

RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'EPAGNY

Révision Simplifiée

Rapport de Présentation

Révision simplifiée du P.L.U. approuvée par
délibération du Conseil Municipal le 26 octobre 2007

Cogit Habilis
S t r a s b o u r g

AVANT - PROPOS

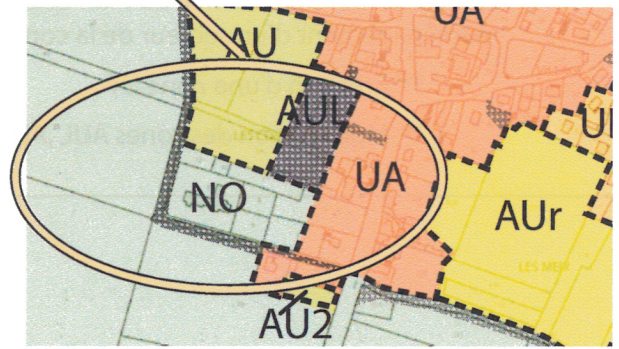
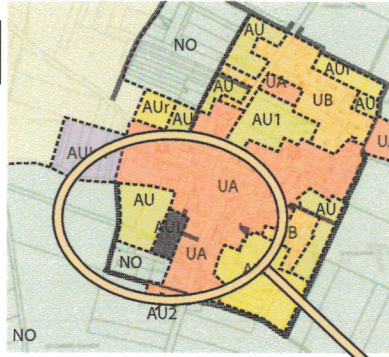
Le présent rapport est complémentaire au Rapport de Présentation du *Plan Local d'Urbanisme* de la commune d'Epagny approuvé par délibération du Conseil Municipal .

La Révision Simplifiée n°1 du *Plan Local d'Urbanisme* s'inscrit dans un projet d'ensemble de réaménagement d'un secteur de la commune en s'appuyant sur les points suivants:

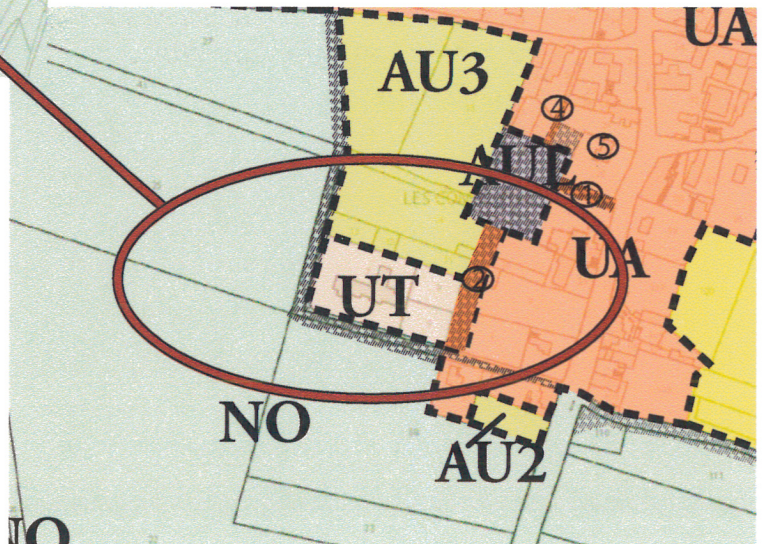
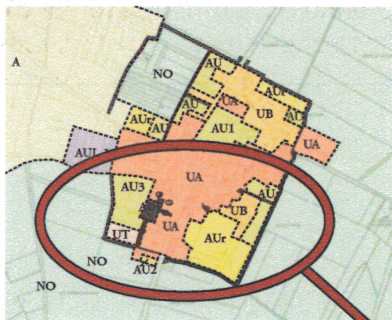
** Création d'une Zone UT

** Modification des zones AUL ,AU et UA, et création d'emplacements réservés

Plan existant



Plan modifié



Création d'une zone UT

Le principe de création du secteur UT

La création d'un site urbain autour de l'hôtel restaurant parfaitement viabilisé (chemin et rue existantes, ainsi que tous les réseaux) et inscrit en continuité du bâti existant offre des possibilités immédiates de développement à cet établissement en garantissant la cohérence et la qualité du projet.

Situé à l'abri des routes départementales, le secteur UT n'allonge pas l'urbanisation du village mais inclut ce secteur à la partie urbanisée en permettant l'aménagement et l'extension du bâti existant exclusivement à des fins touristiques.

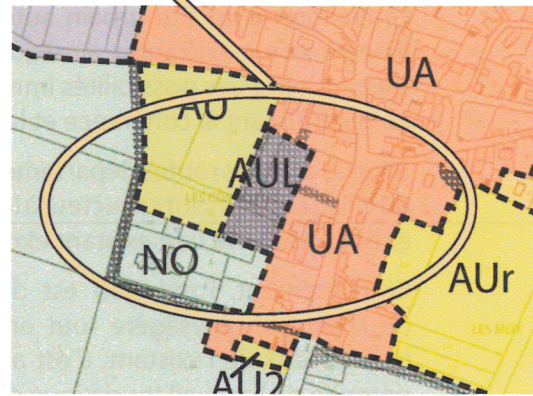
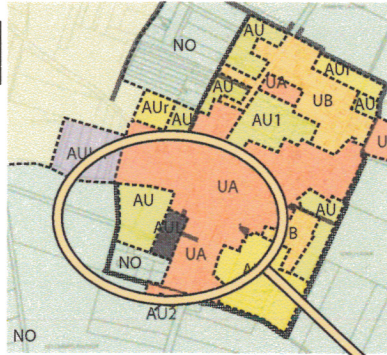
Concrètement, l'ambition est d'affirmer un règlement qui impose la qualité de l'insertion paysagère tout en permettant l'extension et le développement harmonieux de l'existant. C'est ainsi que sont également posées les bases de la pérennité de l'accueil touristique d'Epagny sans accroissement des nuisances pour les proches riverains.

L'incidence du secteur UT sur les espaces naturels est nul, car ce secteur était déjà urbanisé. Il ne nuit à aucun projet connu à court et long terme d'extension urbaine. Au contraire des aménagements sont prévus et matérialisés par des emplacements réservés pour favoriser les articulations entre ce lieu et le reste de la commune.

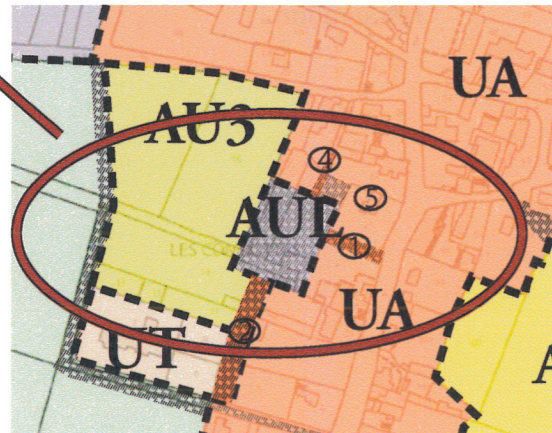
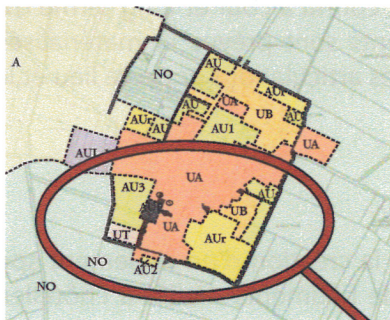
La traduction réglementaire

La traduction réglementaire se fait par la création d'un règlement spécifique à la zone UT autorisant la construction de bâtiments dédiés à l'hôtellerie et à la restauration.

Plan existant



Plan modifié



Modification des zones AUL, AU et UA

Le principe de cette révision

La création d'un espace public dans cet espace nécessitait un léger redécoupage des zones inscrites au P.L.U. approuvé par la commune et le reclassement de la zone AU en AU3, afin de permettre un aménagement paysager servant d'interface de qualité et de tampons contre les éventuelles nuisances générées.

De cette façon, le projet d'espace public est clairement marqué et affiché, et le règlement impose toujours la qualité de l'insertion paysagère.

L'incidence de ces changements sur les espaces naturels est très faible, car c'est uniquement une bande de la zone NO qui passe en zone AU. Au contraire, une orientation particulière d'aménagement est prévue à cet endroit pour préserver la haie existante et créer un sentier de promenade. On assure donc un maintien des éléments végétaux remarquables existants ainsi qu'une interface paysagère de qualité, qui favorise le lien entre les zones d'extensions et les parties déjà urbanisées.

La traduction réglementaire

La traduction réglementaire de ce projet se concrétise par la création ou l'adaptation d'emplacements réservés qui permettent la réalisation de cet espace

RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

Plan Local d'Urbanisme d'Epagny

Commune d'Epagny

Modification du P.L.U. *Note de présentation*

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
le 26 octobre 2007

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

23 FÉV. 2007



Cogit Habilis
S t r a s b o u r g

Note de présentation

Le Plan Local d'Urbanisme d'Epagny approuvé le 12 juillet 2004. Certaines dispositions n'étant plus adaptées aux évolutions récentes dans le domaine du développement de la commune, une modification du P.L.U. s'est avérée nécessaire.

Les changements à apporter aux dispositions inscrites au P.L.U. en vigueur n'étaient pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du P.L.U. et ne comportaient pas de graves risques de nuisances ; une procédure de modification du P.L.U. a été mise en oeuvre.

Le dossier ci-joint présente le projet de modification, destiné à être soumis à enquête publique.

Les modifications du *Plan Local d'Urbanisme* portent sur les points suivants :

- 1) Modification des articles UA7.2, UB at AU du règlement
- 2) Modification des articles UB6, AU6, A6 et N6 du règlement
- 3) Modification de l'article A11 et N11 du règlement
- 4) Agrandissement (1) et réduction (1) d'emplacements réservés.
- 5) Création d'un secteur AU3 et Modification des articles 2 et 11.4 de la zone AU, avec adaptation des orientations particulières d'aménagement

Les modifications réglementaires

Soucieux de préserver la qualité de vie et paysagère de la commune, la municipalité d'Epagny a souhaité procéder à de mineures adaptations de trois points du règlement qui permettront une meilleure gestion de la commune et des autorisations de construire dans les années à venir

L'article UA7 n'autorisait jusque là que des constructions sur limites séparatives d'une hauteur maximale de 2 mètres. Cette hauteur ne correspondait plus aux besoins des habitants en termes d'annexes.

Cette hauteur sur limite est donc portée à 2,5 mètres, sans que cela ne nuise à l'ambiance des lieux, et ce pour l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat (UB et AU)

Les articles UB6, AU6, N6 et A6 prévoyaient une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (A6) et aucune distance en N6. Soucieuse d'assurer une cohérence à l'urbanisation de la commune, la municipalité a choisi d'homogénéiser ces deux articles (la distance passe à 6 mètres en zone NO) et d'y ajouter les voies privées. Ce dernier point vise à ne pas différencier les statuts des voies pour parvenir à un objectif de qualité globale dans l'urbanisation de la commune.

Enfin, *l'article 11* concernant les toitures en zone NO est également modifié afin d'assurer une meilleure intégration des futures constructions en opérant une distinction entre les habitations et les différentes annexes. La partie de l'article 11 concernant la pente des toitures des bâtiments agricoles est adaptée à ces exigences. (A11.3).

Les emplacements réservés

Dans le cadre de la réflexion sur le développement de la commune, la commune a fait le choix de mieux répartir la vocation des emplacements réservés qu'elle avait inscrits au P.L.U..

C'est ainsi que l'emplacement A, destiné à la création d'une promenade, est réduit au bénéfice de l'emplacement B, qui a pour double vocation la création d'une promenade et la création d'une voirie de desserte des futures constructions.

La longueur de l'emplacement A passe donc de 2230 m à 980m tandis que l'emplacement B passe de 425 à 1680 mètres.

La création d'un secteur AU3

La commune avait inscrit différentes zones à urbaniser dans le cadre de son P.L.U., toutes soumises à des conditions spécifiques d'ouverture à l'urbanisation.

Elle souhaite néanmoins, à travers la modification de l'article 2 de la zone AU, spécifier des conditions spécifiques à l'ouverture d'un secteur stratégique. Son enjeu paysager est tel qu'il est nécessaire de clarifier, et uniquement pour ce secteur, des conditions plus restrictives. Ainsi, afin d'assurer un aménagement d'ensemble qui reste cohérent et qui gagne en qualité d'insertion dans la commune, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU3 ne pourra se faire que :

- soit par une opération sur l'ensemble du secteur
- soit par une opération d'un minimum d'un hectare, le reliquat devra être aménagé dans son ensemble par la suite

Ce secteur voit aussi la création d'un article 11 qui lui est propre, où les limites donnant sur l'espace naturel et la zone hôtelière (zones N et UT) seront traitées par la plantation de haies de feuillus caduques de types charmilles, afin d'assurer une intégration fine et respectueuse de l'environnement proche.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

27 JUIL. 2004



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

Plan Local d'Urbanisme
de Epagny

1-Rapport de présentation

*P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 12 juillet 2004*

Cogit Habilis



PREAMBULE






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

Conformément à l'article R. 123.2 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport de présentation :

- expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 (*«Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.»*) ;
- analyse l'état initial de l'environnement ;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121.1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111.1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2 ;
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

S O M M A I R E

	PREMIERE PARTIE : Exposé du diagnostic, analyse de l'état existant et perspectives d'évolution	7
	1. Localisation de la commune d'EPAGNY.....	9
	2. Contexte socio-démographique d'EPAGNY.....	13
	3. Contexte environnemental, paysager et organisation urbaine.....	29
	DEUXIEME PARTIE : Parti d'aménagement et dispositions du P.L.U.	57
	1. Les options d'aménagement.....	59
	2. Le découpage du territoire communal en zones.....	67
	2.1. Les zones urbaines.....	69
	2.2. Les zones à urbaniser.....	81
	2.3. La zone agricole.....	87
	2.4. La zone naturelle.....	91
	2.5. Superficie des zones.....	93
	TROISIEME PARTIE : Justification par rapport aux contraintes supra-communales	95
	1. Respect des servitudes d'utilité publique.....	97
	2. Prise en compte des autres prescriptions nationales.....	99

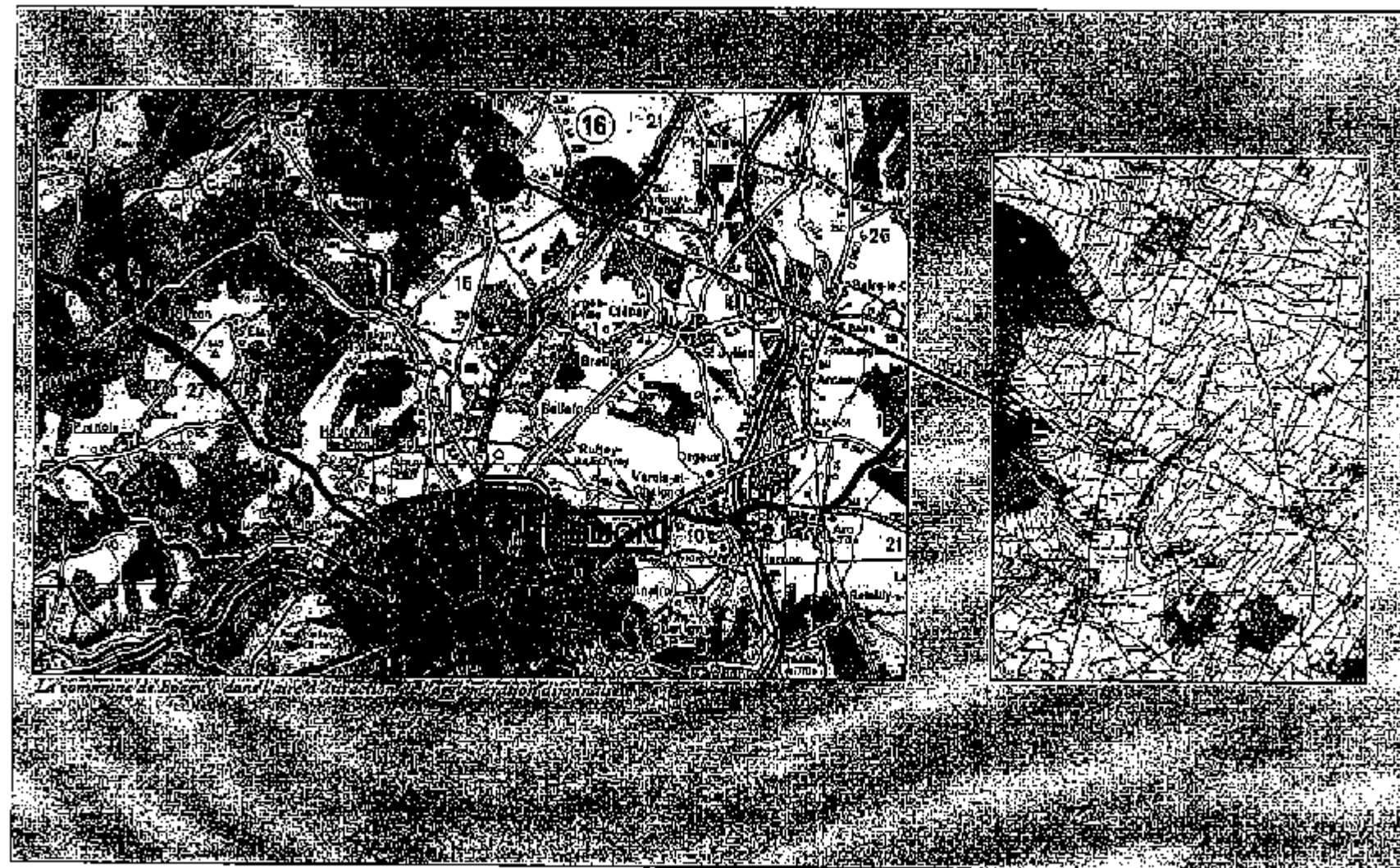
P R E M I E R E P A R T I E

**EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC, ANALYSE DE L'ÉTAT EXISTANT ET
PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION**



I- LA LOCALISATION D'EPAGNY

Plan Local d'Urbanisme de Epagny





La Commune de Epagny, au coeur de la campagne bourguignonne

La commune de Epagny, un village bourguignon dans l'aire d'attractivité de l'agglomération dijonnaise

La situation géographique de la commune de Epagny démontre la vitalité de la campagne bourguignonne qui compte près de 2000 bourgs de moins de 3 500 habitants.

