

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

27 JUIL. 2004



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT de CÔTE D'OR

Plan Local d'Urbanisme d'Epagny

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

Cogit Habilis



PREAMBULE



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

Dans un souhait ambitieux de se doter d'un Projet Global de Développement, la commune d'Epagny a pour objectif prioritaire de favoriser la «tonicité démographique» du village et de promouvoir des démarches cohérentes de valorisation de la qualité de son cadre de vie.

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* fait sienne cette double ambition qualitative qui vise à promouvoir une évolution maîtrisée d'Epagny.

Pour répondre aux enjeux de vitalité de la commune d'Epagny, le présent document «Projet d'Aménagement et de Développement Durable» se décompose en quatre parties :

- 1 - Assurer la vitalité d'Epagny
- 2 - Conserver l'inscription du village dans son site
- 3 - Préserver et reconquérir le caractère d'Epagny
- 4 - Conserver le caractère agricole d'Epagny
- 5 - Conforter l'exploitation des carrières d'Epagny

S O M M A I R E

► **Partie I : Assurer la vitalité démographique d'Epagny9**

■ *Un Plan Local d'Urbanisme au service de la vitalité de la commune*

- *Un objectif de 300 habitants à l'horizon 2020..... 10*
- *Un objectif de 42 logements supplémentaires à l'horizon 2020 12*
- *Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 3 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 d'Epagny*

- *L'objectif de valoriser la relation au «Grand Paysage»..... 18*
- *L'objectif de préserver la forme urbaine d'Epagny 20*
- *L'objectif de conforter la qualité des façades bâties du village 22*

► **Partie III : Concevoir le devenir du village pour préserver le caractère d’Epagny25**

■ *Un Plan Local d’Urbanisme pour un développement harmonieux d’Epagny*

- Valoriser et affirmer la présence de la «Fontaine Saint-Bénigne» 26
- Une ambition de valorisation des qualités patrimoniales d’Epagny 28
- La préservation de l’alignement du bâti du village historique 30
- Une ambition de valorisation des tonalités et matériaux qui fondent le caractère d’Epagny..... 32
- L’ambition de garantir la qualité de l’interface entre l’espace naturel et l’espace bâti..... 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 d’Epagny39**

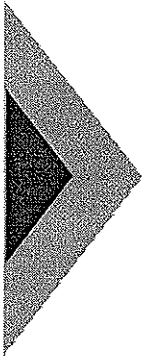
■ *Un Plan Local d’Urbanisme pour garantir le développement agricole d’Epagny*

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

► **Partie IV : Conforter l’exploitation des carrières d’Epagny.....43**

■ *Un Plan Local d’Urbanisme pour garantir le développement économique d’Epagny*

- La pérennisation des carrières d’Epagny 44



● PARTIE I ●

**Conforter le dynamisme démographique
pour assurer la vitalité d'Epagny**

*Un Plan Local
d'Urbanisme au service de
la vitalité de la commune.*

- ▶ *Epagny doit rester une commune rurale attractive au service de ses habitants*
- ▶ *Epagny doit profiter de sa position favorable dans la géographie régionale pour pérenniser et renforcer sa vitalité et sa pyramide des âges.*

Orientation n°1

Un objectif de population de 300 habitants à l'horizon d'ici 2015 - 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 300 habitants en 2020, soit une augmentation de 60 personnes.
- L'objectif est de permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment les jeunes ménages, pour assurer la «tonicité démographique» du village.

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



Orientation n°2

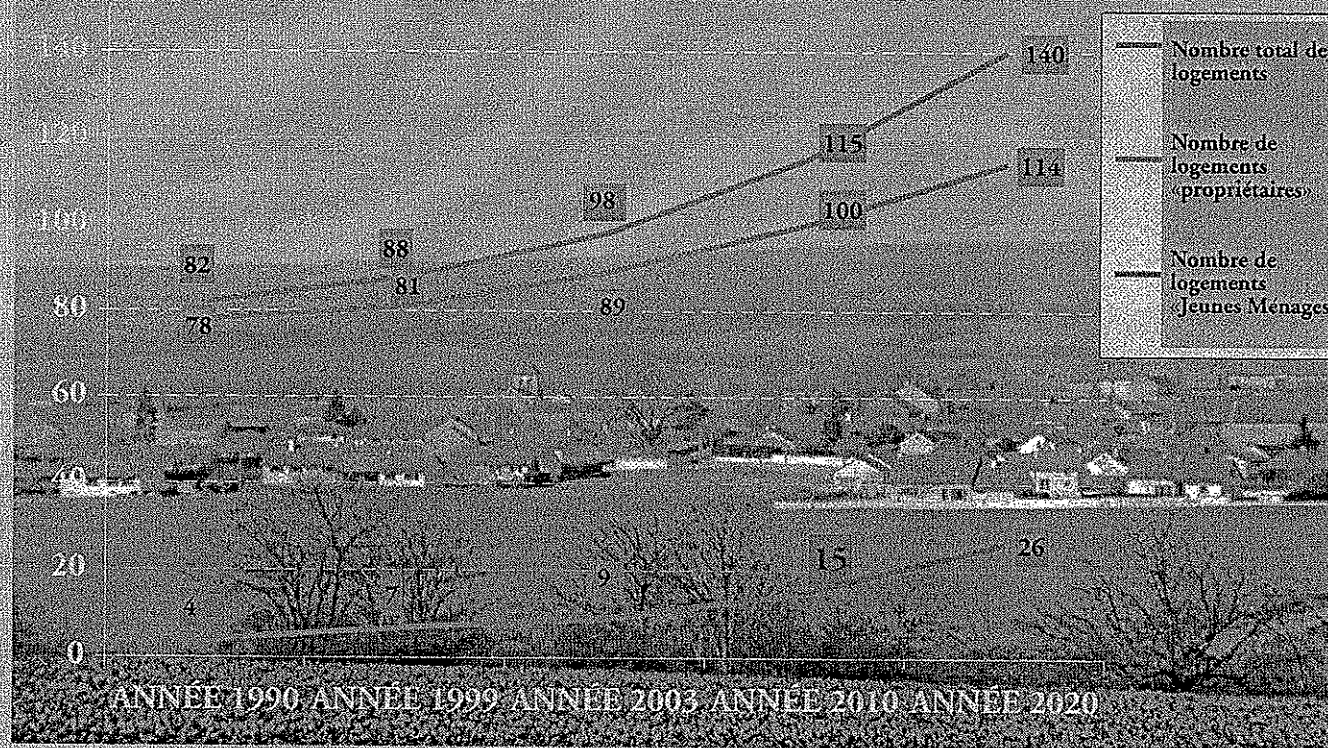
Un objectif d'un parc de logements de 42 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2020

