DEPARTEMENT DE CÔTE D'OR

COMMUNE DE LONGCHAMP

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

1

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
13 FEV. 2008

MAIRIE DE LONGCHAMP (21) Côte-d'Or

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du : 6-02-2008

Le Maire

BR Ingénierie Franche-Comté
13 avenue Aristide Briand 39 100 Dole
Tel: 03.84.79.02.57 Fax: 03.84.79.02.57

B&R Ingénierie Franche-Comté

SOMMAIRE

AVANT PROPOS 5

LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA LOI SRU 5

LA SITUATION COMMUNALE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME A PRENDRE EN COMPTE 6

CONSTITUTION DU DOSSIER PLU 8

I- DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE 9

1 LONGCHAMP ET SES ENVIRONS 10

1.1 UNE LOCALISATION PERIURBAINE AUX PORTES DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE 10
1.2 LE SCOT DU DIJONNAIS 12
1.3 LA COMMUNE 14
1.4 HISTOIRE 14

2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION 16

2.1 16
2.2 LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DE LONGCHAMP 16
2.3 LES EVOLUTIONS DEPUIS 1968 16
2.4 LA STRUCTURE PAR AGE 20
2.5 LES MENAGES 23
2.6 FIXITE DE LA POPULATION 25
2.7 CARACTERISTIQUES SOCIALES 26

3 DONNEES SUR L'HABITAT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION 29

3.1 LES MUTATIONS DU PARC DE LOGEMENTS 29
3.2 LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 31
3.3 LES MECANISMES DE CONSOMMATION DU PARC ENTRE 1982 ET 1999 38
3.4 HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION 43

4 DONNEES ECONOMIQUES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION 49

4.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI 49
4.2 EMPLOIS ET LES DEPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL 50
4.3 51
4.4 LES PRINCIPALES ACTIVITES 51
4.5 LES RISQUES INDUSTRIELS 52

5 LES EQUIPEMENTS ET LEURS PERSPECTIVES D'EVOLUTION 54

5.1 LES EQUIPEMENTS FACTEURS DE LIEN SOCIAL 54

6 LES DEPLACEMENTS 56

6.1 LA CIRCULATION ROUTIERE 56
6.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN 56
6.3 LA CIRCULATION DOUCE 57

7 SYNTHESE : LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES POUR LE TERRITOIRE 58

II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 59

1 LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE 60

1.1 LA GEOLOGIE 60
1.2 LA TOPOGRAPHIE 60
1.3 L'EAU SUR LE TERRITOIRE 61
1.4 LE CLIMAT 62
1.5 LA QUALITE DE L'AIR 63
1.6 LE TRAITEMENT DES DECHETS 64

2 L'ORGANISATION ET LES PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL 66

2.1 L'OCCUPATION DU SOL 66
2.2 LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE 67

3 L'ENVIRONNEMENT NATUREL 71

3.1 LES ESPACES NATURELS PRESENTANT UN INTERET ECOLOGIQUE 71
3.2 LES ESPACES VERTS ET PUBLICS 73

4 L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE 74

4.1 LA PLACE DE L'AGRICULTURE : ASPECT QUANTITATIF 74
4.2 LES INSTALLATIONS CLASSEES PRESENTES A LONGCHAMP 74

5 L'ENVIRONNEMENT URBAIN 75

5.1 L'ARMATURE URBAINE 75
5.2 LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES 75
5.3 LE PATRIMOINE BATI 76
5.4 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 77

6 SYNTHESE : LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (NATURELS ET URBAINS) .. 78

III- LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 79

1 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 80

2 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 83

2.1 L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN, RENOUVELLEMENT URBAIN ET PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE 83
2.2 LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT 86
2.3 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 87

3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA REGLEMENTATION QUI S'Y APPLIQUE 89

3.1 LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES 89
3.2 LE REGLEMENT 93
3.3 LES MESURES COMPLEMENTAIRES 105

4 LES PROJETS SPECIFIQUES, LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS 107

4.1 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU PHYSIQUE (TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE, HYDROLOGIE) 107
4.2 IMPACT ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU NATUREL 108
4.3 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU HUMAIN 109
4.4 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'HABITAT 109
4.5 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'ESPACE AGRICOLE 110
4.6 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION DES ACCES ET DESSERTES 111
4.7 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE PAYSAGE 111
4.8 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE STATIONNEMENT 112
4.9 L'ASSAINISSEMENT ET LES RESEAUX DIVERS 112

AVANT PROPOS

LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA LOI SRU

Ce sont principalement les articles :

- L111-1-1 à L111-11, L 121-1 à L 124-4 et L 311-1 à L 311- 8
- R 121-1 à R 124-8 et R 311-1 à R 311-12

du Code de l'Urbanisme qui régissent les dispositions applicables aux documents d'urbanisme.

Les fondements de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 31 Mars 2001 sont précisés en particulier dans les articles :

- **L'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme :**

Des Directives Territoriales d'Aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application « des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral.
Les Directives Territoriales d'Aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.
Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

- **L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
2. *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
3. *Une utilisation économe de l'espace et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des*

écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions du 1° à 3° sont applicables aux Directives Territoriales d'Aménagement visées à l'article L 111-1-1. »

- L'article L 123-1 : (modifié par la loi Urbanisme et Habitat)

Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services.
Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
(...). »

LA SITUATION COMMUNALE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME A PRENDRE EN COMPTE

Le POS actuellement en vigueur à Longchamp a été approuvé en juillet 1990.
Il a fait l'objet deux modifications, les 29 avril 1994 et 17 avril 1997, et d'une mise à jour le 02 juillet 1998.

Le POS devenu inadapté à une évolution efficiente de la commune, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du 6 septembre 2005.

La commune de Longchamp intègre le Schéma de Cohérence Territorial, en cours d'élaboration sur l'agglomération de Dijon.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme va permettre de donner à la commune, les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociales, économiques, environnementales). **Le PLU va planifier, maîtriser et organiser le développement du territoire communal. Il va traduire l'organisation de Longchamp et exprimer les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durable.**

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à quinze ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Tout au long de son élaboration ou de sa révision, le PLU trouvera son fondement juridique dans les dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer trois principes fondamentaux :

- **Equilibre entre le développement urbain et le développement rural** ; préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.

- **Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural**. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements. A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs.

- **Principe de respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

CONSTITUTION DU DOSSIER PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune (P.A.D.D.) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 15 ans).
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R.) et les espaces boisés classés.
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les documents techniques annexes** concernant notamment :
    - les annexes sanitaires et réseaux publics,
    - les servitudes d'utilité publique et contraintes,
    - la liste des emplacements réservés,
    - etc…

Chaque pièce constitutive du PLU apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune.
Cependant, il faut préciser que seuls les orientations particulières d'aménagement du P.A.D.D, le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable au tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Longchamp, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues.

Son contenu est précisé par l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme :
« Le rapport de présentation :

- *1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- *2° Analyse l'état initial de l'environnement ;*
- *3° (D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, II, 1°) Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*
- *4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. (D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, II, 2°) En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

I- DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

1 LONGCHAMP ET SES ENVIRONS

1.1 UNE LOCALISATION PERIURBAINE AUX PORTES DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

1.1.1 Le contexte territorial et administratif

La commune de Longchamp est localisée dans le **département de la Côte d'or** (21) qui compte 506 755 habitants en 1999 pour une superficie importante de 8 763,21 km².
La densité de la population dans le département est de 57,8 habitants par km².

Longchamp appartient à **l'arrondissement de Dijon**, le plus densément peuplé du département, avec 114,9 habitants par km² en 1999 (350 448 habitants sur une superficie de 3 048,96 km²).

L'arrondissement de Dijon compte 21 cantons, dont celui de **Genlis**, auquel appartient la commune de Longchamp.
Ce canton se trouve au sud-est de l'agglomération dijonnaise. Il regroupe 20 131 habitants en 1999 sur 221 km², soit une densité de population de 91,1 habitants par km².

Longchamp appartient à la communauté de communes de la Plaine Dijonnaise.

1.1.2 La communauté de communes de la Plaine Dijonnaise

Cette communauté de communes a été créée le 1er janvier 2006. Elle regroupe 26 communes situées au Sud sud-est de Dijon pour une population de 22 669 habitants.

Les compétences sont les suivantes :

- Compétences obligatoires
  - Aménagement de l'espace
  - Actions de développement économique
  - Voirie (création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire tel que la rue « Pré Omer »)
  - Protection, gestion et mise en valeur de l'environnement
  - Politique du logement et du cadre de vie
- Compétences facultatives
  - Enfance–jeunesse (activités péri-scolaires, extra-scolaires
  - Actions sportives, scolaires éducatives et culturelles

1.1.3 La situation géographique

Géographiquement situé à 23 kilomètres de l'Est de Dijon, le village de Longchamp, desservi par la Route Départemental 24, fait partie du canton de Genlis.

Proche des villes d'Auxonne (14 kms), de Genlis (5 kms) et au sein d'un espace majoritairement rural, la commune subit fortement **l'influence de l'agglomération dijonnaise**, principal pôle d'emploi du secteur.

La forte attractivité résidentielle de Longchamp s'inscrit donc dans un **contexte général de périurbanisation**, défini par l'étalement urbain des agglomérations sur les périphéries rurales de celles-ci.

Longchamp est proche de grandes infrastructures routières telles que l'A39 au Sud qui relie Dijon à Dole ou l'A31 à l'Ouest, joignant Dijon à Beaune et poursuivant vers Nancy au Nord et Lyon au Sud.

1.2 LE SCOT DU DIJONNAIS

La commune de Longchamp fait partie du **SCOT du Dijonnais** qui comprend 110 communes (cf. carte).
Celui-ci a vu son périmètre fixé le 4 mars 2002 par un premier arrêté préfectoral, puis un second le 17 avril 2003 qui élargissait le périmètre à 110 communes représentant 300 263

La mise en oeuvre du SCOT est confiée à un syndicat mixte, créé le 02 septembre 2003.

Le SCOT est actuellement en cours d'élaboration depuis le 6 mai 2004 (date de la délibération). La première phase de diagnostic et de détermination des enjeux a fait l'objet de présentations territorialisées aux élus des différents cantons et communautés de communes associés.

Le SCoT a été décidé pour permettre au Grand Dijon et aux collectivités territoriales voisines de maîtriser le développement de leur territoire dans un souci de cohérence et d'équilibre entre les espaces urbains et périurbains. Ce SCoT vise à :

- Permettre le renforcement des solidarités entre villes et campagnes
- Favoriser un développement économique harmonieux sur le territoire en préservant l'environnement
- Améliorer les transports, l'offre en logements…

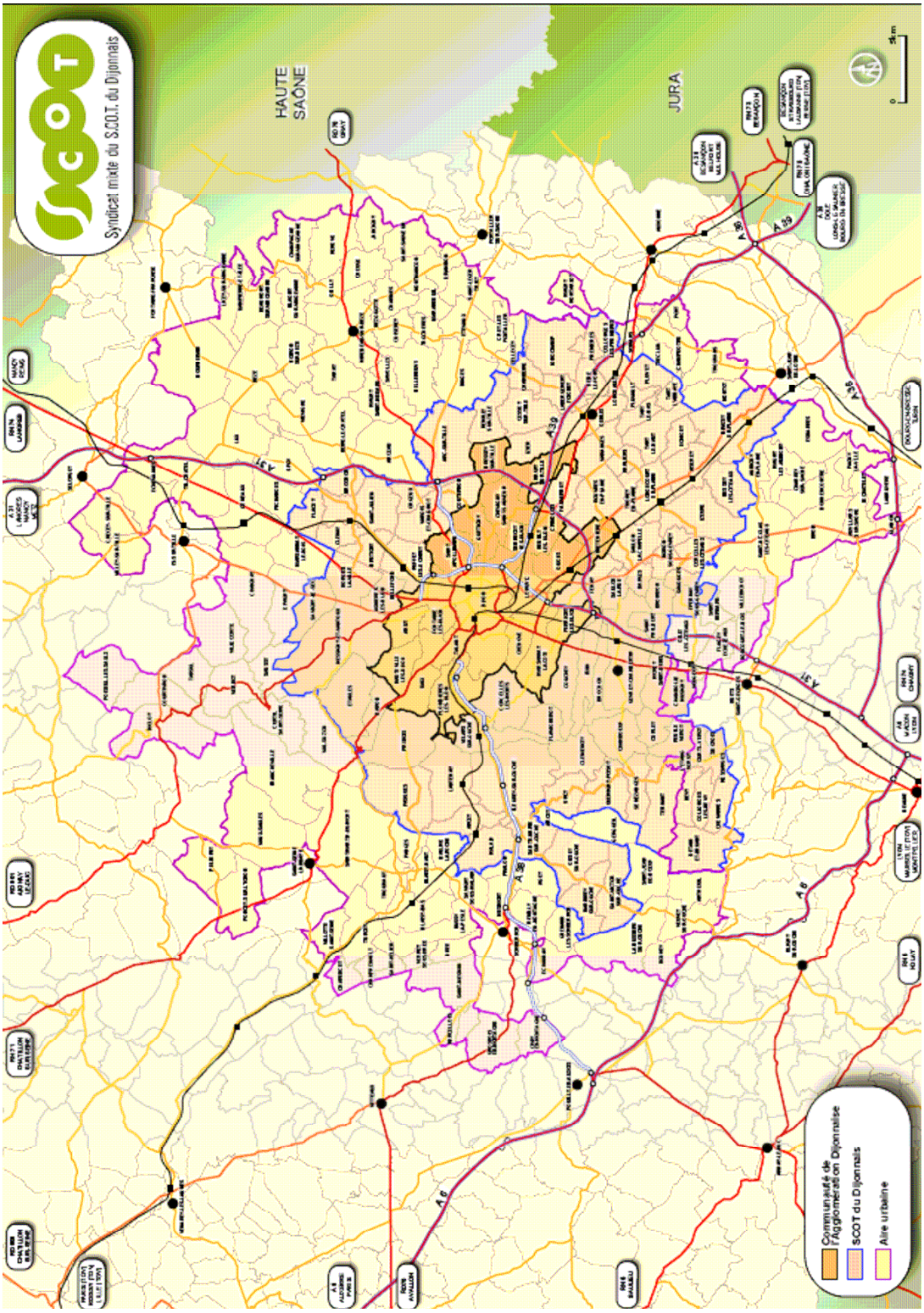
L'élaboration du SCoT du Dijonnais est l'occasion d'exprimer une volonté politique forte. La métropole régionale souhaite conforter son développement afin de conserver et renforcer son dynamisme. Toutefois, l'absence de tout schéma directeur sur l'agglomération dijonnaise fait ressortir le manque d'une vision d'ensemble en terme d'aménagement de l'espace. L'élaboration d'un schéma en mesure de structurer ce développement est donc très important. Il permettra la concrétisation d'un développement solidaire où les richesses profitent à l'ensemble du territoire et les charges sont supportées par tous. D'une manière générale le développement recherché par le Syndicat mixte du ScoT du Dijonnais est un développement durable.

Cinq défis doivent être relevés par le SCoT.

- **Le défi démographique** : Il s'agit de déterminer la manière dont il faut accueillir les nouvelles populations et de répondre aux besoins de la population déjà présente.
- **Le défi de l'habitat** : Ce défi découle de l'enjeu démographique et dépend des phénomènes actuels que sont le desserrement et le vieillissement de la population. A l'échelle du SCoT, 2000 logements par an sont indispensables.
- **Le défi de l'emploi et de l'économie** : Aujourd'hui, les terrains disponibles pour recevoir des entreprises permettent de répondre aux demandes pour les deux ou trois prochaines années. A l'heure actuelle, la consommation pour le développement économique est de 5 ha/an.
- **Le défi des déplacements** : La problématique principale est le développement du tout-voiture qui alimente le phénomène de périurbanisation. L'un des atouts du Dijonnais est la bonne desserte ferroviaire en forme d'étoile à cinq branches.
- **Protéger et valoriser l'environnement** : Dans toute la France, les villes se sont développées en s'étalant et faisant naître un espace péri-urbain source d'un bon nombre de nuisances environnementales. Il s'agit donc, pour le territoire dijonnais,

de repenser son développement de manière durable afin qu'il soit « économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable ».

En ce qui concerne l'établissement du PLU de Longchamp, l'article L 122-2 du code de l'urbanisme stipule qu'une commune implantée à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, ne peut pas réviser ou modifier sa planification pour étendre l'urbanisation si elle n'est pas couverte par un SCoT. Toutefois, une demande de dérogation pourra être adressée au Syndicat mixte du SCoT Dijonnais.



1.3 LA COMMUNE

1.3.1 Le territoire communal

Située dans le canton de Genlis, Longchamp est limitrophe de :

- Chambeire au Nord-ouest
- Tellecey au Nord
- Lamarche sur Saône à l'Est
- Collonges les Premières au Sud
- Premières au Sud
- Beire le Fort au Sud-ouest
- Labergement Foigney à l'Ouest

La commune est traversée par la rivière de L'Arnison, affluent de la Saône, et trois axes routiers :

- La Route Départementale 24 qui relie Labergement-Foigney à Auxonne
- La Route Départementale 24 b qui relie Chambeire à Longchamp
- La Route Départementale 116 qui relie Longchamp à Premières.

1.3.2 Superficie et densité

Le territoire communal s'étend sur **1 623 hectares**. En 1999, la population atteint **1 066 habitants**. Avec **65.68 habitants par km²**, la densité de la population est quasiment 2 fois moins élevée que la moyenne enregistrée sur l'arrondissement de Dijon (114,9 habitants par km²).

1.3.3 Perception générale de la commune

L'occupation du sol est majoritairement dédiée à l'agriculture sous forme de champs ouverts et de forêts qui couvrent environ 1/2 du territoire, et froment une vaste ceinture confinant le village dans un cadre naturel très fort. Ils ceinturent le village, ne laissant une ouverture franche qu'au Nord de la commune. La commune possède 307 des 1200 hectares de la forêt de Longchamp.

1.4 HISTOIRE

Il est fait mention de LONGUS CAMPUS en l'an 538 dans la chronique de Saint Bénigne, manuscrit du XI^{ème} siècle. LONC CHAMP apparaît sur des documents d'archives en 1243, pour aboutir à la forme définitive de LONGCHAMP en 1783

Cette terre de Longchamp fut acquise en partie par les Ducs de Bourgogne, Philippe le Hardi en acheta la moitié à la Comtesse de Neufchâtel en 1386 pour en faire don aux moines de la chartreuse de Dijon qui acquirent la moitié restante en 1670. Ils en étaient les seigneurs avec droit de justice et d'imposition, et possédaient le château du lieu. A la révolution, Longchamp fait partie du canton provisoire de Pluvault, compte une trentaine de familles et ne sera rattaché à Genlis qu'en 1801. Le recensement officiel de 1836 indique une population de 574 habitants, 150 ans plus tard, le nombre de Longchampois a doublé. Au milieu du 19ème siècle, l'artisanat

bat son plein : tisserands, cordiers, huiliers et surtout tuiliers prospèrent en profitant du sol argilo-calcaire.
On rebâtit l'église devenue trop petite en 1841, l'école des filles voit le jour en 1865, celle des garçons ainsi que la mairie en 1869.
Cerné par l'une des plus belles forêts de Côte d'Or, Longchamp a bâti sa réputation sur les faïenceries qui ont participé à son essor dès la fin du 19ème siècle.

- 1832 : création des Faïenceries et Tuileries de Bourgogne par Jean Phal
- 1867 : cession de l'entreprise à Robert Charbonnier qui crée les Poteries de Bourgogne
- vers 1880 : spécialisation dans le domaine de la faïence fine.
- 1912 : création de la S.A. Faïencerie de Longchamp dirigées par Gaëtan Moisand. Augmentation croissante de la production obligeant à faire venir les matières premières sans cesse plus nombreuses de Bretagne, Bassin Parisien puis de l'Angleterre.
- Entre 1922 et 1925 : construction de 37 pavillons pour les employés.
- 1945 : Henry Moisand succède à son père. Il créera un centre d'apprentissage aux métiers de la faïence qui comptera 80 élèves. Aujourd'hui, c'est un lycée professionnel de la céramique qui abrite près de 150 élèves.
- 1984 : crise de la céramique. Le dépôt de bilan est prononcé au bout de quelques mois.
- 1990 : arrêt de la production de faïence, 65% du capital va au groupe européen VILLEROY ET BOCH qui introduit la construction de vitroporcelaine
- Aujourd'hui : une trentaine de personnes fabrique de la faïence dans une entreprise redevenue « Faïencerie de Longchamp » dirigée par Jean Marie Monot.

La proximité de Dijon et le caractère rural de la commune sont les principaux atouts de Longchamp, et sont les facteurs actuels de son attractivité.

Toutefois, la commune se trouve dans un contexte d'une importante attractivité résidentielle. En effet, le nombre d'habitants ne cesse d'augmenter et, avec 50 pavillons et 10 logements locatifs récents, la commune favorise l'installation d'une population active jeune.

La maîtrise du développement urbain du territoire afin d'assurer le maintien d'un cadre de vie de qualité apparaît comme un enjeu essentiel dans le cadre du PLU.

2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

L'analyse démographique de Longchamp est essentiellement fondée sur les résultats du recensement de 1975, 1982, 1990 et 1999 fournis par l'INSEE et sur la tendance 1999-2004 donnée par la commune (attente des données de permis de construire

Certaines informations peuvent apparaître non cohérentes ; les variations sont dues à l'utilisation de documents disponibles dont la précision est variable. Une distinction doit en particulier être faite entre les données exhaustives et les renseignements issus des sondages.

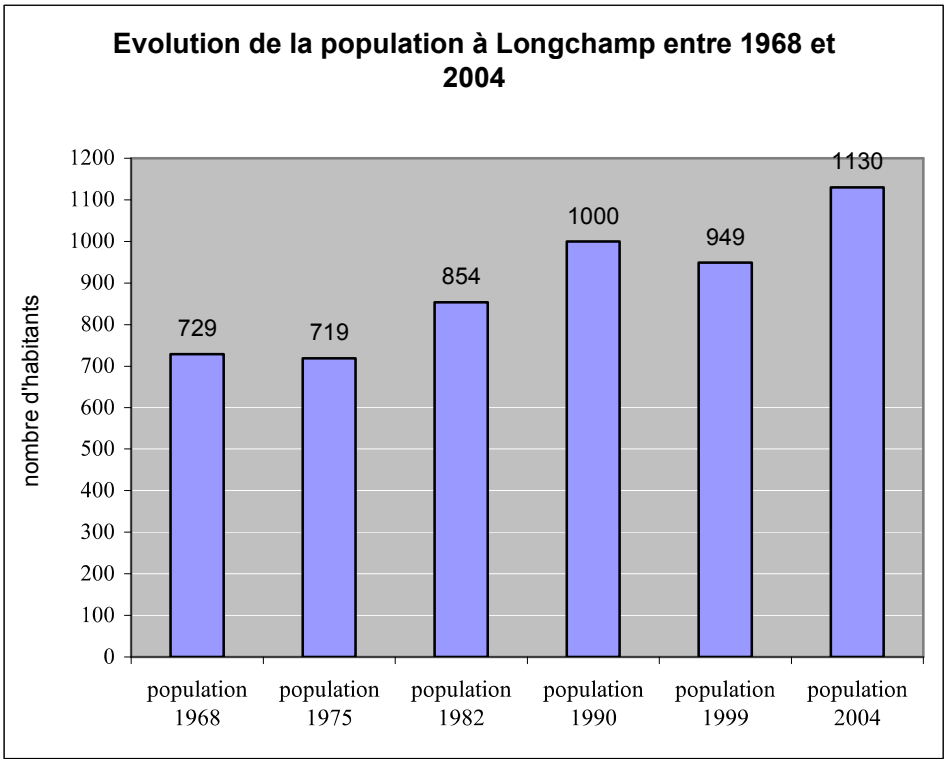
2.1

2.2 LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DE LONGCHAMP

En 1999, la commune comptait 949 habitants, soit une densité de 58 habitants au km². Le poids démographique de Longchamp est celui d'un bourg rural représentant 4.7% des 20131 habitants (1999) du canton de Genlis.

La population de 1999 est en régression par rapport au recensement de 1990. Entre ces deux dates, la commune a perdu quelques 51 habitants. Cette baisse démographique contraste avec la forte croissance constatée durant la dernière période inter-censitaire 1999-2004 (+181 habitants soit une progression de 19,1%). De manière générale, l'évolution de Longchamp se fait par palier. Depuis 1968, la population communale a augmenté de 55%, passant de 729 à 1130 personnes, soit plus de 400 habitants.

2.3 LES EVOLUTIONS DEPUIS 1968

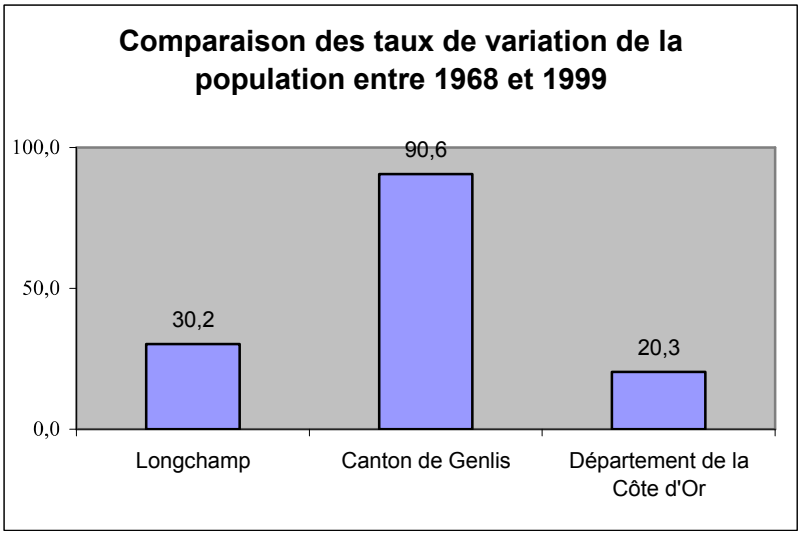


2.3.1 Evolution comparée de la population

La comparaison suivante permet de mieux apprécier la nature et les caractéristiques démographiques de la commune.

Comme le montrent le graphique et le tableau ci dessous, la commune de Longchamp enregistre un rythme de croissance démographique assez fort, supérieur à l'évolution du département de la Côte d'Or mais loin derrière celle du canton de Genlis. Le taux de variation enregistré sur la commune entre 1968 et 1999 est supérieur de plus de 10 points à celui du département mais inférieur de quelques 60 points par rapport à celui du canton
Longchamp constitue donc un espace géographique qui profite de l'aire d'attraction de la commune de Genlis pour connaître un développement démographique supérieur au département de la Côte d'Or.

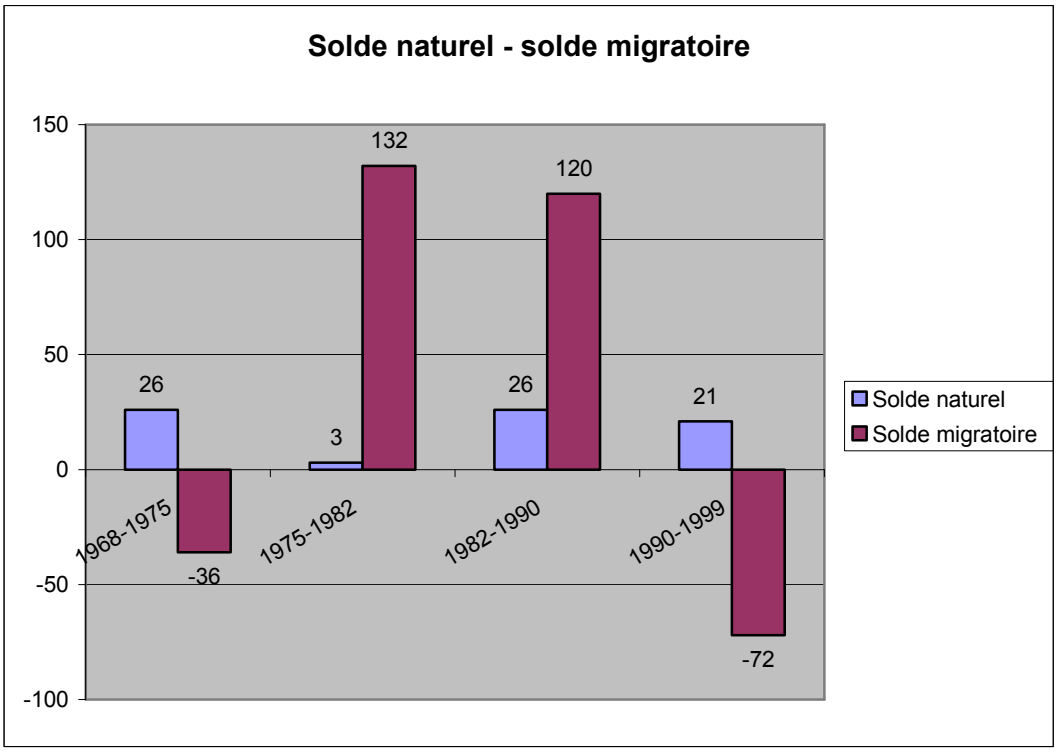
	Population 1968	Population 1999	Taux de variation entre 1968 et 1999
Longchamp	729	949	30.2
Canton de Genlis	10561	20131	90.6
Département de la Côte d'Or	421192	506755	20.3

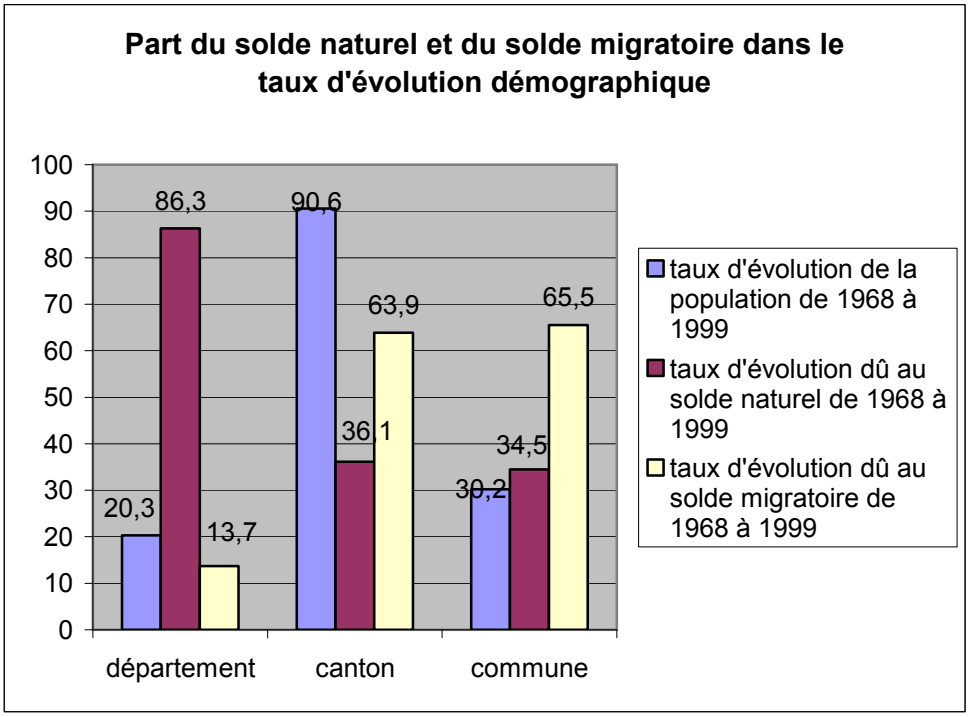


La commune a connu une évolution démographique contrastée mais globalement positive.
Exemple : entre 1968 et 1975 (-1.4% contre une moyenne inter-censitaire de 30.2%), phénomène qui s'est reproduit entre 1990 et 1999 de manière plus marquée avec une évolution démographique négative de l'ordre de 5.37%.
Pour résumer, entre 1968 et 1999, la croissance démographique de Longchamp a été supérieure à celle enregistrée sur le département de la Côte d'Or, mais 2 fois moins importante que celle du canton de Genlis.