La commune de Epagny est au coeur du canton de Is-sur-Tille dans une région où l'attractivité de la ville de Dijon conduit les communes à maîtriser leur développement pour améliorer leur cadre de vie et préserver la qualité de la vie de leurs habitants. La concrétisation de ces deux enjeux fondamentaux permet de renforcer l'attractivité du territoire communal.

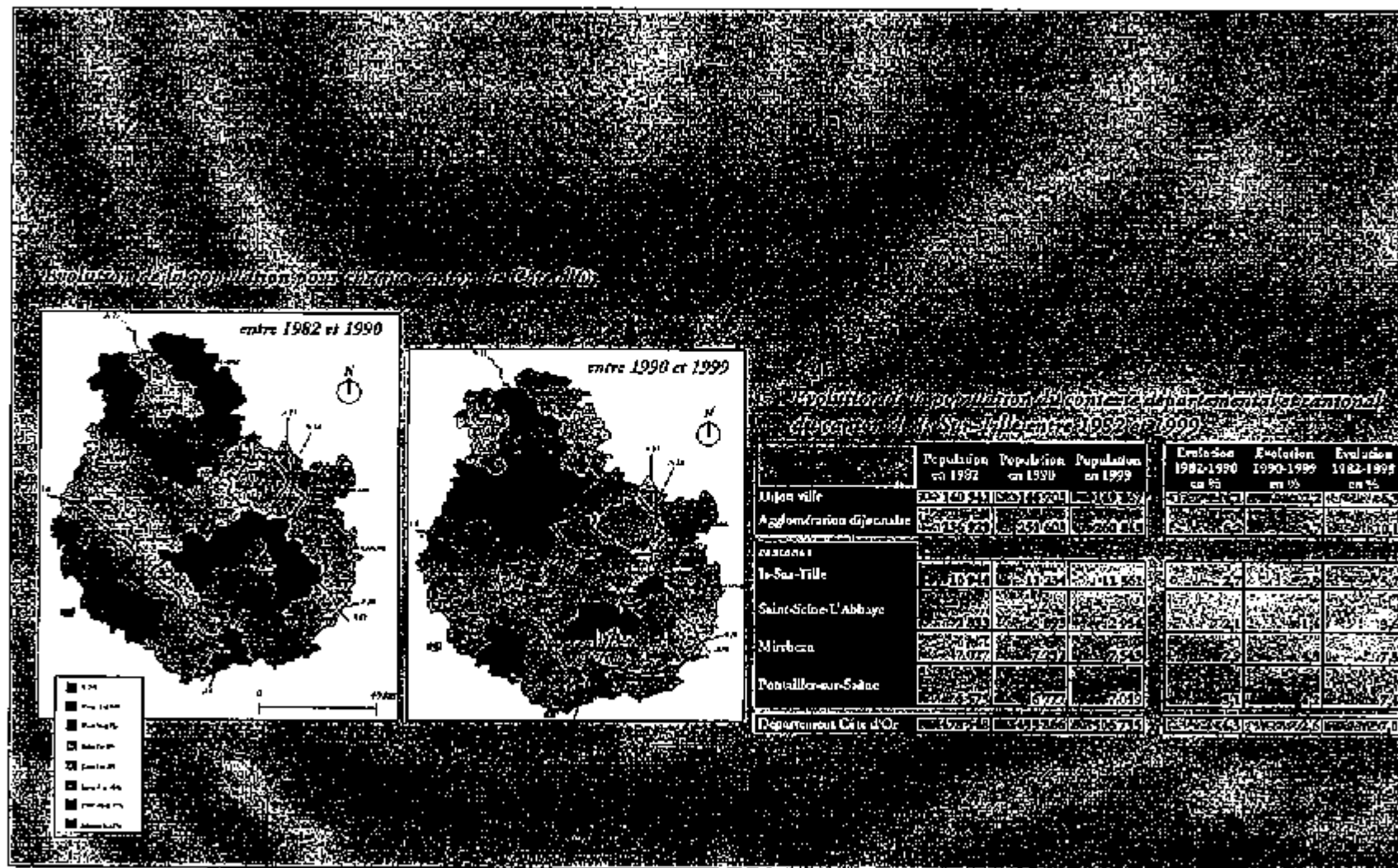
La situation géographique de la commune de Epagny lui permet également de dégager des qualités paysagères, environnementales et patrimoniales fortes qui sont le Creuset de l'identité communale. Construire l'image d'une commune «où il fait bon vivre et venir» est un enjeu essentiel pour toucher au coeur de la vitalité du village.

La commune de Epagny se situe à 10 km environ de Marcilly-sur-Tille, et se trouve environ à 10 kilomètres de l'agglomération dijonnaise.



II- LA DYNAMIQUE TERRITORIALE ET LE CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE D'EPAGNY

Plan Local d'Urbanisme de Epagny





Une évolution démographique favorable à l'agglomération dijonnaise et aux territoires proches des axes autoroutiers

Une croissance démographique issue du phénomène de péri-urbanisation

Avec une évolution de 7 % en 20 ans, la croissance démographique de la Côte d'Or peut être qualifiée de dynamique. A titre de comparaison le Jura voisin n'a évolué que faiblement avec une hausse de 3 %.

Cette hausse démographique en Côte d'Or est cependant très fortement liée au fort solde naturel des principales villes du département. Celui-ci dépasse les 10 % à Dijon.

Le solde migratoire du département est de - 0,3 % sur les vingt dernières années. Il est cependant proche de 4 % à Dijon pour la même période. Concrètement, ces chiffres signifient que bien qu'aillant une croissance démographique de plus de 6 % en 20 ans, environ 8 000 habitants ont quitté l'agglomération dijonnaise pour la grande couronne de la capitale régionale.

Ceci a été rendu possible par le renforcement de l'accessibilité des territoires grâce à la généralisation de l'automobile et à l'amélioration des moyens de communication. Cette meilleure accessibilité autorise une dissociation sans précédent du lieu de travail et du domicile. Ainsi, de plus en plus de personnes préfèrent aujourd'hui s'installer dans *un cadre de vie de qualité «à la campagne»*.

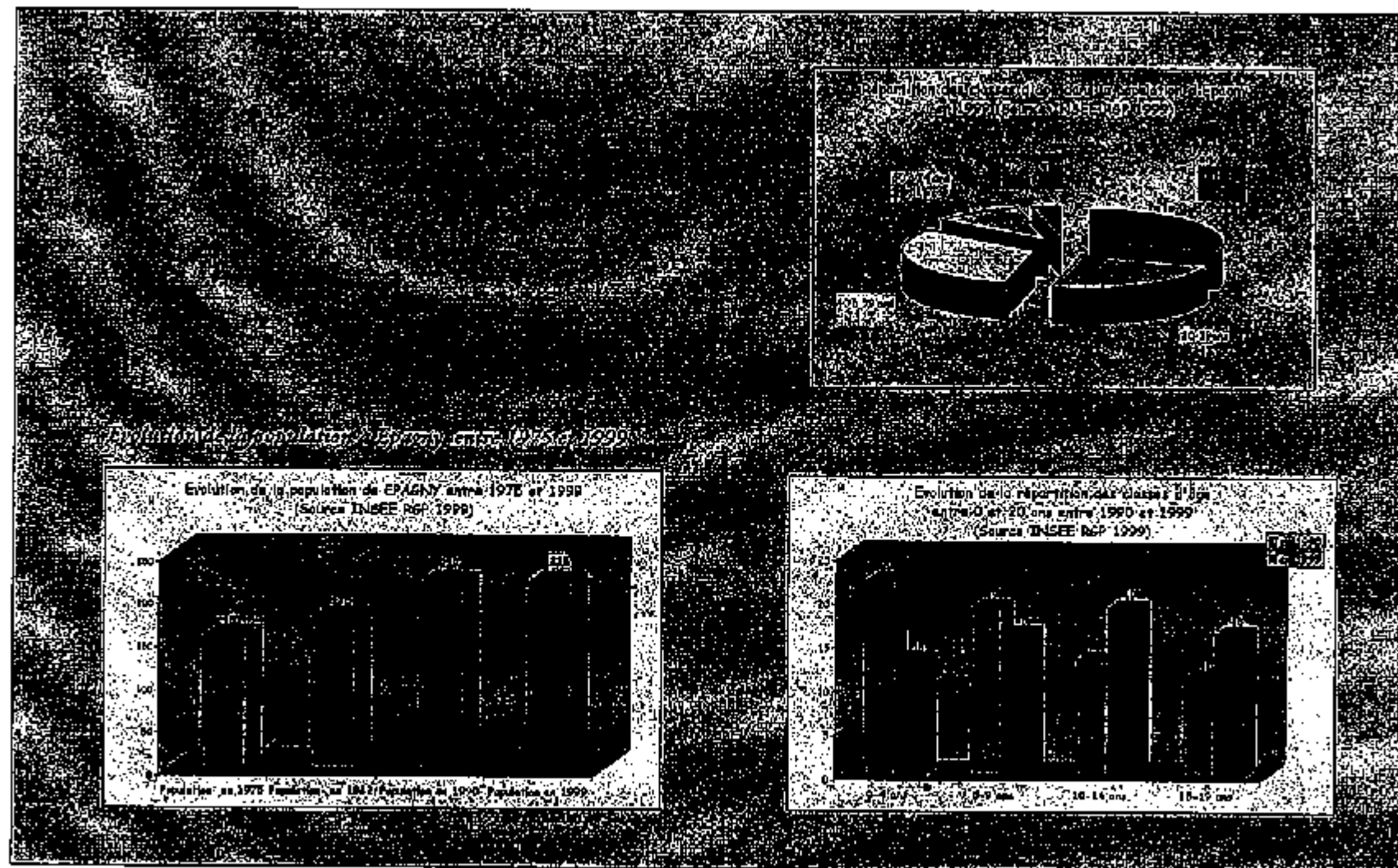
Une vitalité démographique qui touche progressivement les cantons situés au nord de l'agglomération dijonnaise

En raison du phénomène de péri-urbanisation, les cantons du «Grand Dijon» (c'est-à-dire les territoires qui ceinturent l'agglomération dijonnaise) connaissent une forte vitalité démographique avec une croissance de leur population de 10 à 28 % entre 1982 et 1999 - soit deux à quatre fois supérieure à la croissance de la Côte d'Or ou de Dijon. A la périphérie nord de cette couronne, les cantons de Is-sur-Tille, Mirebeau ou Pontailler-sur-Saône bénéficient également de la venue de nouvelles populations mais leur croissance démographique, comprise entre 6% et 7,5%, est moindre. *La maîtrise de la croissance démographique constituera un enjeu majeur pour ces territoires en raison de leur position géographique attractive.*

Dans ce contexte, les communes doivent se positionner par rapport au type de croissance souhaitée. En effet, cette question soulève des enjeux fondamentaux en terme de vitalité et de qualité de vie. L'appareil commercial, les services ou encore la vie associative, ainsi que les qualités paysagères d'un village sont liés à des caractéristiques démographiques telles que le nombre d'habitants, le type de population ou encore sa vitesse d'accroissement.

Le canton de Is-sur-Tille, dont la population s'est accrue de 5,7% en vingt ans, est particulièrement concerné par ces enjeux.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny





La dynamique démographique de Epagny

Epagny, une commune qui ne profite pas de la dynamique démographique du «Grand Dijon» depuis les années 90

Alors que la population du canton de Is-sur-Tille augmente de 5,7% ces vingt dernières années, la population de la commune de Is-sur-Tille diminue dans le même temps de 6,5%. ce sont donc l'ensemble des petites communes rurales du canton qui ont le plus bénéficié de *la dynamique démographique du «Grand Dijon»*.

Comparativement aux petites communes rurales qui ont profité du phénomène de péri-urbanisation, la commune de Epagny a vu sa population fortement progresser au cours des vingt dernières années. Ainsi, au début des années 80, la commune de Epagny compte 175 habitants alors qu'aujourd'hui leur nombre s'élève à 218.

Depuis le début des années 90 la commune de Epagny ne parvient pas à bénéficier des potentialités démographiques offertes par sa position géographique. Sa population a stagné entre 1990 et 1999, passant de 217 à 218 habitants.

La problématique de l'évolution de la population constitue donc un enjeu majeur pour renforcer la vitalité de la commune de Epagny, avec *l'arrivée de nouvelles populations représentant la possibilité d'un nouveau souffle pour le village*.

L'enjeu d'accroître la «tonicité démographique» de la commune de Epagny tout en évitant une croissance excessive.

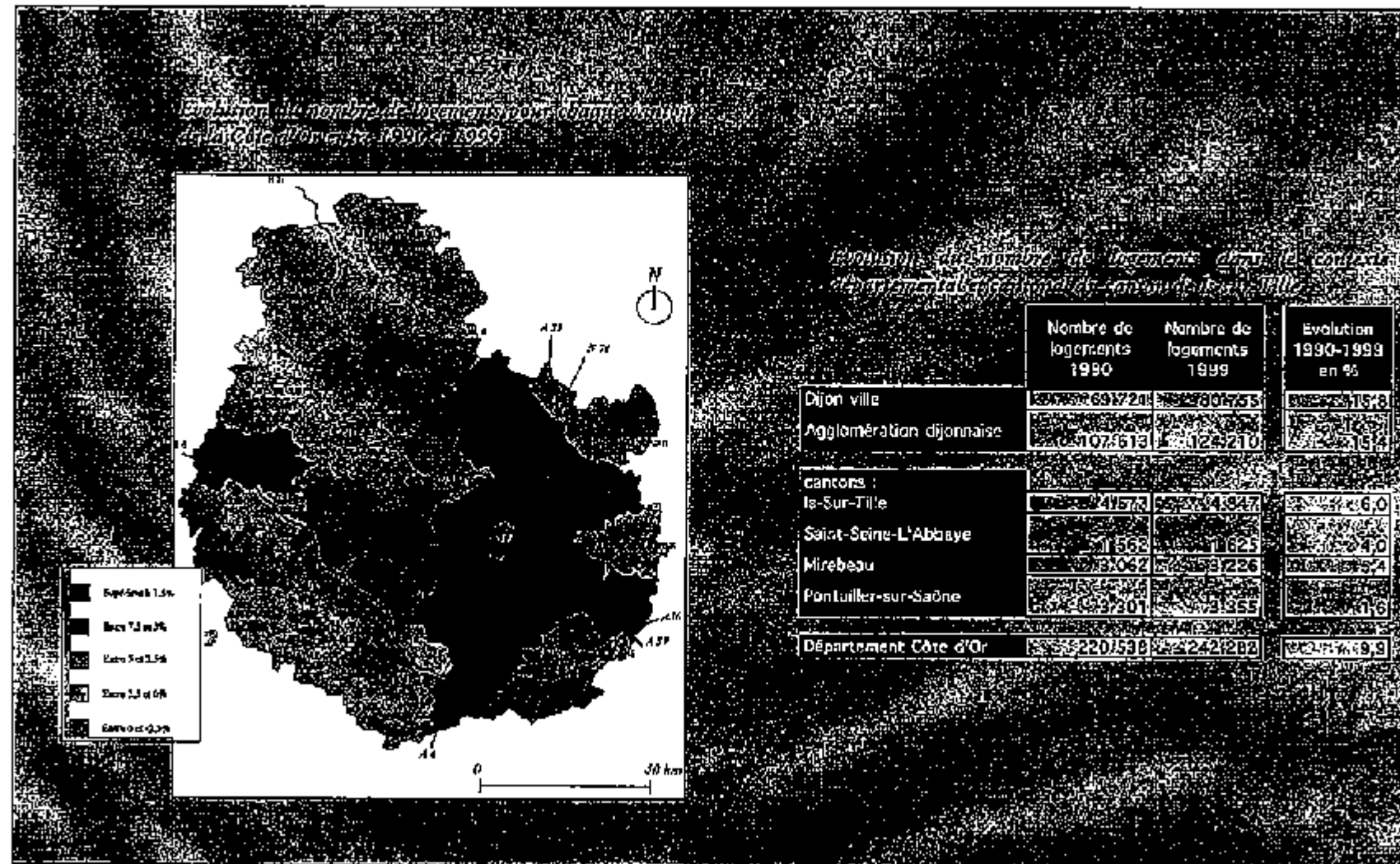
Même si le dynamisme démographique de Epagny est plus faible que celui des communes qui l'entourent, son potentiel d'accroissement est bien réel.