- Le P.L.U. intégrera des possibilités de construction correspondant à quelques 42 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'au moins 17 logements locatifs (soit 5logements tous les cinq ans) sur les 42 habitations prévues.

• *Une ambition de croissance ouverte aux jeunes ménages*

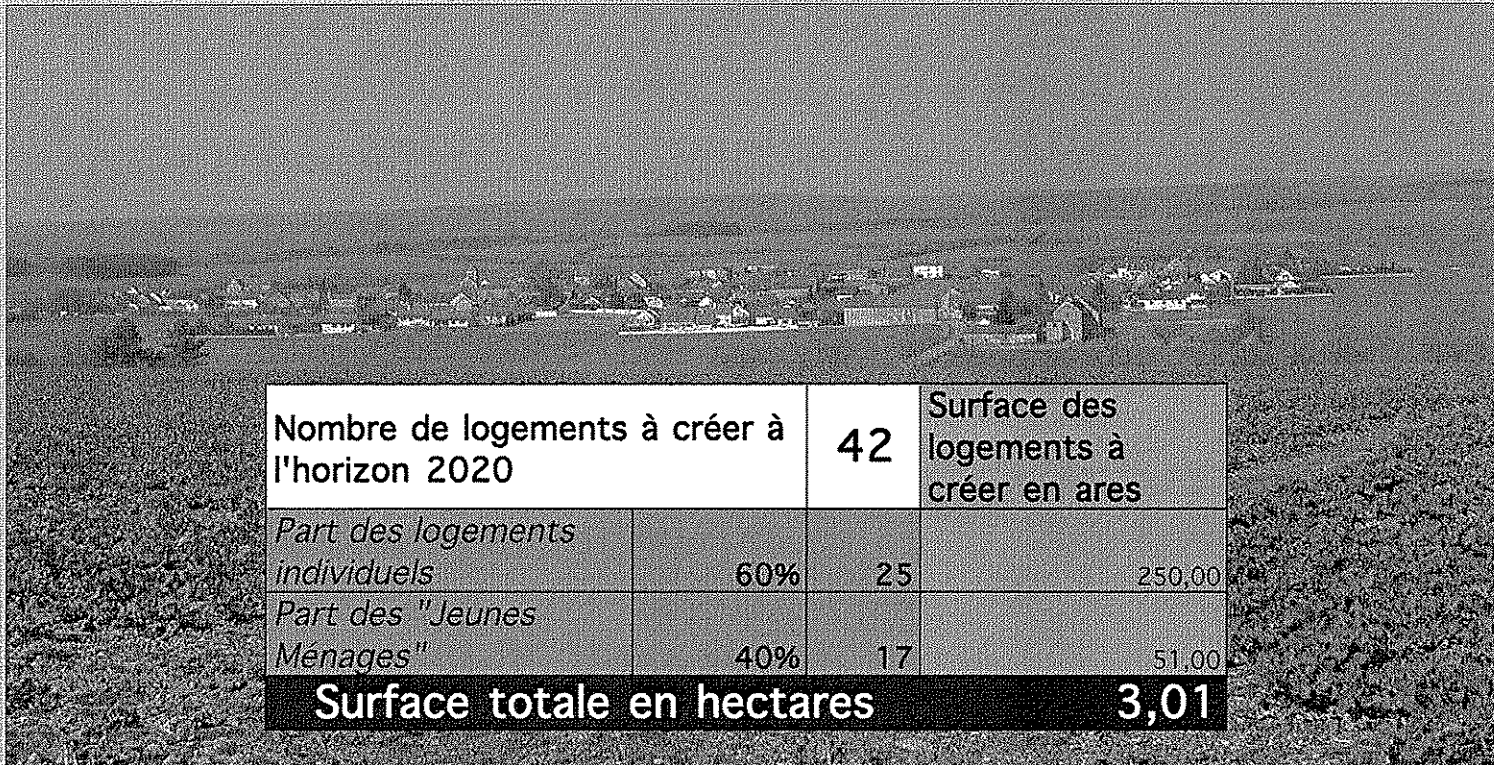
OBJECTIFS D'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS
D'EPAGNY A L'HORIZON 2020



Orientation n°3

Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 3 hectares.

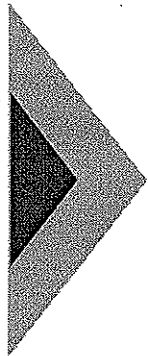
- Le volume de croissance du parc d'habitation d'Epagny a été conçu dans l'optique d'une tonicité démographique et d'une croissance maîtrisée. L'objectif de 42 unités d'habitations supplémentaires à l'horizon 2020 implique une disponibilité foncière de 3 hectares hors le potentiel de densification des secteurs bâtis existants.
- Le chiffre de 3 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 3 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. Il pourra aussi s'affranchir de cette limite pour prévoir la forme urbaine du village à long terme.



