



**SAFER**

*Champagne-Ardenne*

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

# Commune de LONGEAU-PERCEY

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

Fait à Longeau-Percey,  
Le Maire,

Arrêté le : 28.07.2005  
Approuvé le : 25 AOUT 2006

# **COMMUNE DE LONGEAU-PERCEY**

## **Révision du Plan Local d'Urbanisme Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

### **PRÉAMBULE**

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme qui fait à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une des nouvelles pièces du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

**Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme :**

#### **CADRE OBLIGATOIRE**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

#### **CADRE FACULTATIF**

**Dans ce cadre, il peut préciser (R 123-3) :**

- 1- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- 2- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles,
- 3- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- 4- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers,
- 5- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L 111-1-4,
- 6- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

## **LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

LONGEAU-PERCEY est une commune de la Champagne caractérisée par ses plateaux jurassiques. Elle se situe à 11 km au Sud de LANGRES et offre l'image d'un village rural où l'activité agricole est encore présente même si une part majeure de la population est employée dans les secteurs secondaires ou tertiaires hors de LONGEAU-PERCEY.

De nombreux services et commerces sont référencés sur la commune.

Le P.A.D.D vise à conserver le caractère rural et agricole de LONGEAU-PERCEY tout en poursuivant une urbanisation de manière à pouvoir accueillir une population à la recherche d'un cadre de vie agréable associé à la proximité de la ville et de développer les activités économiques.

Pour les 10 ans à venir, la Commune se doit :

- 1/ DE POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- 2/ DE RÉALISER DES EQUIPEMENTS PUBLICS
- 3/ DE POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION D'HABITAT
- 4/ D'AMENAGER ET CONSERVER L'ESPACE
- 5/ DE MAINTENIR DES EQUIPEMENTS ET SERVICES

# LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

## 1/ POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

- **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 D6 et de la RD974.

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

- **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 D128 qui pourraient être destinés à la réalisation de ce type de projet (nouvelles habitations légères de loisirs, cheminements piétonniers, etc).

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

## 2/ RÉALISER DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- **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.

## LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 3/ LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE ET UNE URBANISATION MODERÉE DE LA COMMUNE

- **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.

- **Densifier les dents creuses en coeur 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.

- **Extension modérée 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.

- **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.

#### 4/ AMÉNAGER ET CONSERVER L'ESPACE

- **Trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

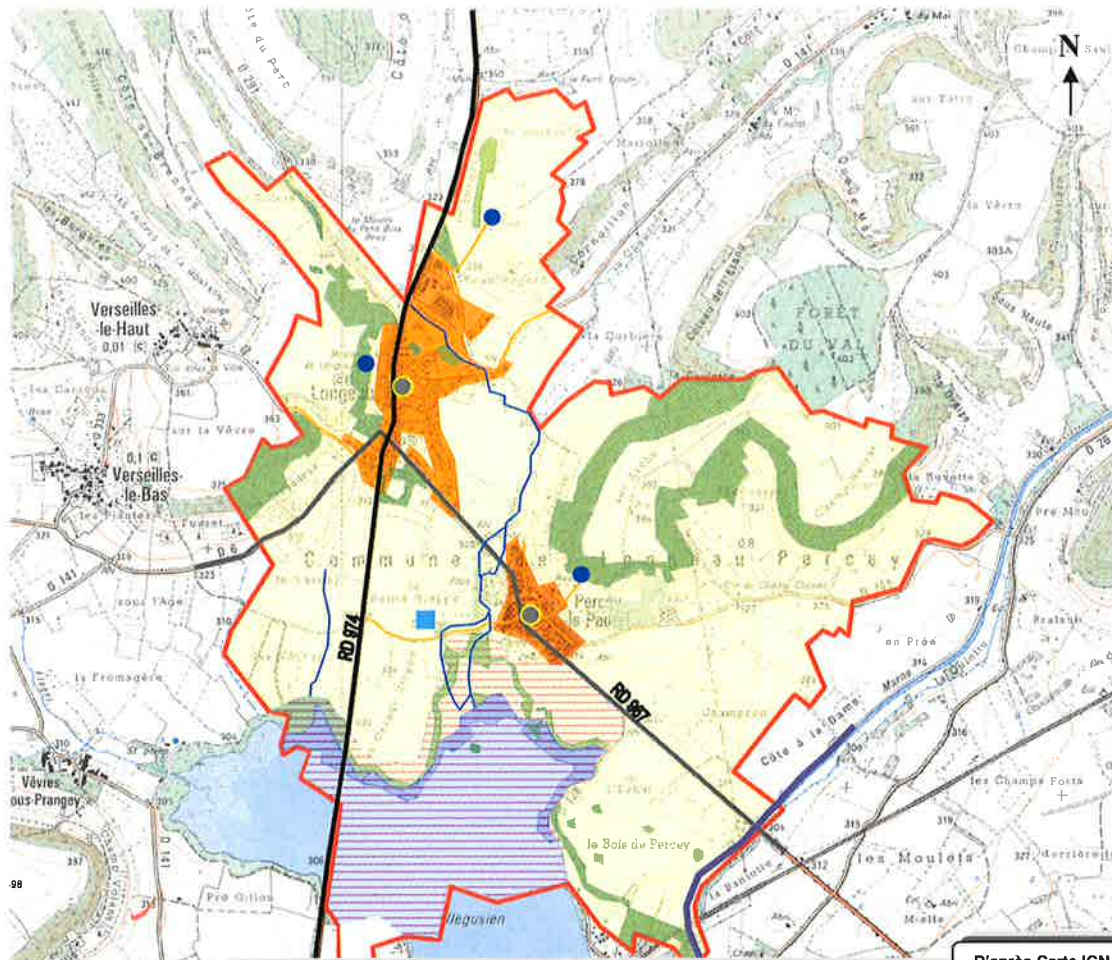
➤ Étendre l'urbanisation dans le prolongement de celle existante et pérenniser l'activité agricole présente sur le territoire.

