

DEPARTEMENT DE CÔTE D'OR

COMMUNE  
DE  
LONGCHAMP

Elaboration  
du  
PLAN LOCAL D'URBANISME

***Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable***

**2.1**

DIRECCTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

13 FEV. 2008



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



## SOMMAIRE

<b>1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE : UNE PIECE DU DOSSIER PLU</b>	<b>4</b>
1.1 Le contexte législatif	4
1.2 La philosophie d'un projet d'aménagement et de développement durable :	4
<b>2 Rappel des principaux éléments de diagnostic qui caractérisent Longchamp</b>	<b>5</b>
2.1 Le contexte socio-économique	5
2.1.1 Démographie, logements	5
2.1.2 Économie et emploi	5
2.1.3 Équipements	6
2.2 Les déplacements	6
2.3 L'environnement naturel	6
2.4 L'environnement urbain	7
2.5 Le paysage	7
<b>3 LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE</b>	<b>9</b>
3.1 Les axes de développement	9
3.2 Les objectifs du projet de la commune	10
3.2.1 Axe 1 : Maîtriser le développement urbain et développer l'offre d'équipements de la commune	10
3.2.2 Axe 2 : Exploiter les potentialités bâties du site de la faïencerie pour conforter l'activité économique locale	12
3.2.3 Axe 3 : Améliorer les déplacements à l'intérieur du bourg et développer les transports collectifs	12
3.2.4 Axe 4 : Mettre en valeur et préserver le milieu naturel	13



## 1.1 LE CONTEXTE LÉGISLATIF

Ce sont principalement les articles :

- L 123-1
- R 123-3

du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens et il est totalement inopposable.

Si cela s'avère nécessaire, il peut être complété par des orientations d'aménagement permettant à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Elles sont opposables avec une obligation de compatibilité des projets.

## 1.2 LA PHILOSOPHIE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :

**Le développement durable c'est « répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ».**

C'est une politique qui doit viser comme stratégie à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Il convient donc de prendre en considération simultanément lors de la réflexion et de la prise de décisions les 3 champs de base du développement durable :

- les données sociales
- les données économiques
- les données environnementales

## 2.1 LE CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.1.1 Démographie, logements

La commune de Longchamp se caractérise par une évolution démographique contrastée. Entre 1990 et 1999, la commune a perdu 51 habitants, alors qu'entre 1999 et 2004 elle en a gagné 181. En 2004, Longchamp compte 1130 habitants (population sans double compte).

La population est plus jeune que la moyenne nationale et départementale. Toutefois, elle vieillit plus rapidement que celle du département notamment du fait du départ de nombreuses jeunes familles (20-39 ans) entre 1990 et 1999 (ces départs sont dus aux réductions de personnels de la faïencerie). La commune se singularise par une majorité de ménages de 2 personnes et une croissance des ménages de 3-4 personnes.

Le parc de logements a enregistré une croissance importante entre 1968 et 2004 (+ 76.2 %) et se compose quasi exclusivement d'un habitat pavillonnaire assez récent (43 % des habitations ont moins de 30 ans). Une opération de diversification de l'offre de logement a été menée sur la dernière tranche de lotissement avec la réalisation de deux collectifs.

Les phénomènes de desserrement et de renouvellement ont été constatés ce qui induit, qu'à population constante, il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements.

Enjeux liés à la démographie	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Soutenir une croissance maîtrisée de la population (à préciser)</li><li>▪ Fixer les tranches de population mobiles</li><li>▪ Attirer une nouvelle population jeune</li></ul>
Enjeux liés au logement	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Continuer la diversification de l'offre et le développement de l'habitat locatif et social</li><li>▪ Doter la commune d'un parc de logements vacants suffisant</li></ul>

### 2.1.2 Économie et emploi

Le taux d'activité de la commune de Longchamp a augmenté depuis 1982. Le taux de chômage baisse depuis 1990. Il est de 8.9 % en 2004 contre 10.7 % au niveau départemental.