2.3.2 Analyse de l'évolution par rapport au solde naturel et migratoire

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	60	94	100
Décès	57	68	79
Solde naturel	3	26	21
Solde migratoire	132	120	-72
Variation totale	135	146	-51
Taux d'évolution global annuel	2,48%	1,99%	-0,58%
- dû au solde naturel	0,06%	0,35%	0,24%
- dû au solde migratoire	2,42%	1,64%	-0,82%
Taux de natalité pour 1000	11	12,8	11,4
Taux de mortalité pour 1000	10,5	9,3	9





Rappel :
Solde naturel = naissances – décès
Solde migratoire = arrivées – départs

L'évolution démographique enregistrée à Longchamp entre 1968 et 1999 est essentiellement lié au solde migratoire. Entre 1968 et 1999, il a participé pour 65.5% à la croissance enregistrée. On constate que chaque baisse de population correspond à un solde migratoire négatif. (1975 = -36, 1999 = -72)

C'est donc l'attractivité de la commune qui explique son accroissement démographique.

La comparaison avec les chiffres du canton induit la même remarque :
Le taux de variation positif enregistré entre 1968 et 1999 pour le canton est essentiellement dû au solde migratoire, ce qui témoigne de l'attraction de ce secteur.

Sous l'aire d'influence de la plaine de la Saône et à proximité de l'agglomération dijonnaise, le canton de Genlis est un pôle économique en plein développement, ce qui est profitable à Longchamp et aux communes alentours.

Cette constatation contraste avec la tendance départementale. En effet, l'évolution démographique de la Côte d'Or est essentiellement due au solde naturel. Pourtant, la part du solde migratoire représente 13.7%, ce qui, à l'échelle nationale, place la Côte d'Or dans la catégorie des départements attractifs.

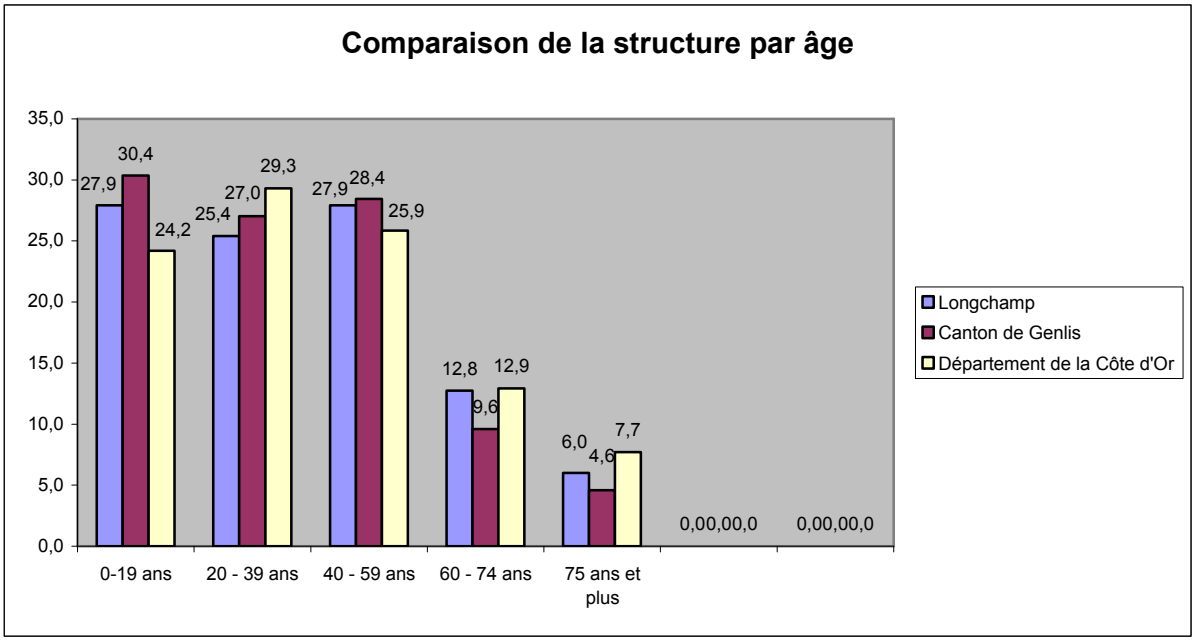
2.4 LA STRUCTURE PAR AGE

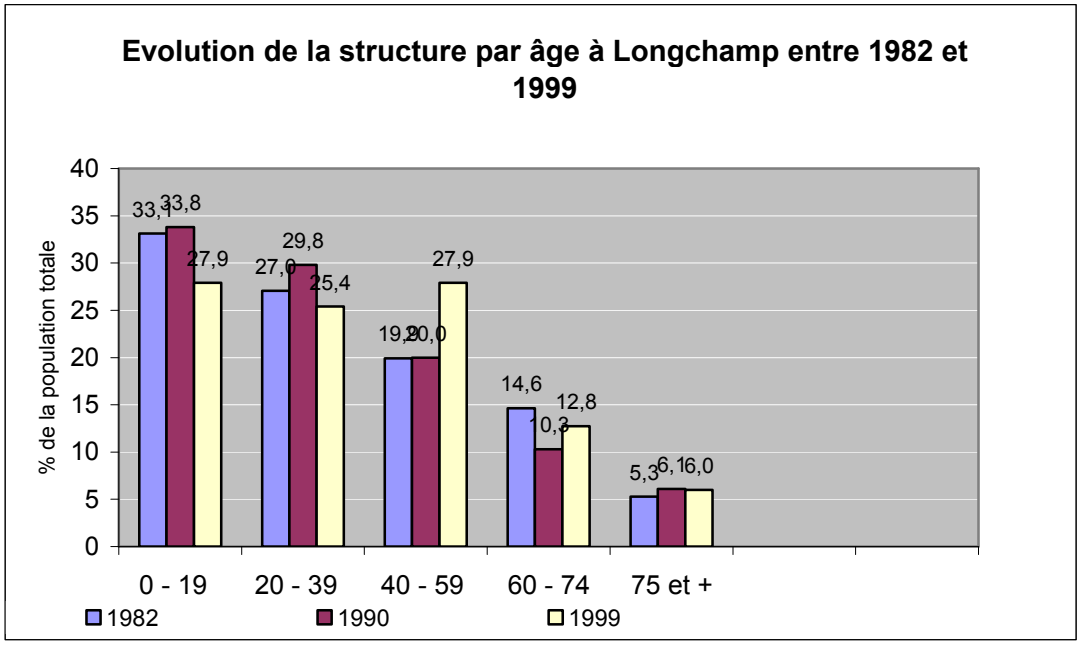
L'analyse comparée de la structure par âge de la population de Longchamp, du canton de Genlis et du département de la Côte d'Or laisse apparaître une évolution assez contrastée qui met en évidence un léger vieillissement de la population

D'une manière générale, la commune de Longchamp présente une population très proche des valeurs cantonales

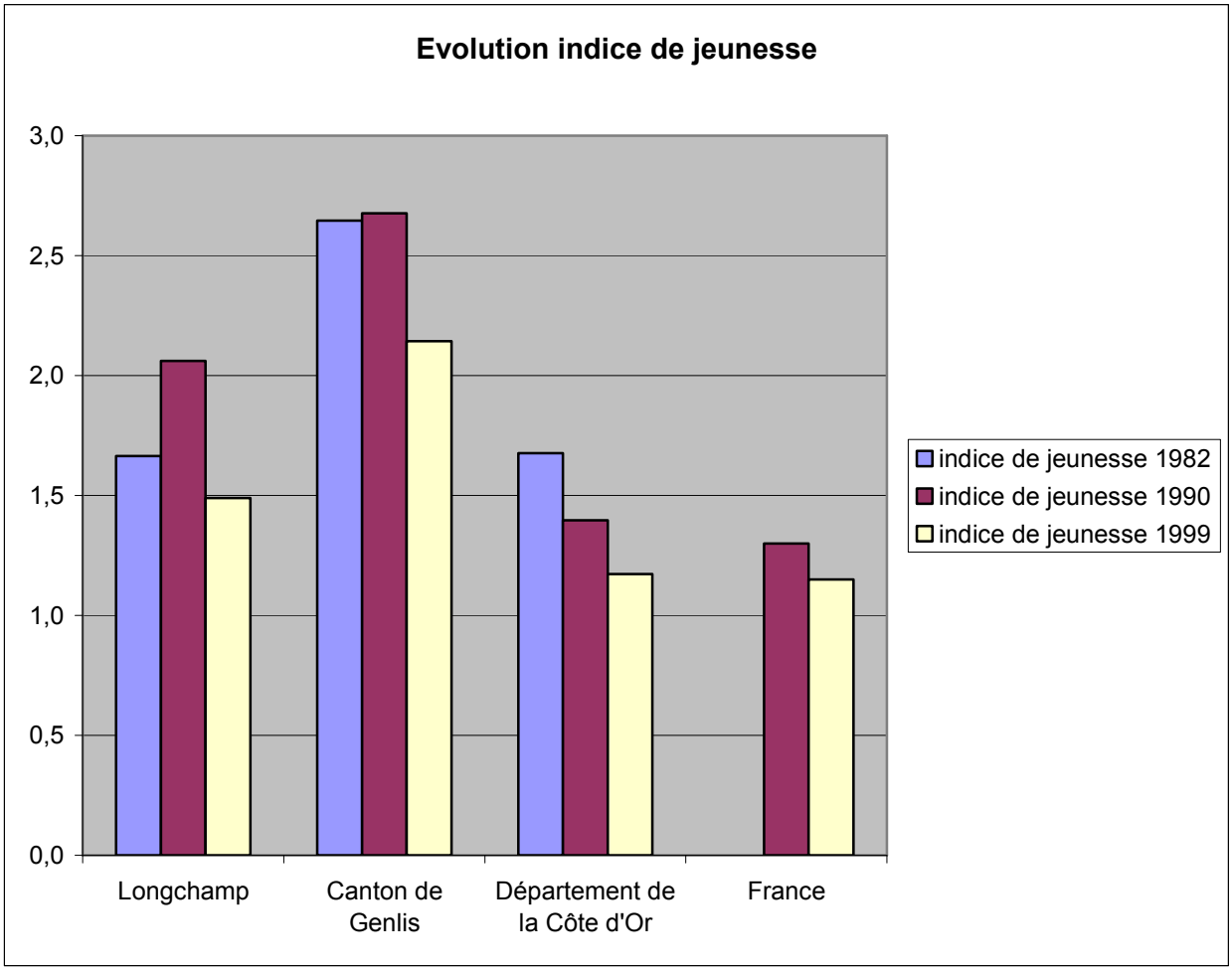
En 1999, on remarque une forte augmentation des 40-59 ans au détriment des classes inférieures à 40 ans. Longchamp est donc une commune attractive mais qui voit sa population vieillir, phénomène qui s'accentue visiblement depuis 1990.

Toutefois, cette constatation doit être prise avec précaution car, depuis 1999, Longchamp accueille une nouvelle population essentiellement composée de jeunes familles.

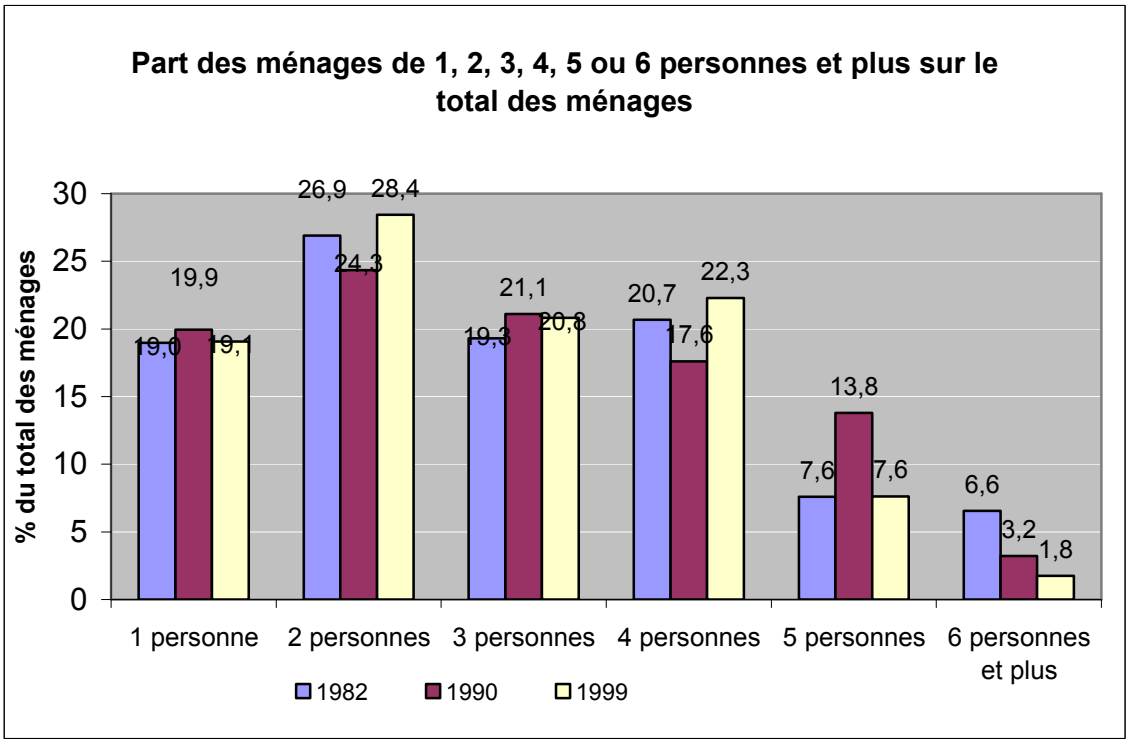




L'examen de l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) montre que la commune de Longchamp possède une population plus jeune que la moyenne nationale et départementale. Toutefois, il est à noter que les populations de Longchamp et du canton de Genlis vieillissent plus rapidement que celle du département, surtout depuis 1990. Le départ de nombreuses jeunes familles **(tranche des 20-39 ans)** entre 1990 et 1999 explique en grande partie cette observation. Celle-ci se confirme par un solde migratoire négatif sur cette période inter-censitaire. Aujourd'hui, il semble que l'on observe le phénomène inverse

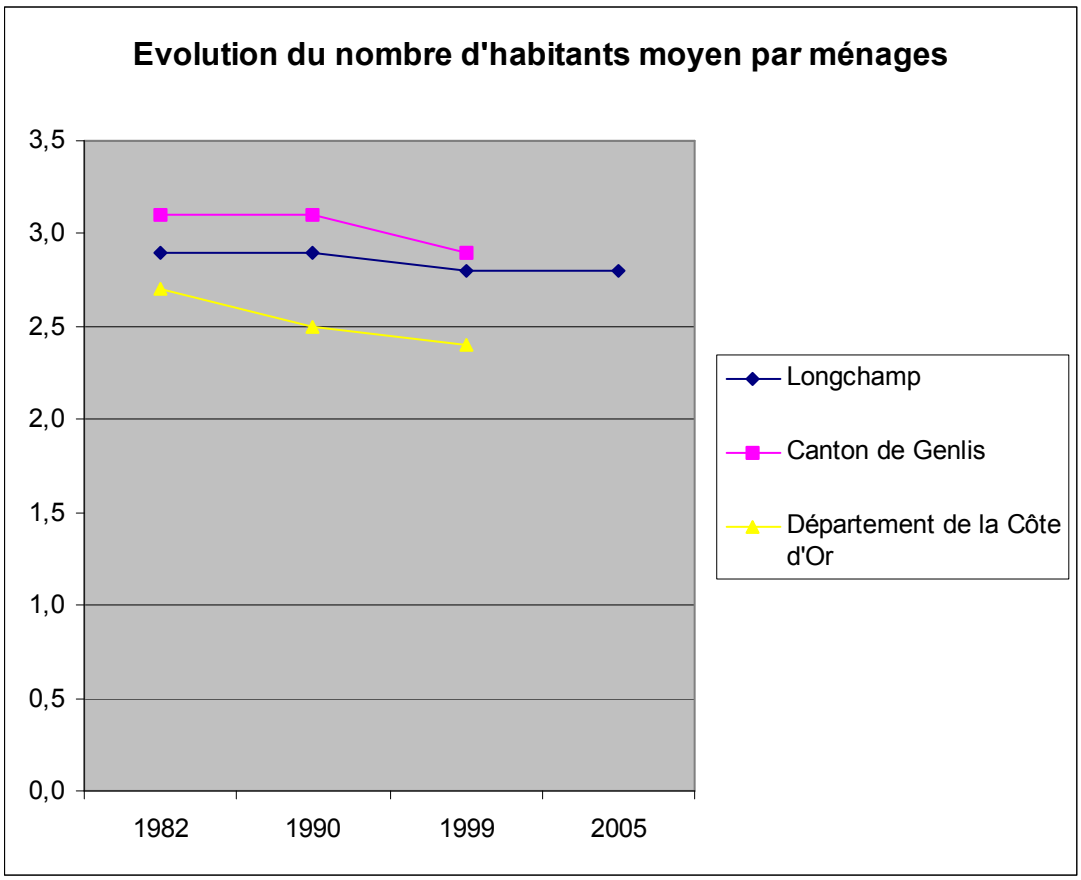

Evolution indice de jeunesse
3,0
2,5
2,0
1,5
1,0
0,5
0,0
Longchamp
Canton de Genlis
Département de la Côte d'Or
France
indice de jeunesse 1982
indice de jeunesse 1990
indice de jeunesse 1999

2.5 LES MENAGES*



Le nombre de ménages est en augmentation et suit l'évolution en dent de scie de la population de la commune.
En 1999, on comptait 341 ménages à Longchamp contre 290 en 1982, soit une augmentation de 17.6%.
L'étude de la composition des ménages de 1982 à 1999 indique une majorité de ménages de 2 personnes (28.4% en 1999). Toutefois, la part des ménages de 3 et 4 personnes est stable et à même tendance à augmenter pour représenter plus de 43% de l'ensemble des ménages de la commune.
A contrario, la part des ménages de 5 personnes et plus diminue alors que celle des ménages d'une personne est stable. En plus du léger vieillissement constaté, cette situation est également due en partie au desserrement de la population des ménages (phénomène qui induit une augmentation du nombre de logement pour subvenir aux besoins d'une population stable). Cette tendance nationale résulte du vieillissement de la population, d'un éclatement des structures familiales (divorces, séparations…) et de l'augmentation du nombre de célibataires*.

* Un ménage correspond à l'ensemble des personnes vivant dans un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une personne.

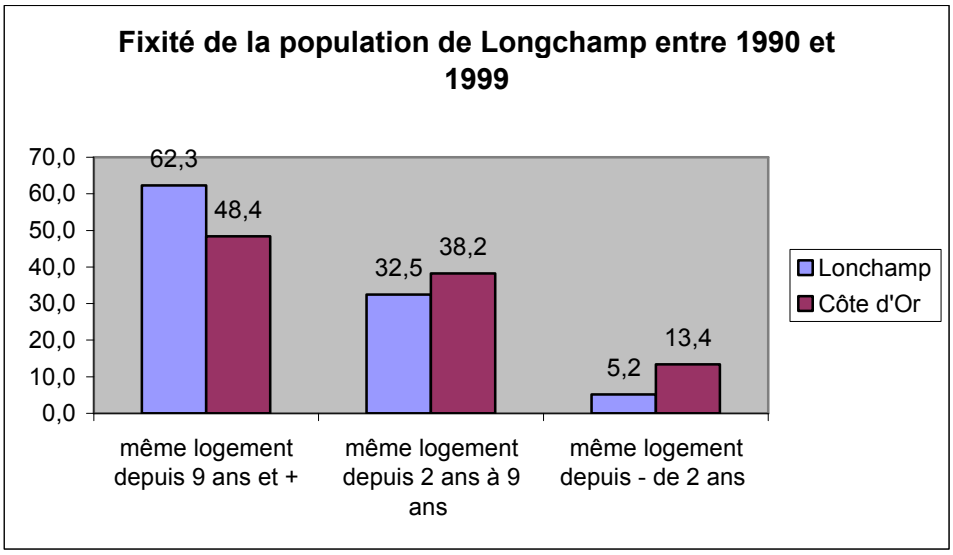


Le ratio du nombre d'habitants moyen par ménage diminue. Il est légèrement inférieur au niveau cantonal, mais bien plus élevé que le niveau départemental. Cette évolution de la structure des ménages va nécessiter une adaptation du parc de logements. Bien que la demande s'oriente aujourd'hui vers des produits de petite taille (2 pièces), il ne faudra pas négliger le parc de taille moyenne (4 et 5 pièces). Cela permettra, dans un futur proche, d'attirer de jeunes familles de 3, 4 personnes tout en répondant aux besoins actuels de la même catégorie de population

2.6 FIXITE DE LA POPULATION

La fixité de la population s'évalue en mesurant le nombre d'habitants restés dans la même commune et dans le même logement d'un recensement à l'autre.
Elle traduit :

- le degré d'attachement des habitants à leur ville et à leur logement,
- l'adéquation du parc de logements avec les besoins des habitants qui évoluent notamment en fonction :
  - du nombre de logements sur le marché,
  - de la fluctuation des prix de vente et de location,
  - du type de logements disponibles, adaptés ou non à la transformation des familles (jeunes quittant le foyer familial, naissance...).



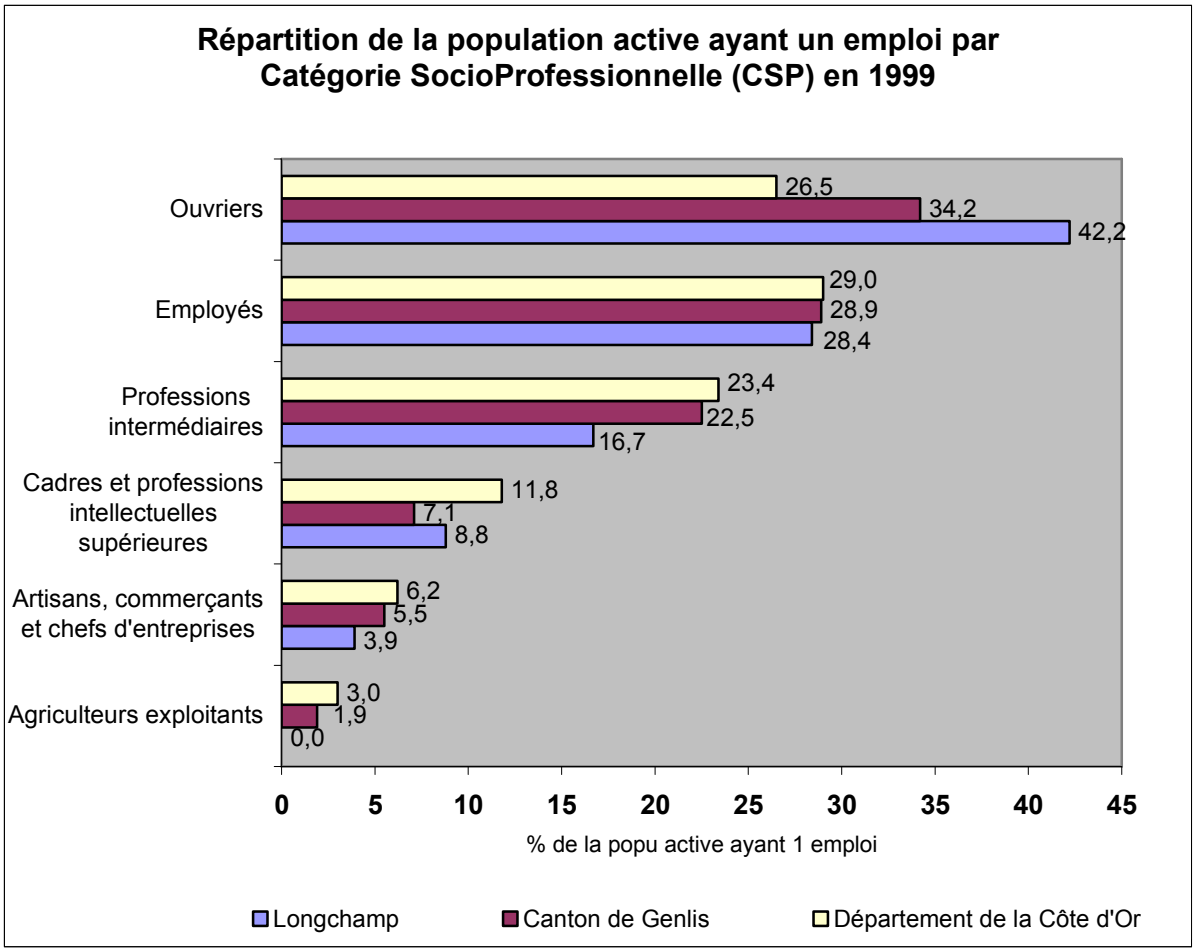
D'après l'analyse du tableau ci avant, on constate que l'attachement de la population à son logement et à la commune est important (62.3% de la population de 1999 habitait dans le même logement, donc la même commune, en 1990).

Ce taux est plus élevé que celui enregistré dans le département.

Les mouvements au sein du parc communal immobilier apparaissent donc relativement limités, ce qui témoigne de la faible quantité de logements disponibles.

2.7 CARACTERISTIQUES SOCIALES

2.7.1 Analyse des catégories socioprofessionnelles en 1999



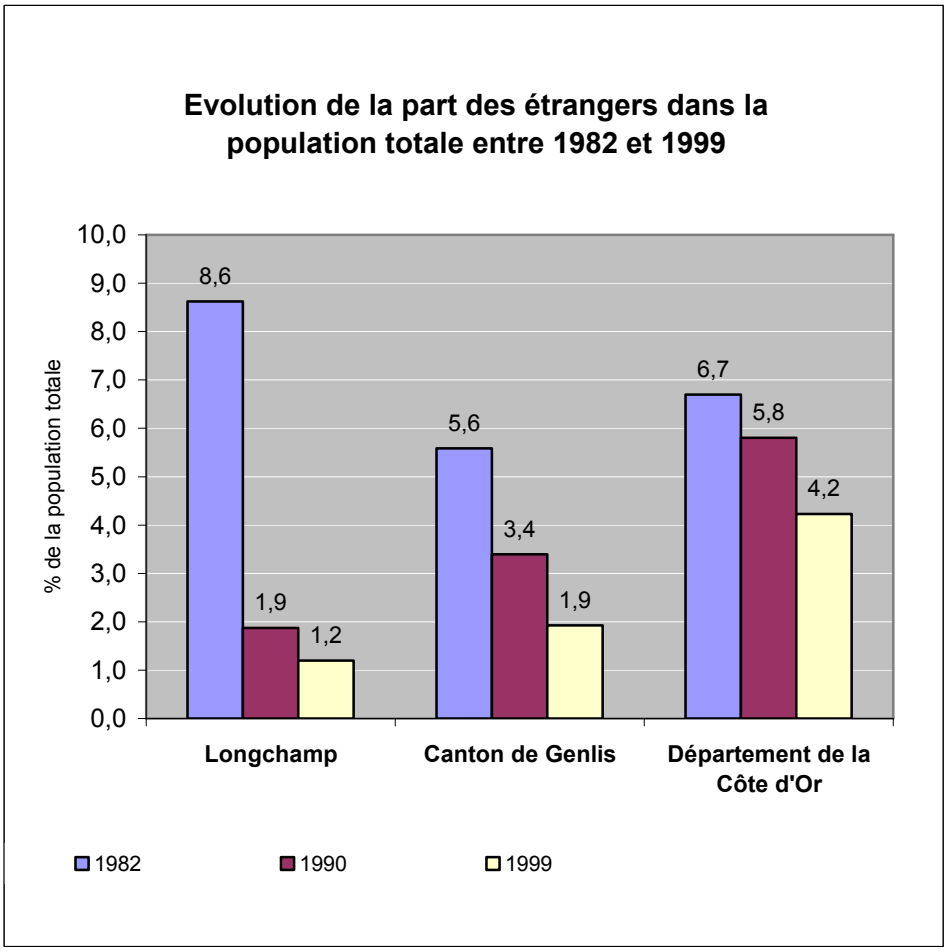
L'analyse de la population active de plus de 15 ans ayant un emploi par C.S.P. indique clairement une nette dominance **des ouvriers sur le territoire communal. Il représente à eux seuls plus de 40% de la population active ayant un emploi (42.2%)**

Les employés représentent une part de population également conséquente de 28.4%. Cette valeur est très proche des parts départementales (29%) et cantonales (28.9%)

La part des agriculteurs sur Longchamp est nulle. Il n'y a aucun exploitant agricole au sein de la commune, ce qui est relativement exceptionnel pour un bourg rural tel que Longchamp.

