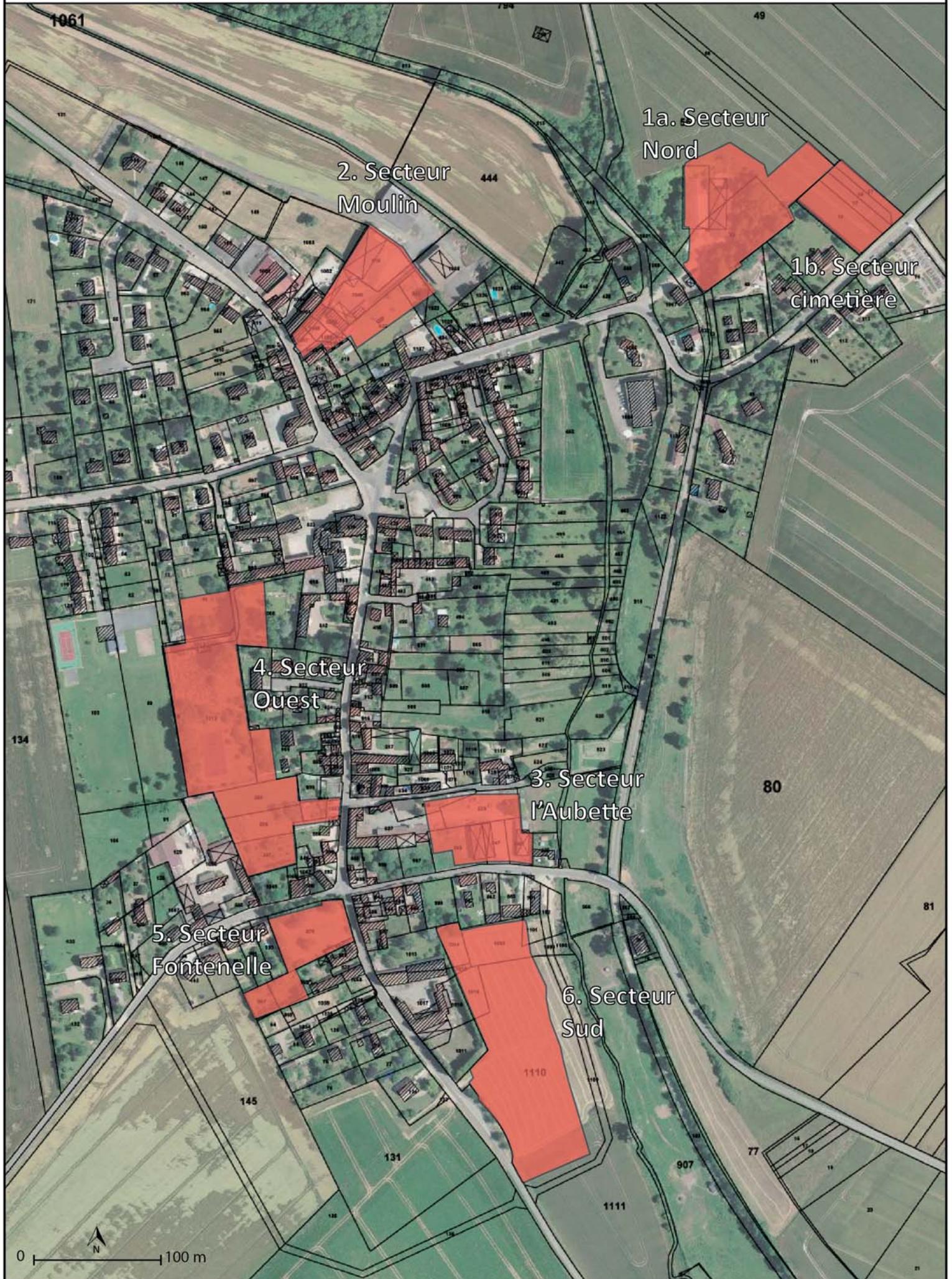
Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de la révision du PLU de Longuesse.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



## I. LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP

Les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation sont localisés sur le plan ci-contre.

Il est important d'encadrer leur devenir par des OAP afin de favoriser l'optimisation du foncier, mais également d'imposer un aménagement de qualité, vecteur d'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain pour tous les habitants.

### Surfaces des secteurs soumis aux OAP

Numéro	Nom du secteur	Surface (ha)
1a	Nord	0,74
1b	Cimetière	0,29
2	Moulin	0,55
3	L'Aubette	0,38
4	Ouest	1,45
5	Fontenelle	0,34
6	Sud	1,20

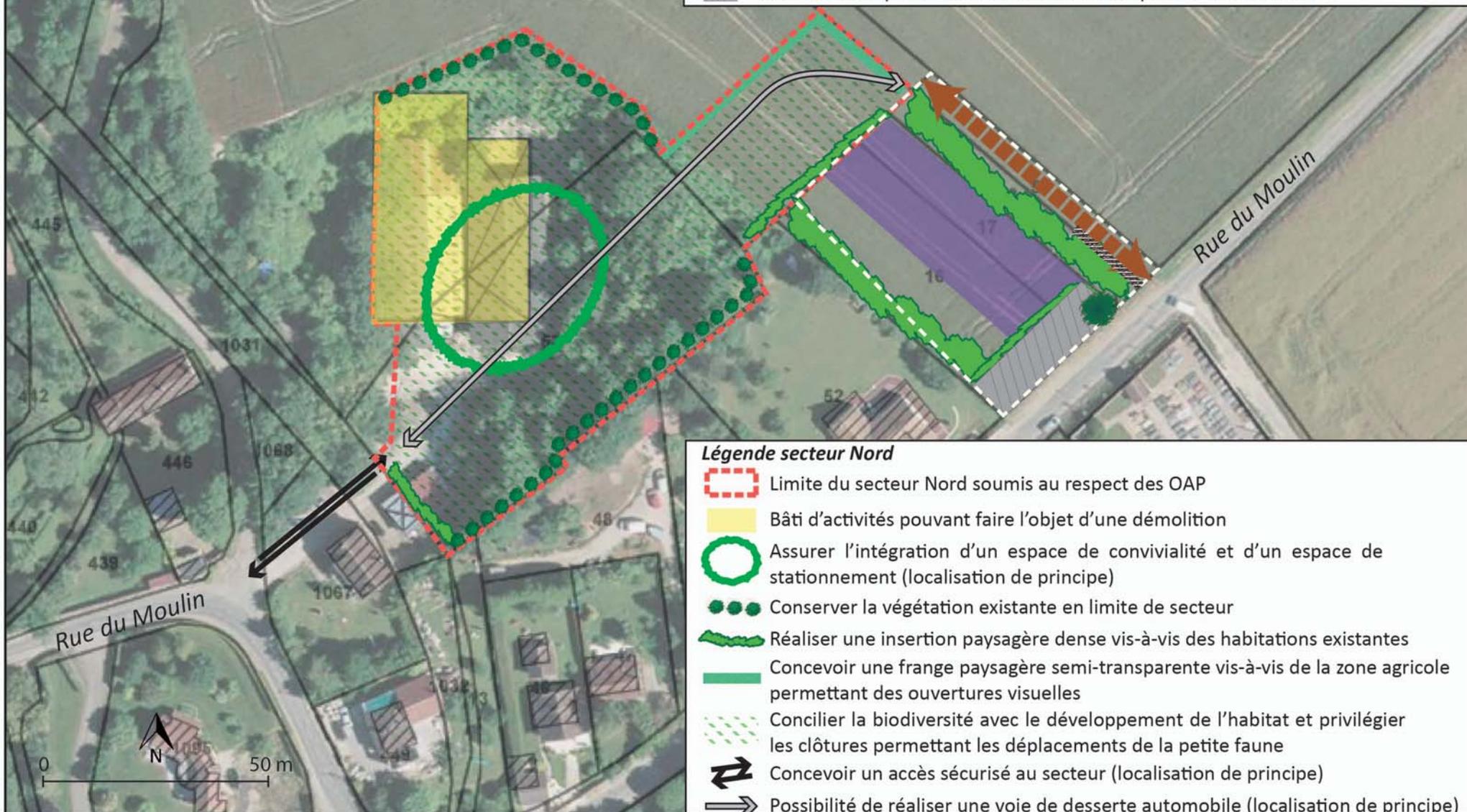
Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Secteur Nord - Secteur Cimetière

