

COMMUNE DE CREPAND

DEPARTEMENT DE
COTE-D'OR

**Document n°2: Projet d'aménagement
et de développement durables**

Plan Local d'Urbanisme



Document arrêté par délibération du Conseil municipal
en date du *04.10.2013*

Document approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du *28.02.2014*

Le Maire,



Déposé le :

- 3 MARS 2014

Le Maire
Bruno DIANO



**A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD**



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11, rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE CRÉPAND

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle le principe d'équilibre entre *le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable* (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une *utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature* (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

L'objectif de la commune de CRÉPAND est **de déterminer les conditions du développement communal, tout en veillant à préserver son identité, ses richesses architecturales et paysagères, la qualité de son cadre de vie et son rôle d'accueil de populations et de services. Tout cela dans un contexte très particulier de commune limitrophe à Montbard.**

Crépend fait partie du département de Côte-d'Or, de l'arrondissement et du canton de Montbard et de la communauté de communes du Montbardois. A ce titre son projet urbain rentre dans une logique globale qu'il convient de créer de manière directe avec les communes limitrophe (et plus particulièrement avec le pôle de Montbard) mais aussi avec l'ensemble du territoire. Cette politique doit permettre une mise en réseau des différentes problématiques et donc l'aménagement cohérent des espaces concernés.

Les caractéristiques architecturales du bourg méritent d'être mises en valeur. En effet le tissu ancien regorge d'éléments de patrimoine, souvent marques concrètes représentatives des caractéristiques locales, témoins de styles régionaux, parfois simples éléments de la mémoire communale. Il convient de prendre en compte ces données afin d'assurer par la concertation le maintien ou du moins le traitement réfléchi de ces richesses, parfois inconnues de la population.

Les réflexions portant sur le développement de l'urbanisation sont stratégiques à Crépend. En effet le bourg affiche une trame linéaire, illustrant parfaitement le modèle du « village rue », conséquence directe de la morphologie du territoire et des composantes environnementales (relief marqué, présence de zones humides,...). Cette caractéristique ne peut être ignorée pour penser le développement futur de la commune.

De plus Crépend doit s'organiser en tant que commune d'accueil de population, du fait de sa proximité immédiate avec Montbard, territoire de plus en plus congestionné et dont l'évolution du foncier pousse naturellement à s'orienter vers les territoires voisins.

La limite commune avec Montbard impacte d'autres domaines de la politique urbaine. Ainsi Crépend profite entre de la gare ferroviaire TGV, située à environ 1 kilomètre du village et qui place la commune à 1 heure de Paris. Ainsi, que ce soit d'un point de vue professionnel ou de détente (résidence secondaire), les modes de fonctionnement sociaux-économiques évoluent sensiblement. L'emploi, développé depuis plusieurs années à travers une politique très active, profite quant à lui du tissu industriel de Montbard. La zone économique de Crépend s'est assez naturellement implantée à l'Est du territoire, créant une suture réussie avec le Sud-ouest du chef-lieu de canton.

Enfin le territoire accueille de nombreux éléments naturels, mis en scène à travers des paysages variés tels qu'un plateau agricole, une vallée humide ou encore des coteaux abrupts couverts de forêts. Ainsi il s'agira de prendre en compte cette diversité, de préserver les milieux sensibles et d'intégrer au mieux l'urbanisation future à l'environnement, au sens large du terme.

La commune doit donc réussir à s'intégrer au mieux à la Communauté de communes, tout en affirmant sa politique, en mettant en valeur ses richesses propres et en respectant le vécu passé et à venir des habitants.

Fort de ce constat, le projet communal devra de plus permettre la mise en œuvre d'une synergie entre la situation avantageuse de la commune, ses potentiels d'accueil, la qualité de son environnement et la fragilité de ses paysages. Cela afin :

- De pérenniser la qualité d'un patrimoine naturel et culturel
- De conforter la commune dans son rôle d'espace d'accueil de nouveaux habitants et de pôle de services, dans une logique de cohérence et d'organisation avec la trame bâtie existante afin d'assurer le maintien de la qualité du cadre de vie, la diversification et la mixité des usages au sein du territoire tout en préservant l'environnement bâti et naturel.
- D'affirmer une politique de développement commercial.