Comparativement aux deux territoires de référence, on remarque que la population active de Longchamp est surtout caractérisée par **une forte prédominance du secteur secondaire** (ouvriers et employés), ce qui induit une forte concentration industrielle (faïencerie de Longchamp)**.**

2.7.2 La nationalité : une part de population très faible



Sur la commune de Longchamp, la part de la population étrangère sur le territoire est largement inférieure à la moyenne départementale et nationale (1.2% contre 4.2% pour le département et 5,57% pour la moyenne nationale). On remarque que la baisse de cette population est continue depuis 1982 sur l'ensemble du canton de Genlis et du département de la Côte d'Or et qu'elle fût très importante entre 1982 et 1990.

SYNTHESE

Démographie

En 2004, la population de la commune de Longchamp était de l'ordre de 1130 habitants. La commune enregistre une évolution démographique irrégulière de 1968 à 1999, affichant un gain de 401 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 55%. La part d'accroissement de population due à un solde migratoire excédentaire, est très importante tant sur la commune que sur le canton de Genlis.
A l'inverse, l'accroissement de la population du département est quant à lui essentiellement dû au solde naturel excédentaire. Le canton de Genlis fait donc figure d'exception. Contrairement au département de la Côte d'Or, son développement démographique se fait surtout grâce à l'arrivée de nouvelles populations. Cela confirme la thèse de la présence d'une activité économique pourvoyeuse emplois et d'un cadre de vie de qualité.

Ménages
La structure des ménages est relativement homogène. Son évolution a suivi l'accroissement démographique de la commune qui s'est fait en dent de scie. La relative homogénéité dans la composition des ménages induit plusieurs remarques :

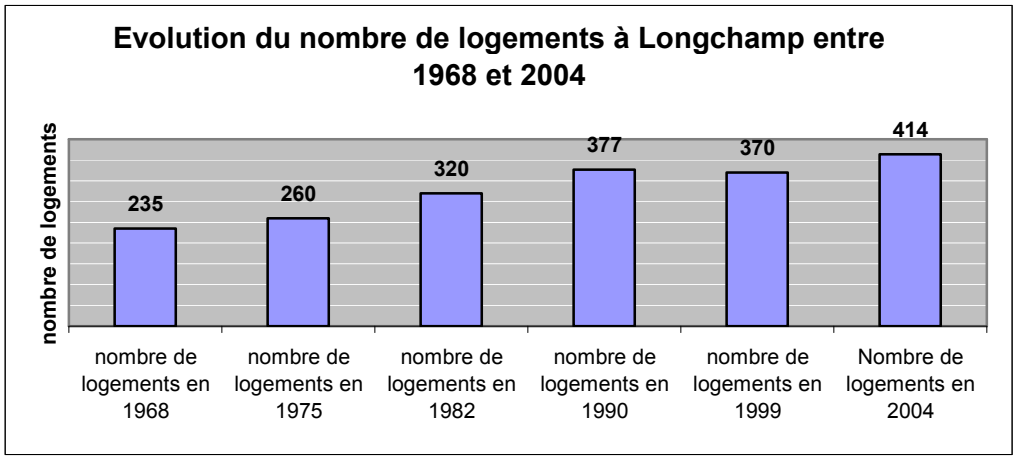
- **Il sera difficile de privilégier la construction d'un type de logement en particulier car la demande en la matière est très diversifiée.**
- **L'ensemble des classes d'âge est bien représenté au sein de la population communale.**
- **La part des ménages d'une seule personne est importante (19.1%) par rapport à la moyenne départementale et nationale, ce qui induit une consommation immobilière importante par une petite part de la population**

Catégories Socio-Professionnelles (C.S.P.)
L'observation de la répartition des actifs occupés résidents dans la commune par CSP montre une appartenance majoritaire à la catégorie des « ouvriers ». La part des agriculteurs est nulle et celle des professions intermédiaires inférieures au moyennes cantonales et départementales. Cela indique un fort dynamisme économique dans le secteur industriel.

3 DONNEES SUR L'HABITAT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

3.1 LES MUTATIONS DU PARC DE LOGEMENTS

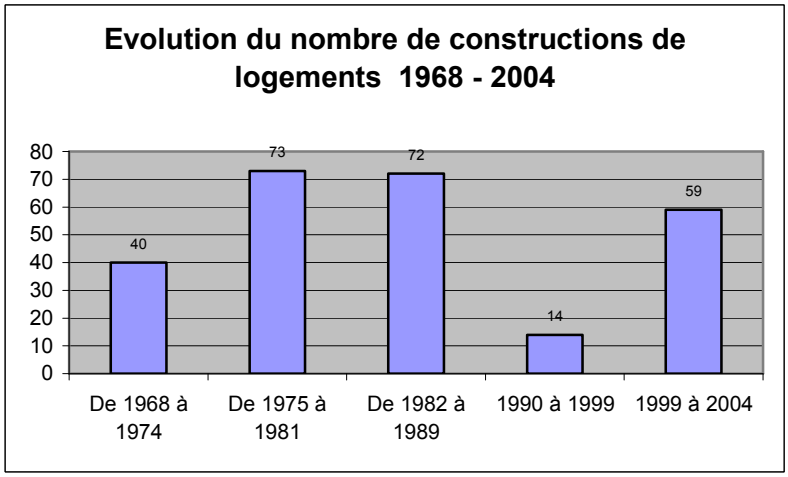
3.1.1 Evolution en nombre entre 1968 et 2004



De 1968 à 2004, le parc de logements de Longchamp connaît une croissance importante.
179 logements ont été créés durant cette période ce qui semble suffisant par rapport à l'évolution du nombre d'habitants.
Taux de variation du parc de logements entre 1968 et 2004 : **+ 76.2%**
Taux de variation démographique entre 1968 et 2004 : **+ 55%**

3.1.2 Rythme de construction des logements

Le rythme de construction est fluctuant au fil des périodes inter-censitaires.
Toutes les données de l'étude étant issues des recensements de l'INSEE, ce sont les chiffres de cet institut qui seront utilisés pour les périodes 1975/1982, 1982/1990 et 1990/1999 dans le reste de l'analyse



De 1968 à 1974, 40 logements ont été construits (6.7 par an)

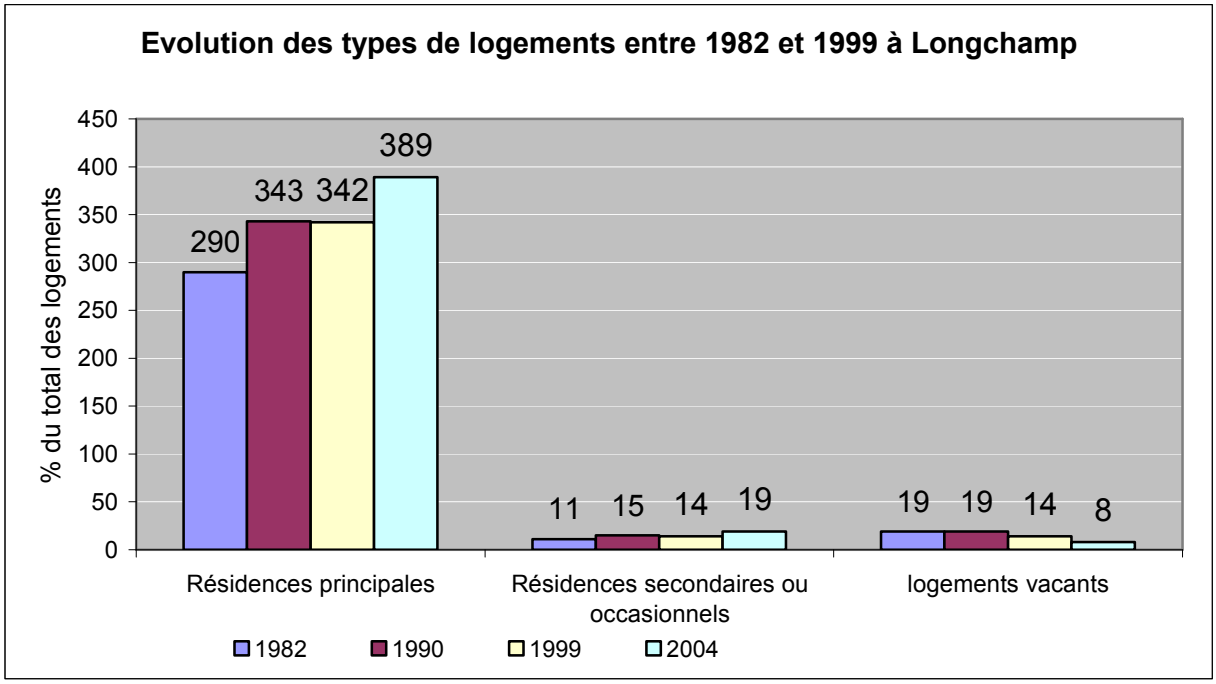
De1975 à 1982, le rythme de construction a pratiquement progressé de moitié pour atteindre 73 logements (12.2 par an) .

De 1982 à 1990, le nombre de logements construits s'est maintenu (72) c'est à dire une moyenne d'environ 9 logements par an.

De 1990 à 1999, 14 logements supplémentaires sont apparus à une moyenne de 1.5 par an. Le rythme de construction a donc considérablement chuté, ce qui est à mettre en parallèle avec la population qui a baissé de 51 habitants sur la même période.

D'après l'enquête de 2004, 59 logements ont été construits depuis 1999, soit une valeur moyenne de 11.8 par an semblable à celle de la période 1975-1982.

3.1.3 Types de logements



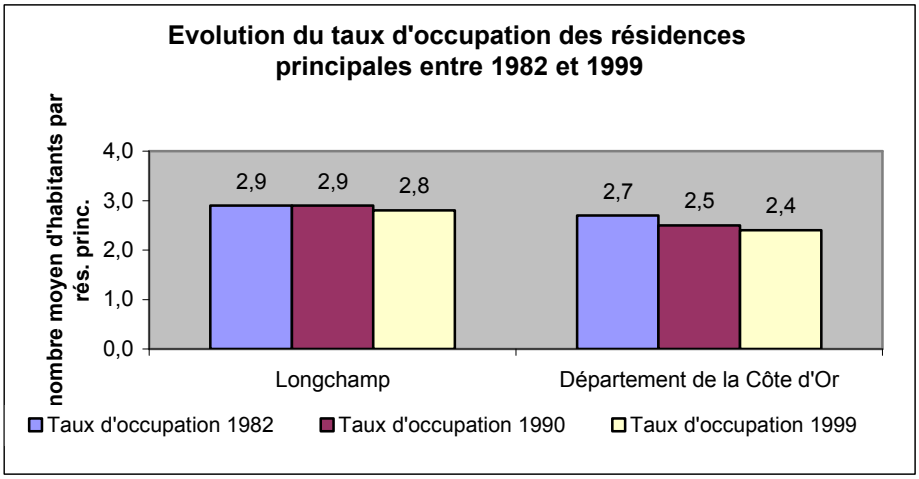
Les logements présents sur le territoire communal sont, pour une très grande majorité, **des résidences principales** (92.4% en 1999, 94% en 2004).

Les résidences secondaires étaient en 1982 au nombre de 11. En 1999, on en compte 14 et 19 en 2004, soit un taux croissant qui atteint 4.6% du parc total de logements en 2004

Le nombre de logements vacants enregistre une évolution remarquable, mais en complète discordance avec l'évolution du parc total. Après s'être maintenu durant les périodes inter-censitaires 1975-1982 et 1982-1990 avec 19 unités, le nombre des logements vacants a diminué de plus d'un quart entre 1990 et 1999 (soit 14 unités) et a continué à baisser pour arriver à 8 unités en 2004. A cette date, les logements vacants ne représentent plus qu'à peine 1.5% du parc. Ce taux extrêmement faible ne permet pas d'assurer une bonne rotation de la population au sein du parc de logements de la commune.

3.2 LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

3.2.1 Taux d'occupation



Le taux d'occupation correspond au nombre d'habitants par résidence principale.

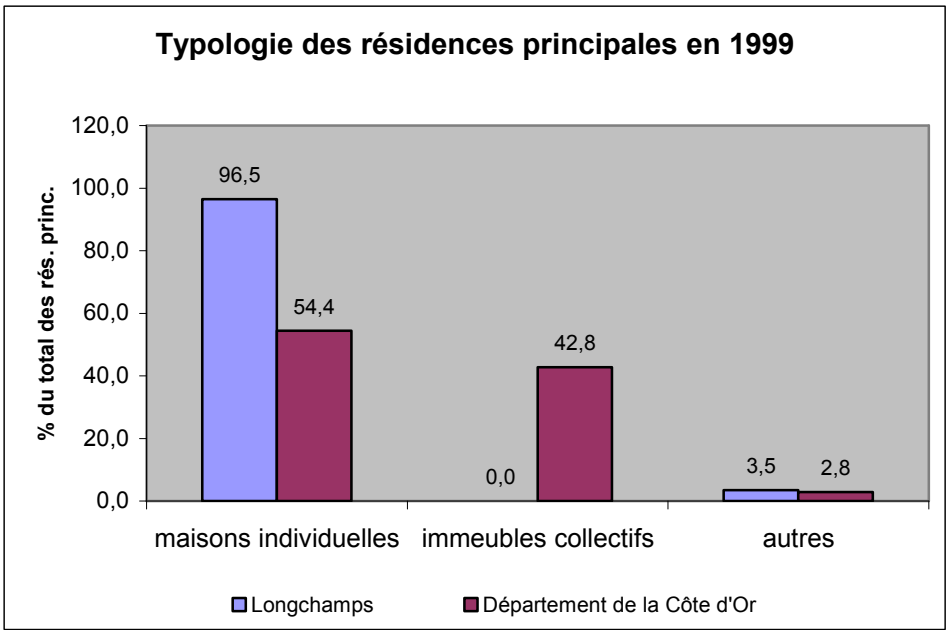
A l'échelle nationale comme à l'échelle départementale, le nombre d'occupants par résidence principale diminue. Ce phénomène traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population, la diminution de la taille des familles.

Il est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution des communes. En effet, en raison de la diminution du nombre d'occupants, il faut prévoir davantage de logements pour une population égale et a fortiori croissante.

Le mécanisme de décohabitation est peu présent à Longchamp. Le taux d'occupation diminue moins vite que la moyenne départementale. Il est de 2.8 en 1999 (valeur également relevée en 2004) et reste à un niveau supérieur à celui du département (2.4 personnes par résidences principales). Cette observation est à mettre en relation avec l'offre immobilière réduite relevée en 2004 (1.5% de logement vacants), mais surtout

avec la tendance générale de la composition des ménages qui sont essentiellement constitués de jeunes familles.

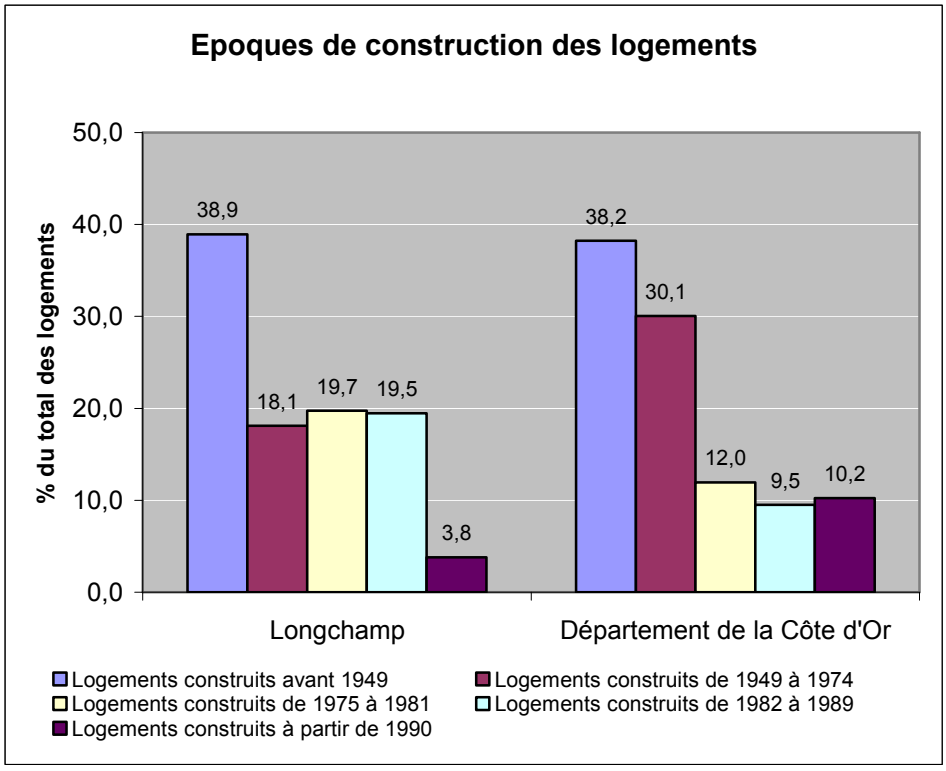
3.2.2 Typologie des logements en résidence principale



En 1999, l'habitat individuel est **très largement majoritaire** sur la commune de Longchamp. Il représente 96.5 % de l'ensemble des résidences principales. Ce taux est largement supérieur à la moyenne départementale qui est de 54.4 %.
La part des logements en immeuble collectif est inexistant alors que ce type d'habitat favoriserait le développement d'un parc de petits logements.

En 2004, on note l'apparition d'appartements dans le parc des résidences principales. Ils représentent 8.5% actuellement alors qu'ils étaient inexistants en 1999, ce qui prouve la mutation de l'offre immobilière depuis quelques années.

3.2.3 Ancienneté du parc



Le parc de logements à Longchamp est visiblement moins ancien comparé à la moyenne départementale.

On constate tout de même que 38.9% du parc de logements date d'avant 1949 (38,2 % sur le département). En moyenne, 43% des habitations ont moins de 30 ans à Longchamp contre 31.7% pour le département.

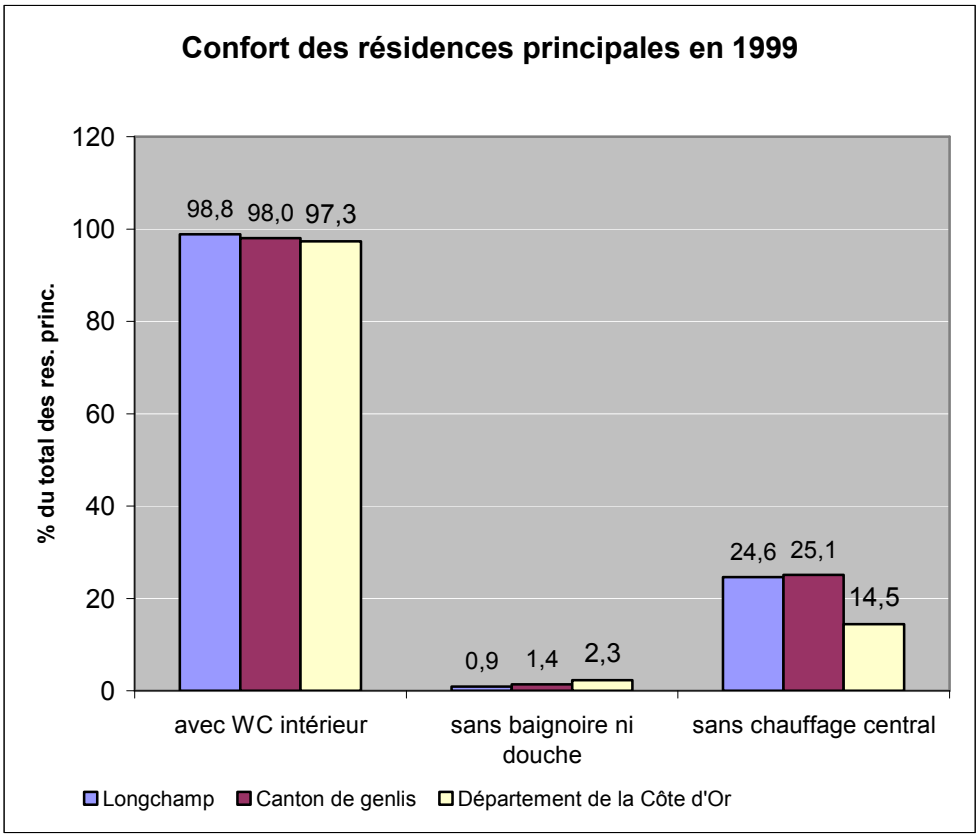
Entre 1949 et 1989, on relève un taux de construction relativement stable. Sur chacune des périodes inter-censitaires, environ 20% du parc de logements a été renouvelé.

Depuis 1990 par contre, on assiste à un fort ralentissement de la construction sur Longchamp. La part des logements réalisée après 1990 est largement inférieure à celle du département (3.8% sur Longchamp contre 10.2% au niveau départemental).

De 1990 à 1999, la commune a donc vu son parc immobilier rajeunir beaucoup moins rapidement qu'au niveau départemental.

Ce ralentissement semble s'être estompé car, depuis cette période, 14.25% du parc a été renouvelé pour atteindre 414 logements en 2004.

3.2.4 Confort des Résidences Principales



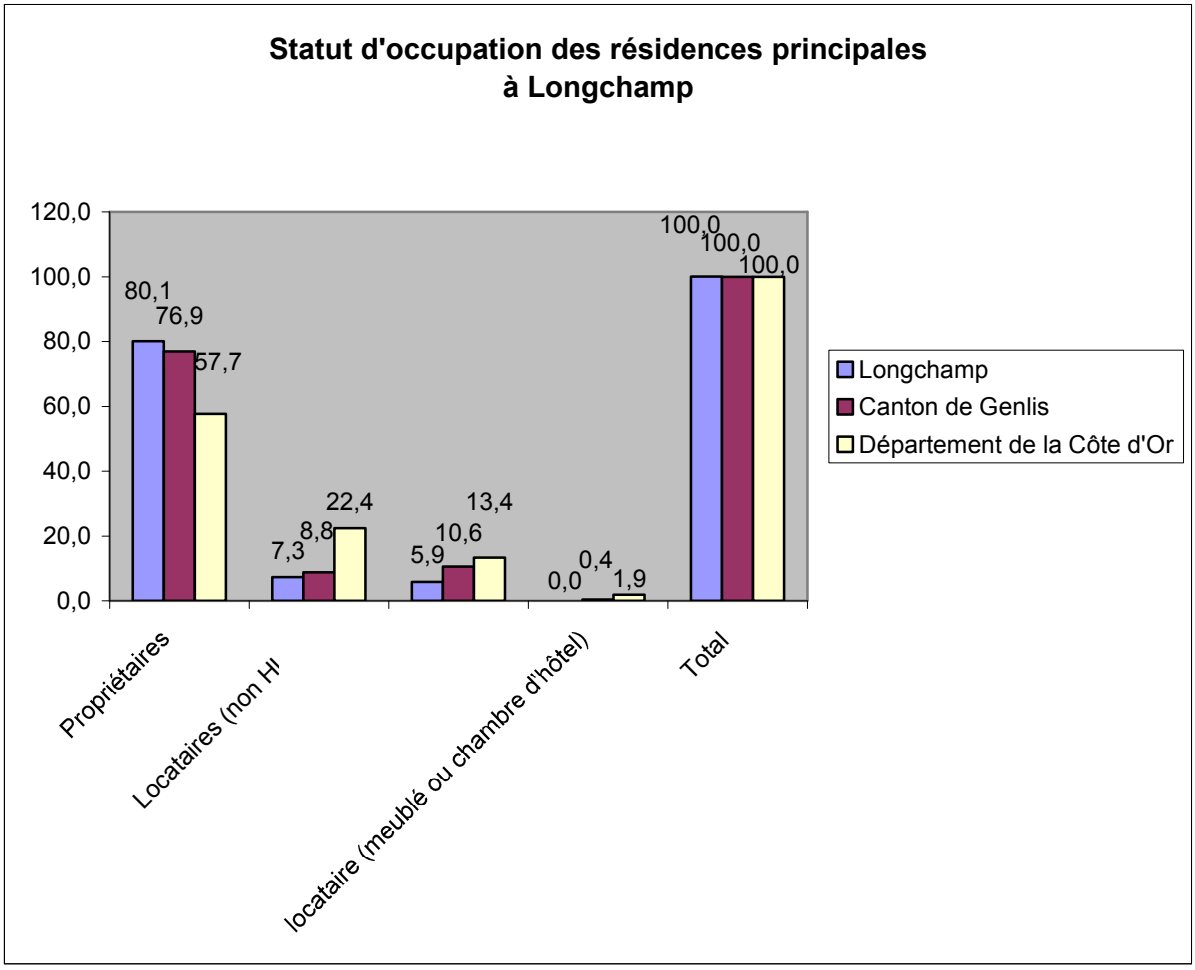
Contrairement à ce que pourrait laisser croire l'ancienneté du parc immobilier observé précédemment, le niveau de confort des résidences principales en 1999 est de très bonne qualité. Il est encore légèrement supérieur aux moyennes déjà élevées du département.

En 1999, à peine 1.2% des logements ne possèdent pas de WC à l'intérieur contre 2.7% au niveau départemental.

Par cette observation, on peut émettre l'hypothèse que la majeure partie des bâtiments anciens a bénéficié d'une restauration et d'une modernisation.

Toutefois, 24.6% des habitations ne possèdent pas de chauffage central. Ce pourcentage est supérieur de 10 points à la moyenne départementale. Cela signifie que la population utilise d'autres modes de chauffage tels que la cheminée, le poêle à bois, à charbon ou à fioul.

3.2.5 Statut d'occupation des résidences principales

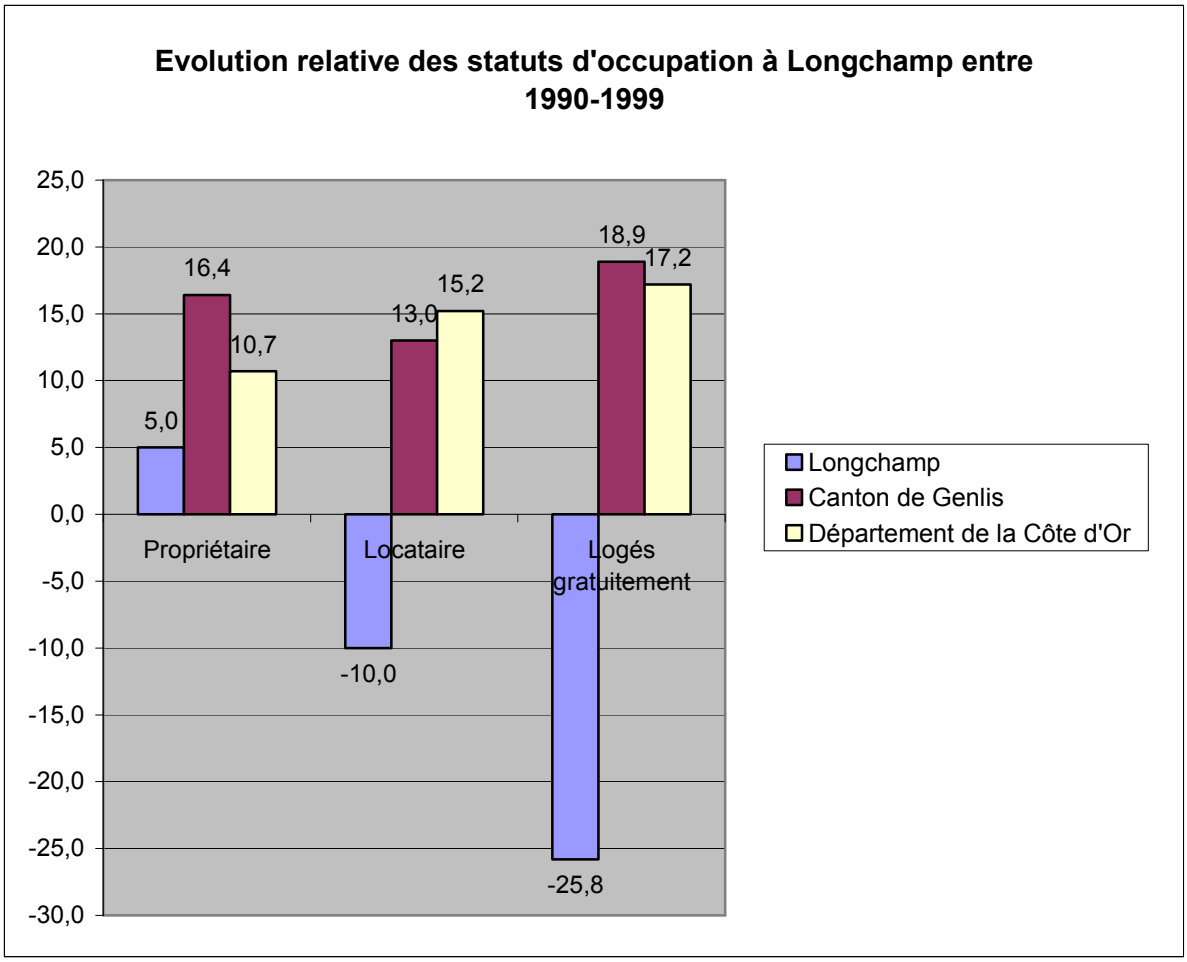


La part des propriétaires est de 80.1% ; cette proportion est nettement supérieure à la moyenne départementale qui est de 57.7% et légèrement au-dessus de celle du canton (76.9%) **Cette situation est caractéristique des bourgs ruraux, où les habitants sont plutôt propriétaires de leur logement.**

La part des locataires non HLM est faible par rapport au département. Elle est encore plus faible pour les locataires HLM avec 5.9% (10.6% pour le canton, 13.4% pour le département).