La commune de Epagny doit donc s'interroger sur son devenir en terme de vitalité et de qualité du cadre de vie.

La réalisation d'*un objectif de croissance démographique maîtrisée sur une quinzaine d'années* renforcerait la vitalité du village. Cet objectif d'évolution démographique douce constituerait le moyen d'assurer le renouvellement des classes d'âge les plus jeunes. Celles-ci sont en effet menacées puisque les jeunes de 0 à 19 ans sont aujourd'hui 64 alors qu'il étaient 65 en 1990. Ce sont précisément les plus jeunes qui animent en permanence la vie du village.

En terme de cadre de vie, la réalisation de cet objectif n'altérerait pas *les qualités paysagères du village et préserverait son identité*.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



Une vitalité de l'habitat

Evolution du nombre de logements en 1990 et en 1999. Evolution du nombre de personnes par logement départementales

	Nombre de personnes par logement 1990	Nombre de personnes par logement 1999
Epagny	2,65	2,48
cantons :		
Is-Sur-Tille	2,45	2,4
Saint-Seine-L'Abbaye	1,85	1,8
Mirebeau	2,4	2,3
Pontailleur-sur-Saône	2,2	2,1
Dijon ville	2,38	2,1
Département de la Côte d'Or	2,61	2,42

Une dynamique de l'habitat indissolublement liée à la croissance démographique

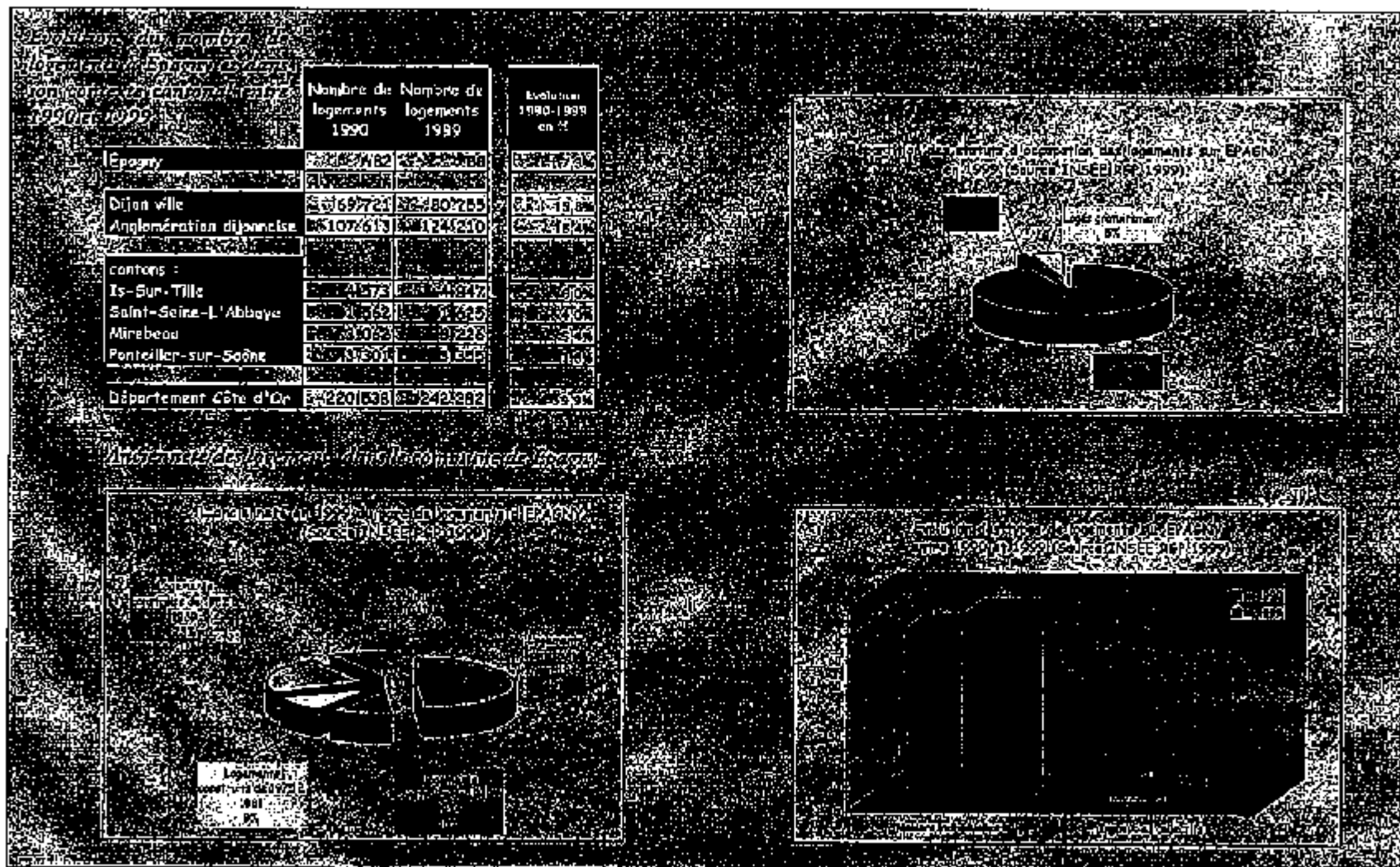
La problématique de l'habitat constitue un élément moteur de la vitalité des communes de la Côte d'Or. Cette problématique est indissolublement liée à celle de l'évolution démographique. C'est l'offre d'habitat qui détermine les possibilités de rester dans une commune ou de venir s'y installer.

La dynamique départementale de l'habitat est très forte avec une progression de 10% du parc de logements. Ce sont les grandes agglomérations (Dijon +16%) qui soutiennent cette dynamique.

Cependant, il faut constater que même si la courbe des logements est indexée à celle de la population, la croissance de l'habitat est supérieure. Ceci est dû à la diminution de la taille des ménages, elle-même liée à l'allongement de la durée de la vie.

Ce phénomène est évident à Epagny où le parc de logements a augmenté de 7,3% entre 1990 et 1999 alors que la population a stagné sur la même période. C'est la diminution du nombre de personnes par logement qui est passée de 2,65 à 2,48 qui explique ce phénomène. Cette évolution structurelle est comparable avec celle de la Côte d'Or où le nombre de personnes par logement est passé de 2,61 à 2,42 sur la même période.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny





Epagny face à la structuration de l'offre d'habitat

Développer une offre d'habitat diversifiée : un élément moteur pour la vitalité de la commune de Epagny

Du fait de sa situation géographique attractive en périphérie de l'agglomération dijonnaise, la commune de Epagny a vu s'accroître son parc de logements de façon significative ces dix dernières années. Le parc de logements a en effet augmenté de 7,3% entre 1990 et 1999, soit un rythme de progression plus important que la moyenne cantonale (+6% sur la même période).

Néanmoins, dans la mesure où la population de Epagny n'a pas augmenté pendant cette période, c'est avant tout la diminution de la taille des ménages qui explique l'augmentation du parc de logements. Le nombre de personnes par logement est en effet passé de 2,65 à 2,48 entre 1990 et 1999.

De plus, Epagny est une commune de résidence qui ne propose pas d'autres alternatives à la propriété individuelle (100 % du parc de logements en 1999) telle que le logement locatif.

Développer une offre d'habitat significative et diversifiée constitue donc un enjeu majeur pour Epagny en terme de vitalité. En effet, l'accroissement du nombre de logements tout comme l'augmentation des *logements locatifs qui génèrent la venue de populations jeunes et renouvelables, sont essentiels pour renforcer la vitalité de la commune.*

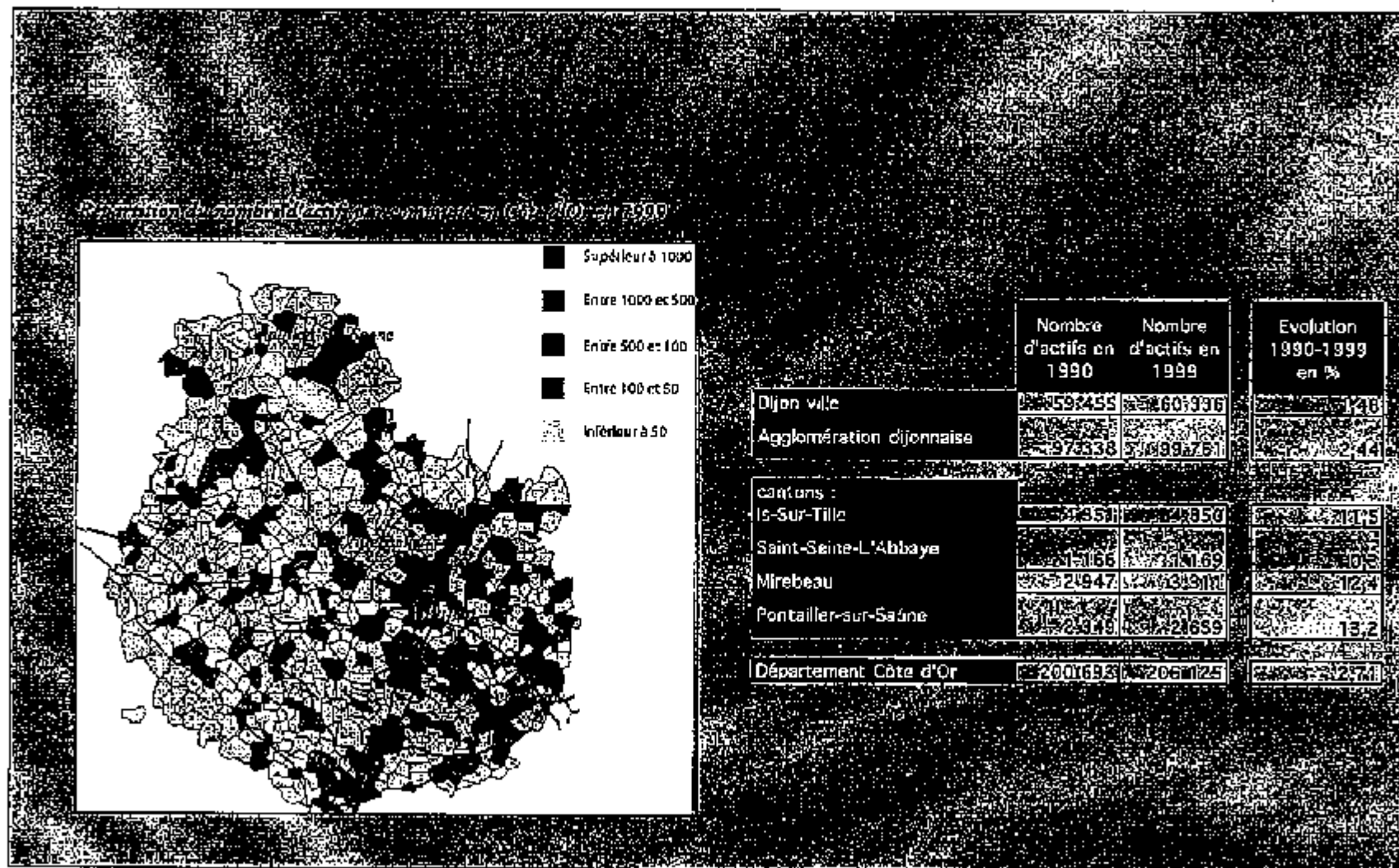
Une augmentation de l'offre qualitative de logements d'ici 2015 pour répondre aux objectifs démographiques

Avoir un objectif ambitieux de vitalité démographique nécessite la mise en place d'une réelle politique de l'habitat par la commune de Epagny.

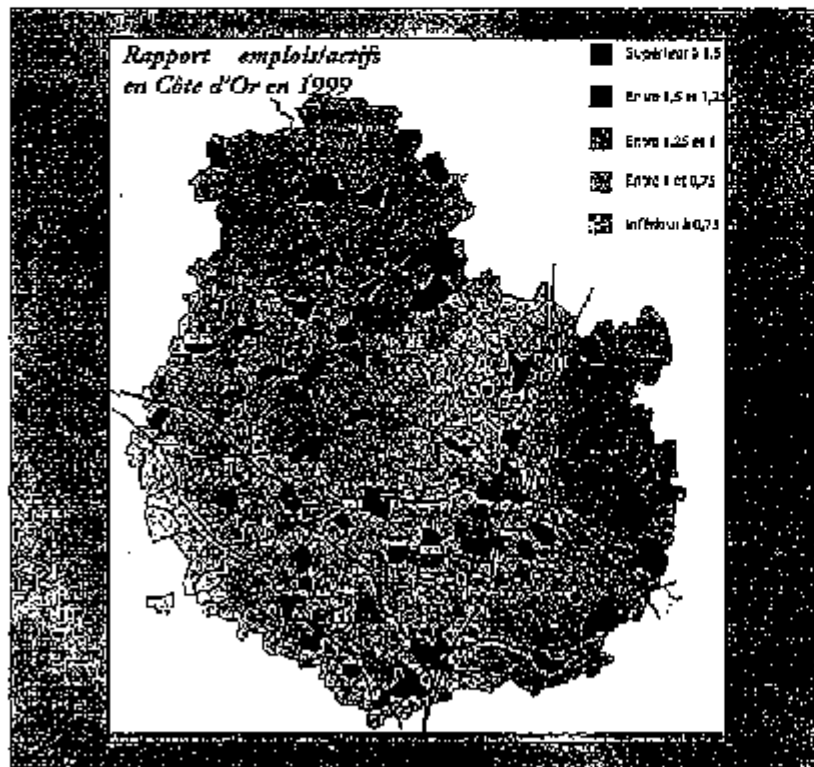
En terme quantitatif et pour répondre aux objectifs démographiques fixés, *il sera nécessaire de générer une offre qualitative de logements d'ici 2015.*

En terme qualitatif, il est nécessaire de mettre en oeuvre les moyens qui permettront de développer l'offre locative pour assurer un développement équilibré du territoire communal. L'augmentation du nombre de logements locatifs génère en effet la venue de populations jeunes et renouvelables essentielles pour la vie du village. La réalisation d'une offre de logements locatifs permet à la commune de Epagny de *proposer une solution aux ménages dans la première étape de leur itinéraire résidentiel* : les jeunes couples ont besoin de louer un logement avant de pouvoir accéder à la propriété.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



Une évolution de l'emploi qui profite aux grandes agglomérations



Une dynamique économique qui induit une polarisation de l'emploi

Au niveau départemental, l'évolution globale de l'emploi démontre un territoire en bonne santé économique. Cette bonne santé économique repose essentiellement sur une polarisation de l'emploi dans les grandes agglomérations.

Le rapport emplois/actifs donne la mesure de la polarisation de l'emploi. En Côte d'Or, la ville de Dijon présente un rapport équivalent à 1,5.

Confrontée à la carte de l'évolution démographique, la croissance de l'emploi démontre que la relation domicile-travail s'établit dans un cercle de plus en plus large. Il y a une déconnexion entre le lieu de travail et l'endroit où il fait bon vivre.

La capacité démographique n'est donc plus directement liée à sa capacité à créer de l'emploi sur son territoire, mais elle est liée étroitement aux rapports avec le bassin d'emplois d'une grande agglomération.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny

Evolution du nombre d'emplois Epagny entre 1990 et 1999		Nombre d'emplois en 1990	Nombre d'emplois en 1999	Evolution 1990-1999 en %
Epagny		218	218	100,0
Dijon ville		79 733	84 938	106,5
Agglomération dijonnaise		116 086	123 757	106,6
cantons :				
Is-Sur-Tille		3 627	3 243	89,4
Saint-Seine-L'Abbaye		695	566	81,4
Mirebeau		1 698	1 720	101,3
Pontailler-sur-Saône		1 626	1 645	101,2
Département Côte d'Or		206 693	208 187	100,7

Evolution du rapport emplois/actifs Epagny entre 1990 et 1999		Rapport emplois/actifs en 1990	Rapport emplois/actifs en 1999	Evolution 1990-1999 en %
Epagny		0,17	0,18	105,9
Dijon ville		1,34	1,36	1,01
Agglomération dijonnaise		1,12	1,15	1,03
cantons :				
Is-Sur-Tille		0,83	0,67	80,2
Saint-Seine-L'Abbaye		0,54	0,48	88,9
Mirebeau		0,58	0,52	89,8
Pontailler-sur-Saône		0,59	0,63	106,8
Département Côte d'Or		0,71	0,71	100,0



Un contexte communal défavorable à l'emploi

La commune de Epagny s'inscrit dans le bassin d'emplois de l'agglomération dijonnaise

La commune de Epagny s'inscrit dans un «territoire social» structuré autour du pôle constitué par l'agglomération dijonnaise. *Ce territoire fédère une communauté d'habitants qui vit et habite dans un cercle de 30 minutes en périphérie de la ville de Dijon.*

L'analyse de la dynamique du territoire départemental démontre le poids et le rôle moteur du bassin d'emplois de l'agglomération dijonnaise.

