



**SAFER**

*Champagne-Ardenne*

*Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural*

# Commune de LONGEAU-PERCEY

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Rapport de Présentation

« Vu pour être annexé à la délibération du  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. »

Fait à Longeau-Percey,  
Le Maire,



Arrêté le :  
Approuvé le :

08.07.2005  
25 AOUT 2006

# SOMMAIRE

## PAGES

<b>AVANT PROPOS</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b><u>PREMIÈRE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE</u></b>	<b>4 à 20</b>
1. Situation géographique	5
2. Situation Administrative	6
3. Environnement Naturel	6
4. Étude Démographique	7
5. Le Parc de Logements	14
6. Activités Économiques	16
7. Voies de Communication, Réseau, Gestion des Déchets	19
<b><u>DEUXIÈME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>21 à 45</b>
1. Analyse du paysage	23
Conclusion de l'analyse paysagère et enjeux	42
2. Projet de mise en valeur et d'aménagement	43
<b><u>TROISIÈME PARTIE : ÉTUDE ENTRÉE DE VILLE</u></b>	<b>46 à 83</b>
Introduction	47
1. L'amendement DUPONT	49
2. Contexte de l'Étude	54
3. Les éléments d'analyse	59
4. les enjeux d'aménagement de l'entrée de ville du village de Longeau-Percey	67
<b><u>QUATRIÈME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT</u></b>	<b>84 à 109</b>
1. Les objectifs	86
2. Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU	88
3. Justification des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement	92
<b><u>CINQUIÈME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR</u></b>	<b>110 à 113</b>
1. Les incidences de la mise en œuvre du plu sur l'environnement	111
2. Les mesures de préservation et de mise en valeur	112
3. La synthèse de l'impact du PLU révisé	113

## AVANT PROPOS

Un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme à court et moyen terme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

### **Le PLU doit (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) :**

- délimiter les zones urbaines en tenant compte des zones rurales agricoles,
- définir le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

### **Il peut en outre :**

- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- fixer un ou plusieurs Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S : % de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété),
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser les terrains cultivés inconstructibles en zone urbaine,
- délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique,
- délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants,
- délimiter les zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité égale à celle du bâti initial.

### **Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :**

- 1- Le rapport de présentation,
- 2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3- Le règlement,
- 4- Les plans de zonage,
- 5- Les annexes sanitaires (plans et notice),
- 6- Les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil).

## INTRODUCTION

La commune de Longeau-Percey est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par arrêté préfectoral le 22 mars 1991. La dernière modification est intervenue le 12 juillet 2001.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2001 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 Décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le Code de l'Urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 Juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU.

Afin d'adapter son document d'urbanisme aux projets communaux dans le cadre légal et de formaliser les projets à 10 ans dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et du développement économique, la Commune, par délibération du conseil municipal du 21 Septembre 2000 a prescrit la révision de son document d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Le territoire communal de Longeau-Percey s'étend sur 748 ha.

Il occupe une position au Sud du département à 17 km de la limite de la Côte d'Or et à 57 km de Dijon.

Longeau-Percey se trouve à 48 km de la ville – préfecture haut-marnaise.

C'est le chef-lieu du canton homonyme, dont la commune la plus peuplée est Chalindrey (2693 habitants, population sans double compte du recensement de 1999), qui se trouve 10 km plus à l'Est.

La ville de Langres, chef lieu de l'arrondissement dont Longeau-Percey fait partie, est située à 12 km au Nord.

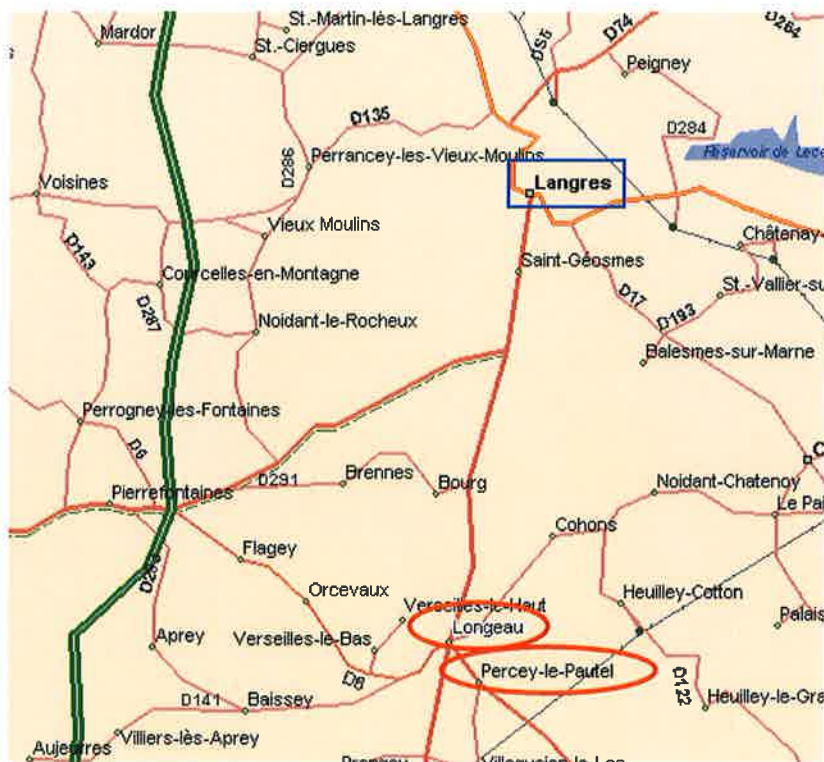
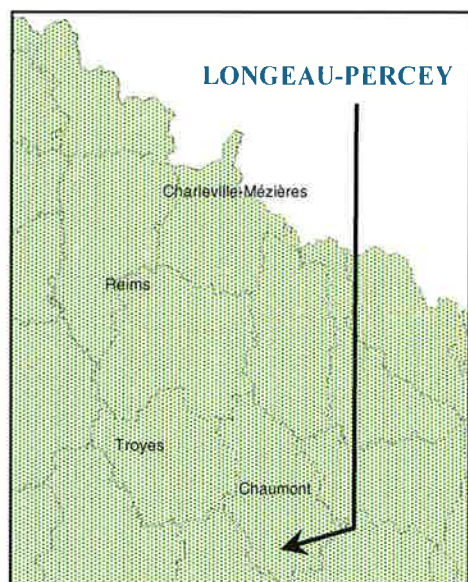
Le site communal est placé sur la limite entre le Plateau de Langres et les plaines et plateaux de la Haute-Saône, qui s'étendent à une altitude plus basse (302 m au réservoir de la Vingeanne).

**PREMIÈRE PARTIE**

**LE DIAGNOSTIC  
SOCIO-ECONOMIQUE**

## 1 – SITUATION GÉOGRAPHIQUE

### La Commune de LONGEAU PERCEY au sein du Département de la HAUTE-MARNE



LONGEAU-PERCEY est une commune rurale de 669 habitants située au Sud du Département à 57 Km de DIJON et 12 Km de LANGRES dont elle fait partie de l'arrondissement. Elle est le chef lieu de Canton.

Sa superficie est de 748 hectares

La Commune est traversée par de nombreuses infrastructures routières :

- la RD 974 classée voie bruyante par un arrêté préfectoral du 9 Février 1981,
- la Route Départementale 974 et le Chemin Départemental 967, tous deux classés voie à grande circulation et reliant respectivement DIJON et BESANCON à CHAUMONT et NEUFCHATEAU via LANGRES,
- le Chemin Départemental 291 de LONGEAU à BAR SUR SEINE,
- le Chemin Départemental 6 de LONGEAU à BAR SUR SEINE
- le Chemin Départemental 141 de LE PAILLY à VAILLANT,
- le Chemin Départemental 241 de PERCEY LE PAUTEL à HEUILLEY COTTON.



## **2 – SITUATION ADMINISTRATIVE**

LONGEAU-PERCEY est issue de la fusion associative des Communes de LONGEAU et PERCEY LE PAUTEL intervenue le 5 Juin 1972. Bâties au pied des plateaux et à seulement un kilomètre de distance l'un de l'autre, elles s'appelaient alors le Vallinot.

Le nom actuel de LONGEAU-PERCEY a été attribué par décret le 13 Avril 1983. Le siège de la Communauté de Communes de la Vingeanne qui compte 14 Communes se trouve sur la Commune. On peut noter la prééminence du village de LONGEAU par rapport à celui de PERCEY LE PAUTEL (470 habitants contre 199 en 1999.).

## **3 – ENVIRONNEMENT NATUREL**

La Commune de LONGEAU-PERCEY est placée sur la limite entre le plateau de Langres et les plaines et plateaux de la Haute-Saône, qui s'étendent à une altitude plus basse (302m au réservoir de la Vingeanne).

### **3.1 – GEOLOGIE ET SOLS**

La surface des plateaux qui marquent la limite Nord de la Commune présente des sols sur roche calcaire, tandis que les bas versants de ces reliefs et la plaine de la Vingeanne sont essentiellement constitués de terrains marneux ou argilo-marneux.

### **3.2 – RELIEF ET COURS D'EAU**

Le plateau de Langres qui domine la partie Nord du site communal, est découpé en plusieurs compartiments par trois petits cours d'eau : les ruisseaux de Brennes, de Bourg, et du Cohons. Leur union forme le ru du Vallinot. Le site est quelque peu vallonné avec des vallées étroites.

La cote la plus élevée atteint 401 m, en limite du territoire de Cohons.

Toute la partie Sud du territoire de la Commune est occupée par une plaine en partie recouverte par les eaux du réservoir de la Vingeanne, créé pour alimenter la section du canal de Champagne à Bourgogne qui traverse le bassin hydrographique du Rhône.

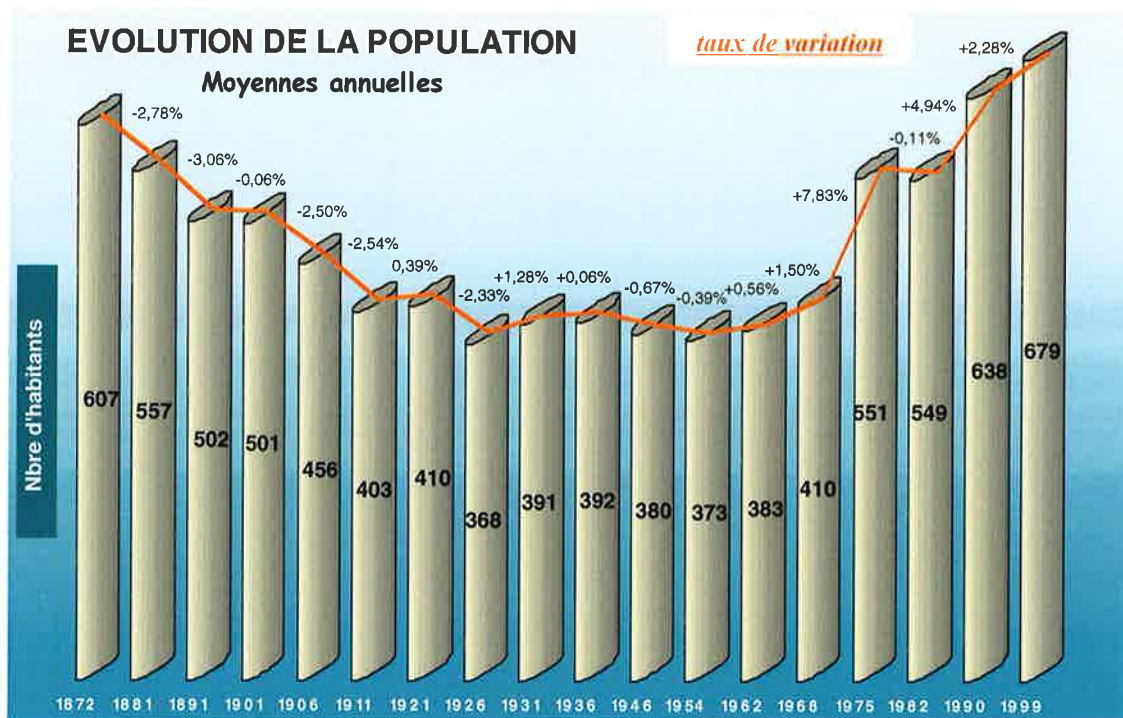
La Commune se situe donc à proximité de la ligne de partage des eaux entre les bassins de la Seine et du Rhône, et en tête du réseau hydrographique.

## 4 – ETUDE DEMOGRAPHIQUE

### 4.1 – EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA POPULATION

Au 8 Mars 1999, LONGEAU-PERCEY compte 679 habitants (343 hommes et 336 femmes).

#### 4.1.1 – Évolution générale de la population



Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Concernant l'évolution de la population, trois phases peuvent être distinguées entre 1872 et 1999.

- La première phase correspond à la période comprise entre 1872 et 1926 où la Commune enregistre une diminution constante de la population, soit 239 habitants de moins en 54 ans. Ce chiffre est considérable compte tenu du fait que la perte représente 40 % de la population de départ.
- Dans la seconde, comprise entre 1926 et 1962, la population de la Commune stagne. Elle baisse de plus ou moins 15 habitants sur une période de 36 ans en observant tantôt des hausses, tantôt des baisses.
- La dernière phase présente une hausse constante de la population de 1968 à 1999, soit 259 habitants de plus. La hausse de population dans les années 1968 est vraisemblablement due au baby boom d'après Guerre et à l'apparition des premiers lotissements.

**Enjeux :** l'enjeu majeur sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire de Longeau-Percey dans un cadre maîtrisé. Il s'agit de répondre à la fois aux demandes d'installations et à une nécessaire pérennisation des services.

#### 4.1.2 – Les variations enregistrées

**Solde naturel :** Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la période.

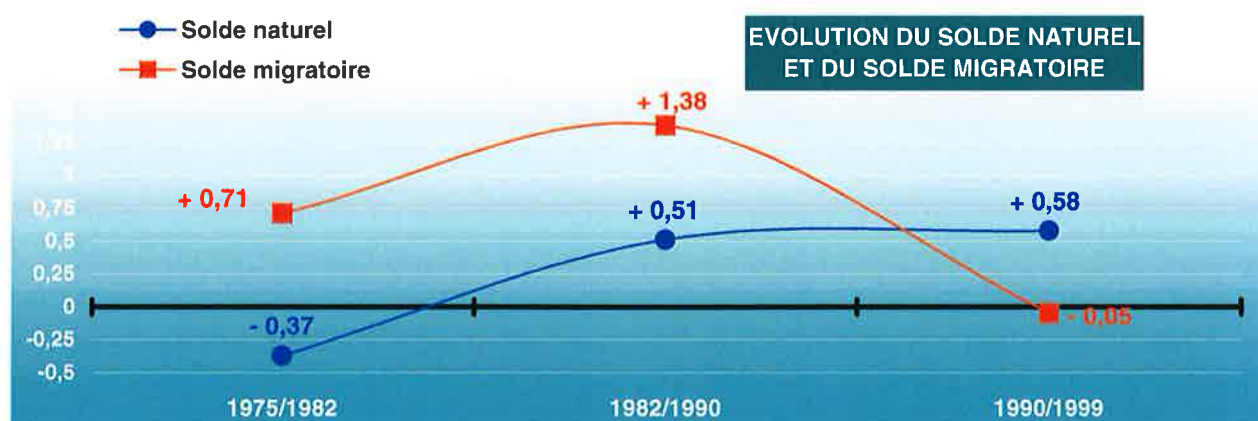
**Solde migratoire :** Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et ceux qui la quittent.

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
<b>Naissances (o/oo)</b>	12,60	16,39	14,99
<b>Décès (°/oo)</b>	16,27	11,28	9,20
<b>Solde Naturel (%)</b>	- 0,37	+ 0,51	+ 0,58
<b>Solde Migratoire apparent (%)</b>	+ 0,71	+ 1,38	- 0,05
<b>Variation de la Population (%)</b>	+ 0,34	+ 1,89	+ 0,53

Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Après une hausse du taux de natalité pour la période comprise entre 1982 et 1990, celui-ci tend actuellement à baisser. Le taux de mortalité est inférieur au taux de natalité depuis 1982, ce qui induit un solde naturel positif.

Le taux du solde migratoire a augmenté jusque dans les années 1990, mais il est actuellement légèrement négatif. Cependant, le solde naturel étant plus fortement positif, la population croît.



Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Le solde naturel tend à augmenter depuis 1982 tandis que le solde migratoire baisse depuis 1990. Le taux de variation de la population reste positif.

Les personnes sont plus nombreuses à quitter la Commune de LONGEAU-PERCEY qu'à venir s'y installer.

### 4.1.3 – Évolution générale de la population

Tranche d'âge	1975	1982	1990	1999
0 à 19 ans	189	167	177	164
20 à 59 ans	207	265	329	334
60 ans et plus	140	117	132	181
<b>TOTAL</b>	<b>536</b>	<b>549</b>	<b>638</b>	<b>679</b>

Source : INSEE - Recensements de la population 1999

La population des 0 – 19 ans ne cesse de baisser depuis 1975. Elle représentait 35 % en 1975 contre seulement 24 % actuellement.

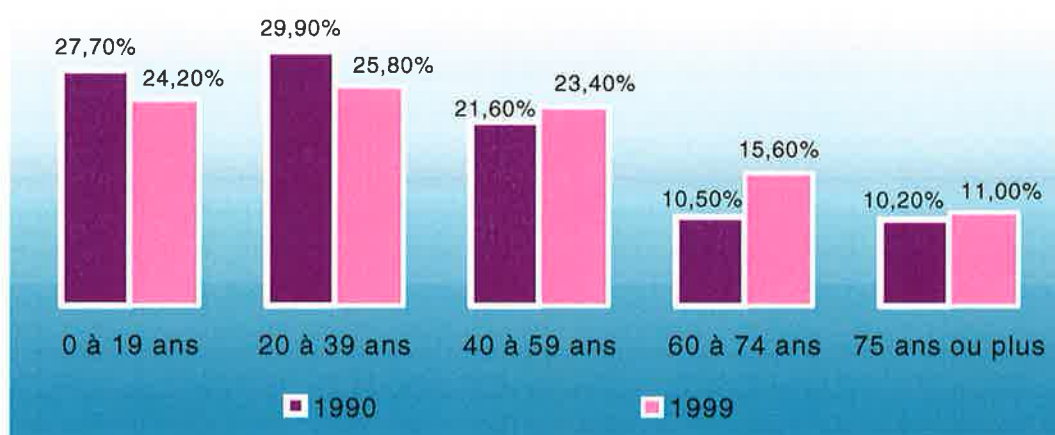
La tranche d'âge des 20 à 59 ans s'est à peu près stabilisée autour des 50 % depuis 1982.

Les 60 ans et plus qui avaient diminué proportionnellement à la population entre 1975 et 1990 ont augmenté de 5 % entre 1990 et 1999.

Tranche d'âge	1975	1982	1990	1999
0 à 19 ans	189	167	177	164
20 à 39 ans	109	149	191	175
40 à 59 ans	98	116	138	159
60 à 74 ans	64	61	67	106
75 ans et plus	76	56	65	75
<b>TOTAL</b>	<b>536</b>	<b>549</b>	<b>638</b>	<b>679</b>

Source : INSEE - Recensements de la population 1999

### Tranches d'âge

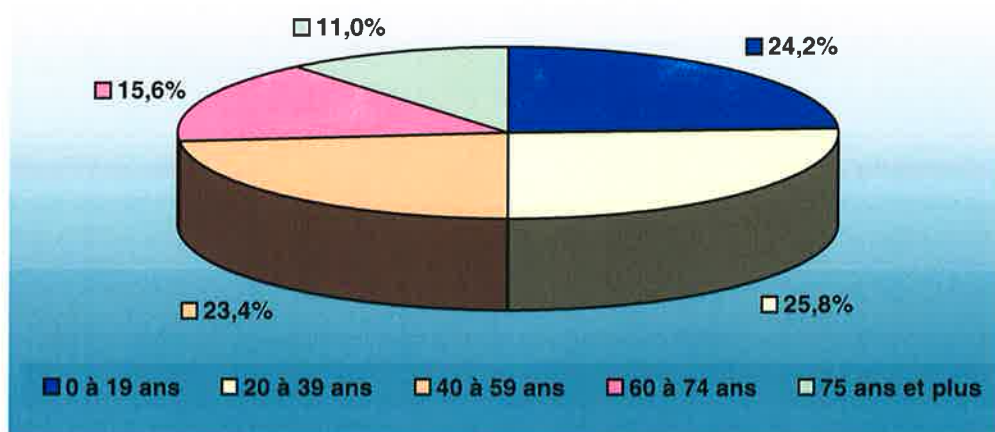


Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Ce graphique exprime le caractère vieillissant de la population de LONGEAU-PERCEY. En effet, la population des moins de 40 ans diminue, tandis que celle des plus de 40 ans augmente.

Néanmoins, 73,4% de la population ont entre 0 et 59 ans ce qui peut laisser présager un certain dynamisme démographique.

### STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION

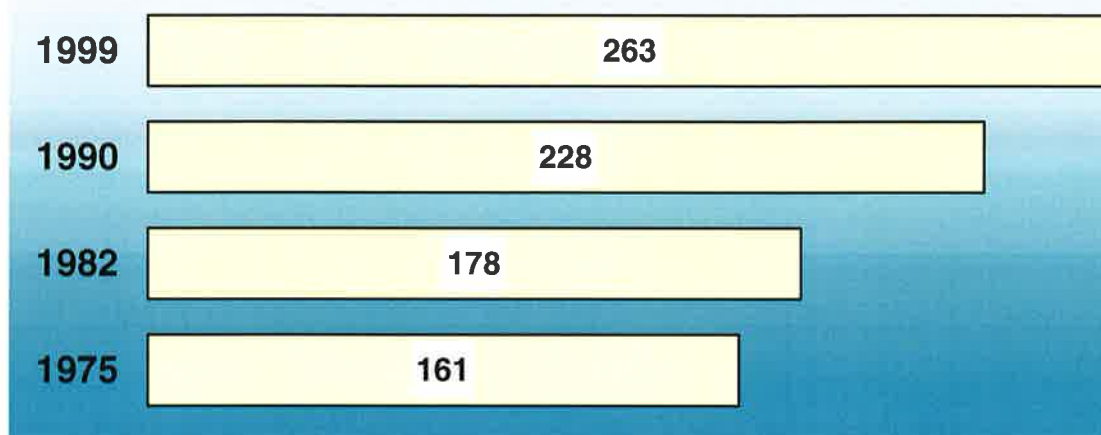


Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Par comparaison avec les taux nationaux et locaux, la tranche d'âge comprise entre 0 et 59 ans est inférieure de 5,3 % à la moyenne nationale, et de 2,8 % par rapport au local.

La tranche d'âge 75 ans et plus est quant à elle sur-représentée de 3,3 % par rapport à la moyenne nationale et 2,4 % par rapport au local.

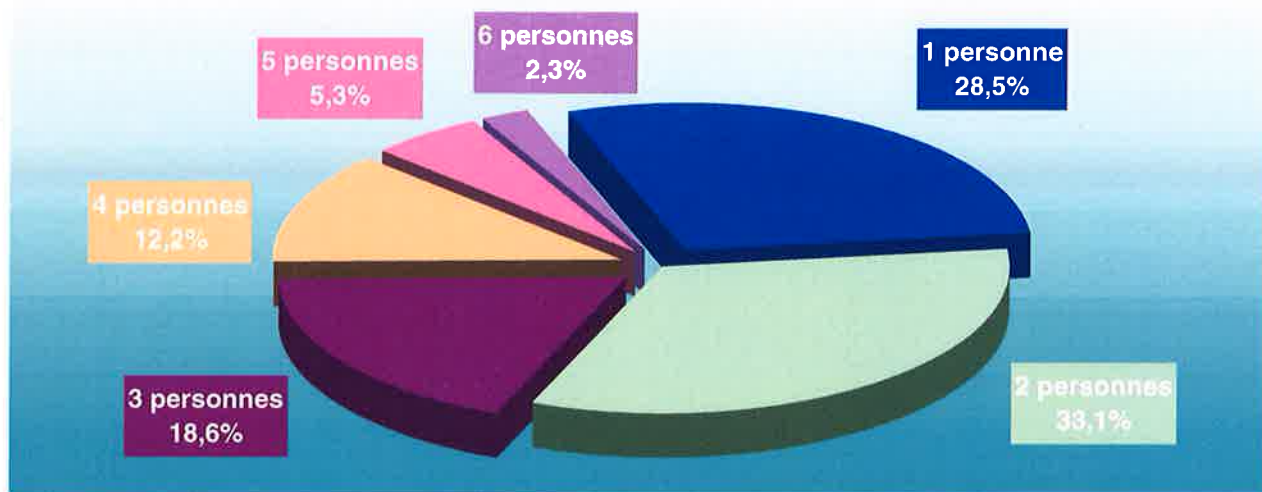
### EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES



Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Depuis 1975, on observe une augmentation du nombre des ménages en accord avec l'évolution positive de la population. On note cependant une baisse du nombre de personnes par ménage. Entre 1975 et 1999, la Commune de LONGEAU-PERCEY a enregistré 102 ménages de plus.

## NOMBRE DE PERSONNES PAR MENAGE



Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Les ménages de petite taille (1 à 2 personnes) représentent 62 % de l'ensemble. Ils sont donc nettement majoritaires. Toutefois, 12 % des ménages sont composés de 4 personnes et 19 % de 3 personnes. Seuls 7 % d'entre eux comptent 5 à 6 personnes.

Nombre de personnes	1975	1982	1990	1999	TOTAL
1	38	34	50	75	197
2	40	53	70	87	250
3	27	36	49	49	161
4	26	25	37	32	120
5	9	15	15	14	53
6 et plus	21	15	7	6	49
<b>TOTAL</b>	<b>161</b>	<b>178</b>	<b>228</b>	<b>263</b>	<b>830</b>

Les ménages de petite taille (1 à 2 personnes) sont majoritaires depuis 1975 et en constante augmentation. Ils représentaient 48 % en 1975 contre 62 % en 1999.

Les ménages de 5 personnes ou plus ont fortement diminué, passant de 18,6 % en 1975 à 7,6 % en 1999.

**Enjeux :** l'accueil d'une population jeune semble indispensable, afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire.

## 4.2 – LA POPULATION ACTIVE

### 4.2.1 – Le taux de chômage

	Taux de Chômage (en %)
FRANCE	11,2 %
HAUTE MARNE	12,3 %
LONGEAU PERCEY	12,3 %

Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Le taux de chômage de la population de LONGEAU-PERCEY est, en 1999, supérieur au taux National mais égal au taux Départemental.

### 4.2.2 – La population active par âge et par sexe

STATUT	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE
<b>ACTIFS</b>	<b>169</b>	<b>124</b>	<b>293</b>
◇ Actifs ayant un emploi	155	102	257
Salariés	133	90	223
Non salariés	22	12	34
◇ Chômeurs	14	22	36
<b>INACTIFS</b>	<b>174</b>	<b>215</b>	<b>386</b>
<b>TOTAL</b>	<b>343</b>	<b>336</b>	<b>679</b>

Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Le nombre d'actifs (y compris d'actifs ayant un emploi) est supérieur chez les hommes. 91,7 % des hommes actifs ont un emploi contre 82,3 % des femmes. 85,8 % des hommes et 88,2 % des femmes occupent un emploi salarié.

Les femmes sont beaucoup plus touchées par le chômage que les hommes. En effet, 17,7 % de la population active féminine est au chômage contre 8,3 % d'hommes. Enfin, les femmes sont plus nombreuses à être inactives comparativement aux hommes.

#### 4.2.3 – Où vont travailler les habitants de la commune ?

	Nombre d'Actifs travaillant	%
Dans la commune	71	27,6
Dans une autre commune du même département	161	62
Hors du département	25	9,7

Source : INSEE - Recensements de la population 1999

27,6 % des habitants travaillent à LONGEAU-PERCEY et 62 % dans le Département.  
9,7 % travaillent hors du Département, ce chiffre élevé peut s'expliquer par la proximité de la limite départementale. En effet, LONGEAU-PERCEY ne se trouve qu'à 17 Km du Département de la Côte D'Or.

## 5 – LE PARC DE LOGEMENTS

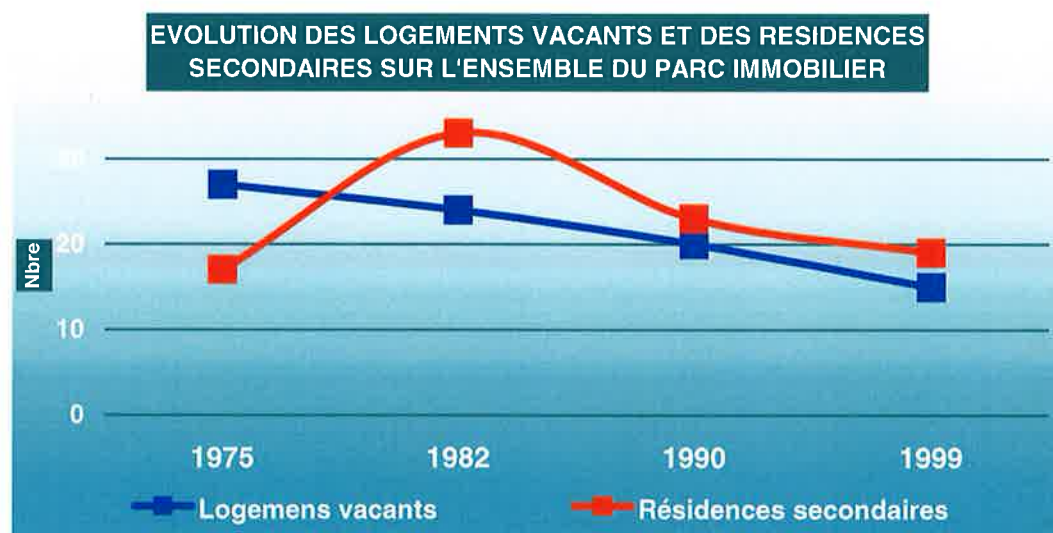
### 5.1 – ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC

Années de recensement	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires	ENSEMBLE
1975	161	27	17	205
1982	181	24	33	238
1990	228	20	23	271
1999	263	15	19	297

Source : INSEE - Recensements de la population 1999

La Commune de LONGEAU-PERCEY comprend 297 logements : 263 résidences principales, 19 résidences secondaires net 15 logements vacants.

Les résidences principales sont majoritaires, quelque soit l'année de recensement et sont passées de 124 en 1975 à 263 en 1999. Elles ont donc plus que doublé en 24 ans.



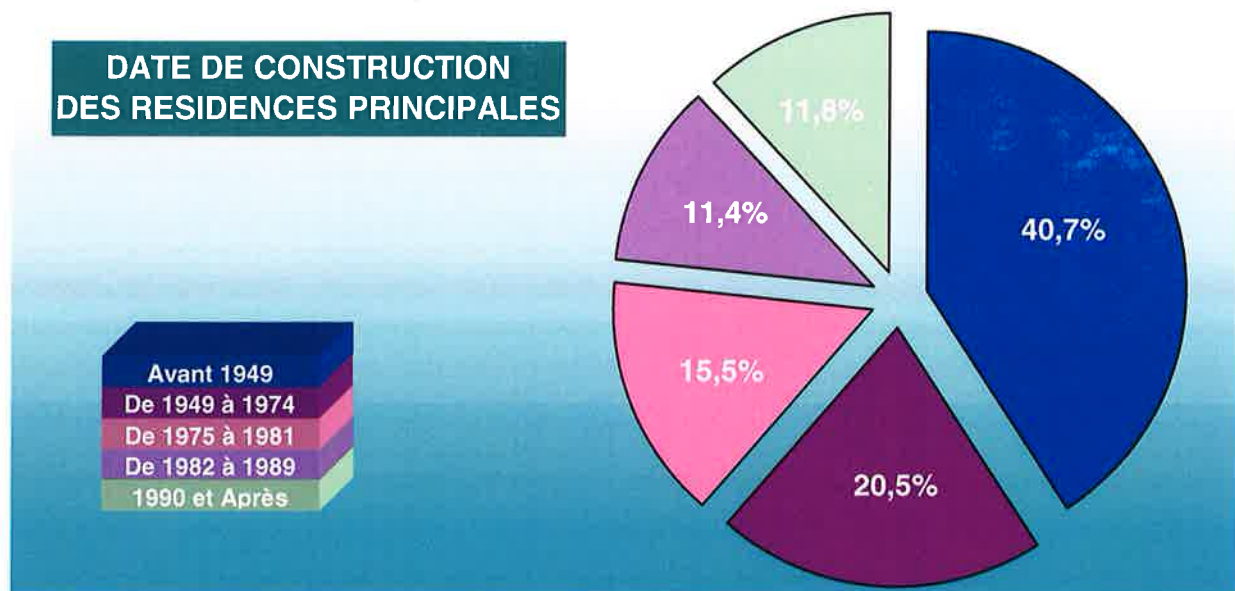
Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Le nombre de logements vacants n'a pas cessé de baisser depuis 1975, passant de 27 en 1975 à 15 en 1999.

Après une forte hausse entre 1975 et 1982 (51,5 %), le nombre de résidences secondaires diminue pour arriver à 19 en 1999.

**Enjeux :** la réhabilitation des logements vacants permettrait de développer la capacité d'accueil sans étendre le village.

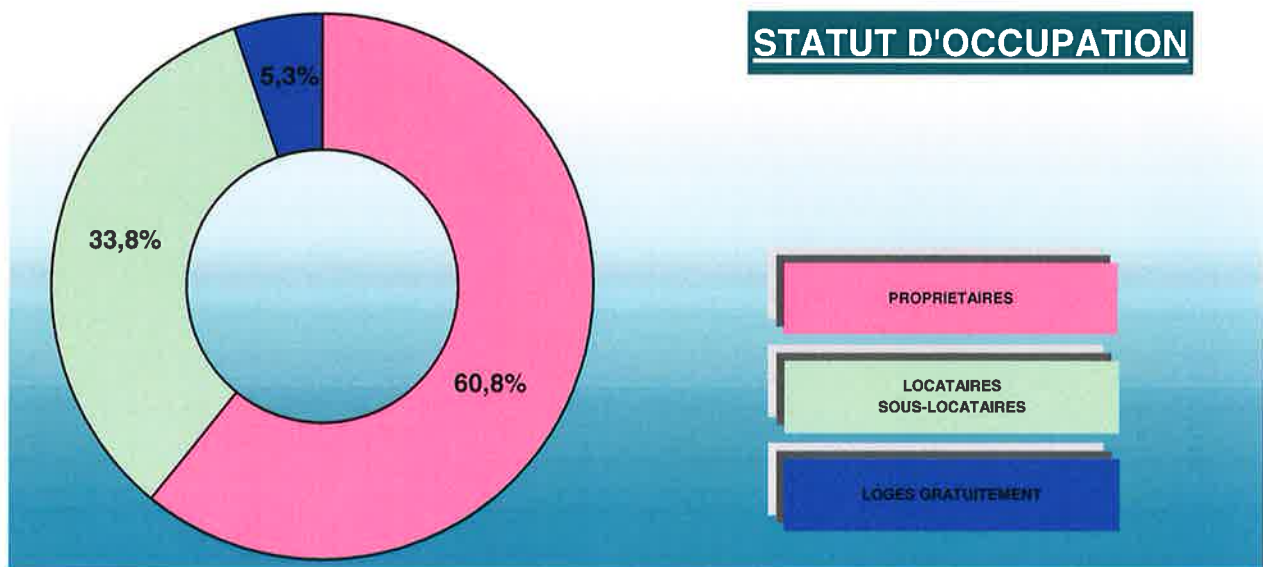
## 5.2 – CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES



Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Le parc de logement est majoritairement ancien : 41 % ont été construits avant 1949. 20 % des résidences principales datent de 1949 à 1974.

Depuis 1982, la progression du parc de logement est relativement constante.



Source : INSEE - Recensements de la population 1999

61 % des habitants sont propriétaires occupants de leur logement. Il y a 45 logements collectifs et 202 maisons individuelles. Le niveau de confort des logements s'apprécie au regard des installations sanitaires et du moyen de chauffage utilisé.

Ainsi à LONGEAU-PERCEY, 7 résidences principales n'ont ni baignoire, ni douche et 24 % ne disposent pas de chauffage central.

**Enjeux : le développement du locatif entraîne une plus grande rotation des habitants, particulièrement de la population.**

## **6 – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

### **6.1 – L'ACTIVITÉ AGRICOLE**

#### **Valeur agronomique des sols**

Le territoire communal offre, du point de vue des caractéristiques et aptitudes des sols, des situations différentes suivant les endroits.

La surface des plateaux qui marquent la limite Nord de la commune présente des sols sur roche calcaire, tandis que les bas versants de ces reliefs et la plaine de la Vingeanne sont essentiellement constitués de terrains argilo-marneux.

#### **Bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les installations classées au titre de la protection de l'environnement**

- Les bâtiments existants.

Sur le plan administratif, les élevages existants et relevant de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement sont protégés, par l'article 14 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, vis-à-vis des tiers venus s'implanter à posteriori.

Sur le plan civil et pour l'ensemble des élevages existants quel que soit leur statut, l'article L 112.16 du Code de la Construction offre une protection similaire.

Par ailleurs, toute modification du PLU qui autoriserait la construction d'un bâtiment d'habitation à une distance inférieure à celle imposée réglementairement aux élevages, interdirait de fait aux installations existantes toute extension et/ou transformation.

À l'inverse, sur la base de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, la jurisprudence admet le refus d'accorder le permis de construire à des tiers qui souhaiteraient s'implanter ou rénover des constructions à proximité des élevages qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Toutefois cette mesure ne semble pas pouvoir s'appliquer pour des permis de construire sollicités à proximité d'une zone d'épandage.

Trois exploitations d'élevage existent actuellement sur la commune, dont deux qui sont soumises au régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. La distance d'implantation des bâtiments d'élevage de ces installations, vis-à-vis des habitations occupées par des tiers et vis-à-vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, est d'au moins 50 mètres.

Afin de donner à ces installations la possibilité de s'étendre (passage au régime de l'autorisation), il conviendrait de geler un périmètre d'isolement alentour des bâtiments existants suffisant, de nature à leur permettre l'implantation de nouvelles constructions agricoles à plus de 100 mètres des habitations occupées par des tiers et des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

L'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 impose la même distance d'éloignement pour toute construction, à usage professionnel, envisagée à la périphérie des élevages et nécessitant une autorisation administrative de construire.

- Les nouveaux bâtiments d'élevage.

Les conditions de distance d'implantation des élevages par rapport aux habitations occupées par des tiers, et vis à vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, sont imposées par le biais des prescriptions contenues dans l'arrêté d'autorisation d'exploiter, dans les arrêtés préfectoraux annexés aux récépissés de déclaration ou la cas échéant dans le règlement sanitaire départemental. Ces distances s'établissent comme suit :

- les bâtiments d'élevage et leurs annexes doivent être implantés à plus de 100 mètres des autres bâtiments occupés par des tiers, des stades ou des terrains de camping agréés (sauf pour les terrains de camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers ;
- seuls pour les élevages prévus sur litière et soumis au régime de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, cette distance peut être de 50 mètres.

Trois élevages existent sur le territoire, qui sont les suivants :

Nom de l'éleveur	Déclaré	Autorisé	Non recensé en installation classée
M. Philippe MARTIN	X		
M. Serge CHAILLARD	X		
M. Jean-Noël BARBIER			X

Les établissements bénéficiant des droits d'antériorité peuvent poursuivre leur activité même s'ils ne respectent pas les règles de distance vis-à-vis des tiers ou des points d'eau, sans toutefois pouvoir être modifiés de façon notable.

**Enjeux :** il est souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique sur le territoire de Longeau-Percey. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes. La possibilité d'une diversification de cette activité devra également être prise en compte.

## 6.2 – L'ACTIVITÉ COMMERCIALE, ARTISANALE ET DE SERVICES

La commune est relativement bien équipée en structures commerciales. Les commerces liés à l'alimentation y sont représentés (boulangerie, supermarché,...). Par ailleurs, d'autres types de commerces sont proposés : restaurant, coiffeur... Il n'y a donc pas d'absence notable de commerces.

Deux zones d'activités économiques sont présentes. L'une à l'entrée Nord du village de Longeau et à proximité de la RD 974, l'autre au Sud, la plus récente, entre la RD 974 et la RD 6.

L'extension de la zone d'activités au Sud de Longeau est prévue :

- Vingeanne Transport (transports et logistique) ;
- T.F.L (transports et logistique) ;
- Euroflex (tressage flexible pour eau et gaz) ;
- Ateliers Franc Comtois ;
- Chiffot Entreprise familiale (pose revêtement de sol, peinture, plâtre et isolation) ;
- Artisans réunis (menuiserie, chauffage, développement durable) ;
- Funérarium/Marbrerie ;
- Carrosserie ;
- Porte automatique service ;
- Garages poids lourds et véhicules légers ;
- Électricien ;
- Demi-grossiste et détail fruits et légumes, poissonnerie ;
- Superette avec distribution de carburants.

Longeau-Percey accueille sur son territoire le réservoir de la Vingeanne. La zone de loisirs en bordure du réservoir est ouverte et s'accompagne de l'implantation d'habitations légères de loisirs et d'un restaurant.

La gamme de services proposés est également bien étendue. Longeau-Percey possède un service de secours et d'incendie, une banque... Les services de santé sont représentés eux aussi.

- Écomarché ;
- Pharmacie ;
- Café-restaurant
- Coiffeur ;
- Boulangerie-pâtisserie ;
- Poissonnerie ;
- Maison de retraite ;
- Banque ;
- ...

**D'une manière globale, l'enjeu est de préserver les activités économiques existantes et permettre, voire favoriser, l'implantation de nouvelles activités. Cette vigilance est indispensable pour rendre la commune attractive pour de nouvelles populations.**

### **6.3 – ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF**

La commune rassemble de nombreuses associations sportives, culturelles ou sociales :

- Cercle Amitié Vallinot (club du troisième âge) ;
- Parents d'Élèves ;
- ASJV Football, Tennis et Gymnastique ;
- Foyer Rural ;
- Familles Rurales ;
- La Montagne ;
- Les Chasseurs ;
- Les Pêcheurs.