Lors du dernier recensement en 2004, il n'existait que 32 logements sociaux sur la commune de Longchamp, soit 5.9% du parc de logements. Cette constatation explique la part infime des locataires vivant en HLM

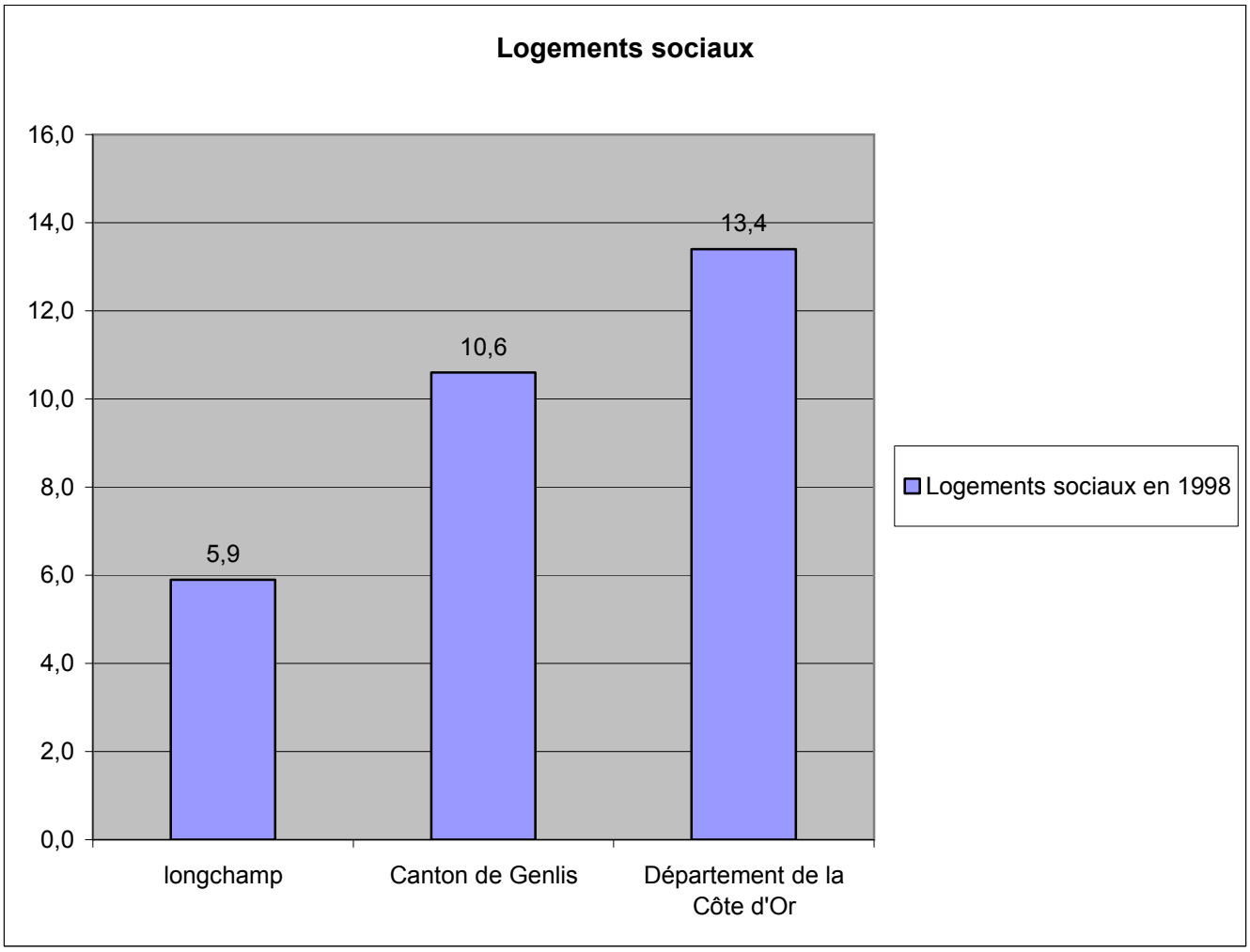
3.2.6 Evolution du statut d'occupation



Le nombre de locataires a fortement baissé entre 1990 et 1999 (–10 points). Cette tendance est à mettre en relation avec le rachat progressif des 37 « cités » par leurs occupants depuis 1970. Beaucoup de gens se sont vus devenir propriétaires de leur logement durant cette période.

La part des « logés gratuitement » a baissé de 25.8 % entre 1990 et 1999 alors qu'au contraire, cette catégorie a augmenté de 18.9% sur le canton de Genlis et de 17.2% en Côte d'Or.

3.2.7 Le parc de logement social



Le parc des logements sociaux est faible sur la commune (seulement 20 logements en 1999, pour 5.9 % du parc de logements). Ce taux est quasiment moitié moins important qu'au niveau cantonal (10.6%) et largement inférieur au département (13.4%).

Le développement de logements à vocation sociale a permis d'amorcer la tendance à la diversification du parc de logements qui est essentielle pour pouvoir assurer le parcours résidentiel de chaque habitant.

3.3 LES MECANISMES DE CONSOMMATION DU PARC ENTRE 1982 ET 1999

Les variations démographiques (et notamment les diminutions) enregistrées durant les différentes périodes inter censitaires peuvent être en partie liées à l'offre de logements.

Plusieurs phénomènes jouent sur le nombre de logements disponibles.

3.3.1 Le phénomène de renouvellement

L'évolution du parc immobilier ne correspond pas essentiellement à la réalisation d'habitations nouvelles. Parallèlement à la construction, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre activité (bureau, commerce...).

- ***Entre 1982 et 1990***

Le parc de logements enregistre une augmentation de 57 unités.
Dans le même temps, 72 logements ont été achevés sur la période.

72 – 57 = 15.

15 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage, soit 4.7 % du parc de 1982, soit un taux de renouvellement annuel de 0,67 %.

- ***Entre 1990 et 1999***

Le parc de logements enregistre une diminution de 7 unités.
Dans le même temps, 14 logements ont été achevés sur la période.

14 – (-7) = 21

21 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage, soit 5,6 % du parc de 1990, soit un taux de renouvellement annuel de 0,7 %.

3.3.2 Le phénomène de desserrement

Le parc de logements se doit également d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux.

Notamment, de manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne des besoins plus importants en matière de logements.

Cette augmentation du nombre de ménages est issue :

- de la progression des divorces, séparations,
- de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,
- du vieillissement de la population.

Il en résulte donc :

- une augmentation du nombre de familles monoparentales,
- une diminution du nombre de personnes par ménage.

	Longchamp	Département 21
	Nombre d'habitants / résidence principale	Nombre d'habitants / résidence principale
1982	2,94	2,7
1990	2,92	2,5
1999	2,77	2,4

Le nombre de personnes par logement diminue très légèrement sur la période ; **le desserrement de la population dans le parc immobilier est donc très faible.**

L'évolution générale veut néanmoins qu'un nombre plus important de résidences principales soit nécessaire pour faire face à l'augmentation probable du nombre de ménages et ce même si la population ne subit pas d'augmentation.

Cette tendance générale au niveau national et départemental se vérifie peu à Longchamp sur les deux dernières périodes inter-censitaires, où le taux d'occupation diminue faiblement de 2,9 à 2,8.

A Longchamp, la situation sur les périodes inter-censitaires 1982-1990 et 1990-1999 a été la suivante :

- Entre 1982 et 1990

Le nombre de personnes par résidence principale reste à 2,92

854 (population des résidences principales de 1982) / 2,92 (taux d'occupation de 1990) = 292
292 résidences principales étaient donc nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.

292 – 290 (résidences principales de 1982) = 2

En 1990, 2 résidences principales supplémentaires étaient donc nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population

- Entre 1990 et 1999

Le nombre de personnes par résidence principale diminue de 2,92 à 2,77

1000 (population des résidences principales de 1990) / 2,77 (taux d'occupation de 1999) = 361
361 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.

361 - 343 (résidences principales de 1990) = 18

En 1999, 18 résidences principales supplémentaires étaient donc nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population

3.3.3 Le phénomène de vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, séparation...).

Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans ce même parc.

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante :

- l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants;
- à l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	Nombre de logements vacants	Part du parc immobilier
1982	19	5.9 %
1982/1990	*+0*	
1990	19	5 %
1990/1999	*-5*	
1999	14	3.78 %

Entre 1982 et 1990, le nombre de logements vacants est resté stable. Sur la dernière période inter censitaire, on enregistre une diminution de 5 logements vacants.

Le parc de logements vacants est globalement en diminution. Il passe de 5.9 à 3.8% du parc total, soit une baisse de 2 points.

En 1982, le nombre de logements vacants et sa part du parc total de logements se situaient au un niveau suffisant (19 logements vacants, soit 5.9% du parc). Entre 1982 et 1990 la part des logements vacants diminue pour atteindre le taux de 5% du parc immobilier total de la commune

Ce taux diminue encore en 1999. La commune perd 5 logements vacants soit un taux très médiocre de 3.78% du parc total immobilier.

Le taux de vacance 1999 sur Longchamp ne permet pas une bonne rotation de la population au sein du parc de logements de la commune.

Un des objectifs pour Longchamp devra donc être de se munir d'un parc de logements vacants suffisant pour assurer le maintien et la rotation de sa population, en contenant les différents phénomènes de consommation du parc total de logements (renouvellement, desserrement).

3.3.4 Les résidences secondaires

	Nombre de résidences secondaires	Part du parc immobilier
1982	11	3.44 %
1982/1990	+ 4	
1990	15	4 %
1990/1999	-1	
1999	14	3.8%
1999/2004	+5	
2004	19	4.6%

La qualité et le cadre de vie offerts par la commune peuvent expliquer le nombre croissant de résidences secondaires sur la commune depuis 1982.. Il n'est pas négligeable car il représente 4.6% du parc immobilier total (contre 3.78 pour les logements vacants) et a une incidence directe sur la capacité de ce dernier.

3.3.5 Récapitulatif par période inter censitaire

La construction de logements n'a pas toujours pour effet d'accroître le parc immobilier.
Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et à l'assurance d'une certaine fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

- ***Entre 1982 et 1990***

- phénomène de renouvellement	:	15
- phénomène de desserrement	:	2
- variation des logements vacants	:	0
- variation des résidences secondaires	:	2
TOTAL		19

Entre 1982 et 1990 19 logements supplémentaires étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.

Or, 72 logements ont été achevés sur la période.
72 –19 = 53

Il y a donc eu un excédent de 53 logements.

53 x 2,92 (taux d'occupation de 1990) = 155

La population des résidences principales de Longchamp enregistre, sur cette même période, une augmentation de 146 habitants.

- ***Entre 1990 et 1999***

– phénomène de renouvellement		21
– phénomène de desserrement	:	18
– variation des logements vacants	:	-5
– variation des résidences secondaires	:	-1
TOTAL		33

Entre 1990 et 1999, 33 logements supplémentaires étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.

Or, 14 logements ont été achevés sur la période.
14 – 33 = -19

Il y a donc eu un déficit de 19 logements.

19 x 2,77 (taux d'occupation de 1999) = 53

La population des résidences principales de Longchamp enregistre, sur la même période, une diminution de 51 habitants.

3.4 HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à Longchamp, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici 2015.

Une première estimation du nombre de logements peut être faite par le calcul et le raisonnement suivants :

3.4.1 Poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2015

Le renouvellement du parc (abandon, démolition…) devrait se poursuivre en raison de la présence encore importante de logements anciens.

Entre 1982 et 1990, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0,67 % par an. Entre 1990 et 1999, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0,7 % par an.

On peut considérer l'évolution de la commune de Longchamp en supposant que ce taux se stabilisera à 0,5% par an (moyenne nationale = 1%) entre 1999 et 2015 compte tenu d'un parc récent important.

370 (parc total de 1999) x 1,0830 (intérêt composé de 0.5 % sur 16 ans) = 401

401 – 370 = **30 logements renouvelés (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).**

3.4.2 Amorce d'un phénomène de desserrement entre 1999 et 2015

Entre 1982 et 1999, le phénomène de desserrement du parc immobilier (diminution de la taille des ménages) a été insignifiant à Longchamp, passant de 2,94 personnes par ménage à 2,77 personnes par ménage.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,4 en 1999.
Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint également 2,4 en 1999.

Compte tenu du phénomène général de diminution de la taille des ménages en France, il est fort probable qu'un phénomène de desserrement du parc immobilier s'accentue dans les 15 ans à venir.

Le phénomène de décohabitation ayant une incidence très importante sur la consommation de logements, deux hypothèses peuvent être envisagées.

- **Hypothèse basse :**

  Le taux d'occupation diminue pour atteindre la valeur de 2,65 habitants par logement en 2015.

949 (population des résidences principales en 1999) / 2,65 = 358

358 – 342 (résidences principales en 1999) = 16

16 résidences principales seraient nécessaires à l'horizon 2015 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

- **Hypothèse haute :**

Le taux d'occupation diminue pour atteindre : 2,5 habitants par logement en 2015.

949 (population des résidences principales en 1999) / 2,5 = 380

380 – 342 (résidences principales en 1999) = 38

38 résidences principales seraient nécessaires à l'horizon 2015 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

3.4.3 Résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires devrait se maintenir au niveau actuel, c'est-à-dire 19 résidences secondaires (chiffre 2004).

3.4.4 Logements vacants

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 3.78%.Ce taux est médiocre.

On estime qu'un taux proche de 6 % permet une bonne rotation de la population au sein du parc de logements. **On peut donc légitimement estimer que ce taux moyen augmentera d'ici 2015, pour atteindre les 6%** soit une hausse de 2,2 points.

On fait l'hypothèse suivante :

Un taux de 6%.

Deux hypothèses peuvent être faites en fonction des taux de desserrement calculés précédemment :

Hypothèse 1: avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,65:

342 (résidences principales en 1999) + 16 (desserrement) + 19 (résidence secondaire) = 377
Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6 %, les 377 logements ne représentent que 94 % du parc total d'où :

377/0,94 = 401 logements

401 x 0,06 = 24 logements

24 – 14 (logements vacants 1999) = **10 logements vacants**

Hypothèse 2 : avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,45 :

342 (résidences principales en 1999) + 38 (desserrement) + 19 (résidence secondaire) = 399
Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6 %, les 399 logements ne représentent que 94 % du parc total d'où :

399/0,94 = 424 logements

424.5 x 0.06 = 25.5 logements

25.5 – 14 (logements vacants 1999) = **12 logements vacants.**

3.4.5 Récapitulatif

HYPOTHESE BASSE		HYPOTHESE HAUTE
30	Renouvellement	30
16	Desserrement	38
10	Logements vacants	12
0	Résidences Secondaires	0
56	**TOTAL**	**80**

Il doit donc être construit 56 à 80 logements d'ici 2015 pour assurer le maintien de la population ou une moyenne d'environ 68 logements sur 16 ans, soit un rythme légèrement supérieur à 4 logements par an (4.25).

Entre 1999 et 2005, le paysage démographique de la commune de Longchamp a fortement évolué :

- **59 logements ont été construits ;** Théoriquement, le fort taux de construction enregistré entre 1999 et 2005 permet d'assurer quasiment le maintien de la population communale de 1999 puisqu'il fallait une moyenne de 68 logements.
- **la population communale enregistre dans le même temps une croissance de 180 habitants pour atteindre 1130 habitants en 2004**

Il est donc nécessaire d'ajuster la projection démographique sur la période 2005/2015.

3.4.6 Hypothèses permettant le maintien de la population de 2005 et une légère croissance de la population à l'horizon 2015.

D'après le recensement réalisé en 2004, la commune de Longchamp compte 1130 habitants en 2004 et souhaite poursuivre une légère croissance de sa population d'ici 2015, à savoir 1200 habitants en 2015.
L'augmentation théorique de la population est donc de 250 habitants (949 habitants en 1999).

Pour permettre l'apport de cette population il est nécessaire de construire de nouveaux logements :

On prend comme hypothèse :

Hypothèse 1 : avec un taux d'occupation de 2,65 (taux d'occupation en 2015)

250/ 2,65 = 94
94 logements nécessaires à l'augmentation de 250 habitants.

Hypothèse 2 : avec un taux d'occupation de 2,50 (taux d'occupation en 2015)

250 / 2,50 = 100
100 logements ont été nécessaires à l'augmentation de 250 habitants.

Ce sont donc entre 94 et 100 logements qui sont à prévoir afin d'accueillir 250 habitants supplémentaires. *A ces logements il convient d'ajouter ceux nécessaires au maintien de la population actuelle, soit entre* ***56 et 80 logements****.*

Au total, pour permettre l'augmentation de la population autour de 1200 habitants, il est nécessaire de réaliser entre ***150 et 180 logements.***

Entre 1999 et 2004, d'après les données communales, issues des permis de construire, 59 logements ont été construits soit un rythme annuel de 12 logements/an.

Il convient donc de soustraire ces 59 constructions à la projection.

Entre 2005 et 2015, pour permettre l'augmentation de la population autour de 1200 habitants, il est nécessaire de réaliser entre 91 logements et 121 logements soit une moyenne de 106 logements, soit un rythme annuel de construction supérieur à 10 logements par an.

3.4.7 Besoins en terrains pour permettre de satisfaire aux objectifs démographiques

L'estimation des besoins de terrains repose sur plusieurs hypothèses.

- Hypothèse 1 : répartition des logements individuels/collectifs :

L'habitat sur Longchamp est exclusivement individuel. La part de logements réalisée en collectif est inexistante. On peut légitimement estimer au vu des nouveaux besoins en terme de typologie (type 2, type 3) et de mode d'accession que certains logements seront réalisés en collectif.
On fixe comme ratio :
25% des logements réalisés sous forme de collectif
75% des logements en individuel

- Hypothèse 2 : ratio de surfaces par typologie

Consommation des terrains pour les logements individuels :
Pour les logements individuels, on peut estimer à 700 m2 par logements VRD comprise la superficie de terrain nécessaire par logement.

Consommation des terrains pour les logements collectifs :
Pour les logements collectifs, on peut supposer une taille moyenne par logement voisine de 100 m2 par logement

Selon l'hypothèse basse, (réalisation de 91 logements dont 23 logements collectifs)

23 * 100 m² = 2 300 m²
68 * 700m² = 47 600m²
Soit une moyenne de 49 900 m² soit 5 hectares

Selon l'hypothèse haute, (réalisation de 121 logements dont 30 logements collectifs)

30 * 100 m² = 3 000m²
91 * 700m² = 63 700m²
Soit une moyenne de 66 700 m² soit 6,7 hectares

Ce sont donc entre 5 hectares et 6,7 hectares qui doivent être prévus pour permettre le maintien de la population sur la commune entre 2005 et 2015 soit une moyenne de 5,9 hectares.

D'autre part, l'opérationnalité de chaque secteur est conditionnée par la maîtrise des sols et donc la volonté des propriétaires, la présence d'aléas…

Dès lors, il est nécessaire de réserver au nouveau plan de zonage des secteurs susceptibles d'accueillir les extensions à vocation d'habitat d'une superficie équivalente de 1,3 fois les surfaces définies précédemment **soit d'environ 7,5 ha.**

Synthèse : habitat et perspectives d'évolution

La mise en adéquation de ces différents facteurs montre qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements et ce dans l'objectif de maintenir le niveau actuel de la population communale.

Il y a donc une nécessité de répondre, d'une part, à la demande des habitants actuels de Longchamp, mais surtout de satisfaire de nouvelles populations souhaitant s'installer sur la commune. Il faut prévoir davantage de logements individuels et collectifs pour une population égale et a fortiori croissante.

Dans un objectif de légère croissance de la population, ce sont donc environ 106 logements qui seront nécessaires sur la période 2005-2015, soit environ 7,5 hectares sur lesquels intervenir dans le nouveau PLU pour une vocation habitat.

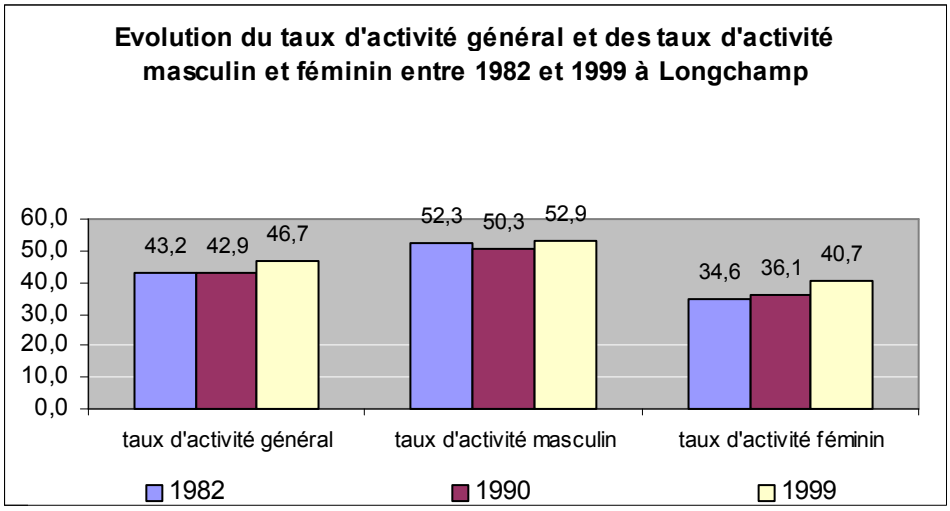
Enjeux :

- **Permettre une légère croissance de la population**
- **Développer une offre diversifiée qui réponde aux parcours résidentiels de chacun des habitants.**
- **Favoriser la densité et poursuivre le renouvellement urbain.**

4 DONNEES ECONOMIQUES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

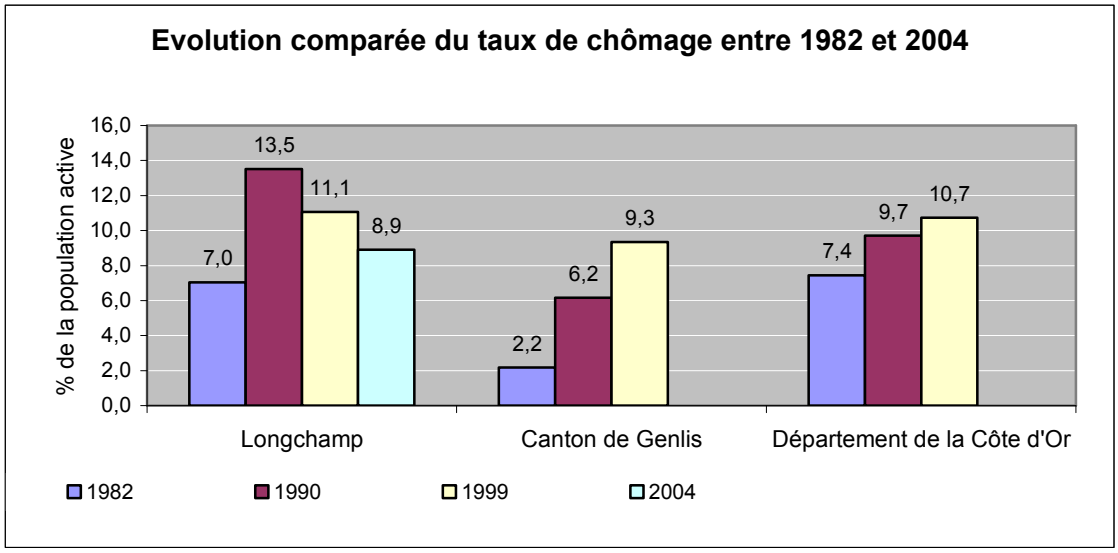
4.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

4.1.1 La population active



Le taux d'activité général a enregistré une hausse de 3.5 points entre 1982 et 1999 qui s'explique majoritairement par la hausse de 6.1 points du taux d'activité féminin sur cette même période. Le taux d'activité masculin de la commune est globalement stable depuis 1982. Il a tout de même baissé de 2 points entre 1982 et 1990, mais ceux-ci ont été rattrapés au recensement 1999.

4.1.2 Le chômage



Le taux de chômage évolue de façon irrégulière entre 1982 et 1999. Après avoir enregistré une forte augmentation de 6.5 points entre 1982 et 1990, le taux de chômage baisse progressivement depuis pour se situer à 8.9% en 2004
En 1999, le taux de chômage reste supérieur au taux cantonal (9.3%) et sensiblement proche du niveau départemental (10.7%).

4.2 EMPLOIS ET LES DEPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL

4.2.1 Emploi et taux d'emploi

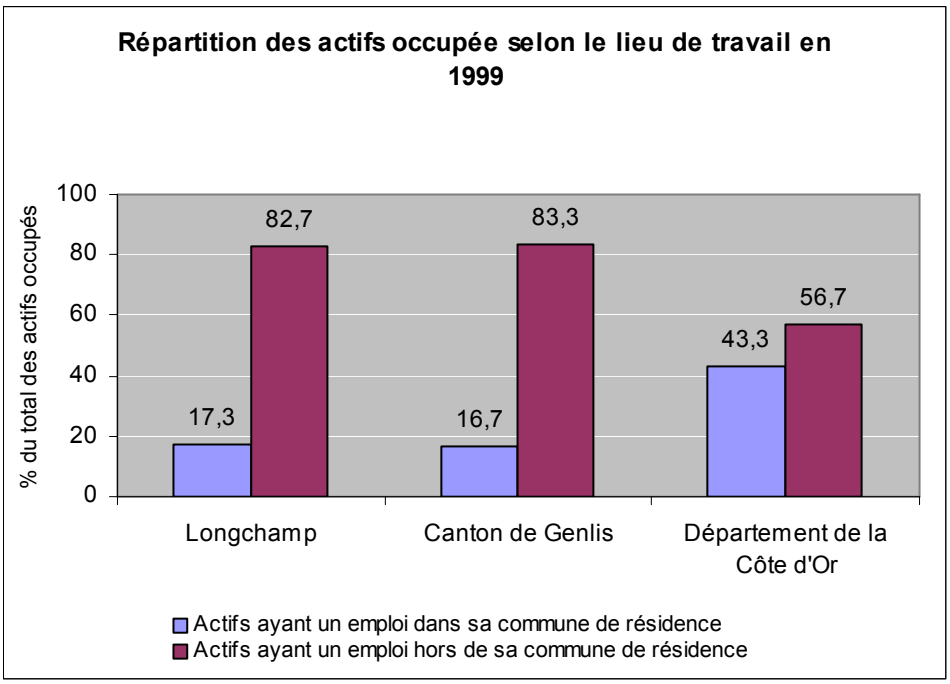
On compte 178 emplois sur la commune de Longchamp en 1999.

Le taux d'emploi (obtenu à partir de la division du nombre d'emplois par la population active occupée) est de 0,46.

Cet indicateur théorique indique, lorsqu'il est inférieur à 1, que les emplois localisés sur la commune ne suffisent pas à satisfaire la population active occupée existante. Cela implique des migrations alternantes nombreuses vers les bassins d'emploi avoisinants notamment vers Genlis, Dijon.

4.2.2 Les migrations pendulaires

Le graphique ci-dessous montre qu'une très grande majorité des actifs occupés résidant à Longchamp se déplacent sur une autre commune pour exercer leur emploi (82.7 %).
Ce taux est supérieur à la moyenne départementale. **Cela montre le caractère essentiellement résidentiel de la commune.**



4.3

4.4 LES PRINCIPALES ACTIVITES

La vie artisanale et commerciale de Longchamp est étonnamment importante par rapport à la taille de la commune. Ainsi peut on dénombrer deux boulangeries-épiceries, un café–bar-restaurant, un bar tabac presse restaurant, deux boucherie-charcuterie, un salon de coiffure, l'usine « Faïenceries de Longchamp »…
Ci-dessous, la liste précise des commerces artisans et entreprises présents sur le territoire communal.