Ce triple objectif de protection des patrimoines, de renforcement des activités et des services, et de diversification économique mais également d'accueil de nouveaux habitants sera décliné à travers la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durables de la commune de Crépand. Celle-ci s'articule autour des chapitres suivants :

- 1) Projet démographique**
- 2) Les enjeux majeurs du territoire**
- 3) Un territoire à préserver et mettre en valeur**
- 4) Une commune à faire vivre**

1) Projet démographique

Crérand organise sa politique aujourd'hui dans une optique d'accueil de population, faisant suite comme il a été mentionné dans le rapport de présentation, à un projet économique poursuivi depuis maintenant plusieurs décennies.

L'accueil des entreprises, réalisé avec succès, permet dorénavant de proposer de manière sereine et maîtrisée une offre à vocation d'habitation, accompagnée de services administratifs et économiques, voir d'une réserve d'emplois locale.

De plus, il convient de replacer Crérand dans un contexte de commune périurbaine immédiate, présentant une réserve foncière indéniable et indispensable du fait d'une saturation du marché Montbarinois.

Cette saturation s'illustre, entre autre, à travers la création de plus de 100 emplois dans la vallée du métal en 2011/2012 (Valinox NUCLEAIRE et VALTI...) suivie, faute de réponse locale adéquate, d'un éloignement des employés à plus de 15 km de leur lieu de travail (villages comme Asnières, Moutiers et surtout Semur ou Venarey).

Cependant, il est indispensable pour la commune d'anticiper le manque de parcelles qu'elle connaît aujourd'hui. La commune souhaite donc créer une réserve foncière permettant d'anticiper un aménagement d'ensemble sur un secteur prévu. L'urbanisation est maîtrisée et indirectement phasée en deux temps, dont l'un à long terme.

En plus de ce contexte intercommunal, il convient de noter plusieurs points :

- le nombre de logements vacants au sens de l'INSEE est à ce jour de 10, ce qui est peu, et ne suffira donc pas de subvenir aux besoins en logements.
- la pression urbaine de Montbard induit chaque semaine des demandes d'installation en locations ou achats de terrains à bâtir sur la commune de Crérand.
- Le projet de lotissement ORVITIS, comprenant 13 logements, et n'étant bloqué seulement pour un délai limité, sera certainement occupé quasi immédiatement (40 personnes environs).

Cette hypothèse se base sur le fait que les 3 parcelles du lotissement communal ont été vendues en moins d'un an pour environ 10 demandes sur cette période.

En termes de foncier voué à l'économie :

- la tranche 1 de la ZAE Drouillot a été réalisée en moins de 2 ans sur 1 ha.
- La tranche 2 actuellement en cours de commercialisation est vendue (ou en cours) pour 7200 m², sur un total de 1,2 ha.

Objectif de limitation de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Afin de répondre aux besoins d'accueil de population, la commune prévoit l'ouverture d'une superficie suffisante prenant en compte les voiries et autres aménagements publics. Prévoyant l'arrivée de quelques 120 personnes d'ici 2030, il s'agit de se doter d'environ 5,4 hectares en tout, représentant une capacité réelle d'accueil de 4,45 hectares.

Afin de limiter une consommation excessive de l'espace, la commune a déclassé plus de 10 hectares constructibles en 2014 à travers le POS, s'étendant sur les coteaux surplombant le village.

L'objectif premier de limitation de consommation de l'espace est donc de restreindre l'ouverture de terrains au minimum nécessaire.

2) LE ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE

- Répondre à une demande d'installation d'habitants, en liant besoins nouveaux en logements et parc existant.
- Protéger l'environnement de qualité en place, en maîtrisant spatialement et visuellement l'urbanisation nouvelle.
- Intégrer Crépand à une logique partenariale de développement.
- Considérer le patrimoine agricole en place.

Le projet communal de développement s'organise autour des axes suivants en s'appuyant sur deux grandes problématiques :

UN TERRITOIRE A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR

- Mise en valeur des paysages et des éléments naturels gages d'un cadre de vie de qualité
- Assurer la pérennité de l'activité agricole
- Prendre en compte les éléments de contraintes naturelles et technologiques, et les intégrer dans une logique de développement global et durable (zone humide...)
- Valoriser le patrimoine architectural et naturel

UNE COMMUNE PERIURBAINE A CONSTRUIRE COMME « TERRITOIRE DE VIE A PART ENTIERE ».