Concernant l'activité agricole, l'objectif principal est de maintenir les exploitations existantes et de permettre leur développement éventuel. Une attention sera portée sur les éventuelles extensions de l'urbanisation vers ces exploitations afin de limiter les nuisances réciproques.

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

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

L'outil agricole est protégée grâce au classement en zone A.



D'après Carte IGN 1/35000ème

**LEGENDE**

Le parcellaire agricole	ZNIEFF réservoir de la Vingeanne	Les Eglises
Bois de feuillus	Limites communales	Réservoirs
Verger / Plantation	Voirie principale RD 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		

- Conserver les différents massifs boisés présents sur les parties les plus hautes de la commune de LONGEAU-PERCEY.

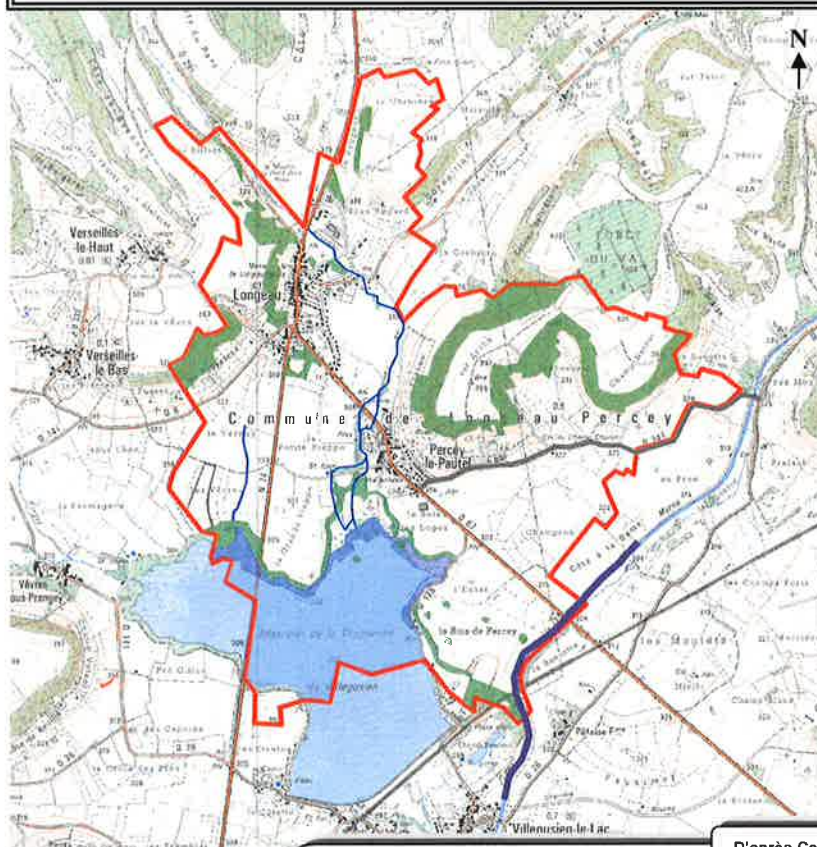
Les boisements, bien que peu étendus et non soumis au régime forestier, occupent néanmoins une fonction paysagère mettant en valeur les reliefs qui surplombent la plaine de la Vingeanne.