NOM	ACTIVITE
Bar tabac presse l'Escale	Photocopies, fax, dépôt pressing, développement photos
Boucherie charcuterie CHENE	
Boucherie charcuterie traiteur BONNOTTE	Viande fermière, charcuterie maison, traiteur
Boulangerie épicerie COMMEAUX	Boulangerie artisanale, alimentation
Boulangerie pâtisserie DENIZET	

BOITEUX Roland	Marchand de biens
CAILLOT Gérard	Maçonnerie, travaux bâtiments
DHORNE Jean Paul	Artisan carreleur
Faïenceries de Longchamp	Vaisselles, décorations et cadeaux en faïence
Deloge Gérald	Sculpteur sur pierre, métaux et bois
FRACCHIA - COULICHET	Electricité générale, chauffage électrique, ventilation
Le Chupito	Bar restaurant plat du jour, soirée à thème le samedi
Le Petit Jardin	Artisan paysagiste, travaux divers
Les Ecuries de Longchamp	Pension de chevaux, débourrage et dressage, leçons et stages à la carte
Atelier Modelage	Modelage et création de pièces en céramique, porcelaine ou plâtre
MOLLAR Henri	Pépiniériste, entretien de parcs
Roy Lionel	Chaudronnerie, tôlerie industrielle, mécano-soudure, construction métallique, ADX, inox, aluminium, cuivre, laiton.
Salon de coiffure DIMINUTIF	
SOS Pizza (pizzas à emporter)	Vente de pizzas à emporter le samedi à Longchamp, le mercredi à Labergement-Foigney, le vendredi à Crimolois
VADOT Roger	Vente ambulante, confection de confiseries

4.5 LES RISQUES INDUSTRIELS

La commune de Longchamp est inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2002 comme soumise au risque naturel de transport de matière dangereuse par canalisation (gazoduc). La canalisation en question est la canalisation Mirande-Champvans de 150 mm de diamètre et déclarée d'utilité publique.

Une ancienne décharge, localisée au sud du village, rue de Laubenhaim, a été réhabilitée. Elle ne constitue pas un risque particulier pour la commune.

SYNTHESE

Le taux d'activité général augmente depuis 1990.

Le taux de chômage ne cesse de diminuer depuis le pic de 13.5% en 1990. Avec 11.1% de la population active sans emploi en 1999, Longchamp possède un taux de chômage légèrement au dessus de la moyenne départementale (10.7%). Cette constatation témoigne de la reprise économique de la région malgré la crise de l'industrie de la céramique dans le milieu des années 1980.

Le taux d'emplois est de 0,45.

Avec 17.3% des actifs ayant un emploi dans la commune la grande majorité de la population active occupée de Longchamp (82.7%) migre quotidiennement vers les bassins d'emplois alentours (Genlis, Dijon)

5 LES EQUIPEMENTS ET LEURS PERSPECTIVES D'EVOLUTION

5.1 LES EQUIPEMENTS FACTEURS DE LIEN SOCIAL

Longchamp regroupe un certain nombre d'équipements locaux qui viennent compléter l'offre proposer par le chef lieu de canton Genlis.

Ci-dessous les différents équipements recensés sur le territoire :

5.1.1 les équipements administratifs et les services publics

- mairie
- cimetière
- église
- agence postale

5.1.2 école et petite enfance

Longchamp possède deux classes maternelles. Depuis 1995 la commune s'est associée avec le village voisin de Chambeire pour mettre en place un regroupement pédagogique comportant 4 classes primaires. A côté de cela, on recense également le lycée professionnel de la céramique (150 élèves dont 80% d'internes) ainsi qu'une cantine commune au lycée et aux écoles élémentaires.
Les structures d'enseignement manquantes se situent sur Genlis (collège), Auxonne (lycée) et Dijon (enseignement supérieur).
Un accueil périscolaire est prévu à partir de septembre 2006 comme dans toutes les communes de la communauté de communes de la Plaine Dijonnaise.

5.1.3 les équipements sportifs et culturels

Longchamp possède une salle des fêtes ainsi qu'une bibliothèque. On recense également un certain nombre de terrains de sports :

- Football
- Basket et handball
- Tennis
- Piste d'athlétisme
- Boulodrome
- Vestiaires.

Les équipements sportifs sont essentiellement concentrés sur un pôle situé au Sud-est de l'ancien bourg.

5.1.4 les équipements sanitaires et de santé

Longchamp n'a qu'un médecin sur son territoire. Les autres équipements manquants se trouvent soit à Genlis (pharmacies, laboratoires, spécialistes), Auxonne (hôpital) ou Dijon.

Longchamp possède un niveau d'équipement satisfaisant, surtout au niveau des commerces de proximité. L'offre scolaire est très importante puisqu'elle comprend une école maternelle, une école élémentaire et un lycée. Ce niveau d'équipement est un enjeu pour Longchamp qui est constitué de beaucoup de jeunes.
Les infrastructures sportives sont, elles aussi, très présentes. Dans l'avenir, la commune souhaite maintenir cette offre d'équipement.
Toutefois, il faut noter la faiblesse de l'offre concernant les installations sanitaires et de santé.
En effet, on ne recense aucune pharmacie ni cabinet dentaire ou infirmier.
Il serait intéressant de renforcer cette offre en encourageant et facilitant l'installation de ces professions sur la commune.

6 LES DEPLACEMENTS

6.1 LA CIRCULATION ROUTIERE

6.1.1 Les principaux axes de communication

La commune de Longchamp est desservie par trois routes départementales.

- Un axe Est/Ouest, la RD 24 . Cette voie qui traverse la partie urbanisée de la commune relie Magny-Montarlot à Labergement-Foigney en direction de Genlis.
- Un axe Nord-est/Sud-ouest, la RD 24b puis la RD 116.Cette voie rejoint Chambeire à Premières.

6.1.2 L'accidentologie

Entre le 1er janvier 2000 et le 31 décembre 2004, il y a eu 9 accidents corporels sur la commune. La majeure partie des accidents ont eu lieu hors intersection, en agglomération et de jour.
La Cellule Départementale d'exploitation et de sécurité de la DDE 21 fournit les données suivantes :

	Période du 01/01/2000 au 31/12/2004
Nombre d'accidents corporels	9
Nombre de victimes	10
dont tués	0
dont blessés graves	1
dont blessés légers	9

6.1.3 Le trafic

Les longchampois se trouvent confrontés à la saturation de la RD 905. Un projet de sortie de l'autoroute A 39 à proximité de Longchamp est à l'étude.

6.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN

La gare ferroviaire la plus proche se situe à Genlis, c'est-à-dire à environ 6 km. Elle permet de desservir les gares de Dole et Dijon. Au total 21 trajets ferroviaires sont assurés par cette gare. Dans le cadre du SCoT, il existe un projet de complémentarité bus-train pour permettre une connexion complète entre la commune et la gare. Il est également prévu de développer un transport à la demande.

6.3 LA CIRCULATION DOUCE

La circulation piétonne est souvent présente dans les extensions pavillonnaires. Elle est renforcée par un espace routier qui est majoritairement étroit, ce qui incite à un meilleur partage des voies entre les véhicules motorisés et tout autre moyen de déplacement dit « doux ». Toutefois, une réflexion d'ensemble sur le bourg apporterait une certaine cohérence à cette circulation douce et garantirait une meilleure connexion entre les différentes parties de Longchamp.

Aucun chemin de randonnée faisant partie du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées) de Côte d'Or n'a été relevé sur la commune de longchamp.
En outre, deux itinéraires pédestres existent sur la commune.
Deux études sont en cours depuis le 1er janvier 2006. La première concerne la réalisation d'un itinéraire pédestre de Dijon à Pontailler-sur-Saône incluant un passage à Longchamp, la seconde une voie cyclable entre Arc sur tille et Longchamp.

La commune de Longchamp est bien reliée à l'ensemble des communes voisines et l'automobile demeure comme dans la majorité des communes rurales le mode de déplacement privilégié.
Le réseau de transport collectif (bus) est assez réduit et ne permet pas vraiment d'assurer une liaison pendulaire en direction de Dijon.
Les prémices d'un réseau piétonnier sont déjà présents sur le territoire communal.

7 SYNTHESE : LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES POUR LE TERRITOIRE

A travers le diagnostic économique et démographique, on constate que la commune de Longchamp présente les caractéristiques d'un bourg rural qui connaît aujourd'hui une expansion démographique forte avec une croissance supérieure à 50 % depuis 1968. Cette variation de population est essentiellement due au solde migratoire. On peut donc en conclure que c'est l'attractivité de la commune qui explique cette augmentation de population.

Cette attractivité s'explique par plusieurs raisons :

- Longchamp bénéficie du développement économique du canton de Genlis sous l'influence de l'agglomération dijonnaise.

- Longchamp s'inscrit dans un paysage verdoyant avec une tranquillité assurée par un léger retrait des voies de communications très fréquentées tels que la A39 ou la RD 905.

- L'accessibilité de la commune est satisfaisante grâce aux routes départementales.

- L'offre d'équipements de proximité est satisfaisante au vu du poids démographique

- Un tissu économique local diversifié (commerces de proximité, artisanat…).

A travers le présent P.L.U., cette stratégie globale d'aménagement et de développement durable du territoire passe par une sélection judicieuse des possibilités foncières, par le maintien de l'offre d'équipements, par le développement de nouvelles activités et par une gestion intégrant l'ensemble des liaisons et modes de circulation sur la commune.

II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

1.1 LA GEOLOGIE

L'analyse géologique succincte présentée ci-dessous est extraite de la carte géologique au 1/50000ème de Dijon.
L'étude de la structure géologique amène à constater une relative homogénéité d'ensemble du sous-sol de la commune. Toutefois, une observation plus approfondie permet de distinguer plusieurs formations principales distinctes :

La terrasse argilo-limoneuse du Pléistocène supérieur Fw (27 à 32m)

C'est une surface d'érosion de la partie supérieure du Villafranchien. Elle a été recouverte par une faible épaisseur (environ un mètre) de sédiments fins argilo-limoneux, hydrauliques, à fins litages horizontaux, non carbonatés. Possédant une faible pente et peu soumise à une érosion importante, cette terrasse est presque toujours recouverte par des limons éoliens du Pléistocène supérieur. Elle est classée en sols lessivés acides hydromorphes dans les zones recouvertes de forêts ou en sols lessivés hydromorphes partiellement ressaturés sous cultures.

La terrasse de 40 à 50 mètres (Fv)

Les parties hautes de la forêt de Longchamp sont recouvertes par plusieurs mètres de limons peu argileux, non carbonatés et plus ou moins acide, de dépôt hydraulique. La surface de cette formation représente la terrasse de 40 à 50 mètres.
Au point de vue pédologique, la terrasse de 40 à 50 mètres est, comme la terrasse de 27 à 32 mètres et par suite de la présence de limons en surface, classée en sols lessivés hydromorphes acides sous forêt, ou partiellement ressaturés sous cultures.

Villafranchien inférieur (p-IV 4, p-IV 4a et p-IV 4b)

Ce sont les marnes d'Auvillars. Elles affleurent très largement sur le massif forestier de Longchamp. Au sein de cette ancienne grande unité, plusieurs formation bio-stratigraphiques ont pu être distinguées (p-IV 4a et p-IV 4b). Pas toujours facilement identifiables, ces formations ont parfois été regroupées en « Villafranchien inférieur indifférencié » (p-IV 4)
Dans l'ensemble, ces formations sont constituées d'ensembles argilo limoneux (p-IV 4b) ou d'argiles plus ou moins marneuses (p-IV 4a)

On remarque également que la majeure partie du territoire communal est recouvert par une couche de limons éoliens datant du Pléistocène supérieur. Les petites vallées présentes sur Longchamp et le plus souvent occupées par des cours d'eau non permanents et les bas de pentes en bordure des massifs ont contribué à l'accumulation de sédiments provenant de l'altération des formations environnantes et entraînées par les eaux sur de faibles distances.

1.2 LA TOPOGRAPHIE

La commune de Longchamp fait partie de l'entité paysagère de **la plaine dijonnaise**, recensée par la DIREN dans une notice des grands ensembles paysagers de Bourgogne.

Le relief est relativement marqué avec une amplitude de 47 mètres entre les points haut et bas sur une distance d'à peine 1 kilomètre.

Une colline longue et étroite d'orientation Nord Nord Ouest-Sud Sud Est traverse le territoire communal le scindant ainsi en deux parties distinctes.

Cette rupture topographique ainsi que la position de Longchamp en fond de vallée de L'Arnison renforcent l'impression de confinement déjà soulignée par la ceinture forestière.

Au niveau micro-topographique, la vallée de L'Arnison sépare le bourg en deux parties et l'ensemble du territoire est marqué par un vallonnement notamment au Nord de la commune.

1.3 L'EAU SUR LE TERRITOIRE

1.3.1 Hydrographie

La commune de Longchamp est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône – Méditerranée – Corse, approuvé le 20 décembre 1996.
Le territoire n'est concerné par aucun autre document (S.A.G.E., contrat de rivière…)

Le réseau hydrographique est dominé par la présence de L'Arnison, sous-affluent de la Saône, qui traverse le territoire communal et le village avec une orientation Nord Sud.
Le ruisseau de Chambeire vient se jeter dans L'Arnison au Nord Ouest de Longchamp.

On relève également de nombreux petits cours d'eau temporaires (biefs) qui descendent des collines Est et viennent alimenter L'Arnison ou les deux plans d'eau présents sur la commune :

- L'Etang du Pré Saule à un kilomètre au Nord du village,
- L'Etang de la Tuilerie à deux kilomètres au Sud Est du bourg.

1.3.2 Les liés aux inondations

Selon les données disponibles sur le site Internet www.Prim.net, aucun risque lié aux inondations n'a été répertorié sur le territoire communal de Longchamp.
Toutefois, les responsables municipaux ont souligné plusieurs cas où L'Arnison est légèrement sorti de son lit au Nord-est du bourg.

1.3.3 L'eau dans le village

- **Eau potable**

Le réseau d'eau potable est géré depuis le 1 janvier 1995 par contrat d'affermage avec la SDEI. Ce contrat arrive à échéance le 31 décembre 2006.
Le service est alimenté par un achat d'eau à la ville de dijon. Elle vient de Parcey-les-Athée par un prélèvement sur la Saône. Deux canalisations traversent le territoire communal à l'Ouest.

➢ **Assainissement**

La commune de Longchamp dispose d'un réseau d'assainissement collectif.
L'ensemble du service de collecte et de traitement des eaux usées est délégué par contrat d'affermage avec la SDEI depuis le 1 juillet 1997.
Une station d'épuration est présente sur le territoire communal au Sud du bourg. Elle a une capacité de 1500 Equivalent habitants. Il est projeté d'y raccorder la faïencerie.

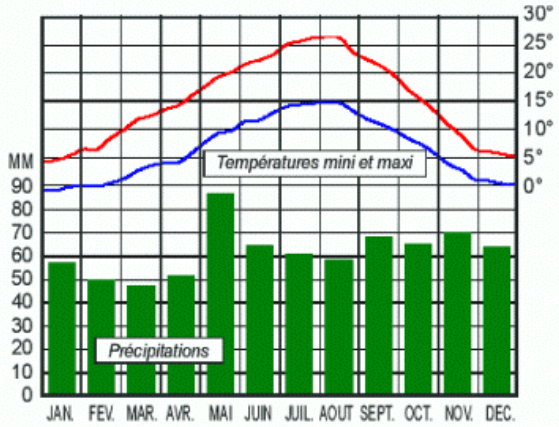
1.4 LE CLIMAT

Les données suivantes proviennent de la station météorologique de Dijon (Longvic).

LE CLIMAT DE LA CÔTE-D'OR

METEO FRANCE
www.meteo.fr

Normales de températures et de précipitations à Dijon-Longvic



sur la période 1971/2000

Quelques records depuis 1945 à Dijon-Longvic

Température la plus basse	-21,3 °C
Jour le plus froid	09/01/1985
Année la plus froide	1956
Température la plus élevée	38,1 °C
Jour le plus chaud	31/07/1983
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	110,1 mm
Jour le plus pluvieux	09/06/1953
Année la plus sèche	1964
Année la plus pluvieuse	1977

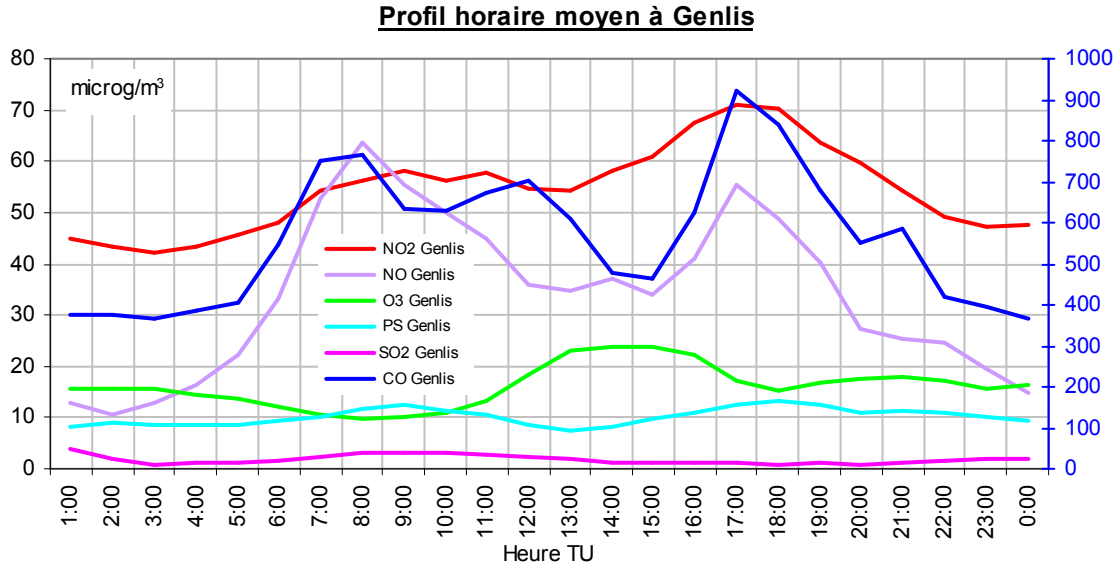
fermer

Longchamp se situe sur la plaine de Saône (entre 200 et 250 m), entre les plateaux Bourguignons et le Jura.
Le climat de la Côte d'Or est à la frontière du climat océanique et du climat semi-continental des latitudes tempérées. La dominante est océanique, altérée par les influences continentales de l'Europe de l'Est et dans une moindre mesure par une tendance méditerranéenne en provenance de l'axe Rhône-Saône.
Les pluies sont relativement bien réparties dans l'année avec entre 700 et 1250 mm par an selon l'altitude. Plus d'un jour sur deux est totalement sec.
Il faut compter avec des hivers assez froids et longs, associés à une période de gelées assez étendue. Par contre les évolutions thermiques sont rapides et l'été est plutôt chaud avec un nombre moyen de jours d'orage assez élevé.
Les vents dominants viennent du secteur Sud-ouest ou Nord et soufflent rarement en tempête. Enfin l'ensoleillement est convenable pour la latitude, malgré les fréquents brouillards d'automne et d'hiver en plaine de Saône.

1.5 LA QUALITE DE L'AIR

Les données concernant la qualité de l'air sont issues de l'association ATMOSF'air Bourgogne Centre-nord pour l'année 2005.
L'indice Atmo, constitue un indicatif représentatif de la qualité de l'air globale. Il est calculé sur les agglomérations à partir d'un croisement de 5 polluants : dioxyde de soufre, monoxyde et dioxyde d'azote, ozone et poussières.

Les données du camion stationné à Genlis en 2001 sont les suivantes :



Les normes :

Polluants	Normes en µg/m^3
SO^2	50
NO	(pas de valeur)
NO_2	40
O^3	110
poussières en suspension diamètre < 10 µg	30

Les conclusions :

« Le site de Genlis devrait pouvoir maintenir une qualité de l'air satisfaisante si les conditions de circulation ne se dégradent pas à l'avenir. En cas d'épisode de pollution sur l'agglomération

dijonnaise, synonyme de conditions météorologiques favorables à l'accumulation des polluants, il vaudrait mieux éviter les efforts physiques pour les enfants de l'école primaire adjacente à la nationale. »

En considérant que la commune de Longchamp se situe à 6 km environ du lieu où a été positionné le camion de mesure, et qu'elle est située en milieu rural (contrairement à cette station mobile qui s'est positionné à proximité de la RD 905), la qualité de l'air est meilleure. On constate moins de facteurs de pollution (moins de trafic, moins d'activités polluantes).

1.6 LE TRAITEMENT DES DECHETS

La gestion, le traitement des déchets et leur collecte sont sous la compétence du SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères).
Le vidage des déchets s'effectue à l'usine d'incinération des ordures ménagères de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise (Grand Dijon). Cette usine de traitement est située au Nord-est de Dijon, sur la route de Langres.
A noter que le département de Côte d'Or est titulaire d'un plan départemental de gestion des déchets ménagers assimilés approuvé en 2001.

Une ancienne décharge, aujourd'hui réhabilitée est localisée à l'extrémité de la rue de Laubenheim.



Site de l'ancienne décharge

Synthèse des données sur les caractéristiques physiques du territoire

La commune s'inscrit dans un relief relativement marqué notamment à l'Est, dans la partie boisée du territoire où se situe le point culminant de Longchamp. La partie plus basse du territoire est constituée par la vallée de L'Arnison.

Le réseau hydrographie permanent est dominé par la rivière de L'Arnison, le ruisseau de Chambeire et les deux étangs.

Aujourd'hui, le contexte environnemental est un élément majeur qui oriente le projet urbain de la commune. Au vu des caractéristiques physiques du territoire, il doit être envisagé un développement modéré de Longchamp et il apparaît essentiel d'éviter au maximum les constructions remettant en cause l'équilibre physique et fragilisant les espaces en présence (sous-sol, ressource en eau, réseau hydrographique,…).

2 L'ORGANISATION ET LES PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'histoire de la commune a influencé l'occupation actuelle du territoire. Les traces de cette histoire se retrouvent aussi bien dans la destination générale des sols que dans la typologie du bâti. La présence de quelques corps de fermes dans la commune témoigne d'une activité agricole ancienne orientée principalement vers l'élevage et la polyculture. Cette activité était plutôt restreinte en comparaison avec les villages voisins. Toutefois, cela peut s'expliquer par la présence depuis 1832 de la faïencerie qui a largement orienté l'activité humaine vers l'industrie.
Il est donc essentiel de prendre en compte l'organisation territoriale de la commune et les perceptions que l'on en a dans les choix d'aménagements futurs de la commune.

2.1 L'OCCUPATION DU SOL

2.1.1 L'espace naturel :

Les espaces naturels recouvrent plus de 70 % du territoire. Ils correspondent :

- au bois de Longchamp à l'Est;
- au bois de Chardenois au Sud-ouest.

Le boisement situé à l'Est du territoire est concerné par un périmètre de Z.N.I.E.F.F. qui informe sur la qualité écologique des écosystèmes. Ce boisement se compose essentiellement de feuillus.

La vallée de L'Arnison, son affluent (le ruisseau de Chambeire) ainsi que les deux étangs viennent compléter la diversité des espaces naturels. Ces milieux humides se localisent principalement à l'Est du territoire.
L'Arnison, qui traversent le bourg est bordé de boisements humides (saules, aulnes, peupliers) plus ou moins denses en fonction des sections. Il s'agit de milieux piscicoles riches.
Une zone de bocage caractérise également la commune, elle se situe au Sud-sud-est du bourg aux abords de la RD116.

2.1.2 L'espace agricole :

L'espace agricole s'organise sous la forme d'une vaste couronne concentrique qui ceinture l'intégralité du bourg.
Il s'agit pour l'essentiel de champs ouverts qui offre un large dégagement visuel autour du bourg. L'activité agricole intensive, bien que présente sur Longchamp, n'a pas complètement déstructuré l'organisation agraire traditionnelle.
Les espaces de pâturages se situent essentiellement au Nord-est du bourg à l'arrière d'une zone bâtie marquée par une vocation agricole ancienne. On remarque également des pâturages au Sud-est du bourg à proximité de l'entrée de ville depuis Premières. La zone de bocage est en effet complétée par quelques pâturages.

2.1.3 L'espace urbain :

L'espace urbain de Longchamp s'est implanté sur la partie basse du territoire communal. Il est organisé de manière groupée avec une absence de mitage. Sa structure urbaine est caractéristique d'un village en étoile qui s'est implanté à la jonction de deux routes départementales perpendiculaires puis développé de façon linéaire le long de ces voies (4 axes cardinaux). Les

phases d'extension ont quelque peu déséquilibré l'organisation originelle du bourg vers l'Ouest et le Nord.
Le développement de la trame viaire par ces extensions successives est fortement marqué par un fonctionnement de voies sans issue séparant nettement les différents lotissements. Le centre bourg est également caractérisé par une architecture assez disparate rythmée par des bâtiments anciens et des constructions plus récentes.
Pour Longchamp, il s'agira de limiter l'étalement urbain et de définir des secteurs d'extension qui n'accentuent pas le déséquilibre constaté.

2.1.4 Les rapports spatiaux entre ces espaces

L'espace communal de Longchamp est divisé en plusieurs entités distinctes qui s'organisent de façon concentrique. Les boisements aux marges du territoire succèdent aux espaces de champs ouverts. A leurs franges, on retrouve les extensions récentes puis l'habitat plus ancien relativement lâche du centre-bourg.

Les espaces agricoles et naturels constituent les entités dominantes du territoire.

2.1.5 Les liens « physiques » entre ces espaces

Ces différents espaces sont reliés entre eux par des axes de communication. Nous avons d'une part, les liaisons routières (RD 24, RD 24b et RD 116, voies communales) et d'autre part les quelques liaisons dites douces que sont les différents cheminements piétonniers au sein des quartiers pavillonnaires.

2.1.6 Les « coupures » entre les espaces

Il s'agit principalement de la vallée de L'Arnison qui traverse le bourg du Nord au sud. Ce cours d'eau constitue une coupure significative dans le site bâti. Les possibilités de liaisonnement du tissu urbain de part et d'autres du ruisseau sont donc limitées

2.2 LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE

2.2.1 Les éléments marquants du paysage

Les analyses de l'occupation des sols réalisées sur Longchamp ont permis d'appréhender la commune dans sa globalité et d'évaluer ses atouts en terme de paysage.

L'image principale donnée par Longchamp est celle d'un village rural qui a subit des bouleversements dus dans un premier temps à la présence industrielle de la faïencerie et dans un second temps à des extensions récentes dans la continuité du bâti ancien sous forme de lotissements pavillonnaires.
L'organisation paysagère générale est donc claire et bien marquée. Elle a été influencée par l'histoire, les infrastructures de communication, les espaces naturels et dans une moindre mesure la topographie et la géologie.
On identifie sur la commune différents secteurs dont l'importance paysagère ainsi que les vocations d'aménagement varient.

On dégage 5 ensembles paysagers :

- **le paysage urbain fermé et minéral,** correspondant au centre bourg de Longchamp constitué deux entités distinctes : le bâti rural sur le pourtour de l'église et le bâti industriel en face de la faïencerie. ;
- **le paysage périurbain semi-ouvert**, regroupant les tissus d'habitat pavillonnaire que l'on retrouve sur la majeure partie de l'espace urbain ;
- **le paysage agricole semi-ouvert,** paysage agricole que l'on retrouve au Sud-est du bourg (lieu dit Pré du Moulin et Pré Rand) ;
- **le paysage agricole ouvert**, composé de champs ouverts que l'on retrouve de façon concentrique sur le reste de la périphérie du bourg ;
- **le paysage naturel et boisé fermé**, paysage que l'on retrouve essentiellement sur toute la partie Est et Sud du territoire constitué par la forêt de Longchamp.

➢ **Paysage urbain fermé**

L'espace urbain fermé qui se situe autour de la faïencerie et autour de l'église.

L'implantation de l'usine au centre du bourg ainsi qu'un habitat dense à ses abords donne un tissu relativement compact où les véritables perspectives ne sont possibles qu'au niveau de la trame viaire. Ce bâti est de volume plutôt modeste avec une implantation en front à rue. Les volumes ne dépassent pas une hauteur de type R+C. Les constructions aux abords Rue des Faïenciers sont toutes identiques et marquent bien le caractère industriel.

Aux abords de l'église, les caractéristiques du bâti sont légèrement différentes. L'impression de paysage urbain fermé résulte essentiellement de la présence de clôtures en pierres autour des pavillons. Les hauteurs ne dépassent pas R+C.

➢ **Paysage urbain semi-ouvert**

Il s'agit du paysage dominant que l'on retrouve sur la majeure partie du tissu urbain. Ce paysage se compose essentiellement des secteurs de lotissements pavillonnaires. Il se caractérise par un tissu bâti plus aéré qui résulte de l'implantation des constructions (retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives), de la hauteur (essentiellement du rez de chaussée plus comble), de la part d'espaces verts. L'alternance qui pourrait être offerte entre les espaces pleins et les espaces vides est contrebalancée par la présence quasi-systématique de haies ou murs de clôture.

➢ **Le paysage agricole semi-ouvert :**

On retrouve un paysage semi-ouvert sur les espaces de pâtures et de bocages au Nord-est et au Sud-est du territoire communal.
Les perspectives sont rythmées par des haies et des clôtures de pâtures.

➢ **Le paysage agricole ouvert :**

Il s'agit du paysage agricole dominant. Il se caractérise par des couleurs agencées en d'amples surfaces géométriques, homogènes, contrastées qui forment des compositions paysagères fortes.
C'est un paysage de « grande culture » que l'on retrouve pratiquement sur tout le pourtour du bourg. Ce paysage agricole, caractéristique de la plaine de Saône est dépourvu de haies. Les perspectives sont toutefois limitées par les boisements tout autour du bourg sauf au Nord.

- **Le paysage naturel et boisé fermé :**

Ce paysage regroupe les différents boisements du territoire communal, dont la forêt de Longchamp, principale entité.

Ces boisements se composent d'une végétation relativement dense et composée d'arbres et d'arbustes à feuilles caduques. Ces bois marquent de véritables coupures vertes dans un paysage global dominé par l'openfield.

Les perspectives visuelles à l'intérieur des massifs boisés sont très restreintes.

2.2.2 Les perceptions depuis les entrées de ville

Les perceptions que l'on a en entrée de bourg sont primordiales dans la définition des zones d'extension.
D'une manière générale, toutes les entrées de Longchamp sont sensibles. La topographie peu accidentée ainsi que le phénomène de clairière augmente l'impact du bâti sur le territoire. Ces éléments seront à prendre en considération lors de toute extension.

