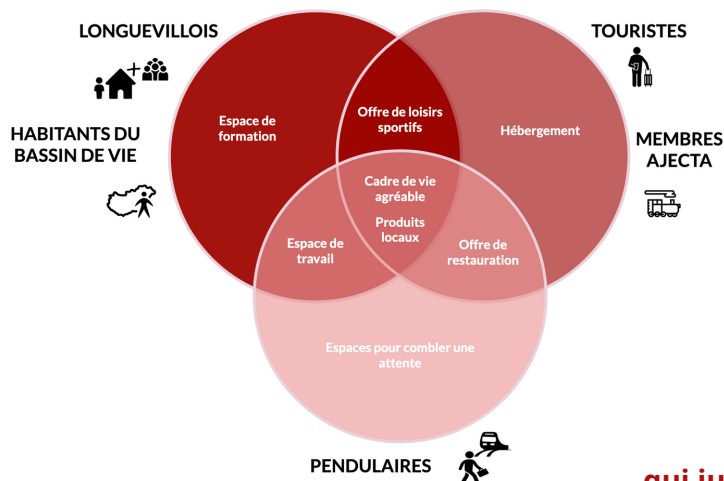


Des publics d'usagers variés exprimant des besoins communs ...



Le diagnostic a permis d'identifier les différents **usagers** du territoire, ainsi que leurs **besoins**. Les publics de ces usagers sont divers : il s'agit des **habitants** de la commune et de son bassin de vie, des voyageurs **pendulaires** et **touristes**, ainsi que des **membres de l'AJECTA**. À ces usagers correspondent des **besoins**, qui constituent autant d'**opportunités** pour développer le centre de Longueville en tirant parti du **foncier** de la friche.

... qui justifient des entités programmatiques communes

La réponse à ces besoins peut se traduire dans une série de différents programmes :

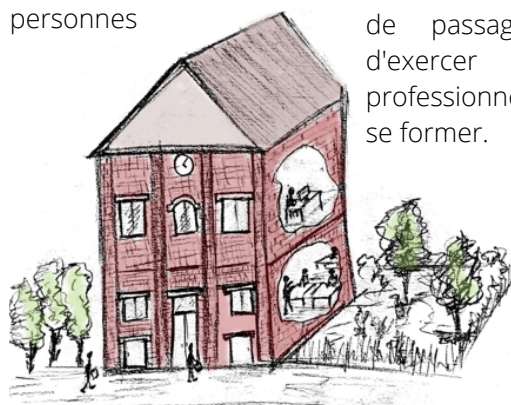
1 Une offre de commerces et services supplémentaire

Proposer des **commerces et des services** pour compléter l'offre existante, aujourd'hui encore trop faible pour garantir à Longueville un rayonnement à la hauteur de son pôle gare. Cela consisterait en une **offre alimentaire polyvalente** (supérette, locaux commerciaux, marché forain et point d'achat de paniers-paysans, offre de restauration). A cela s'ajouterait un local d'activité autour des **randonnées cyclistes et pédestres** à destination des touristes et habitants du bassin de vie.

3 Un pôle *coworking*-formation pour les habitants du bassin de vie et les pendulaires

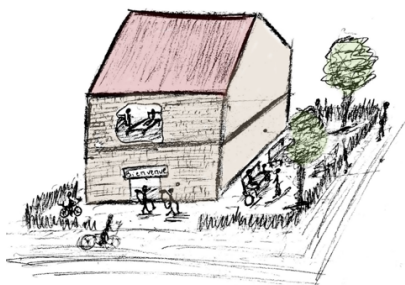
Réinvestir les **bâtiments remarquables** et profiter de leurs volumes pour accueillir les habitants et les personnes

de passage, désireux d'exercer leur activité professionnelle et/ou de se former.



Espace de travail et de formation

2 Une offre d'hébergement et un espace d'interprétation pour soutenir le tourisme



Gîte de groupe pour touristes et randonneurs

Offrir l'accueil à travers un gîte pour donner aux **touristes et randonneurs** l'opportunité d'un séjour agréable, et les pérenniser sur le

Longuevillois le temps d'un court séjour, ce qui profiterait au dynamisme de la commune. Cette offre serait également utile aux membres de l'AJECTA.