Longeau-Percey appartient à la Communauté de Communes de la Vingeanne, composée de 14 communes. Elle a acquis plusieurs compétences :

- Développement Économique ;
- Aménagement de l'espace ;
- Cadre de Vie, Habitation, Environnement ;
- Service Incendie et Secours ;
- Technologie préformation en communication dans l'enseignement ;
- Aménagement touristique ;
- Collecte et traitement des ordures ménagères ;
- Accueil péri et post scolaire avec en projet une salle multimédia et une salle sportive et culturelle.

À Longeau, il y a six classes, trois préélémentaires et trois élémentaires. 175 élèves fréquentent ces six classes. Concernant le Collège et le Lycée, les élèves vont à Langres.

## **7 – VOIES DE COMMUNICATIONS, RÉSEAU, GESTION DES DÉCHETS**

### **7.1 – Tracé et caractéristiques des voies de communication**

#### **Les voies et aménagements en projet**

- Contournement Sud de Longeau

Le village de Longeau possède un carrefour «Carrefour des Trois Provinces» où convergent trois axes supportant une forte charge de trafic : la RD 974, la RD 967 (routes à grande circulation), et la RD 6, qui permet d'accéder à l'échangeur de Langres-Sud.

Cette situation posait de sérieux problèmes de nuisances et de sécurité en pleine zone agglomérée.

Une déviation est réalisée entre la RD 6 et la RD 974 et la RD 974 et le RD 967.

Ainsi, le trafic entre l'échangeur de Langres Sud et Besançon est détourné de la partie agglomérée de Longeau, mais il traversera par contre encore la localité de Percey le Pautel.

Une zone d'activité a été créée au Nord de la partie du contournement déjà réalisée (zone d'activité du Vernoy). Une entreprise de transport (TFL) y est installée, et un petit centre commercial (enseigne Écomarché) complète cette zone en développement.

#### **Aménagement des axes existants**

- Aménagement du carrefour RD 974 / RD 291 : ce carrefour dans sa configuration actuelle, souffre de la proximité du stationnement et des manœuvres des véhicules poids lourds (présence de deux restaurants routiers et d'une entreprise de transport).
- Aménagement du carrefour rue du Château - RD 974 - rue de Franche Comté «Carrefour des Trois Provinces» : l'achèvement du contournement Sud de Langeau pourra permettre d'envisager la suppression des feux tricolores et l'étude de la mise en place d'un giratoire urbain.
- Aménagement des abords de la RD 967 hors agglomération : afin de préserver la sécurité des usagers, le regroupement des accès actuels aux parcelles agricoles à partir de cette voie est à favoriser.
- Gestion des accès :

- **hors agglomération**

Les accès directs individuels nouveaux de parcelles sur la RD 974 ne sont pas autorisés par application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : le regroupement des accès actuels aux parcelles agricoles à partir de la RD 974 doit être recherché. Aucun autre accès ne sera autorisé.

- **en agglomération :**

Les accès directs individuels nouveaux sont autorisés sous réserve des dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

- Gestion des reculs hors agglomérations : dans le cas de l'implantation de bâtiments artisanaux ou commerciaux, ou d'un lotissement, le long de la RD 974 et de la RD 967 (voies classées à grande circulation), la réalisation d'une étude spécifique permet de déroger aux dispositions du droit commun (recul de 75 mètres) prévues dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Un recul minimum par rapport à l'axe de la RD 974 sera malgré tout exigé par le gestionnaire de cette voie, de 25 mètres pour les constructions destinées à l'habitation, et de 15 mètres pour celles destinées à un autre usage.

## **7.2 – Assainissement**

Le système de traitement des eaux usées de la commune de Longeau-Percey comporte une station d'épuration et une unité de traitement des boues.

Il a été décidé d'augmenter les capacités de ces installations, afin qu'elles soient adaptées au développement actuel et prévisible de la commune.

La station d'épuration doit faire l'objet d'un diagnostic par un bureau d'études privé, auquel s'est ajouté un diagnostic de réseau d'assainissement, pour lequel des préconisations ont été présentées.

Une étude de schéma d'assainissement à l'initiative de la Communauté de Commune de la Vingeanne est actuellement en cours de d'élaboration.

Les habitations légères de loisir, réalisées en bordure du Réservoir de la Vingeanne, seront raccordées aux réseaux d'assainissement et d'eau potable de Villegusien, qui ont déjà été prolongés jusqu'à la zone concernée.

Ces réseaux devront être dimensionnés de manière à pouvoir remplir efficacement leur office, y compris en période de haute fréquentation touristique.

### **Les zones d'assainissement**

L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales demande aux communes de délimiter, après enquête publique (articles L.123-10 et R.123-19 du Code de l'Urbanisme) :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues d'assurer le contrôle des dispositions d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement l'efficacité des dispositions d'assainissement.

## **7.3 – La collecte des déchets**

La collecte des déchets ménagers et assimilés est assurée par le SMICTOM. La commune a mis en place le tri sélectif et il n'existe pas de dépôt d'ordures ménagères sur la commune. En revanche, Longeau-Percey dispose de conteneurs (verre, papier, textiles...) et deux fois par mois d'une déchetterie mobile installée par le SMICTOM.



# **DEUXIEME PARTIE**

## **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



Le paysage du plateau de Langres est accidenté, celui-ci se situe à la rencontre de 3 régions : La Bourgogne, la Champagne et la Franche-Comté.

Le plateau de Langres appelé « La Montagne » offre une alternance de grands massifs forestiers, riches en gibier.

Des paysages superbes se succèdent composés de zones boisées, lacérées de multiples vallons qui creusent le calcaire tendre du plateau.

Le paysage de la Vingeanne marque le contact entre la Franche-Comté et la Bourgogne.

A LONGEAU-PERCEY, quatre types de paysages sont identifiables :

- Le tissu bâti
- Les zones boisées sur les hauteurs
- La ZNIEFF et le réservoir de la Vingeanne
- Les parcelles agricoles



*Réservoir de la Vingeanne*



*Massif boisé sur les versants les plus raides et les pâtures en contrebas*



## **1 – ANALYSE DU PAYSAGE**

### **1.1 – LES ÉLÉMENTS POSITIFS**

#### **1.1.1 – Le caractère naturel prédominant**

Une analyse détaillée du territoire nous permet de distinguer sur les 2/3 Nord, les villages de Longeau et de Percey-Le-Pautel implantés le long de la voirie principale et secondaire.

Sur les hauteurs, des bois sont présents, essentiellement des feuillus. Ces secteurs boisés n'occupent qu'une faible portion du territoire (pas plus de 7 %).

Les parcelles agricoles se trouvent autour des deux villages, généralement sur les points les plus bas.

Pour l'essentiel, il s'agit de parcelles clôturées de taille modeste. Certaines sont délimitées par des haies.

Les deux plateaux situés au Nord Ouest et au Nord-Est présentent en effet des surfaces entièrement cultivées, les boisements se limitant à des liserés qui soulignent les parties les plus raides des versants.

Le Sud du territoire est en majorité occupé par le réservoir de la Vingeanne, actuellement classé en ZNIEFF.

Ce réservoir aux eaux entrophes, riches en substances minérales alimentaires occupent le fond d'une large dépression, au pied du plateau de Langres.

Le niveau d'eau très variable selon les moments de l'année en fonction des besoins en eau du canal est notamment très bas en fin d'été et en automne.

De nombreuses espèces végétales rares se rencontrant ici, comme par exemple :



*Le Chénopode Rouge*



*Le Bidens Radié*





La faune est exceptionnelle, le plan d'eau attire de multiples espèces migratrices très peu fréquentes dans la région : Chevalier Arlequin, Bécasseau minute, le Vandreau huppé, la Bécassine des Marais,... sont eux aussi remarquables sur le site. Tout comme les Canards Colverts ou bien encore les Milans.



*Le Bécasseau Minute*



*Le Chevalier Arlequin*



*Le Milan Noir*



*La Bécassine des Marais*



*Le Canard Colvert*

Cette zone présente des intérêts biologiques, cynégétiques et piscicoles majeurs.

*Vue sur le réservoir et les boisements*



*Végétation de ripisylve le long du Vallinot*

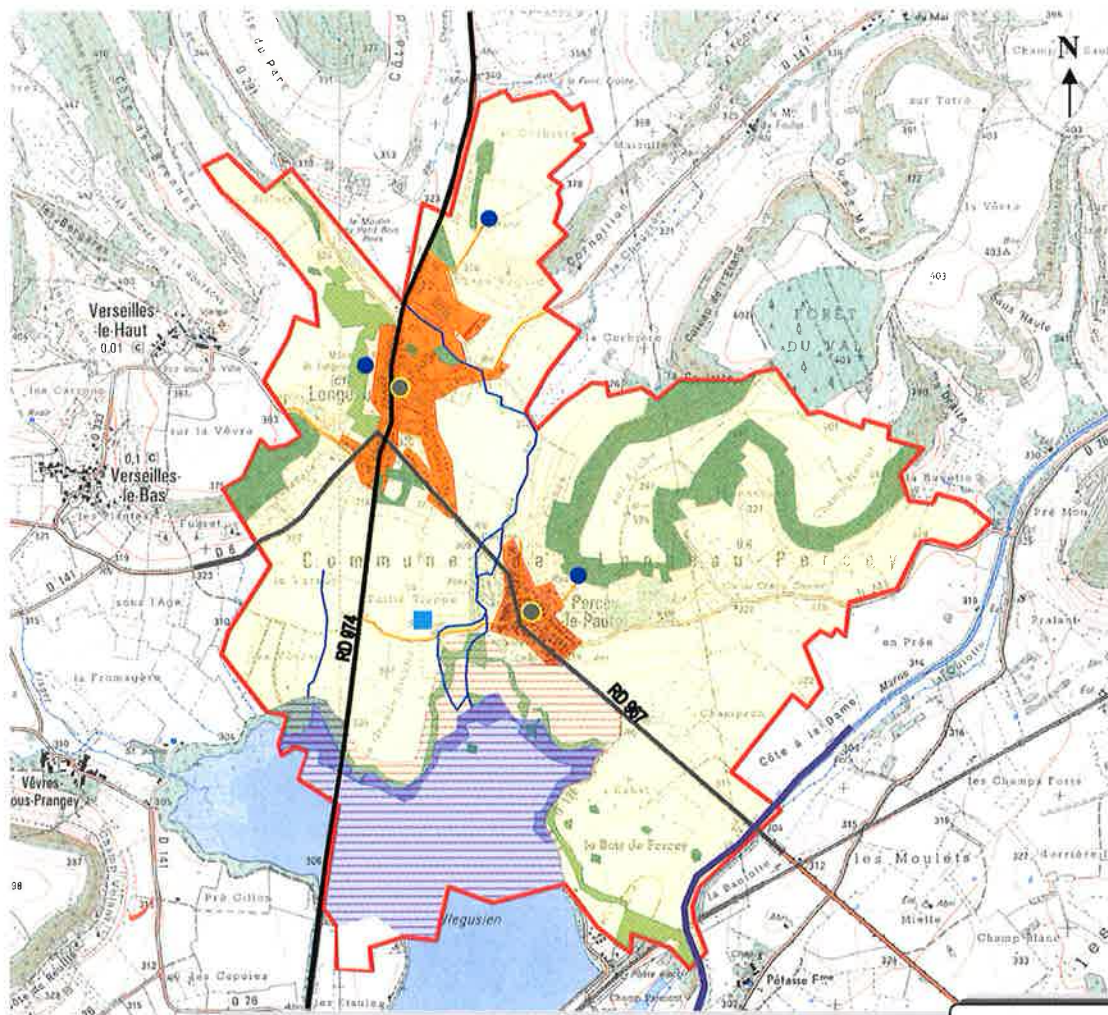


*Vue sur LONGEAU de la D67 en provenance de PERCEY*



*Le ruisseau de Brennes*

# LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL ANALYSE



D'après Carte IGN 1/35000ème

**LEGENDE**

Le parcellaire agricole	ZNIEFF réservoir de la Vingeanne	Les Églises
Bois de feuillus	Limites communales	Réservoirs
Verger / Plantation	Voirie principale RN 974	Station d'épuration
Le tissu Bâti	Voirie principale RD 967	Le canal Champagne à Bourgogne
Réservoir de la Vingeanne	Voirie secondaire	Ruisseau
Zone inondable / Marais		

**Commentaires :**

Longeau-Percey est structuré par la voirie, principalement par le RD 974 en ce qui concerne Longeau et par la RD 967 pour Percey-Le-Pautel.

Les villages sont ainsi répartis de part et d'autre des axes routiers principaux et secondaires.

Au Sud du territoire se trouve le réservoir de la Vingeanne, classé en ZNIEFF bordé d'une zone marécageuse et boisée.

Au Nord, à l'Ouest et à l'Est de la commune, des bois de feuillus sont présents, leurs localisations étant sur les endroits les plus escarpés.

Les villages sont encadrés par des pâtures souvent fermées d'une part et par des parcelles agricoles ouvertes d'autre part.

Enfin, le canal de la Marne à la Saône traverse une partie du territoire à l'Est et plusieurs ruisseaux sont présents au centre de la commune.



La diversité faunistique et floristique des lieux repose sur deux éléments majeurs à maintenir :

- la cohérence et la continuité d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites ;
- la présence d'un milieu naturel remarquable (le réservoir de la Vinganne) pour l'accueil de la faune et de la flore.

**Enjeux : les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur, sauf si elles sont accompagnées d'éléments diversificateurs, comme les bosquets, les bandes boisées, notamment sur les points les plus hauts qu'il est donc particulièrement intéressant de maintenir ou de créer.**

### 1.1.2 – Le caractère historique relativement marqué

Longeau-Percey apparaît comme un village assez marqué par l'histoire.

Certaines maisons anciennes sont encore présentes ou ont été réhabilitées, témoignage de l'architecture du passé.



*Rue Alexandre ROUARD à LONGEAU*



*Rue de Champagne à LONGEAU*



- Une demeure de plaisance datant du XVIIIème siècle est localisée à Longeau. La grille classée est une des cinq grilles de chœur de l'ancienne abbatale de Morimond détruite à la Révolution. La grille, le portail, le pavillon et les logis sont les éléments protégés de cette demeure.



- Le château de Percey le Pautel date de 1752 ; la salle à manger, l'élévation, la clôture, la toiture, la grille ainsi que le décor intérieur sont inscrits aux Monuments Historiques.
- Le Bas-relief et écu sculpté du XVème siècle incorporé dans les parois de l'Église est inscrit à la protection des Monuments Historiques par arrêté du 23 décembre 1925.



### 1.1.3 – L'aération du tissu urbain

En entrant dans la commune de LONGEAU-PERCEY, le tissu urbain apparaît relativement dense, mais assez aéré dans son ensemble avec quelques espaces ouverts et plantés.

- ◆ Un bâti relativement dense au centre des villages.



*Place de la Fontaine à PERCEY*



*Rue de Champagne à LONGEAU*

- ◆ Un habitat plus diffus le long des rues secondaires.



*Rue des Ochières à LONGEAU*



*Rue des Vignes à PERCEY*



En général, les maisons les plus anciennes sont orientées avec le pignon de la partie habitation sur rue et alignées, cette caractéristique est typique des villages de Champagne, alors que les pavillons plus récents, ont leur façade en retrait qui donne sur la rue.

Les corps de ferme sont en retrait, ceinturé par une cour intérieure.

Toutefois, certaines maisons neuves ont leur pignon sur la rue, mais ne s'alignent pas sur le bâti le plus ancien.



*Les maisons anciennes ci-contre sont pignon sur rue et en façade.  
Rue de la Cototte à PERCEY*

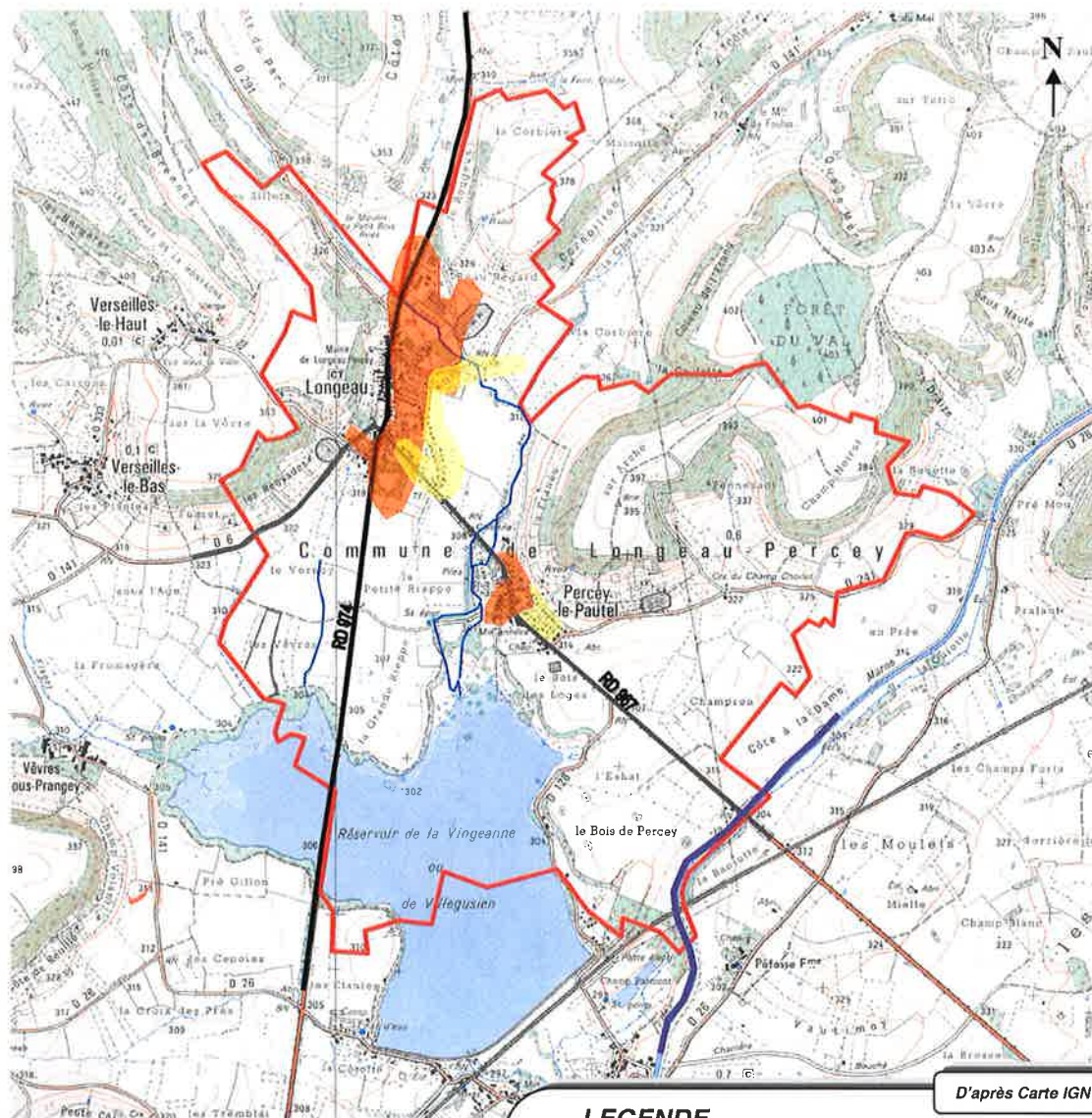


*Un pavillon récent, pignon sur rue, en retrait de la rue des  
Prairies à LONGEAU*






Le village étant structuré par les rues qui le composent, cela évite tout effet de flottement.

**L'enjeu majeur est donc d'assurer une certaine cohérence entre les constructions futures et les parties anciennes.**

# STRUCTURATION URBAINE ANALYSE



D'après Carte IGN 1/35000ème

<b>LEGENDE</b>	
Structuration de l'habitat ancien de part et d'autre de la RN 974	 Le canal Champagne à Bourgogne
Structuration de l'habitat plus récent de part et d'autre de la RD967	 Ruisseau
 Habitat isolé	 Voirie principale
	 Voirie secondaire

**Commentaires :**

Les deux villages de Longeau et de Percey sont structurés par la voirie.  
 Les villages se sont implantés le long des rues principales, l'habitat est assez dense et correspond à la partie la plus ancienne du village.  
 Les seconds pôles sont eux aussi guidés dans leur construction par la voirie secondaire, l'urbanisation est plus récente et moins dense.  
 L'habitat est groupé, seule une ferme isolée se trouve à l'Est de Percey-Le-Pautel.



## **1.1 – LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES**



*Réservoir de la Vingeanne et la végétation de ripišylve*

Le réservoir de la Vingeanne est l'atout majeur de la commune de Longeau-Percey. La fonction principale du réservoir est l'alimentation du canal.