Le nombre d'emplois présents sur le territoire communal est de 178, et le taux d'emploi (Nombre d'emplois / Population active) est de 0,4. La commune offre donc moins d'emplois qu'elle ne possède d'actifs ce qui implique des migrations pendulaires vers les bassins d'emploi de Genlis et Dijon.

L'activité commerciale de proximité est bien développée.

Enjeux liés à l'économie	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Maintenir l'activité économique existante</li><li>▪ Intégrer les orientations de développement économiques fixées par le SCoT</li><li>▪ Exploiter les potentialités de foncier bâti inoccupées de la faïencerie pour le développement de nouvelles activités</li></ul>
--------------------------	--

### 2.1.3 Équipements

Longchamp offre à sa population un niveau d'équipements satisfaisant, notamment en matière scolaire et sportive. Toutefois, il faut noter la faiblesse de l'offre concernant les installations sanitaires et de santé.

La plupart des équipements de proximité manquants se localisent à Genlis, Auxonne et Dijon.

Enjeux liés aux équipements	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Maintenir les équipements existants</li><li>▪ Encourager et faciliter l'installation de professionnels de la santé</li></ul>
-----------------------------	--

## 2.2 LES DÉPLACEMENTS

La commune est à l'écart des voies à forte circulation telles que l'autoroute A 39 et la RD 905. Elle est traversée par deux axes départementaux :

- La RD 24 reliant Magny-Montarlot à Labergement-Foigney en direction de Genlis
- La RD 24b et RD 116 rejoignant Chambeire à Premières.

Longchamp est desservie par le réseau de transport de l'agglomération dijonnaise (réseau Transco). La gare SNCF la plus proche est située à Genlis.

En matière de déplacements doux à l'intérieur du bâti, des sentes piétonnes sont présentes dans les extensions pavillonnaires.

Enjeux liés aux déplacements	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Développer le transport collectif notamment l'axe Longchamp-Genlis</li><li>▪ Développer la trame douce</li><li>▪ Sécuriser l'entrée de ville depuis Genlis (fragmenter l'arrivée dans le village)</li></ul>
------------------------------	---

## 2.3 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le territoire communal est largement marqué par son environnement naturel de haute qualité constitué pour l'essentiel par la forêt de Longchamp. Elle est d'ailleurs en partie couverte par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Longchamp ».

On peut également citer L'Arnison qui complète la diversité paysagère de la commune. Ce cours d'eau traverse le site bâti provoquant des inondations par débordement au Nord-est du bourg en limite du tissu urbain.

Aucun autre périmètre de protection n'a été relevé sur le territoire communal.

Enjeux liés à l'environnement naturel	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eviter la construction remettant en cause l'équilibre physique et fragilisant les espaces en présence (sous-sol, ressource en eau, réseau hydrographique...)</li><li>▪ Intégrer la présence des risques naturels et notamment L'Arnison</li></ul>
---------------------------------------	---

## 2.4 L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Le bourg de Longchamp s'est implanté et développé à la croisée de deux axes routiers : la RD 24 et les RD 24b/RD 116. 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'abord 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.

L'organisation originelle s'est faite autour de l'église puis à proximité de la faïencerie. Trois trames urbaines correspondant à trois étapes d'urbanisation ont été répertoriées :

- le bâti rural ancien situé notamment autour de l'église et à l'Est du bourg 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.

Plusieurs contraintes limitent les possibilités d'évolution du bourg : la forêt de Longchamp et L'Arnison.

Longchamp est dotée de quelques bâtisses de qualité notamment « La Villa », le Château, le lavoir, l'ensemble de l'église et de la mairie, l'école primaire, le cimetière et l'usine de faïencerie. 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.

