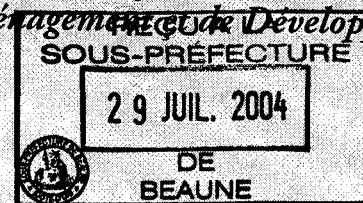


RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

Plan Local d'Urbanisme
de Créancey

2 - Projet de Village

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



*P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 8 juillet 2004*

Cogit Habilis



Plan Local d'Urbanisme de Créancey



PREAMBULE



Le Conseil Municipal de Créancey a décidé de doter la commune d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est l'occasion pour Créancey d'entreprendre une réflexion approfondie sur son développement et l'aménagement de son espace, tout en faisant intervenir une large concertation locale.

L'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme introduit le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*. Son contenu est défini à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme. Ce document 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.

Plan Local d'Urbanisme de Créancey

S O M M A I R E

► **Partie I : Assurer la vitalité démographique de Créancey9**

- Un Plan Local d'Urbanisme au service de la vitalité de la commune*
- *Un objectif de 500 habitants à l'horizon 2020..... 10*
- *Un objectif de 50 logements supplémentaires à l'horizon 2020..... 12*
- *Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 4 hectares..... 14*

► **Partie II : Penser l'urbanisation future pour conserver l'inscription du village dans son site 17**

- Un Plan Local d'Urbanisme pour un développement harmonieux de Créancey*
- *L'objectif de valoriser la relation au «Grand Paysage»..... 18*
- *L'objectif de préserver la forme urbaine et l'inscription dans le site de Créancey 20*
- *L'objectif de préserver la forme urbaine et l'inscription dans le site du hameau de Panthier..... 22*
- *L'objectif de préserver la forme urbaine et l'inscription dans le site du hameau de Beaume 24*
- *L'objectif de préserver la forme urbaine et l'inscription dans le site du hameau de la Lochère..... 26*

Plan Local d'Urbanisme de Créancey

➤ *Partie III : Concevoir le devenir du village pour préserver le caractère de Créancey29*

Un Plan Local d'Urbanisme pour un développement harmonieux de Créancey

- *Une ambition de valorisation des qualités patrimoniales de Créancey..... 30*
- *La reconquête du Coeur de Village de Créancey 32*
- *Une ambition de valorisation des tonalités et matériaux qui fondent le caractère de Créancey..... 34*
- *La volonté de protéger et reconquérir la qualité des espaces ouverts et de la biodiversité 36*

➤ *Partie IV : Pérenniser le rôle de l'agriculture pour conforter le caractère rural de Créancey39*

Un Plan Local d'Urbanisme pour garantir le développement agricole de Créancey

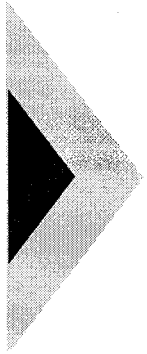
- *La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles 40*

➤ *Partie V : Conforter le potentiel économique de la Communauté des Communes..... 43*

Un Plan Local d'Urbanisme pour garantir le développement économique intercommunal

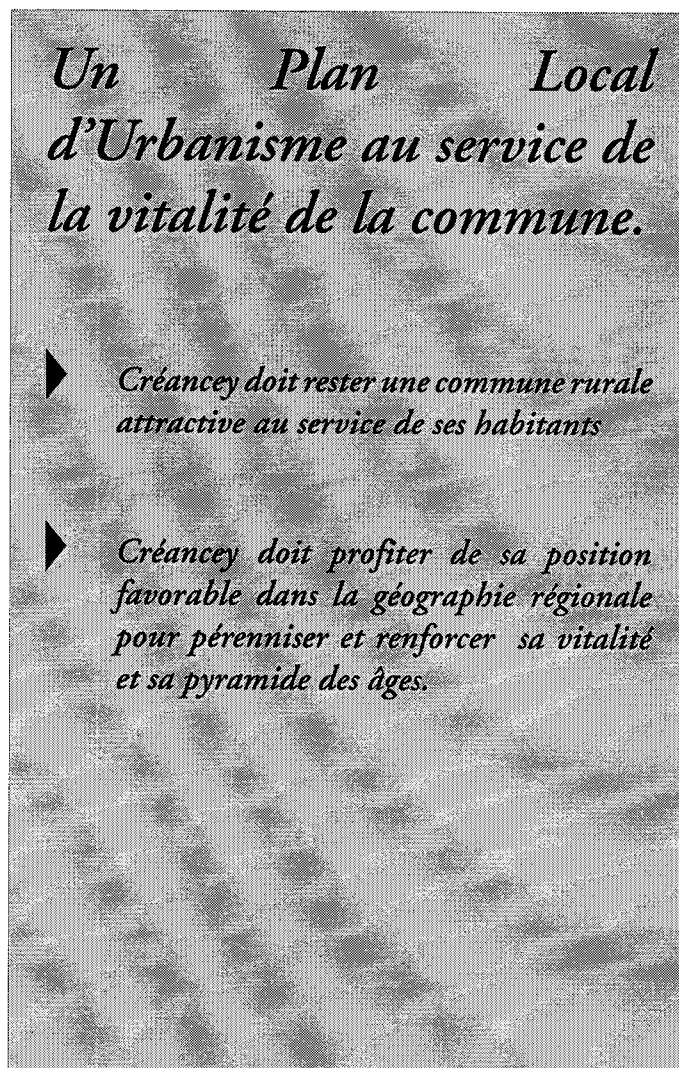
- *L'ambition de renforcer le potentiel de développement économique intercommunal 44*