Nombre de logements à créer à l'horizon 2020		42	Surface des logements à créer en ares
<i>Part des logements individuels</i>	60%	25	250,00
<i>Part des "Jeunes Ménages"</i>	40%	17	51,00
Surface totale en hectares			3,01

● PARTIE II ●

**Penser l'urbanisation future d'Epagny
pour conserver l'inscription du village dans son site**



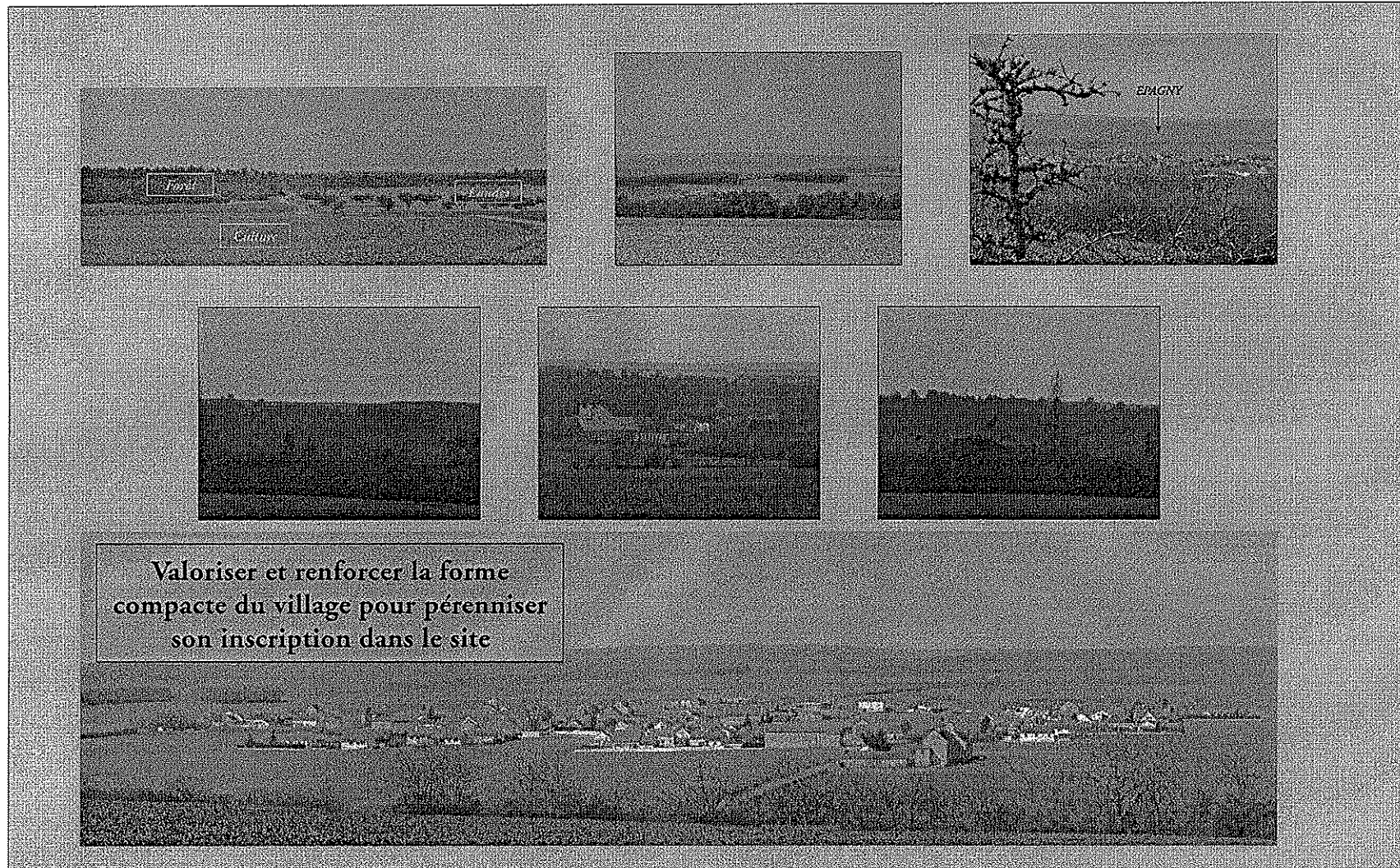
*Un Plan Local d'Urbanisme
pour préserver l'inscription
d'Epagny dans son site*

- ▶ *L'histoire a judicieusement posé Epagny dans son site, en flan de colline. Cette inscription d'Epagny dans le paysage doit être préservée.*
- ▶ *La forme urbaine compacte du village confère toute sa force à son inscription dans le site, par conséquent il importe de la préserver en évitant toute forme d'extensions linéaires.*
- ▶ *La qualité des façades bâties d'Epagny affirme la dimension rurale du village et sa relation forte avec l'espace naturel.*

Orientation n°4

Valoriser la relation au «Grand Paysage»

- Posé dans un ensemble collinaire fait d'espace ouvert, Epagny respire et inspire une forme de sérénité.
- La présence au second plan des collines d'une altitude plus prononcée et marquées par une dimension forestière, ponctue la qualité paysagère du site d'Epagny. La simplicité de cette lecture du paysage et de la relation d'Epagny au «grand paysage» doit être préservée et valorisée.
- Il importe que l'ensemble des projets de construction et d'urbanisme réalisés à Epagny, prennent en compte cette dimension et valorisent le lien visuel avec ce grand paysage.
- Le respect du grand paysage implique d'interdire le mitage en regroupant de manière opportune le développement des exploitations agricoles et en garantissant la non constructibilité des espaces naturels entourant le village.

