

COMMUNE
DE
EPERNAY SOUS GEVREY

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

19 JUIN 2003



Document N°2

Plan actualisé le : 07 2001

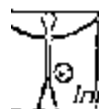
Arrêté par délibération du Conseil Municipal : 10. 07. 02

Approuvé par délibération du Conseil Municipal : 08- 09. 03



MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

NITIAIVE Aménagement et Développement



4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
iadvesoul@aol.com

Direction Départementale de l'Équipement



57, rue Mulhouse - 21000 DIJON
Tél : 03.80.23.44.44

SOMMAIRE

1. DEFINITION DU PADD	1
2. RAPPEL DES RAISONS DE L'ELABORATION DU PLU	3
3. ORIENTATIONS DU PADD	4
4. PRESCRIPTIONS DU PADD	10

1. DEFINITION DU PADD

La définition d'un projet est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'après la loi SRU de décembre 2000 et ses décrets d'application du 27 mars 2001, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

L'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1-11 du nouveau Code de l'Environnement : "l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le PADD doit définir ces orientations en respectant :

- les objectifs et les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme,
- et en étant compatible avec les documents de planification de portée supérieure (SCOT, directives territoriales, PLH, PDU,...).

Le PADD peut également définir des prescriptions dont les conditions d'ouverture et d'aménagement des zones à urbaniser (zone AU).

Dans ce cadre, il peut également préciser :

- 1° Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.
- 2° Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les intersections destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.

- 3° Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- 4° Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.
- 5° Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- 6° Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

Articles de références :

Article L.110 du Code de l'Urbanisme :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

Principes contenus dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- principe d'équilibre : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages,
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter la constitution de zones mono-fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logement (sociaux ou non) au sein d'un même espace,
- principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'urbanisation et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

2. RAPPEL DES RAISONS DE L'ELABORATION DU PLU SUR LA COMMUNE

- ➔ Le Conseil Municipal a décidé l'élaboration de son Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu Plan Local d'Urbanisme (PLU) par la loi de décembre 2000, afin de gérer son urbanisme en fonction du territoire communal.

- ➔ Les objectifs de la commune sont :
 - réaliser un document d'urbanisme et d'orientation pour le territoire communal afin de maîtriser son développement et éviter l'étalement urbain,
 - accueillir une population nouvelle limitée et en évitant la création de nouveau lotissement si possible,
 - réaliser de façon parallèle au PLU, une réflexion concernant le meilleur type d'assainissement pour la commune,
 - améliorer les conditions de circulation et de sécurité à l'intérieur du village,

- ➔ Après discussion et analyse des études préliminaires, le conseil municipal d'Epernay-sous-Gevrey a établi un projet de village et des objectifs de développement et d'aménagement basés sur un développement durable et harmonieux de l'espace et de l'environnement.

Ce projet a été établi en s'appuyant sur les principes de l'article L.121-1 (principes définis précédemment). Ces objectifs sont traduits sous forme d'orientations d'urbanisme et d'aménagement.

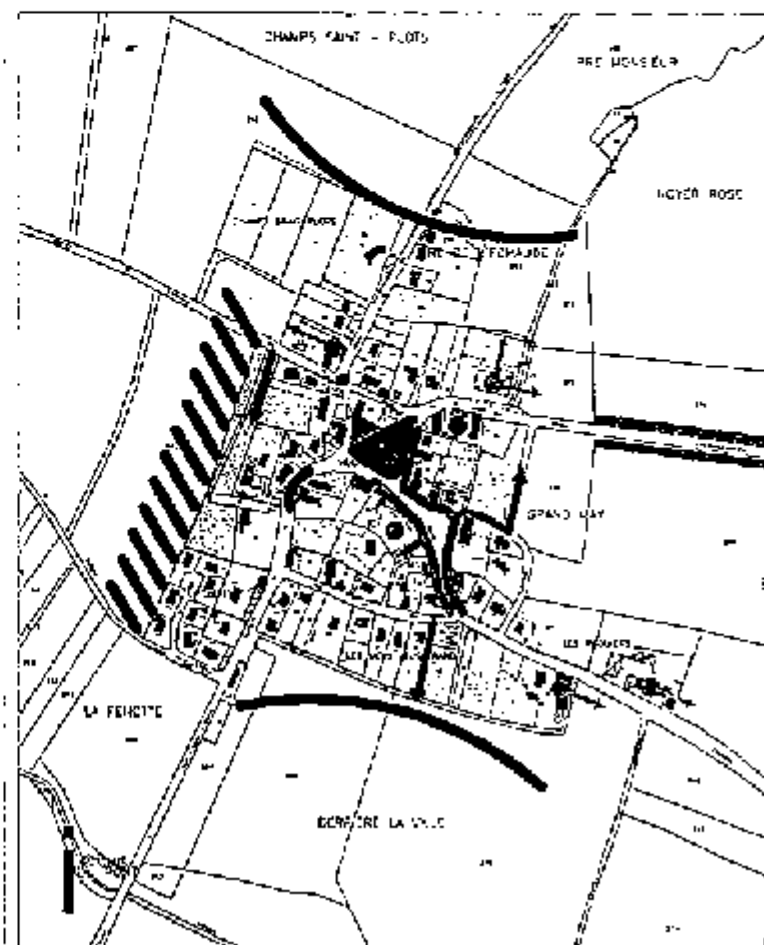
Les orientations apparaissent sur le plan joint et dans les axes suivants.