Plan Local d'Urbanisme de Créancey



• PARTIE I •

**Conforter le dynamisme démographique
pour assurer la vitalité de Créancey**

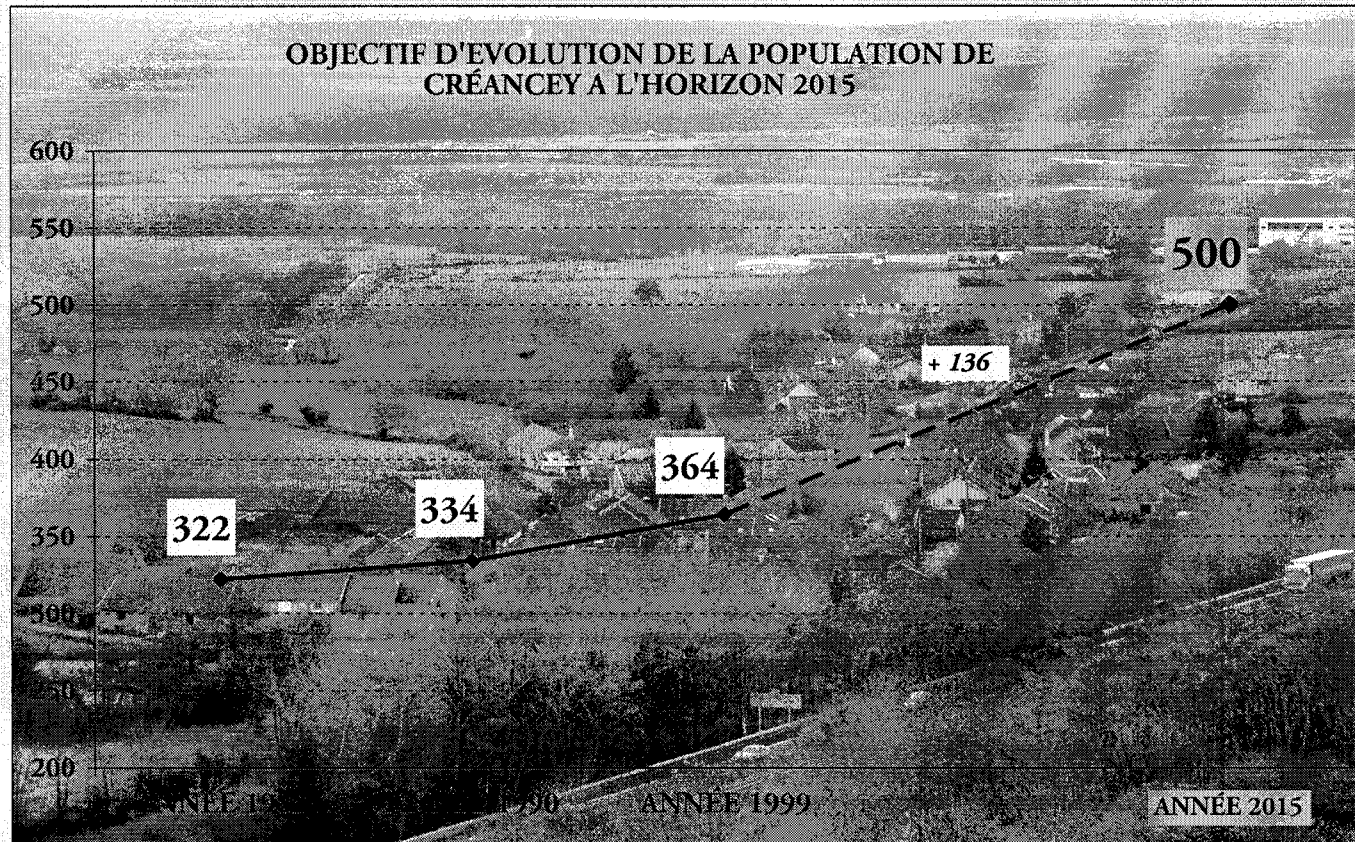


Orientation n°1

Un objectif de population de 500 habitants à l'horizon 2020, garant de la vitalité et du dynamisme communal.

- L'objectif est de permettre une évolution progressive de la démographie et de rendre possible l'accueil de 500 habitants en 2020, soit une augmentation de 140 personnes.
- L'objectif est de permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment les jeunes ménages, pour assurer la «tonicité démographique» du village.
- Une telle croissance est nécessaire pour pérenniser les écoles du village et permettre à terme la mise en oeuvre d'un accueil périscolaire en partenariat avec les communes voisines et la Communauté de Communes.

- *Une ambition de vitalité pour assurer le dynamisme de la pyramide des âges*

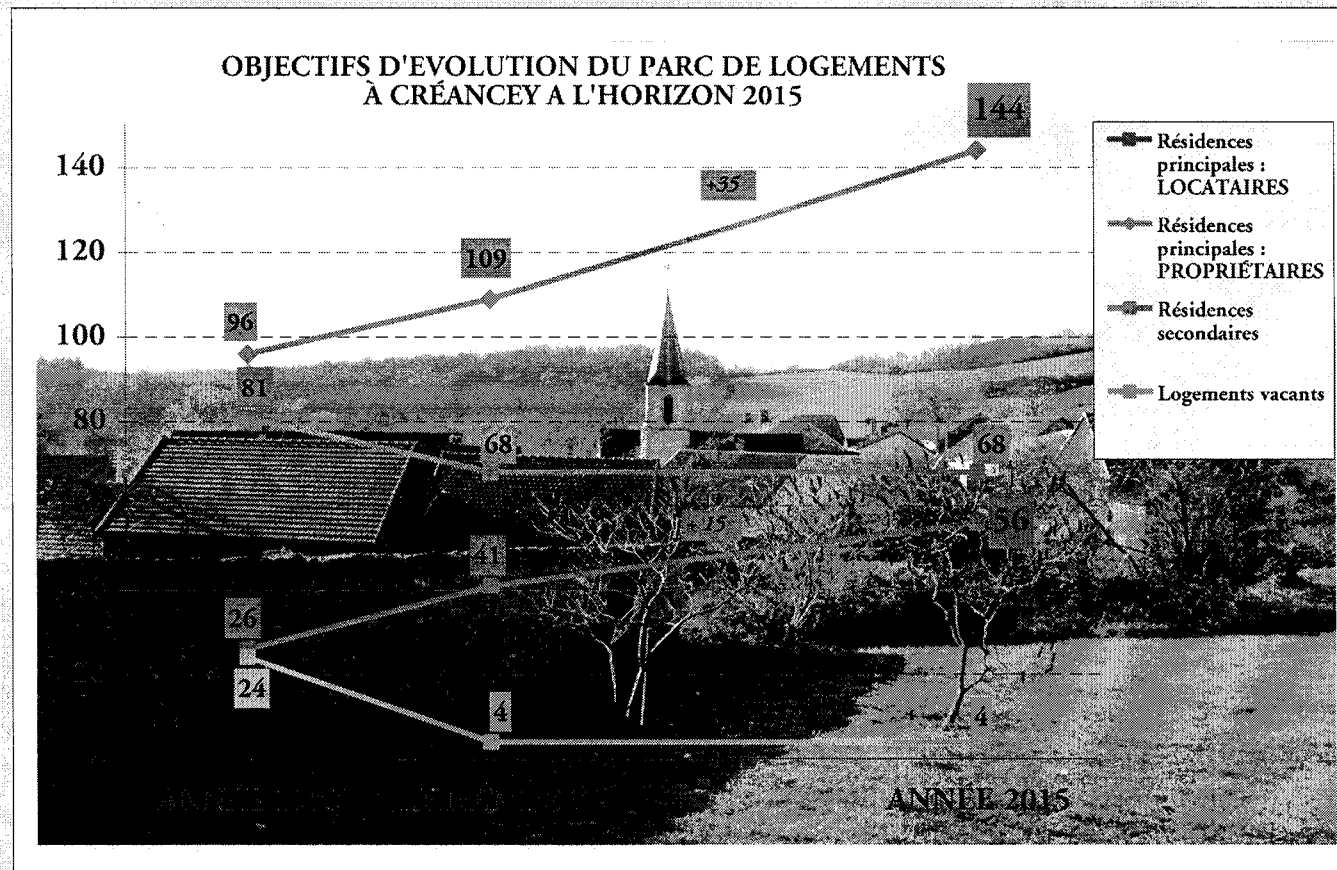


Orientation n°2

Un objectif d'un parc de logements de 50 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2020

- Le P.L.U. intégrera des possibilités de construction correspondant à quelques 50 nouvelles résidences. Afin de favoriser l'implantation de résidences principales, ces possibilités d'extension devront être localisées dans le tissu bâti actuel ou à proximité de celui-ci.
- Les actions d'accompagnement de la mise en oeuvre du P.L.U. devront favoriser le développement d'une offre de logements locatifs afin d'atteindre un équilibre d'environ 15 logements locatifs (soit 5 logements tous les cinq ans) sur les quelques 50 habitations prévues.
- La création de logements locatifs à destination notamment des jeunes ménages se fera par la construction de logements neufs, mais une partie de l'objectif peut être atteint par la réaffectation de certains corps de fermes situés au coeur du village.