**Légende secteur Cimetière**

-  Limite du secteur Cimetière soumis au respect des OAP
-  Implantation préférentielle du bâti en maison de ville
-  Paysagement obligatoire
-  Intégration paysagère du stationnement par la plantation d'un arbre de haute tige
-  Réaliser une amorce de mur en pierre
-  Voie (desserte et agricole) à réaliser
-  Réalisation de places de stationnement en épi liées au cimetière

**Légende secteur Nord**

-  Limite du secteur Nord soumis au respect des OAP
-  Bâti d'activités pouvant faire l'objet d'une démolition
-  Assurer l'intégration d'un espace de convivialité et d'un espace de stationnement (localisation de principe)
-  Conserver la végétation existante en limite de secteur
-  Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des habitations existantes
-  Concevoir une frange paysagère semi-transparente vis-à-vis de la zone agricole permettant des ouvertures visuelles
-  Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune
-  Concevoir un accès sécurisé au secteur (localisation de principe)
-  Possibilité de réaliser une voie de desserte automobile (localisation de principe)



## II. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR NORD

### A. LOCALISATION DU SECTEUR

Ce secteur est situé au Nord-Est du bourg de Longuesse et s'étend sur environ 0,74 hectare. Il est bordé au Sud et à l'Ouest par de l'espace d'habitat, au Nord par l'espace agricole et il vient rejoindre à l'Est le secteur cimetière.

Il s'agit d'un ancien site d'extraction de calcaire qui par la suite a été occupé par des bâtiments d'activités qui ne sont plus utilisés aujourd'hui.

Les bâtiments peuvent faire l'objet d'une démolition afin de permettre la réalisation d'habitat.

### B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en renouvellement urbain, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

#### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Assurer une implantation préférentielle des constructions au Nord et au Sud-Est du secteur de manière à favoriser l'éclairage naturel des constructions ou assurer une implantation des constructions permettant de favoriser leur ensoleillement naturel.
- Assurer l'intégration d'un espace de convivialité et d'un espace de stationnement pour les visiteurs, pouvant également intégrer le stationnement des habitants du secteur.
- Prendre en compte la dénivelée du terrain dans le projet d'urbanisation (principe d'étagement des constructions).

#### Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d'habitat

- Conserver la végétation existante en limite du secteur afin d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage en préservant la biodiversité existante.
- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des constructions avoisinantes.
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

#### Déplacements, transports et accessibilité

- Concevoir un accès sécurisé au secteur au droit de la rue du Moulin avec la possibilité de réaliser une voie de desserte automobile permettant de rejoindre le secteur Cimetière. Une sente piétonne traversante devra être réalisée pour rejoindre le secteur du cimetière.

### C. PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur ce secteur, une densité d'environ 20 à 25 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 16 logements sur l'ensemble du secteur).

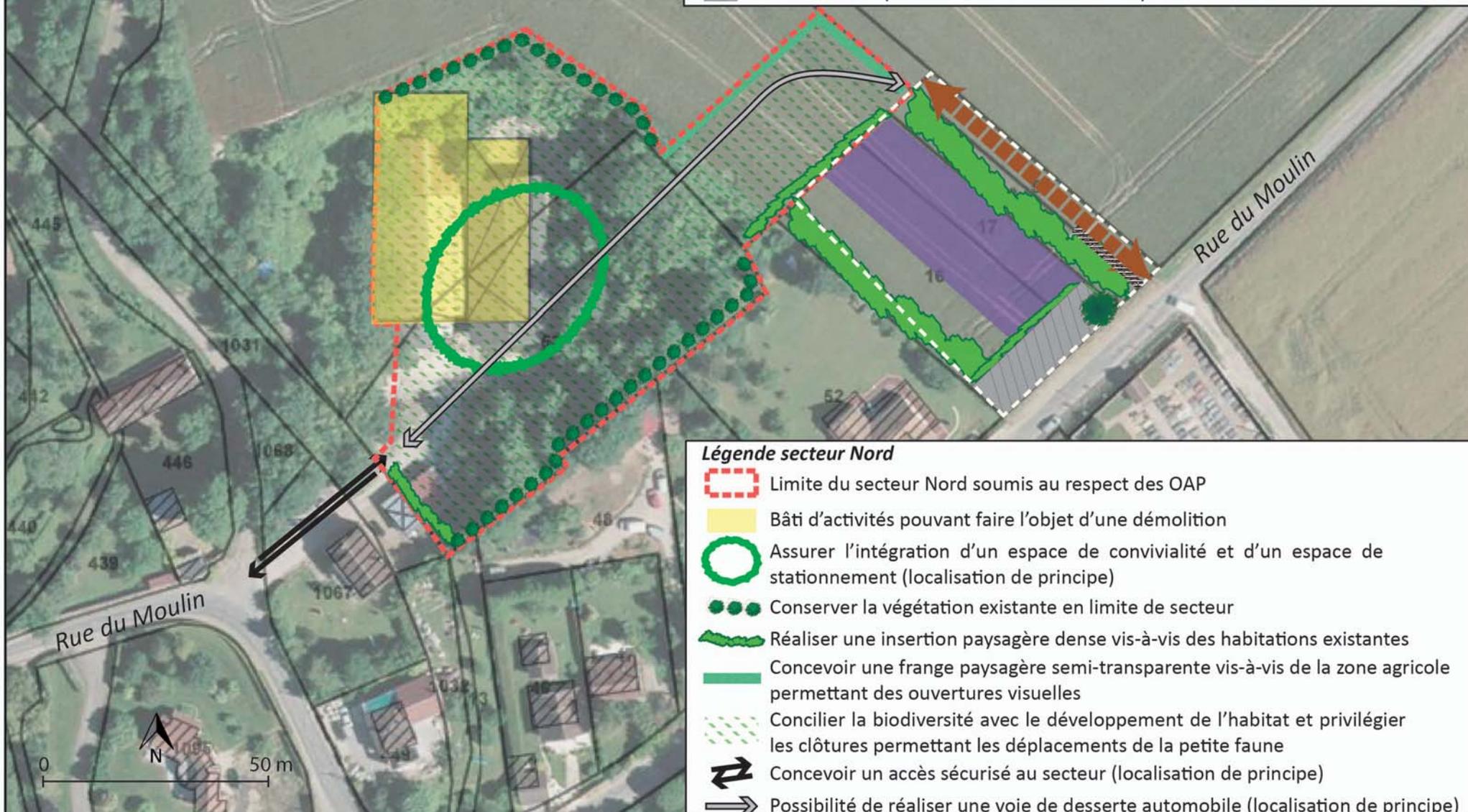
Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Secteur Nord - Secteur Cimetière