COMMUNE DE
EPERNAY SOUS GEVREY

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
- Grands orientations -

Document N°1	Document N°2
Plan d'urbanisme N°1	Plan d'urbanisme N°2
Plan d'urbanisme N°3	Plan d'urbanisme N°4
Plan d'urbanisme N°5	Plan d'urbanisme N°6
Plan d'urbanisme N°7	Plan d'urbanisme N°8
Plan d'urbanisme N°9	Plan d'urbanisme N°10
Plan d'urbanisme N°11	Plan d'urbanisme N°12
Plan d'urbanisme N°13	Plan d'urbanisme N°14
Plan d'urbanisme N°15	Plan d'urbanisme N°16
Plan d'urbanisme N°17	Plan d'urbanisme N°18
Plan d'urbanisme N°19	Plan d'urbanisme N°20
Plan d'urbanisme N°21	Plan d'urbanisme N°22
Plan d'urbanisme N°23	Plan d'urbanisme N°24
Plan d'urbanisme N°25	Plan d'urbanisme N°26
Plan d'urbanisme N°27	Plan d'urbanisme N°28
Plan d'urbanisme N°29	Plan d'urbanisme N°30
Plan d'urbanisme N°31	Plan d'urbanisme N°32
Plan d'urbanisme N°33	Plan d'urbanisme N°34
Plan d'urbanisme N°35	Plan d'urbanisme N°36
Plan d'urbanisme N°37	Plan d'urbanisme N°38
Plan d'urbanisme N°39	Plan d'urbanisme N°40
Plan d'urbanisme N°41	Plan d'urbanisme N°42
Plan d'urbanisme N°43	Plan d'urbanisme N°44
Plan d'urbanisme N°45	Plan d'urbanisme N°46
Plan d'urbanisme N°47	Plan d'urbanisme N°48
Plan d'urbanisme N°49	Plan d'urbanisme N°50
Plan d'urbanisme N°51	Plan d'urbanisme N°52
Plan d'urbanisme N°53	Plan d'urbanisme N°54
Plan d'urbanisme N°55	Plan d'urbanisme N°56
Plan d'urbanisme N°57	Plan d'urbanisme N°58
Plan d'urbanisme N°59	Plan d'urbanisme N°60
Plan d'urbanisme N°61	Plan d'urbanisme N°62
Plan d'urbanisme N°63	Plan d'urbanisme N°64
Plan d'urbanisme N°65	Plan d'urbanisme N°66
Plan d'urbanisme N°67	Plan d'urbanisme N°68
Plan d'urbanisme N°69	Plan d'urbanisme N°70
Plan d'urbanisme N°71	Plan d'urbanisme N°72
Plan d'urbanisme N°73	Plan d'urbanisme N°74
Plan d'urbanisme N°75	Plan d'urbanisme N°76
Plan d'urbanisme N°77	Plan d'urbanisme N°78
Plan d'urbanisme N°79	Plan d'urbanisme N°80
Plan d'urbanisme N°81	Plan d'urbanisme N°82
Plan d'urbanisme N°83	Plan d'urbanisme N°84
Plan d'urbanisme N°85	Plan d'urbanisme N°86
Plan d'urbanisme N°87	Plan d'urbanisme N°88
Plan d'urbanisme N°89	Plan d'urbanisme N°90
Plan d'urbanisme N°91	Plan d'urbanisme N°92
Plan d'urbanisme N°93	Plan d'urbanisme N°94
Plan d'urbanisme N°95	Plan d'urbanisme N°96
Plan d'urbanisme N°97	Plan d'urbanisme N°98
Plan d'urbanisme N°99	Plan d'urbanisme N°100



3. ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1 : Maîtriser le développement du village et éviter l'étalement urbain par la création de document de planification sur la commune

Explication :

Avec les RNU (règles nationales d'urbanisme), la commune a connu une urbanisation linéaire inadaptée le long de la RD 109.

Le desserrement de l'agglomération Dijonnaise touche le secteur d'Epernay et des demandes de constructions affluent.

La multiplication des lois (lois sur l'eau, paysage ...) implique une prise en compte de l'environnement et le lancement de certaines études.

Orientations d'urbanisme :

La première implication est la mise en œuvre d'un document d'orientations opposable aux tiers et de responsabilité communale. D'où des choix à déterminer pour le bien de la collectivité :

- Des études nécessaires pour comprendre le village et appliquer un mode de développement tout en préservant l'avenir ont été lancées et sont consultables en mairie dans le cadre de la concertation.

L'élaboration d'un PLU pourra mettre un frein au développement actuel sans gêner le développement futur de la commune (laisser des accès pour les zones futures dans le cas d'une révision du PLU approuvé).

- Des études d'assainissement et des réflexions ont été lancées ou sont encore en cours afin de répondre à la loi sur l'eau (élaboration d'un zonage d'assainissement, prospection intercommunale et détermination d'un système adapté à la taille de la commune).

Le type d'assainissement définitif n'a pas encore été retenu. En cas de projet uniquement communal, il sera de type autonome. Ce choix pourra évoluer vers l'assainissement collectif avec raccordement obligatoire en cas de projet intercommunal. Ce projet se ferait avec Broindon et St Philibert.

- L'étalement du village sera contenu en interdisant ou en limitant les constructions en dehors de l'agglomération.

Les limites Sud et Ouest du village sont assez nettes. L'urbanisation future respectera ces limites.

Pour le Nord, l'urbanisation ne dépassera pas la dernière habitation existante le long de la RD 109.

- L'urbanisation se fera ainsi à l'intérieur de la zone bâtie et en périphérie Ouest et Est. Elle s'appuiera sur les terrains non construits, les opérations de réhabilitation ou de reconversion de bâtiment existant...).

AXE 2 : Prendre en compte l'agriculture (activité essentielle sur la commune) son développement mais aussi ses nuisances

Explication :

Malgré les nuisances, les exploitations font vivre le village et font partie de l'image d'Epernay.

L'espace autour du bourg fait l'objet de cultures intensives et l'on trouve plusieurs sièges d'exploitation dans le centre ou en bordure du village.

Orientation d'urbanisme et de développement :

- Des accès à la plaine agricole depuis les exploitations sont maintenus (flèches sur le plan).
- La majeure partie de la plaine sera classée en zone à vocation agricole (zone A au PLU où les constructions agricoles ou liées à l'agriculture sont autorisées) excepté les secteurs à protéger pour l'environnement.

Les nuisances de ces activités sont également prise en compte en :

- Eloignant ou en évitant les constructions à proximité des sources de bruit et de nuisances olfactives et en prenant en compte le plan d'épandage.

AXE 3 : Accueillir une nouvelle population tout en conservant un caractère de petit village groupé dans une convivialité préservée et une ambiance végétale

Explication :

La commune subit une forte pression foncière pour la construction de nouvelles habitations, mais elle ne dispose pas des structures et réseaux (assainissement, ...) suffisants ou adaptés.

Les moyens financiers communaux sont également restreints.

L'intégration des habitants du lotissement créé en 1970 n'a pas été aisée. L'apport de 7 à 8 maisons neuves dans un « rajout » urbain n'a pas été source d'intégration.

Le village dispose actuellement de limite urbaine et paysagère nette (excepté le long de la RD 109) dans un cadre végétal qu'il faut préserver.