Enjeux liés à l'environnement urbain	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Privilégier un développement urbain maîtrisé dans la continuité du tissu existant</li><li>▪ Améliorer l'intégration dans l'environnement des extensions récentes</li><li>▪ Limiter les déséquilibres organisationnels du bourg</li><li>▪ Aménager, à terme, la place du château</li></ul>
--------------------------------------	---

## 2.5 LE PAYSAGE

Le paysage de Longchamp est fortement marqué par la présence de la forêt. Elle ceinture le bourg et crée un phénomène de clairière au milieu de laquelle s'écoule la rivière de L'Arnison. La commune détient de nombreux milieux humides constitués par L'Arnison, le ruisseau de Chambeire ainsi que les deux étangs situés au Nord-est et au Sud-est du bourg. Ces entités paysagères remarquables sont à protéger. Leur préservation est essentielle pour maintenir le caractère naturel de la commune.

Les extensions récentes qui se sont développées en périphérie génèrent un paysage urbain semi-ouvert et s'intègrent parfois difficilement dans le paysage global.

L'ensemble des entrées de ville est très sensible d'un point de vue paysager et plus particulièrement depuis Magny-Montarlot et depuis Premières.

Enjeux liés au  
paysage

- Agir sur l'esthétisme des entres de villes
- Travailler sur les transitions paysagères notamment entre l'habitat pavillonnaire et les champs ouverts
- Mettre en valeur la coulée bleue constituée par la vallée de L'Arnison

### 3.1 LES AXES DE DEVELOPPEMENT

Le projet de la commune a alors été élaboré à partir du diagnostic suivant quatre axes d'actions stratégiques. Chacun de ces axes trouve une déclinaison en terme d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre :

#### **Axe 1 : Maîtriser le développement urbain et développer l'offre d'équipements de la commune :**

- Créer de nouveaux secteurs d'extension dans le but de développer une offre d'habitat diversifiée et équilibrée en complément de l'existant
- Favoriser un développement progressif des espaces d'extension
- Valoriser les franges urbaines
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et notamment celui lié à l'activité industrielle
- Aménager la place du village à long terme
- Permettre l'extension du pôle sportif

#### **Axe 2 : Exploiter les potentialités bâties du site de la faïencerie pour conforter l'activité économique locale :**

- Faciliter la reconversion du site industriel de la faïencerie
- Permettre l'accueil de petites activités artisanales au sein du tissu bâti
- Maintenir les commerces de proximité

#### **Axe 3 : Améliorer les déplacements à l'intérieur du bourg et développer les transports collectifs :**

- Requalifier la RD 24
- Développer des navettes de transports collectifs en direction de la gare de Genlis
- Développer les liaisons douces inter-équipements et inter-quartiers
- Aménager les entrées de ville

#### **Axe 4 : Mettre en valeur et préserver le milieu naturel :**

- Protéger les boisements
- Protéger les différentes entités naturelles et humides
- Intégrer le risque d'inondation

## 3.2 LES OBJECTIFS DU PROJET DE LA COMMUNE

### 3.2.1 Axe 1 : Maîtriser le développement urbain et développer l'offre d'équipements de la commune

- Créer de nouveaux secteurs d'extension, dans le but de développer une offre d'habitat diversifiée et équilibrée en complément de l'existant

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre la mise en oeuvre d'une politique équilibrée et diversifiée de l'habitat. Il doit répondre à la fois aux besoins quantitatifs et à la demande qualitative de logements.

➤ *Les besoins quantitatifs :*

D'ici à 2015, les besoins quantitatifs dans le domaine de l'habitat ont été estimés entre 91 et 121 logements, soit 10 logements par an. Cet objectif doit permettre une croissance de la population aux alentours de 1200 habitants.

➤ *Les impératifs qualitatifs :*

Cet effort de construction doit nécessairement prendre en compte :

- la diversité, notamment par le renforcement du parc de logements locatifs et le développement des logements sociaux dans le tissu existant ;
- la qualité, en inscrivant les futures opérations dans un maillage espaces verts/espaces publics, en privilégiant des bouclages de voirie et en utilisant l'habitat ancien typique de la commune comme référence pour les constructions nouvelles.