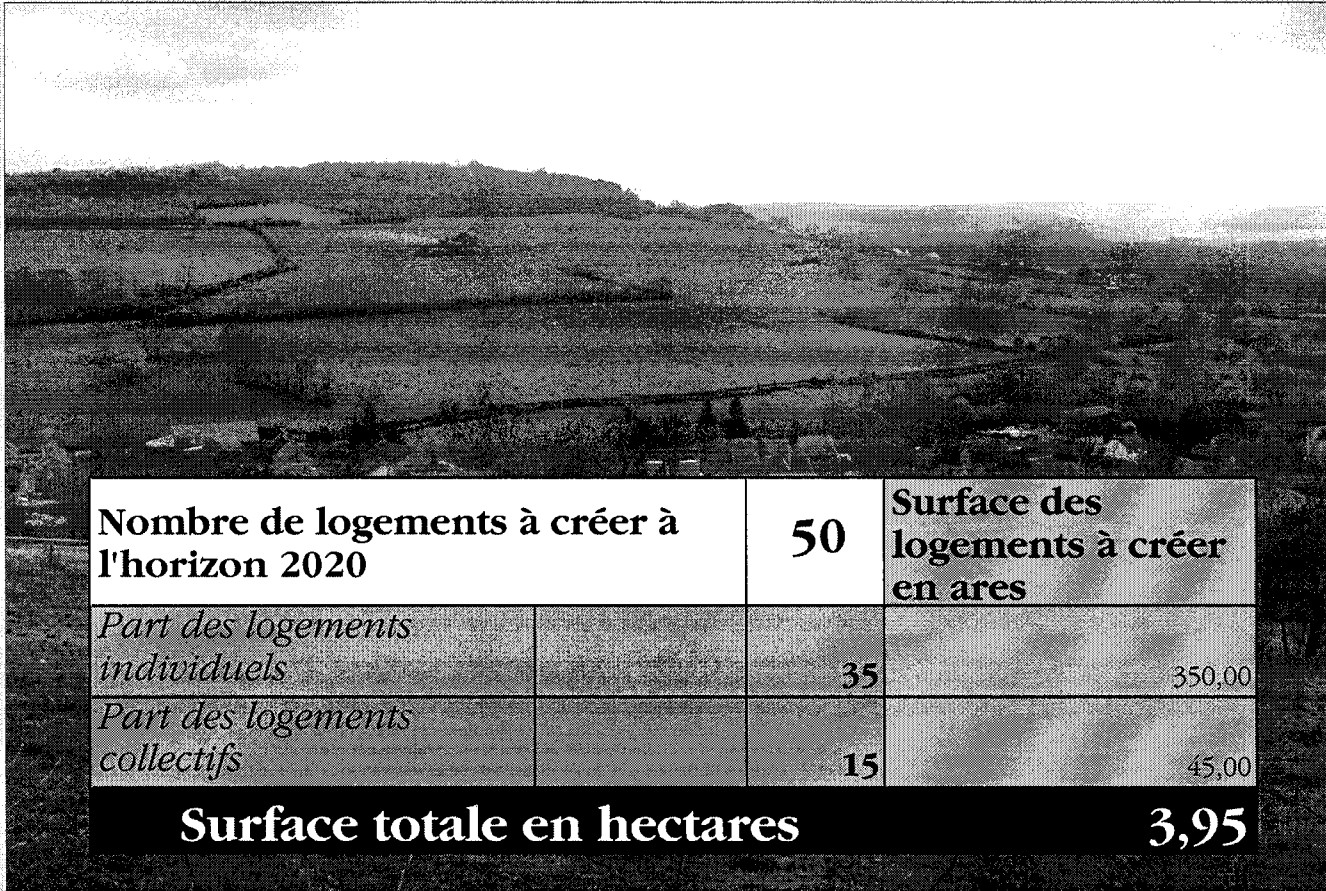
• *Une ambition de croissance ouverte aux jeunes ménages*



Orientation n°3

Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 4 hectares.

- Le volume de croissance du parc d'habitation de Créancey a été conçu dans l'optique d'une tonicité démographique et d'une croissance maîtrisée. L'objectif de 50 unités d'habitations supplémentaires à l'horizon 2020 implique une disponibilité foncière de 4 hectares hors le potentiel de densification des secteurs bâtis existants.
- Le chiffre de 4 hectares prend en compte un besoin de surface différencié pour la création de logements individuels et de logements collectifs. Le besoin effectif de foncier étant fixé à 4 hectares, le plan de zonage devra prévoir un volume de surface supérieur à ce chiffre afin de prendre en compte la problématique du mûrissement du foncier et des temps de déblocage des situations.



Nombre de logements à créer à l'horizon 2020		50	Surface des logements à créer en ares
<i>Part des logements individuels</i>		35	350,00
<i>Part des logements collectifs</i>		15	45,00
Surface totale en hectares			3,95

Plan Local d'Urbanisme de Créancey

● PARTIE II ●

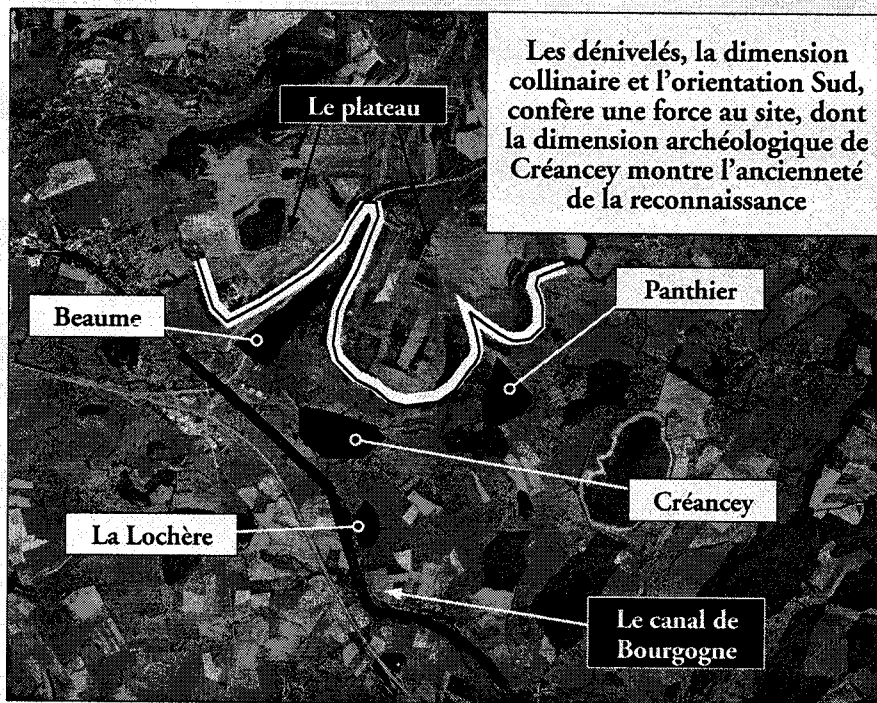
**Penser l'urbanisation future de Créancey
pour conserver l'inscription du village dans son site**



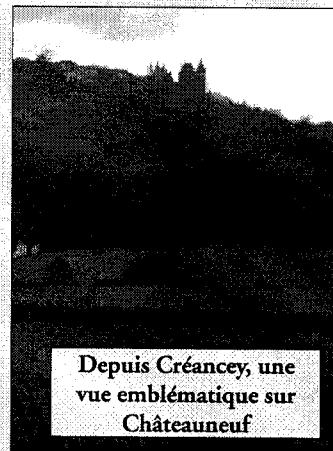
Orientation n°4

Valoriser la relation au «Grand Paysage»