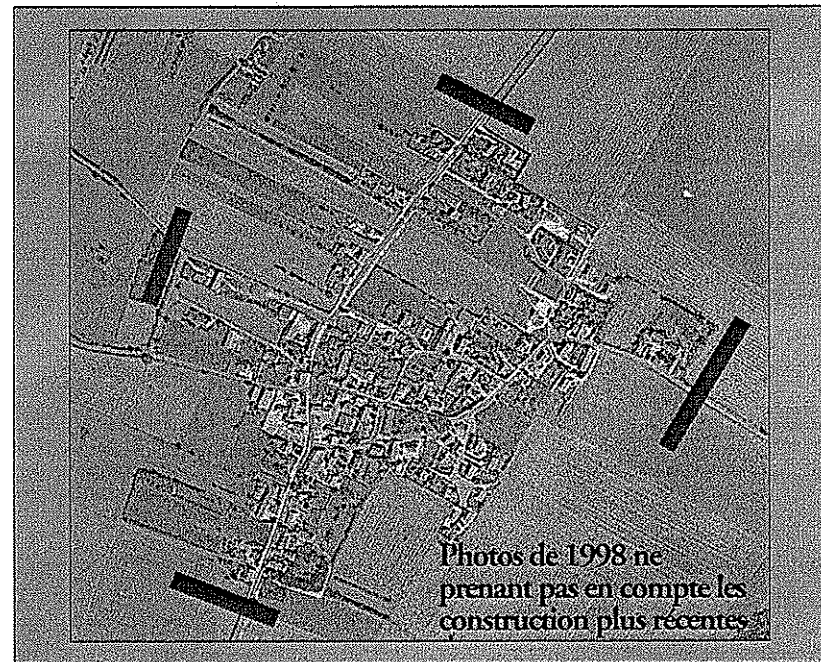


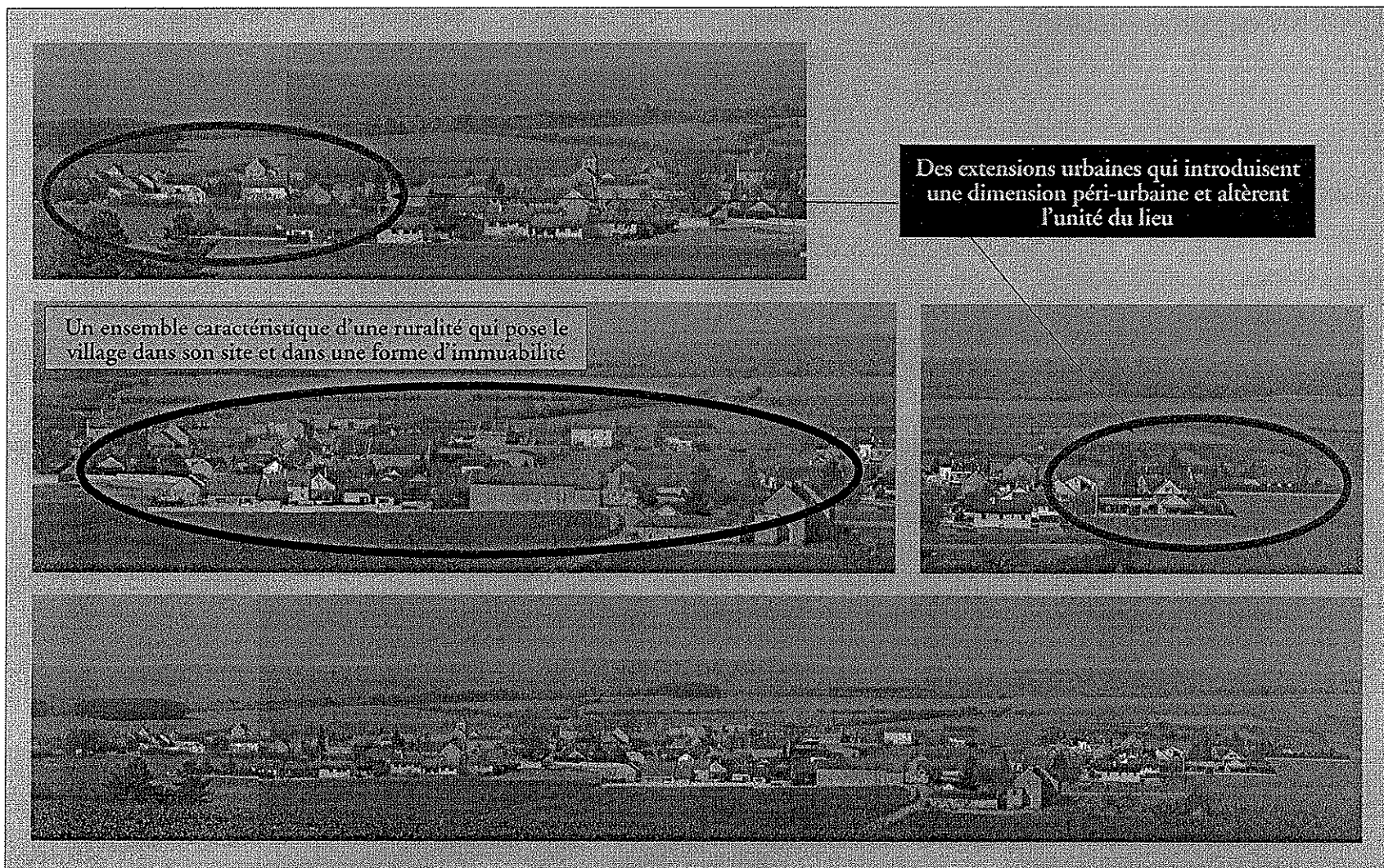
Orientation n°5

Préserver la forme urbaine d'Epagny

- La forme urbaine compacte d'Epagny 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 fortement préservé les qualités de cette forme urbaine.
- La localisation de l'extension urbaine (partiellement en cours de réalisation) respecte la logique de compacité du village et d'articulation des voiries, à terme un bouclage vers le plateau sportif et la salle des fêtes étant réalisable.
- En l'occurrence la préservation de la forme urbaine d'Epagny s'impose comme un enjeu majeur du P.A.D.D. en évitant les extensions urbaines linéaires et l'allongement du village.