- Maîtriser et organiser l'urbanisation à l'échelle de Crépand.
- Renforcer la qualité urbaine du bourg
- Prendre en compte les différentes voies de communication (route, rail) dans les projets de développement
- Mettre en valeur les ressources touristiques du territoire
- Soutenir le secteur économique de manière cohérente
- Maîtriser le développement des équipements

3) UN TERRITOIRE A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR

MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ELEMENTS NATURELS GAGES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Ces principes s'appuieront sur :

- *un zonage et un règlement adaptés à même de préserver les milieux naturels de la commune*
- *l'identification d'espaces paysagers remarquables et de zones naturelles sensibles et sa traduction dans les documents réglementaires (écrits et graphiques) du Plan Local d'Urbanisme.*

ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Ces principes s'appuieront sur

- *l'identification et la préservation des espaces et des activités agricoles, par un zonage et un règlement adaptés*
- *la préconisation d'espaces tampons entre espaces urbains, espaces naturels sensibles et espaces agricoles*
- *la définition de limites précises à l'extension de l'urbanisation dans une logique de développement modéré et intégré.*
- *L'identification de secteurs agricoles sensibles d'un point de vue paysagé ou naturel et leur classement en « agricole inconstructible ».*

PRENDRE EN COMPTE LES ELEMENTS DE CONTRAINTES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES, ET LES INTEGRER DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT GLOBAL ET DURABLE (ZONE HUMIDE...)

Ces principes s'appuieront sur

- *la mise en place de périmètres et de règles à même de garantir la protection vis à vis des contraintes technologiques*
- *La préservation du périmètre identifié au titre des zones humides*
- *la prise en compte du périmètre de non constructibilité imposé par la présence de l'axe classé à grande circulation*
- *Ces protections pourront passer par la définition de zones non aedificandi (non constructible)*

VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL

Ces principes s'appuieront sur :

- *l'identification des éléments naturels et architecturaux les plus remarquables dans une logique de préservation et de mise en valeur.*
- *la détermination au travers des règles d'urbanisme d'éléments spécifiques à même d'assurer la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine.*

4) UNE COMMUNE A FAIRE VIVRE

MAITRISER ET ORGANISER L'URBANISATION A L'ECHELLE DE CREPAND

Ces principes s'appuieront sur :

- *la définition d'une urbanisation cohérente et de limites précises à l'expansion urbaine*
- *la maîtrise des trames urbaines existantes, selon les secteurs*
- *la prise en compte des espaces d'urbanisation ponctuelle (bâtis isolés)*
- *la relance de l'évolution démographique et des capacités d'accueil de la commune.*

RENFORCER LA QUALITE URBAINE DU BOURG

Ces principes s'appuieront sur :

- *la valorisation du centre bourg en tant que lieu de vie*
- *la valorisation et le traitement des espaces publics*
- *Soutenir et maintenir le développement des équipements et services (administratifs et à la personne).*

PRENDRE EN COMPTE LES DIFFERENTES VOIES DE COMMUNICATION (ROUTE, RAIL) DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Ces principes s'appuieront sur :

- *l'identification de secteurs de développement futurs de la trame urbaine cohérent par rapport aux axes*
- *la valorisation de la zone d'activité à vocation économique et des dessertes actuelles et futures*

METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

Ces principes s'appuieront sur :

- *l'identification des zones et/ou d'éléments remarquables, leur mise en valeur, et leur préservation*
- *L'intégration des circuits dans une logique globale et intercommunale (« sentier le Dandarge » par exemple)*
- *la définition d'espaces de développement et de valorisation des activités sportives et de loisir*

SOUTENIR LE SECTEUR ECONOMIQUE DE MANIERE COHERENTE

Ces principes s'appuieront sur :