Le classement de certains boisements en Espaces Boisés Classés permet de les protéger en rendant toute demande de défrichement irrecevable.




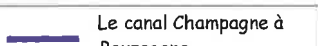


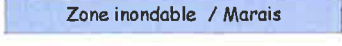
*Massif boisé sur les versants les plus raides et les pâtures en contrebas*

**BOISEMENTS PRESENTS SUR LE TERRITOIRE DE LONGEAU-PERCEY**



D'après Carte IGN 1/35000ème

**LEGENDE**

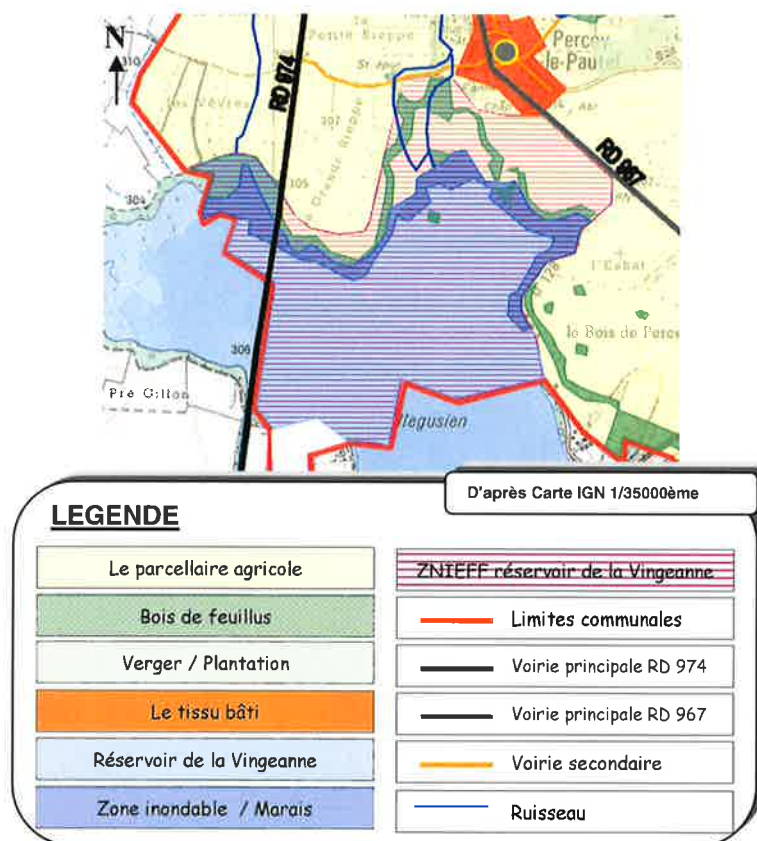
 Bois de feuillus	 Le canal Champagne à Bourgogne
 Réservoir de la Vingeanne	 Ruisseau
 Zone inondable / Marais	

- Préserver les zones naturelles.

Une partie du territoire communal est concerné par une zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique : La ZNIEFF de type I n° 638 « Le réservoir de la Vingeanne ».

Ce milieu abrite une flore (qui compte plusieurs espèces rares) et une faune adaptées aux plans d'eau à niveau variable.

Le classement en zone N, naturelle protégée, permet de préserver ces espaces de toute construction.



- Préserver et mettre en valeur les monuments historiques classés ou inscrits sur la commune.
  - 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'Eglise est inscrit à la protection des Monuments Historiques par arrêté du 23 décembre 1925.



#### 5/ EQUIPEMENTS ET SERVICES :

- **Maintenir le bon niveau d'équipements et de services dans les différents secteurs ou quartiers pour répondre aux besoins des populations.**

De nombreux commerces et services sont référencés sur la commune et devraient être maintenus.



*Pharmacie rue de Franche Comté  
à LONGEAU*



*Bar-Hôtel-restaurant rue de Champagne  
à LONGEAU*



*Une maison de retraite  
en bordure de la RD967 à PERCEY*



*L'école  
rue de Lorraine*

# Orientations en urbanisme et aménagement