Ainsi, à l'échelle de la commune de Epagny, le nombre d'emplois est stable à 18 entre 1990 et 1999. Le nombre d'emplois sur la commune est malgré tout peu significatif.

Au regard du rapport Emplois/Actifs équivalent à 0,17 à Epagny, les chiffres montrent bien qu'il y a de plus en plus de salariés qui travaillent hors du territoire communal.

La commune de Epagny s'inscrit donc bien dans un bassin de vie élargi : «le Grand Dijon».





Le rôle fondamental de l'agriculture pour pérenniser le caractère rural d'Epagny

L'agriculture, une activité économique au service de la gestion environnementale et paysagère de Epagny

Le visage actuel de la commune de Epagny résulte, pour l'essentiel, de la mise en valeur agricole du territoire. C'est l'activité agricole qui, au fil des siècles, a commandé l'implantation puis l'évolution du village, a structuré les paysages par la délimitation d'espaces ouverts, aménagés et entretenus de manière spécifique, a fixé les conditions d'évolution de la faune et de la flore sauvages sur le territoire ...

Cette histoire s'est poursuivie jusqu'à présent et le rôle primordial que joue l'activité agricole dans l'entretien de l'espace, l'animation de la commune et la création de paysage fait aujourd'hui l'objet d'une reconnaissance de plus en plus large.

Mais, celle-ci ne doit pas faire oublier que l'agriculture est, avant tout chose, une activité économique. Nonobstant tous les dispositifs d'aide financière dont elle peut faire l'objet au titre de ses multiples fonctions, sa pérennité repose fondamentalement sur la viabilité économique des exploitations. C'est celle-ci qui rend possible l'accomplissement des «missions d'intérêt public» de l'agriculture, non l'inverse. Or, les conditions économiques qui régissent l'activité agricole sont pour l'essentiel déterminées à l'échelon européen. Il n'en demeure pas moins que le P.L.U doit préserver la dimension agricole de son territoire.

Epagny, un territoire de tradition agricole face à une pression foncière de plus en plus forte

La commune de Epagny est un territoire qui conserve une véritable vocation agricole. La place de l'agriculture dans l'identité villageoise doit être préservée par rapport aux risques de pressions urbaines et aux infrastructures qui les accompagnent. Celles-ci font perdre peu à peu du terrain aux terres réservées aux activités agricoles.

Face à la pression foncière, l'évolution de la superficie agricole utilisée entre 1950 et 2 000 démontre une diminution des terres exploitées avec une S.A.U de 631 Ha en 2000.

L'agriculture reste et demeure une force économique majeure avec 6 exploitations sur le territoire communal (dont 6 exploitations professionnelles source RGA 2000), soit une stabilité du nombre d'exploitations par rapport à 1988. Ces exploitations génèrent 6 emplois familiaux et 7 postes à temps plein. Cette agriculture n'est pas une agriculture d'élevage et elle est tournée vers la céréaliculture.

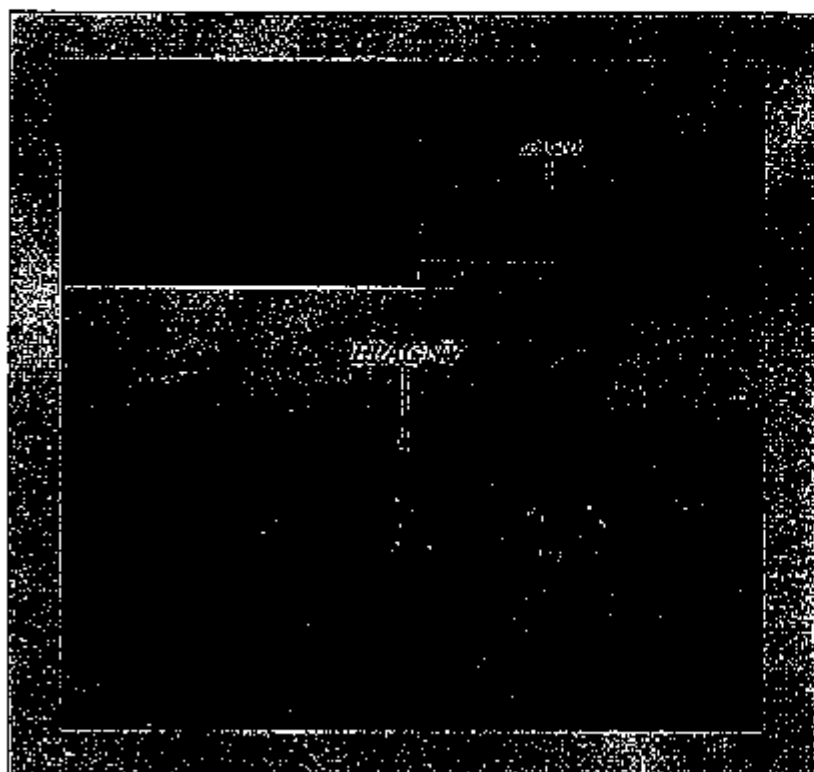


III- CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET ORGANISATION URBAINE

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



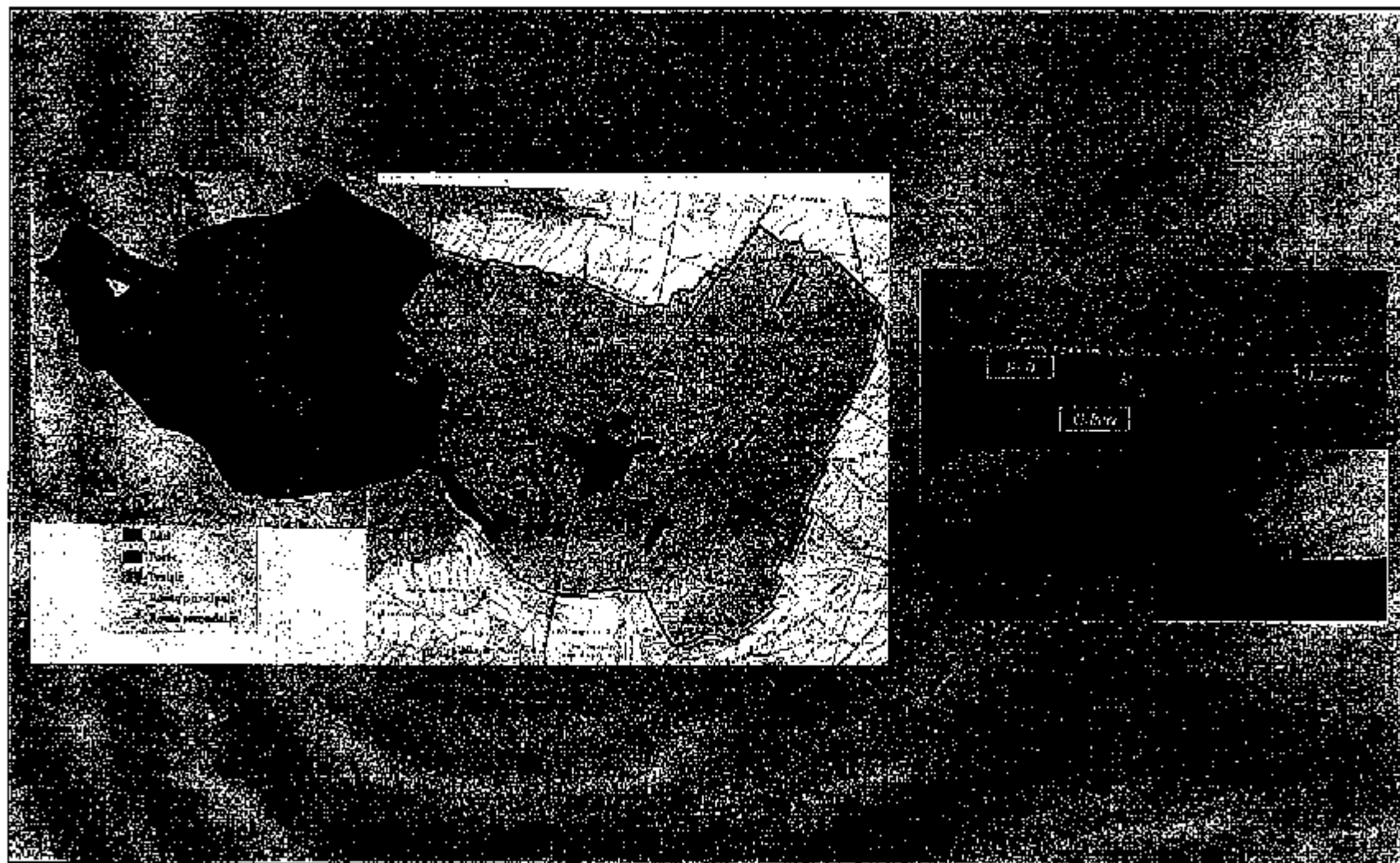
Epagny, une topographie douce qui offre des horizons au regard



Epagny, une commune adossée aux coteaux et inscrite judicieusement dans un espace collinaire

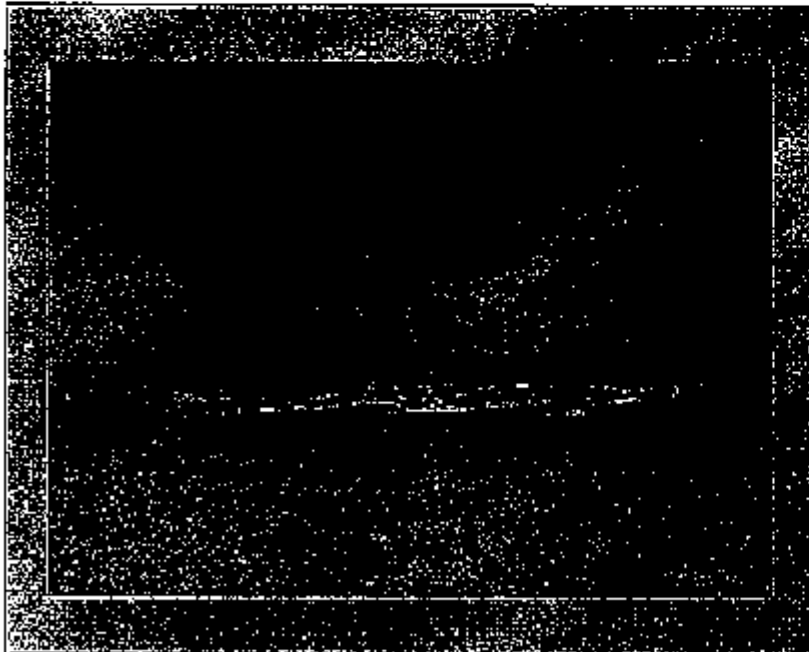
- Entre les plaines de l'Est du département et le plateau de l'Ouest de la Côte d'Or, le piémont présente une typicité paysagère de grande qualité.
- Marqué par son célèbre vignoble au Sud de Dijon, le piémont Côte d'Or offre un caractère rural et campagnard qui confère une grande paisibilité au lieu.
- Cette dernière caractéristique est particulièrement forte à Epagny, elle marque le véritable contraste avec la dimension urbaine de l'agglomération Dijonnaise.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



Epagny, une occupation du sol où se succèdent cultures, landes et forêt

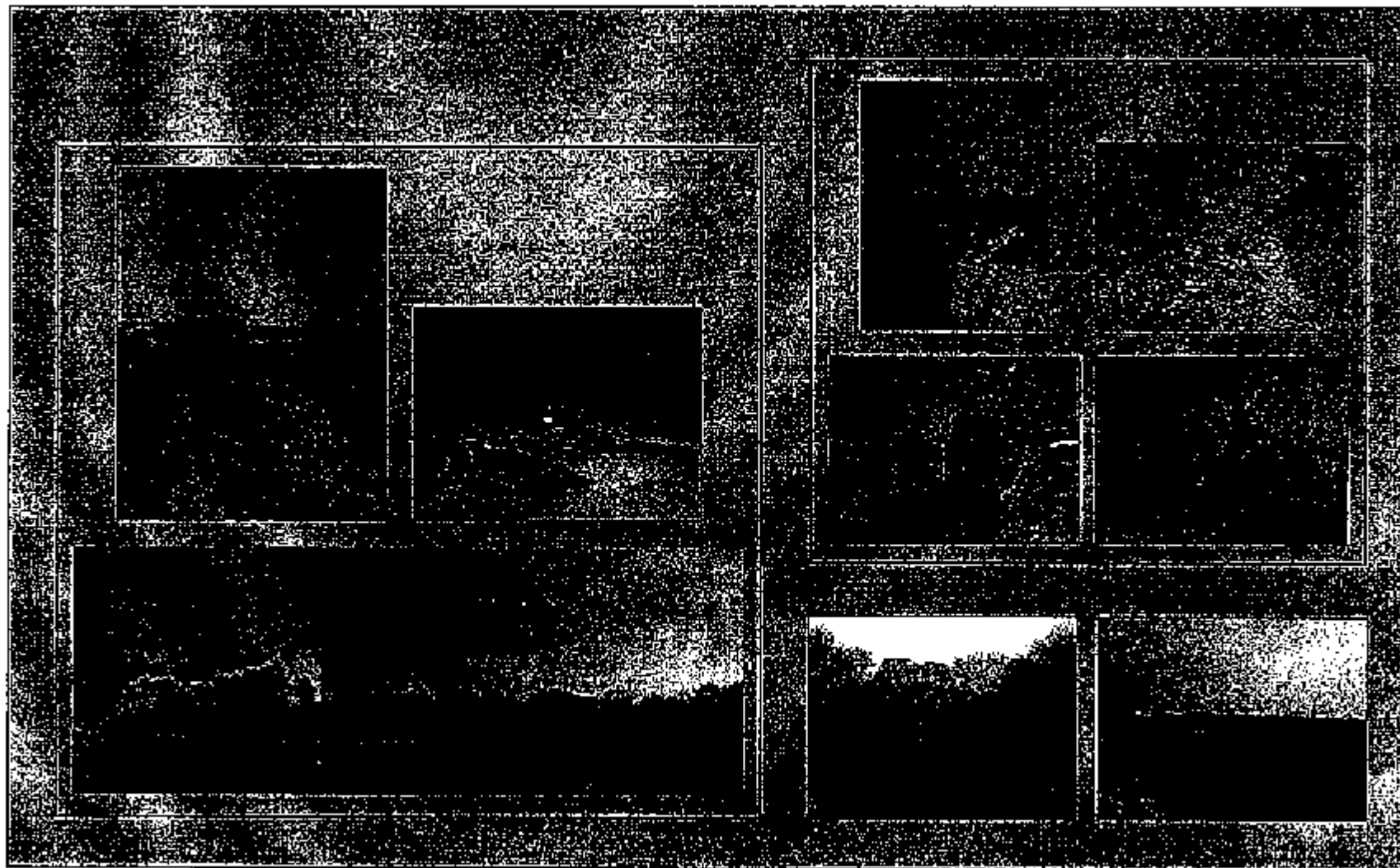
Une occupation du sol faite de champs de culture, forêts, landes et de l'ensemble bâti villageois.



■ L'inscription d'Epagny dans son site est rythmé par la topographie des lieux, mais aussi par la simplicité des éléments qui composent l'occupation du sol.

■ Composé de champs de culture, de forêts et de landes qui entourent l'ensemble bâti villageois, le ban communal d'Epagny offre une grande limpidité au regard.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



Environnement et biodiversité, une système de haies et une forêt de qualité



Epagny, un environnement et une biodiversité à préserver

- L'environnement naturel d'Epagny est composé de champs de culture accompagnés d'un système de haies partiellement préservé, de de landes et de forêts.
- Les champs de culture sont en eux-même d'une faible biodiversité. Cependant, le système de haies entourant les terres exploitées est partiellement préservé. Celui-ci présente de grandes qualités paysagères, une diversité floristique et un véritable refuge pour la faune. Sa protection et sa valorisation son un enjeu important du P.L.U.
- Des espaces de landes complètent l'apport des haies dans le paysages et la diversité d'Epagny. Leur préservation et valorisation s'imposent également comme un enjeu du P.L.U.
- La forêt d'Epagny est relativement protégée par la limitation de sa fréquentation induite par le champ de tir militaire. Ceci renforce sa qualité de refuge faunistique (marquée par la présence d'une ZNIEFF de 196 Hectares «Bois des Morrières»).