Orientations d'urbanisme et de développement :

- Afin de maintenir la convivialité et le caractère du village, le projet de développement vise à accueillir 1 voire 2 logements maximum par an. (soit sur 5 ans, 5 à 10 logements et sur 10 ans, 10 à 20 logements au maximum).

Dans cette optique, une surface de 1 à 2 hectares semble nécessaire à long terme (5 à 10 parcelles constructibles peuvent être suffisantes pour les 5 ans à venir).

- La notion de lotissement visant à créer un nouveau quartier indépendant et venant se rajouter à l'urbanisme existant n'est pas à l'ordre du jour mais des accès devront être maintenus pour un développement ultérieur. (des flèches sur le plan joint indiquent ces accès à maintenir).

- L'orientation principale est donc de rechercher de fait des possibilités de construction dans l'urbanisme existant ou en périphérie immédiate, sans dénaturer la cohérence du village et en préservant les accès pour un développement ultérieur.

Cela permet également de limiter l'étalement urbain (cf. axe 1) et de contribuer au développement durable de la commune comme le demande la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain).

En complément des parcelles déjà construites, des secteurs non encore urbanisés ont été pressentis pour l'urbanisation. Ils apparaissent en jaune sur le plan joint.

- Le principe de mixité est appliqué sur la commune en permettant des actions de réhabilitations de logements, logement à caractère social ou non. Les artisans non bruyants pourront également s'insérer dans la zone bâtie.

- Afin de préserver l'image du village, trois actions principales sont proposées :

- Maintenir l'image verte à l'intérieur du village en préservant les marges de recul enherbées et les plantations existantes autour de la place notamment. Le règlement du PLU (article 6, 11 et 13 notamment) sera travaillé en fonction de ces données.

- Les servitudes d'alignements sont donc pour certaines maintenues, pour d'autres, elles sont supprimées. Celles-ci ont été discutées avec la DDE notamment et respectent l'image du village.

- Instaurer un permis de démolir dans le village afin que les caractéristiques architecturales des bâtiments typiques ne soient pas perdues. Les aspects des futurs bâtiments figureront également dans le document PLU.

A noter : concernant les alignements :

- lotissement "la Grillette" : abandon de l'alignement datant de 1994 et retour à celui de 1987 dissociant l'allée de la Grillette avec le chemin rural n°12 de façon à privilégier l'accès piétonnier sur ce dernier,

- rue de la Fenotte - rue du Noyer Rose (RD25) : aucun changement,

- petite ruelle : abandon de la servitude et retour au bornage cadastral. Cette ruelle sera à terme destinée aux piétons tout en conservant l'accès aux riverains,

- rue du Meix - Grande rue - rue du Poiset : aucun changement,

- rue du Buisson d'Argent : abandon de la servitude d'alignement côté parcelle n°40, l'angle de la maison étant frappé d'alignement celui-ci est abandonnée,

- RD 109, maintien de l'alignement.

AXE 4 : Prendre en compte les recommandations des études d'environnement et du paysage et intervenir pour améliorer la qualité des rejets de la commune (notion de respect de l'environnement).

Explication :

- Epernay présente un milieu naturel simplifié mais avec des zones plus sensibles (bois, ruisseau).

- Une zone inondable est liée à la Raie du Pont et des zones d'effondrements ont été signalées liées aux anciennes minières

Orientations d'urbanisme :

- La zone du ruisseau de la Raie du Pont et ses abords seront protégés par un classement en zone naturelle et de protection (zone N, naturelle). La zone inondable du ruisseau sera signalée et rendue inconstructible.

- Les bois sont protégés comme milieu naturel et seront classés dans ce sens (zone N).

- Les secteurs d'effondrement signalés sont pris en compte (un indice « g » à ces secteurs signalera le risque).

- Les haies et les alignements d'arbres dans la plaine agricole figurant dans l'étude d'environnement seront protégés par un classement spécifique (éléments remarquables du paysage).

- L'évacuation des eaux pluviales d'habitations pose problèmes dans certains secteurs. Les sous-sols enterrés sources de remontées d'eaux dans les habitations seront donc à éviter.

- Le choix de l'assainissement sur la commune et le suivi nécessaire qui sera instauré devra permettre d'améliorer la qualité des rejets des habitants dans le milieu naturel.