**Légende secteur Cimetière**

-  Limite du secteur Cimetière soumis au respect des OAP
-  Implantation préférentielle du bâti en maison de ville
-  Paysagement obligatoire
-  Intégration paysagère du stationnement par la plantation d'un arbre de haute tige
-  Réaliser une amorce de mur en pierre
-  Voie (desserte et agricole) à réaliser
-  Réalisation de places de stationnement en épi liées au cimetière

**Légende secteur Nord**

-  Limite du secteur Nord soumis au respect des OAP
-  Bâti d'activités pouvant faire l'objet d'une démolition
-  Assurer l'intégration d'un espace de convivialité et d'un espace de stationnement (localisation de principe)
-  Conserver la végétation existante en limite de secteur
-  Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des habitations existantes
-  Concevoir une frange paysagère semi-transparente vis-à-vis de la zone agricole permettant des ouvertures visuelles
-  Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune
-  Concevoir un accès sécurisé au secteur (localisation de principe)
-  Possibilité de réaliser une voie de desserte automobile (localisation de principe)



### III. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR CIMETIÈRE

#### A. LOCALISATION DU SECTEUR

Ce secteur est localisé au Nord-Est du village, en face du cimetière et s'étend sur environ 0,29 ha.

#### B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

##### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Respecter l'implantation préférentielle du bâti telle qu'elle figure sur le plan joint de manière à pouvoir réaliser une forme urbaine en maisons de ville.
- Réaliser une amorce de mur en pierre depuis la rue du Moulin afin de faire le pendant avec le mur du cimetière de l'autre côté de la rue.

##### Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d'habitat

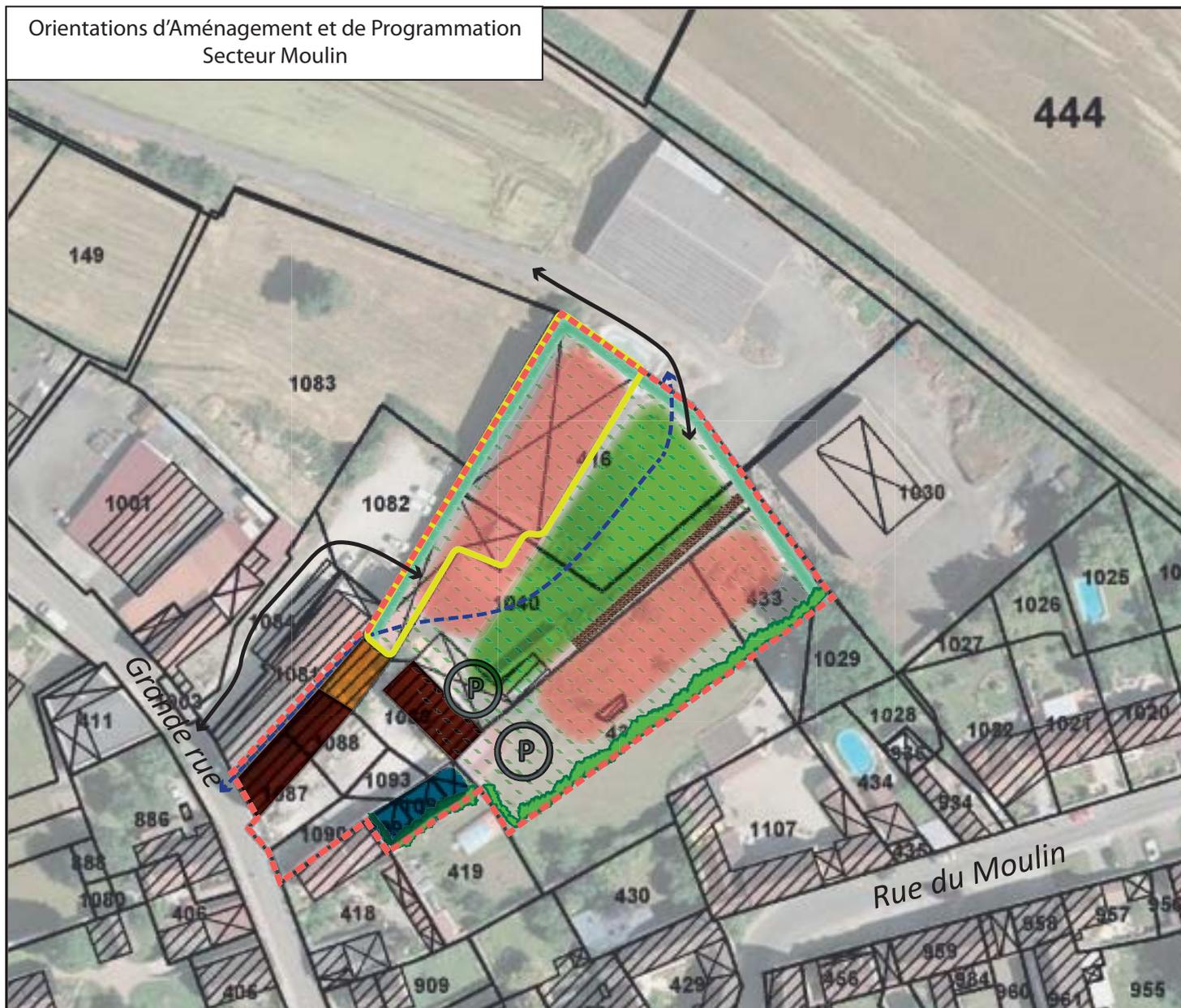
- Réaliser un traitement paysager le long des habitations existantes au Sud du secteur et le long du stationnement.
- Réaliser un traitement paysager semi-transparent entre la voie de desserte automobile et le bâti afin de préserver la perspective visuelle intéressante sur le village depuis le haut du plateau.
- Réaliser une intégration paysagère du stationnement par la plantation d'un bel arbre de haute tige.

##### Déplacements, transports et accessibilité

- Réaliser une voie de desserte depuis la rue du moulin permettant de desservir ce secteur et éventuellement le secteur Nord et assurant la fonction de voie agricole s'inscrivant dans le contournement agricole du bourg.
- Les accès au secteur seront réalisés exclusivement à partir de la voie de desserte.
- Réaliser des places de stationnement en épi le long de la rue du moulin afin d'assurer notamment une accessibilité efficace au cimetière.

#### C. PROGRAMMATION

Favoriser les primo-accédants sur l'opération avec la volonté de permettre le renouvellement de la population. Une densité moyenne d'environ 15 logements par hectare doit être respectée, soit la création de 4 logements environ.