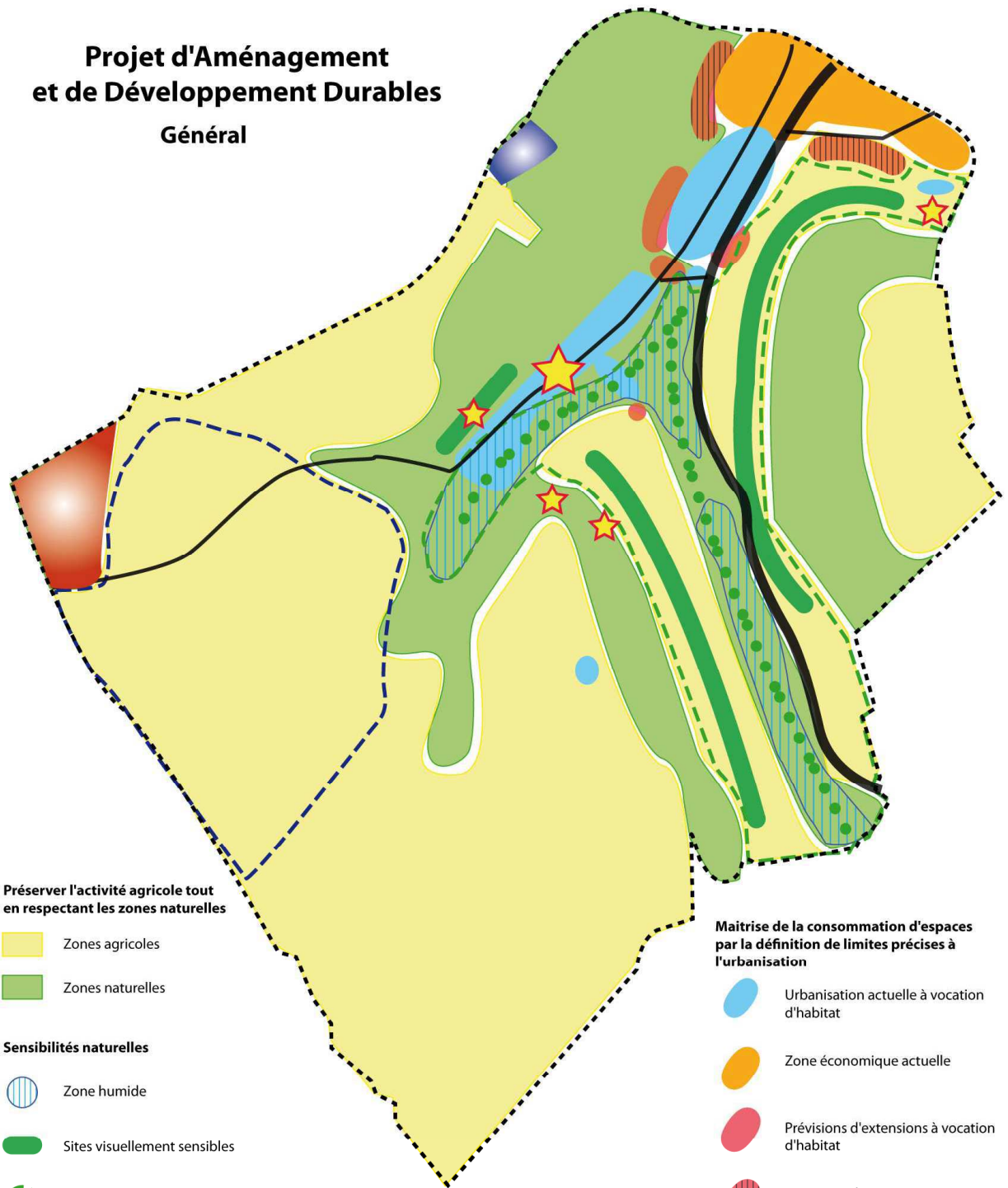
- *le maintien des activités économiques en place*
- *la mise en œuvre d'une procédure d'adaptation du zonage pour permettre le développement de la carrière.*
- *Ne pas empêcher l'installation d'activités artisanales dans les zones urbaines si celles-ci sont compatibles avec le voisinage.*
- *La complémentarité avec la Communauté d'Agglomération en termes d'accueil des zones d'activité*

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

- *Soutenir le développement des équipements communaux*
- *Maintenir une offre numérique satisfaisante*

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Général



Préserver l'activité agricole tout en respectant les zones naturelles

- Zones agricoles
- Zones naturelles

Sensibilités naturelles

- Zone humide
- Sites visuellement sensibles
- Vallée et coteaux
- Captage

Préserver le patrimoine architectural et paysager

- Éléments architecturaux et naturels identifiés
- Ripisylve

Développement de la carrière



Développement et entretien des activités sportives et de loisir



Maitrise de la consommation d'espaces par la définition de limites précises à l'urbanisation