AXE 5 : Préserver et Développer les activités liées au tourisme sur la commune

Explication :

- Epernay est située entre deux points touristiques importants (la côte de Gavray et l'Abbaye de Citeaux).

- Les bois et les chemins sont souvent empruntés pour la randonnée.

Orientations d'urbanisme :

- Le maintien des gîtes et la transformation de bâtiment de ferme en accueil touristique sera possible dans le document du PLU. La commune est favorable à une évolution de ces activités.

- Les cheminements à vocation touristique et de randonnée seront préservés.

AXE 6 : Mener des actions complémentaires au PLU permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants

- Un aménagements sécuritaire et paysager léger autour de la place est à l'étude.

- Un aménagement de sécurité sur la traverse du village (virage de l'église à sécuriser, carrefour entre la RD 109 et la rue de Morey, entrée du village par la RD 109) est en cours d'études et déjà réalisé.

4. PRESCRIPTIONS DU PADD

● Le PADD détermine avec le règlement les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser.

Deux zones sur la commune (1AUa et 1AUb) rentrent dans le champ de ces prescriptions. Ces zones 1AU ont été créées afin d'aboutir à un aménagement cohérent de l'urbanisme et des extensions de la commune.

Les prescriptions revêtent un caractère réglementaire.

● La commune d'Epomay-sous-Gevrey a en outre décidé par délibération, d'instaurer la Participation pour la création de Voie Nouvelle et Réseau (PVNR).

L'instauration de cette participation permet à la commune, dès lors qu'elle a décidé de créer un segment de voie urbaine nouvelle - soit en créant une voie entièrement nouvelle, soit en aménageant une voie existante - de mettre à la charge de tous les propriétaires des terrains que l'aménagement de cette voie rendra constructibles, non seulement le coût des réseaux, mais également celui de l'aménagement de la voie et de l'installation de l'éclairage public. Les propriétaires ne sont appelés à verser cette participation que lorsqu'ils construisent. Toutefois, la commune et les propriétaires peuvent d'un commun accord décider un paiement anticipé pour faciliter la réalisation de la voie. Dans ce cas, la convention garantit le maintien de la constructibilité du terrain.

Cette participation ne peut être demandée que sur les parties des parcelles cadastrales faisant l'objet de la demande de permis de construire située à moins de 80 m de la voie.

● Aménagements et équipements des zones 1AU :