- Favoriser un développement progressif des espaces d'extension

Longchamp souhaite davantage maîtriser le développement de son urbanisation afin de limiter les impacts négatifs sur sa structure d'équipements. C'est pourquoi le projet ambitionne de phaser les espaces d'extension en précisant des espaces ouverts à l'urbanisation à court terme (1AU) et des espaces d'extension à long terme (2AU). Une surface de 4,3 ha est prévue à court terme et une surface de 3,8 ha est prévue à long terme.

Les surfaces d'extension de l'urbanisation marquent un recul non négligeable avec l'ancien POS.

- Valoriser les franges urbaines

Les extensions pavillonnaires de la commune se sont implantées aux entrées de villes offrant de fortes perspectives sur le bâti. Ce manque de traitement paysager ne permet pas une transition progressive entre le site naturel et le site bâti, ce qui peut à terme nuire au développement de la commune. Il est donc nécessaire de veiller à ce que les futures extensions se développent dans la logique qualitative et s'intègrent de façon

plus satisfaisante dans le paysage en étant attentif :

- à la topographie dans la définition du plan masse (positionnement du réseau viaire, localisation des masses bâties...)
- à l'aspect extérieur des constructions en développant des prescriptions réglementaires particulières. Les dispositions réglementaires qui vont être déclinées devront veiller à ne pas mettre en place un faisceau trop développé de contraintes rendant tout aménagement coûteux et excessivement complexe ;
- au traitement végétal aux franges du bâti afin d'atténuer la transition entre les espaces naturels et l'espace bâti. Dans cette optique, des aménagements paysagers pourront être développés sur les espaces de transition (frange des lotissements existants et futurs).

▪ Mettre en valeur le patrimoine bâti et notamment celui lié à l'activité industrielle

La commune possède un patrimoine bâti riche constitué, d'une part, par l'ensemble de la mairie et de l'église, le château, le lavoir et la « Villa » et, d'autre part, par le bâti industriel emblématique de Longchamp. Ce bâti industriel se compose de l'usine ainsi que des maisons ouvrières rue des Faïenciers. Ces éléments identitaires devront être protégés.

▪ Aménager la place du village à long terme

La place du village située au Sud du Château manque d'un aménagement à la hauteur de sa fonction. Une étude de requalification de cet espace public devra être réalisée. Toutefois, cet objectif ne pourra se réaliser qu'à long terme compte tenu du sol instable dû à la présence d'un remblai de plus d'1m50.

▪ Permettre l'extension du pôle sportif

La commune de Longchamp souhaite étendre son pôle sportif actuel situé au Sud-est du bourg notamment pour accueillir une salle de sport. Le projet répondrait à un besoin de la population ainsi qu'à celui du lycée de la faïencerie qui n'a aucune installation adaptée. Cette zone d'extension se situe en prolongement des équipements existants, le long de la route de Bouchet.

Une réflexion sur les circulations douces inter-équipements devra être menée.

### 3.2.2 Axe 2 : Exploiter les potentialités bâties du site de la faïencerie pour conforter l'activité économique locale

- Faciliter la reconversion du site industriel de la faïencerie

Le site industriel de la faïencerie est aujourd'hui inoccupé au deux tiers. Il s'agirait donc de développer de petites activités à l'intérieur des bâtiments existants afin de répondre aux besoins en matière économique mais aussi d'assurer la reconversion de ce site emblématique. La priorité est donc d'utiliser l'espace disponible déjà construit. La commune ne souhaite pas développer de zone d'activité supplémentaire.

- Permettre l'accueil d'activité économique dans le tissu bâti

Dans un souci de mixité des fonctions, les petites activités artisanales ne générant pas de contraintes pour le voisinage devront pouvoir s'installer à l'intérieur du tissu bâti.

Il conviendra d'adapter le règlement du PLU de manière à assurer cette possibilité.