- **RD 24 depuis la commune de Labergement-Foigney - entrée 1:**

La route départementale est longée au Nord par les bois des Grands Communaux de la commune de Labergement-Foigney et, au sud, par une bande d'environ 100 m de champs ouverts à la lisière du Bois de Chardennois.

A l'approche du bourg, le paysage s'ouvre totalement et offre une large vue sur la partie Nord du bourg. La partie Sud est quant à elle légèrement cachée de par une légère déclivité qui la place en contrebas.

A l'entrée du bourg, le bâti immédiat, constitué essentiellement de pavillons, est caché par un écran végétal assez étroit qui atténue le passage brutal d'un paysage naturel et ouvert à un site urbanisé. Cette entrée est la moins sensible en terme d'extension du bâti même si la transition entre les deux milieux (urbain et naturel) reste un enjeu.

Un aménagement a été réalisé de manière à bien marquer l'entrée du bourg et à contraindre un ralentissement des véhicules motorisés.

- **RD 116 depuis la commune de Premières - entrée 2:**

Dès la sortie du village de Premières, la RD 116 pénètre dans la forêt domaniale de Longchamp dans sa partie sud. Ce paysage forestier s'étend jusqu'aux abords du bourg pour s'ouvrir sur une zone très ouverte constituée de champs ouverts. Le contraste est renforcé par le confinement exacerbé à l'intérieur de la forêt qui s'arrête nettement pour laisser place aux prés-champs. Une large vue est offerte sur le tissu bâti du Sud-sud-ouest de la commune où la transition entre la nature et le bâti est limitée, voire inexistante.

En se rapprochant de l'entrée du bourg, le paysage est caractérisé par une zone de bocage longeant L'Arnison et par la présence de pâtures clôturées et arborées de petites haies. Le dégagement visuel sur la partie Sud-sud-est de la route est d'ailleurs masqué par une haie.
Par conséquent, cette entrée est une des plus sensibles du bourg. Il serait pertinent de protéger cet espace de toute extension pouvant porter atteinte à la qualité de ce milieu.

L'entrée du bourg est située légèrement en contre-haut avec une légère transition environnementale assurée par quelques arbres en limite de zone bâtie.

- **RD 24 depuis la commune de Magny-Montarlot – entrée 3**

La route départementale traverse la forêt domaniale de Longchamp à l'Est du village pour s'ouvrir nettement sur des champs cultivés. La topographie en légère déclivité vers le bourg offre une vue plongeante sur le site bâti. Même les lotissements au Sud-sud-est du bourg sont largement visibles. Cette entrée constitue l'entrée la plus sensible de Longchamp.

Une attention toute particulière devra être portée à la transition entre les milieux naturel et bâti. En effet, actuellement ce passage est assez franc.

L'entrée du bourg est dominée par un habitat individuel né d'une extension plutôt ancienne.

- **RD 24b depuis la commune de Chambeire – entrée 4**

La route départementale traverse un site de champs ouverts en légère déclivité orientée Nord-est Est qui offre un large perspective sur la partie Est du bourg.

En se rapprochant du bourg, on constate l'existence d'une extension récente à l'Ouest. Toutefois, l'impact de ce bâti est limité par une micro topographie assez vallonnée qui place ce lotissement en contre-bas. Si un développement était programmé sur ce secteur, il conviendrait d'être vigilant face à cette micro topographie afin d'éviter une extension sur la partie haute d'une butte.

L'entrée du bourg est marquée par l'existence d'une aire d'accueil pour les gens du voyage très peu aménagée et entretenue sur la gauche et le nouveau lotissement à droite.

La commune de Longchamp présente une organisation paysagère bien marquée avec une organisation concentrique.
On distingue principalement trois couronnes :

- **Les boisements,**
- **Les espaces de champs ouverts et de pâtures qui ceinturent le bourg ,**
- **L'espace urbain.**

Les extensions récentes qui se sont développées en périphérie génère un paysage semi-ouvert qui s'intègre parfois difficilement dans le paysage global. Le traitement des franges très limité voire inexistant explique pour l'essentiel ce constat.

La qualité des paysages nécessitera de porter une attention particulière lors de la définition des zones d'extension. Une attention particulière devra être portée sur la composition des espaces d'extension et la transition entre les espaces d'extension et les espaces agricoles ouverts et relativement plats de manière à favoriser leur intégration future.

3 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

3.1 LES ESPACES NATURELS PRESENTANT UN INTERET ECOLOGIQUE

D'après les données environnementales transmises par la DIREN, la commune de Longchamp fait partie de la **plaine Mirebeau** qui est un des grands ensembles paysagers de Bourgogne. Cette plaine est située à l'Est du département de côte d'Or. Elle s'étend entre la vallée de la Vanelle et de la Vingeanne jusqu'à Auxonne. La plaine Mirebeau est un paysage de plaine ondulée où alternent, à des échelles différentes, des espaces de grandes cultures et des bois. Les champs de vision sont de quelques centaines de mètres. Des échappées laissent entrevoir la côte vers l'Ouest. Les clairières sont marquées par des murs de pierre, quelques enclos, des vergers. Des haies subsistent à proximité de friches. Les cultures sont animées par des alignements d'arbres et de bosquets. Des calvaires de pierre, parfois encadrés de deux arbres, signalent la croisée des chemins à l'approche d'un village. Les petites vallées plus herbagées et arborées donnent un air plus champêtre et plus riant à la plaine.

En ce qui concerne plus particulièrement Longchamp, cette commune est largement marquée par sa surface boisée représentant plus de 70% du territoire communal. Cette forêt est de constitution très variée et riche qui justifie une inscription à l'inventaire des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de type 2.

La DIREN relève sur le territoire un grand nombre d'espaces présentant un véritable intérêt naturel et écologique. La protection et la mise en valeur de ces zones naturelles et de ces milieux écologiquement riches sont essentiels. C'est pourquoi, certains espaces font l'objet de classification à titre informatif dans le cadre des Z.N.I.E.F.F

Une ZNIEFF est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales ou végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique.

Les ZNIEFF de niveau 1 correspondent à des zones d'intérêt biologique remarquable au titre des espèces ou des habitats de grande valeur écologique.

Les ZNIEFF de niveau 2 sont constituées de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Ainsi 1 Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 2 est répertoriée par la DIREN.

- ZNIEFF de la forêt de Longchamp, type 2

3.1.1 La ZNIEFF N°0055.0000 de la forêt de Longchamp, Type 2

D'une superficie de 1 200 ha, la ZNIEFF de la forêt de Longchamp se localise à l'Est du bourg, à une altitude variant de 210 m à 240 m.

Intérêt du site :

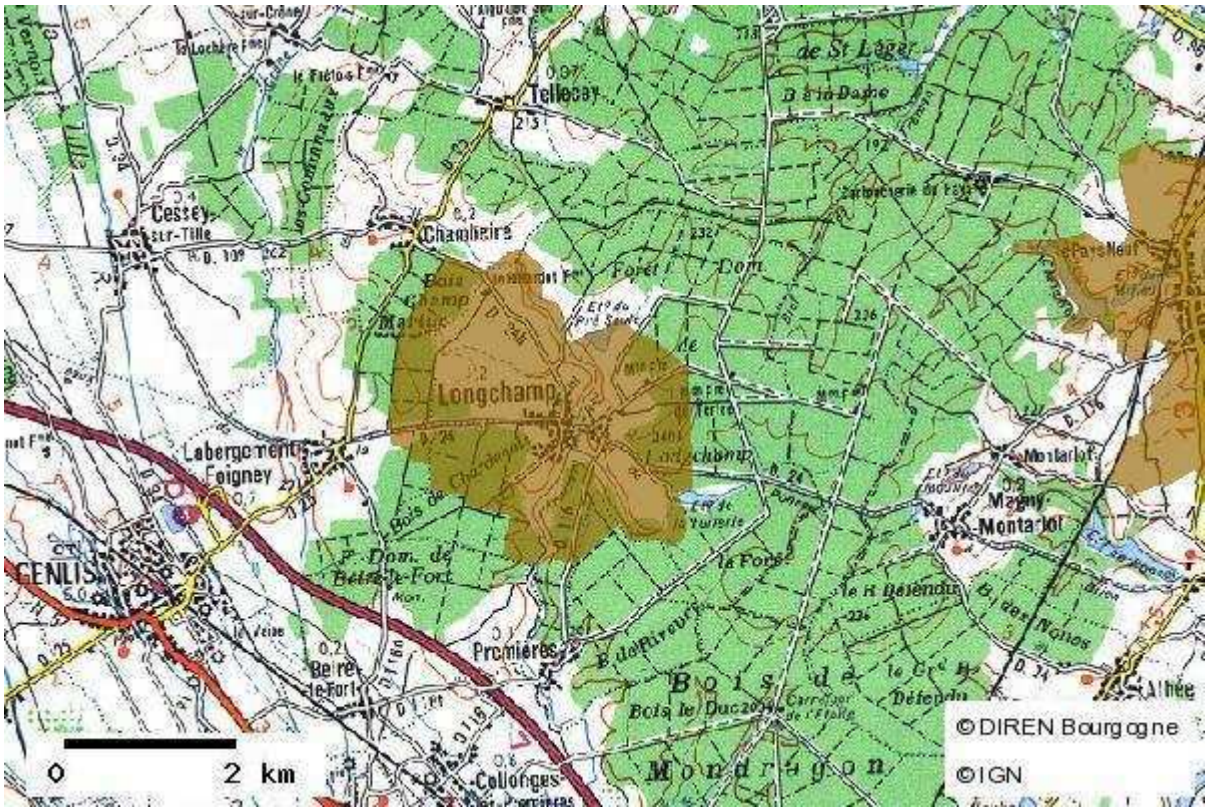
Ce vaste massif forestier de la plaine de Saône, s'étend au Nord de la confluence de la Tille. Il est parcouru de petits ruisseaux qui alimentent une douzaine d'étangs. Il comporte des groupements forestiers variés liés à la plus ou moins grande humidité des sols sur lesquels se développent une chênaie aux arbres exploités en futaie et taillis sous futaie. Localement, on observe, ce qui est exceptionnel dans ce secteur du département, des stations de chênaie acidiphile sur des sols lessivés.

Pour plus d'informations, une fiche descriptive *« de la forêt de Longchamp»* est jointe dans les obligations diverses.

Le territoire de Longchamp n'est couvert par aucun autre périmètre de protection réglementaire de type arrêt préfectoral de biotope, réserve naturelle, site inscrit ou classé, Zone Importante pour la Préservation des Oiseaux (Z.I.C.O.), site Natura 2000.

3.1.2 Le site Natura 2000

On note la présence sur la commune du Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Gîtes et habitat à chauves-souris en Bourgogne ». Le périmètre de la zone est reporté sur le plan suivant (en marron.
Cette zone Natura 2000 concerne directement les espaces urbanisés et leur périphérie constituée d'espaces agricoles, jusqu'à la lisière des bois.



Le projet de la Zone Spéciale de Conservation intitulée « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne » concerne des populations de chauves-souris principalement en mise bas et prend en compte leurs gîtes et territoires de chasse. Il est composé de 26 « entités » réparties sur 139

communes et ce, sur toute la Bourgogne. Elles recouvrent une surface totale de 63 405 hectares.

Sur le site de Longchamp, la DIREN identifie 2 espèces de chauves-souris d'intérêt européen.
« La définition de ce périmètre repose sur la mise bas de colonies de 100 Vespertilions à oreilles échancrées, de 45 Grands murins dans un bâtiment et sur les territoires de chasse associés. »

La zone recouvre une superficie de 763 ha sur la commune de Longchamp, selon la DIREN.

3.2 LES ESPACES VERTS ET PUBLICS

Outre l'existence des espaces naturels et agricoles sur Longchamp, on relève peu d'espaces verts aménagés sur la commune. Le principal espace vert est constitué par le cours d'eau de L'Arnison et de ses abords. Cet espace permet un cheminement verdoyant notamment grâce à la présence du verger entourant la maison cossue à l'Ouest de L'Arnison. Il traverse la commune du Nord au Sud et rejoint les espaces agricoles. Ce cheminement n'est malheureusement aménagé que sur une partie du cours d'eau.

Un certain nombre de liaisons piétonnes ont également pu être relevées notamment au sein des extensions pavillonnaires. Un développement de ces liaisons pourrait être envisagé afin de relier les différentes entités du bourg et notamment le pôle des équipements sportifs

En outre, la place du Château pâtit, quant à elle, d'un sérieux déficit d'aménagement. C'est une place de très grande dimension située stratégiquement au centre du village. Elle est majoritairement utilisée en parking sauvage. Le sol est laissé tel quel sans aucun traitement de qualité et la présence végétale se limite à quelques arbres d'alignement. Une réflexion d'ensemble sur cette place est un enjeu pour la commune. Toutefois, cette place est constituée par un remblai de plus de1.50 m, ce qui a nécessité l'attente de la stabilisation du terrain. D'après la commune, à l'heure actuelle, une étude d'aménagement pourrait être lancée.

La place de l'église a reçu un aménagement de qualité conforté par une rénovation de l'église et des bâtiments à l'arrière.

Longchamp dispose d'un environnement naturel de qualité qui est majoritairement constitué par la forêt de longchamp. 1 Z.N.I.E.F.F. intègre cette forêt dans sa quasi-totalité et couvre environ 70% du territoire, principalement à l'Est.
Cette richesse naturelle représente un atout indéniable qui est pris en compte dans les perspectives de son aménagement et de son développement durable.

4 L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE

4.1 LA PLACE DE L'AGRICULTURE : ASPECT QUANTITATIF

Aucune exploitation agricole n'est en activité sur la commune de Longchamp. Les terrains exploités le sont par des agriculteurs des communes voisines. Seul un hangar est utilisé à des fins de stockage au Nord-est du bourg, Rue de la Forêt.

4.2 LES INSTALLATIONS CLASSEES PRESENTES A LONGCHAMP

Aucune installation classée n'est répertoriée sur la commune.

5 L'ENVIRONNEMENT URBAIN

5.1 L'ARMATURE URBAINE

Le bourg de Longchamp s'est implanté et développé à la croisée de deux axes routiers : la RD 24 et les RD 24b/RD116. Il en résulte une structure en étoile suivant les 4 axes cardinaux.
Le centre ancien s'articule autour de cette intersection avec une partie plutôt rurale au Nord et une partie plus industrielle au Sud.
Les premières extensions se sont d'abords réalisées de manière linéaire le long des voies de communications en direction de Chambeire, Labergement-Foigney, de Premières, et de Magny-Montarlot.
Les extensions les plus récentes se sont localisées :

- dans la partie nord, en direction de Chambeire, au lieu-dit « Derrière les Meix Langard
- au Sud-ouest du bourg, aux confins d'une zone boisée qui limite l'extension future dans cette direction.

5.2 LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bourg de Longchamp s'est originellement organisé autour de l'église puis à proximité de la faïencerie. Les extensions se sont ensuite crées le long des voiries

L'analyse du bourg de Longchamp a fait ressortir trois étapes d'urbanisation :

- Le **bâti rural** ancien situé notamment autour de l'église et à l'Est du bourg en direction de la rue de la Forêt;
- Le **bâti industriel** résultant de la présence de la faïencerie et situé en face des bâtiments de la manufacture ;
- Les **extensions pavillonnaires récentes**.

➢ L'Habitat du centre bourg

L'habitat ancien sur Longchamp se positionne essentiellement autour de l'église. Toutefois, il est difficile de faire ressortir les caractéristiques générales du site compte tenu de la rénovation d'un certain nombre de bâtiments avec un crépi traditionnel. Les différents coloris de ces revêtements apportent une certaine hétérogénéité du bâti. Notamment aux abords de la Rue du Bourg. Le long de la rue du Pautet, le bâti est marqué par un alignement des clôtures minérales et un retrait des habitations d'une dizaine de mètres. D'une manière générale seule la hauteur des constructions est assez homogène, de type R+C.

La trame viaire se caractérise par la position de l'église entre la rue haute de l'Eglise et la Rue du Pautet formant un îlot. Ces deux rues aboutissent sur la rue du Bourg qui fait le lien avec le quartier industriel.

En outre, une deuxième partie du site construit de Longchamp témoigne du passé rural de la commune. Elle se situe au Nord-est du bourg, le long de la Rue de la Forêt et de la Ruelle du Lavoir où l'on remarque plusieurs corps de ferme dont certaine ont subi de très belle rénovation. Un hangar est encore utilisé pour l'entrepôt de matériel agricole. Il se situe dans une dent creuse, sur une butte entre la Rue de la Forêt et la Ruelle du Lavoir.

- **L'habitat industriel**

Le bâti situé en face de la faïencerie est nettement un bâti de type industriel notamment le long de la Rue de Faïenciers où les constructions sont identiques. Elles sont implantées en front à rue et dispose d'un peu de terrain clôturé. Leur hauteur ne dépasse pas la typologie R+C. A l'heure actuelle, elles ont toutes fait l'objet de rénovation.

- **Les extensions récentes** :

Principalement développées sur les entrées de ville, ces extensions récentes se composent exclusivement de pavillons. Ils présentent des gabarits de type R+C. La morphologie de ces pavillons est variable au niveau de la forme et des matériaux utilisés malgré des règles d'implantation relativement proches. Par exemple, dans le nouveau lotissement au Nord du bourg, les toitures ont des couleurs variables apportant une hétérogénéité au site.

En outre, un effort de diversification de l'offre de logements a été engagé avec le développement de petits collectifs. En effet, lors de la dernière extension au Nord de la commune, deux collectifs ont été construits par l'OPH 21. Leur architecture marquée par une typologie maximum en R+1+C avec des toits à deux pans a permis une bonne cohérence avec le caractère essentiellement pavillonnaire de la commune.

Sur le plan viaire, le fonctionnement de ces extensions se fait essentiellement en voie sans issue qui laisse pour certaines d'entre elles des accroches possibles.
Sur les derniers lotissements, une accroche a été maintenue pour permettre un éventuel prolongement. On remarque également que des efforts ont été apportés afin d'améliorer les espaces publics. Des trottoirs sont présents sur l'ensemble du lotissement.

5.3 LE PATRIMOINE BATI

La commune est dotée de quelques bâtisses de qualité notamment « La Villa » située au Sud-est de la faïencerie, le Château, le lavoir au bord de L'Arnison, l'ensemble de l'église et de la mairie, l'école primaire, le cimetière ainsi que l'usine de faïencerie
Ces différents éléments témoignent de la prospérité jadis de la commune liée à la faïencerie toujours en activité aujourd'hui. Dans cette mesure, les habitations industrielles situées le long de la Rue des Faïenciers ont également une importance particulière.

L'ensemble de ces éléments de patrimoine nécessite d'être préservé car il participe pleinement à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie.

Un monument est inscrit à l'inventaire des monuments historiques en date du 6 janvier 1971 : la Fontaine et son bassin, place de l'Eglise.

5.4 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La Direction Régional des Affaires Culturelles précise l'existence d'un site archéologiques sur le territoire communal. Il s'agit du site :

- 001 - « Le Château », château du XIX^{e} bâti à l'emplacement d'une motte féodale.

« les informations concernant les sites archéologiques recensés sont à considérer comme un simple état d'avancement des connaissances n'excluant en rien la possibilité de découvertes ultérieures. L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme disposant que le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales lorsque les constructions envisagées sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Longchamp est une commune qui a subit trois évolutions distinctes. Le premier développement a été rural, le second industriel et le troisième pavillonnaire.
Aujourd'hui, Longchamp présente les caractéristiques d'une commune périurbaine en expansion.
Cette expansion urbaine s'est traduite par un étalement urbain relativement conséquent, engendrant un léger déséquilibre du bourg au Sud-ouest et à l'Ouest.

Longchamp est marqué par une hétérogénéité du bâti.
Si l'on peut distinguer deux trames urbaines, à savoir la trame urbaine ancienne et les extensions récentes de type pavillonnaire, la limite entre ces deux zones n'est pas aussi franche compte tenu de la présence de constructions récentes au centre du bourg.

Les contraintes limitant les possibilités d'évolution du bourg sont : L'Arnison, l'espace boisé classé au Sud-ouest et la conduite d'eau au Sud-ouest.

Une attention toute particulière devra être portée sur le traitement des secteurs de transition entre l'habitat pavillonnaire et les champs ouverts afin d'améliorer l'intégration du village dans son espace naturel.

6 SYNTHESE : LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (NATURELS ET URBAINS)

Le bourg de Longchamp est implanté au milieu d'une clairière bordée par une importante surface boisée constituée essentiellement par la forêt de Longchamp. Au fil des années, la pratique extensive de l'agriculture a provoqué un recul des limites boisées, laissant des possibilités plus importantes pour l'évolution du bourg. Toutefois, le passage d'un espace fermé à un espace très ouvert accentue l'effet de vue panoramique à la fois sur les champs ouverts et sur le site bâti.
En effet, de par la topographie à faible vallonnement, le site bâti a un impact fort sur le paysage naturel si aucune zone de transition n'est créée. Il convient donc de porter une attention toute particulière à ce phénomène lors de toute extension urbaine.

Le présent P.L.U. devra prévoir un développement modéré aux franges de l'espace déjà urbanisé, dans la continuité du bâti existant et protectrice des milieux naturel et agricole existants. Il devra également prévoir des transitions douces entre les divers éléments du paysage notamment entre le milieu naturel et le milieu bâti.

III- LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

	CONTRAINTES OU DEFICITS	ATOUTS OU POTENTIALITES	ENJEUX
SITUATION ET INTER COMMUNALITE	Un village ceinturé par une barrière physique : la forêt de Longchamp	Une proximité de l'agglomération Dijonnaise et du pôle urbain de Genlis Un cadre de vie agréable à l'écart des voies de circulation importantes Une bonne accessibilité par la proximité de la A 39 et de la RD 905 Une commune intégrant la nouvelle communauté de communes de la Plaine Dijonnaise	Contenir la pression liée au phénomène de périurbanisation (Intégrer les orientations du SCoT en cours d'élaboration)
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	Une coupure physique du site bâti par la vallée de l'Arnison Un relief peu marqué mais légèrement vallonné Un risque d'inondation le long de L'Arnison au Nord-est du bourg Un réseau hydrographique permanent et non-permanent important (rivière, étangs	Une diversité paysagère Une topographie parfois favorable à l'intégration du bâti Un cadre vie agréable	Améliorer l'intégration des espaces d'extension dans le milieu physique
HABITAT	Des lacunes typologiques dans l'offre immobilière avec peu d'offres locatives Une baisse des logements vacants Un parc immobilier relativement ancien Un phénomène de desserrement avéré	Une diversification engagée par l'introduction de petits collectifs (31 logements sociaux)	Continuer la diversification de l'offre et le développement de l'habitat locatif et social Doter la commune d'un parc de logements vacants suffisant

	CONTRAINTES OU DEFICITS	ATOUTS OU POTENTIALITES	ENJEUX
DEMOGRAPHIE	Une croissance démographique par palier Une instabilité des 20-39 ans Une population vieillissante	Une forte présence d'une population active mature (40/59 ans)	Soutenir une croissance maîtrisée de la population jusqu'à 1200 habitants d'ici 2015 Fixer les tranches de population mobiles Attirer une nouvelle population jeune
ECONOMIE	Peu d'emplois au sein de la commune et des migrations pendulaires par conséquent élevées Un taux de chômage assez important	Un dynamisme du commerce de proximité La proximité des zones d'activités de Genlis et Dijon	Maintenir l'activité économique existante Intégrer les orientations de développement économique fixées par le SCoT
EQUIPEMENTS	Un manque d'équipements sanitaires et de santé (pas de pharmacie, pas de cabinet dentaire, pas d'infirmier)	Un niveau d'équipements scolaires et sportifs satisfaisant	Maintenir les équipements existants Encourager et faciliter l'installation de professionnels de la santé
DEPLACEMENTS	Une lacune en matière de liaisons dite douces au sein du bourg (pas de bouclage, pas de réflexion d'ensemble) Un fonctionnement en voies sans issue dans les lotissements situés à l'Ouest du bourg	Deux circuits de randonnée sur le territoire communal Un projet de liaison routière avec la gare de Genlis Une desserte routière (Transco) Un projet de développement de transport à la demande	Développer une trame douce Développer le transport collectif notamment l'axe Longchamp-Genlis
ENVIRONNEMENT URBAIN	Un manque d'intégration des extensions récentes dans le paysage global exception faite du dernier lotissement réalisé au Nord du bourg Un déséquilibre de l'organisation originelle du bourg vers l'Ouest et le Nord Un fonctionnement autarcique des lotissements pavillonnaires Un déficit d'aménagement de la place du Château	Une absence de mitage La conservation de nombreuses accroches en vue de futures extensions aux marges du tissu urbain Un patrimoine bâti ancien présent (rural et industriel)	Privilégier un développement urbain maîtrisé dans la continuité du tissu bâti existant Améliorer l'intégration dans l'environnement des extensions récentes Limiter les déséquilibres organisationnels du bourg Aménager, à terme, la place du Château

	CONTRAINTES OU DEFICITS	ATOUTS OU POTENTIALITES	ENJEUX
ENVIRONNEMENT NATUREL	Une surface boisée importante (70 % du territoire communal) Une ZNIEFF correspondant à la partie de la forêt de Longchamp située à l'Est du bourg Un réseau hydrographique important	Des espaces naturels de qualité et diversifiés La vallée de L'Arnison qui scinde le bourg en deux entités	Eviter la construction remettant en cause l'équilibre physique et fragilisant les espaces en présence (sous-sol, ressource en eau, réseau hydrographique…)
ENVIRONNEMENT AGRICOLE	Un paysage agricole ouvert avec peu de végétation ponctuelle	La qualité de la terre La présence d'espaces de pâturages au Nord-est et au Sud-est du bourg	Maintenir les paysages agricoles semi-ouverts (bocages, pâturages) au Sud-est et au Nord-est du bourg
PAYSAGE	Une fragilité de l'ensemble des entrées de ville notamment depuis Magny-Montarlot Une transition urbain/agricole brutale	La présence d'entités paysagères remarquables (boisements, bocages, rivière, étangs…)	Agir sur l'esthétisme des entrées de ville Travailler sur les transitions paysagères notamment entre l'habitat pavillonnaire et le milieu naturel
TOURISME ET PATRIMOINE	Des potentialités parfois mal valorisées (petit patrimoine, espace naturel…)	Un potentiel touristique important avec la présence de la forêt de Longchamp	Développer les aménagements favorisant le tourisme vert (liaisons douces…) Valoriser les itinéraires existants

2 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La synthèse des enjeux a fait ressortir les spécificités du territoire. Ce document d'analyse a permis de déterminer les objectifs à mettre en œuvre pour l'aménagement et le développement durable du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Longchamp vise comme stratégie d'assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement, sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

La réflexion d'aménagement du territoire a permis de dégager quatre grands thèmes d'orientations, chacun étant décliné en plusieurs actions à mener

1. Maîtriser le développement urbain et développer l'offre d'équipements de la commune
2. Exploiter les potentialités bâties du site de la faïencerie pour conforter l'activité économique locale
3. Améliorer les déplacements à l'intérieur du bourg et développer les transports collectifs
4. Mettre en valeur et préserver le milieu naturel

Le Plan Local d'Urbanisme – le Projet d'Aménagement et de Développement Durable étant concerné en premier lieu – est établi au regard des obligations définies à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Ces conditions concernent :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part,
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
3. La prise en compte de l'environnement, tant en termes de maîtrise et de réduction des impacts de l'activité humaine que de protection des patrimoines naturels ou urbains.

2.1 L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN, RENOUVELLEMENT URBAIN ET PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE

La commune de Longchamp s'inscrit dans l'aire urbaine de Dijon. Commune rurale qui s'est développée à l'origine autour de l'activité de la faïencerie, sa croissance a pris depuis plus de vingt ans d'autres formes :

- extension pavillonnaire venant déstructurer la forme urbaine d'origine,
- déséquilibre entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois, renforçant la vocation résidentielle de la commune et sa dépendance à l'agglomération dijonnaise,
- multiplication des déplacements, du domicile vers les lieux de travail notamment.

Ces transformations et ces déséquilibres sont significatifs d'un territoire qui se transforme sous l'effet d'un phénomène de périurbanisation.

Paradoxalement, le phénomène de périurbanisation traduit également l'attractivité du territoire, qui se traduit par une arrivée croissante de population et l'extension urbaine. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit donc permettre mais maîtriser ce développement de la commune.

Pour permettre ce développement, des secteurs de développement urbain ont été établis au regard d'une analyse de la forme urbaine, des liens entre espaces naturels et espaces bâtis et de l'inscription paysagère de la zone urbaine.

2.1.1 La localisation des secteurs d'extension

Le principe qui prévaut à la définition des zones d'extension future est de limiter l'extension urbaine qui s'effectuait jusqu'alors le long des routes départementales, soit par opérations d'ensembles, soit au fil de l'eau. Les zones d'extension prévues dans le projet communal s'inscrivent donc à l'intérieur des limites existantes de la zone urbaine.

Trois secteurs d'extension ont été définis.

1. La principale zone se localise à l'arrière du front bâti de la rue Bourg. Cette zone s'inscrit dans les limites déjà constituées de l'aire urbanisée, puisqu'un ensemble de constructions pavillonnaires a été réalisé en entrée Nord de la commune. Cette zone profite de la proximité immédiate du centre-bourg. Elle profite également d'une bonne accessibilité, puisque de nombreuses voies qui desservent les secteurs d'habitation adjacents peuvent être prolongées et maillées au sein de la zone. L'aménagement de ce secteur doit être l'occasion de structurer l'ensemble du quadrant Nord-Ouest de la zone urbaine. Pour s'assurer d'une cohérence dans l'aménagement de la zone, une orientation d'aménagement fixe les conditions d'urbanisation de ce secteur. La zone est desservie par le réseau d'assainissement et le réseau d'eau(diamètre 120 mm) depuis la rue haute de l'église.