Plan Local d'Urbanisme de Epagny





Les contraintes et nuisances sur le ban communal d'Epagny

La présence de servitudes d'utilité publique

Il existe sur le ban communal d'Epagny un certain nombre de servitudes d'utilité publique (voir annexe 4.2) dont les effets en matière de sol priment les dispositions du P.L.U. Il existe notamment une servitude relative à la zone dangereuse du champ de Air-Sol de Chaignay/Epagny.

La commune d'Epagny est concernée par le Plan de servitudes aéronautiques de dégivrage de l'aérodrome Dijon-Longvic.

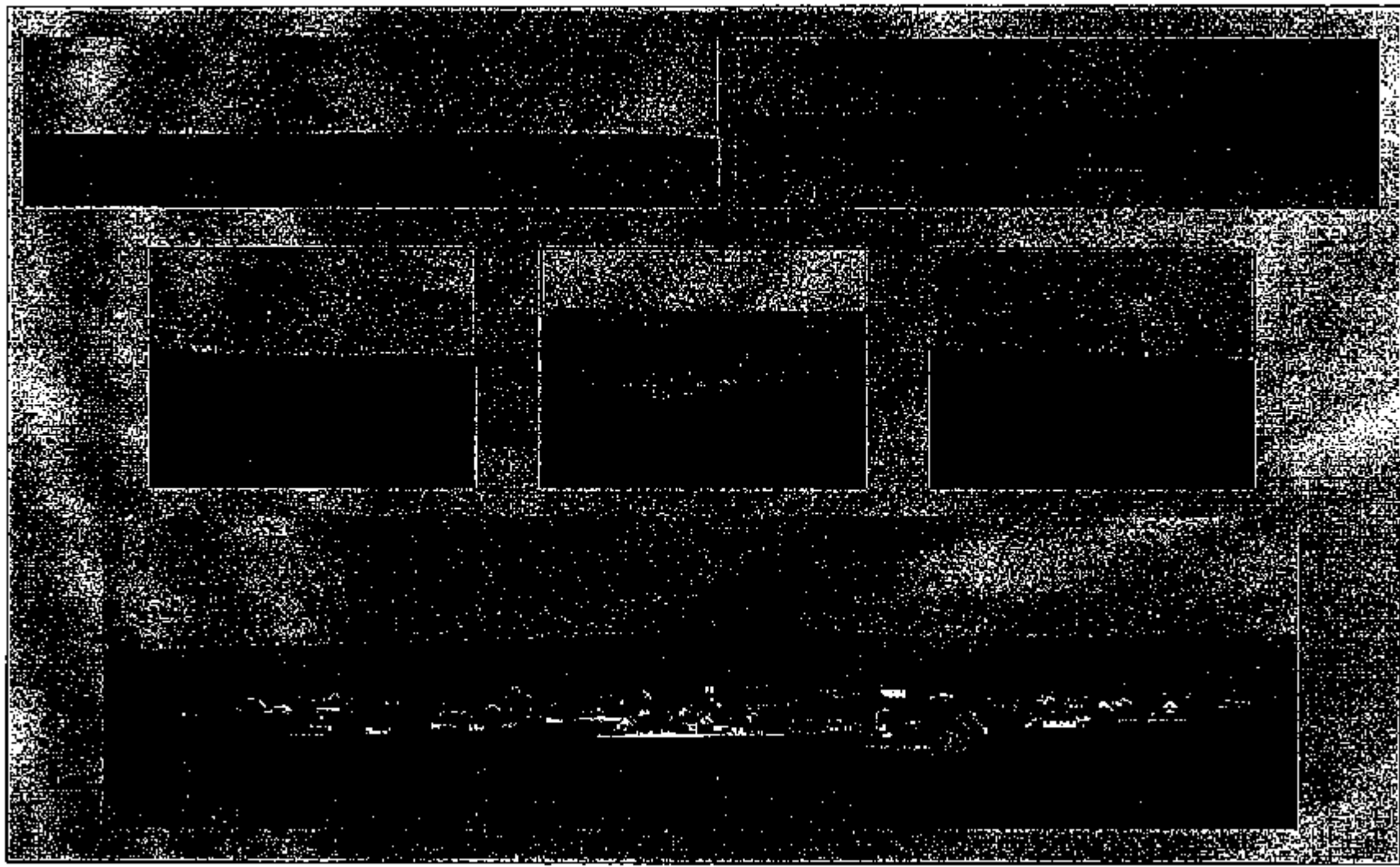
Un patrimoine de haute valeur historique à protéger

La commune d'Epagny profite de la protection de ses monuments historiques, pour le tympan de la porte latérale de l'Eglise inscrit à l'inventaire par un décret du 5 Mars 1970.

Des nuisances liées à la RD 903

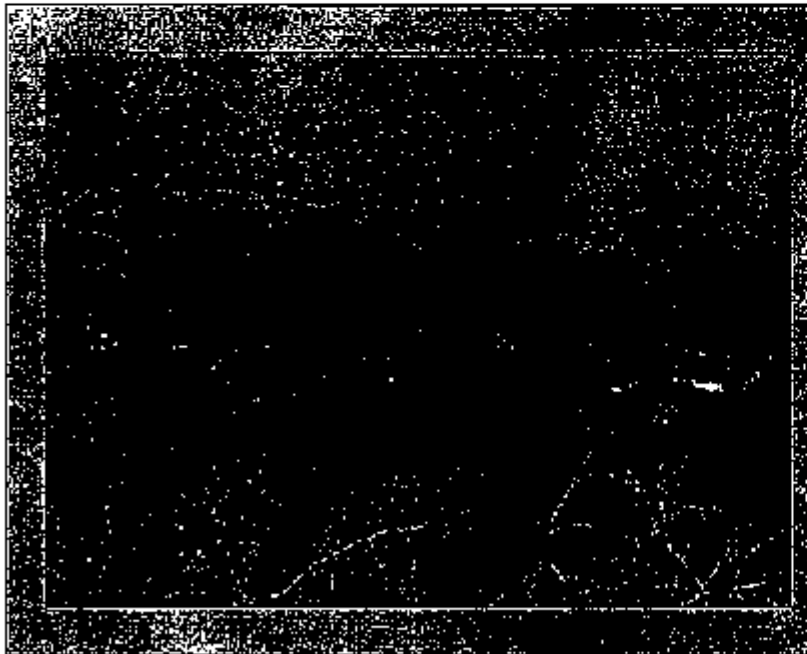
L'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit de la Route Départementale 903. Le P.L.U. tiendra compte de ces prescriptions.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny





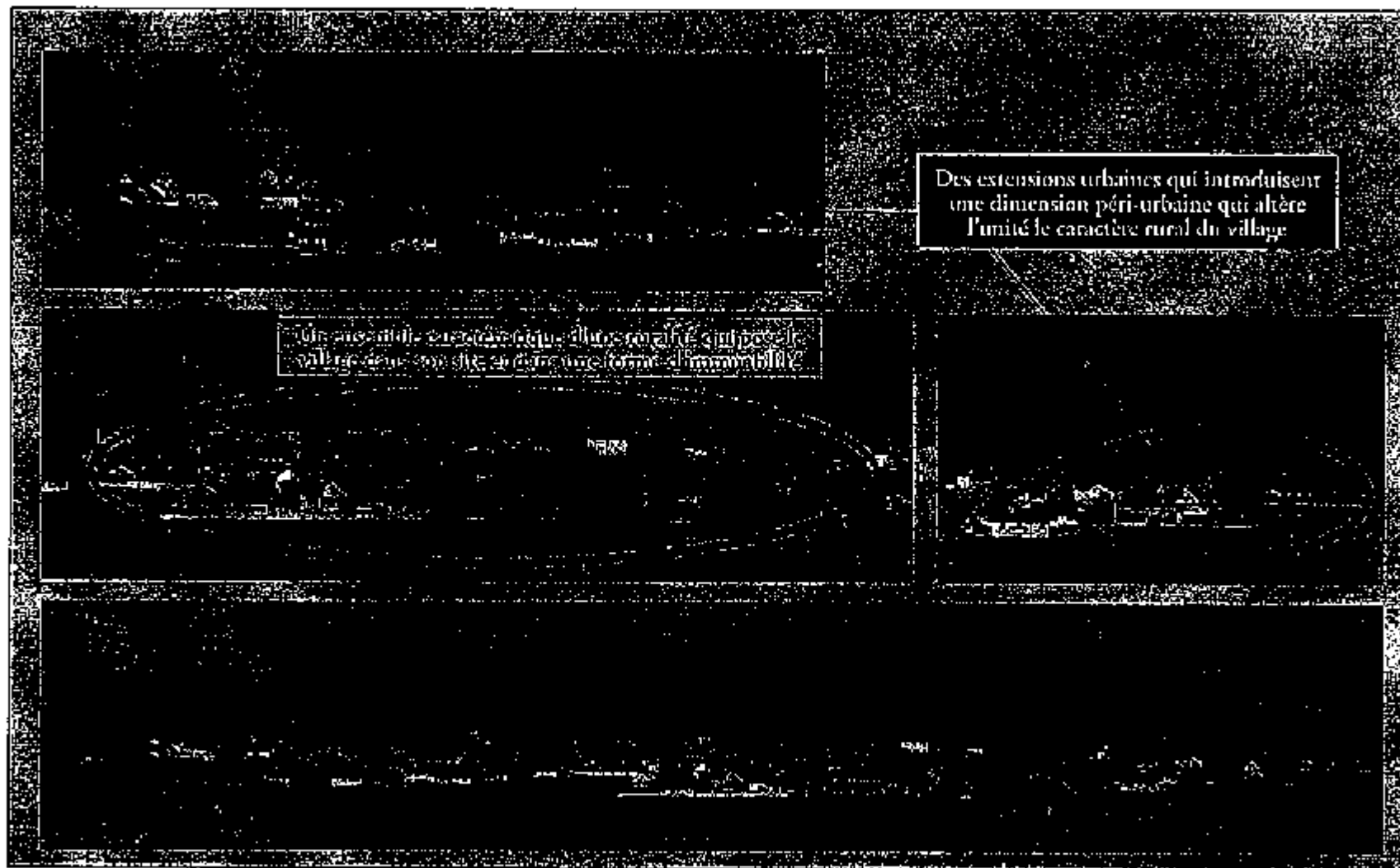
Epagny, un site rythmé où s'affirme la sérénité de la campagne



L'inscription d'Epagny dans son site présente une réelle symbiose entre «village et nature»

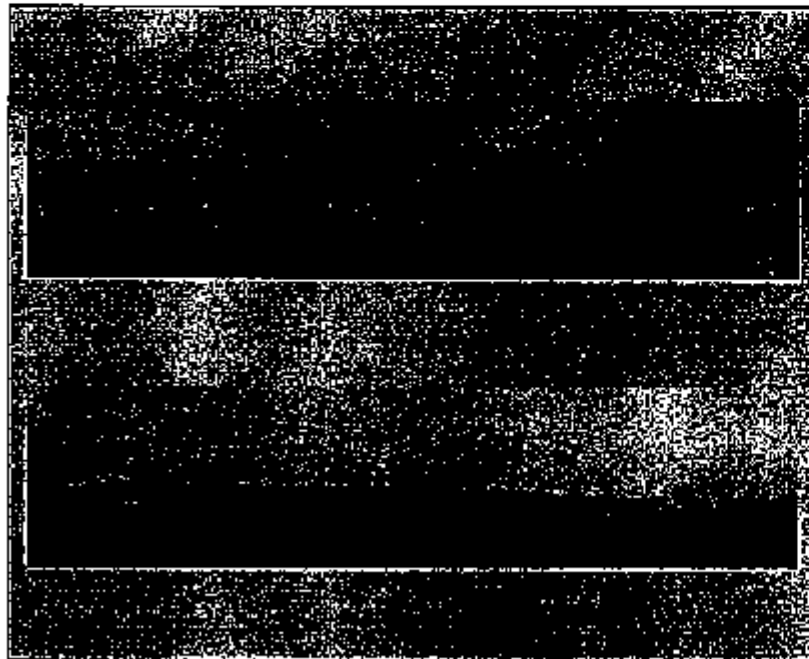
- L'inscription du village dans son site, offre une grande paisibilité et une sérénité.
- Celle-ci prend une dimension et une valeur particulière dans la force du contraste que représente le passage à l'agglomération dijonnaise toute proche et son entrée Nord par la «Toison d'Or».

Plan Local d'Urbanisme de Epagny





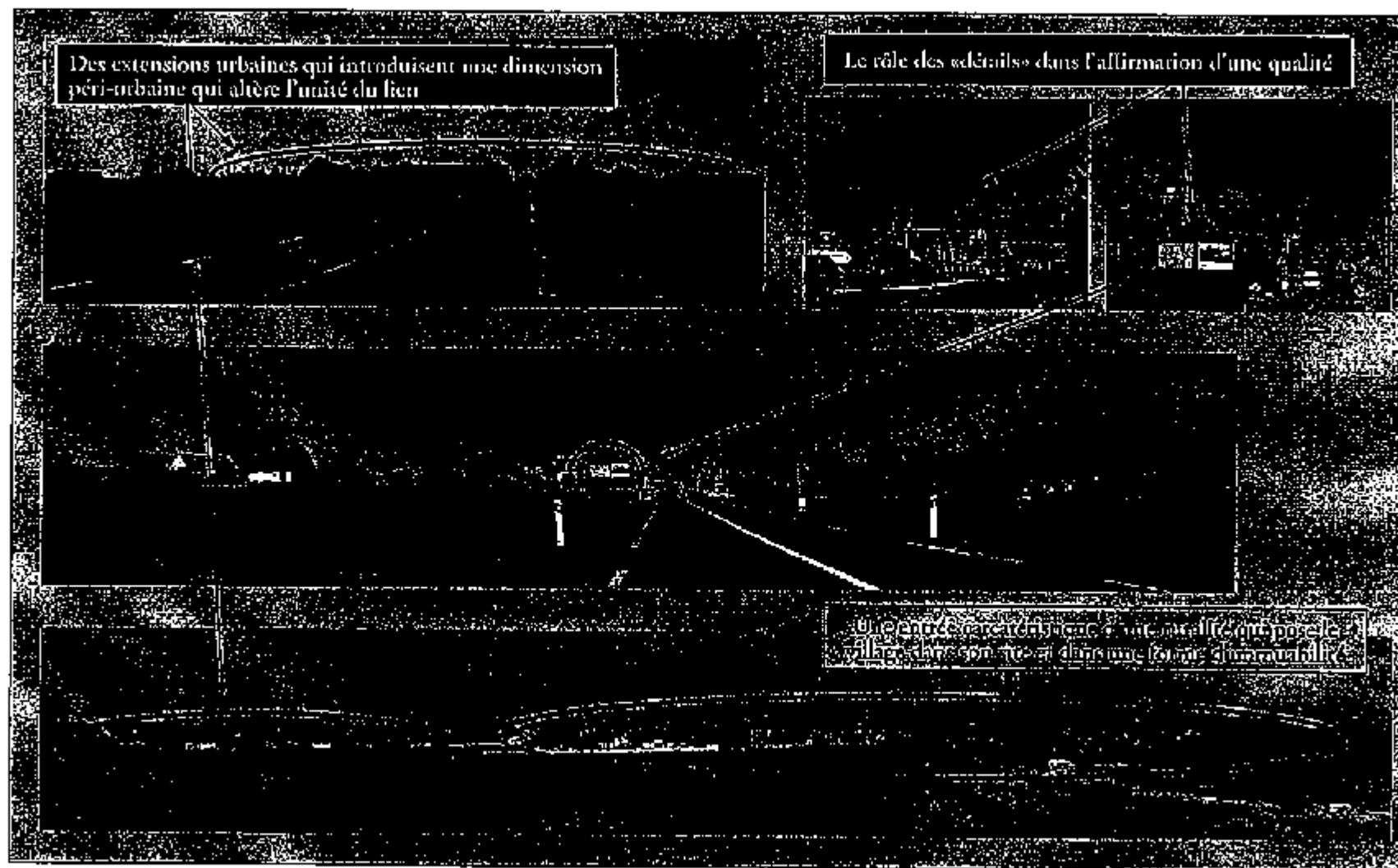
Epagny, la qualité de l'inscription du village dans son site