- Maintenir les commerces de proximité

Un des éléments marquants de la commune de Longchamp est le nombre important de commerces de proximité (2 boulangeries, 2 boucheries, 2 bars...). Il conviendrait de les maintenir au maximum sur le territoire communal. Dans ce sens, une dynamique de croissance démographique est positive.

### 3.2.3 Axe 3 : Améliorer les déplacements à l'intérieur du bourg et développer les transports collectifs

- Requalifier la RD 24

La RD 24 est un des deux axes principaux desservant le bourg de Longchamp. Elle le traverse d'Est en Ouest. La longue ligne droite constituée par la rue du Bourg c'est-à-dire, de l'entrée du bourg depuis Labergment-Foigney jusqu'au centre du village, manque d'aménagements. Il conviendrait de requalifier cet axe de manière à souligner la traversée d'un milieu urbain et d'améliorer la qualité de cet espace public.

A noter que cet axe est utilisé par 2000 véhicules par jour. Il conviendra d'être vigilant au sujet des servitudes d'alignement.

- Développer des navettes de transports collectifs en direction de la gare de Genlis

Un des objectifs du SCoT du Dijonnais en matière de déplacement urbain est d'intensifier l'utilisation du transport collectif ferroviaire à l'intérieur de l'agglomération.

Dans cette optique, la commune de Longchamp souhaite une meilleure connexion routière en direction de la gare de Genlis située à 6 km. La réalisation d'un tel projet ne pourra se faire que dans le cadre de la communauté de communes de la Plaine Dijonnaise.

- Développer les liaisons douces inter-équipements et inter-quartiers

Les prémices d'un réseau doux sont déjà présentes sur la commune, notamment dans les extensions pavillonnaires et le long de L'Arnison. Cependant, il conviendrait de réaliser une réflexion d'ensemble et de garantir une meilleure connexion entre les quartiers d'extension et le tissu existant, d'une part, et vers les pôles d'équipements et de commerces d'autre part. Ses différentes liaisons pourraient se faire rue de la Poste, Impasse du Pré du Bief, rue du bourg, rue du Lycée et le long de L'Arnison.

- Aménager les entrées de ville

L'ensemble des entrées de ville pâtit d'un manque d'aménagement. Pourtant, un traitement qualitatif permet de valoriser la perception que l'on a d'une commune ainsi que d'assurer une meilleure sensibilisation des utilisateurs routiers de leur passage en zone urbaine.

Il convient donc d'aménager ces entrées de ville.

### 3.2.4 Axe 4 : Mettre en valeur et préserver le milieu naturel

- Protéger les boisements

Longchamp dispose d'un important patrimoine boisé de qualité constitué majoritairement par la forêt de Longchamp. Il convient donc de le protéger.

La préservation des boisements dans le cadre du P.L.U trouvera une traduction opérationnelle par un zonage et un règlement adapté.

- Protéger les différentes entités naturelles et humides

Plusieurs entités naturelles et humides ponctuent le territoire avec L'Arnison qui scinde le bourg en deux entités, le ruisseau de Chambeire, les deux étangs situés au Nord-est et au Sud-est du bourg et le paysage de bocage au Sud-est du bourg.