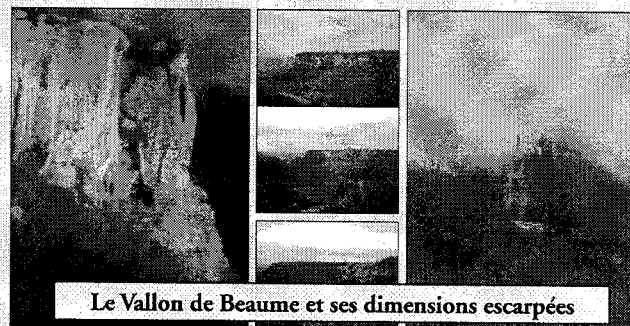
- Composé de quatre entités bâties, Créancey et ses trois hameaux sont bénéficiaires d'une implantation dotée d'une réelle qualité paysagère.
- Créancey, les hameaux de Panthier et de Beaume sont implantés en pied de collines (et sortie de vallon pour les deux hameaux) et orientés au Sud. Le hameau de la lochère, quant à lui, jouxte le canal de Bourgogne et jouit d'une ambiance plus intime.
- Cette situation confère une réelle personnalité, force et sérénité à chaque entité.
- Il importe que l'ensemble des projets de construction et d'urbanisme réalisés à Créancey, prennent en compte cette dimension, n'altèrent pas et valorisent le lien visuel avec ce grand paysage.



Les dénivelés, la dimension collinaire et l'orientation Sud, confère une force au site, dont la dimension archéologique de Créancey montre l'ancienneté de la reconnaissance