L'enjeu de la préservation du caractère rural de l'ensemble bâti d'Epagny

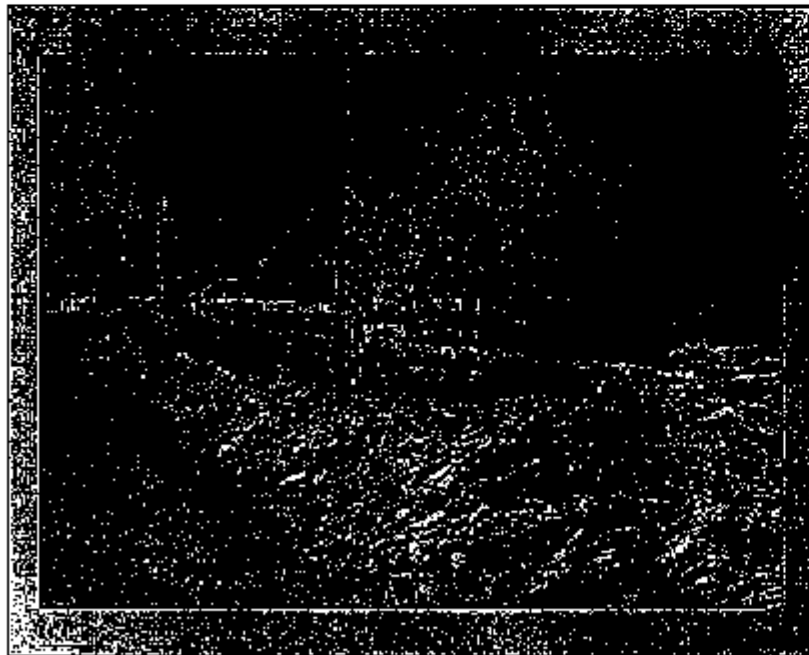
- L'ensemble bâti, le village d'Epagny proprement dit, porte encore fortement le caractère rural légué par l'histoire.
- Les extensions urbaines récentes ont commencé à fragiliser ce lien entre le village et son site.
- La préservation du caractère rural dominant s'impose comme un enjeu majeur du P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



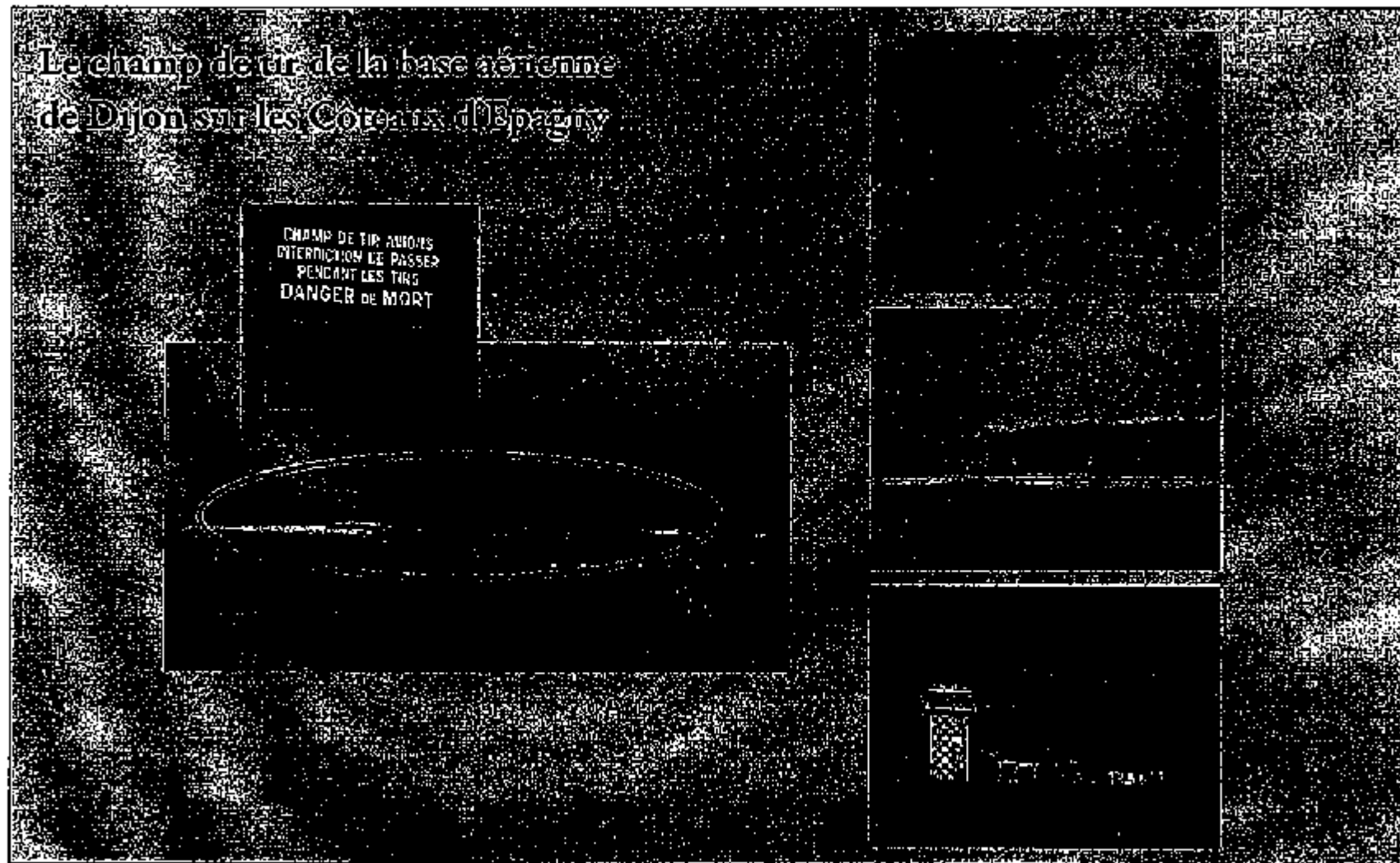


Le rôle des entrées de village dans l'affirmation du caractère d'Epagny

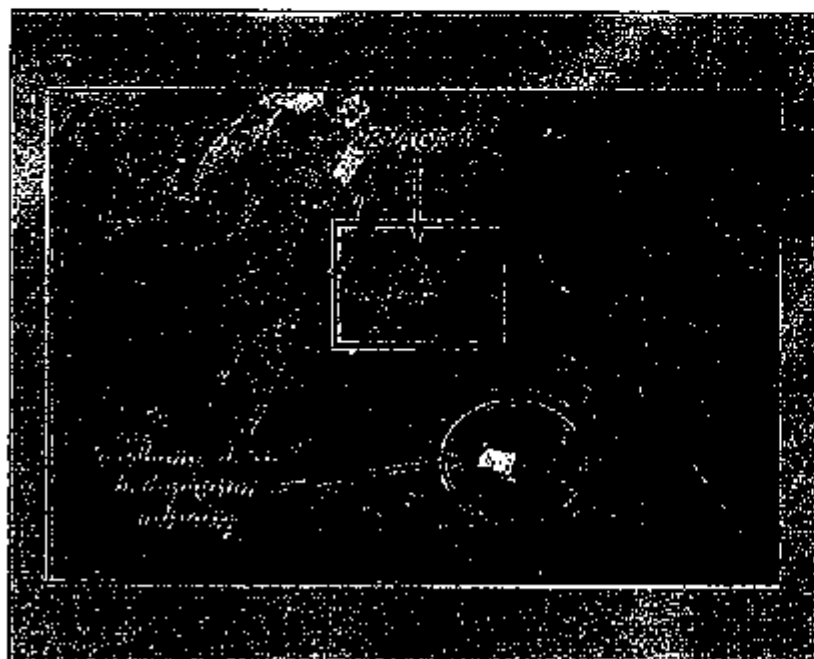


L'enjeu de la préservation du caractère des entrées d'Epagny

- La perception de la qualité du village est fortement structurée par l'image première.
- En ce sens la qualité des entrées de village est fondamentale.
- Le glissement d'un caractère rural à une dimension périurbaine peut être rapide. La protection et la reconquête des entrées d'Epagny s'imposent comme un enjeu majeur du P.L.U.



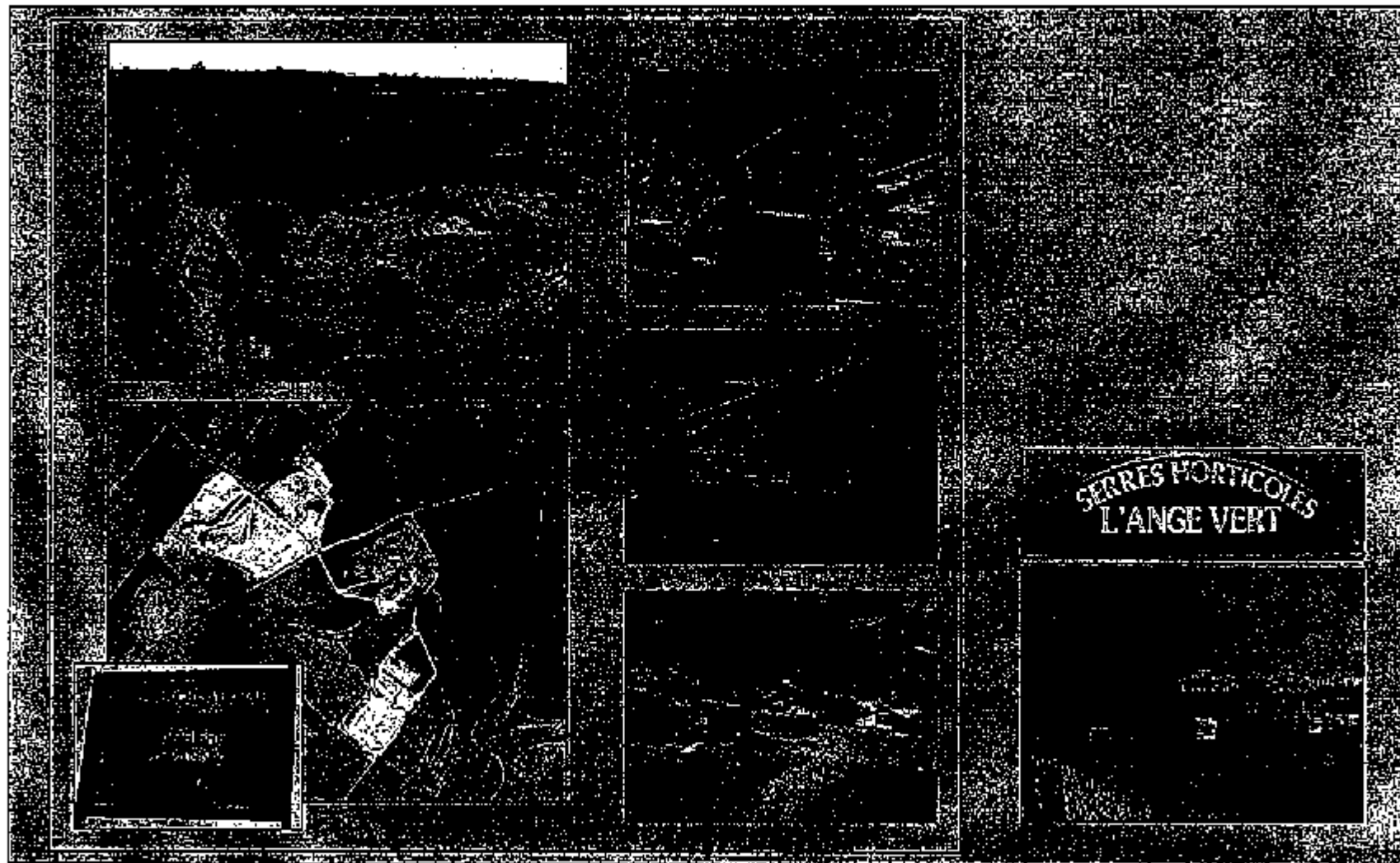
La présence affirmée du «Champ de Tir» de la Base Aérienne



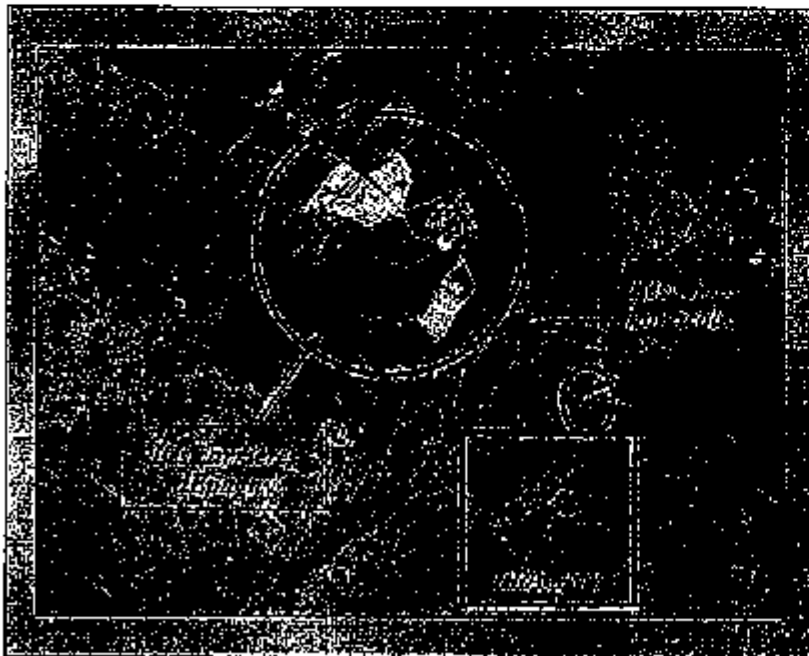
Le «champ de tir» une servitude qui limite l'utilisation de la forêt et protège les espaces naturels

- Le «champ de tir» de l'Armée de l'Air fige l'utilisation d'une partie de la forêt d'Epagny, elle interdit notamment sa pénétration une grande partie de la semaine hors week-end.
- La pérennité de l'activité du site implique sa prise en compte dans le projet de P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



Située au Sud - Est du ban communal, la carrière et au sud la serre

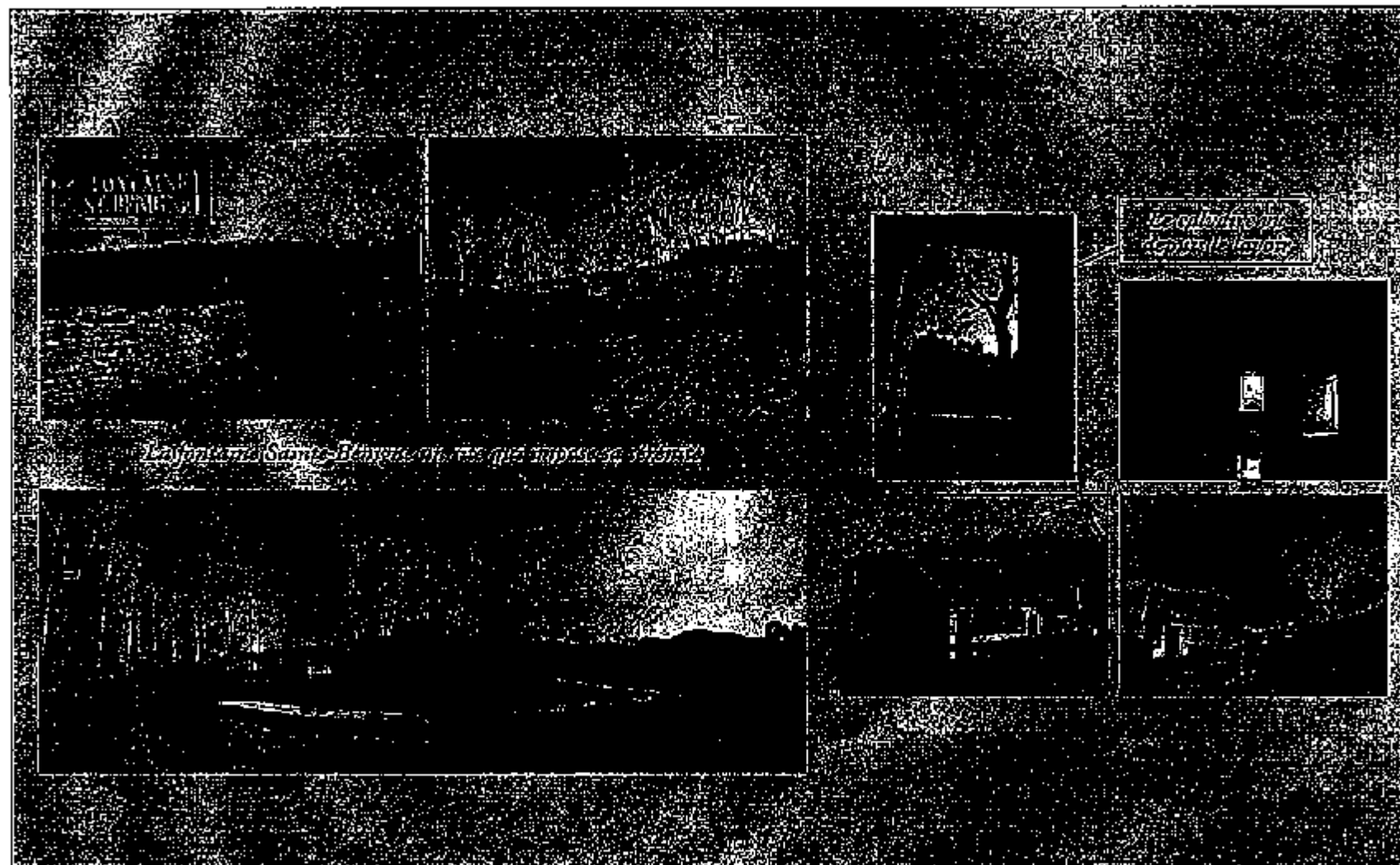


Les carrières d'Epagny et la serre horticole, deux acteurs économiques d'Epagny

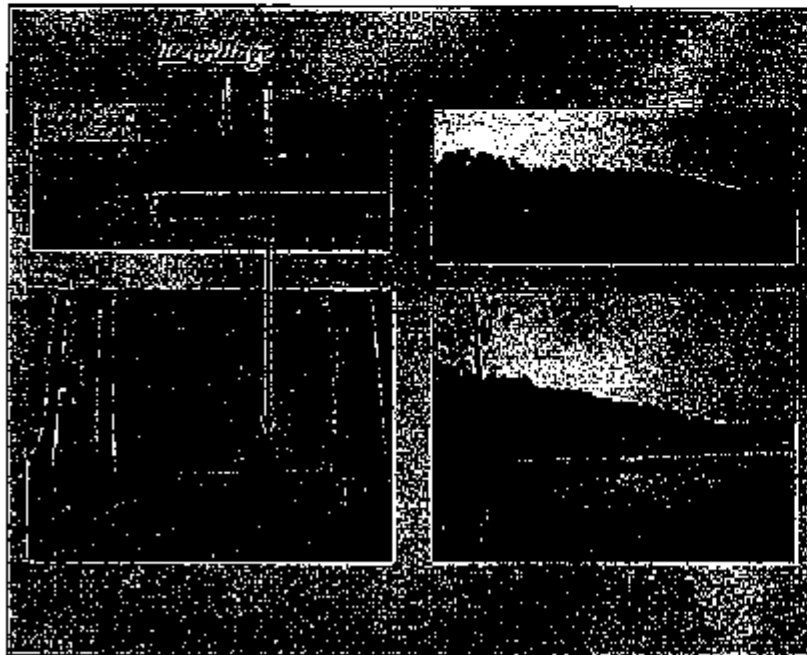
■ Les carrières d'Epagny présentent un fort potentiel de développement pour les vingt prochaines années. Le P.L.U. devra prendre en compte l'ensemble des éléments favorisant les meilleures conditions d'exploitation et de maîtrise des nuisances