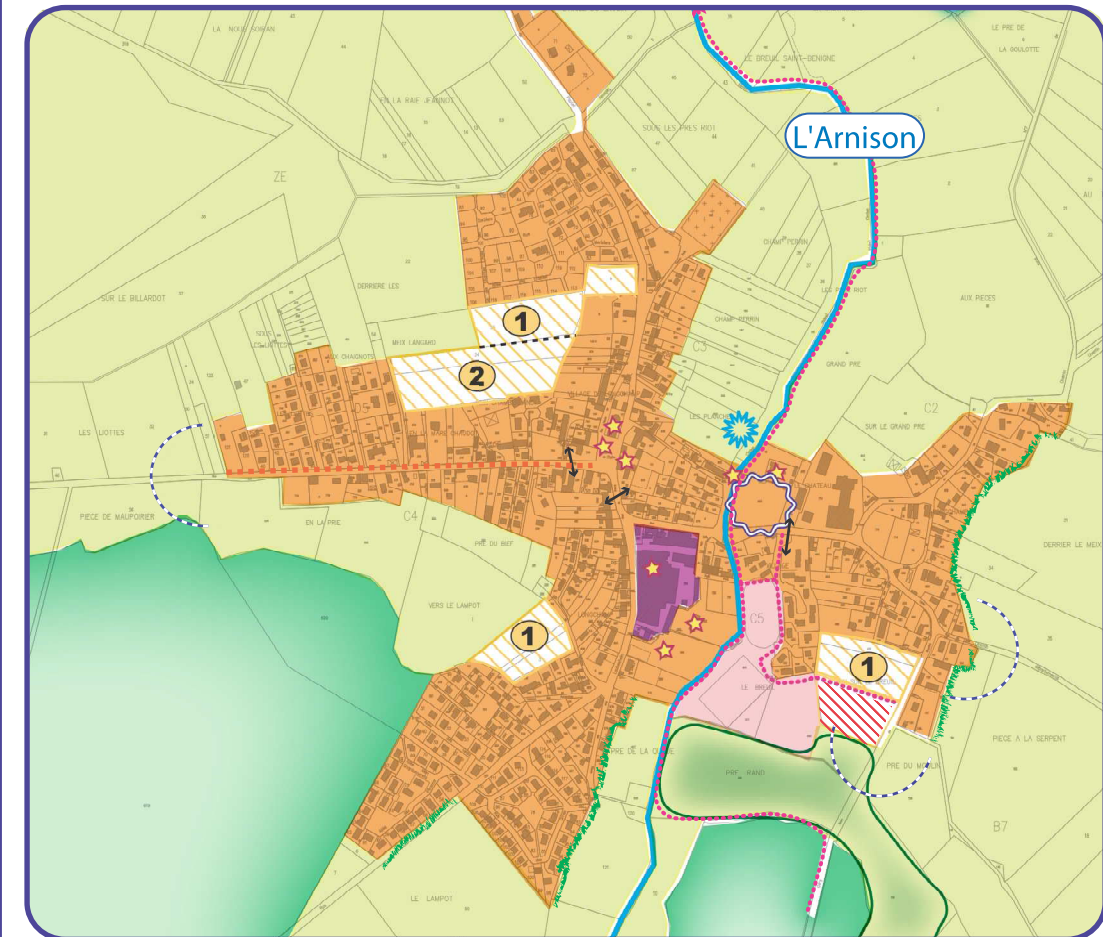
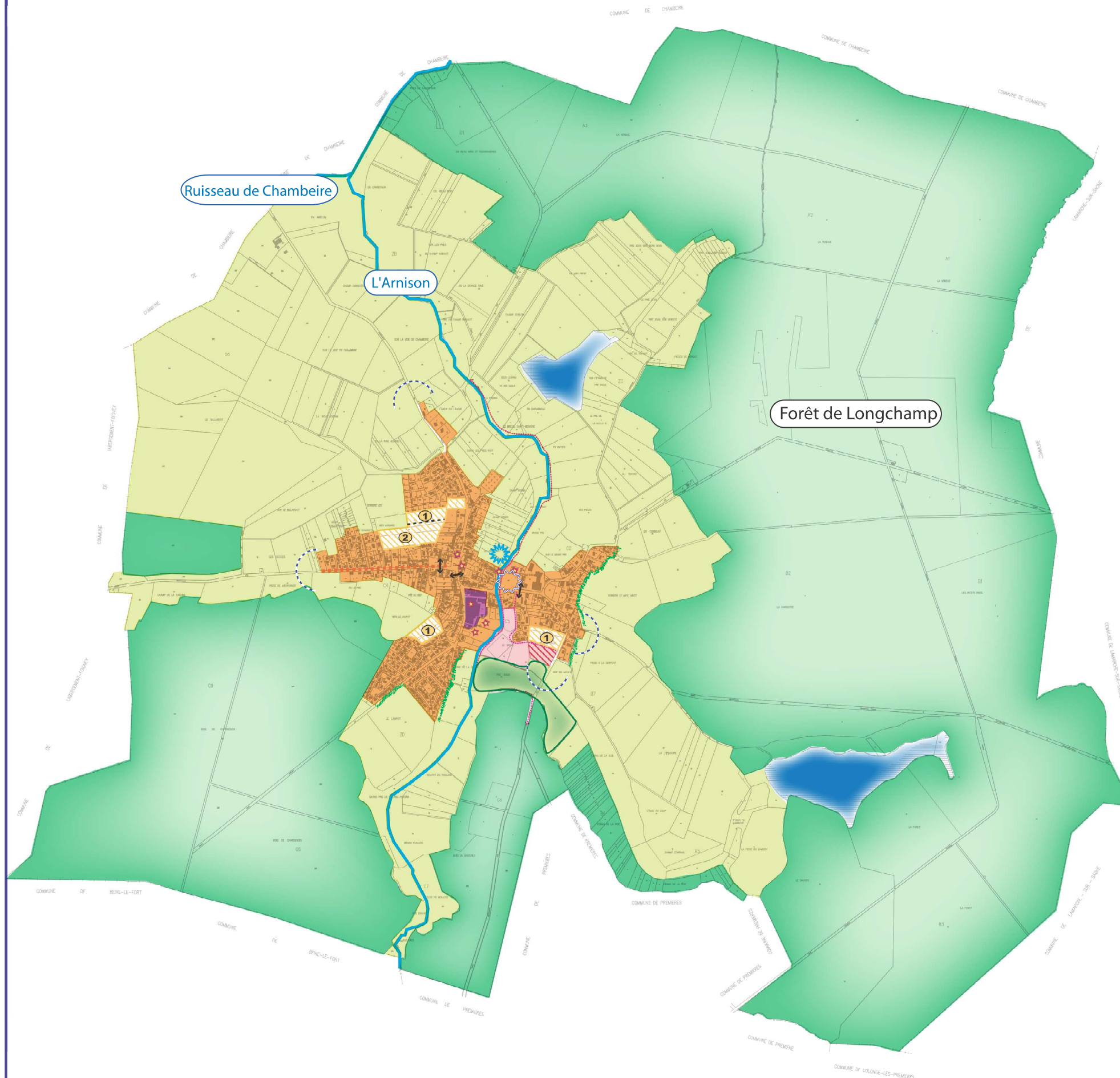
Ces milieux humides sont de qualité et présentent un intérêt indéniable pour la commune, son cadre de vie et son paysage. Ces espaces sensibles seront protégés dans le PLU par un zonage et un règlement adapté.

- Intégrer le risque d'inondation

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.

# LONGCHAMP

"Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme"







### Maîtriser le développement urbain et développer l'offre d'équipements de la commune

-  Densifier l'espace bâti
-  Secteurs d'extension
-  secteurs à urbaniser à court terme
-  secteurs à urbaniser à long terme
-  Valoriser le pôle d'équipements
-  Aménager la place du village à long terme
-  Patrimoine
-  Valoriser les franges urbaines
-  Permettre l'extension du pôle sportif (salle de sport ...)





### Exploiter les potentialités bâties du site de la faïencerie pour conforter l'activité économique locale

-  Faciliter la reconversion du site industriel de la faïencerie

### Améliorer les déplacements à l'intérieur du bourg et développer les transports collectif

-  Requalifier la RD 24
-  Aménager les entrées de ville
-  Renforcer les liaisons inter-quartiers et inter-équipements
-  Sécuriser les traversées de la RD 24

### Mettre en valeur et préserver le milieu naturel

-  Les boisements
-  Les milieux humides (L'Arnison, étangs)
-  Le paysage de bocage
-  Les espaces agricoles

### Intégrer les risques au projet de développement communal

-  Risque d'inondation