Depuis Créancey, une vue emblématique sur Châteauneuf

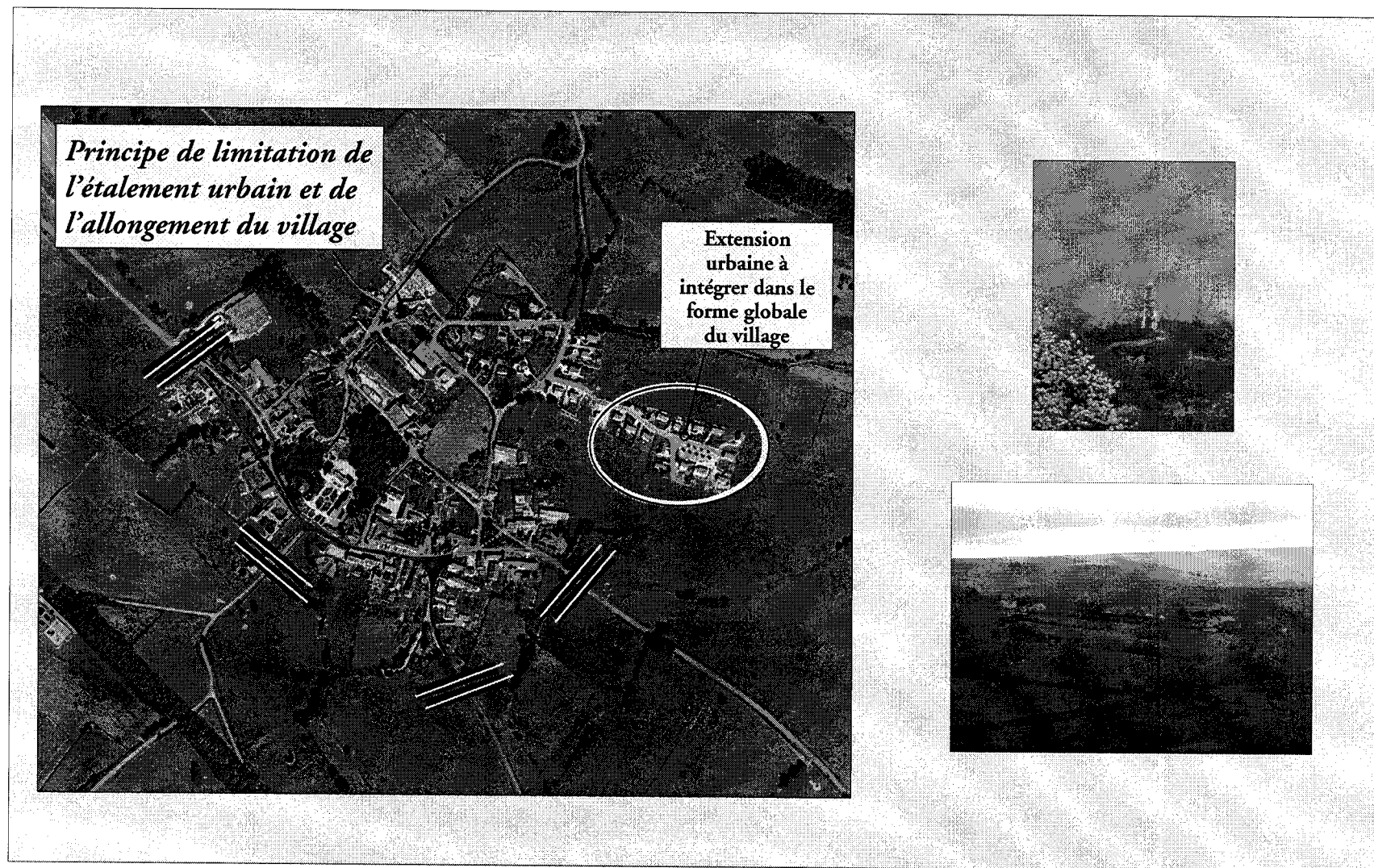


Le Vallon de Beaume et ses dimensions escarpées

Orientation n°5

Préserver la forme urbaine et l'inscription dans le site de Créancey

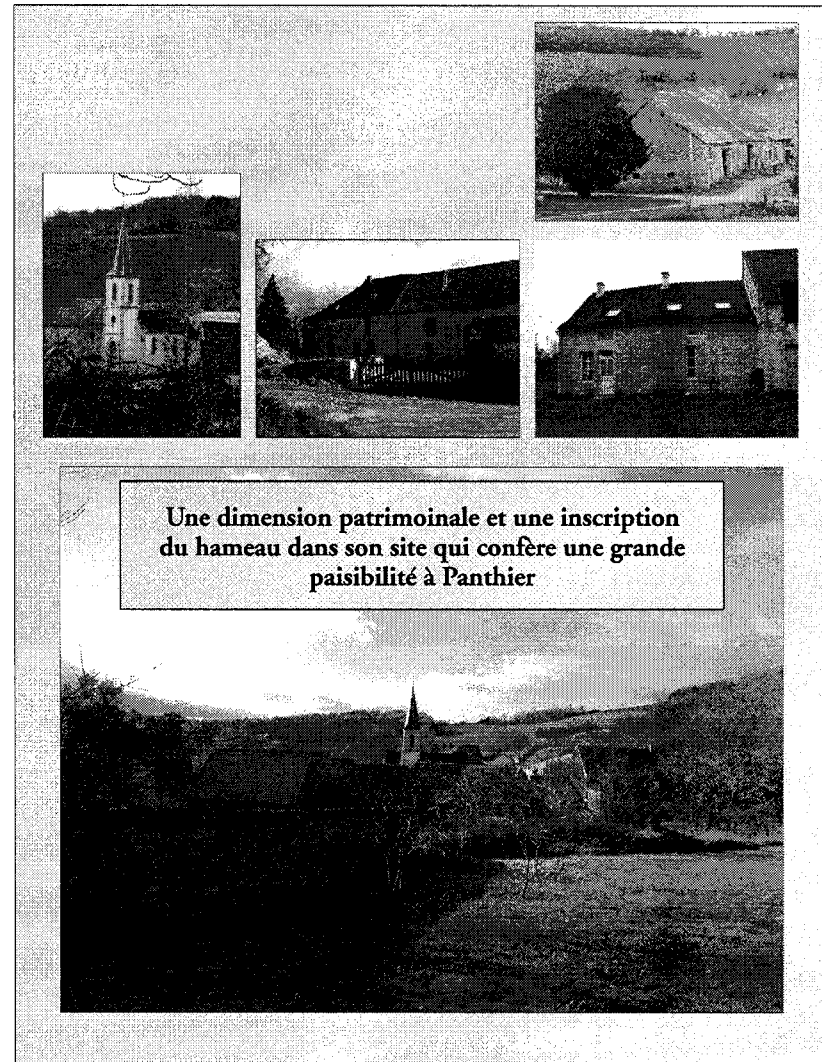
- La forme urbaine compacte de Créancey est au coeur de la qualité de l'inscription du village dans son site, elle fonde son caractère.
- L'urbanisation des trente dernières années a bien préservé les qualités de cette forme urbaine le long des principales voies de circulation.
- La localisation de l'extension urbaine passée a généré une sorte d'échappé urbaine qu'il convient d'intégrer dans la forme globale du village.
- En l'occurrence la préservation de la forme urbaine de Créancey s'impose comme un enjeu majeur du P.A.D.D. en évitant les extensions urbaines linéaires et l'allongement du village.



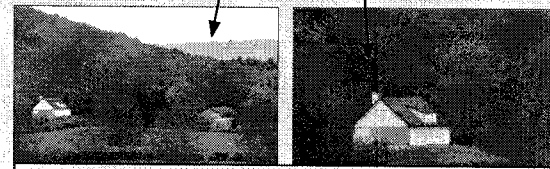
Orientation n°6

Préserver la forme urbaine et l'inscription dans le site du hameau de Panthier

- Le hameau de Panthier jouit d'une grande homogénéité et d'une typicité remarquable.
- Sa forme urbaine compacte est au coeur de la qualité de l'inscription du hameau dans son site, sa préservation est impérative.



Principe de limitation de l'étalement urbain et de l'allongement du hameau



L'objectif de limiter fortement l'urbanisation diffuse le long du lac de Panthier

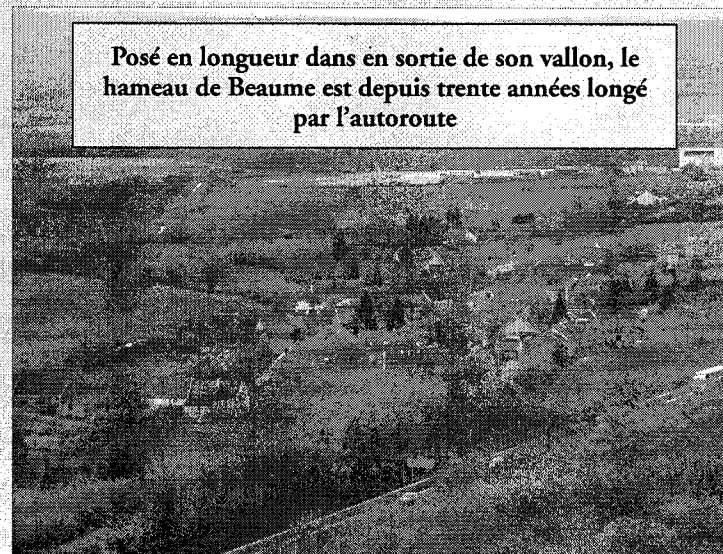
Orientation n°7

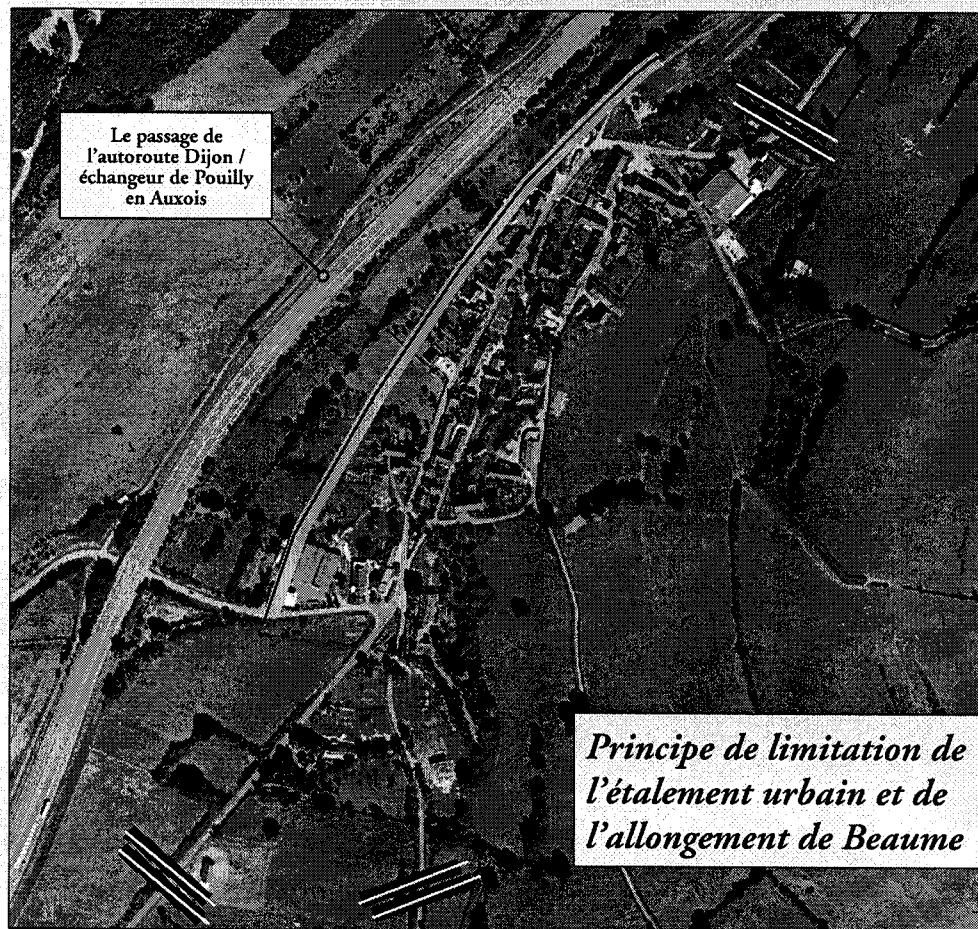
Préserver la forme urbaine et l'inscription dans le site du hameau de Beaume

- Le hameau de Beaume est fortement contraint à la fois par la topographie du site et par le passage de l'autoroute.
- Cette situation implique de limiter l'extension du hameau pour éviter son allongement inconsidéré.