2. Une seconde zone d'extension est prévue rue des Faïenciers. En raison notamment du nombre limité d'accès possible, la superficie de cette zone est relativement réduite au regard de la zone précédente. Localisée en proximité des espaces boisées, la zone d'extension occupe un espace libre bordé par des espaces déjà construits. Pour s'assurer d'une cohérence dans l'aménagement de la zone, une orientation d'aménagement fixe les conditions d'urbanisation de ce secteur. Elle assure la possibilité d'un prolongement de l'urbanisation vers l'Ouest en imposant la possibilité d'un raccordement au réseau viaire. La zone est desservie par le réseau d'assainissement et le réseau d'eau depuis la rue des faïenciers.

3. La troisième zone d'extension se localise route du Bouchet. Cette zone vient densifier le cœur d'un îlot situé en périphérie Est de la zone urbaine, à proximité des équipements sportifs et du Lycée. La création d'un équipement dans le prolongement Sud de la zone viendra masquer sa quatrième façade : la zone sera donc dans le futur complètement

inscrite au sein des espaces urbanisés. . La zone est desservie par le réseau d'assainissement et le réseau d'eau(diamètre 120 mm) depuis la rue haute de l'église.
La zone est desservie par le réseau d'assainissement et le réseau d'eau depuis la route du Bouchet.

L'extension urbaine a donc été principalement privilégiée sur le secteur Nord de la commune, les deux autres zones d'extensions venant combler des espaces disponibles sans étendre l'aire urbaine.
Ce choix s'explique principalement par :

- la possibilité de structurer le quadrant Nord-Est par un maillage du réseau viaire,
- la proximité du cœur de village,
- l'impact paysager très limité, la zone s'inscrivant dans un espace déjà limité par des espaces urbanisé,
- l'importance de la disponibilité foncière au regard des besoins (voire partie suivante)
- la desserte par les réseaux.

Le principe qui guide à la localisation des zones à urbaniser est donc un rééquilibrage de la commune autour du centre et une consommation minimisée des espaces naturels et agricoles.

La zone Sud aurait également pu s'étendre et densifier l'arrière du front bâti de la rue du Bourg. Ce choix n'a pas été retenu en raison notamment de la difficulté d'aménagement de la zone : problème d'accès, légère déclivité d'Ouest en Est. L'extension urbaine dans se secteur a toutefois été anticipé en permettant la prolongation du réseau viaire de la future zone urbaine vers l'Ouest (obligation imposée dans le cadre d'une orientation d'aménagement).

2.1.2 La superficie des secteurs d'extension

Le projet de la commune s'inscrit dans la volonté de maîtrise de sa croissance démographique. La superficie des zones d'extension est donc adaptée aux besoins évalués en termes de logement, définis au regard des hypothèses de croissance démographique. (voir partie suivante).

Le projet prévoit un phasage des zones d'extension, permettant ainsi à la commune de maîtriser l'impact que peut avoir la croissance de population sur sa structure d'équipements.

2.1.3 Les secteurs urbains existants

Densification des zones d'habitat

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable rappelle les possibilités d'évolution des tissus urbains existants. Dans les secteurs d'habitat ancien notamment, des possibilités de densification qui respectent toutefois les formes du bâti existant (volumes, implantation) resteront permises par le règlement.
Le potentiel offert par la densification des tissus urbains existants est difficilement évaluable en termes quantitatifs, en raison notamment de la forte inertie des tissus urbains constitués. Autoriser ce type de mutation permet d'accroître l'offre de logements sans consommation d'espaces agricoles ou naturels. Cela permet également la transformation d'un bâti ancien parfois peu conformes aux normes et aux exigences contemporaines (sécurité, confort…).

Renouvellement urbain des secteurs d'activités

Aucun nouveau secteur d'activités n'est prévu dans le projet de la commune. Cette dernière souhaite profiter de la présence des bâtiments de l'ancienne faïencerie pour développer l'activité économique, de type artisanal et commercial essentiellement.

2.2 LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Le projet s'engage non seulement dans une politique permettant une croissance de l'urbanisation et de la population, mais également dans une politique offrant à la commune les moyens de maintenir et de développer les fonctions complémentaires de l'habitat : commerces, équipements, services, activités.
Face à la dynamique périurbaine à laquelle doit faire face les petites communes de la couronne dijonnaises, Longchamp souhaite profiter de la dynamique qu'offre le développement de l'agglomération pour ne pas être qu'une commune résidentielle.

2.2.1 Développement d'une offre de logement répondant aux besoins liés au desserrement et à la croissance de la population

La commune s'est fixée l'objectif d'une croissance modérée de sa population. Elle s'est fixée un seuil de 1 200 habitants à l'horizon 2015. Ce seuil correspond à une croissance d' environ 70 habitants par rapport aux chiffres obtenus dans le cadre du recensement de 2004 (1 130 habitants – chiffre provisoire). Les besoins répondent également à une prévision d'un potentiel desserrement (c'est à dire d'une diminution du nombre de personnes par logement), phénomène qui s'observe à toutes les échelles du territoire français.

Les analyses effectuées dans le cadre du diagnostic évaluent à 110 le nombre de logements nouveaux nécessaires à l'horizon 2015, soit environ 7,5 hectares.
Les espaces d'extension prévus dans la PADD et que l'on retrouve sur le plan de zonage représentent environ 7,3 hectares. Dans le PADD comme dans le zonage, la commune a fait le choix d'urbaniser progressivement ces espaces. Trois secteurs sont identifiés comme pouvant répondre à court terme aux besoins en logement ; ces espaces représentent 4,3 hectares. Des espaces supplémentaires, de 2,8 hectares pourront être urbanisés à plus long terme.

Les zones d'urbanisation à court terme couvrent des besoins représentant environ 60 logements, en considérant que :

- 25% des logements réalisés sous forme de maisons de ville représentant une consommation de 100m² par logement,
- 75% des logements en individuel représentant une consommation de 700m² par logement (voirie comprise).

Les zones d'urbanisation à plus long terme peuvent permettre la création de 53 logements environ.

Au total, ce sont près de 110 logements qui peuvent être réalisés au cours des 10 prochaines années.

2.2.2 Préservation du tissu économique local et développement de l'activité dans la faïencerie

La commune dispose d'un nombre d'emplois sur son territoire plus faible que le nombre d'actifs. Si l'accueil de nouvelle population ne s'accompagne pas du maintien et du développement de l'activité, cet écart risque de s'accentuer.

Le site industriel de la faïencerie est aujourd'hui inoccupé au deux tiers. La commune souhaite que soient utiliser les bâtiments existants pour y développer de nouvelles activités. Des bâtiments nouveaux pourraient y être construits. Cet objectif se traduit sur le plan de zonage et le règlement par la création d'une zone UAe, principalement destinés aux activités.

Dans un souci de mixité des fonctions, l'objectif de la commune est de pouvoir permettre la création de petites activités artisanales ou commerciales ne générant pas de contraintes au sein du tissu bâti existant ou futur, à dominante d'habitat. Le règlement du PLU permet ainsi la création d'activités artisanales, de commerces ou de bureaux dans les zones urbaines.

Enfin, pour que la commune puisse rester relativement dépendante des centres commerciaux situés sur les communes voisines, la commune souhaite pouvoir préserver les petits commerces.
La croissance démographique est un atout pour assurer le maintien de cette activité. Par ailleurs, le règlement offre des conditions favorables au maintien et à l'implantation de commerces

2.2.3 Adaptation des équipements aux besoins des habitants

Pour satisfaire les besoins de sa population et ceux générés par la présence du lycée, la commune souhaite créer un équipement polyvalent à vocation sportive. Pour pouvoir acquérir le terrain nécessaire à la réalisation de cet équipement un emplacement réservé est prévu dans le cadre du zonage. En cas de création sur ce site, l'équipement se situera à proximité du pôle de terrains de sport, dans la continuité des zones à vocation d'habitat.
Sa localisation sera donc clairement identifiable et l'équipement sera aisément accessible à l'ensemble des habitants.

La commune ne connaîtra pas de besoins nouveaux importants en termes d'équipements, la croissance de la population étant adaptée aux capacités d'accueil actuelles des équipements existants.

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme sont définies de telle sorte que ne soient pas contraints les projets d'équipements, ceux-ci offrant une plue-value au cadre de vie des habitants.

2.3 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

2.3.1 La protection des espaces naturels et agricoles

La commune profite d'un environnement naturel et agricole d'une grande qualité. Plusieurs actions définies dans le cadre du PADD visent à conserver la qualité de cet environnement dominé par les boisements. Le PADD identifie les espaces boisés à conserver, les secteurs à dominante naturelle et ceux à dominante agricole. Afin de protéger les boisements sur son territoire, la commune s'est dotée d'un plan de zonage sur lequel sont inscrits des « espaces boisés classés » en application de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

L'extension mesurée des espaces urbains permet de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.

Plusieurs entités naturelles et humides ponctuent le territoire. L'Arnison le ruisseau de Chambeire et les deux étangs situés au Nord-est et au Sud-est du bourg sont identifiés comme des espaces particuliers à protéger. Ils sont classés en zone N dans le cadre du zonage. De même, le paysage de bocage au Sud-est du bourg est protéger par une identification dans le cadre du PADD – signe d'une volonté forte de la part de la collectivité de protéger ses paysages – et par un classement en zone naturelle dans le cadre du zonage.

Un risque d'inondation par débordement a été identifié par la commune aux abords de L'Arnison, au nord-nord-est du bourg en limite du tissu bâti. Par conséquent, tout développement de l'urbanisation à proximité de L'Arnison a été évité.

Afin de protéger les différentes entités naturelles et humides, la commune a délimité sur son plan de zonage des zones naturelles dans lesquelles s'appliquent des restrictions fortes en termes de construction, au profit de la conservation des éléments paysagers et végétaux.

2.3.2 La prise en compte des déplacements

Cette problématique des déplacements doit se traiter à une échelle plus large que celle du simple territoire de Longchamp. Toutefois à l'échelle de la commune, outre que cela puisse limiter la pollution par une diminution de l'usage de la voiture, faciliter les déplacements entre les différents quartiers et vers les équipements doit permettre de renforcer le lien social et éviter l'isolement de certains secteurs de la commune.
De ce fait, la commune souhaite favoriser la requalification de la RD24, pour permettre à tous types de véhicules de se déplacer sans danger. Par ailleurs, elle souhaite favoriser, dans le cadre de ses extensions, le développement de nouvelles liaisons, notamment des liaisons douces. Ces objectifs se traduisent plus précisément au travers des orientations d'aménagement.

3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA REGLEMENTATION QUI S'Y APPLIQUE

3.1 LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire communal en plusieurs zones distinctes :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones urbaines (U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123.5 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire communal comporte deux zones (U) :

- **La zone UA** qui correspond à la zone urbaine ancienne de l'agglomération. La création d'une zone distincte vise à la protection des caractéristiques urbaines et architecturales de cet ensemble. Au sein de cette zone, le secteur UAe est destiné au renouvellement urbain à vocation d'activités de bâtiments existants. La zone UA est équipée, construite ou constructible en l'état. La zone UA représente une superficie de 7,57 ha. Le secteur UAe représente une superficie de 1.46 ha.

- **La zone UB** qui correspond aux secteurs à vocation d'habitat urbanisés sous forme de constructions individuelles. La zone d'équipement est incluse au sein de cette zone. La zone UB est équipée, construite ou constructible en l'état. La zone UB représente une superficie de 52,01 ha.

Les zones à urbaniser (AU), correspondent à des secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123.6 du Code de l'Urbanisme)

Le territoire communal comporte deux zones (AU) :

- **La zone 1AU** qui correspond à une zone non équipée destinée à une urbanisation future à vocation d'habitat. Au sein de cette zone, le secteur 1AUs est destiné à l'aménagement d'équipements de sports et de loisirs. La zone 1AU est actuellement insuffisamment équipée. Son urbanisation nécessitera le renforcement et le prolongement des réseaux existants aux alentours. La zone 1AU représente une superficie de 4,3 ha. Le secteur 1AUs représente une superficie de 1,48 ha.

- **La zone 2AU** qui concerne des secteurs actuellement non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat, après équipement de la zone et modification du document d'urbanisme. La zone 2AU représente une superficie de 2,81 ha.

Les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs de la commune équipés ou non, qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme)
Le territoire communal comporte une zone (A) qui correspond à une zone naturelle et non équipée correspond aux parties du territoire communal protégées au titre de la richesse économique attachée à son sol ou à son sous-sol. Elle est essentiellement réservée à l'agriculture et aux installations et constructions à usage d'activité agricole. La zone A représente une superficie de 436,29 ha.

Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme.)
Le territoire communal comporte une zone (N) qui correspond aux parties du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages. Elle couvre principalement les espaces boisés, la partie Sud de la vallée de l'Arnison et les espaces bocagers localisés au Sud Est de l'agglomération. La zone N représente une superficie de 1117,44 ha.

3.1.1 Le récapitulatif des surfaces

ZONES URBAINES	UA	6,11 ha
	UAe	1,46 ha
	UB	52,01 ha
ZONES A URBANISER	1 AU	4,30 ha
	1 AUs	1,48 ha
	2 AU	2,81 ha
ZONE NATURELLE	N	1 117,44 ha
ZONE AGRICOLE	A	437,29 ha
SURFACE TOTALE		**1 623 hectares**

3.1.2 Evolution des zones par rapport au POS

Les zones urbaines

La zone UA correspond au secteur UDa du POS. Son périmètre a été étendu vers le sud, de sorte que la faïencerie soit incluse dans cette zone. Un secteur spécifique UAe a été créé pour permettre le développement d'activités (commerciales artisanales, bureaux…) dans le cadre de cet ancien bâtiment industriel.

La zone UB correspond à la zone UD du POS. Cette zone évolue par rapport au POS. Le secteur UDs du POS, destiné aux équipements sportifs, a été inclus dans la zone UB. De même, les zones NA aujourd'hui urbanisées (au nord de la commune), ont été incluses dans la zone UB.
Les constructions isolées situées route du Pautet au Nord de la commune ont également été classées en zone UB. Elles étaient classées en zone agricole dans le cadre du POS, zonage qui ne

pouvait être reconduit dans le cadre du PLU puisqu'il ne permettrait pas l'aménagement ou les légères extensions des constructions existantes.
Sur ce site, le zonage se limite aux constructions existantes sans que la zone urbaine ne soit étendue.

Les zones à urbaniser

La superficie des zones à urbaniser a été définie pour répondre aux objectifs de la commune en termes de croissance de population et de développement. Plusieurs critères ont été définis pour valider le zonage des différents secteurs ouverts à l'urbanisation (voir « La localisation des secteurs d'extension » p.84). De ce fait, par rapport au POS, le périmètre des zones à urbaniser a fortement évolué.
Les zones à urbaniser définies au Nord de la commune forment le principal secteur d'extension urbaine pour les dix années à venir. Cette zone profite de nombreux accès, d'une localisation à l'intérieur de l'aire urbaine, ce qui diminuera les impacts sur l'environnement, et d'une proximité au centre du village.
La zone à urbaniser à court terme (1NA) située dans la partie sud de la zone urbaine a été reconduite dans la PLU. Au contraire, la zone Na (urbanisation à plus long terme) situé dans son prolongement ouest a été supprimée. Elle offrait un potentiel trop important au regard des objectifs de développement de la commune. Sa localisation, en lisière de forêt, apparaît moins favorable que celle des secteurs d'extension prévus dans le PLU.
De même, la zone à urbaniser prévue dans la partie Nord-Ouest (lieu dit « le Champ Perrin ») de la commune a été supprimée. Localisée derrière un front bâti, la zone ne disposait que de très peu d'accès. Par ailleurs, cette zone est soumise à des risques d'inondation, en raison notamment de la proximité de l'Arnisson.
De même, la zone située au lieu-dit « le Lampot », qui venait étendre l'urbanisation linéairement en direction du Sud a été supprimée.

Une zone d'extension à vocation de sports (1AUs) a été définie dans le cadre du PLU. Elle occupe un secteur zoné en UDs dans le cadre du POS. La vocation n'a donc pas évoluée.

Les zones agricoles et les zones naturelles

Le périmètre de ces deux zones a été légèrement modifié. La zone agricole a été réduite au niveau de la zone d'extension future prévue au Nord-Ouest de la zone urbaine. Elle a également été réduite au niveau des espaces non boisés situés au sud de la zone urbaine. Ces espaces forment un paysage de qualité. Le zonage n'a pas de conséquence sur l'activité agricole, puisqu'il n'empêche pas l'usage agricole des sols mais limite la construction de nouveaux bâtiments. Par ailleurs, aucune activité agricole n'est présente sur le territoire communal.

Des espaces précédemment prévus comme urbanisable (au Nord au lieu dit « Champ Perrin ») sont restitués à la zone agricole. Cette restitution compense l'ouverture limitée de nouveaux espaces à) l'urbanisation.

Ce zonage vise également à conformer le PLU avec le classement en tant que ZNIEFF de la forêt de Longchamp, périmètre qui inclut une partie de ces espaces.

La zone naturelle a été agrandie en conséquence. Ce zonage permet une protection des espaces de pâtures et des lisières forestières. Des espaces précédemment prévus comme urbanisable (au sud, lieu-dit « Le Lampot » et au lieu dit « en la Prié ») sont restitués à la zone naturelle.
Cette modification permet une protection des lisères forestières et des espaces de pâtures.

3.2 LE REGLEMENT

Le territoire communal est décomposé en 6 zones distinctes dans lesquelles s'appliquent 14 articles de règlement.

3.2.1 La zone UA

Comme indiqué plus haut, la zone UA est créée dans le cadre du PLU. Elle correspond toutefois, en termes de volonté de protection architecturale des abords du Monuments Historiques (la Fontaine), au secteur UDa du POS.

La zone UA se compose principalement d'un tissu urbain ancien, affecté principalement à l'habitation. Comme cela a pu être présenté dans la partie relative à l'analyse des formes urbaines (paragraphe *5.2 - La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales*, page 75), le bâti ancien présente une architecture hétérogène, tant en termes d'implantation que de volumes ou matériaux. Toutefois, de nombreuses spécificités distinguent cette zone du reste de l'espace urbanisé.

On relève ainsi un nombre important de constructions implantées à l'alignement. De la même façon, la quasi-totalité des constructions de cette zone est implantée sur au moins une limite séparative. A l'échelle de la commune, cette zone constitue le secteur le plus dense en terme d'emprise au sol.

Au sein de la zone UA, le secteur UAe concerne les bâtiments de la faïencerie, au sein desquels la commune souhaite que se développent des activités.

L'ensemble de ces spécificités a conduit à la rédaction d'un règlement qui protège et valorise l'unité architecturale et fonctionnelle de cette zone.

Article 1 et 2
Les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans cette zone correspondent essentiellement à celles pouvant créer des inconvénients pour les habitants et porter atteinte à l'esthétique et au fonctionnement des espaces publics.

Ainsi, à l'exception du secteur UAe, sont interdites les activités pouvant générer des nuisances comme les activités industrielles, artisanales et les entrepôts qui sont difficilement compatibles avec les aspirations résidentielles des habitants et le fonctionnement d'un cœur de ville attractif.
Dans le secteur UAe, pour répondre aux objectifs de renouvellement des activités économiques, les activités industrielles, artisanales et les entrepôts sont autorisés. Ces activités ne doivent toutefois pas générer des nuisances incompatibles avec leur environnement résidentiel.

Aujourd'hui, aucune activité agricole n'étant présente dans cette zone, il n'apparaît pas opportun d'autoriser ce type d'activité. L'équipement nécessaire à ce type d'activités n'apparaît plus compatible aujourd'hui avec le fonctionnement de l'espace urbain. Une localisation à proximité des espaces de production semble plus favorable.

Article 3
Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes handicapées, de la défense contre l'incendie et de la protection civile entre autres.

Le PLU met tout particulièrement l'accent sur la sécurisation des voies en impasse. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et ce toujours dans le but de faciliter l'accès des véhicules prioritaires.

Article 4
Pour respecter la loi sur l'eau, la desserte par les réseaux est réglementée de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement individuel sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

La commune disposant d'un réseau d'assainissement collectif, le rejet des eaux usées vers ce réseau est obligatoire.

La problématique des eaux pluviales fait l'objet d'un ensemble de règles nouvelles. Notamment, la réalisation conseillée d'un réservoir de stockage permet la réutilisation des eaux pluviales et limite ainsi leur rejet dans le réseau collectif.
Il peut en outre être nécessaire de réaliser un prétraitement avant rejet.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux et raccordements électriques, téléphoniques et câbles intérieurs devront être enterrés pour toute opération individuelle ou d'ensemble.

Enfin, le règlement prend en compte les incitations nouvelles imposées aux habitants et aux activités en termes de tri des déchets. Le tri sélectif nécessitant une multiplication des bacs de collecte, le règlement impose la création de locaux ou d'emplacements destinés au stockage de ces containers. L'objectif de cette règle est de limiter le stockage de ces containers à l'extérieur des bâtiments. Dans les ensembles comportant un nombre important de logements (plus de 10), les opérateurs urbains devront prévoir des emplacements destinés aux containers d'apport volontaire de déchets.

Article 5
Contrairement au POS, la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée, afin de se conformer à la loi. L'absence de règles relatives à la superficie minimale des terrains renforce les potentialités de construction dans la zone et offre la capacité d'une relative densification du secteur central de l'agglomération.

Article 6
L'implantation des constructions à l'alignement constitue la règle principale. En raison de l'hétérogénéité d'implantation des constructions, un retrait d'au moins 3 mètres peut toutefois être autorisé. La règle ne subit pas de modification par rapport au POS. La possibilité d'un recul permettra d'homogénéiser l'implantation des constructions dans les secteurs dominés par une implantation en retrait.

Article 7
En termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, aucune restriction n'est fixée aux constructions. Les constructions peuvent donc s'implanter sur les deux limites séparatives, ce qui favorise une certaine densification du tissu urbain et répond particulièrement aux caractéristiques architecturales et urbaines de ce secteur, où les constructions sont le plus souvent implantées sur au moins l'une, voire les deux limites séparatives.
Toutefois, la possibilité d'un retrait est conservée. Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 mètres, ce qui offre un espace suffisant pour le passage d'un véhicule.

La possibilité d'un retrait par rapport aux limites séparatives permettra l'urbanisation de terrain dont la largeur de façade sur rue serait importante.
La règle n'a pas évoluée par rapport au POS.

Article 8
Dans un souci de simplicité et d'une meilleure lecture du règlement, l'article 8 est modifié. Les constructions peuvent toujours être contiguës sur une même parcelle. Dans le cas où elles ne le sont pas, les distances sont modifiées : dans le cas où la façade comporte des vues, la distance est définie de telle sorte que la visibilité entre les deux constructions soit réduite et que l'éclairement des pièces puisse être suffisant.
Pour ne pas compromettre la faisabilité de projets nécessaires à la collectivité, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de ces obligations.

Article 9
Pour favoriser une certaine densification, l'emprise au sol n'est plus réglementée. Par ailleurs, la suppression de l'emprise au sol permettra l'urbanisation de terrains contraints en raison d'un découpage parcellaire en petites unités.

Article 10
La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage est fixée à 11 mètres et ne varie pas par rapport au POS. Cette hauteur répond aux caractéristiques architecturales de la zone.

Article 11
L'article 11 est globalement conservé, la zone UA étant par ailleurs concernée par le périmètre des monuments historiques.
Les règles restent sensiblement les mêmes que celles du POS, principalement en termes de toitures (pentes entre 35 et 50°) et des parements extérieurs. Les règles visent à conserver les caractéristiques actuelles du bâti.
Dans le cadre du PLU, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres maximum, ce qui permet de créer depuis la rue un cadre urbain ouvert.

Par ailleurs, le règlement favorise les constructions utilisant des dispositifs relatifs aux énergies renouvelables ayant donc un impact moindre sur l'environnement, en leur offrant la possibilité de déroger aux règles générales.

Le règlement ne spécifie plus de matériaux, ce qui est illégal, mais définit des aspects extérieurs de constructions.

Article 12

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible, soit

- 2 places de stationnement par logement, le calcul tenant compte des besoins de la construction existante dans le cas d'une extension. Ce ratio correspond au taux habituel d'équipement en automobile dans les ménages français. Toutefois, dans le cas de petits logements (- de 50m²), on peut estimer que les besoins seront moindres. De ce fait, une seule place sera exigée.
- 1 place par chambre dans les constructions à usage d'hébergement,
- 1 place pour 50m² de SHON, pour les activités, ce ratio répond aux besoins des activités.

Les commerces et les équipements ne sont pas soumis à des normes de stationnement, afin de ne pas pénaliser leur implantation dans ce secteur.

Article 13
Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Article 14
Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé. Il résultera des règles définies précédemment.

3.2.2 La zone UB

La zone UB correspond à la zone UD du POS. Elle se compose principalement d'un tissu urbain récent, affecté principalement à l'habitation et aux équipements publics. Quelques constructions plus anciennes y sont également intégrées. Comme cela a pu être présenté dans la partie relative à l'analyse des formes urbaines (paragraphe *5.2 - La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales*, page 75), le bâti présent dans ces zones s'implante le plus souvent en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Les bâtiments disposent régulièrement d'un étage et de combles.

L'ensemble de ces spécificités ont conduit à la rédaction d'un règlement qui assure d'une préservation et d'un renforcement du cadre urbain, tant en termes d'aspect que de fonctionnement.

Article 1 et 2
Les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans cette zone correspondent essentiellement à celles pouvant créer des inconvénients pour les habitants et porter atteinte à l'esthétique et au fonctionnement des espaces publics.

Ainsi, sont interdites les activités pouvant générer des nuisances comme les activités industrielles, artisanales et les entrepôts qui sont difficilement compatibles avec les aspirations résidentielles des habitants et le fonctionnement d'espaces résidentiels.

Aujourd'hui, aucune activité agricole n'étant présente dans cette zone, il n'apparaît pas opportun d'autoriser ce type d'activité. L'équipement nécessaire à ce type d'activités n'apparaît plus compatible aujourd'hui avec le fonctionnement de l'espace urbain. Une localisation à proximité des espaces de production semble plus favorable.

Article 3
Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes handicapées, de la défense contre l'incendie et de la protection civile entre autres.
Le PLU met tout particulièrement l'accent sur la sécurisation des voies en impasse. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et ce toujours dans le but de faciliter l'accès des véhicules prioritaires.

Article 4
Pour respecter la loi sur l'eau, la desserte par les réseaux est réglementée de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement individuel sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

La commune disposant d'un réseau d'assainissement collectif, le rejet des eaux usées vers ce réseau est obligatoire.

La problématique des eaux pluviales fait l'objet d'un ensemble de règles nouvelles. Notamment, la réalisation conseillée d'un réservoir de stockage permet la réutilisation des eaux pluviales et limite ainsi leur rejet dans le réseau collectif.
Il peut en outre être nécessaire de réaliser un prétraitement avant rejet.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux et raccordements électriques, téléphoniques et câbles intérieurs devront être enterrés pour toute opération individuelle ou d'ensemble.

Enfin, le règlement prend en compte les incitations nouvelles imposées aux habitants et aux activités en termes de tri des déchets. Le tri sélectif nécessitant une multiplication des bacs de collecte, le règlement impose la création de locaux ou d'emplacements destinés au stockage de ces containers. L'objectif de cette règle est de limiter le stockage de ces containers à l'extérieur des bâtiments. Dans les ensembles comportant un nombre important de logements (plus de 10), les opérateurs urbains devront prévoir des emplacements destinés aux containers d'apport volontaire de déchets.

Article 5
Contrairement au POS, la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée, afin de se conformer à la loi. L'absence de règles relatives à la superficie minimale des terrains renforce les potentialités de construction dans la zone et offre la capacité d'une relative densification du secteur central de l'agglomération.

Article 6
L'implantation des constructions en retrait d'au moins 5 par rapport à l'alignement constitue la règle principale. Cette distance permet le stationnement d'un véhicule en façade de la construction.
En raison de l'hétérogénéité d'implantation des constructions, un retrait moindre peut toutefois être autorisé. Ce retrait ne pourra toutefois qu'être identique à celui des constructions voisines, l'objectif étant de préserver des fronts bâtis homogènes.

Article 7
En termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être en retrait par rapport à l'une au moins des limites séparatives. Cette obligation vise à conserver un cadre urbain aéré.
Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 mètres, ce qui offre un espace suffisant pour le passage d'un véhicule.

Article 8
Dans un souci de simplicité et d'une meilleure lecture du règlement, l'article 8 est modifié. Les constructions peuvent toujours être contiguës sur une même parcelle. Dans le cas où elles ne le sont pas, les distances sont modifiées : dans le cas où la façade comporte des vues, la distance est définie de telle sorte que la visibilité entre les deux constructions soit réduite et que l'éclairement des pièces puisse être suffisant.

Pour ne pas compromettre la faisabilité de projets nécessaires à la collectivité, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de ces obligations.

Article 9
L'emprise au sol a été fixée à 45%, ce qui correspond à l'emprise imposée dans le cadre du POS aux opérations d'ensemble. L'objectif est de conserver une trame verte caractéristique de ces secteurs, tout en permettant une relative densité.

Article 10
La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage est fixée à 10 mètres. Cette hauteur répond aux caractéristiques architecturales de la zone.

Article 11
Les règles restent sensiblement les mêmes que celles du POS, principalement en termes de toitures (pentes entre 35 et 50°) et des parements extérieurs. Les règles visent à conserver les caractéristiques actuelles du bâti.
Dans le cadre du PLU, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres maximum, ce qui permet de créer depuis la rue un cadre urbain ouvert.