4 Renouveler et compléter l'offre de logements pour répondre à divers besoins

Proposer une offre de **nouveaux logements** pour soutenir le marché existant et accueillir de nouveaux résidents à Longueville. **Deux typologies** de logements sont envisageables afin d'atteindre le même objectif, mais selon des stratégies d'attraction de nouveaux résidents différentes.



La maison individuelle pour préserver l'identité du bourg

L'habitat dense individualisé, pour densifier le centre

Source des illustrations : Atelier Longueville



Ces éléments de programme peuvent être articulés différemment selon le choix qui sera fait de ne travailler que sur le **périmètre de la DUP** ou sur l'**ensemble de la friche**. Cela se transcrit en **deux scénarii différents**.

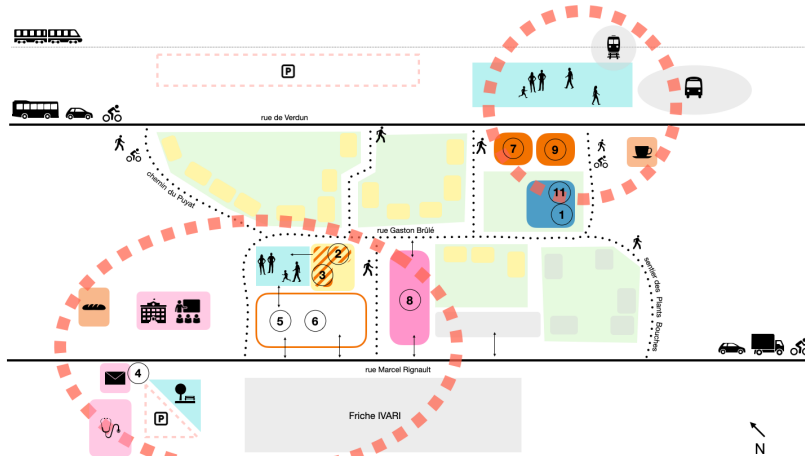
L'objectif est d'utiliser la friche comme une opportunité de **développement et d'attractivité** à Longueville. Des stratégies différentes se traduisent ici par deux scénarii. Bien que les entités soient similaires d'un scénario à l'autre, leur **forme** ainsi que leur **localisation** est amenée à varier.

Scénario 1 : Le centre-bourg reconstitué



Ce scénario repose sur la création d'un nouveau centre sur la partie DUP de la friche. Il suit une stratégie de **concentration des activités** sur le site, pour renforcer l'attractivité du centre-bourg. Le programme, opérationnel en une phase, se caractérise par sa **densité** et par l'**interdépendance des entités** prévues. Il serait donc autonome, et ne nécessiterait pas de réflexion sur le reste de la friche. Pour permettre un renforcement et une interaction entre mes **flux** en provenance du **pôle gare** et du **pôle mairie**, il s'agit de penser la porosité de cette nouvelle centralité. Le lien entre les deux pôles se fait par l'implantation d'**activités** commerciales et servicielles le long de la **rue Gaston Brulé**, qui constituerait alors le cœur du nouveau centre. La valorisation de cet axe permet aussi la valorisation de la morphologie de l'**usine-rue**. L'arrivée de ces nouvelles activités ferait lever pour l'**attractivité résidentielle**.