Posé en longueur dans en sortie de son vallon, le hameau de Beaume est depuis trente années longé par l'autoroute



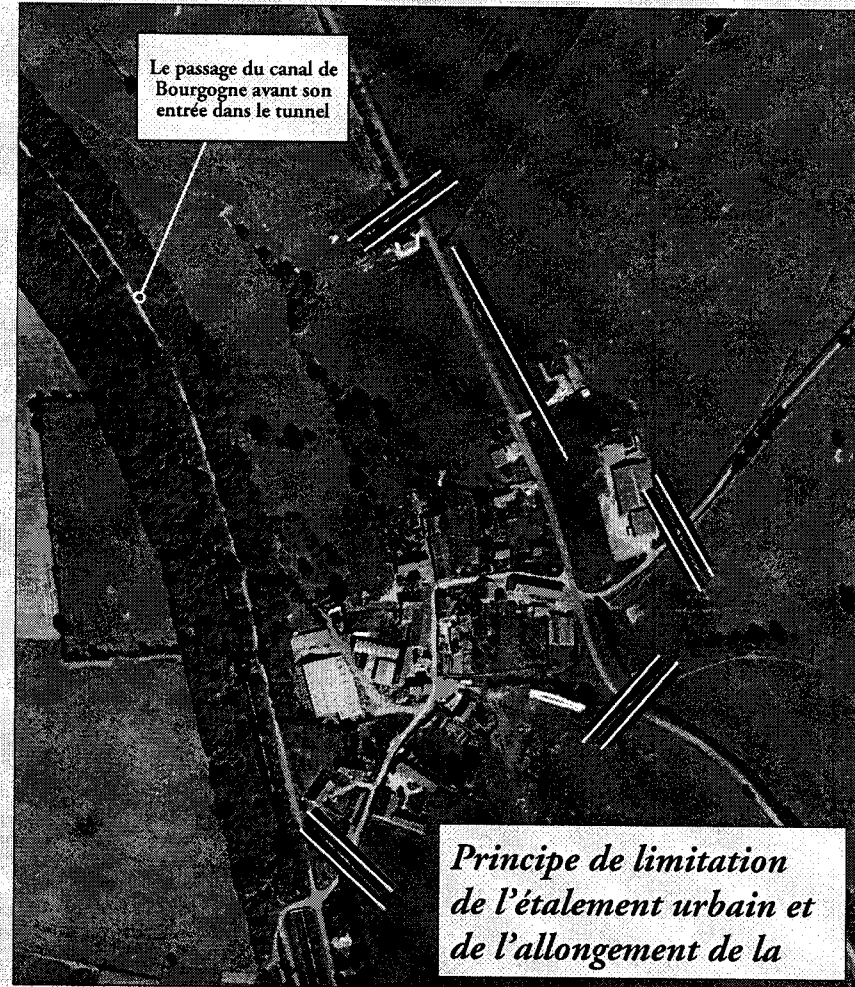


Orientation n°8

Préserver la forme urbaine et l'inscription dans le site du hameau de la Lochère

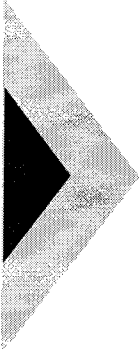
- Posé le long du canal de Bourgogne, La Lochère a gardé une dimension agricole forte.
- Contraint par un ensemble de secteurs humide, il convient de limiter l'urbanisation futur du hameau pour garantir la qualité de sa forme urbaine.

Entrée du Souterrain
du Canal de Bourgogne



Plan Local d'Urbanisme de Créancey

• PARTIE III •



**Concevoir le devenir du village
pour préserver et valoriser le caractère de Créancey**

*Un Plan Local d'Urbanisme
qui préserve et valorise le
patrimoine et le caractère
campagnard de Créancey*

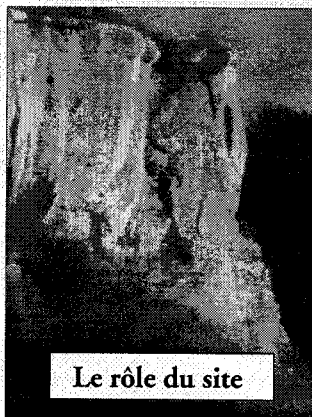
- ▶ *Favoriser la préservation et la valorisation du patrimoine*
- ▶ *Pérenniser la forme urbaine de Créancey et de ses hameaux*
- ▶ *Favoriser un développement de Créancey qui privilégie l'emploi de matériaux et les tonalités ambiantes qui marquent le caractère du village.*
- ▶ *Soigner la qualité de l'interface entre «espace naturel» et «espace bâti».*
- ▶ *Préserver la qualité des espaces ouverts et leur biodiversité.*

Orientation n°9

Une ambition de protéger et de valoriser le patrimoine de Créancey

- La dimension patrimoniale de la commune de Créancey est au fondement du caractère du lieu. Elle marque l'inscription du village dans le temps et conforte le sentiment d'immuabilité du paysage.
- Le patrimoine est composé d'une part de legs de la nature et d'autre part par la présence d'éléments de patrimoine de qualité qui viennent enrichir l'architecture traditionnelle du village.
- La protection de ce patrimoine est un enjeu du P.A.D.D.





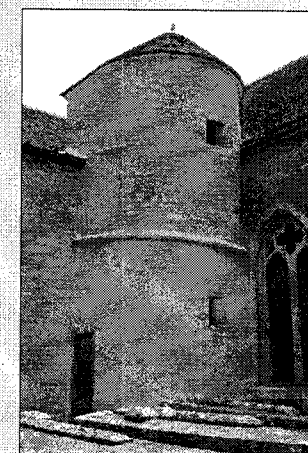
Le rôle du site

Le patrimoine de Créancey et des hameaux est fondé sur des éléments remarquables, mais aussi fortement sur la préservation d'une architecture traditionnelle, sur l'unité du lieu, l'inscription du village dans son site, le temps et l'histoire.

Elles se jouent dans le respect et la valorisation d'une somme de petits éléments qui, ensemble, donnent et pérennisent la tonalité de Créancey.



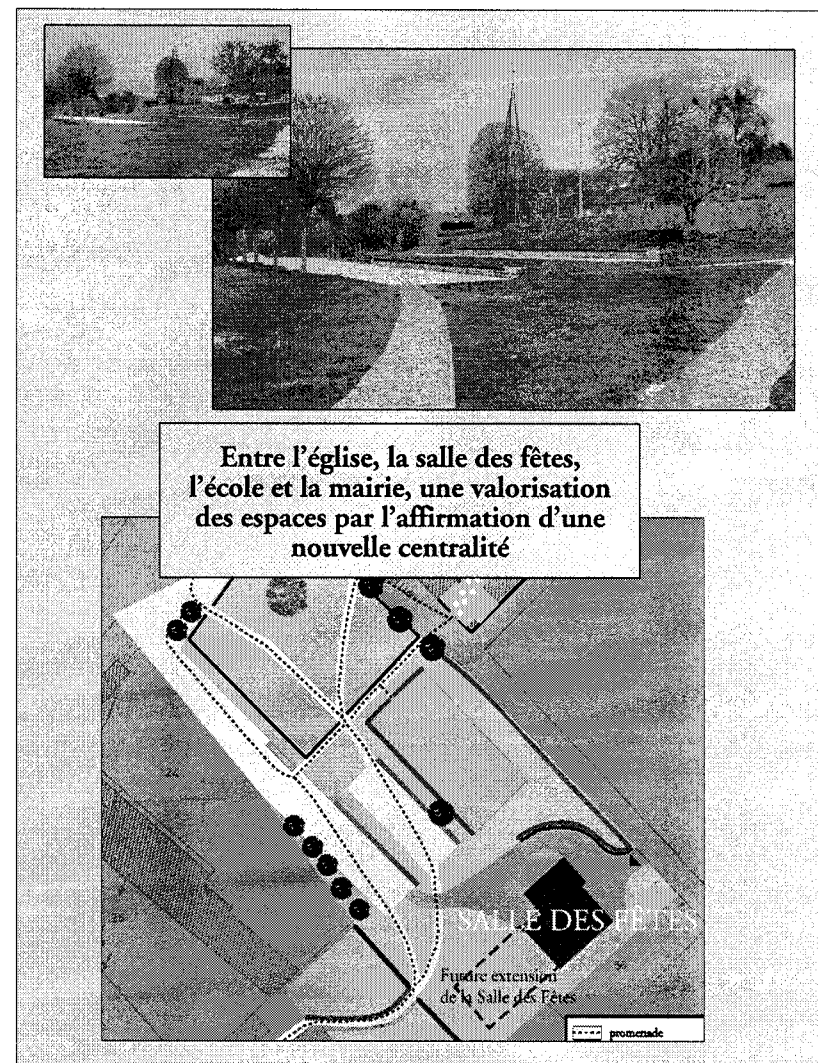
Le château de Créancey et sa réhabilitation de grande qualité