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





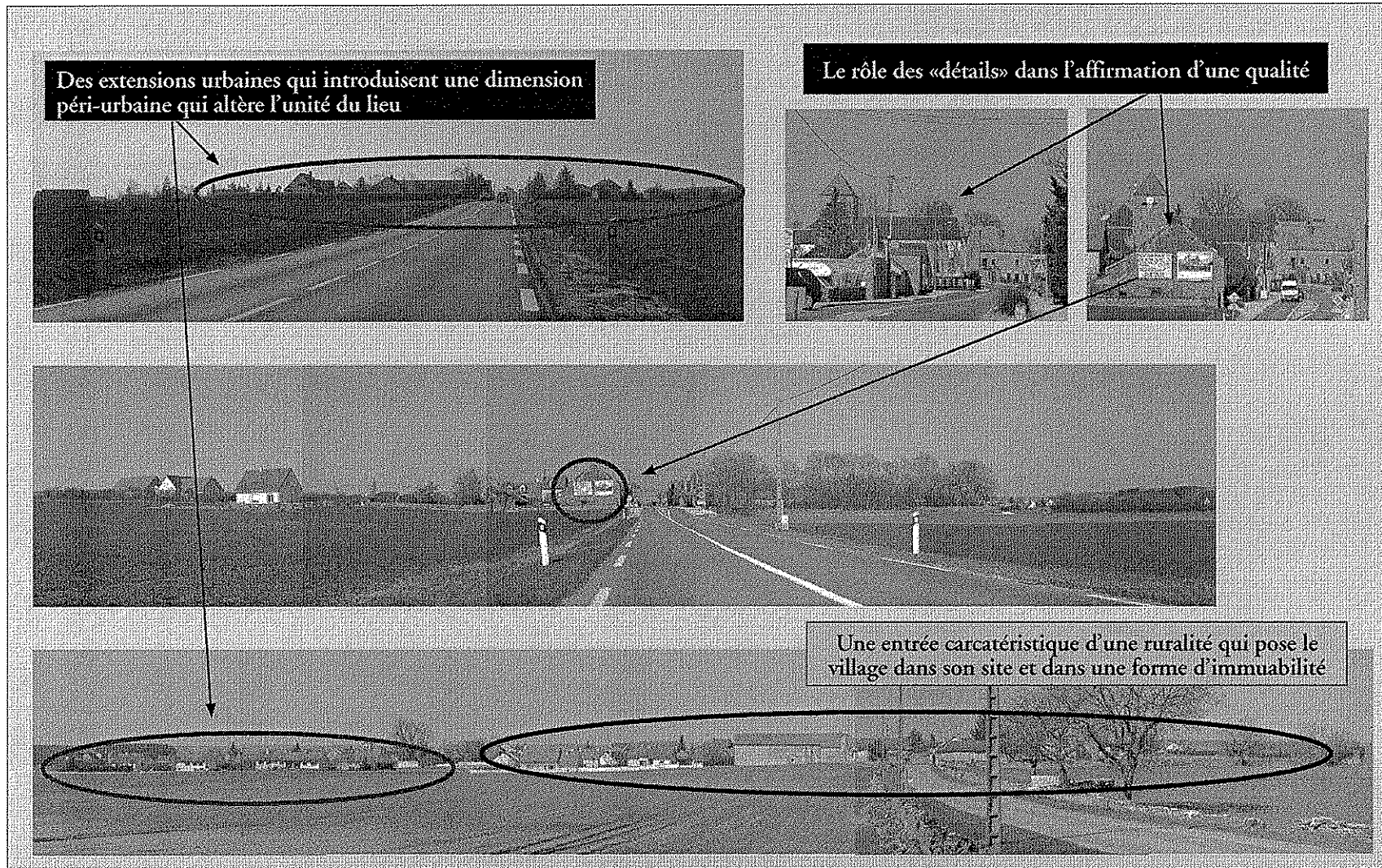
Orientation n°6

Conforter la qualité des façades bâties du village

- La localisation des principales extensions du bâti d'Epagny doit garantir la pérennité du caractère du village. En effet, la qualité des façades bâties joue un rôle d'interface entre l'espace urbain et l'espace naturel primordial pour affirmer la dimension rurale du lieu.
- La façade Ouest présente une grande unité paysagère conférée un «bâti» traditionnel, un système de haies et de murets qui s'articulent au «champs de culture». Sa préservation est essentiel pour valoriser la vue sur le village.
- La façade Est offre le meilleur potentiel d'extension urbaine. Accompagnée par la création d'un écran végétal la croissance d'Epagny sur cette façade peut unir «préservation de la forme urbaine» et «intégration paysagère».
- La façade Sud faite de haies et de murets implique un développement limité et contenu de l'urbanisation en ce sens afin de préserver la séparation et l'articulation paysagère qui la qualité de l'entrée principale d'Epagny.
- La façade Nord d'un caractère plus banal implique une reconquête paysagère.
- Globalement, le respect et la valorisation des façades urbaines implique, outre les espaces réservés à l'implantation des exploitations agricoles, de donner un statut d'espace naturel à vocation paysagère aux terrains qui entourent le village.

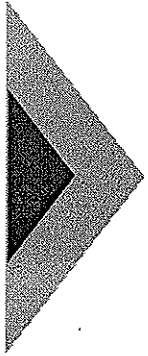
La valorisation des façade urbaine du village : entre reconquête et préservation





● PARTIE III ●

**Concevoir le devenir du village
pour préserver et valoriser le caractère d'Epagny**

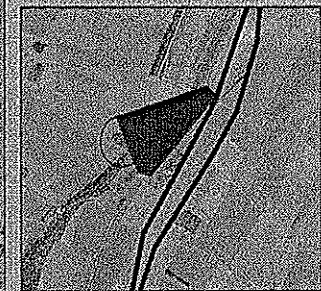
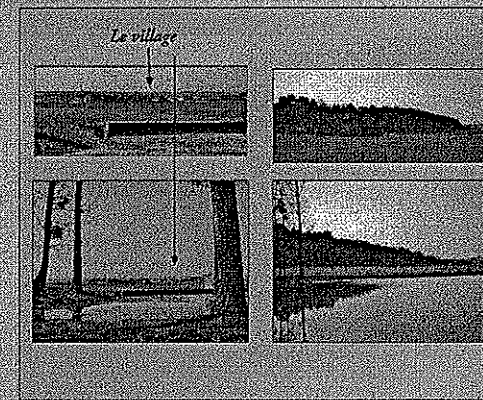


Orientation n°7

Valoriser et affirmer la présence de la «Fontaine Sainte-Bénigne» dans le Paysage

- La «Fontaine Sainte-Bénigne» s'impose comme un espace de ressourcement et de contemplation d'Epagny.
- La valorisation de cet espace est fondamental pour conforter l'appropriation du paysage d'Epagny par ses habitants.
- La localisation de l'itinéraire de la futur déviation devra prendre en compte cette dimension afin de ne pas faire l'irréversible.