Scénario 2 : Les polarités réactivées

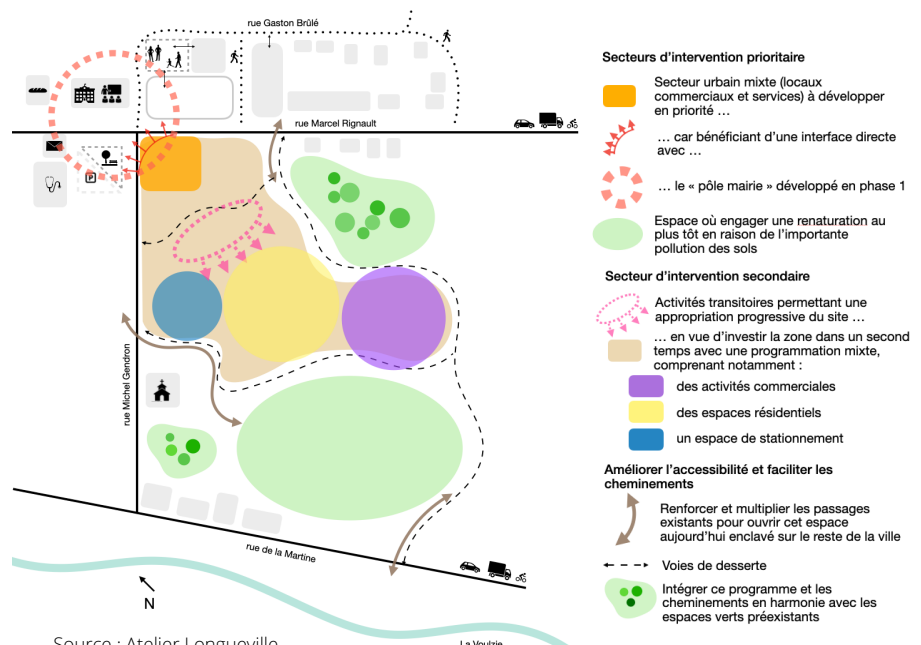


Source : Atelier Longueville

La **seconde phase** (schéma ci-contre) viendrait **équilibrer** financièrement l'opération, tout en continuant d'affirmer le pôle mairie. Ce scénario dépend cependant de l'acquisition des 6 hectares restants. Du fait de la dimension du foncier et de son niveau de pollution, la stratégie envisagée se déploie sur un **temps plus long**. La dimension du site et la temporalité du projet ouvrent des possibilités d'**expérimentation**. C'est pourquoi une stratégie d'**urbanisme transitoire** pourrait permettre d'amorcer la réactivation du reste de la friche.

Ce second scénario repose sur le **renforcement du pôle gare** et du **pôle mairie**. L'ensemble de la friche est appréhendé ici comme une **réserve foncière** à exploiter pour les conforter. La spécificité de ce scénario est son **phasage opérationnel**, qui se ferait en deux temps.

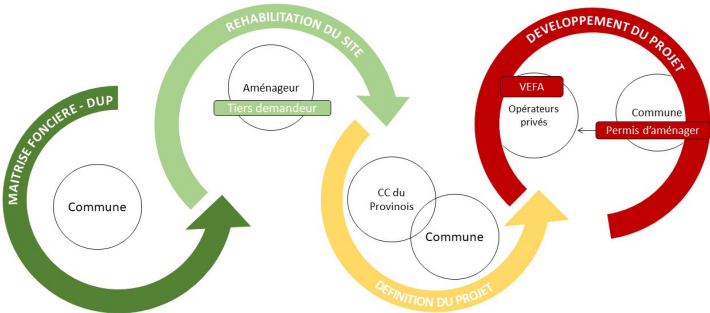
La **première phase** (schéma ci-contre) se concentrerait sur le secteur sous DUP, et agirait comme support à l'offre existante pour conforter les **besoins des usagers**. La localisation des entités autour du pôle gare ou du pôle mairie est donc pensée selon le public auquel elles profiteraient davantage, et des maisons individuelles sont prévues sur la DUP afin de préserver l'**ambiance urbaine** et l'**identité du bourg**.



Source : Atelier Longueville

La Voulzie

Scénario 1 : Le centre-bourg reconstitué



Le scénario du “centre-bourg reconstitué”, **autonome**, s’apparente à une **opération immobilière**. En amont, le dispositif du tiers-demandeur permettrait à un aménageur de dépolluer et réhabiliter le site de la DUP. Par ailleurs, pour la définition du projet, nous préconisons un portage foncier et technique partagé entre la **commune** et la **Communauté de Communes** (CC) du Provinois. La commune pourra ainsi bénéficier d’une ingénierie plus importante correspondant à l’échelle intercommunale du site.