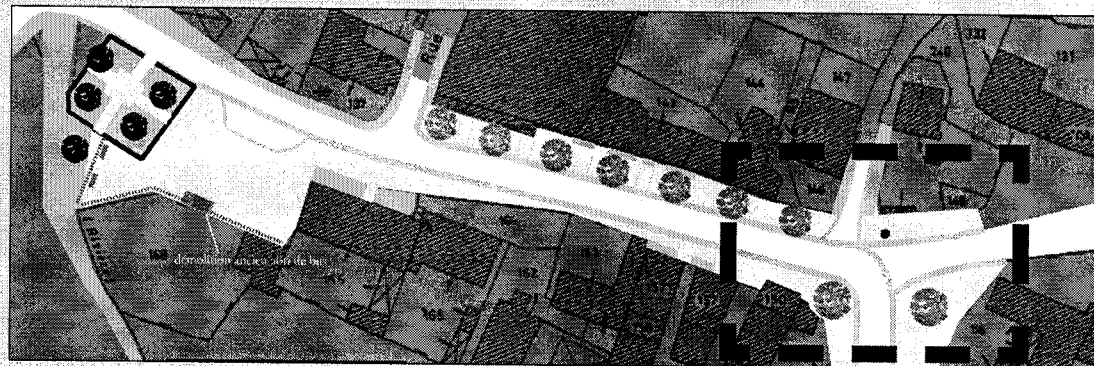
Orientation n°10

La reconquête du «Coeur de Village» de Créancey

- La forte dimension patrimoniale de Créancey (village) est aujourd'hui altéré par une traversée routière qui banalise son espace.
- La reconquête du caractère de la traversé est un enjeu du P.L.U.
- La centralité réelle du village n'est pas située le long de son axe routier principale. Elle se joue en amont, entre l'église, la mairie, l'école et la salle des fêtes.
- L'affirmation de cette centralité doit être concrète dans l'espace public. L'affirmation de cette centralité est un objectif majeur du P.A.D.D.



**Un nouveau
Coeur de Village
pour Créancey**



**Un traitement qui rompt avec un
caractère routier préjudiciable**



**Une refonte du carrefour avec la réalisation d'un stop
pour les véhicules en provenance de Panthier**

Orientation n°11

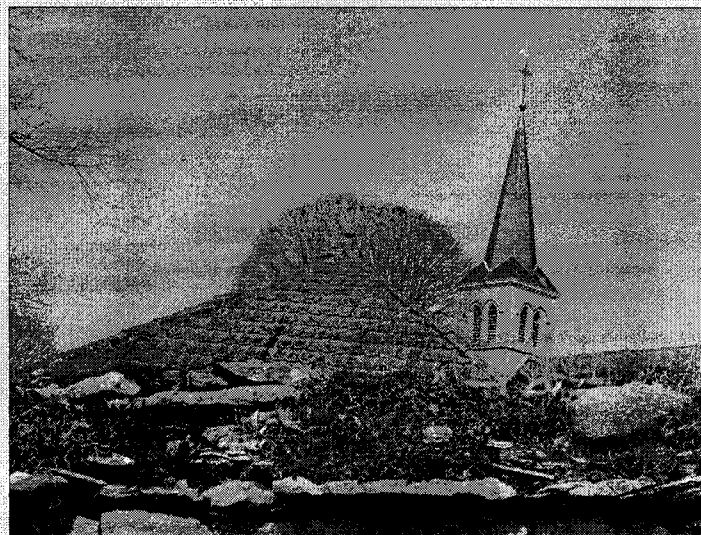
Une ambition de valorisation des tonalités et des matériaux qui fondent le caractère de Créancey

- Le caractère de Créancey est fortement déterminé par la palette des matériaux et des tonalités qui fondent son unité architecturale et paysagère.
- Pour assurer la pérennité de cette unité, le PADD pose comme une orientation majeure un choix des matériaux dans le respect de l'histoire de l'architecture locale.
- De la même manière le PADD souligne l'importance du respect des tonalités ambiantes dans le choix des colorations et des teintes des matériaux.

Le respect des tonalités et un choix de matériaux qui privilégient le caractère rural du village est un enjeu majeur pour Créancey dans le cadre du P.A.D.D.

Celui-ci doit être non dogmatique, mais l'économie générale des projets de construction ou de réhabilitation doit réellement s'inspirer des ambiances illustrées par les photos ci-contre, toutes issues de Créancey.

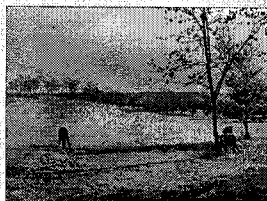
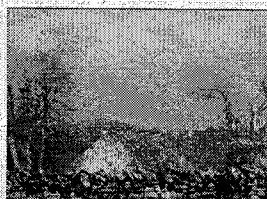
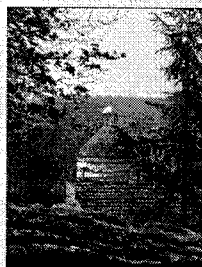
Ces photos ne représentent pas une palette close, mais soulignent une tonalité générale dont les projets devront s'approcher.



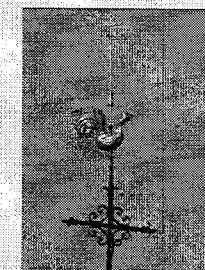
Les teintes et les colorations



Les colorations peuvent s'inspirer de cette palette ou la décliner, ce qui compte c'est l'obtention d'un contraste doux qui marque la typicité rurale du village.