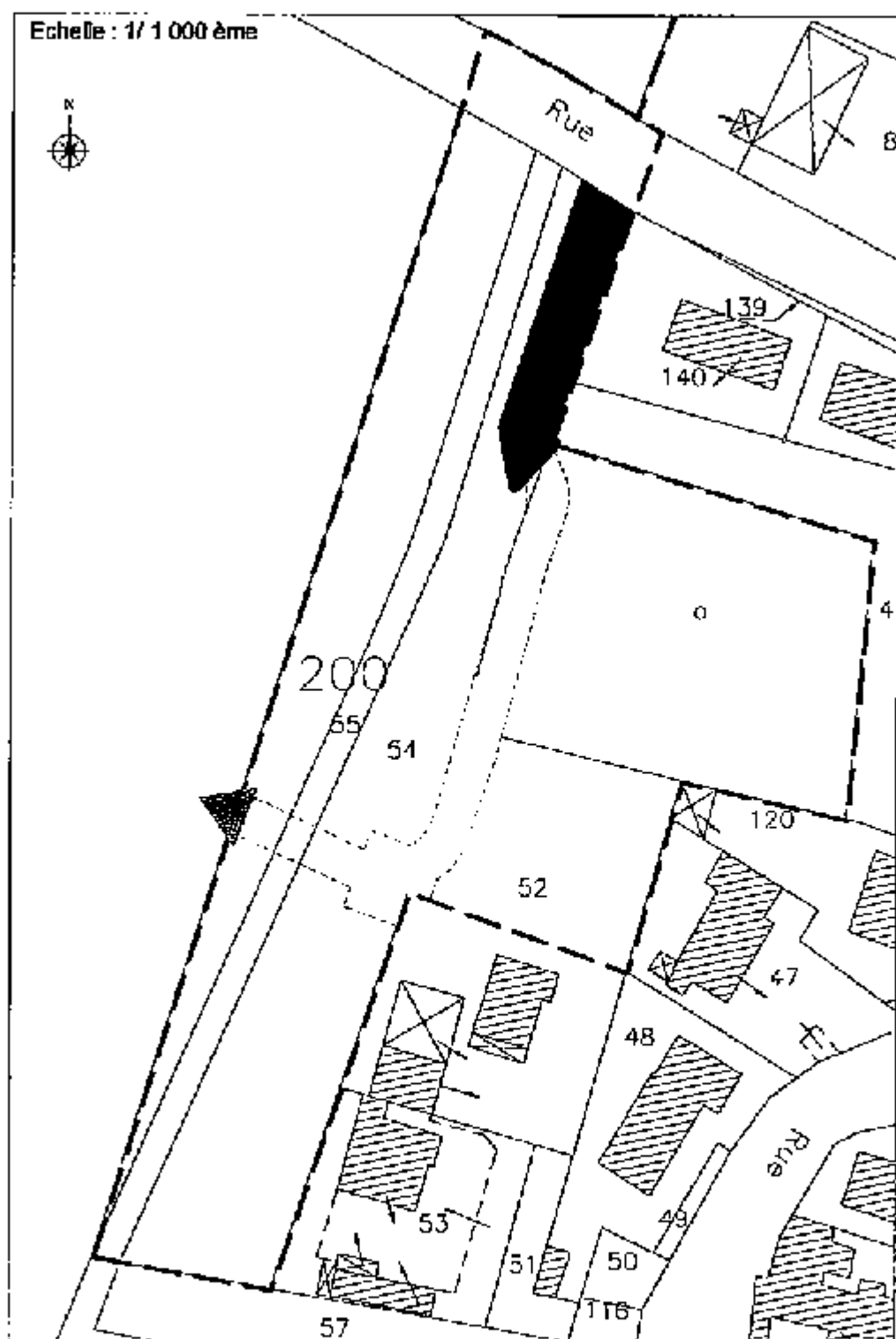
→ Zone 1AUa :

Cette zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation suivant un aménagement cohérent. Le plan ci-joint pourra servir d'exemple. L'urbanisation pourra se faire au coup par coup suivant la réalisation des équipements de la zone.

Dans cette zone, l'accès principal se fera par la rue du Poiset. Cette route, d'une largeur de 6 m d'emprise maximum, sera bordée d'une plantation (type arbres d'alignement par exemple).

Les réseaux seront dimensionnés correctement afin de desservir l'ensemble de la zone.

EXEMPLE DE PLAN D'AMENAGEMENT de la zone 1AUa



Légende :



Principe d'un accès unique et intégration
d'une liaison pour 1 développement futur



Proposition de voirie interne à la zone



Plantation d'alignement



Limite de la zone 1AUa

A noter : La commune s'engage par la voie de la PVNR à redimensionner le réseau d'eau potable situé sous la rue du Poiset.

En pointillé, figure également une possibilité de raccordement à une extension future de l'urbanisation à l'Ouest de la commune. Cette possibilité de raccordement est à intégrer dans le projet d'aménagement de la zone. Son emplacement n'est cependant pas actuellement figé. Il sera à faire figurer dans le projet d'ensemble du ou des pétitionnaires.

→ Zone 1AUb :

Cette zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation suivant un aménagement cohérent et dans le cadre d'une opération unique sur l'ensemble de la zone.

L'accès routier principal à la zone se fera à partir de la route départementale et par le chemin communal existant (cf. plan joint). Il reprendra la rue de Bretonnière.

Celle-ci sera aménagée et rendu circulaire mais en préservant des bandes enherbées.

Le plan ci-joint représente une possibilité d'aménagement de la zone.

En raison de la proximité de la RD, un recul de 10 m sera obligatoire pour toute construction nouvelle. Ce recul pourra être le support de jardin et de plantation d'alignement. Cet espace sera intégré à l'opération globale ou intégré à la parcelle située en bordure de la RD. Le choix est laissé au pétitionnaire.