-  Limite du secteur soumis au respect des OAP
-  Bâtiment à réhabiliter ou à reconstruire
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'une démolition
-  Hangar pouvant faire l'objet d'une démolition ou pouvant accueillir du stationnement
-  Hangars agricoles pouvant faire l'objet d'une démolition
-  Implantation préférentielle des constructions
-  Mur à protéger
-  Aménager un espace central de convivialité récréatif et paysagé (localisation de principe)
-  Concevoir une insertion paysagère dense vis à vis des espaces avoisants
-  Concevoir une frange paysagère semi-transparente vis-à-vis de la zone agricole permettant des ouvertures visuelles
-  Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune
-  Accès possible au secteur (localisation de principe)
-  Maintenir le passage et le prolonger vers le chemin existant (localisation de principe)
-  Aire de stationnement paysagée (localisation de principe)



## IV. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR MOULIN

### A. LOCALISATION DU SECTEUR

Ce secteur est localisé au Nord du village à proximité de l'Aubette et s'étend sur environ 0,55 ha.

Il s'agit d'un secteur occupé notamment par une ancienne ferme et par des hangars agricoles qui ne sont plus utilisés aujourd'hui.

Plusieurs bâtiments (hangars agricoles) pourront faire l'objet d'une démolition afin de permettre la réalisation d'habitat. D'autres bâtiments sont à réhabiliter ou à reconstruire. Une partie de bâtiment, aujourd'hui quasiment démolie, pourra être supprimée. Un hangar pourra être démoli ou accueillir du stationnement.

### B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en renouvellement urbain, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

#### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Implantation préférentielle des constructions selon l'implantation des anciens bâtiments afin de les inscrire dans le prolongement des constructions existantes.
- Un espace central de convivialité, récréatif et paysagé, est à créer à l'intérieur du secteur entre les deux espaces d'implantation préférentielle des constructions.
- Un mur en pierre existant à l'intérieur du secteur sera à protéger.

#### Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d'habitat

- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des constructions avoisinantes.
- Réaliser une frange paysagère semi-transparente vis-à-vis de l'espace agricole et de l'espace naturel par la plantation mêlant des arbres de haute tige et de la végétation basse permettant des ouvertures visuelles sur le grand paysage.
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

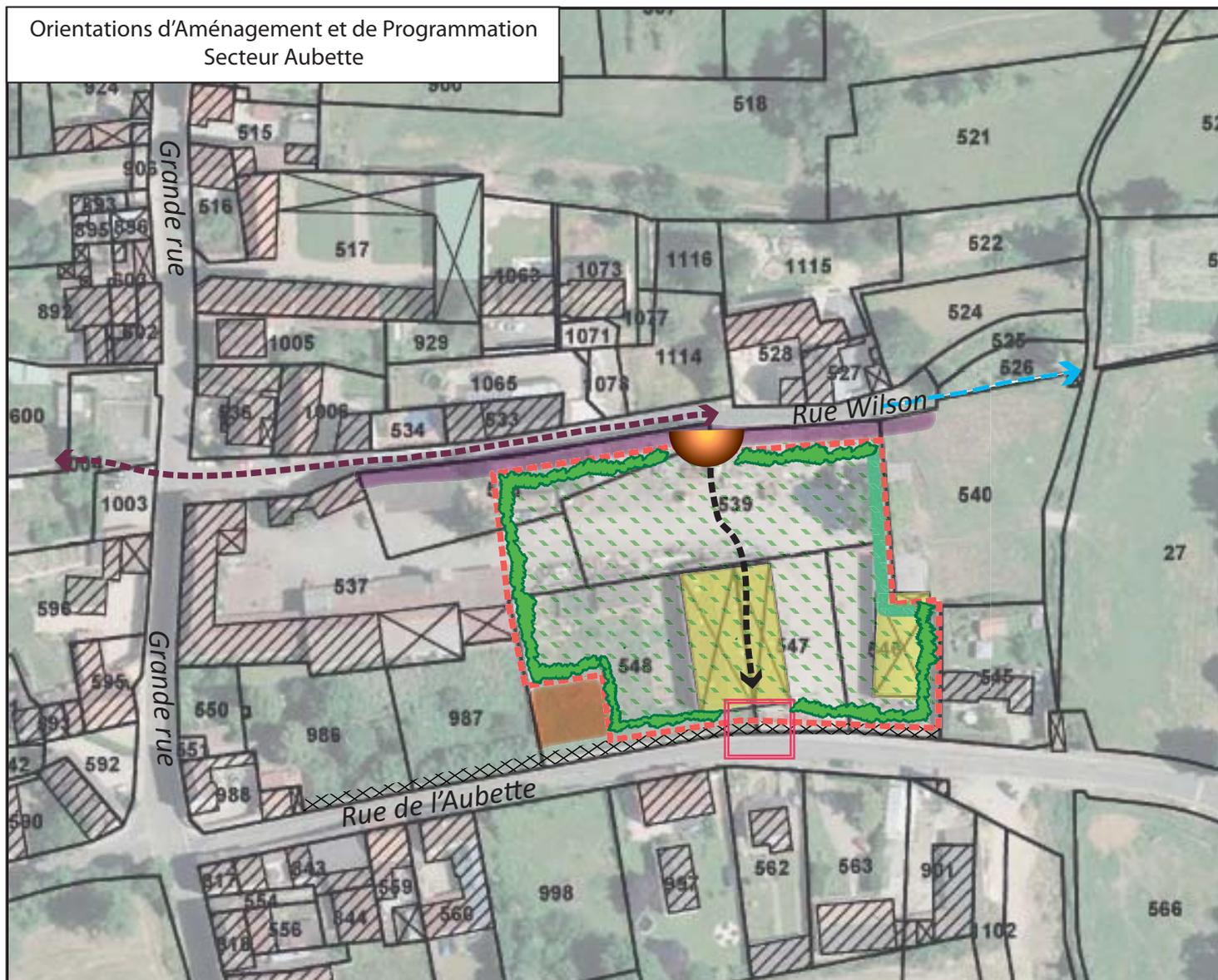
#### Déplacements, transports et accessibilité

- Plusieurs accès au secteur sont possibles depuis la Grande Rue ou depuis le chemin à l'arrière du secteur.
- Afin d'encourager et de faciliter les déplacements doux dans le village, il sera nécessaire de maintenir le passage existant depuis la Grande rue et de le prolonger vers le chemin existant à l'arrière du secteur.
- Réaliser des espaces de stationnement automobile paysagés pour les visiteurs pouvant également intégrer le stationnement des habitants.

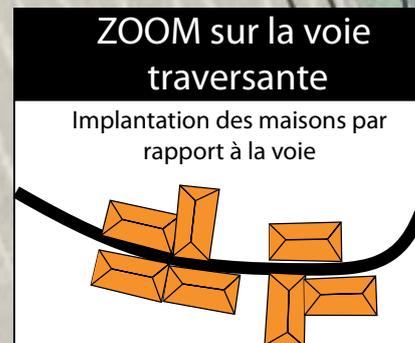
### C. PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur ce secteur, une densité d'environ 15 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 8 logements sur l'ensemble du secteur).

Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Secteur Aubette



-  Limite du secteur soumis au respect des OAP
-  Hangars agricoles pouvant faire l'objet d'une démolition
-  Recréer l'esprit de rues de village (alternance de façades goutte-reaux - façade principale supportant la gouttière - et de pignons sur rue incluant de la mitoyenneté).
-  Concevoir une insertion paysagère dense vis à vis des constructions existantes et des espaces de stationnement
-  Concevoir une frange paysagère semi-transparente permettant des ouvertures visuelles
-  Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune
-  Aménager un carrefour paysager sécurisé (localisation de principe)
-  Réaliser une voie traversante en sens unique doublée d'une liaison douce (localisation de principe)
-  Marquer et sécuriser l'entrée du secteur (localisation de principe)
- Eléments à titre indicatif
-  Continuité viaire depuis le secteur Ouest
-  Liaison douce à réaliser vers l'Aubette
-  Emplacement réservé pour l'aménagement de stationnements
-  Emplacement réservé pour la création de stationnements
-  Emplacement réservé pour l'aménagement d'un trottoir



1110



## V. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR DE L'AUBETTE

### A. LOCALISATION DU SECTEUR

Ce secteur de renouvellement urbain est situé au Sud-Est du bourg de Longuesse. Entouré d'espace urbanisé, il s'étend sur environ 0,38 hectare. Il s'agit d'un secteur occupé notamment par des hangars agricoles qui ne sont plus utilisés aujourd'hui. Ces hangars agricoles pourront faire l'objet d'une démolition afin de permettre la réalisation d'habitat et la réalisation d'une voie traversante permettant d'améliorer la circulation dans le bourg de Longuesse.

### B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en renouvellement urbain, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

#### Recréer l'esprit village de Longuesse

- Afin de recréer l'esprit du village de Longuesse, il est préconisé de manière préférentielle une implantation des constructions par rapport à la voie traversante alternant des façades gouttereaux et des façades pignon sur rue incluant de la mitoyenneté.

#### Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d'habitat

- Réaliser une frange paysagère semi-transparente vis-à-vis de l'espace agricole par la plantation mêlant des arbres de haute tige et de la végétation basse permettant des ouvertures visuelles sur le grand paysage.
- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des constructions avoisinantes.
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

#### Déplacements, transports et accessibilité

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
  - Réalisant une voie traversante à sens unique doublée d'une liaison douce entre la rue du Président Wilson et la rue de l'Aubette.

- Aménageant un carrefour paysager sécurisé sur la rue de l'Aubette

- Marquant et sécurisant l'entrée du secteur sur la rue du Président Wilson

Cette voie traversante viendra compléter la continuité viaire permettant de relier le secteur à la Grande rue mais aussi au secteur Ouest via la rue du président Wilson.

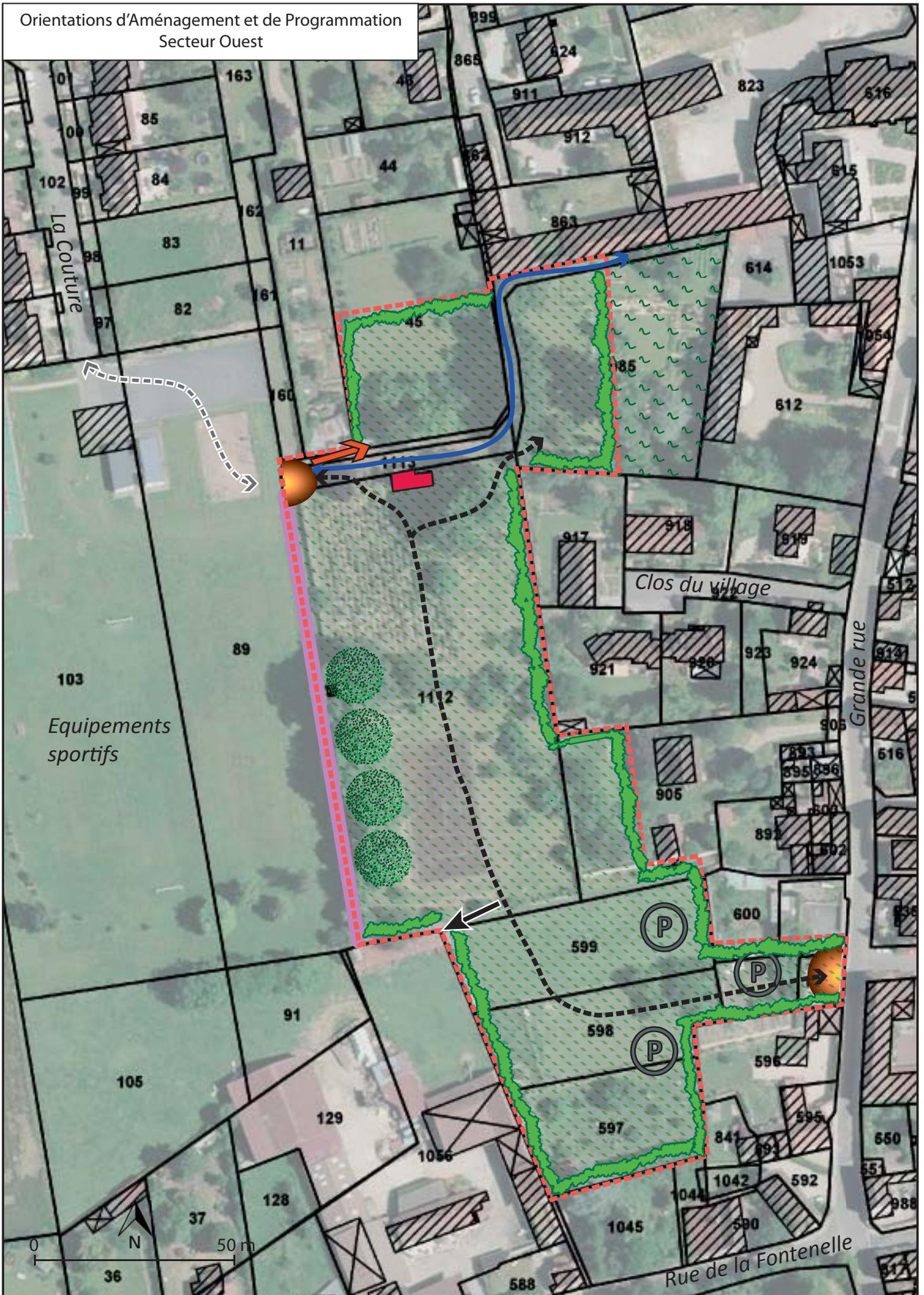
Par ailleurs, hors du secteur, plusieurs emplacements réservés inscrits au présent PLU vont permettre d'améliorer l'offre de stationnement et les déplacements :

- Une poche de stationnement au droit de la rue de l'Aubette
- Du stationnement le long de la rue du Président Wilson
- Un trottoir rue de l'Aubette

### C. PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur ce secteur, une densité d'environ 15 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 6 logements sur l'ensemble du secteur).

Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Secteur Ouest



## VI. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR OUEST

### A. LOCALISATION DU SECTEUR

Ce secteur est situé à l'Ouest du bourg et s'étend sur environ 1,45 hectare. Au coeur de l'espace urbanisé, ce secteur est bordé au Nord, au Sud et à l'Est par des habitations et à l'Ouest par des équipements sportifs.

### B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 
-  Limite du secteur
  -  Protéger l'appentis
  -  Préserver le mur remarquable
  -  Protéger les arbres remarquables
  -  Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune
  -  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des espaces avoisinants
  -  Réaliser un itinéraire viaire à double sens ou à sens unique, selon le principe de la zone de rencontre (localisation de principe)
  -  Aménager une desserte spécifique au Nord du secteur (localisation de principe)
  -  Marquer et sécuriser les entrées du secteur (localisation de principe)
  -  Laisser la possibilité d'un accès automobile vers l'Ouest du secteur
  -  Liaison douce en projet entre l'école et les équipements sportifs
  -  Aire de stationnement paysagée à réaliser (localisation de principe)
- Eléments à titre indicatif
-  Parc remarquable à préserver
  -  Continuité viaire doublée d'une liaison douce vers La Couture

L'aménagement du secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan) :

#### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Afin de préserver l'identité patrimoniale de Longuesse, plusieurs éléments sont à protéger dans le secteur :

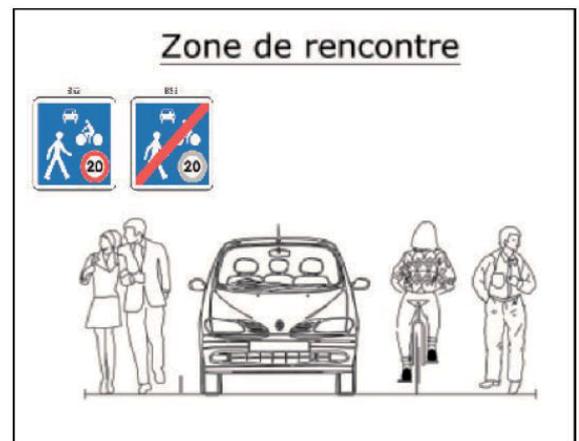
- L'appentis
- Le mur remarquable en limite Ouest.

#### Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d'habitat

- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des constructions avoisinantes.
- Protéger les arbres remarquables
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

#### Assurer une accessibilité et des déplacements simples

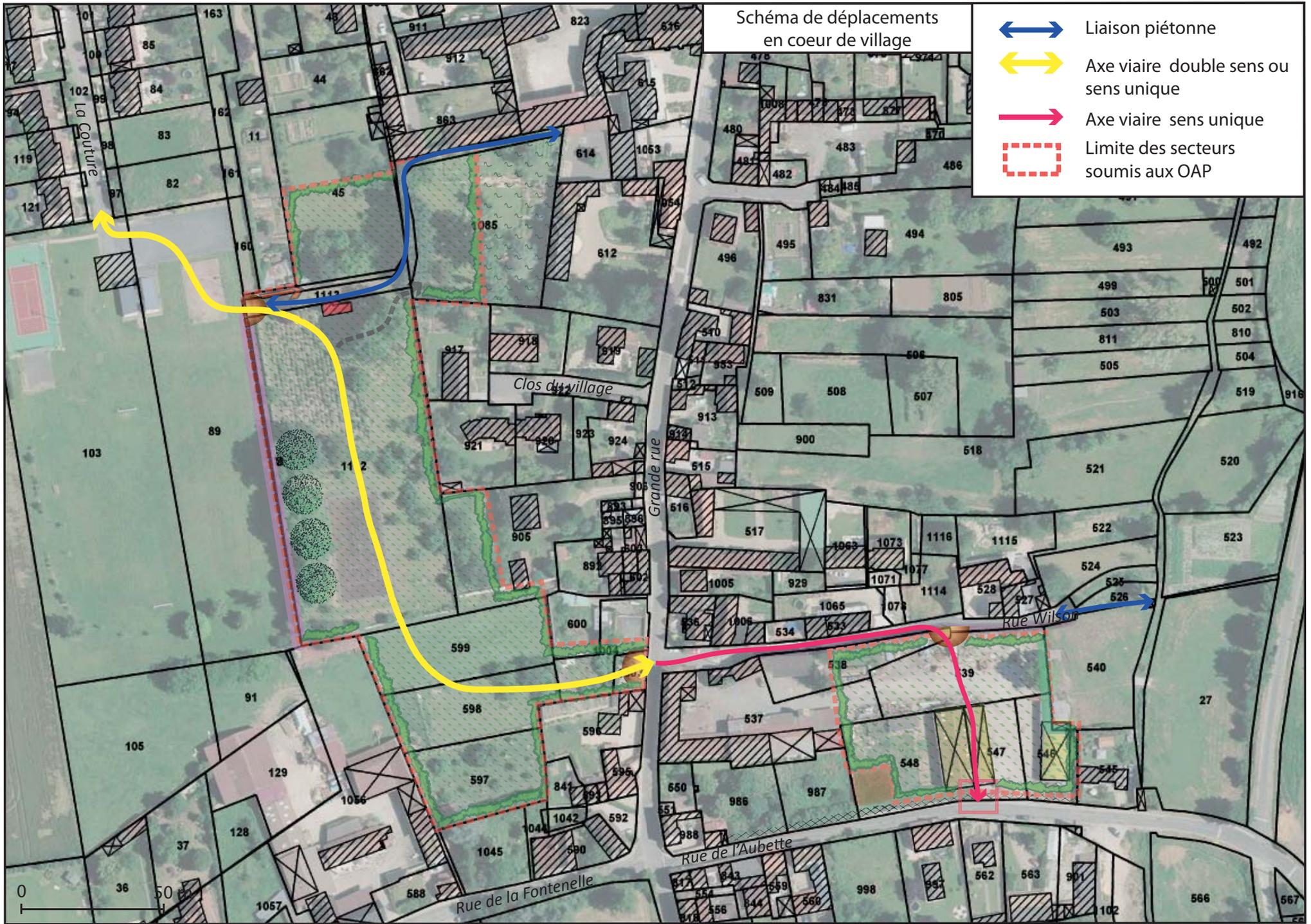
- Réaliser un itinéraire viaire à double sens ou à sens unique permettant de relier la rue de la Couture à la Grande rue. Cette voie devra être aménagée selon le principe de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons pour assurer la sérénité de leurs déplacements. Cette zone devra être repérable notamment pour les personnes malvoyantes.
- Concevoir des accès marqués et sécurisés au secteur.
- Laisser la possibilité d'un accès automobile dans l'éventualité d'un développement urbain futur à l'Ouest du secteur.
- Assurer le stationnement pour les visiteurs le long de la voie de desserte en alternance avec des plantations d'arbres.
- Réaliser une ou plusieurs aires de stationnement paysagées à l'entrée Sud-Est du secteur comprenant une quinzaine de places minimum de stationnement et servant également aux besoins de la population de Longuesse.