Les baies de Vesres et de Percey offrent de grandes surfaces de vasières et roselières lorsque l'eau se retire. Une grande variété d'oiseaux migrateurs y nichent ou y font étape, attirant les ornithologues chaque année, au printemps et à l'automne.

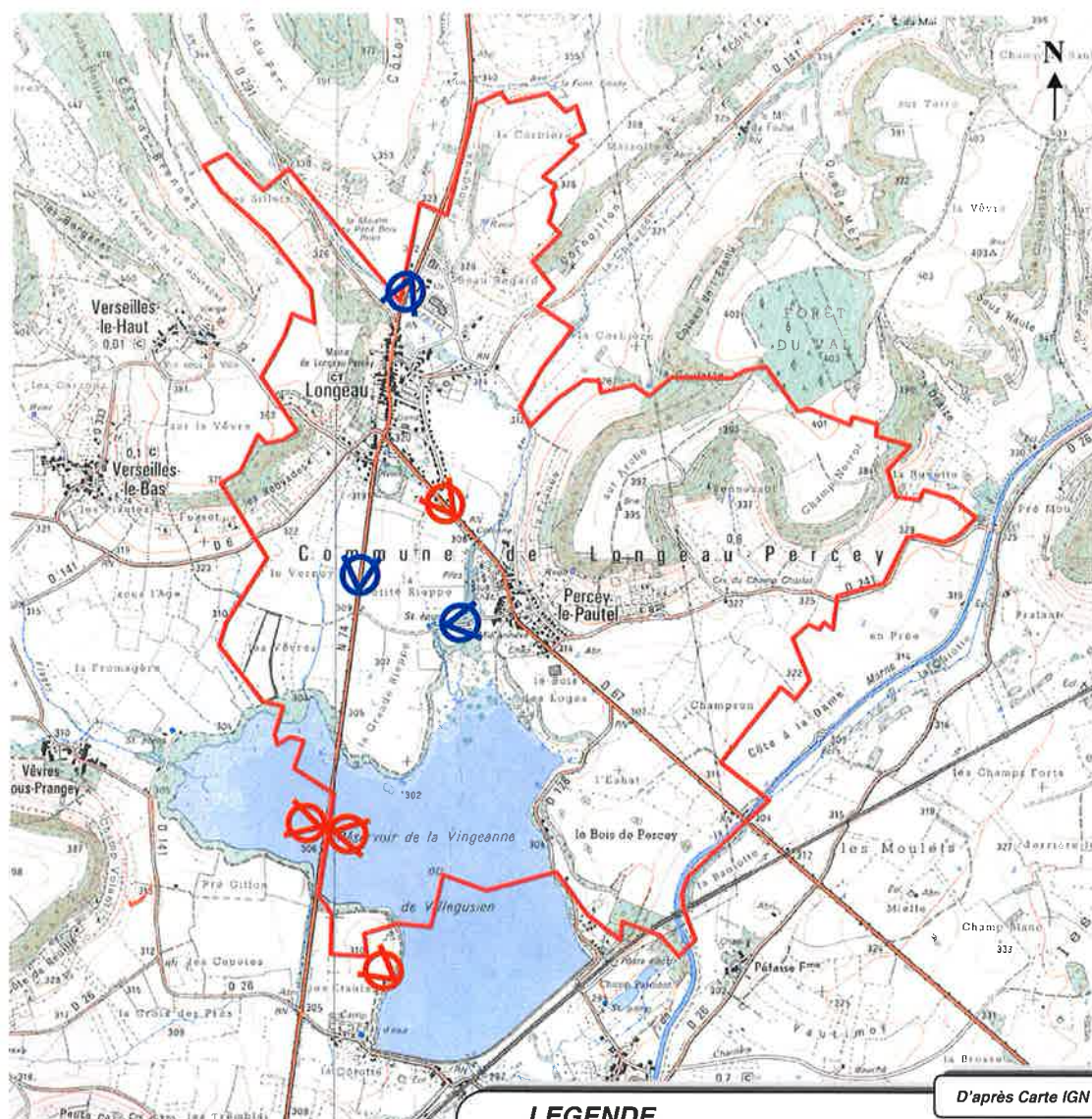
Le réservoir accueille des véliplanchistes les jours de bon vent et ce lac offre, depuis 1994, une grande plage aménagée et des hébergements y sont proposés en complément du camping existant sur la commune de Villegusien-Le-Lac.



*Massif boisé sur les versants les plus raides et les pâtures en contrebas*

**Enjeux** : le réservoir de la Vingeanne est un atout pour le patrimoine naturel et aussi un enjeu touristique.

## LES POINTS DE VUE INTERESSANTS ANALYSE



### LEGENDE

D'après Carte IGN 1/35000ème



Vues ponctuelles



Vues panoramiques

### Commentaires :

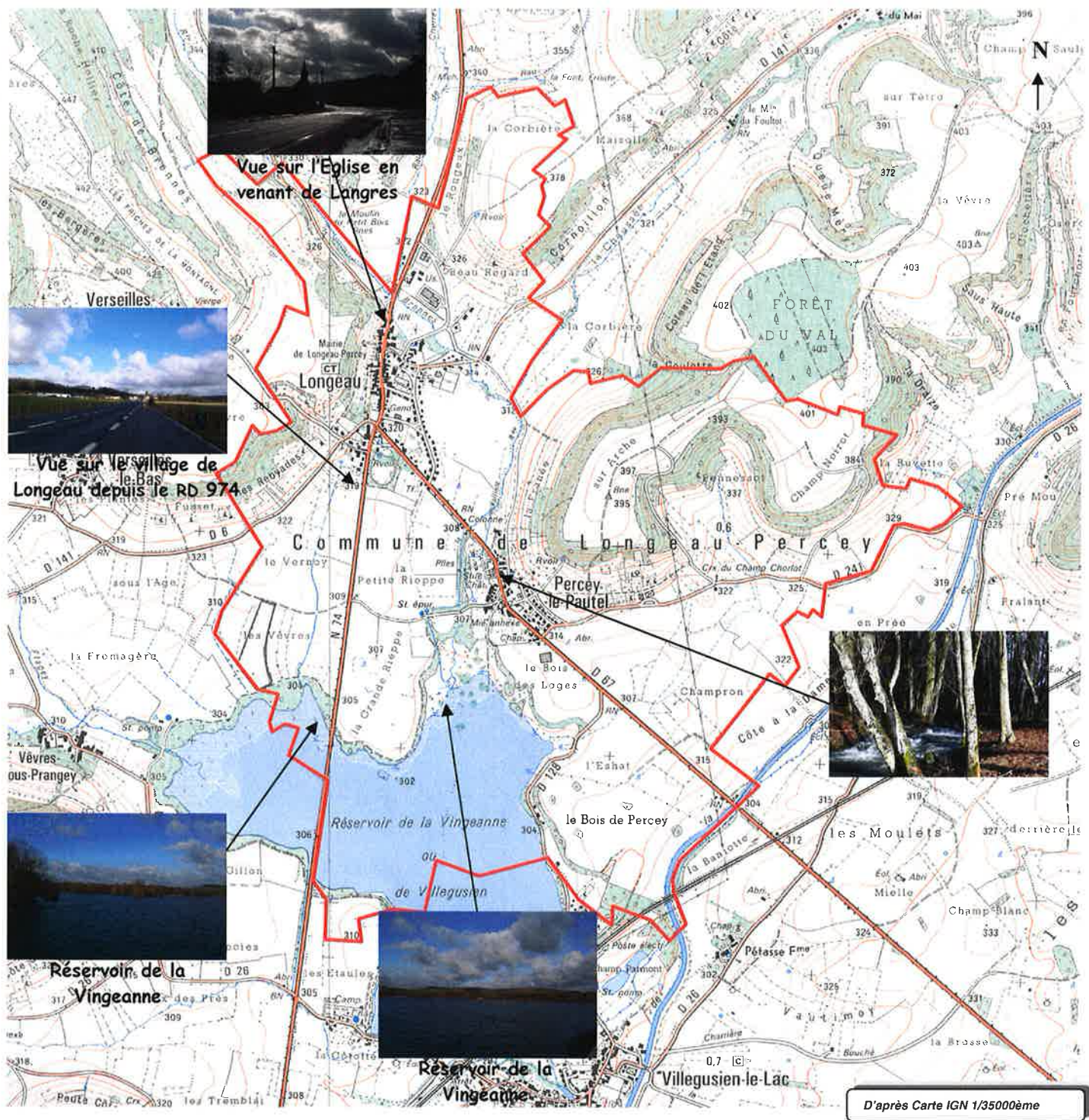
#### Vues panoramiques intéressantes :

- Sur le réservoir et les boisements,
- Sur Longeau.

#### Vues ponctuelles :

- Sur l'entrée Sud du village de Longeau,
- Sur l'Eglise de Longeau,
- Sur le cours d'eau et la végétation de ripisylve.

# LES VUES INTERESSANTES



En venant de Langres, on distingue l'Eglise de Longeau qui se découpe dans le paysage.  
 Depuis la RD 974 au Sud du territoire, nous bénéficions de vues sur le réservoir de la Vingeanne et la végétation des marais.  
 Le long de la RD 974, depuis les points les plus hauts, nous apercevons le village de Longeau au milieu des boisements.



### 1.3 – LES ÉLÉMENTS A RECONSIDERER DANS LE PAYSAGE

Même si les bâtiments agricoles ou les bâtiments d'activités sont en général à la périphérie des villages et ne génèrent aucun désagrément pour le paysage, quelques-uns s'y intègrent parfois difficilement.

Il s'agit le plus souvent d'une couleur ou encore de matériaux qui ne participent pas à une bonne insertion dans le cadre général.



*Bâtiment agricole et de stockage le long de la RD 967 à PERCEY*

*Bâtiments d'exploitation le long de la 241 s'intégrant mal dans le paysage à PERCEY*



*Place Valpelle à LONGEAU*



L'entrée du village au Sud de LONGEAU en venant de la RD 974 pourrait être mieux mise en valeur, marquant ainsi une transition de qualité entre la zone d'activités qui se développe et la zone d'habitat.



*Entrée Sud du village de LONGEAU*

De plus, la présence parfois marquée des réseaux ternit quelque peu la qualité paysagère de la commune.



*Rue de Champagne à LONGEAU*

Enfin, les quelques encombrants visibles depuis les rues donnent un sentiment de « Désordre ».



*Rue des Prairies*



*Rue Alexandre Rouard*

### 1.3.1. – Un repérage spatial parfois difficile

LONGEAU-PERCEY apparaît comme un village rue où le repérage des infrastructures publiques n'est pas facilité.

L'Eglise, la Mairie, ainsi que la salle polyvalente ne sont pas regroupées mais s'égrainent le long de la rue principale (la Mairie et l'Eglise) et de la voirie secondaire (la salle polyvalente). Le repérage de ces infrastructures n'apparaît pas évident.



*La Mairie rue de Champagne*

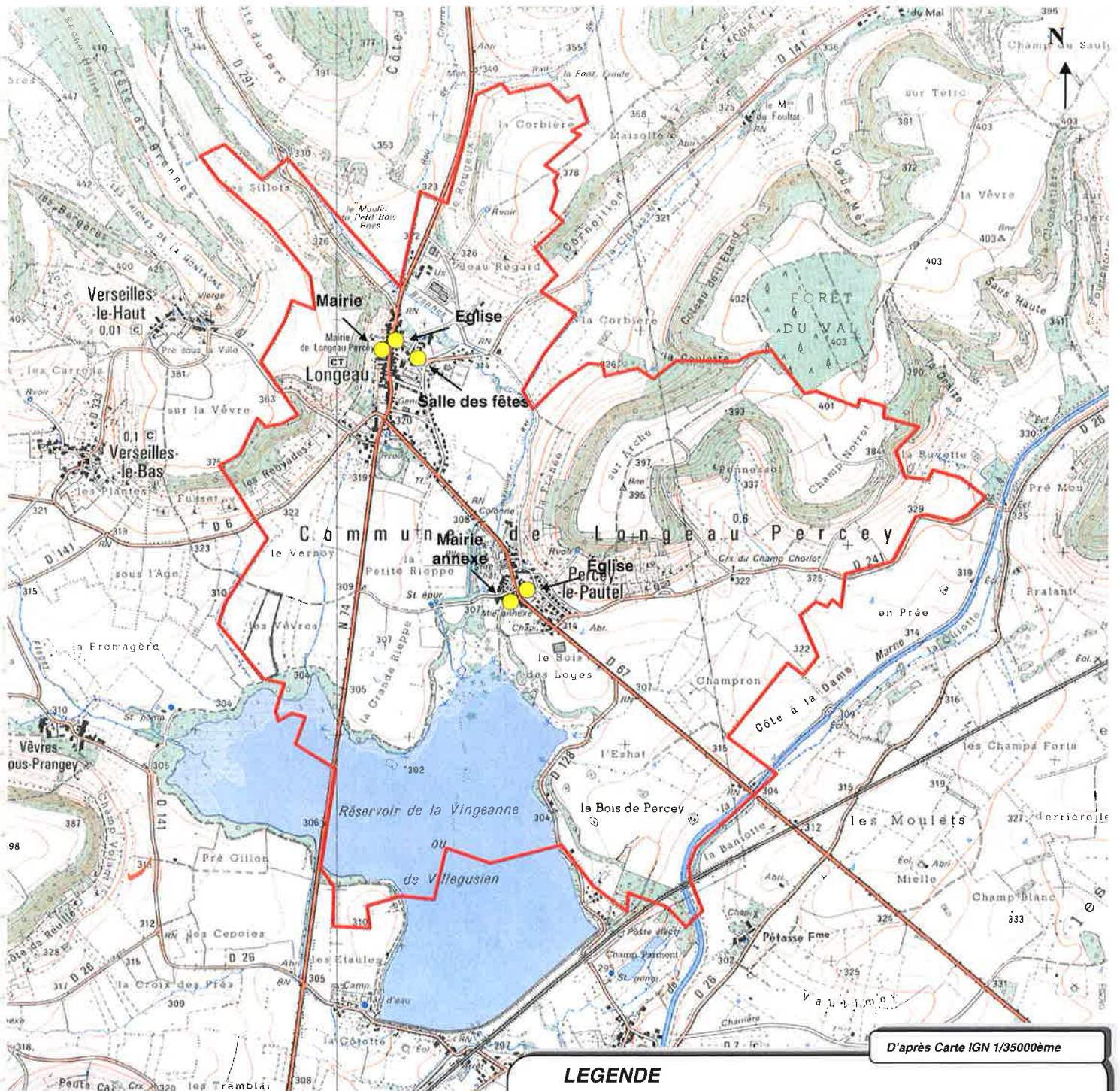


*L'Eglise  
Rue de Champagne*

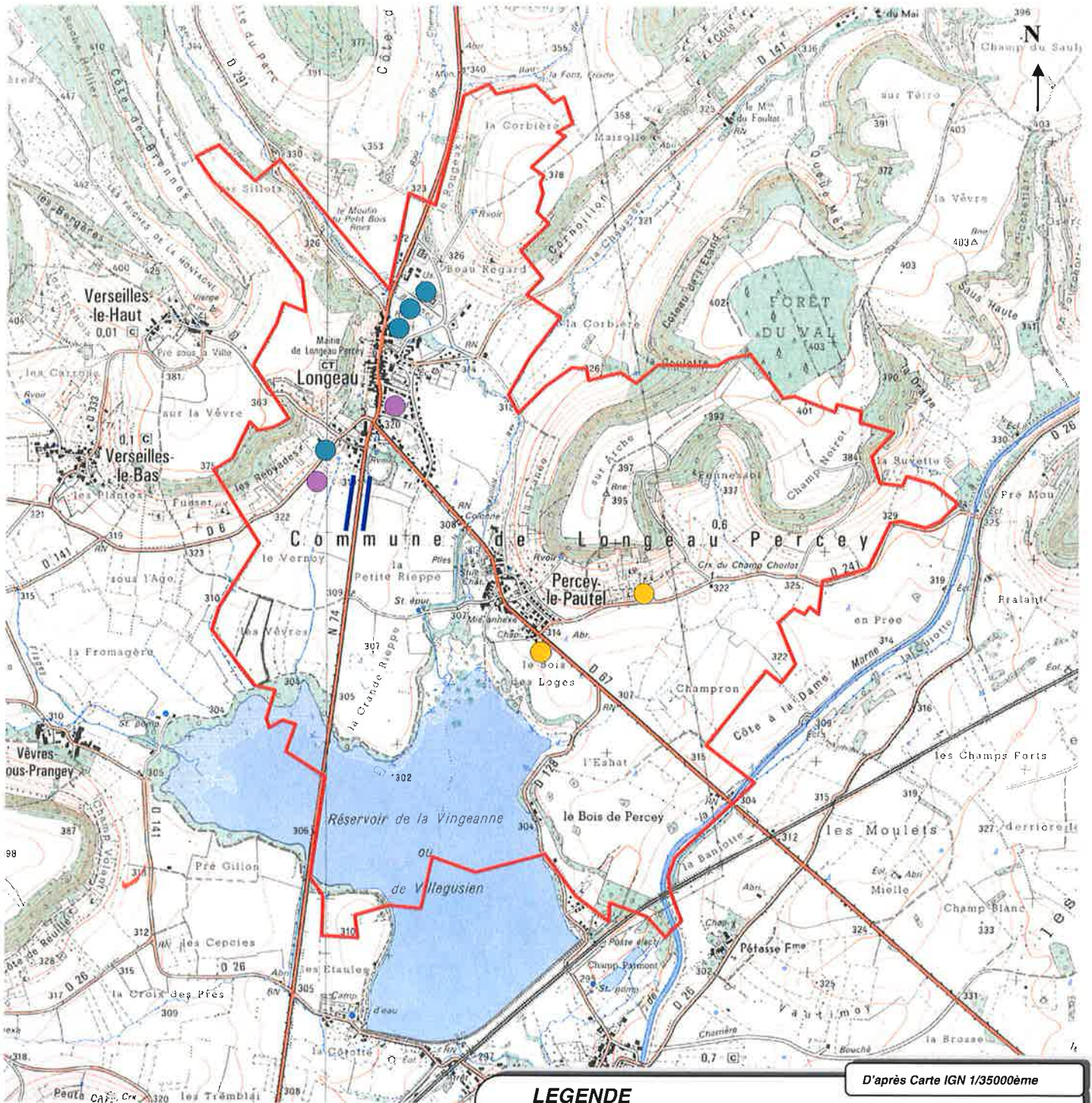


*La salle polyvalente rue de Lorraine*

# REPERAGE DIFFICILE DES EQUIPEMENTS



# ELEMENTS A RECONSIDERER DANS LE PAYSAGE



D'après Carte IGN 1/35000ème

LEGENDE	
	Entrée de village
	Bâtiment agricole
	Encombrants
	Bâtiments d'activités

## CONCLUSION DE L'ANALYSE PAYSAGERE

LONGEAU-PERCEY apparaît comme un territoire où le caractère naturel prédomine de par la présence du réservoir de la Vingeanne, classé en ZNIEFF et les boisements qui parsèment le territoire.

Le paysage présente donc un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé.

Il s'agit de :

- **protéger les boisements ;**
- **conserver les espaces arborés aux abords des zones bâties ;**
- **protéger et mettre en valeur le réservoir de la Vingeanne ;**
- **préserver la composition urbaine dans le centre ancien ainsi que la qualité architectural ;**
- **promouvoir une forme urbaine et une architecture s'intégrant mieux au centre ancien et reprenant les formes et les matériaux locaux.**



## **2 – PROJET DE MISE EN VALEUR ET D'AMENAGEMENT**

La commune de LONGEAU-PERCEY bénéficie d'un potentiel grâce au réservoir de la Vingeanne.

**Afin d'accentuer la qualité paysagère de ce territoire, l'attention peut être portée sur :**

- **L'entrée Sud du village de LONGEAU,**
- **Un traitement paysager adapté autour des bâtiments agricoles ou d'activités qui le nécessitent,**
- **Une couleur et des matériaux adaptés pour quelques bâtiments afin qu'ils s'intègrent mieux dans le paysage.**
- **La signalétique. A l'aide de panneaux ou de traitement au sol, les lieux centraux que sont la Mairie, l'Eglise et la Salle Polyvalente pourraient être précisés.**
- **Développer de façon raisonnée le tourisme sur certaines parties du site du réservoir de la Vingeanne : cheminements piétonniers, habitations légères de loisirs...**

## 2.1 – TRAVAIL SUR LE SITE DU RESERVOIR DE LA VINGEANNE

Il conviendrait d'assurer la pérennité de ce secteur en le conservant en zone naturelle. La présence d'espèces protégées par la loi, animales et végétales nécessite une attention particulière de manière à les conserver.

Le parcours du tour du lac permet des cheminements piétonniers, de signaler et de mettre en valeur ces chemins déjà présents sur le territoire. Un observatoire en bois permet de contempler la faune et la flore, un ensemble de panneaux signalétique doit compléter ce tour du lac.



*Chemin de randonnée à PERCEY*

Un village d'habitations légères de loisirs y est implanté, la volonté de développer d'autres habitations de ce type est exprimée.