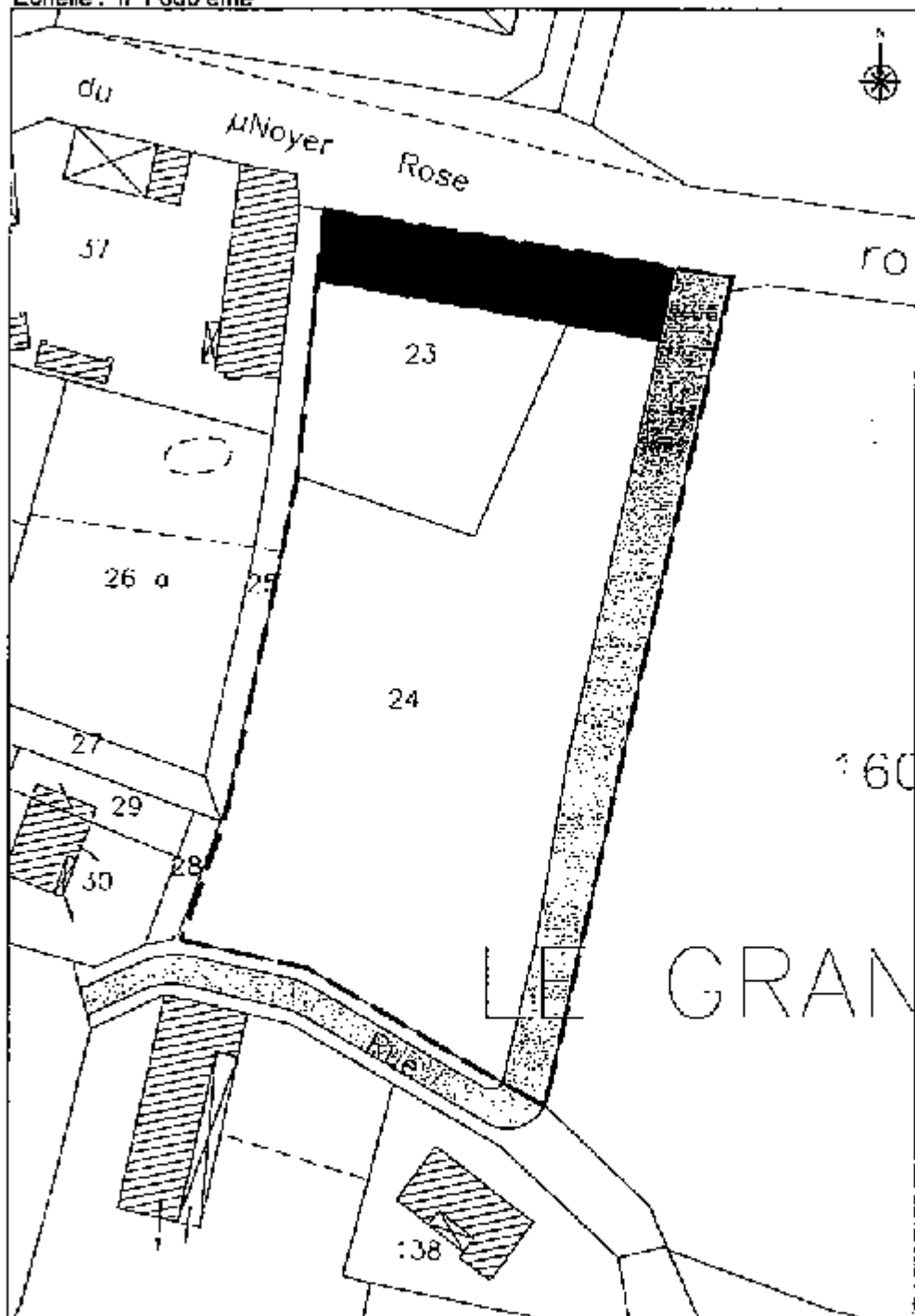
Les réseaux desserviront la zone à partir de la Grande Rue ou de la Route Départementale RD 25.

La viabilisation du chemin communal pourra l'être dans le cadre de la PVNR.

La commune s'engage à réaliser ces travaux dès le dépôt d'un projet cohérent sur l'ensemble de la zone 1AUb.

de la zone 1AUb

Echelle : 1/ 1 000 ème



Légende :

-  Voirie principale
-  Recul de 10 m (inconstructible 1, zone verte ou de jardin)
- Bandes enherbées
-  Limite de la zone 1AUb