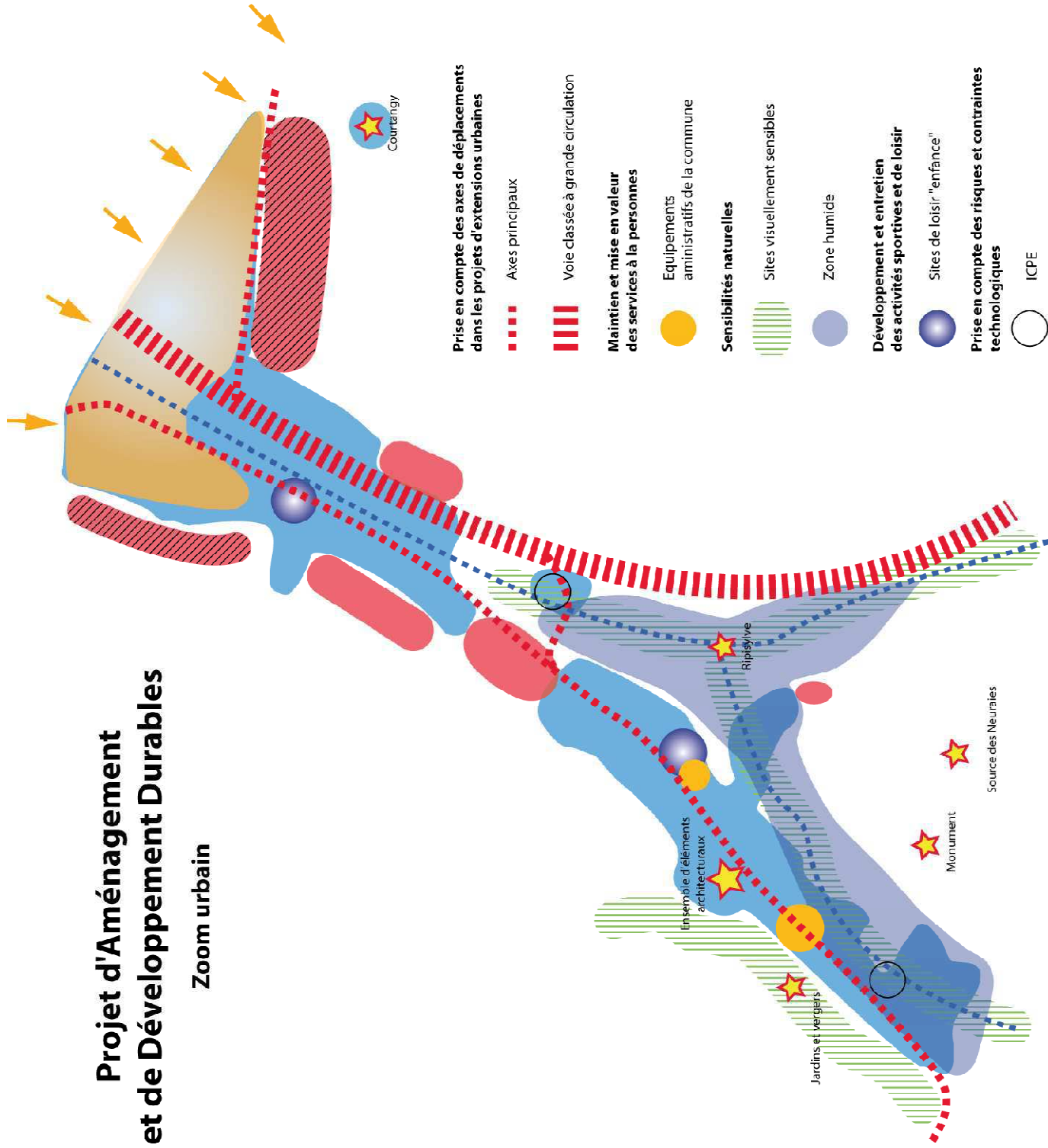
- Urbanisation actuelle à vocation d'habitat
- Zone économique actuelle
- Prévisions d'extensions à vocation d'habitat
- Prévisions d'extensions à vocation économique

Prise en compte des axes de déplacements dans les projets d'extensions urbaines

- Axes principaux
- Route classée à grande circulation

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Zoom urbain



Prise en compte des axes de déplacements dans les projets d'extensions urbaines

- Axes principaux
- Voie classée à grande circulation

Maintien et mise en valeur des services à la personnes

- Equipements administratifs de la commune

Sensibilités naturelles

- Sites visuellement sensibles
- Zone humide

Développement et entretien des activités sportives et de loisir

- Sites de loisir "enfance"

Prise en compte des risques et contraintes technologiques

- ICPE

Maîtrise de la consommation d'espaces par la définition de limites précises à l'urbanisation

- Urbanisation actuelle
- Prévisions d'extensions à vocation d'habitat

Poursuivre la politique d'accueil d'activités économiques

- Zone économique existante
- Prévisions d'extensions à vocation économique

Prise en compte de la proximité immédiate de Montbard

Préserver le patrimoine architectural et paysager

- ★ Eléments architecturaux et naturels identifiés

Courmangy

Source des Neurales