■ La serre horticole située à l'extérieur de l'ensemble bâti du village constitue un acteur économique de la commune, mais à l'avenir il importe que la nouvelle localisation ne vienne pas conforter cette forme de mitage de l'espace.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



Le site de la fontaine, à la fois pause et point de vue contemplatif



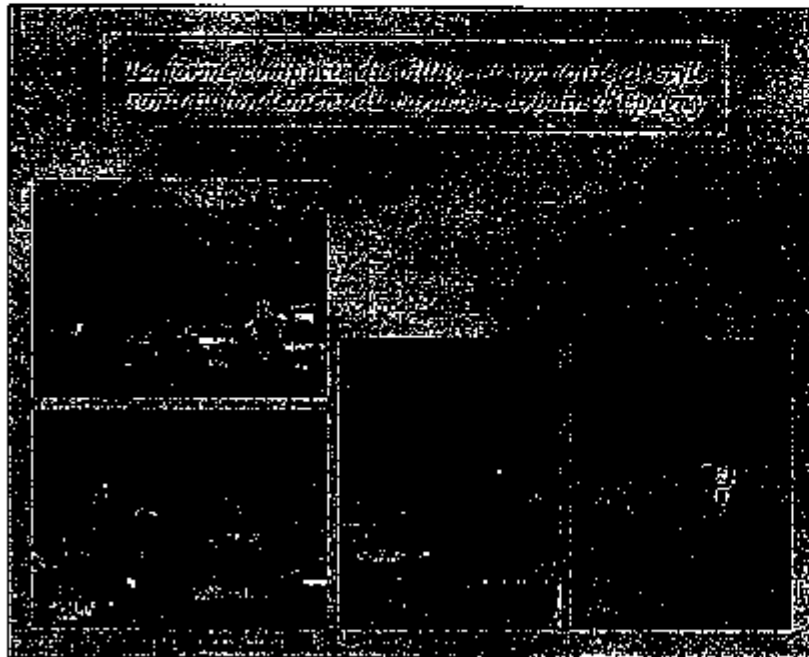
La fontaine Sainte-Bénigne un élément clef du paysage d'Epagny

- Située au Nord Est du ban communal, la fontaine Sainte-Bénigne s'impose comme un espace contemplatif de grande qualité.
- Posée au pied des collines la fontaine Sainte-Bénigne regarde vers le village et son arrière plan, le côteaux.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



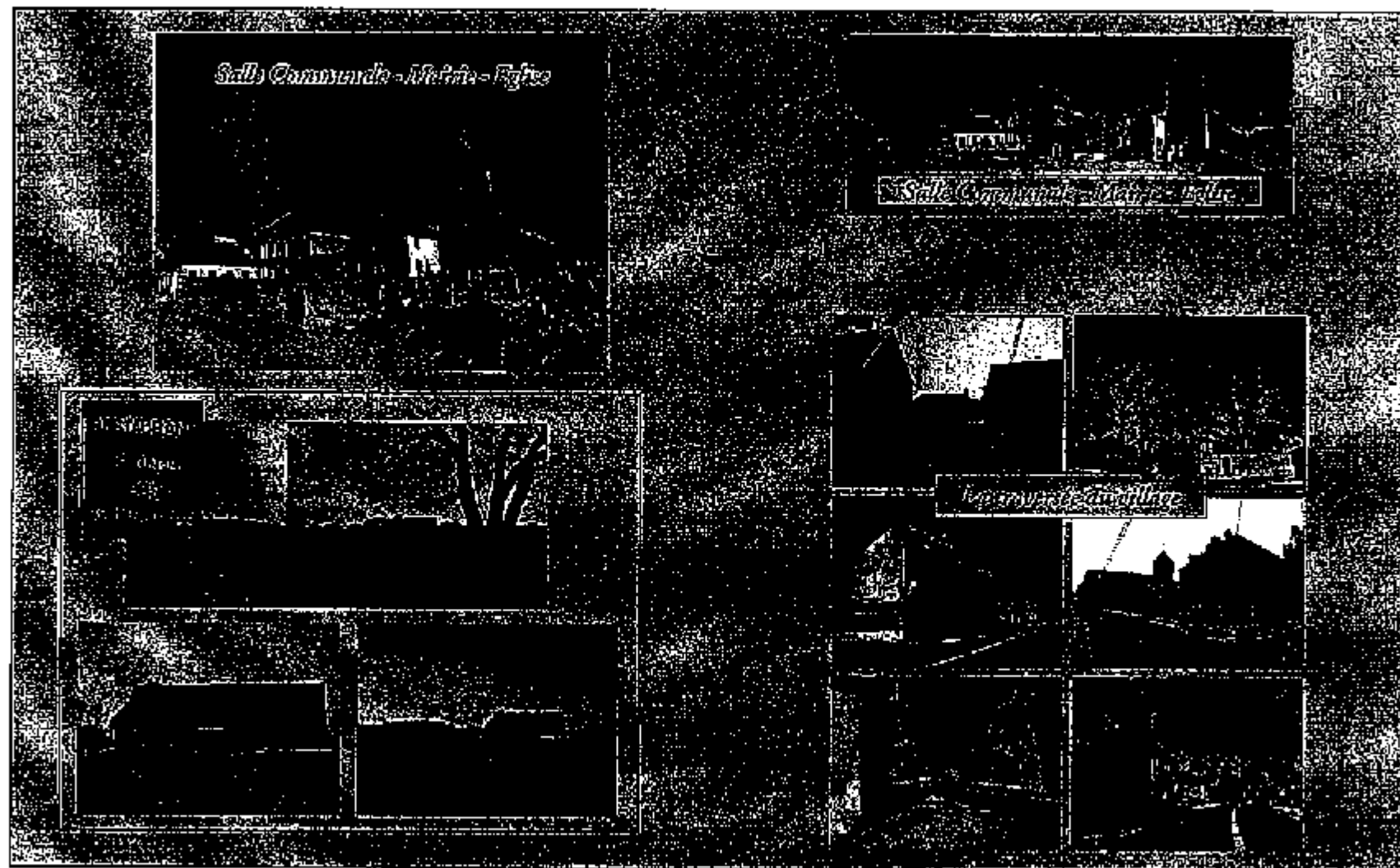
L'organisation et le développement urbain d'Epagny



Un coeur de village marqué par une grande unité

- L'architecture d'Epagny ne présente pas une dimension patrimoniale exceptionnelle. L'unité du coeur de village est cependant forte grâce à la grande cohérence qu'offre un traitement des limites séparatives fondées sur les murets de pierre.
- Les extensions urbaines récentes sont éloignées d'une telle cohérence et affichent trop souvent une connotation péri-urbaine.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



Les équipements, les services et la centralité d'Epagny



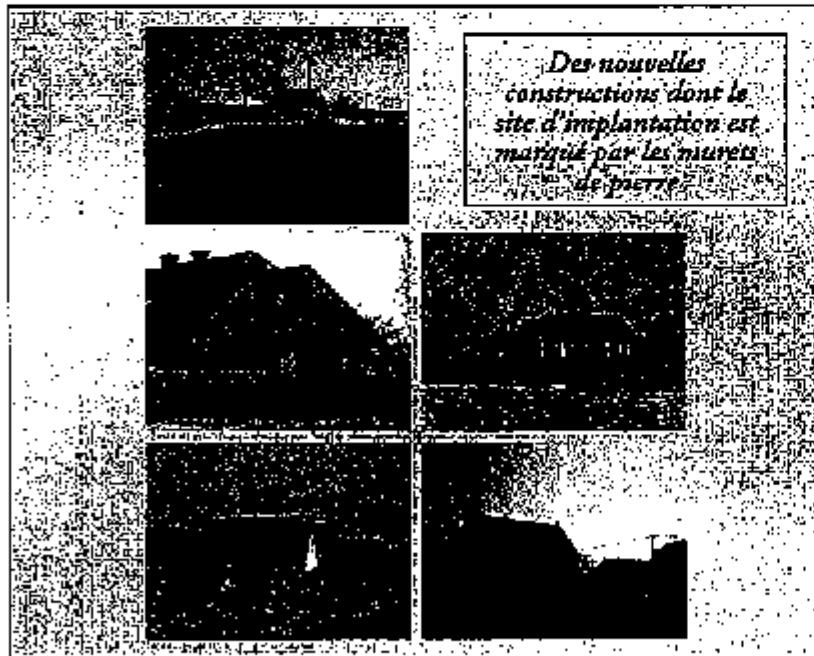
La centralité du village, au cœur d'une stratégie d'animation

- L'animation d'Epagny implique une mise en synergie forte de l'ensemble des activités du village.
- Le regroupement actuel des équipements doit être pérennisé, son potentiel renforcé et son articulation avec le site du Clos des Combottes mise en perspective.

Plan Local d'Urbanisme de Epagny



L'architecture et la qualité du caractère rural d'Epagny



L'enjeu d'un développement de la commune qui évite le risque de la péri-urbanisation

■ L'unité architecturale du village est exposée au risque d'une dérive vers une architecture et une gestion de l'espace où s'imposent des ambiances péri-urbaines.

■ L'enjeu du P.L.U. est de contenir ce risque et valoriser la pérennité du caractère rural d'Epagny.

■ L'exemple de constructions qui se sont inscrites dans l'enceinte de murs en pierre illustre les possibilités d'une intégration réussie des nouvelles constructions.

D E U X I È M E P A R T I E

PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.



II.1 LES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT



*Un Plan Local d'Urbanisme au service d'un objectif
de croissance ambitieux et maîtrisée, garante de la vitalité du village.*

L'ambition de garantir la vitalité d'EPAGNY en favorisant un dynamisme démographique et l'animation de la commune

- La croissance démographique des dernières décennies crée une situation de fragilité de la structure par âge de la population d'EPAGNY. Cette situation implique l'ambition d'un dynamisme pour garantir l'animation d'une commune tout en évitant que la pression de la «péri-urbanisation dijonnaise» produise une «sur-croissance» : le PLU vise à la fois à permettre et contrôler cette vitalité.
- Le PLU. représente un outil permettant de répondre à un objectif maîtrisé de croissance démographique qui s'appuie sur un renforcement du parc de logements. L'évolution de ce parc et l'objectif de logements correspondant est un moyen essentiel pour garantir l'équilibre de la pyramide des âges, puisque les jeunes ménages sont de plus en plus amenés à repousser leur projet d'accession à la propriété. Ainsi, il doit permettre la création d'environ 25 résidences principales en accession dans la continuité de l'évolution passée et de 17 logements locatifs (soit le doublement du nombre de locatifs).
- Afin de favoriser l'implantation de résidences principales, les possibilités d'extension devront être localisées dans le tissu bâti actuel ou à proximité immédiate.
- Dans l'objectif d'une augmentation progressive du parc de logements, le P.L.U. représente un outil permettant de mettre en place un phasage pour la réalisation des extensions.
- Le P.L.U. doit également prendre en compte l'objectif de développement de l'offre de logements locatifs et ainsi prévoir la possibilité de construction de logements collectifs dans le cadre de petites opérations bien intégrées au tissu bâti existant.



Un Plan Local d'Urbanisme au service d'un parti d'aménagement cohérent et respectueux du site villageois.

L'élaboration du P.L.U. : la maîtrise du développement du village.

- Le P.L.U. représente un outil de maîtrise du développement pour la commune.

L'ambition de vitalité et de dynamisme démographique implique impérativement une maîtrise qualitative de l'urbanisation inhérente à cette ambition. En effet, le premier «capital» d'EPAGNY réside dans la qualité paysagère et dans l'inscription du village dans le site.

Le développement futur d'EPAGNY implique donc de pérenniser une implantation du bâti qui respecte l'harmonie des entités bâties et leurs relations aux paysages et aux sites, il s'agit là d'un objectif majeur du P.L.U.

Un choix stratégique de répartition et de localisation des possibilités de construction.

- L'ambition de concevoir le développement mesuré d'EPAGNY implique un équilibre de constructions nouvelles entre les différentes parties du village.
- Dans ce même objectif, le P.L.U. propose des zones d'extension localisées en prolongement immédiat du tissu bâti actuel, en prenant en compte la forme urbaine à long terme du village. Cet enjeu implique également de centrer l'essentiel des extensions urbaines autour du village d'EPAGNY, ceci afin de ne pas fragiliser la relation au site.



Un Plan Local d'Urbanisme au service d'une ambition d'urbanité.

Élaboration du P.L.U. et la préservation du potentiel agricole du village.

- Le P.L.U. représente un outil de maîtrise du développement pour la commune.

Le développement futur d'EPAGNY implique de pérenniser le potentiel agricole de la commune, garant d'une bonne gestion des espaces ouverts.

Un renforcement du dynamisme des carrières d'EPAGNY.

- Le P.L.U. est fondé sur l'ambition d'un projet de village équilibré, conjuguant l'ensemble des activités urbaines. la pérennisation des activités de la carrière d'EPAGNY est conçue à cette fin.

Une croissance urbaine fondée sur les lignes de force du paysage

- La croissance urbaine inhérente aux options majeures du P.L.U. est fondée sur une mise en valeur et une prise en compte des lignes de forces du paysage que produit la topographie spécifique d'EPAGNY.

La préservation et la valorisation des espaces naturels sensibles

- La relative faiblesse des écosystèmes d'EPAGNY implique une valorisation des principaux espaces refuges que représentent, le canal, les haies, les côteaux et la forêt.

La création d'une «place du village» et d'un «chemin de ronde»

- Le P.L.U. prévoit également la création d'une «place du village» et d'un «chemin de ronde» pour encourager et faciliter l'appropriation du village par ses habitants.



II.2 - LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Selon l'usage principal des sols et la nature des activités dominantes, le P.L.U. détermine quatre catégories de zones:

- les zones urbaines ou «zones U», dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions ;
- les zones à urbaniser ou «zones AU», destinées à être urbanisées dans le futur ;
- les zones agricoles ou «zones A», dans lesquelles les seules constructions nouvelles pouvant y être autorisées sont celles nécessaires à la mise en valeur agricole du territoire ;
- les zones naturelles ou «zones N», dans lesquelles les constructions sont soit interdites, soit soumises à des conditions spécifiques.



II.2.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du Règlement de P.L.U., sont au nombre de trois :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UE.

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Le P.L.U. instaure une zone UA, qui correspond au cœur historique d'EPAGNY.

Il s'agit de secteurs relativement denses, les constructions y sont généralement implantées en alignement de la voie et de limite séparative.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

Le règlement de la zone UA cherche à protéger et à valoriser la forme urbaine et le patrimoine bâti existants.

Afin d'assurer la pérennité de cette forme urbaine le P.L.U. prévoit des règles strictes tant au niveau des volumétries que des modes d'implantation des constructions (§ UA 6 et 7 du règlement de P.L.U.).

Il est également souhaité, dans ce secteur, de favoriser la pérennité de la densité actuelle du secteur en évitant une «sur-densification» du cœur historique d'EPAGNY. Les dispositions concourant à cet objectif sont notamment une autorisation d'emprise limitée à 40 % de la surface de la parcelle pour le bâti existant au moment de l'approbation du P.L.U. ainsi qu'une limitation à 25 % pour les constructions individuelles et à 35 % pour les immeubles comprenant deux logements ou plus (§ UA 9.1 du règlement de P.L.U.).