*Terrains disponibles en bordure de la D 128 qui pourraient être destinés à la réalisation de projets (nouvelles habitations légères de loisirs, cheminements piétonniers, etc)*



Il est important de conserver un bâti « aéré » ainsi que les zones plantées et de vergers.



*Rue du Pré-Lorel à LONGEAU*



*Rue des prairies à LONGEAU*



*Ruelle de l'Eglise à PERCEY*



# **TROISIEME PARTIE**

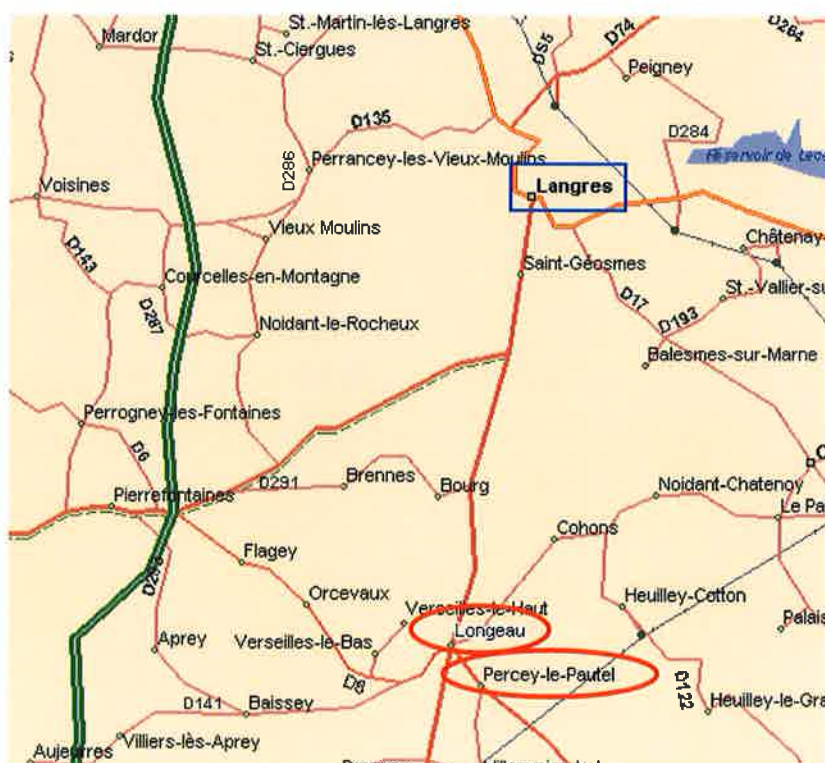
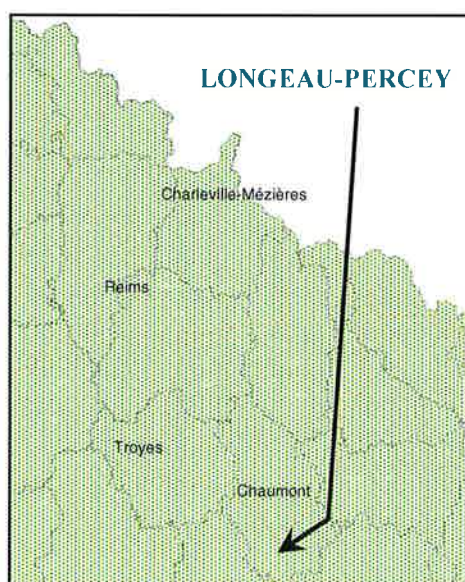
## **ETUDE ENTREE DE VILLE**

## INTRODUCTION

Les entrées de ville ont connu depuis une vingtaine d'années un développement désordonné. Elles ont souvent fait l'objet d'implantations sans souci d'aménagement sans prescriptions particulières, sans schéma d'intégration à la ville qu'elle soit physique ou économique, générant ainsi d'importants dysfonctionnements urbains et paysagers.

Ces espaces stratégiques que sont les entrées de ville et les abords des grandes voies de circulation ont suscité la convoitise de tous les distributeurs en raison de la disponibilité foncière, de facilité d'accès et de stationnement et la garantie d'un effet de vitrine.

### CARTE DE SITUATION DE LONGEAU-PERCEY



LONGEAU-PERCEY est une commune située au Sud du Département de la Haute-Marne.



Depuis l'adoption de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'établissement de nouvelles constructions dans les espaces non urbanisés entourant les grands axes routiers est bloqué si les Collectivités locales ne disposent pas d'un projet urbain de qualité pour ces lieux.

Pour redonner de la cohésion à ces espaces, les ministres de l'Environnement et de l'Équipement ont mis en place le Comité National des Entrées de Ville dont les réflexions ont abouti à l'élaboration de l'Amendement DUPONT de la loi BARNIER du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

La réflexion à mener dans ce projet doit associer dans un cadre communal, la volonté d'un développement économique à une démarche de valorisation du cadre de vie des habitants et des usagers.

Avant de planifier l'aménagement des lieux un diagnostic préalable guidera la Collectivité dans ses choix pour le long terme.

Ces aménagements devront répondre à 3 préoccupations :

- Contrôle et limitation des nuisances comme le bruit ou la pollution,
- Amélioration de la sécurité routière,
- Qualité :
  - architecturale,
  - urbaine et des paysages.

Au terme de cette étude "entrée de ville" du village de LONGEAU-PERCEY, le projet est retranscrit dans les documents d'urbanisme, ainsi que dans les pièces graphiques.

## **1. L'AMENDEMENT DUPONT**

### **1.1 Le contenu de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme**

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

L'idée du sénateur DUPONT était la création d'une zone d'insertion paysagère dont l'objectif n'est pas de geler les constructions mais d'inciter les décideurs à une réflexion préalable sur la pertinence de l'urbanisation de certains sites.

L'amendement DUPONT s'applique aux espaces non encore urbanisés.

Il instaure le long des axes suivants une bande inconstructible de 150 ou 200 mètres selon le type de voie :

<b>TYPE DE VOIE</b>	<b>ARTICLE L.111.4 DU CODE DE L'URBANISME</b>
AUTOROUTE	100 mètres
ROUTE EXPRESS	100 mètres
ROUTES A GRANDE CIRCULATION	75 mètres

Toute opération située le long d'un des axes précités doit désormais être motivée, et justifiée du point de vue de sa localisation, de ses objectifs et ceci dans un souci de "gérer le sol de façon économe".

L'amendement DUPONT a pour objectif d'aboutir à la conception de projets urbains. Le projet urbain concerne un site délimité et exprime un parti d'aménagement.

Les documents d'urbanisme doivent pour échapper à l'application de l'amendement DUPONT contenir des règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères.

L'article L.111.1.4 dispose que "les règles concernant ces zones" doivent traiter "notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".



## 1.2 Les nuisances

Ce terme global recouvre l'ensemble de ce qui peut nuire à la qualité de la vie.

### 1.2.1 La pollution sonore

Les infrastructures concernées par l'amendement DUPONT sont par principe des voies bruyantes et à fort trafic. Les moyens de réduire cette gêne sont variés et de natures différentes :

- Des interventions peuvent tenter de réduire le bruit à sa source : choix des revêtements de chaussée, gestion des flux (vitesse, arrêts, redémarrages etc...);
- Des dispositifs de type écrans pour freiner la propagation du bruit ;
- Des procédés de constructions intervenant sur le bâtiment lui-même : renforcement de l'isolation des façades ;
- L'implantation de végétation bien que d'une efficacité d'écran négligeable est psychologiquement perçue par les habitants comme un réducteur de bruit.

Il faut considérer également que le niveau de bruit toléré varie en fonction des activités exercées : habitat, bureaux, industries ou commerces.

### 1.2.2 La pollution atmosphérique

Les véhicules contribuent largement à la pollution atmosphérique des villes. La réduction de la pollution passe donc essentiellement par la réduction des déplacements automobiles et la mise en circulation de véhicules moins polluants.

Les choix de tracé et de gabarit peuvent également jouer un rôle. Un système de voirie maillé permet l'interconnexion des quartiers entre eux et donc des déplacements moins longs.

Toutefois, ces dispositifs ne sont applicables que dans le cadre de villes et d'agglomérations de tailles importantes.

## 1.3 La sécurité

L'urbanisation anarchique le long des voies peut poser des problèmes de circulation non négligeables.

Le trafic doit répondre à plusieurs usages et fonctions :

- de transit des usagers ne connaissant pas les lieux ;
- du trafic local ;
- de desserte.

Or, la voie est souvent conçue pour gérer une seule de ces fonctions et l'intégration de nouveaux usages entraîne des dysfonctionnements, d'où la nécessité de les limiter par de nouveaux aménagements adaptés.



#### **1.4 La qualité architecturale**

Se caractérise par :

- La composition urbaine ;
- L'inscription dans le site ;
- La qualité des projets.

#### **1.5 La qualité de l'urbanisme et des paysages**

Doit être examinée par rapport à :

- l'inscription du projet par rapport aux quartiers environnants ;
- la mixité des fonctions urbaines ;
- les potentialités d'évolution du secteur ;
- l'organisation du front bâti le long de la voie ;
- les espaces publics ;
- les aires de stationnement.

#### **1.6 Caractère urbanisé ou non d'un site**

Les dispositions de l'amendement DUPONT ne sont applicables qu'en dehors des espaces urbanisés des communes.

Le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier au regard de la réalité physique et non en fonction des limites de l'agglomération au sens du code de la voirie routière.

La réalité physique de l'urbanisation s'apprécie quant à elle au travers de différents indicateurs :

- nombre de constructions existantes,
- distance du terrain en cause par rapport à ce bâti existant,
- contiguïté avec des parcelles bâties,
- niveau de desserte par les équipements.

#### **1.7 Examen du POS/PLU**

##### ***1.7.1 Examen du rapport de présentation***

D'une manière générale, il doit faire apparaître la justification et la motivation du parti d'urbanisme retenu et démontrer par quels moyens, réglementaires ou opérationnels, le projet urbain retenu permet de garantir un développement de qualité, notamment au regard des critères définis par la loi.

Pour ce faire, il doit comporter :

- une analyse de la situation existante de ce secteur,
- des perspectives d'évolution,
- les options retenues,
- les dispositions d'urbanisme qui permettront de maîtriser le développement futur de ce secteur,
- la justification des moyens retenus pour mener à bien ce projet,
- les études préalables du site.

Le règlement doit être examiné. D'une part, la zone concernée est classée en NAY au POS, cette zone correspond à une zone urbanisable en vue de l'implantation d'activités.

Lors de la révision du PLU, cette zone a été classée en zone à urbaniser à vocation d'activité (IAUy).

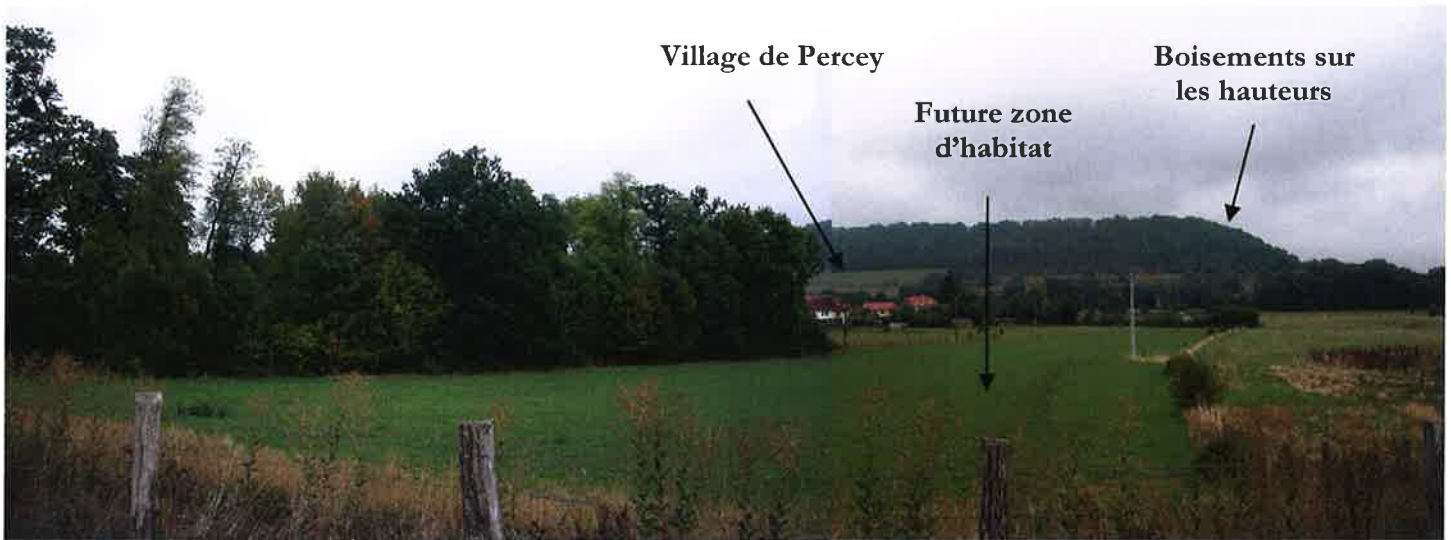
D'autre part, une zone classée NAa (urbanisable à usage d'habitations, commerces, services) au POS est désormais en zone IAUa, secteur à vocation d'habitat dans le PLU.



*Parcelles concernées par la future zone d'activités  
Vue depuis la RD 974*



*Vue sur la future zone d'activités depuis la D 6*



*Future zone d'habitat à l'entrée de Longeau*

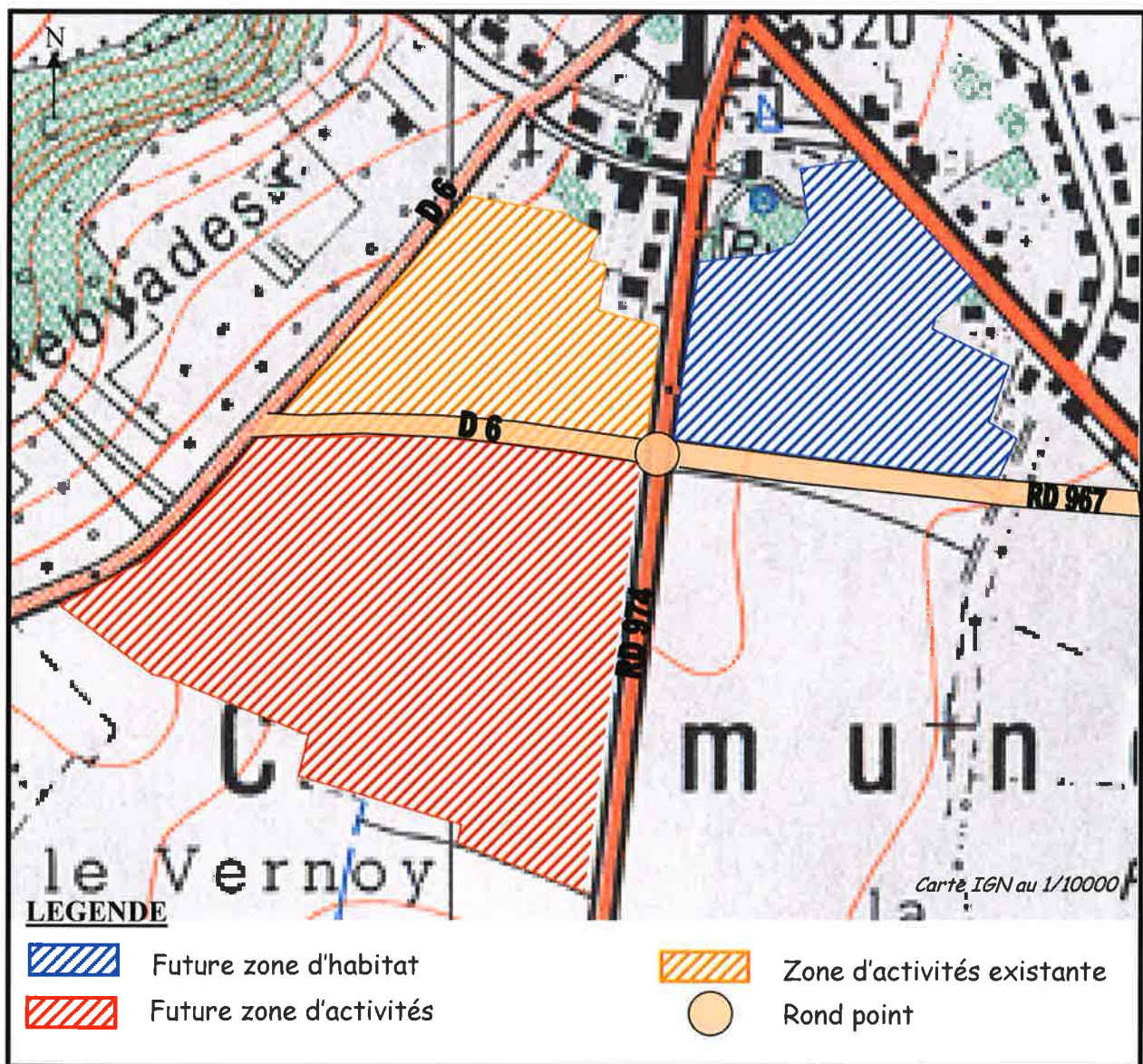
### **1.7.2 Examen de la cohérence générale du PLU**

Au travers des différents documents : rapport de présentation, règlement, plan et annexes.

## 2. CONTEXTE DE L'ETUDE

Le développement de ce secteur et son projet d'aménagement doivent reposer sur le principe de la création d'une zone d'activités et d'une zone d'habitat.

### SITE ACCUEILLANT LA ZONE D'ACTIVITES



En accord avec l'amendement DUPONT, le projet vise à ce que cette zone complète l'existant et devienne partie intégrante de la commune.

Il est considéré comme essentiel de mener une réflexion globale pour la définition du projet urbain et paysager aux abords de la D 6 et de la RD 967, ainsi que de la RD 974 et des entrées de ville.



Il est important de prendre en compte l'identité du site étudié au travers de la trame bâtie et non bâtie. Ainsi, les caractéristiques du projet de développement seront valorisées et permettront une continuité avec l'existant. De fait, l'aménagement d'une entrée de ville prend en compte au moins deux échelles.

① Au niveau communal :

- préparation à la connexion des futurs secteurs avec l'existant,
- évolution urbaine possible avec des implantations et des fonctions nouvelles,
- accessibilité des quartiers.

② Au niveau intercommunal :

- tenir compte des communes environnantes autour de Langres.

Le territoire concerné par la zone d'activités se situe au Sud-Ouest de la Commune de LONGEAU, celui de la future zone d'habitat au Sud-Est du village de LONGEAU.

Ces deux zones sont délimitées par la :

- ▷ D 6,
- ▷ RD 974,
- ▷ RD 967.

Le secteur voué à l'activité est desservi par la D 6 et la RD 974 qui bordent les actuels terrains. Face à ces terrains destinés à accueillir des entreprises, une activité économique est déjà présente.

Aujourd'hui, plusieurs entreprises sont implantées, parmi elles :

## ZONE D'ACTIVITÉS EXISTANTES



*TFL logistique*



*Henry Pompes Funèbres*



*TFL logistique*



*Eco Marché*



*Le garage DAF*

*Lavage auto*

*Entrepôt de fruit et légumes*

La zone future d'habitat est desservie par la RD 974 et le contournement Sud RD 6 et RD 967.

**ZONE D'HABITAT FUTURE BORDÉE PAR LA RD 974**



Ces secteurs sont soumis à la réglementation relative aux entrées de ville (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) qui concerne les terrains situés dans l'environnement de la RD 974 et de la RD 967 (voies classées à grande circulation).

Un recul minimum par rapport à l'axe de la RD 974 sera malgré tout exigé par le gestionnaire de cette voie, de 15 m pour les constructions destinées à l'habitation, et de 25 m pour celles destinées à un autre usage.

L'objet de la présente étude consiste en la mise en forme d'un schéma d'aménagement général du site permettant de lever les contraintes de recul imposées par la loi BARNIER.

## TERRAINS DESTINES A ACCUEILLIR LA ZONE D'ACTIVITÉS ET LA ZONE D'HABITAT



*Vue depuis la RD 974 en direction de Longeau*



*Vue depuis la D 6*



*Vue depuis le rond point de l'entrée de Longeau*



L'étude aboutit donc à la mise au point d'un parti d'aménagement prétendant générer une cohérence urbanistique et une qualité paysagère pour l'ensemble de cette situation d'entrée de ville et pour le traitement de la limite avec le village.

Il est essentiel dans cette optique de mener une réflexion globale pour la définition d'un projet urbain et paysager aux abords de la RD 974 et de la RD 967, mais aussi de prendre en compte la RD 6 comme « vitrine » de la future zone d'activités.

De plus, l'enjeu urbanistique de qualité doit se référer au tissu urbain existant et à ses principales caractéristiques.

Pour cela, il faut prendre en compte l'espace bâti et non bâti.

Ainsi, au travers des projets de développement, ces caractéristiques seront valorisées et permettront de conserver l'identification du village de LONGEAU-PERCEY.