Financement et subventions

Le **scénario 1** induirait des **recettes immédiates** plus importantes du fait de la densité de logements commercialisés et de l’**autonomie de l’opération**. Le **scénario 2** s’appuie lui sur une **assiette foncière nettement plus large** permettant le financement d’une offre d’équipements équivalente avec une densité plus faible de logements commercialisés mais impliquant un phasage qui repousse dans le temps l’équilibre financier de l’opération. Toutefois, seules les **subventions** permettront au projet d’être **viable** et d’atteindre un équilibre financier. La proposition préalable d’un programme est nécessaire pour rendre le **projet éligible** à ces **subventions**.

CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE

La friche de Longueville constitue une **réserve foncière précieuse** pour faire entrer la commune dans une dynamique nouvelle. Pour cela, deux scénarii programmatiques répondant aux mêmes besoins ont été proposés. Tous deux comportent une programmation mixte composée d’éléments communs, mais **présentent des divergences** tenant à la fois au périmètre d’intervention, au montage financier, au jeu d’acteurs qu’ils mobilisent et se distinguent donc en deux stratégies opposées (cf. tableau ci-contre).

Scénario 2 : Les polarités réactivées

Pour ce scénario, il s’agirait de récupérer les **6 hectares** encore sous maîtrise privée. Cela pourrait être fait via **convention** entre la **commune**, la **Communauté de communes** et l’**EPFIF** permettant d’engager une nouvelle **procédure de DUP**. L’intervention de l’EPFIF permettrait aussi de **dépolluer** la totalité des 7 hectares. Ce scénario se déployant sur un temps plus long et un périmètre urbain conséquent, s’appuierait sur un dispositif correspondant à une opération d’urbanisme du type **ZAC d’intérêt communautaire**. Une maîtrise d’ouvrage comprenant la commune et la CC renforcerait en effet le **portage** et les ambitions du projet.

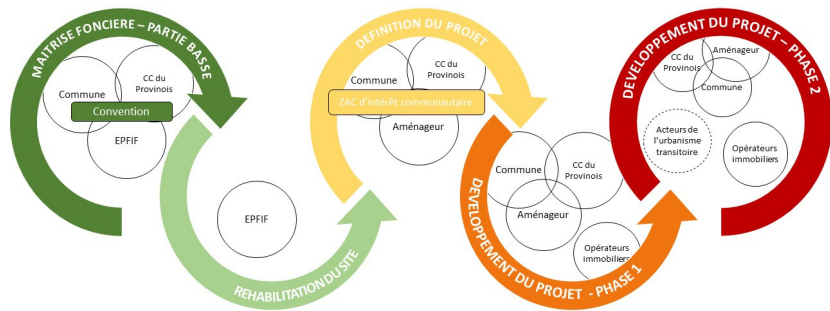


Tableau récapitulatif et comparatif des deux scénarii

	Centre-bourg reconstitué ➡	Polarités réactivées
Objectif	Refaire centre sur la DUP	Réaffirmer les deux pôles d’attractivité
Opérationnalité	Immédiate : foncier appartenant à la commune	Phasage : temps de l’acquisition foncière du reste de la friche par un nouvel acteur
Temps du projet	Temps court : une seule phase autosuffisante	Temps long : deux phases complémentaires et interdépendantes
Périmètre	DUP seule	Périmètre élargi au reste de la friche
Acteurs	Nombre d’acteurs restreint	Multiplicité d’acteurs
Stratégie	Agir immédiatement sur une partie de la friche	Agir sur un temps de projet plus long sur toute la friche

Ainsi, les deux scénarii aux stratégies différentes mais répondant à un objectif commun permettraient d’**animer le centre-bourg et de faire rayonner la commune dans le Grand Provinois**. Une fois des études complémentaires réalisées, cette étude, par les perspectives qu’elle ouvre, servira de base de travail pour rendre le projet éligible à des subventions et ainsi amorcer sa phase opérationnelle.