Le respect des tonalités et un choix de matériaux qui privilégient le caractère rural du village est un enjeu majeur pour Créancy



Orientation n°12

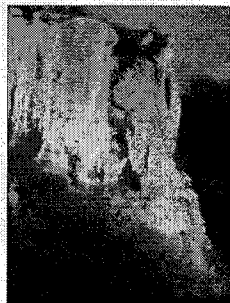
La protection et la valorisation de la qualité des espaces ouverts et de la biodiversité

- La qualité environnementale et la diversité des espaces de Créancey, pose l'importance de l'enjeu de la protection de la biodiversité et de la qualité des milieux.
- Le vallon de Beaume et sa topographie prononcée forment un espace refuge pour les oiseaux.
- Le canal de Bourgogne et la coulée verte qui l'accompagne forment également un espace refuge de qualité tant pour la faune que la flore.
- De la même manière, le lac artificiel de Panthier est un espace favorable à la biodiversité.
- Plus globalement, ce sont les systèmes de haies et d'alignement d'arbres, séparant et rythmant les pâturages et les prairies, qui jouent un rôle clef dans la qualité paysagère et biologique des espaces de Créancey.
- La protection et la valorisation de l'ensemble de ces qualités s'imposent comme un enjeu majeur du P.L.U. de Créancey.

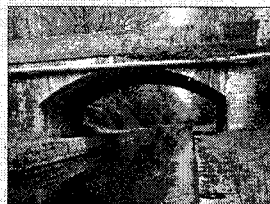
Le vallon de Beaume, un site archéologique et un refuge de grande qualité pour les oiseaux



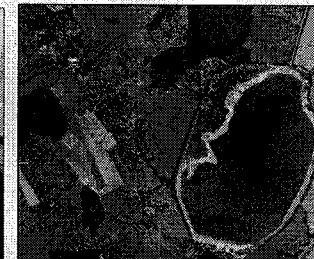
**Le vallon de
Beaume une riche
biologique et
paysagère**



**Le rôle des haies et des arbres dans la préservation
des paysages et dans leur vocation d'espaces
refuges pour la faune.**



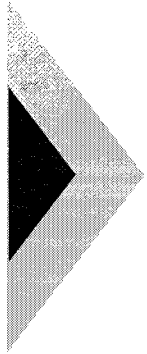
**Le lac artificiel de Panthier,
une ambiance singulière
qui comme le canal de
Bourgogne, montre que
l'action de l'homme et la
nature peuvent se fondre
l'un dans l'autres.**



Plan Local d'Urbanisme de Créancey

● PARTIE IV ●

**Pérenniser le rôle de l'agriculture
pour conforter le caractère rural de Créancey**



Orientation n°13

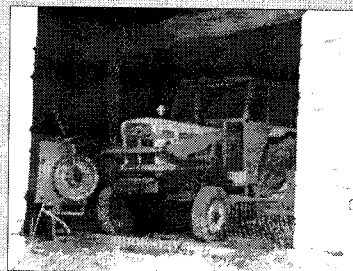
La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles.

- L'ambition de valorisation des espaces agricoles de Créancey implique une protection des espaces voués à l'agriculture notamment par la préservation des possibilités d'extension et d'évolution des exploitations.

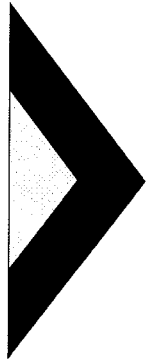
- Pour que le développement et l'adaptation des exploitations soient en phase avec l'apport historique de la profession agricole à la qualité des paysages, le P.A.D.D. prévoit une intégration paysagère et architecturale du bâti des exploitations. Il faut donc allier des nécessités techniques, une facilitation du travail et une nécessité d'intégration paysagère selon plusieurs angles de vues.

L'agriculture et son rôle clef pour préserver et affirmer le caractère rural de Créancecy

Pérenniser la dimension agricole du village, une orientation stratégique pour l'économie locale, le caractère et l'harmonie paysagère de Créancecy



Plan Local d'Urbanisme de Créancey



● PARTIE IV ●

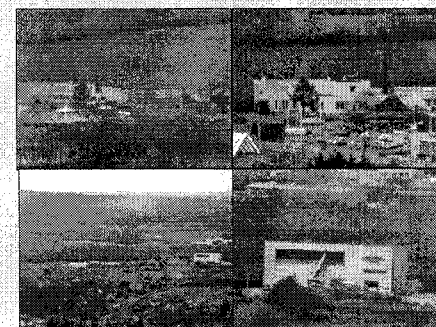
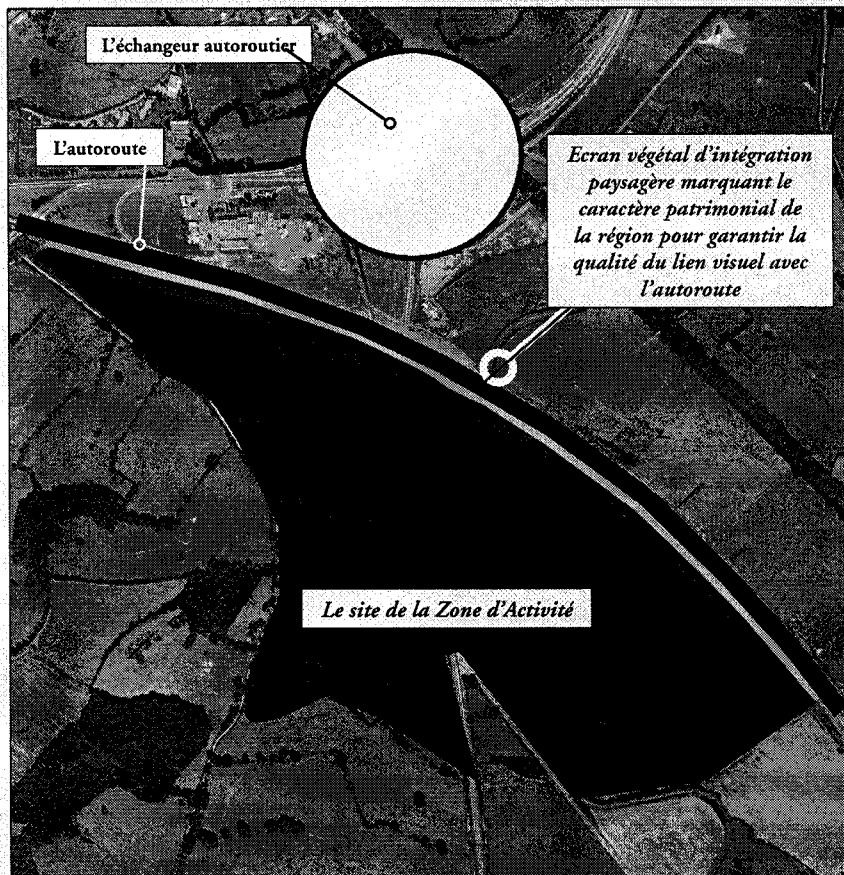
**Renforcer et pérenniser le dynamisme économique
du canton et de la Communauté des Communes
de l'Auxois Sud**

Orientation n°14

L'ambition de renforcer le potentiel de développement économique intercommunal

- Le dynamisme économique des territoires ne se joue pas à l'échelle micro-locale. Pour Créancey l'échelle de base est celle de l'intercommunalité du canton de Pouilly en Auxois.
- Situé au carrefour autoroutier la zone d'activité intercommunale trouve son assise sur le ban communal de Créancey.
- Créé sur la base d'une ZAC, ce site d'activité s'impose comme un enjeu stratégique pour l'aménagement du territoire de la Côte d'Or et l'équilibre de la répartition de son dynamisme économique ; celui-ci doit pouvoir renforcer son assise dans l'Ouest du département.

Le renforcement du site d'activité intercommunale



Un contexte fonctionnel, foncier et paysager propice à la création du site d'activité