L'aménagement d'une entrée de ville doit alors prendre en compte deux échelles dans le cas présent :

a) Au niveau communal de :

- préparer la connexion des futurs secteurs avec ceux existants.
- rendre possible une évolution urbaine prenant en compte des implantations et des fonctions nouvelles.
- favoriser l'accessibilité des quartiers afin de permettre aux usagers de les traverser, de les fréquenter.
- envisager à différentes échelles le devenir de la zone accueillant l'entreprise.

b) Au niveau intercommunal de :

- tenir compte des communes voisines.

### 3. LES ELEMENTS D'ANALYSE

#### 3.1 Les éléments forts du paysage et du relief

Le site communal est placé sur la limite entre le plateau de Langres et les plaines descendant vers la Saône, qui s'étendent à une altitude plus basse (302 m au réservoir de la Vingeanne).

Le plateau de Langres appelé « la Montagne », qui domine la partie Nord du site communal, est ici découpé en plusieurs compartiments par trois petits cours d'eau, les ruisseaux de Brennes, de Bourg, et de Cohons.



*Vue sur LONGEAU de la RD 967  
en provenance de PERCEY*



*Végétation de ripisylve le long du Vallinot*



*Le ruisseau de Brennes*



La Cote la plus élevée atteint 401 m, en limite du territoire de Cohons.

Toute la partie Sud du territoire de la commune est occupée par une plaine en partie recouverte par les eaux du réservoir de la Vingeanne, crée pour alimenter la section du Canal de Champagne à Bourgogne qui traverse le bassin hydrographique du Rhône.



*Vue sur le réservoir et les boisements*

La population de la commune est regroupée dans deux villages, Longeau et Percey-Le-Pautel, bâtis au pied des plateaux, et à seulement 1 km de distance l'un de l'autre.

Ces villages présentent un tissu bâti divisé en trois catégories bien différenciées :

- Deux villages anciens avec des constructions implantées en ordre continu, souvent à l'alignement des voies,



*En bordure de la RD 967 à PERCEY*

- Des extensions récentes (lotissements, maisons HLM), avec un bâti beaucoup plus aéré, des constructions non jointives implantées en ordre discontinu et en retrait systématique par rapport à l'alignement des voies,



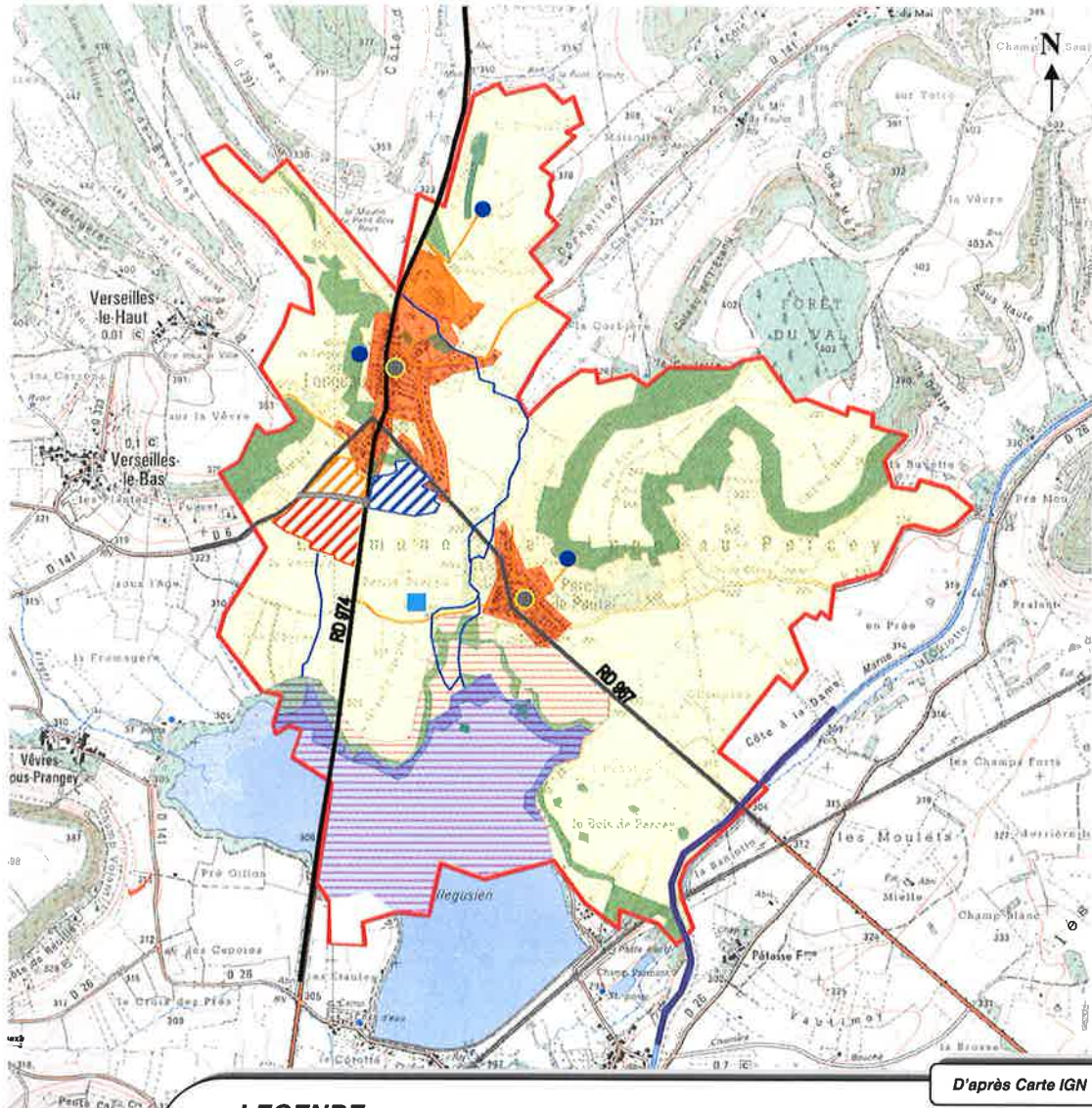
*Rue du Pré Lorel à LONGEAU*



*Rue des Ochières à LONGEAU*

- Deux zones d'activités économiques, l'une à l'entrée Nord du village de Longeau et à proximité de la RD 974, l'autre au Sud, plus récente entre la RD 974 et la RD 6.

# ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE



D'après Carte IGN 1/35000ème

**LEGENDE**

Le parcellaire agricole	ZNIEFF réservoir de la Vingeanne	L'Eglise
Bois de feuillus	Limites communales	Réservoirs
Verger / Plantation	Voirie principale RN 974	Station d'épuration
Le tissu bâti	Voirie principale RD 967	Le canal Champagne à Bourgogne
Réservoir de la Vingeanne	Voirie secondaire	Ruisseau
Zone inondable / Marais	Future zone d'activités	Future zone d'habitat
		Zone d'activités existante

Une analyse détaillée du territoire nous permet de distinguer sur les 2/3 Nord, les villages de Longeau et de Percey-Le-Pautel implantés le long de la voirie principale et secondaire.

Sur les hauteurs, des bois sont présents, essentiellement des feuillus. Ces secteurs boisés en occupent qu'une faible portion du territoire (pas plus de 7%).

Les parcelles agricoles se trouvent autour des deux villages, généralement sur les points les plus bas.

Pour l'essentiel, il s'agit de parcelles clôturées de taille modeste. Certaines sont délimitées par des haies.

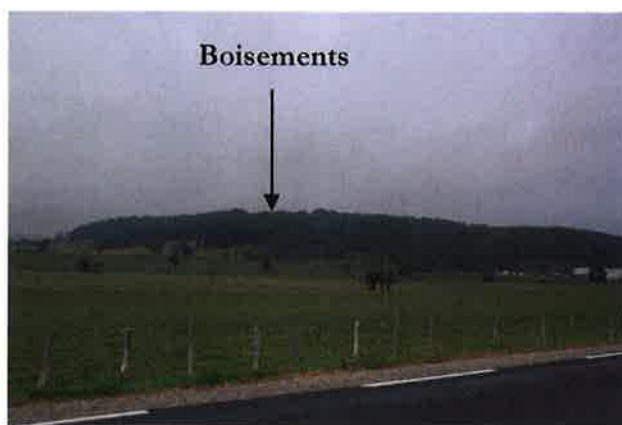


*En bordure de la RD 967 à PERCEY*

Les deux plateaux situés au Nord-Ouest et au Nord-Est présentent en effet des surfaces entièrement cultivées, les boisements se limitant à des liserés qui soulignent les parties le plus raides des versants.

Le Sud du territoire est en majorité occupé par le réservoir de la Vingeanne, actuellement classé en ZNIEFF.

Ce réservoir aux eaux eutrophes, riches en substances minérales alimentaires occupent le fond d'une large dépression, au pied du plateau de Langres.



*Vue depuis la RD 974 sur les boisements  
et les parcelles agricoles*

### **3.2 Les infrastructures structurantes et l'évolution du bâti**

Le Canal, le Réservoir de la Vingeanne, les terrains escarpés et les espaces boisés sont une barrière naturelle à l'urbanisation.

Le village de Longeau est structuré par la RD 974 dans le sens Nord/Sud, puis par des axes routiers annexes que sont la D 6, la RD 967, la D 141 et des voiries internes.

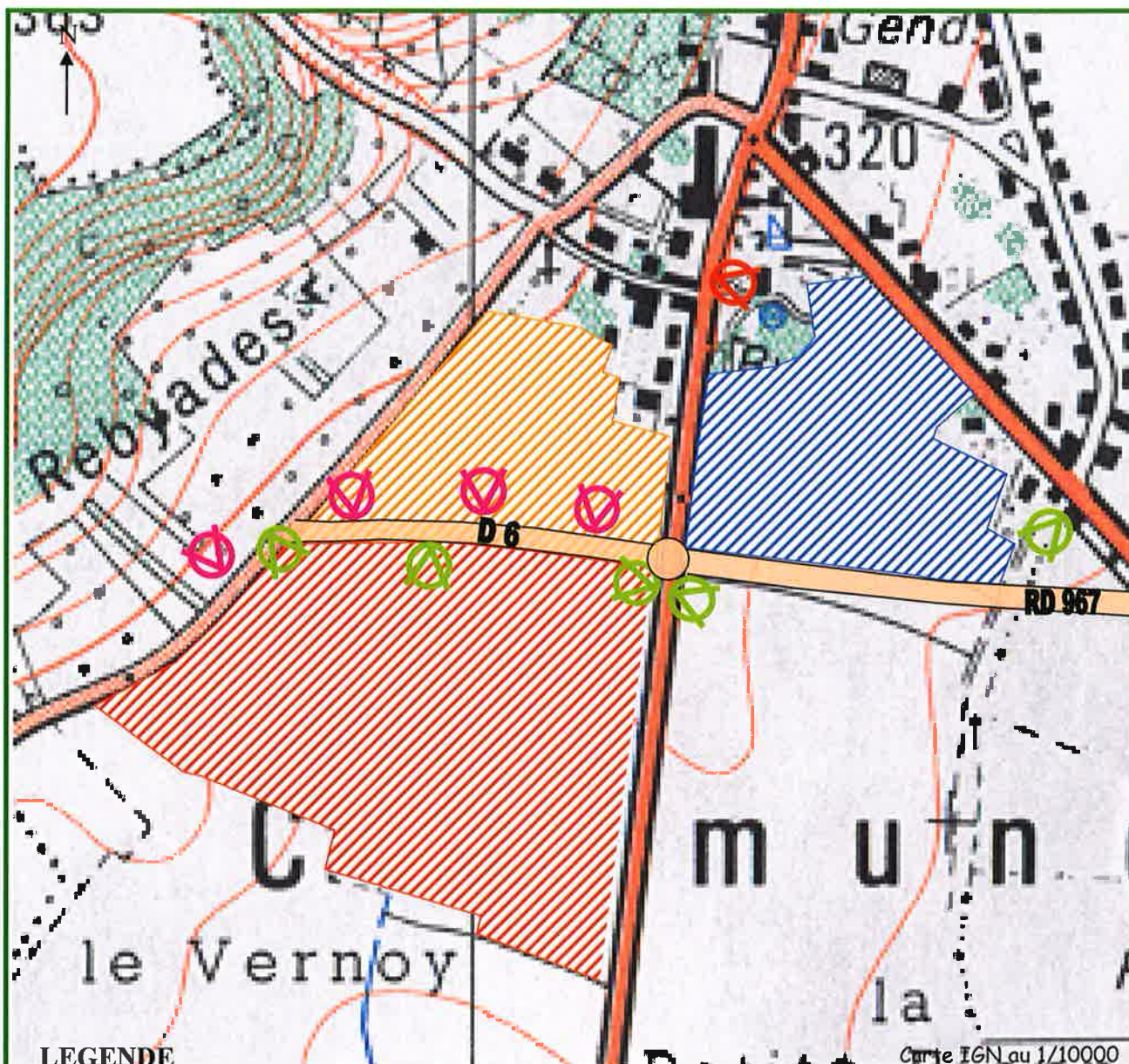
Le village de Percey-Le-Pautel est traversé par la RD 967 et des accès secondaires.

La départementale n°6 et la RD 974 signalent et organisent les entrées Ouest, Sud et Nord du village de Longeau.







On ne constate pas de déséquilibre de l'organisation de la voirie pour la desserte du village.

### 3.3 Les caractéristiques du paysage actuel de «l'entrée de ville» du village de Longeau





**LEGENDE**

-  Future zone d'habitat
-  Future zone d'activités
-  Zone d'activités existante
-  Paysage fermé au Nord-Est de la D 6 avec les constructions de l'actuelle zone d'activités et les boisements sur les hauteurs ne permettant que quelques vues ponctuelles.
-  Paysage ouvert au Sud de la D 6 et de la future déviation ainsi que le long de la RD 974. Cette ouverture permet des vues panoramiques.
-  Paysage uniforme semi-fermé où se mêlent des vues panoramiques à de l'habitat à l'entrée du village de Longeau, le long de la RD 974.

## **4. LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT DE «L'ENTRÉE DE VILLE» DU VILLAGE DE LONGEAU-PERCEY.**

### **4.1 L'environnement des deux zones**

Les parcelles choisies pour l'implantation de la future zone d'activités se situent au Sud-Est du village de Longeau. Et celles de la future zone d'habitat se situent au Sud-Ouest du village au milieu d'un paysage rural.

La future zone d'activités est délimitée par la D 6 et la RD 974, la future zone d'habitat quant à elle est localisée entre la future déviation D 67 et la RD 974.

### **4.2 La desserte des deux zones**

La D 6 bien qu'elle ne soit pas soumise aux dispositions du droit commun prévues dans l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme joue un rôle important « d'entrée de ville ». En effet, elle structure actuellement la zone d'activité et structurera celle à venir. Elle sera le signal de « l'Entrée de ville » du village et de la zone.

La déviation permet le contournement Sud du village de Longeau par la mise en service de la section entre le giratoire et la RD 967. Le trafic entre l'échangeur de Langres Sud et Besançon est détourné de la partie agglomérée de Longeau, mais il traverse par contre la localisation de Percey.

La RD 974 présente un aspect et une fonction différente. Elle traverse le village et devra être aménagée à terme comme un réel axe urbain. Cette départementale devra être agréementée à l'entrée du village de Longeau d'un traitement paysager et urbain adapté. L'aménagement pourra être progressif.

#### **4.2.2 Création d'un nouvel axe**

Afin de desservir la zone d'activités, il est indispensable de prévoir un nouvel axe. Cet axe partira depuis la D 6 face à l'entrée actuelle de la zone d'activités.



L'implantation de la zone d'activités sera mise en liaison avec celle existante grâce à ces deux entrées symétriques.

Concernant la zone d'habitat, une seule entrée et sortie se fera sur la RD 67 afin de desservir le secteur.

La déviation qui permet le contournement de Longeau part depuis le rond point où se situe la RD 974 et la D 6 à l'entrée Sud du village.



#### **4.3 Principes d'organisation des zones**

La présente étude a pour but de fixer des règles à respecter (recul, continuité, etc...) sans pour autant restreindre les projets et la création.

Il s'agit de trouver un équilibre dans la réalisation de ces zones d'activités et d'habitat.

L'ensemble des zones sera organisé sur le principe d'un réseau de voies hiérarchisées sur un plan fonctionnel et paysager.

Pour cela, différents traitements seront employés afin de créer une trame paysagère.

Les départementales n° 6 et n° 974 devront permettre une vue sur la zone d'activités et présenter les façades des entreprises.

Les parkings devront se situer à l'intérieur de la zone.

La départementale 974, la déviation ainsi que la RD 967 structureront la zone d'habitat.

#### **4.4 Les dessertes**

Le secteur de «l'entrée de ville» du village s'urbanise au coup par coup. Il convient alors de structurer et de planifier les opérations d'urbanisation futures et de réorganiser l'existant afin de donner à la zone une réelle cohérence.

##### **4.4.1 Aménager la RD 974 et la RD 967**

Il est proposé le long de la RD 974 d'instaurer un traitement paysager. Cet axe majeur de «l'entrée de ville» du village doit dès aujourd'hui revêtir une dimension et un traitement en accord avec les enjeux de développement.

Ceci-ci pourrait se traduire par des arbres d'ornements comme ceux déjà présents, arbres d'envergure mesurée, destinés à souligner l'axe routier et à encadrer les bâtiments d'activités.

Ces arbres permettent néanmoins de préserver les vues sur les boisements et les points de vues sur les boisements et les points hauts d'intérêt paysager.

Depuis la RD 974, l'automobiliste devra percevoir la zone d'activités et cette dernière devra être attrayante afin que les usagers des axes routiers aient envie de s'y rendre. C'est pourquoi, les abords seront traités en espaces verts de manière à valoriser le paysage sans pour autant masquer le bâtiment.

##### **4.4.2 Les dessertes internes des deux zones**

Les dessertes internes des deux secteurs pourront être complétées à moyen ou à long terme afin de desservir l'ensemble de la zone d'habitat et d'activités (cf : carte d'aménagement). Grâce à l'aménagement d'axes et de chemins secondaires, la desserte de la zone d'activités se fera depuis la zone d'habitat par l'actuelle D 967.

Les dessertes devront être plantées de haies vives pour les différencier de l'axe majeur. Ces haies ne devront pas excéder 2 m de haut et s'implanter le long de la chaussée.

## **4.5 Principes d'organisation des deux zones**

### **4.5.1 Aménagements proposés**

La zone d'activités, marquée par les plantations permettra de mettre en liaison l'ensemble du secteur.

L'ordonnancement de la zone d'activités sera respecté tout en la rendant agréable et fonctionnelle à la fois. La hiérarchisation des espaces verts permet un repère visuel pour l'utilisateur des lieux.

Concernant les parkings, leur vocation fonctionnelle ne doit pas conduire à la réalisation des surfaces excessivement minéralisées et « sèches » mais favoriser des aménagements paysagers de manière à les intégrer à la structure générale du site.

Ceux-ci ne devront pas s'implanter en façade de la RD 974 ou de la D6 mais à l'intérieur de la zone.

Les limites de parkings bordant la voie de desserte interne seront constituées d'une bande verte de 2 m de largeur engazonnée et plantée.

Les schémas d'aménagement s'étendent sur l'ensemble du périmètre de « l'Entrée de ville » du village de Longeau.

Il s'agit d'un cadre général pour les aménagements à venir à différents termes. Ils pourront être validés au fur et à mesure de l'avancement des projets.

Les schémas présentés tiennent compte des zones voisines urbanisées ou non.

Les profils présentés n'ont qu'une valeur illustrative destinées à expliquer la qualité globale souhaitée. Ils pourront être modifiés et enrichis en fonction des installations d'entreprises, des opportunités...

Cependant, les profils indicatifs sont soucieux :

- ▶ d'apporter une cohérence au paysage urbain et ce par le traitement entre autre de l'espace public,
- ▶ d'assurer l'espace paysager de qualité à l'avant des bâtiments et d'utiliser en espace vert planté les marges de recul,
- ▶ de mettre en place des haies ou autre traitement afin de masquer les parkings,
- ▶ de permettre une vue ouverte sur les bâtiments, vitrines de "«l'entrée de ville» du village".

Les abords de la D 967, de la N 974 et de la D 6 sont traités de manière à constituer des séquences paysagères attrayantes, respectant ainsi la dominante naturelle du paysage qui se dessine.

La desserte des terrains nécessitera de compléter le réseau de voiries existant par la création de nouvelles voies.

Les éléments (éclairage public, signalétique...) apporteront un caractère urbain à la zone ainsi qu'à la RD 974, délaissant sa première fonction d'axe routier.

Il est important d'interdire les occupations du sol qui représenteraient une emprise visuelle de mauvaise qualité :

- Des déchets à ciel ouvert
- Des carcasses de voitures...

Pour des raisons de sécurité, l'utilisation de matériaux dangereux sera à proscrire.

Les voies qui desservent l'ensemble de la zone d'activités sont hiérarchisées. Leur traitement est différencié, ce qui facilite les repères visuels.

Les haies vives sont autorisées. Afin de bien s'intégrer dans le paysage et l'environnement elles devront être composées d'essences locales.