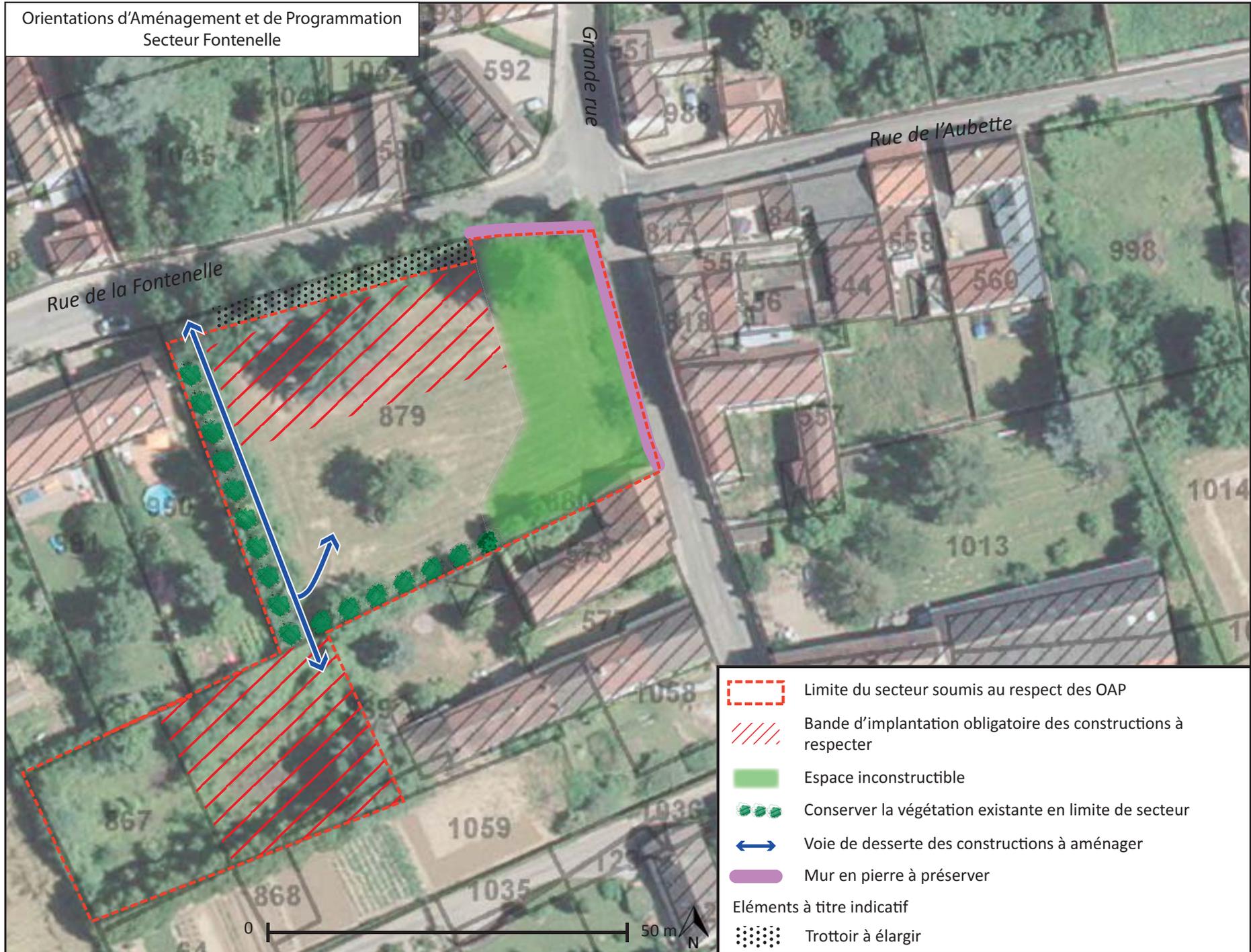
Par ailleurs, une liaison douce entre l'école et les équipements sportifs sera aménagée à l'intérieur du secteur.

### **C. PROGRAMMATION**

Dans le secteur, une densité moyenne d'environ 15 logements par hectare doit être respectée, soit la création d'environ 22 logements.



Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Secteur Fontenelle



## VII. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR FONTENELLE

### A. LOCALISATION DU SECTEUR

Ce secteur est situé au Sud-Ouest du bourg de Longuesse, à l'intersection de la Grande rue et de la rue de la Fontenelle. Il s'étend sur 0,34 hectare.

### B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

#### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Respecter les bandes d'implantation des constructions. En effet, ce secteur étant surélevé par rapport à la Grande rue, les constructions seront implantées au droit de la rue de la Fontenelle et à l'arrière de celle-ci afin de ne pas dénaturer le paysage communal.
- Limiter la hauteur des constructions à rez-de-chaussée plus combles au droit de la rue de la Fontenelle afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site.

#### Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d'habitat

- Conserver la végétation existante aux abords du secteur afin d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage en préservant la biodiversité existante.
- Respecter un espace inconstructible au droit de la Grande Rue afin d'éviter les constructions en surplomb et en vis-à-vis des constructions existantes.

#### Déplacements, transports et accessibilité

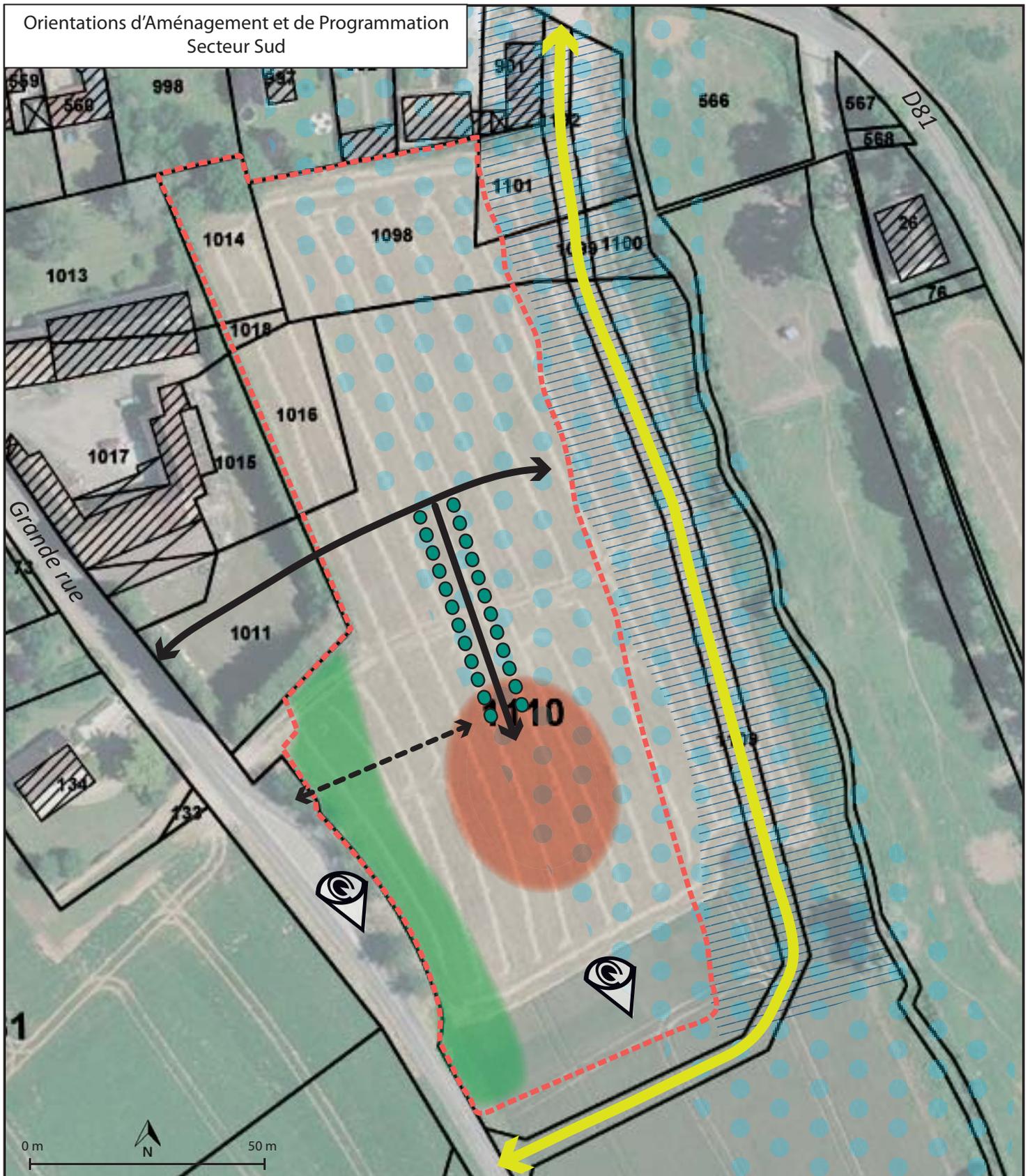
- Aménager une voie de desserte automobile depuis la rue de la Fontenelle qui assurera l'accès des véhicules à l'arrière des constructions situées le long de la rue de la Fontenelle.
- Aucun accès direct aux constructions ne sera autorisé depuis la rue de la Fontenelle.