*Poser la Fontaine Sainte Bénigne
au coeur du Paysage d'Epagny*





La fontaine Sainte-Bénigne un site qui impose sa sérénité



Le calvaire vu depuis le lavoir



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

- ▶ *Favoriser la préservation et la valorisation du patrimoine*
- ▶ *Favoriser un développement d'Epagny 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».*
- ▶ *Reconquérir et préserver la qualité des espaces ouverts et leur biodiversité.*

Orientation n°8

*Une ambition de valorisation du patrimoine
d'Epagny*

- La préservation et la valorisation du patrimoine architectural remarquable et du «petit patrimoine (calvaire, muret,...), notamment le patrimoine religieux est un élément clef de l'affirmation du caractère du village et de sa dimension historique.
- La protection de ce patrimoine est un enjeux du P.A.D.D.

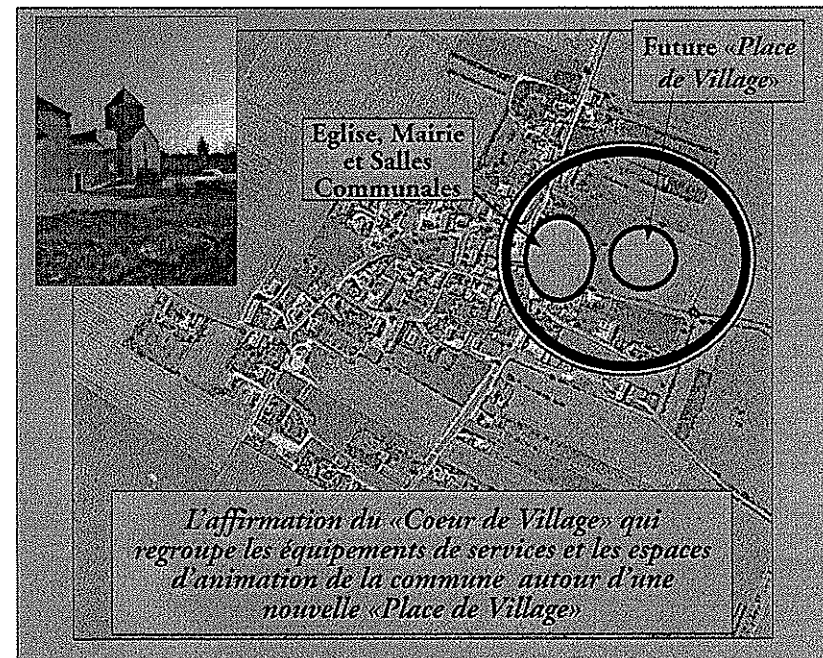


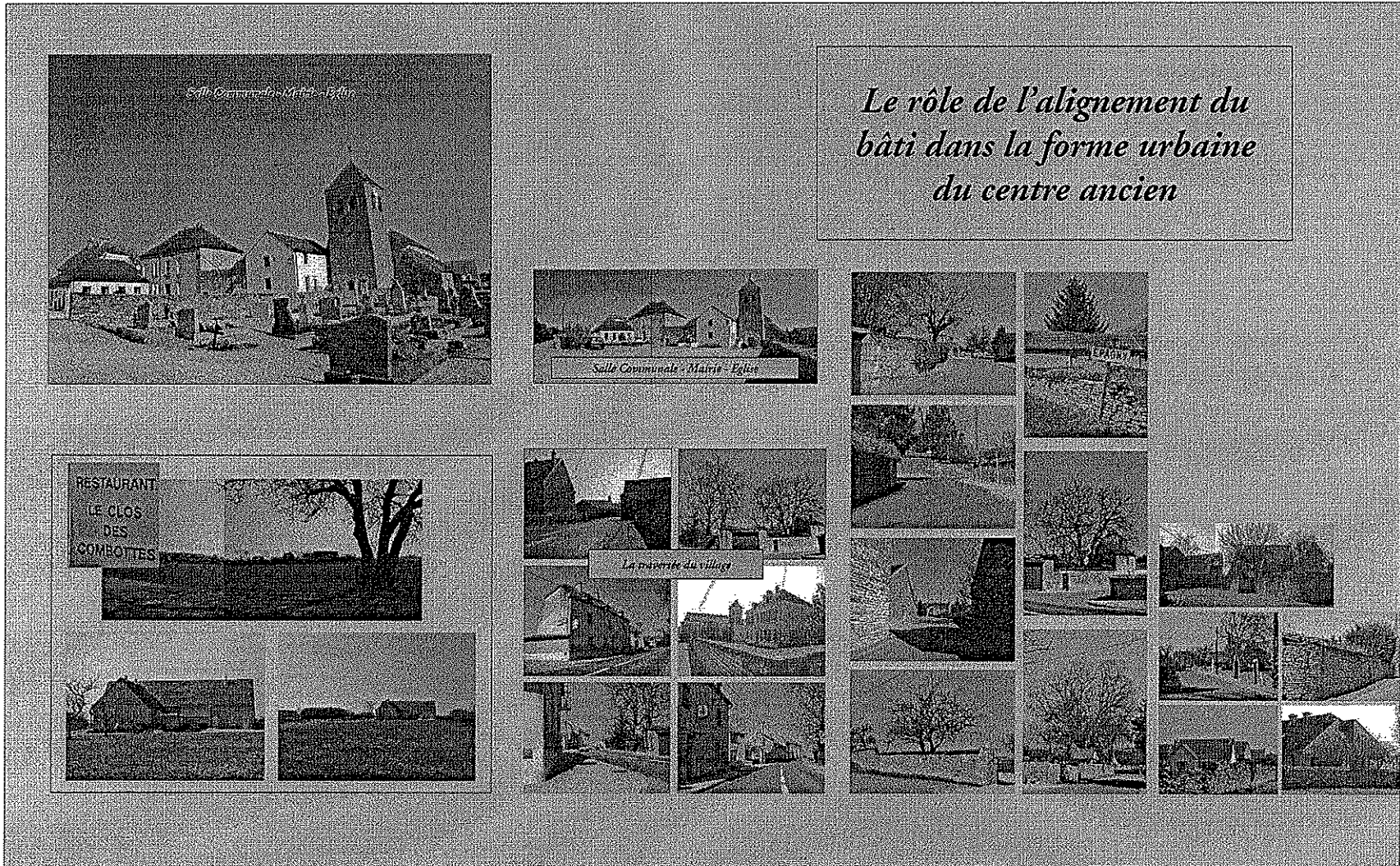
Orientation n°9

La préservation, la valorisation de l'alignement du bâti du village historique, la création d'une nouvelle centralité et la reconquête de la rue

- Sans figer le développement architectural d'Epagny dans un carcan, il importe que les constructions futures et les réhabilitations privilégient une architecture traditionnelle, préservant et valorisant ainsi le caractère et l'identité du village.
- Il est fondamental de préserver le caractère d'ensemble du village en appliquant les préceptes d'unité et d'intégration à tout le bâti et non seulement aux éléments les plus marquant et les plus typiques.
- Le respect des règles de volumétrie, des principes d'équilibres dans la création des ouvertures, ainsi que le choix de l'orientations des façades sont une orientation majeur du P.A.D.D.
- Le respect des alignements dans le centre historique est fondamental pour préserver sa typicité, le P.A.D.D. en fait un enjeux majeur.