Au sein de la zone, la signalétique peut être unique et comprendre un plan d'ensemble avec la liste de toutes les entreprises et leur situation. Ainsi, cela éviterait la multiplication des pancartes individuelles de toutes tailles et toutes couleurs qui entacheraient le paysage. De plus, les enseignes situées en applique sur les façades ou sur les toits pourront être interdites. Les enseignes éventuellement dissociées des bâtiments pourront être implantées si leur hauteur est réglementée de façon à ne pas provoquer une emprise visuelle sur le paysage de mauvaise qualité.

#### **4.5.2 Préconisation pour l'urbanisation future**

##### **a) La zone d'activités**

La zone IAUy est une zone destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.

#### **ARTICLE IAUy 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :**

- Les bâtiments d'habitation, à l'exception de ceux destinés à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- Les bâtiments d'exploitation agricole.

**En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :**

- Les opérations d'aménagement à usage d'habitat,
- Les activités de loisirs et de sport de plein air.

**En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :**

- Les aires de jeux et de sports de plein air ouverts au public,
- Les parcs d'attraction ouverts au public pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 44-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 221-1.

**En ce qui concerne les occupations diverses, est interdites :**

Les carrières et les gravières.

**En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :**

L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes et d'habitations légères de loisirs.

**ARTICLE IAUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

**En ce qui concerne les bâtiments:**

- Les constructions d'habitation sont admises si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- Les lotissements à usage d'activité.
- Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre de l'axe de la route départementale 974 classée voie bruyante de type I par arrêté préfectoral du 09 février 1981, les constructions neuves à usage d'habitation qui y seront autorisées devront comporter une isolation conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les dancings, discothèques et boîtes de nuit sont admises s'ils n'entraînent pas de nuisances graves, dues notamment au bruit.

**En ce qui concerne les installations et travaux divers :**

- Les installations classées soumises à déclaration,
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises.

Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE IAUy 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCÈS**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès public ou privé, soit :

- directement,
- par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de gêne à la circulation publique.

Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point égal à 4 mètres permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...).

### **VOIRIE**

Toutes les voiries nouvelles qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies ou parties de voie aboutissant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux poids lourds et aux véhicules, tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE IAUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Les constructions autorisées doivent être branchées sur le réseau d'assainissement eaux usées.

En fonction de la nature des rejets, un prétraitement des eaux industrielles pourra être imposé avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau.

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Électricité et téléphone :

Les lignes publiques et privées de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes aux terrains doivent être enterrés.

### **ARTICLE IAUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le P.L.U.

### **ARTICLE IAUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes constructions doivent respecter un retrait d'une distance de 25 m par rapport à la RD 974.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toute construction doit observer un recul minimum de 5 mètres par rapport :

- à l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du Code de la Voirie Routière.
- à la limite de l'emprise public

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public et d'intérêt général (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique.

### **ARTICLE IAUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent à la limite entre deux fonds privés.

Toute construction doit observer un recul par rapport à la limite séparative, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans être inférieur à 5 m. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ex : poste de transformation), lorsque les constantes liées à ces ouvrages l'exigent

### **ARTICLE IAUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou construction, soit éloignées de celles-ci d'une distance minimale de 5 m.

La distance entre deux bâtiments non contigus doit respecter en tout point une distance minimale de 4 m les unes par rapport aux autres.

### **ARTICLE IAUy 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE IAUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, à l'exclusion pour les bâtiments, des cheminées et ouvrages techniques liés directement au fonctionnement de ceux-ci.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur maximum des constructions autorisée est de :

- 8 mètres pour les constructions individuelles, à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités,
- 5 m pour les bâtiments annexes isolées.

**Ces règles ne s'appliquent pas** aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE IAUy 11 - ASPECT EXTÉRIEUR** (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **FORME**

- Les toits doivent être à deux pans ou une composition de toiture à deux pans.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.

## **MATÉRIAUX ET COULEURS**

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

## **CLÔTURES**

- Les clôtures doivent être constituées :
  - Soit de grillage de teinte verte,
  - Soit d'une haie vive doublée ou non de grillage vert,
  - Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elle est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

## **ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, au paysage ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **ARTICLE IAUy 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies dessertes.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre de l'immeuble.

Pour les établissements industriels :

- une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 50 places de stationnement pour 100 lits.

### **Pour les établissements commerciaux**

#### *Commerces courants*

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette à l'établissement.

#### *Hôtel et restaurant*

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salle de spectacles et de réunions : Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Aux espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE IAUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces vert.

Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre d'essence locale de haute tige pour 4 places

Les surfaces laissées libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'essence locale de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires résiduelles (non utilisées par l'activité) doivent être au moins engazonnées.

**Ces règles ne s'appliquent pas** aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE IAUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

### b) La zone d'habitat

La zone IAUa est une zone destinée à l'extension urbaine future de la commune à vocation d'habitat.

L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

Le cas par cas est possible en fonction des orientations d'aménagement jointes au PLU.

## **ARTICLE IAUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **En ce qui concerne les constructions, sont interdites :**

Les constructions individuelles de toute nature, à l'exception :

- des installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions d'habitation et leurs annexes si elles font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :**

Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole sans création de bâtiment.

### **En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :**

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de stationnement.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement collectif isolé, individuel à l'air libre de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
- Les étangs.
- Les carrières et gravières.
- Les dépôts de déchets.

### **En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :**

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.

## **ARTICLE - IAUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **En ce qui concerne les constructions :**

Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'habitat, des services ou de commerce sont autorisés à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

**En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de 3 mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet à la condition que le stationnement soit réalisé sur les aires de camping à la ferme situées à proximité d'une exploitation agricole ainsi que sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

**ARTICLE IAUa 3 - ACCES ET VOIRIE****ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. L'accès direct sur la déviation Sud est d'ailleurs interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères).

**VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire de mi-tour.

Le maillage des voies doit être assuré.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

**ARTICLE IAUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**ASSAINISSEMENT****Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)**

Les constructions autorisées doivent être branchées sur le réseau d'assainissement eaux usées.

En fonction de la nature des rejets, un prétraitement des eaux industrielles pourra être imposé avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

#### Eaux pluviales

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **AUTRES RÉSEAUX**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

**Ces règles ne s'appliquent pas** : aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE IAUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE IAUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Par rapport à l'alignement de la RD 974, un recul minimum de 6 mètres est imposé aux bâtiments à usage de garage dont la porte donne directement sur la route nationale et pour les constructions en général, le recul minimum imposé est de 15 m.

Par rapport à l'alignement de la déviation reliant la route départementale 967, un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé aux bâtiments à construire.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique.

### **ARTICLE IAUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être implantées :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres (recul  $\geq H/2$  avec 3 mètres minimum).

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : poste de transformation), lorsque les constantes liées à ces ouvrages l'exigent.

### **ARTICLE IAUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doivent respecter, en tout point, une distance minimale de 4 m les unes par rapport aux autres.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent

### **ARTICLE IAUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE IAUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 6 m.

### **ARTICLE IAUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR** (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

#### **LA FORME**

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées, dont la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite ».

Pour les bâtiments annexes ou à usage d'activité, l'usage de la tuile est également souhaitable. Toutefois, tout autre matériau de couleur similaire est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

### **LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS**

- Les chalets de bois sont interdits.
- Pour les revêtements des façades, sont recommandés les tons « chaux naturelles » ou « pierre de pays ».
- Toitures : les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

### **LES CLÔTURES**

Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques, les clôtures pourront être constituées de grille, d'éléments en bois ou de grillage vert, doublées ou non de haies vives.

### **LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur, etc. ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

### **ARTICLE IAUa 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour les différentes occupations du sol suivantes, il est exigé la réalisation de places de stationnement en nombre suffisant soit :

- constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à usage d'habitat collectif : 1,5 place par logement
- Constructions à usage d'hôtels : 1 place par chambre
- Constructions à usage de commerces courants : une surface équivalente à 100% de la surface de vente
- Constructions à usage de bureaux ; une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre brute de la construction
- Constructions à usage de restaurant : une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent également aux constructions dont les usages sont très voisins de celles énumérées.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Ces règles ne s'appliquent pas** aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat en application des dispositions de l'article L.123.2.1. du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 46 de la loi n°98-657 du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusion et du décret d'application du 1<sup>er</sup> Avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

### **ARTICLE IAUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Un plan des plantations projetées précisant la nature des arbres à planter sera joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

Des plantations peuvent compléter les clôtures.

Pour les aménagements paysagers des espaces publics, les plantations devront être d'essences locales.

### **ARTICLE IAUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol

# **QUATRIEME PARTIE**

## **JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

La commune de Longeau-Percey a souhaité une mise à jour générale de son document d'urbanisme approuvé le 22 mars 1991, la dernière modification est intervenue le 12 juillet 2001.

Les objectifs, le zonage, et le règlement nécessitant d'être réétudiés en profondeur en raison de l'évolution de la commune et des projets de la commune.

Le précédent document avait défini les objectifs suivants :

Le parti d'aménagement retenu intégrant les contraintes physiques et techniques, les objectifs fixés par le conseil municipal et les perspectives d'urbanisation peut être caractérisé par :

- la préservation du village ancien.

Les bâtiments anciens bien que souvent pour certains inconfortables constituent une page de l'histoire de la commune et un témoignage de l'architecte régionale. En conséquence, leur préservation est souhaitable. Elle peut se concrétiser par une remise en état et la préservation de leur environnement. Il est donc nécessaire dans la mesure du possible d'inciter les propriétaires à poursuivre les actions déjà engagées dans ce domaine.

- la qualité de l'urbanisme future.
- la recherche d'intégration des constructions nouvelles dans le cadre du bâti actuel, par des dispositions règlementaires d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur correspondant à celles qui marquent le bâti existant.
- La réservation de l'avenir de l'urbanisation par l'affectation de terrains à l'extension à court terme des zones urbanisées et en permettant ponctuellement la construction individuelle.

La superficie de ces zones est surdimensionnée par rapport aux besoins. Toutefois, hormis les secteurs définis au Nord du village de Longeau accrochés au bâti existant, avec pour certains un début de réalisation, la municipalité a exprimé fermement son souhait d'urbaniser, même à très long terme les abords du chemin départemental n°967 afin d'effectuer la liaison entre le bâti de Longeau et Percey-Le-Pautel.

En conséquence, et afin de protéger les terrains concernés contre l'édification éventuelle de bâtiments agricoles susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de ses projets, elle a décidé d'affecter dès à présent les terrains à leur vocation future.

- la préservation de l'activité agricole.
- la préservation des massifs boisés et leur classement en espaces boisés à conserver.
- la protection des abords immédiats du réservoir par un classement des terrains en zone inconstructible.
- La réservation d'un emplacement réservé à un équipement public du type aires de repos, susceptible de pouvoir recevoir des constructions et installations nécessaires aux activités de sports et de loisirs liées à son animation.

# **1. LES OBJECTIFS**

---

## **1.1. Poursuivre le développement économique :**

### **1.1.1. Aménager et développer les activités industrielles, artisanales et commerciales.**

Développement d'une zone d'activités au Sud du village de LONGEAU à l'angle de la D 6 et de la RD 974.

Les conditions d'aménagement de cette zone sont définies dans le cadre de l'Étude Entrée de Ville.

### **1.1.2. Le développement de l'économie liée au tourisme.**

Construction d'habitations légères de loisirs : à l'Est du réservoir de la Vingeanne. Terrains disponibles en bordure de la D 128 qui pourraient être destinés à la réalisation de projets (nouvelles habitations légères de loisirs, cheminements piétonniers, etc).

Une zone IAU $\ell$  est alors prévue dans le Plan Local d'Urbanisme : zonage et règlement, afin d'accueillir le projet touristique.

## **1.2. Réaliser des Équipements Publics :**

### **1.2.1. Créer un secteur d'équipements publics.**

➤ La commune souhaite se doter d'un espace destiné à accueillir des équipements publics.

La création d'une zone IAUp permet de distinguer au sein du zonage un secteur spécifique destiné aux équipements publics.

## **1.3. Préserver un cadre de vie et une urbanisation modérée de la Commune :**

### **1.3.1 Préserver le patrimoine architectural et la morphologie urbaine.**

L'objectif principal est de mettre en valeur et préserver le centre ancien en évitant tout projet architectural inadapté.

Le règlement de la zone Ua y veille particulièrement.

Concernant les extensions futures, la volonté communale est de respecter l'identité architecturale globale. Une réflexion particulière sur le règlement permet de mettre en place des règles homogènes au sein de chaque type de zone assurant ainsi une certaine cohérence.

Par ailleurs, la commune a pour projet la rénovation de ses lavoirs et la mise en place d'un circuit pédestre permettant la découverte de ce périphérique.

### **1.3.2 Densifier les dents creuses en cœur des villages.**

La commune souhaite urbaniser les quelques terrains vides et donc disponibles en cœur des villages afin de pouvoir maintenir son développement démographique.

L'urbanisation des dents creuses permettrait, dans un premier temps, de ne pas étendre les limites des villages sur les secteurs périphériques.

### **1.3.3 Extension modéré de l'urbanisation.**

L'objectif est de développer le bourg de Longeau de manière plus dense que celui de Percey en épaisseur afin d'éviter une urbanisation le long des axes de communication. Cette extension se ferait préférentiellement en continuité des lotissements au Nord du village de Longeau et au niveau du Sud et du Sud Est de Longeau.

Le village de Percey pourrait s'étendre au Nord Est.

L'objectif pour les villages de Longeau et de Percey dans ce domaine est de se développer de manière modérée en accueillant quelques maisons en continuité directe avec le bâti existant.

### **1.3.4 Encourager la mixité sociale et l'offre de logements.**

Le **parc locatif social** représentait 46 logements en 1999, partagés entre un parc collectif (28 logements) et un parc individuel (18 logements). Ces données sont toujours valables, les 4 logements HLM les plus récents ayant été construits en 1998.

En 1999, 3 logements vacants depuis plus de trois mois ont été recensés, soit 6,5% du parc HLM. Ces logements étaient tous situés dans des petits ensembles collectifs.

Le parc HLM à Longeau-Percey représente 17,5% de l'ensemble des résidences principales. Un tel pourcentage, même s'il est inférieur à ceux observés dans les communes urbaines proches (Chalindrey : 24,1%, Langres : 45,2%, dépasse nettement celui observé dans la commune voisine de Villegusien le Lac (2,9%), dont le nombre de résidences principales est comparable (268), quoique réparti entre 4 localités.

#### **Agence Nationale pour l'amélioration de l'Habitat :**

**Il n'y a pas d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.)** actuellement en cours concernant Longeau-Percey, depuis le terme de l'OPAH du secteur ADECAPLAN le 31 décembre 1999. 1 logement a été amélioré fin 1999 dans le cadre de cette OPAH.

4 autres logements en loyers libres ont ensuite été améliorés (3 en 2000 et 1 en 2001), dans le cadre des aides attribuées en secteur diffus.

Les primes à **l'amélioration de l'habitat (P.A.H.)**, destinées aux propriétaires occupants, ont concerné 3 demandes en 1999, 1 en 2000, et 1 en 2001.

Toutes ont reçu un avis favorable.

## 2. PRÉSENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APPORTÉES PAR LE PLU

### 2.1. Les surfaces des zones

(en hectares)

ZONES	PLU révisé
Zone Ua	37ha 32a 20ca
Zone Ub	1ha 27a 45ca
Zone UY	11ha 40a 00ca
Zone IAUa	15ha 97a 50ca
Zone IIAUa	3ha 13a 79ca
Zone IAUI	18ha 34a 01ca
Zone IAUY	8ha 29a 32ca
Zone IAUp	1ha 70a 42ca
Zone A	440ha 23a 10ca
Zone N	210ha 32a 21ca
Secteur Na	57ha 75a 77ca
Secteur Nb	2ha 47a 50ca
Secteur Nc	149ha 34a 37ca
Secteur Nj	0ha 74a 57ca
<b>TOTAL</b>	<b>748ha 00a 00ca</b>

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées de la manière suivante :

- les zones U restent U (urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (Agricole),
- les zones ND sont transformées en zone N (Naturelles).

Les zones NB qui correspondaient aux secteurs naturels mal desservis par les réseaux où les constructions étaient autorisées au coup par coup en fonction de la capacité des réseaux. Désormais, les terrains sont desservis ou vont l'être, ils sont alors classés en zone U ou AU ou ils ne sont pas suffisamment desservis et ils sont classés en A ou N en fonction des besoins.

## **2.2. La zone urbaine (zone U)**

### **Caractéristiques de la zone U et de ses secteurs**

Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **2.2.1. La zone Ua**

##### **Analyse par rapport à l'ancien document du POS**

Dans le POS, la zone urbaine UB couvrait le centre ancien des villages.

##### **Analyse par rapport au nouveau document du PLU**

Le PLU révisé présente une zone Ua, destinée à recevoir outre l'habitat (individuel ou collectif), les activités qui en sont le complément normal, il englobe un bâti dense implanté le plus souvent à l'alignement, et en continu. En périphérie, l'urbanisation est plus récente et diffuse.

La zone Ua couvre les anciens villages et les extensions les plus récentes. Le règlement permet à la fois de protéger le cœur du village et d'harmoniser les nouvelles constructions.

#### **2.2.2. La zone Ub**

Elle est destinée à recevoir des constructions individuelles près du Lac de la Vingeanne.

#### **2.2.3. la zone UY**

##### **Analyse par rapport à l'ancien document du POS**

Dans le POS, la zone urbaine UY couvrait les constructions existantes destinées à des activités artisanales et industrielles, ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées. Deux zones étaient présentes au Nord et au Sud du village de Longeau.

##### **Analyse par rapport au nouveau document du PLU**

Les deux zones UY sont reprises dans le PLU et mises à jour en fonction des nouvelles constructions caractéristiques de la zone UY du PLU

## **2.3. Les zones d'urbanisation future**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions le règlement et le PADD définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

La zone IAUA est une zone destinée à l'extension urbaine future de la commune à vocation d'habitat. L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

### **2.3.1. Les futures zones résidentielles (AU)**

#### **La zone IAUa**

##### **Analyse par rapport à l'ancien document du POS**

Le POS présentait des zones NAa, situées en plusieurs points des villages de Longeau et de Percey :  
A Longeau :

- le long du chemin départemental n°967 et de la route départementale n°974.
- au lieu dit Beau Regard.
- au lieu dit Les Ochières.

Entre Longeau et Percey :

- le long du chemin départemental n°67.

##### **Analyse par rapport au nouveau document du PLU**

Les zones IAUa reprend le tracé des parcelles de la zone NAa n'ayant pas été construites ou intégrées à la zone Ua :

Seule la jonction entre Longeau et Percey le long du chemin départemental n°967 est abandonnée en partie puisque le terrain est humide.

Par ailleurs, des nouvelles zones IAUa sont créées :

- le long du chemin départementale n°967, à l'arrière du lotissement lieu dit « Les mèches ».
- lieu dit Beau Regard.

#### **La zone IIAU**

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone est alors classée en réserve foncière, IIAUa.

Afin de prévoir, le développement de l'urbanisation à plus long terme, une zone IIAUa est délimitée à Longeau.

Cette zone IIAUa est destinée à être ouverte à l'urbanisation mais à long terme suite à une modification ou révision ultérieure du PLU. Dans l'état actuel, cette zone constituera une réserve foncière où toute construction est interdite.

Elle est située à l'arrière du lotissement lieu-dit « Près sous la Ville ».

### **2.3.2. Les futures zones d'activités**

#### **Caractéristiques de la zone IAUY**

Les informations sont détaillées dans la partie « étude Entrée de Ville ».

### **2.3.3. La future zone de loisir**

#### **La zone IAUI**

La zone IAUI est une zone naturelle peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitations légères de loisir.

### **2.3.4. La future zone d'équipements collectifs**

#### **La zone IAUp**

La zone IAUp est une zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements collectifs.

## **2.4. Les zones agricoles (zone A – anciennement NC)**

### **Caractéristiques de la zone**

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement liées.

### **Analyse par rapport à l'ancien document du POS**

Dans le POS, la zone agricole (NC) couvrait une large partie du territoire agricole de Longeau-Percey.

### **Analyse par rapport au nouveau document du PLU**

La zone A, agricole, reprend le tracé de la zone NC.

## **2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N – anciennement ND)**

Sont classés en zone N les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière.

### **Analyse par rapport à l'ancien document du POS**

Dans l'ancien POS, la zone naturelle ND occupait majoritairement les espaces boisés de Longeau-Percey et le secteur de la Vingeanne.

### **Analyse par rapport au nouveau document du PLU**

Le PLU comporte une zone naturelle N correspondant globalement à la zone ND du POS.

La zone N comporte quatre secteurs :

- **Na** correspondant aux espaces boisés,
- **Nb** correspondant au parc du château,
- **Nj** qui correspond à une zone de jardins et de vergers,
- **Nc** correspondant au réservoir de la Vingeanne.

### **3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE RÈGLEMENT**

---

#### **3.1. Les zones urbaines**

##### **3.1.1. La zone Ua**

La zone Ua est destinée à recevoir outre l'habitat (individuel ou collectif), les activités qui en sont le complément normal, il englobe un bâti dense implanté le plus souvent à l'alignement, et en continu.