En outre, hors du secteur, un emplacement réservé est inscrit au présent PLU pour l'élargissement du trottoir de la rue de la Fontenelle.

### C. PROGRAMMATION

Compte tenu de la configuration de ce secteur et de sa sensibilité paysagère, les bandes d'implantation des constructions permettent la construction d'environ 3 logements sur l'ensemble du secteur.

Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Secteur Sud



Limite du secteur soumis au respect des OAP



Aménager une liaison viaire (localisation de principe)



Aménager une liaison douce (localisation de principe)



Placette à aménager



Espace tampon paysager à aménager par la plantation d'arbres de haute tige



Alignement d'arbres à réaliser



Vue à préserver

Éléments à titre indicatif



Chemin agricole



Zone d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 m de profondeur



Zone inconstructible de 35 m depuis l'axe de l'Aubette

## VIII. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR SUD

### A. LOCALISATION DU SECTEUR

Ce secteur est localisé au Sud du bourg de Longuesse. Bordé par l'Aubette à l'Est et par la RD 169 à l'Ouest, il s'étend sur 1,20 hectare environ.

### B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

#### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Les vues remarquables vers le centre du village sont à préserver.
- Aménager une placette de convivialité au centre du secteur.

#### Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d'habitat

- Prendre en compte la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et le risque de présence d'eau à moins de 2 mètres de profondeur. Dans cette zone les sous sols sont interdits. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions.
- Un espace tampon paysagé doit être aménagé par rapport à la Grande rue. Celui ci sera notamment composé d'arbres de haute tige.
- L'aménagement de la liaison viaire desservant la placette devra être accompagné de la réalisation d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la voie.

#### Déplacements, transports et accessibilité

- Aménager une liaison viaire traversant le secteur d'Ouest en Est et permettant la desserte du centre du secteur.
- Aménager une liaison douce allant de la placette centrale à la Grande rue.

### C. PROGRAMMATION

Une diversification des types de logements devra être assurée : individuel, individuel groupé et petit collectif. Pour toute opération de construction sur ce secteur, une densité d'environ 15 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 18 logements sur l'ensemble du secteur).

## **IX. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS SUR LA COMMUNE DE LONGUESSE**

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Longuesse, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles définies aux chapitres précédents, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

### **A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE**

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir liste dans le règlement du PLU)
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

### **B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION**

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'éco-gestion et d'éco-construction ci-dessous :

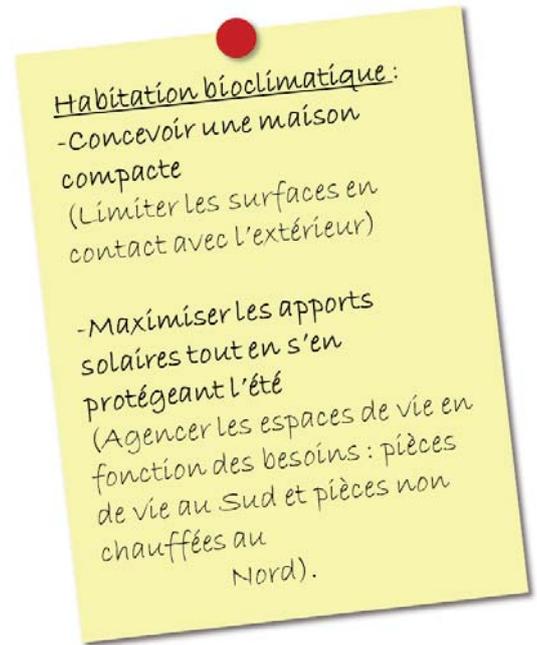
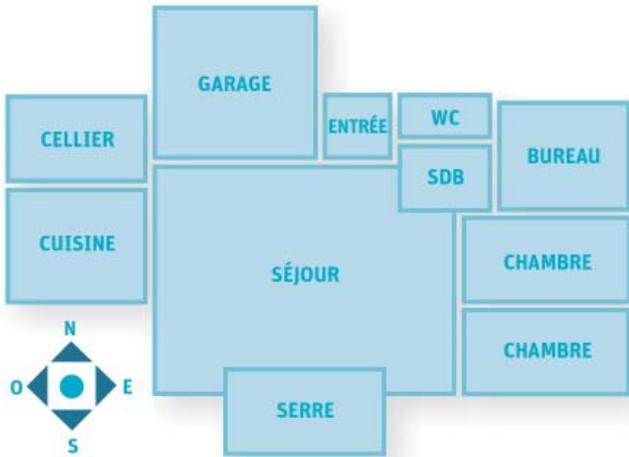
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).
- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
  - o utiliser les techniques d'infiltrations naturelles : fossés enherbés, puits, noues...
  - o réaliser des sols perméables ou semi-perméables (trottoirs, stationnement) : evergreen, sol stabilisé ...

**En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).**

- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).
- **Limiter le bruit et informer les riverains pour le chantier**
- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :

o **maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été**

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

- o **privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
- o **choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
- o **privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...). Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m <sup>2</sup> .K/W)	Energie grise (en kWh/m <sup>3</sup> )
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

- o installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- o choisir une ventilation adaptée permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

### C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
  - o Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
  - o Éloigner les pièces principales des sources de bruit
  - o Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**
  - o Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
  - o Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
- **Favoriser le confort olfactif :**
  - o Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
  - o Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**