- Ce principe d'alignement doit être souligné dans les extensions urbaines, grâce à la création de limites séparatives (côté rue) fondées sur des murets.

La reconquête de la rue et l'affirmation d'une nouvelle centralité



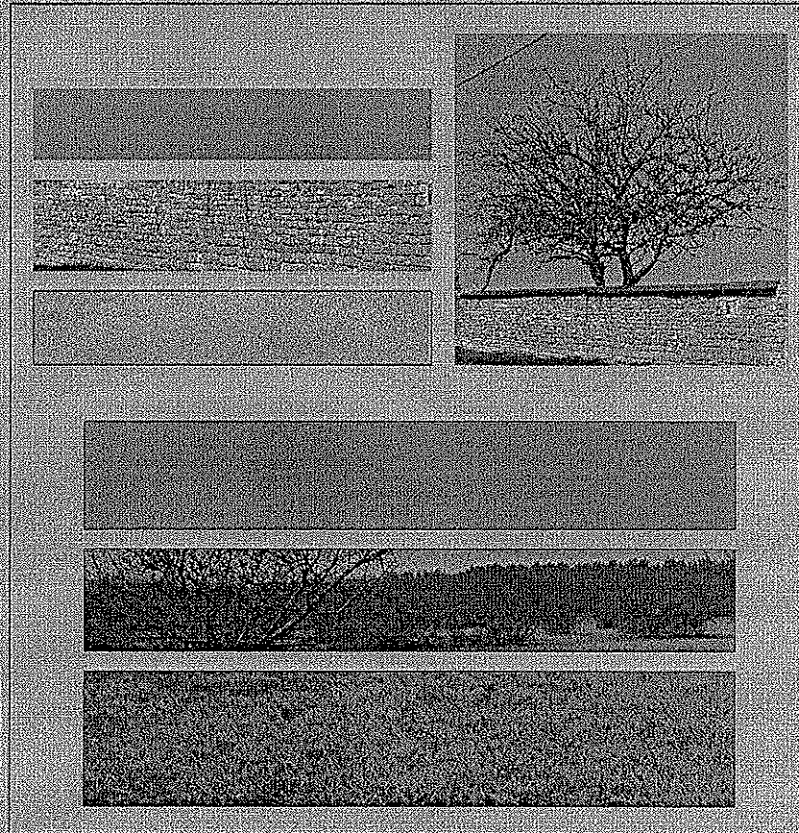
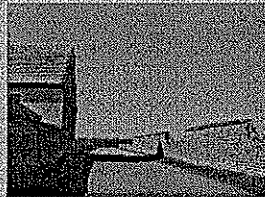


Orientation n°10

Une ambition de valorisation des tonalités et des matériaux qui fondent le caractère d'Epagny

- Le caractère d'Epagny 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 Epagny 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 d'Epagny.
Ces photos ne représentent pas une palette close, mais soulignent une tonalité générale dont les projets devront s'approcher.*



Orientation n°11

Garantir la qualité de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti

- La constitution des limites séparatives des entités bâties d'Epagny est une composante essentielle de l'insertion paysagère des constructions dans le site.
- La préservation et la valorisation de ce mode de traitement des limites séparatives est un objectif du P.A.D.D. Sa mise en oeuvre est un élément clef de la préservation du caractère de l'architecture et du paysage.
- Afin d'assurer l'inscription optimale du futur bâti dans le paysage et de préserver le caractère des lieux, le P.A.D.D. souligne l'importance du respect du caractère rural dans le traitement des limites séparatives, notamment celles qui doivent former la nouvelle limite séparative entre «*l'espace privé et l'espace public*» d'une part et «*l'espace bâti et l'espace naturel*» d'autre part.
- La qualité de l'interface entre «*l'espace bâti et l'espace naturel*» trouve une solution opportune dans la création du «chemin de ronde», mais elle implique également que les espaces naturels qui entourent le village soient préservés de tout mitage en affirmant le statut naturel des espaces non utiles à l'extension des exploitations agricoles.