Par ailleurs, le règlement favorise les constructions utilisant des dispositifs relatifs aux énergies renouvelables ayant donc un impact moindre sur l'environnement, en leur offrant la possibilité de déroger aux règles générales.

Le règlement ne spécifie plus de matériaux, ce qui est illégal, mais définit des aspects extérieurs de constructions.

Article 12

Les règles sont identiques à celles de la zone UA, les besoins étant les même à l'échelle de la commune.
Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible, soit

- 2 places de stationnement par logement, le calcul tenant compte des besoins de la construction existante dans le cas d'une extension. Ce ratio correspond au taux habituel d'équipement en automobile dans les ménages français. Toutefois, dans le cas de petits logements (- de 50m²), on peut estimer que les besoins seront moindres. De ce fait, une seule place sera exigée.
- 1 place par chambre dans les constructions à usage d'hébergement,
- 1 place pour 50m² de SHON, pour les activités, ce ratio répond aux besoins des activités.

Les commerces et les équipements ne sont pas soumis à des normes de stationnement, afin de ne pas pénaliser leur implantation dans ce secteur.

Article 13
Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Article 14
Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé. Il résultera des règles définies précédemment.

3.2.3 La zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à court moyen ou long terme. Elle comporte un secteur 1Aus destiné aux équipements publics.

Article 1 et 2
Les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans cette zone correspondent essentiellement à celles pouvant créer des inconvénients pour les habitants et porter atteinte à l'esthétique et au fonctionnement des espaces publics.

Ainsi, sont interdites les activités pouvant générer des nuisances comme les activités industrielles, artisanales et les entrepôts qui sont difficilement compatibles avec les aspirations résidentielles des habitants et le fonctionnement d'espaces résidentiels.

Aujourd'hui, aucune activité agricole n'étant présente dans cette zone, il n'apparaît pas opportun d'autoriser ce type d'activité. L'équipement nécessaire à ce type d'activités n'apparaît plus compatible aujourd'hui avec le fonctionnement de l'espace urbain. Une localisation à proximité des espaces de production semble plus favorable.

Dans le secteur 1AUs, toutes les occupations contrevenant à la vocation d'équipement de la zone sont proscrites. Seules les habitations destinées au gardiennage et à la surveillance des équipements sont autorisées.

Article 3
Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes handicapées, de la défense contre l'incendie et de la protection civile entre autres.
Le PLU met tout particulièrement l'accent sur la sécurisation des voies en impasse. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et ce toujours dans le but de faciliter l'accès des véhicules prioritaires.

Article 4
Pour respecter la loi sur l'eau, la desserte par les réseaux est réglementée de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement individuel sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

La commune disposant d'un réseau d'assainissement collectif, le rejet des eaux usées vers ce réseau est obligatoire.

La problématique des eaux pluviales fait l'objet d'un ensemble de règles nouvelles. Notamment, la réalisation conseillée d'un réservoir de stockage permet la réutilisation des eaux pluviales et limite ainsi leur rejet dans le réseau collectif.
Il peut en outre être nécessaire de réaliser un prétraitement avant rejet.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux et raccordements électriques, téléphoniques et câbles intérieurs devront être enterrés pour toute opération individuelle ou d'ensemble.

Enfin, le règlement prend en compte les incitations nouvelles imposées aux habitants et aux activités en termes de tri des déchets. Le tri sélectif nécessitant une multiplication des bacs de

collecte, le règlement impose la création de locaux ou emplacements destinés au stockage de ces containers. L'objectif de cette règle est de limiter le stockage de ces containers à l'extérieur des bâtiments. Dans les ensembles comportant un nombre important de logements (plus de 10), les opérateurs urbains devront prévoir des emplacements destinés aux containers d'apport volontaire de déchets.

Article 5
Contrairement au POS, la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée, afin de se conformer à la loi. L'absence de règles relatives à la superficie minimale des terrains renforce les potentialités de construction dans la zone et offre la capacité d'une relative densification du secteur central de l'agglomération.

Article 6
L'implantation des constructions est définie pour permettre une variété de formes urbaines, tout en conservant une possibilité de stationnement en façade de la construction (soit 5 mètres devant la construction, soit 5 mètres devant le garage).
Cette distance de 5 mètres permet le stationnement d'un véhicule en façade de la construction.
La distance réduite de la façade par rapport à l'alignement permet d'assurer une certaine densification du bâti et évite de ne pas utiliser la distance face à la construction.

Article 7
En termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être en retrait par rapport à l'une au moins des limites séparatives. Cette obligation vise à conserver un cadre urbain aéré.
Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 mètres, ce qui offre un espace suffisant pour le passage d'un véhicule.

Article 8
Dans un souci de simplicité et d'une meilleure lecture du règlement, l'article 8 est modifié. Les constructions peuvent toujours être contiguës sur une même parcelle. Dans le cas où elles ne le sont pas, les distances sont modifiées : dans le cas où la façade comporte des vues, la distance est définie de telle sorte que la visibilité entre les deux constructions soit suffisantes pour que l'éclairement des pièces puisse être suffisant.

Article 9
L'emprise au sol a été fixée à 45%. L'objectif est de conserver une trame verte caractéristique de ces secteurs, tout en permettant une relative densité.

Article 10
La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage est fixée à 10 mètres. Cette hauteur répond aux caractéristiques architecturales de la zone. Elle permettra la réalisation de petits collectifs assurant ainsi une variété des typologies d'habitat comme cela est prévu dans le PADD et dans les orientations d'aménagement propres à chacune des zones.

Article 11
Les règles restent sensiblement les mêmes que celles du POS, principalement en termes de toitures (pentes entre 35 et 50°) et des parements extérieurs. Les règles visent à conserver les caractéristiques actuelles du bâti.
Dans le cadre du PLU, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres maximum, ce qui permet de créer depuis la rue un cadre urbain ouvert.

Par ailleurs, le règlement favorise les constructions utilisant des dispositifs relatifs aux énergies renouvelables ayant donc un impact moindre sur l'environnement, en leur offrant la possibilité de déroger aux règles générales.

Le règlement ne spécifie plus de matériaux, ce qui est illégal, mais définit des aspects extérieurs de constructions.

Article 12
Les règles sont identiques à celles de la zone UA et de la zone UB, les besoins étant les même à l'échelle de la commune.
Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible, soit

- 2 places de stationnement par logement, le calcul tenant compte des besoins de la construction existante dans le cas d'une extension. Ce ratio correspond au taux habituel d'équipement en automobile dans les ménages français. Toutefois, dans le cas de petits logements (- de 50m²), on peut estimer que les besoins seront moindres. De ce fait, une seule place sera exigée.
- 1 place par chambre dans les constructions à usage d'hébergement,
- 1 place pour 50m² de SHON, pour les activités, ce ratio répond aux besoins des activités.

Les commerces et les équipements ne sont pas soumis à des normes de stationnement, afin de ne pas pénaliser leur implantation dans ce secteur.

Article 13
Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Article 14
Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé. Il résultera des règles définies précédemment.

3.2.4 La zone 2AU

Seuls les articles 6 et 7 ont été réglementés, conformément aux obligations du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 et 2 ont été réglementé pour indiquer la vocation future de la zone, principalement destinées à l'habitat.
Les règles pourront être adaptées au projet dans le cadre de la modification du PLU, préalable à toute urbanisation de la zone.

3.2.5 La zone N

La zone N, qui correspond à l'ancienne zone ND du POS, dispose d'un règlement visant à la protection des espaces naturelles de la commune.

La réglementation de la zone N est plus stricte dans le cadre du PLU que dans le cadre du POS, qui ne réglementait que très peu d'articles. Dans le PLU, la volonté d'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage toutes constructions est une priorité, c'est pourquoi les articles 10, 11 et 12 ont été réglementés.

Article 1 et 2

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles qui ne respectent pas la vocation des sites et qui ne sont pas en cohérence avec la vocation naturelle et la valeur paysagère des secteurs.

Article 3
Le PLU réglemente les conditions d'accès et de voirie. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes handicapées et de la défense contre l'incendie, de la protection civile entre autres.
Dans un but de sécurisation, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, afin de faciliter l'accès des véhicules prioritaires.

Article 4
Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement ou disposer d'un dispositif d'assainissement autonome.

Article 5
Contrairement au POS, la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée, afin de se conformer à la loi.

Article 6
Afin de répondre aux obligations du code de l'Urbanisme, l'article 6 est réglementé.
L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 10 mètres minimum sur l'ensemble de la zone. Il s'agit d'éviter un impact trop important des constructions dans des zones à protéger en raison de leur vocation naturelle.

Article 7
Afin de répondre aux obligations du code de l'Urbanisme, l'article 7 est réglementé.
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à 4 mètres minimum sur l'ensemble de la zone. Il s'agit d'éviter un impact trop important des constructions dans des zones à protéger en raison de leur vocation naturelle.

Article 8
La distance minimale entre deux constructions, fixée à 8 mètres. En cas d'incendie, cette distance limite leur propagation.

Article 9
Comme dans le POS, l'emprise au sol, difficilement applicable en zone N puisque le parcellaire est parfois de dimension très importante, n'est pas fixée.

Article 10
Contrairement au POS, où aucune hauteur maximale n'était imposée, la hauteur est fixée à 9 mètres maximum. Conformément à l'article R.123-9, cette hauteur maximale assure l'insertion des constructions dans leur environnement et est compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Article 11
Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments dans leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Les dispositions relatives aux clôtures visent à assurer l'intégration du bâti dans l'environnement naturel.

Article 12
Les mesures prescrites en matière de stationnement visent à un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Article 13
L'obligation de traitement paysager aux abords des bâtiments doit assurer l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

Article 14
Comme dans le POS, le COS n'est pas fixé ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 10.

3.2.6 La zone A

La zone A, qui correspond à l'ancienne zone NC du POS, dispose d'un règlement destiné à permettre et protéger l'exploitation agricole des sols.

Article 1
Toute occupation, à l'exception des constructions directement liées aux activités agricoles sont interdites, ceci dans un souci de préservation de la richesse agricole que constitue cette zone.
La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Article 2
Sont autorisées toutes constructions sous conditions d'être liées à l'activité agricole. De ce fait, les logements, lorsqu'ils sont destinés aux exploitants sont autorisés dans la zone agricole. Pour que ne se multiplient pas les habitations liées aux exploitations, la surface totale des constructions destinées à l'habitat ne peut excéder 250m².

Les équipements et infrastructure nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la zone, sans condition, puisqu'ils sont nécessaires au fonctionnement de la collectivité.

Article 3
Les règles relatives aux accès sont identiques à celles imposées dans le POS.
Les accès doivent être adaptés au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Article 4

Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Le rejet des eaux pluviales doit être limité et des aménagements sont proposés dans le règlement pour permettre une réutilisation des eaux recueillies, et ceci dans un souci de développement durable.
Des dispositions sont prévues dans le cas d'absence de réseaux d'eaux usées, visant au traitement individuel des rejets.

Article 5
Comme dans le POS, cet article n'est pas réglementé.

Article 6
L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 10 mètres minimum sur l'ensemble de la zone. Cette distance est augmentée par rapport au POS.
Ce recul permet d'éviter l'effet de masse que provoquerait l'alignement par rapport à la voie de certains bâtiments dont les hauteurs sont importantes.

Article 7
Comme dans le POS, les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 8
La distance minimale entre deux constructions, est modifiée par rapport au POS. Fixée à 8 mètres, cette distance limite la propagation d'incendie. Elle favorise par ailleurs l'intégration des constructions dans leur environnement.

Article 9
Comme dans le POS, l'emprise au sol, difficilement applicable en zone A puisque le parcellaire est parfois de dimension très importante, n'est pas fixée.

Article 10
La hauteur fixée dans le cadre du POS est modifiée dans le PLU. Elle est fixée à 7 mètres maximum dans l'ensemble de la zone, pour les constructions à usage d'habitation alors que le règlement du POS permettait de construire jusqu'à 11 mètres. Cette réduction vise à limiter l'impact paysager des constructions. Cette hauteur est adaptée aux usages liés à ce type de bâtiments.
Pour des raisons identiques, la hauteur des autres constructions (qui seront liées à l'activité agricole) pourra atteindre 11 mètres, ce qui limite l'impact paysager du bâti tout en offrant des hauteurs adéquates aux activités.

Article 11
Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Pour ne pas entraîner une détérioration du cadre rural de cette zone, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être employés à nu. De même, les enduits ne doivent pas être d'une couleur trop vive.

Les dispositions relatives aux toitures visent à assurer l'intégration du bâti dans l'environnement agricole.

Article 12
Les mesures prescrites en matière de stationnement visent à un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Article 13

L'obligation de traitement paysager et d'écrans végétaux aux abords des bâtiments doit assurer l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

Article 14
Comme dans le POS, le COS n'est pas fixé ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 10.

3.3 LES MESURES COMPLEMENTAIRES

3.3.1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés définis dans le cadre du POS ont été conservés et reportés dans le PLU. Ces espaces boisés classés couvrent la « forêt de Longchamp », reconnue comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Ce classement en espaces boisés classés assurera de la pérennité et de la gestion de cette forêt.

3.3.2 Les emplacements réservés.

Trois emplacements réservés sont prévus pour assurer la mise en oeuvre des projets de la collectivité.
Un premier emplacement réservé est destiné à la création d'un équipement public à vocation sportive.
Un second emplacement réservé, au bénéfice du département, vise à permettre l'élargissement de la voirie (RD24) et ainsi d'assurer la sécurité des déplacements sur cet axe.
Un troisième emplacement réservé doit permettre le prolongement d'une liaison piétonne, définie dans le cadre de l'orientation d'aménagement, jusqu'au centre. Cet emplacement réservé répond à l'objectif de développement de liaisons douces entre les quartiers futurs et ceux déjà existants.

3.3.3 La prise en compte du site Natura 2000

On note la présence sur la commune du Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Gîtes et habitat à chauves-souris en Bourgogne » (voir p. 72).

Conformément au décret N°2005-608, il convient d'évaluer les incidences du projet sur le site Natura 2000. Dans le cas ou ce projet aurait des incidences, il s'agira d'engager une démarche d'évaluation environnementale.

Dans le cas de Longchamp, la zone Natura 2000 couvre directement la zone urbaine et les espaces libres autour. L'activité humaine est donc en étroite relation avec les espèces (chauves-souris) qui participent à la richesse du site identifié comme Natura 2000. Les espèces identifiées dans la cadre de Natura 2000 profite de la présence humaine pour se développer (les 2 espèces ont été identifiées dans un bâtiment).

L'objectif de la commune est d'assurer un développement relativement modéré de son tissu urbain, nécessaire pour assurer le maintien de la population.

Les potentiels impacts seront donc liés à cette extension urbaine, aucun autre projet ne venant accroître la pression humaine sur l'environnement. L'extension urbaine peut avoir pour conséquence de limiter le territoire de chasse de ces chauve-souris.

Les zones d'urbanisation sont relativement limitées en superficie et localisées de telles sorte qu'elle se situe à l'intérieur du périmètre urbain existant.

Les terrains sont agricoles ou en friches, sans présenter de valeur particulière, ni agricole, ni écologique, au regard de l'ensemble du territoire préservé de l'urbanisation. La superficie des zones d'urbanisation future représente 0.5% de la superficie du territoire et les zones urbaines 3,67%. Le reste du territoire est soit agricole, soit naturel.

Il faut par ailleurs noter que les zones d'extension se situe dans un contexte urbain formé de constructions récentes. Les espaces libres situés à proximité des constructions anciennes sont les terrains potentiellement inondables préservés de toute urbanisation.

Les chauve-souris, qui niche dans les toits des constructions anciennes, pourront à priori disposer des territoires de chasse existants.

Les impacts du projet sur le territoire de chasse des chauve-souris sont donc très limités au regard des potentialités préservées dans le cadre de ce document.

L'urbanisation peut à cet égard favoriser le maintien, voire le renforcement de ces espèces, en offrant aux chauves-souris des espaces de nichages.

4 LES PROJETS SPECIFIQUES, LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS

La commune de Longchamp engage des projets susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement. Ces projets sont principalement liés à la création de nouvelles zones urbaines. Le développement d'activités au sein de l'ancienne faïencerie créera également des impacts sur l'environnement.

4.1 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU PHYSIQUE (TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE, HYDROLOGIE)

4.1.1 Impacts

LE RELIEF

La zone urbaine est localisée dans un point bas du territoire. Les espaces sur lesquels la zone urbaine s'étend sont marquées par une légère micro-topographie formée par les talwegs transversaux à celui du ru de l'Arnisson.
Les secteurs d'extension s'implanteront dans des secteurs d'altitude équivalente ou inférieure. Aucun mouvement de terrain important n'est nécessaire pour permettre la réalisation des opérations.

LA GEOLOGIE

La lecture de la carte du BRGM ne fait pas apparaître d'élément contradictoire. Les zones d'extensions futures se localisent sur des sols argileux recouverts d'une couche limoneuse. Ces sols ne peuvent contraindre l'urbanisation.

L'HYDROGRAPHIE et L'HYDROLOGIE

La viabilisation des terrains peut entraîner une accentuation du ruissellement du fait de l'augmentation des surfaces imperméabilisées et nuire à la qualité des eaux.

4.1.2 Mesures de compensation :

LE RELIEF :

Tous les projets d'urbanisation intègreront la dimension volumétrique des constructions et tendront à respecter les formes naturelles des terrains. En termes de topographie, l'aménagement des différents sites urbanisables s'adaptera au relief existant. Ces secteurs s'étendent dans la continuité du tissu urbain existant et ne nécessiteront pas de forts remblaiements. Les mouvements du sol sont par ailleurs limités par le règlement.

LA GEOLOGIE :

En termes de géologie, aucun impact n'étant attendu, aucune mesure n'est définie. Toutefois, la nature argileuse des sols ne permet l'infiltration des eaux pluviales.

L'HYDROGRAPHIE et L'HYDROLOGIE :

La réglementation de l'article 4 de chaque zone (desserte par les réseaux), s'inspire pleinement des objectifs et des règles de la loi sur l'eau.

Les impacts des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée, restent modérés (avec des coefficients d'emprise moyens) et seront compensés par des traitements appropriés.

Le PLU tend également à réduire les surfaces imperméabilisées des terrains. Il impose notamment à l'article 13 des aménagements paysagers et des plantations qui favoriseront la rétention des eaux.

Le projet communal tient compte des risques d'inondation liés à l'Arnisson, en conservant des zones naturelles le long du cours d'eau.

4.2 IMPACT ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU NATUREL

4.2.1 Impacts

La commune dispose d'une couverture boisée importante. Une partie de ces bois est identifiée dans le cadre d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Plusieurs étangs sont présents sur le territoire.

Pour les parties agricoles qui ont vocation à être intégrées dans une zone d'urbanisation future, il convient de relever qu'il s'agit souvent d'espaces qui ne sont pas nécessairement propices à la variété biologique.

Par ailleurs, des espaces prévus dans le POS comme espace d'urbanisation future sont restitués à la zone agricole et naturelle (au Sud de la commune, lieu dit « Le Lampot » et au Nord, lieu-dit « Champ Perrin »). Cette restitution représente plus de 15 hectares.

Les modifications dans la localisation des zones d'extension permettront également une protection des lisières forestières.

La commune est concernée par un site d'intérêt communautaire. Les impacts sur ce site sont considérés comme mineurs (voir page 105).

4.2.2 Mesures de compensation

La zone naturelle a été agrandie pour y intégrer des espaces agricoles présentant un intérêt paysager et écologique important. Il s'agit principalement des prairies situées au sud de la zone urbaine et qui s'organisent autour de l'Arnisson et de son affluent.

Les boisements disposent d'un classement en tant qu'espaces boisés classés, les protégeant ainsi de tout défrichement inopportun.

La partie du territoire concernée par la ZNIEFF du bois de Longchamp est classée en zone N.

4.3 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU HUMAIN

4.3.1 Impacts

La réalisation des projets envisagés modifiera l'activité humaine dans les différentes zones concernées. Les nouveaux secteurs à urbaniser apporteront :

- soit des logements sous forme d'habitat pavillonnaire, avec la possibilité ménagée pour l'implantation de collectifs. L'objectif recherché est l'assurance d'une mixité sociale et l'accueil d'une population plus jeune ainsi que l'hébergement plus important d'actifs travaillant sur la commune.
- soit des entreprises sur le site de la faïencerie.

De plus, les projets répondent aux besoins d'équipement sur la commune. Ainsi un emplacement réservé est inscrit pour permettre la création d'un équipement sportif. Cet aménagement permettra de répondre aux besoins liés à l'évolution de la population de Longchamp.

En terme d'évolution, les nouvelles constructions doivent permettre une augmentation raisonnable de la population.

4.3.2 Mesures de compensation

Le principal impact sur les milieux humains sera l'amélioration du cadre de vie, du développement économique et des niveaux d'équipements de la commune. Les nouvelles constructions de logements ne doivent pas générer une arrivée trop massive et brutale de population tout en permettant une offre de logements diversifiée sur la commune. Les équipements sur la commune devront être suffisamment dimensionnés pour satisfaire aux besoins.

4.4 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'HABITAT

4.4.1 Impacts

La zone à urbaniser (AU) n'affecte pas le bâti existant. La nature des constructions futures doit reprendre pour l'essentiel les caractéristiques des zones pavillonnaires dans lesquelles elles s'intègrent. Ainsi ces implantations ne devraient pas créer une sur-densité et limiter l'impact sur l'environnement. On accèdera à ces zones par des voies qui seront recalibrées pour permettre une circulation aisée, ou le cas échéant, par la création de nouvelles voies (inscrites en temps qu'emplacements réservés).

La morphologie urbaine va être modifiée soit dans les dents creuses soit dans le prolongement direct du bâti existant. Les impacts étant ainsi limités. Il s'agit d'une densification du tissu urbain existant afin de pallier à l'étalement urbain. Les secteurs qui viendront étendre le tissu urbain sont peu importants, mais permettent à la commune de maintenir une offre en terrain et limiter la pression foncière.

Malgré le développement d'une offre nouvelle, la commune est soumise, comme l'ensemble de la périphérie dijonnaise, à une pression forte en termes immobiliers. La commune insiste dans le cadre de son PADD, sur le développement d'une offre de locatifs.

Il s'agit donc de permettre l'accueil d'une nouvelle population tout en préservant le cadre de vie.

4.4.2 Mesures de compensation

Les programmes d'habitat doivent respecter les caractéristiques architecturales et urbanistiques du tissu urbain de chaque quartier. La distinction d'une zone UA centrale permettra de préserver la forme urbaine du secteur ancien de Longchamp.

La réglementation du PLU permettra de minimiser les impacts négatifs sur l'habitat existant. Ainsi, toutes constructions pouvant générer des désagréments aux secteurs pavillonnaires sont proscrites.

La réglementation a été édictée dans l'objectif d'assurer le maintien d'un tissu bâti homogène par rapport à l'existant, et notamment en limitant la hauteur des constructions et en imposant des retraits par rapport aux limites séparatives et aux voies.

La commune souhaite également offrir une offre de logements diversifiée. Pour cela, elle impose dans le cadre de ses orientations d'aménagement, sur les zones d'urbanisation nouvelle, une part minimale de logements locatifs.

Le phasage permet une ouverture progressive des zones d'urbanisation et une croissance modérée et adaptée aux capacités de la communes.

4.5 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'ESPACE AGRICOLE

4.5.1 Impacts

L'espace agricole a été légèrement réduit, représentant aujourd'hui 436 hectares environ. Cette réduction s'effectue au bénéfice de la zone naturelle, au sud du territoire, et de zones d'extension urbaine. Les extensions urbaines sur l'espace agricole représentent seulement 6 hectares, une partie des zones d'extension du présent PLU étant déjà prévue dans le cadre du POS. Par ailleurs, la restitution d'espace agricole (précédemment zoné comme espace d'extension) représente une superficie équivalente à celle projetée dans le présent PLU. La consommation de l'espace agricole est donc très limitée, voire inexistante.

4.5.2 Mesures de compensation

Le classement en zone naturelle de certains des espaces agricoles n'empêche pas un usage agricole des sols. Ce classement vise à une protection d'un paysage riche. Par ailleurs, ces espaces sont plus isolés, coincés entre la zone urbaine et la lisière forestière. Ils n'apparaissent donc pas comme adaptés à l'implantation d'une activité agricole. Rappelons par ailleurs qu'aucune activité agricole en fonctionnement n'est présente sur la commune.

La partie Nord du territoire, moins isolé et plus accessible demeure en zone agricole.

4.6 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION DES ACCES ET DESSERTES

4.6.1 Impacts

L'urbanisation future des secteurs à vocation d'habitat se fera dans des espaces relativement restreints et déjà desservis par une voirie routière suffisamment dimensionnée. Le trafic ne devrait que relativement peu évoluer. L'accès se fera par la création de nouvelles voiries internes reliées aux voies communales existantes.

Toutefois, la commune connaît déjà des problèmes liés à l'organisation de son réseau en croix, centrés sur de la place l'église. L'aménagement de la zone Nord doit à terme offrir aux habitants de ce secteur une liaison entre leur secteur d'habitat et la rue du bourg (vers Genlis) évitant la place de l'église.

4.6.2 Mesures de compensation

Des orientations d'aménagement définissent l'organisation de la desserte de chacune des zones. Ces orientations d'aménagement obligent à profiter des accès existant sur chacune des zones d'extensions pour organiser la voirie. Pour fluidifier les circulations à l'intérieur des zones d'extensions, les voies principales ne peuvent être en impasse et doivent donc disposer de plusieurs accès.

Dans le cas où les voies ne peuvent déboucher sur deux accès, des possibilités de prolongations des voies, pouvant ainsi déboucher à terme sur d'autres accès doivent être conservées.

Un emplacement réservé au bénéfice du conseil Général doit permettre un élargissement de la route départemental, en dehors des zones urbaines. Cet élargissement doit offrir une meilleure sécurité aux automobilistes empruntant cette voie.

4.7 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE PAYSAGE

4.7.1 Impacts

Le développement de la commune, et notamment l'extension de la zone urbanisée, peut modifier le paysage. Les zones d'extension peuvent modifier la perception de l'espace urbain dans le grand paysage, en transformant la silhouette ou les lisières de l'espace urbain. Par ailleurs, en occupant des espaces vierges de construction, la zone urbanisée peut créer des barrières visuelles ou supprimer des perspectives existantes.

Dans le cas de la commune de Longchamp, les principaux impacts en termes de paysage sont provoqués par l'urbanisation d'espaces actuellement agricoles. Toutefois, la localisation des secteurs d'extension ne vient pas étendre les limites de l'aire urbaine. En effet, les extensions occupent des espaces situés à l'intérieur de limites de la zone urbaine. De ce fait, les franges urbaines seront peu modifiées.

Les hauteurs autorisées dans l'ensemble des zones correspondent à celles des constructions existantes. Par ailleurs, la localisation des espaces d'extensions sur des secteurs moins élevés que le village, le village étant implanté sur un point haut, limitera l'impact visuel des constructions nouvelles.

L'architecture des constructions nouvelles ne correspond plus à l'architecture traditionnelle du village, en raison notamment d'une industrialisation des procédés de construction et d'un usage courant de matériaux récents.

La protection des espaces naturelles ainsi que l'absence de projets d'infrastructure assurent d'une conservation du paysage environnant la zone urbaine. Le classement en zone naturelle des pâturages et des espaces de la vallée de l'Arnisson, localisé au sud de la zone urbaine permet de préserver un paysage naturel et d'éviter tout mitage.

4.7.2 Mesures de compensation

Dans le cas où les extensions viennent modifier les lisières urbaines, les orientations d'aménagement imposent le paysagement des limites de la zone urbaine.

En termes d'architecture, les règles fixées à l'article 11 visent à une conservation des formes habituelles du bâti de la commune (volumétrie, toiture). Le règlement insiste sur l'utilisation de teintes pour les façades qui assurent d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

Enfin, le PLU veille au maintien des espaces verts, en limitant notamment l'emprise des constructions, dans le souci de préserver le caractère verdoyant de la commune qui participe beaucoup à la qualité du paysage urbain et naturel et améliore ainsi le cadre de vie.

Les fiches d'orientation du SDAP sont annexées au présent PLU. Elles constituent un ensemble d'orientations visant à la protection du cadre architectural et urbain.

4.8 IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE STATIONNEMENT

4.8.1 Impacts

Toute création de SHON, quelle que soit la nature de la construction, engendre des besoins de stationnement.

4.8.2 Mesures de compensation

Les normes de stationnement édictées par le règlement (article 12) sont exigeantes pour ne pas voir l'espace public encombré par apport des véhicules en excédant. Les désordres et dévalorisations liés à ce phénomène sont assez confirmés pour que la norme applicable soit à l'avenir conforme à la réalité de la motorisation des ménages.

Les normes de stationnement pour les véhicules automobiles sont maintenues ou renforcées pour toutes les destinations et pour tous les véhicules. Elles sont adaptées aux besoins des ménages, puisqu'elles évoluent en fonction de la superficie des logements.

4.9 L'ASSAINISSEMENT ET LES RESEAUX DIVERS

4.9.1 Impacts

Chaque nouveau projet nécessite des aménagements de réseaux.

4.9.2 Mesures de compensation

A l'article 4, la desserte en eau potable, en assainissement et en électricité dans les zones urbaines mixtes et spécifiques a été réglementée afin de respecter la loi sur l'eau et de minimiser l'impact sur l'environnement.

Enfin, une attention particulière a été portée au niveau de la réglementation de l'assainissement afin de veiller au respect de la législation et au non rejet dans le réseau collectif d'eaux polluantes ou d'eaux pluviales issues d'aires de stationnement.