En périphérie, l'urbanisation est plus récente et diffuse.

#### **Occupation du sol**

##### **Rappel :**

- L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration.
- Les installations et travaux divers, non énumérés à l'article U1, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R-442.1 et suivants Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de la demeure de plaisance du 18<sup>ème</sup> siècle et du Château de PERCEY-LE-PAUTEL inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi que dans le périmètre de protection du portail néo-classique avec sa grille classés monuments historiques (sur parcelle cadastrée A663).

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises dans l'ensemble de la zone que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles sont indispensables aux habitants de la zone et si les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre de l'axe de la route nationale 74 classée voie bruyante de type I par arrêté préfectoral du 09 février 1981, les constructions neuves à usage d'habitation qui y seront autorisées devront comporter une isolation conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- L'agrandissement ou la transformation d'établissements artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...)
- À destination principalement résidentielle mais afin de permettre une certaine mixité elle autorise les activités compatibles et nécessaires dans cette zone.

## **Caractéristiques des terrains en Ua**

La surface minimale des terrains, l'emprise au sol et le COS ne sont pas règlementés car les centres anciens présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes et doivent être laissés comme tels.

### **Forme urbaine**

#### **1) Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès aménageable sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation :
  - Soit directement,
  - Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2) Voirie**

Les nouvelles voies doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur de la plate-forme est au minimum de :
  - 6 m pour la desserte de 3 à 10 logements
  - 8 m pour la desserte de plus de 10 logements

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière qu'elles permettent le retournement des véhicules.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Au droit des entrées de garages, un recul minimum de six mètres devra être observé par rapport à l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du Code de la Voirie Routière

En bordure de la RD 974, dans le secteur compris entre la rue Alexandre Rouard (limite sud) et la route départementale 291 (limite nord), l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans les autres secteurs, les bâtiments à usage de garage dont la porte donne directement sur la route nationale, devront respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du code de la voirie routière.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au service public et d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2$  sans être inférieur à 3 m).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au service public et d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique.

Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans les parties périphériques de la zone Ua, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, à l'exclusion pour les bâtiments, des cheminées et ouvrages techniques liés directement au fonctionnement de ceux-ci.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur maximum autorisée d'un bâtiment ne doit pas excéder :

- 11 mètres pour les constructions individuelles,
- 15 mètres pour les bâtiments collectifs d'habitation,
- 5 mètres pour les bâtiments annexes isolés.

## **Aspects extérieurs**

### **1°) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **2°) La Forme**

#### ***a. Les toitures***

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées, dont la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite ».

Pour les bâtiments annexes ou à usage d'activité, l'usage de la tuile est également souhaitable. Toutefois, tout autre matériau de couleur similaire est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

### 3°) Les Matériaux et Couleurs

Pour les revêtements des façades, sont recommandés les tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre clair.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc ... est interdit pour les façades et les murs de clôture

### 4°) Les Clôtures sur rue

#### *Nature et hauteur*

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximum de 2 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté ou non d'un appareillage à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m.
- ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- les murs pleins sont interdits, sauf ceux réalisés en pierre.

Ces règles ne s'appliquent pas au prolongement des clôtures qui ne respectent pas les dispositions énoncées ci-dessus et qui existaient avant la date d'approbation du P.L.U.

### 3.1.2. La zone Ub

La zone Ub est destinée à recevoir des constructions individuelles près du Lac de la Vingeanne.

#### Occupation du sol

##### **Rappel :**

- L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration.
- Les installations et travaux divers, non énumérés à l'article U1, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R-442.1 et suivants Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de la demeure de plaisance du 18<sup>ème</sup> siècle et du Château de PERCEY-LE-PAUTEL inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi que dans le périmètre de protection du portail néo-classique avec sa grille classés monuments historiques (sur parcelle cadastrée A663).

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises dans l'ensemble de la zone que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles sont indispensables aux habitants de la zone et si les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre de l'axe de la route nationale 74 classée voie bruyante de type I par arrêté préfectoral du 09 février 1981, les constructions neuves à usage d'habitation qui y seront autorisées devront comporter une isolation conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- L'agrandissement ou la transformation d'établissements artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...)

### **Caractéristiques des terrains en Ub**

La surface minimale des terrains, l'emprise au sol et le COS ne sont pas règlementés car les centres anciens présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes et doivent être laissés comme tels.

### **Forme urbaine**

#### **1) Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès aménageable sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation :
  - Soit directement,
  - Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2) Voirie**

Les nouvelles voies doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur de la plate-forme est au minimum de :
  - 6 m pour la desserte de 3 à 10 logements
  - 8 m pour la desserte de plus de 10 logements

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière qu'elles permettent le retournement des véhicules.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Au droit des entrées de garages, un recul minimum de six mètres devra être observé par rapport à l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du Code de la Voirie Routière

En bordure de la RD 974, dans le secteur compris entre la rue Alexandre Rouard (limite sud) et la route départementale 291 (limite nord), l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans les autres secteurs, les bâtiments à usage de garage dont la porte donne directement sur la route nationale, devront respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du code de la voirie routière.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au service public et d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique.

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2$  sans être inférieur à 3 m).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au service public et d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique.

Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans les parties périphériques de la zone Ua, La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, à l'exclusion pour les bâtiments, des cheminées et ouvrages techniques liés directement au fonctionnement de ceux-ci.

La hauteur maximum autorisée est de 6 mètres entre le sol naturel et le faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci.
- à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

## **Aspects extérieurs**

### **1°) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **2°) La Forme**

#### **a. Les toitures**

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées, dont la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite ».

Pour les bâtiments annexes ou à usage d'activité, l'usage de la tuile est également souhaitable. Toutefois, tout autre matériau de couleur similaire est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

### **3°) Les Matériaux et Couleurs**

Pour les revêtements des façades, sont recommandés les tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre clair.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc ... est interdit pour les façades et les murs de clôture

### **4°) Les Clôtures sur rue**

#### *Nature et hauteur*

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximum de 2 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté ou non d'un appareillage à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m.
- ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- les murs pleins sont interdits, sauf ceux réalisés en pierre.

**Ces règles ne s'appliquent pas** au prolongement des clôtures qui ne respectent pas les dispositions énoncées ci-dessus et qui existaient avant la date d'approbation du P.L.U.

### **3.1.3. La zone UY**

La zone UY est réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.

Les normes contenues dans le règlement sont justifiées dans la troisième partie Étude Entrée de Ville.

## **3.2. Les zones urbaines**

### **3.2.1. La zone IAUa**

La zone IAUa est une zone destinée à l'extension urbaine future de la commune à vocation d'habitat.

L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

La zone IAUa, une fois construite, est destinée à être intégrée à la zone Ua. C'est pourquoi, le règlement des zones IAUa reprend, en majeure partie, la même réglementation que cette zone.

### **Occupation du sol**

#### **En ce qui concerne les constructions :**

Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'habitat, des services ou de commerce sont autorisés à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

#### **En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :**

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- les dépôts de déchets, à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- le stationnement des caravanes, durant plus de 3 mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet à la condition que le stationnement soit réalisé sur les aires de camping à la ferme situées à proximité d'une exploitation agricole ainsi que sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

#### **En ce qui concerne les constructions, sont interdites :**

Les constructions individuelles de toute nature, à l'exception :

- des installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions d'habitation et leurs annexes si elles ne font pas partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### **En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :**

Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole sans création de bâtiment.

#### **En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :**

- les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- les parcs d'attractions.
- les aires de stationnement.
- les dépôts de véhicules.

- le stationnement collectif isolé, individuel à l'air libre de caravanes.
- les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
- les étangs.
- les carrières et gravières.

### **En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :**

- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- le stationnement des caravanes.

Les zones IAU sont destinées à un aménagement global et cohérent. Aussi, les constructions doivent être admises soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. La réalisation de plusieurs phases est possible mais la conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissés, des terrains inconstructible et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Enfin, les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

### **Caractéristiques des terrains**

La surface minimale des terrains, l'emprise au sol et le COS ne sont pas règlementés pour laisser une plus grande diversité et une certaine hétérogénéité.

### **Forme urbaine**

La zone IAUa est donc destinée à un aménagement d'ensemble. Afin d'assurer une bonne desserte des quartiers futurs.

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. L'accès direct sur la future déviation Sud est d'ailleurs interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères).

#### **2) Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire de mi-tour.

Le maillage des voies doit être assuré.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Par rapport à l'alignement de la RD 974, un recul minimum de 6 mètres est imposé aux bâtiments à usage de garage dont la porte donne directement sur la route nationale et pour les constructions en général, le recul minimum imposé est de 35 m, ceci dans un but de sécurité.

Par rapport à l'alignement de la future déviation reliant la route départementale 967, un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé aux bâtiments à construire.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être implantées :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres (recul  $\geq H/2$  avec 3 mètres minimum).

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : poste de transformation), lorsque les constantes liées à ces ouvrages l'exigent.

### **Aspects extérieurs**

Le règlement de la zone IAUa est donc relativement semblable à celui de la zone Ua précédemment présenté.

### **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour les différentes occupations du sol suivantes, il est exigé la réalisation de places de stationnement en nombre suffisant soit :

- constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à usage d'habitat collectif : 1,5 place par logement
- Constructions à usage d'hôtels : 1 place par chambre
- Constructions à usage de commerces courants : une surface équivalente à 100% de la surface de vente
- Constructions à usage de bureaux ; une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre brute de la construction
- Constructions à usage de restaurant : une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent également aux constructions dont les usages sont très voisins de celles énumérées.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de

la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Ces règles ne s'appliquent pas** aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat en application des dispositions de l'article L.123.2.1. du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 46 de la loi n°98-657 du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusion et du décret d'application du 1<sup>er</sup> Avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

### **Espaces libres et plantations**

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Un plan des plantations projetées précisant la nature des arbres à planter sera joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

Des plantations peuvent compléter les clôtures.

Pour les aménagements paysagers des espaces publics, les plantations devront être d'essences locales.

### **3.2.2. La zone IAUy**

La zone IAUy est une zone destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.

L'ensemble des dispositions contenues dans le règlement sont justifiées par l'Étude Entrée de Ville (3<sup>ème</sup> partie).

### **3.2.3. La zone IAUI**

La zone IAUI est une zone naturelle peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitations légères de loisir.

### **Occupation des sols**

Les lotissements ou ensembles de constructions groupées à condition qu'ils soient à usage d'habitations légères de loisir ainsi que les services commerces ou d'autres constructions qui en sont le complément.

### **Forme urbaine**

#### **Accès**

Pour être constructible tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la désignation de l'opération envisagée.

L'accès ne peut avoir moins de 3 m de large.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...).

## **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sauf indications contraires portées au plan d'aménagement interne de l'opération, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 m.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

## **Aspects extérieurs**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinantes.

### **1) Forme**

- Les toitures peuvent être à un seul pan.

### **2) Matériaux et couleurs**

- Les couvertures seront réalisées en tuile terre cuite de teinte rouge ou en métal de teinte grise.
- Toitures : les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.

### **3) Clôtures :**

Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques, les clôtures pourront être constituées de grillage et d'éléments en bois ou de grillage vert doublées ou non de haies vives.

### **4) Les équipements d'intérêt général. :**

Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur, etc, ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **3.2.4. La zone IAUp**

La zone IAUp est une zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements collectifs.

### **Occupation des sols**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions strictement liées aux équipements collectifs et les constructions d'habitations à usage de gardiennage.

### **Forme urbaine**

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### **Aspects extérieurs**

Non règlementé par le PLU

### **3.2.5. La zone IIAUa**

La zone IIAUa est une zone naturelle non équipée destinée à l'extension urbaine à vocation d'habitat à long terme de la commune. Il convient de ne pas obérer l'avenir des terrains de cette zone.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière parfaitement inconstructible.

Règlementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les articles ne sont pas règlementés.

## **3.3. La Zone Agricole**

La zone A correspond aux secteurs agricoles de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'éventuelle diversification du secteur agricole et autorise les activités du type commerce (vente de produits) et tourisme (gîte, camping à la ferme...).

### **Occupation des sols**

#### **1) Rappels :**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du Code Forestier.
- L'édification des clôtures à usage autre qu'agricole ou forestier est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris la destruction d'un élément de paysage identifié en application de l'article L 123.1
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie doit être consultée pour avis, au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme :

- Terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
  - Autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demandes de travaux affectant une surface au sol de 3000 m<sup>2</sup> et plus.
- La démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique.
  - Conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).
  - Conformément à l'article L 111.3 du Code Rural les bâtiments agricoles qui par dispositions législatives ou réglementaires sont soumis à des conditions de distance d'implantation vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
  - Les constructions doivent respecter les prescriptions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, relatif au classement en voie à grande circulation de la RD 974 et devront s'implanter conformément aux dispositions de l'étude d'entrée de ville intégrée au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires aux fonctionnements des services publics.
- Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre de l'axe de la route nationale 74 classée voie bruyante de type I par arrêté préfectoral du 09 février 1981, les constructions neuves à usage d'habitation qui y seront autorisées devront comporter une isolation conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les constructions aux destinations suivantes :
  - Habitation leurs annexes et dépendances, si elles sont liées à la présence de bâtiments d'exploitation agricole,
  - Les travaux confortatifs et d'extension des constructions existantes ne créant pas de nouveau logement.
  - Les bâtiments et vente de produits à la ferme liés aux activités para-agricoles (silos, collecte, stockage,...) sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en terme de sécurité propre à leur implantation.
  - Les bâtiments à usage d'habitation destinés au gardiennage ou à la direction des établissements cités ci-avant.
  - La réhabilitation de bâtiments et l'extension mesurée (extension maximale de 20% de la surface déjà bâtie), non conforme initialement aux dispositions de l'article 1.

- La réfection, l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes agricoles désaffectées, à des fins agricoles, sans création de nouveau logement et dont la sauvegarde est souhaitable.
  - La transformation de bâtiments agricoles en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou dans le but d'hébergement touristique lié au caractère rural.
  - L'implantation de constructions touristiques liées directement ou ayant pour support à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement,...)
  - Les abris d'outillage de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> à raison d'une seule construction par unité foncière.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée.
  - L'implantation d'installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles et para-agricoles.
- Les dépôts et stockage s'ils sont nécessaires aux activités présentes dans la zone sous réserve des prescriptions spécifiques et des législations relatives à ces implantations (périmètre de captage,...)

Enfin d'une manière générale, toutes les constructions nécessaires à une activité agricole sont autorisées en zone A.

### **Forme urbaine**

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Au droit de la RD 974 et de la RD 967, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe des voies à une distance de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 25 mètres pour les autres constructions.

En ce qui concerne le tronçon compris entre Longeau et Percey le Pautel, les constructions à usage d'habitation devront être implantées par rapport à l'axe des voies à une distance de 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : poste de transformation, pylônes) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent (implantation en alignement ou en retrait)

Sauf sur les limites contiguës à des zones « U » et « AU » pour lesquelles il sera observé un recul R au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire ( $R \geq H/2$  sans être inférieur à 3 mètres).

- soit en limite exacte de propriété
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres ( $R \geq H/2$  sans être inférieur à 3 mètres).

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout.
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

### **Aspects extérieurs**

Les dispositions de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

**Façades** : Pour les revêtements des façades, les couleurs devront s'harmoniser avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie de l'architecture du secteur.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... ainsi que les enduits ciment gris est interdit.

Les bardages dans les bâtiments liés aux activités agricoles devront être mats.

Les constructions avec bardages bois sont particulièrement recommandées.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter plusieurs versants. Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.

Pour les autres constructions, les toitures et les bardages seront réalisés avec des matériaux de ton mat. Le fibro-ciment et matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse seront autorisés.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

### **Espaces libres et plantations**

Les bâtiments d'activités agricoles doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'essences locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

### **3.4. La Zone Naturelle**

La zone **N** est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager ou de risques naturels ou de nuisances mais aussi par rapport à l'intérêt présenté par la flore et la faune.

Elle comprend quatre secteurs :

- **Na** correspondant aux espaces boisés
- **Nb** correspondant au parc du château
- **Nj** qui correspond à une zone de jardins et de vergers
- **Nc** correspondant au réservoir de la Vingeanne

#### **Occupation des sols**

##### **Secteur Nc :**

- Les ruchers sont autorisés sous réserve des prescriptions portées aux articles L 211-6 à L 211-9 du Code Rural.
- Les abris de jardins à condition qu'ils n'excèdent pas une superficie n'excédant pas 15 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'animation de l'aire de repos sise aux abords du réservoir de la Vingeanne.

##### **Secteur Nb :**

Les constructions et installations à condition qu'elles soient compatibles avec la qualité de l'environnement de nature à la mettre en valeur et sous réserve du respect des prescriptions des autorités compétentes.

- Les ouvrages d'infrastructure et de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux confortatifs et d'extension des constructions existantes sans création de nouveau logement.

En tout état de cause, en espace boisé classé, les projets ne doivent pas conduire à un changement d'affectation ou à un mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

##### **Secteur Nj :**

L'implantation d'abris de jardins à condition que :

- Leur nombre n'excède pas un abri par parcelle cadastrale,
- Leur emprise au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.

### **3.5. les dispositions diverses**

#### **3.5.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les Espaces Boisés qui sont reportés au Plan Local d'Urbanisme en « Espaces Boisés Classés à Conserver » sont soumis aux dispositions suivantes :

- les documents de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et les abattages sont soumis à l'autorisation du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de l'urbanisme (articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-14).

	<b>PLU</b>
Surface EBC en hectares	54ha 73a 31ca

#### **3.5.2. Les emplacements réservés**

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	08a 46ca	Création d'une voirie	Commune

#### **3.5.3. Les plans d'alignement**

Une servitude d'alignement est reportée au présent PLU.

# **CINQUIÈME PARTIE**

## **LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR**

## **1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**

### **1.1. L'évolution des zones bâties**

Les zones U, à destination de l'habitat, représentent 38ha 31a 80ca. Le PLU prévoit une extension de 15ha 51a 50ca à court terme et de 3ha 5a 85ca à long terme soit un total de 18ha 67a 35ca. L'extension de l'agglomération se réalise dans la continuité du bâti actuel, sur des zones agricoles et représente une évolution d'environ 4,23%.

Concernant le développement des activités, l'emprise de la zone UY représente 12ha 27a 93ca. L'évolution envisagée à travers la zone IAUy représente 9ha 00a 67ca à court terme. Cette extension se fait également sur les zones agricoles.

Pour le développement des loisirs et des équipements collectifs, la zone IAUl en bordure de la Vingeanne représente 18ha 40a 66ca à court terme.

La zone IAUp prévoit 1ha 69a 60ca à court terme.

Le PLU permet à la Commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier. En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones d'activités,
- il propose des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble,
- il limite les extensions urbaines et préserve donc les naturelles périphéries du mitage progressif (dont la ZNIEFF et la zone NATURA 2000).

### **1.2. Les zones agricoles et naturelles**

Le PLU réserve à l'activité agricole une large part du territoire communal près de 441 hectares et préserve les espaces naturels et remarquables par un classement en zone N sur environ 208 hectares.

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation prévu dans le PLU se fait en continuité directe de l'espaces actuellement bâti évitant ainsi le mitage de l'urbanisation et les nuisances réciproques entre habitat et activités agricoles (circulation des engins...).

## **2. Les mesures de préservation et de mise en valeur**

---

### **2.1. Le classement des centres anciens et des extensions plus récentes en secteur Ua**

Afin de préserver la qualité architecturale de chacune des parties anciennes des villages, et de conserver une architecture de qualité avec les constructions plus récente, ces secteurs font l'objet d'un classement en zone Ua qui s'accompagne d'une réglementation spécifique, notamment en terme d'implantation des constructions.

### **2.2. La préservation des paysages et des milieux naturels**

La Commune souhaite mettre en valeur et préserver certains paysages de son territoire.

Dans ce cadre, une action de préservation est mise en place par le PLU avec le classement de certains espaces en zone N et notamment l'emprise de la ZNIEFF et de la RAMSAR, où les occupations du sol admises sont très restreintes. Par ailleurs, la distinction de secteurs particuliers permet une prise en compte spécifique des spécificités du territoire.

### **2.3. La mise en valeur des « Entrées de Ville »**

La volonté d'implanter des activités en entrée de village a nécessité, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de la part de la Commune une réflexion particulière sur l'aménagement de ces secteurs à proximité de la RD 974.

Aussi, le PLU a pris en compte :

- la sécurité routière,
- les nuisances,
- l'architecture,
- le paysage,
- l'urbanisme.

### 3. La synthèse de l'impact du PLU révisé

---

Effets « négatifs » du PLU révisé	Effets « positifs » du PLU révisé
Réduction de l'espace agricole	Prise en compte des paysages et cônes de vues
Imperméabilisation des sols	Préservation du centre ancien
	Protection des boisements
	Respect des Entrées de Ville
	Planification du développement résidentiel
	Développement des activités
	Prise en compte de la ZNIEFF
	Préservation des coupures vertes à l'intérieur du village
	Développement du tourisme et des loisirs
	Développement des équipements publics