*La création d'un «Chemin de Ronde»
pour assurer la qualité de l'interface
entre l'espace naturel et l'espace bâti
et pour renforcer l'appropriation du
lieu par les habitants*



Valoriser les chemins existants et créer
une promenade autour du village



Orientation n°12

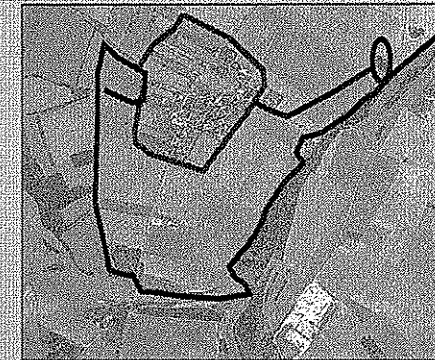
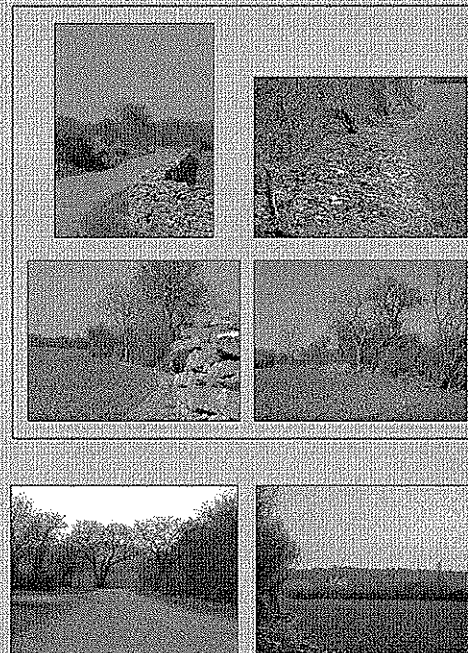
La protection et la reconquête de la qualité des espaces ouverts et de la biodiversité

- La qualité des espaces ouverts, tant d'un point de vu paysager qu'environnemental implique une diversité de pratique et d'usage du sol.
- Le développement des champs de culture ont affaibli cette diversité.
- La valorisation des murets et des système de haie sont au coeur de l'ambition de protection et de reconquête de la qualité des espaces ouverts et de la biodiversité.
- L'appropriation des paysages par la promenade vise à mettre «l'homme au coeur du projet», la valorisation des promenades mettant en lien les différentes ambiances paysagères est pensée à cette fin.

Haies et murets au coeur de l'équilibre et de la qualité des espaces ouverts



Le rôle des murets, des haies et de la lande dans la préservation des paysages, dans leur vocation d'espaces refuges pour la faune et la perpétuation de pratique conforme au caractère rural du village

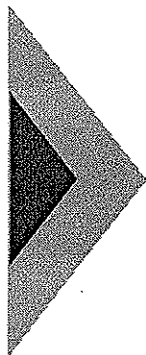


Un ensemble de promenades à valoriser et promouvoir



● PARTIE IV ●

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



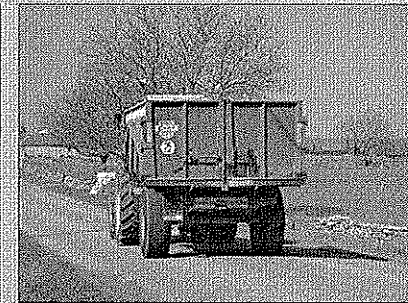
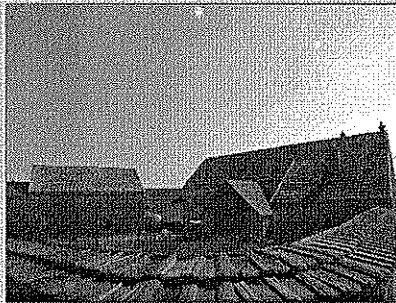
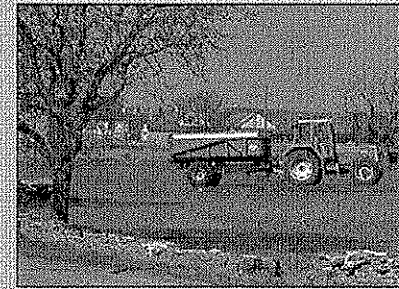
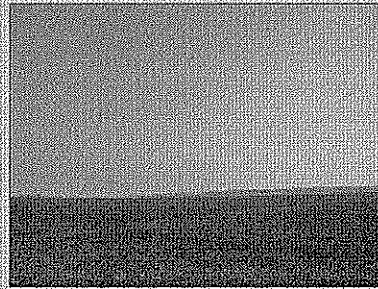
Orientation n°13

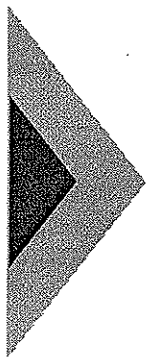
La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles.

- L'ambition de valorisation des espaces agricoles d'Epagny 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.

**Le rôle primordial de l'agriculture dans
la gestion de l'espace et le caractère
rural du village**





● PARTIE V ●

**Conforter l'exploitation
des carrières d'Epagny**

Orientation n°14

La pérennisation des carrières d'Epagny.

- Les carrières d'Epagny présentent un fort potentiel de développement pour les vingt prochaines années. Le P.L.U. vise à prendre en compte l'ensemble des éléments favorisant les meilleures conditions d'exploitation et de maîtrise des nuisances, ainsi qu'une renaturation du site en fin d'exploitation.

Le rôle des carrières d'Epagny pour satisfaire les besoins en matériaux du département