La zone UA

A une échelle plus fine, la qualité urbaine des entités bâties repose aussi sur la qualité architecturale des constructions elle-mêmes, considérées individuellement. Promouvoir une architecture de caractère est certes un objectif complexe, mais le P.L.U. peut y apporter sa contribution. Dans le cas présent, celle-ci passe tout d'abord par la préservation d'immubles à caractère patrimonial, non seulement en raison de leur valeur historique ou esthétique, mais parce que ceux-ci constituent une référence architecturale locale, susceptible d'inspirer les constructeurs d'aujourd'hui.

Dans le même esprit, la présence de tout un «petit patrimoine» souvent ignoré jusqu'à présent (calvaires, fontaines, éléments de murs anciens, ...) anime l'espace et apporte aux lieux concernés une touche spécifique, une identité. La conservation de ces éléments apparaît donc vivement souhaitable ; cependant, elle ne prendra tout son sens que si l'aménagement de l'espace public et l'architecture des constructions environnantes prennent acte de leur présence et engagent avec eux un dialogue véritable.

Enfin, le règlement entend favoriser une certaine mixité de fonctions en permettant l'aménagement de locaux à vocation d'activités (petit commerce de détail, activités de services, etc...). Cet objectif complémentaire de la création d'une «place de villages» doit favoriser dans la durée de renforcer l'animation du village.

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

Dans la durée, le devenir de la zone UA est conçu pour assurer la pérennité du village ancien d'Epagny en préservant la forme urbaine actuelle et en évitant sa densification excessive.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

Un «colmatage» complet des espaces libres est évité par la limitation de l'emprise au sol des constructions inférieure à 40 % (§ UA 9.1 du règlement de P.L.U.) ; une densification excessive du bâti doit également être prévenue grâce à une limitation des hauteurs des constructions : à 11 mètres au faitage (§ UA 10.1), ainsi que par les dispositions de l'article UA 8 (dans le cas des constructions situées sur une même propriété).

La forme traditionnelle de l'habitat est confirmée par le maintien et l'affirmation de l'implantation des constructions par rapport aux voies (§ UA 6).

L'aspect général des toitures fait l'objet de prescriptions destinées à assurer une insertion correcte des volumes bâtis neufs dans la silhouette du tissu urbain ancien ; en règle générale, les toits doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45° et doivent être revêtus de tuiles (§ UA 11.3).

Le règlement offre la possibilité de faire disparaître des constructions disgracieuses en zone UA, en subordonnant l'autorisation de construire à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où la construction est envisagée (§ UA 2.2).

Le P.L.U. interdit un certain nombre d'utilisation et d'occupation du sol, de manière à conserver et affirmer le caractère de mixité de cette zone urbaine (§ UA 1).

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UB correspond aux extensions urbaine d'EPAGNY depuis les années 1970. Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle où prédomine un habitat de type pavillonnaire à l'architecture plus ou moins respectueuse du caractère rural du village.

OBJECTIF GÉNÉRAUX :

L'objectif de l'aménagement pour la zone UB est d'en conforter le caractère et la qualité résidentielle, pour le bien-être de ses habitants actuels d'une part, pour en garder intacte l'attractivité d'autre part.

Il est également souhaitable de préserver le caractère «villageois» de la zone et d'éviter les tendances à l'affirmation d'un caractère de péri-urbanité. En ce sens, une densité faible y sera préconisée afin de conforter son caractère aéré et verdoyant. Le traitement des limites séparatives et les choix architecturaux devront également être réellement respectueux du caractère rural et patrimonial du village.



La zone UB

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

La conservation et l'affirmation de la qualité résidentielle de la zone constituent un objectif d'aménagement.

Cependant les limites de cette zone ont été établies très strictement afin d'inclure un maximum de terrains en zone AU où s'impose une logique d'urbanisation d'ensemble et non vernaculaire.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

La densité faible souhaitée pour cette zone résidentielle est assurée par la limitation de l'emprise au sol des constructions à 25% - 35% pour les constructions de logements collectifs - (§ UB 9.1 du règlement de P.L.U.).

Afin de respecter le caractère aéré et verdoyant du village, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie. (§ UB 6). Dans l'objectif de respecter la typologie et le mode d'implantation traditionnel du village, le règlement du P.L.U. met en évidence l'importance de l'espace de transition entre la rue et la maison, ces espaces devront donc être largement aménagés en espaces verts et clôturés de manière à conserver l'unité paysagère d'EPAGNY.(§ UB 11.4)

Plan Local d'Urbanisme de Epagny

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UE recouvre le site des carrières d'Epagny qui contribuent à la production de matériaux pour l'ensemble de la Côte d'Or.

OBJECTIF GÉNÉRAUX :

L'objectif d'aménagement de la zone UE est de conforter sa vocation d'exploitation des matériaux.



La zone UE

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

La délimitation du périmètre préserve la perception paysagère depuis le village d'Epagny.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

En son article 11 le règlement prévoit un traitement respectueux de l'environnement naturel dans le traitement des clôtures et des abords du site.



II.2.2 - LA ZONE A URBANISER

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du Règlement de P.L.U., sont :

- la zone AU, comprenant des sous-secteurs AU₁,
- la zone AUL.

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone AU correspond au secteur d'extension future de la commune d'EPAGNY.

La zone AU comprend des sous-secteurs AUr (secteur à urbaniser en réserve) destinés à être urbanisés à long terme, uniquement après une modification du PLU les transformants en zone AU stricte.

Ces sites présentent de nombreuses caractéristiques favorables à l'urbanisation future, ils permettent notamment de concevoir la forme urbaine à long terme d'EPAGNY.

Le projet d'aménagement des zones AU (voir le document *Orientations d'Aménagement*) s'inscrit dans une vision d'ensemble d'EPAGNY, il vise à la fois à aboutir à un système de voirie cohérent et à générer des extensions urbaines véritables, sources d'urbanité, d'appropriation du village par les habitants et de préservation de la forme urbaine.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

L'introduction d'une zone AU dans le PLU, répond à un double impératif pour EPAGNY.

- d'une part, se doter de zones d'extension urbaine satisfaisantes, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, afin de pouvoir répondre aux besoins de développement de la commune tout en offrant les meilleures garanties d'une croissance harmonieuse d'Epagny dans la durée,

- d'autre part, être en mesure d'exercer la meilleure maîtrise possible de l'urbanisation de ces zones d'extension, tant sur le plan des conditions de l'ouverture à l'urbanisation que sur celui de l'échelonnement des constructions dans le temps.

La commune pourra, au préalable, engager la réalisation des équipements de viabilité nécessaires en recourant à la procédure des Programmes d'Aménagement d'Ensemble.

Le traitement des limites séparatives et les choix architecturaux devront également être réellement respectueux du caractère rural et patrimonial du village.



La zone AU

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

L'urbanisation des zones AU se traduira par un prélèvement de 11,2 hectares d'espaces naturels permettant de prolonger la forme urbaine d'EPAGNY de manière opportune. Parmi cette surface, 4,6 hectares sont classés en AUr et destinés à être urbanisé à long terme.

Dans tous les cas, l'idée forte du P.L.U. est de penser la forme urbaine d'EPAGNY sur le long terme en prenant en compte la problématique du «mûrissement du foncier» et en concevant une forme urbaine future qui s'appuie et s'articule véritablement sur les lignes de force du paysage et l'inscription du village dans le site.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT:

Dans le secteur AU, les mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement sont les suivantes:

- l'emprise au sol des constructions, limitée à 20 % pour l'habitat individuel et à 35 % pour l'habitat collectif (§ AU 9.1) ;
- le recul obligatoire des constructions par rapport aux voies publiques, fixé à 6 mètres (§ AU 6), et une réglementation des clôtures soucieuse d'une harmonie d'ensemble (§ AU 11.4.1) ;
- la hauteur maximale des constructions, fixée à 9 mètres au faîtage pour les maisons individuelles et à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (§ AU 10) ; la pente des toits doit être comprise entre 35 et 45° (§ AU 11.3.1);
- l'ouverture à l'urbanisation est encadrée par les schémas de voirie du document *Orientations d'Aménagement* et par une série d'emplacements réservés garantissant d'une desserte cohérente.

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone AUL d'une surface de 2,5 hectares comprend un secteur de 0,9 hectares située à proximité immédiate de la mairie et dont la vocation est de devenir une véritable «place du village» comprenant le cas échéant des équipements publics.

Un sous secteur AUL 1 (1,9 hectares), comprenant le terrain de football du village est destiné à accueillir d'autres équipements sportifs et de loisirs de plein air. Elle est située à l'Ouest de l'entité bâtie du village.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

L'introduction d'une zone AUL dans le P.L.U. à pour objectif de renforcer le potentiel d'animation et l'attractivité du village.

La localisation de la zone AUL conforte l'idée d'une centralité d'EPAGNY, aujourd'hui inexistante dans l'espace public du village.

L'objectif d'aménagement de la zone AUL 1 est de conforter sa vocation d'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.



La zone AUL

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

La valorisation du secteur AUL en «place du village» valorisera un espace aujourd'hui sans fonction spécifique ni sensibilité environnementale particulière.

Pour le secteur AUL 1, l'affirmation de la vocation d'équipement publics de sport ou de loisir constituent l'objectif d'aménagement.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT:

L'intégration paysagère de la zone AUL est au cœur même de sa vocation de «Place de Village».

Pour le secteur AUL 1, la densité (emprise au sol de 10%) et les hauteurs de bâtis (6 mètres) autorisées par le règlement offre une liberté nécessaire aux projets. Cet encadrement réglementaire doit permettre la réalisation d'un minimum d'équipement en «dur» sans dénaturer le caractère «vert» du site et le lien qu'il constitue avec les espaces naturels.



II.2.3 LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement du PLU est la suivante :

- la zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone A (256 hectares) regroupe la partie des terrains exploités par l'agriculture, et comprenant des bâtiments d'exploitation ou susceptibles d'en accueillir.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

Le règlement de la zone A protège rigoureusement les terrains agricoles.

La zone A est préservée de toute forme d'urbanisation autre que liée à l'agriculture. Le nombre d'hectares et leur localisation a été déterminé en concertation et défini pour garantir le dynamisme de l'agriculture du village.



La zone A

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

En raison de ses intérêts agricoles, paysagers et écologiques, les constructions autorisées sous conditions devront être liées et nécessaires à une exploitation agricole (§ A 2).

L'aspect extérieur et l'implantation des constructions envisageables devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages (§ A 11.1).

Le changement d'affectation des constructions existantes peut-être admis, dans la mesure où le caractère de la zone A ne s'en trouve pas altéré (§ A 2.3).

Pour le reste, le règlement de la zone A s'oppose, de fait, à toute transformation significative du site et de l'environnement.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT:

La construction d'habitation sera limitée à un logement par exploitant, à condition que ce logement soit à proximité immédiate de l'exploitation. (§ A 2.1).



II.2.4 LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement du PLU est la suivante :

- la zone N, comprenant les sous-secteurs NF et NO

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone N (environ 784 hectares) représente un ensemble cohérent d'espaces naturels, protégés en raison de leur valeur patrimoniale, de leur potentiel de diversité faunistique et floristique, mais également de leur contribution à l'offre communale en matière de qualité de vie et d'environnement.

Cette zone est essentiellement composée d'espaces ouverts.

Deux sous secteurs composent la zone N :

- Un secteur No (317 hectares) se distingue par son caractère spécifique de paysage ouvert.
- Un secteur Nf comprenant 467 hectares de forêt.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

Le règlement de la zone N a pour objectif essentiel de préserver la valeur patrimoniale des espaces naturels. Il s'oppose donc, en principe, à toute construction nouvelle, hormis l'extension mesurée des bâtis existants (§ N 2.2).

Le changement d'affectation des constructions existantes peut-être admis, dans la mesure où le caractère de la zone ne s'en trouve pas altéré (§ N 2.3).

Le secteur No est à préserver pour son caractère de paysage ouvert est l'inscription d'EPAGNY dans son site. Les constructions agricoles y sont autorisées à condition qu'elles se fassent à proximité immédiate d'une exploitation existante.



La zone N

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

Dans le secteur N, les occupations du sol autorisées correspondent purement et simplement à l'usage actuel des sites : le règlement y autorise uniquement le développement d'équipements existants.

Pour le reste, le règlement de la zone N s'oppose, de fait, à toute transformation significative du site et de l'environnement, et notamment du secteur No, dont le caractère ouvert doit être préservé.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

Dans le secteur No, toute plantation de forêts est interdite, seules les plantations de grands sujets isolés y sont autorisées.



II.3 - SUPERFICIE DES ZONES

ZONES URBAINES

Zone UA	14,4 ha
Zone UB	4,9ha
Zone UE	26,7 ha

ZONES A URBANISER

Zone AU	6,6 ha
Zone AUr	4,6 ha
Zone AUI	2,5 ha

ZONES AGRICOLES

Zone A	256 ha
--------	--------

ZONES NATURELLES

Zone No	317 ha
Zone NF	467 ha

SURFACE COMMUNALE 1 100 ha

NB : les surfaces sont données à titre indicatif

T R O I S I E M E P A R T I E

JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

Les contraintes supracommunales portées à la connaissance de la commune d'EPAGNY par le Préfet du Département de Côte d'Or, en application de l'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme se composent :

- des servitudes d'utilité publique,

Elles ne comportent aucun Projet d'Intérêt Général au sens de l'article L.121-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certaines informations ont été communiquées dans le cadre de cette consultation.

Ces compléments d'informations apportés concernent :

- la prise en compte des autres prescriptions nationales (7 lois thématiques)



III. 1 - RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont établies en application de législations spécifiques, indépendantes du Code de l'Urbanisme et du P.L.U. Ce dernier peut contenir des dispositions plus rigoureuses que celles imposées par les servitudes d'utilité publique mais ne saurait comporter des prescriptions contraires.

Deux types de servitudes répertoriées et cartographiées en annexe du présent dossier (cf. pièce n°4.3 du présent dossier) affectent l'occupation et l'utilisation des sols.

Il s'agit des servitudes relatives :

- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (eau, électricité, télécommunications, voies ferrées, navigation intérieure)

Le P.L.U. d'EPAGNY a été élaboré dans le respect des servitudes d'utilité publique.



III. 2 - PRISE EN COMPTE DES AUTRES PRESCRIPTIONS NATIONALES

1) Loi Paysage

La Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages a introduit dans l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes : «les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution». Ces nouvelles dispositions ont pour but une gestion qualitative des territoires.

Cette préoccupation a été considérée tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'EPAGNY, notamment par la délimitation stricte des zones urbaines ou à urbaniser de façon à protéger le caractère compact du village et à limiter radicalement l'implantation de constructions diffuses.

2) Loi sur l'air

La Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a inscrit les impératifs de lutte contre la pollution atmosphérique parmi les objectifs des politiques d'aménagement. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme doit déterminer les conditions permettant de maîtriser les besoins de déplacements et de prévenir les pollutions de toute nature.

En favorisant l'implantation de constructions neuves dans le tissu bâti actuel ou à proximité immédiate de celui-ci, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EPAGNY renforce le caractère compact du village et intègre ainsi le souci de limitation des déplacements.

3) Loi sur l'habitat

En application de la Loi n°90-449 du 31/5/1990 il convient que soit pris en compte le Schéma départemental de l'accueil des Gens du voyage arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Général.

Le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme d'EPAGNY ne compromet par aucune de ses dispositions l'accueil des Gens du voyage.

4) Loi sur l'eau

La Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'eau» et son décret d'application n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées imposent aux communes de délimiter sur leur territoire quatre types de zones :

- les zones d'assainissement collectif
- les zones d'assainissement non-collectif
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols,
- les zones où il est nécessaire de collecter, stocker, et traiter les eaux pluviales.

Le réseau de collectes des eaux usées d'EPAGNY est en projet (cf. pièce n°5.3 du présent dossier), il couvrira l'ensemble de la zone bâtie actuelle. Le P.L.U. prévoit son extension sur l'ensemble des extensions urbaines du P.L.U. dès leur mise en œuvre.

5) Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement

La Loi n° 95-101 du 2 février 1995 précise, dans son article 52, repris par l'article L-111-1-4 du code l'urbanisme : «en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes expresses 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». La commune d'Epagny est concernée par la Route Départementale 903 qui est classée en catégorie 3 par un arrêté préfectoral du 10 janvier 2000.

En favorisant un développement urbain excentré par rapport à la Route Départementale 903, le Plan Local d'Urbanisme d'Epagny répond aux exigences de cet article du code l'urbanisme cité ci-dessus.

6) Loi d'orientation agricole

L'article L-111-3 du code rural précise qu'il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité des bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire, la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Epagny a pour objectif majeur de valoriser et pérenniser le caractère agricole de la commune. En ce sens, les zones de développement urbain ne sont pas en conflit avec les exploitations agricoles existantes.