

# **PRAUTHOY**

## **DEPARTEMENT 52**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DOCUMENT N°3**

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du



# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	2
LOCALISATION.....	3
ZONE 1AU.....	4
A. SECTEUR A VOCATION D’HABITAT.....	4
1. Secteur 1AUa lieu-dit « Le Crey les Epinois».....	4
B. SECTEUR A VOCATION D’ACTIVITES.....	5
1. Zone 1AUy lieu-dit « Les Carelles, le Seutret» .....	5

# PREAMBULE

Art. R\*. 123-6.- (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>) - Les zones à urbaniser sont dites «zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

(D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, V) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

(D. n° 2012-290, 12 février 2014, art. 14) Le premier alinéa de l'article R. \* 123-1 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

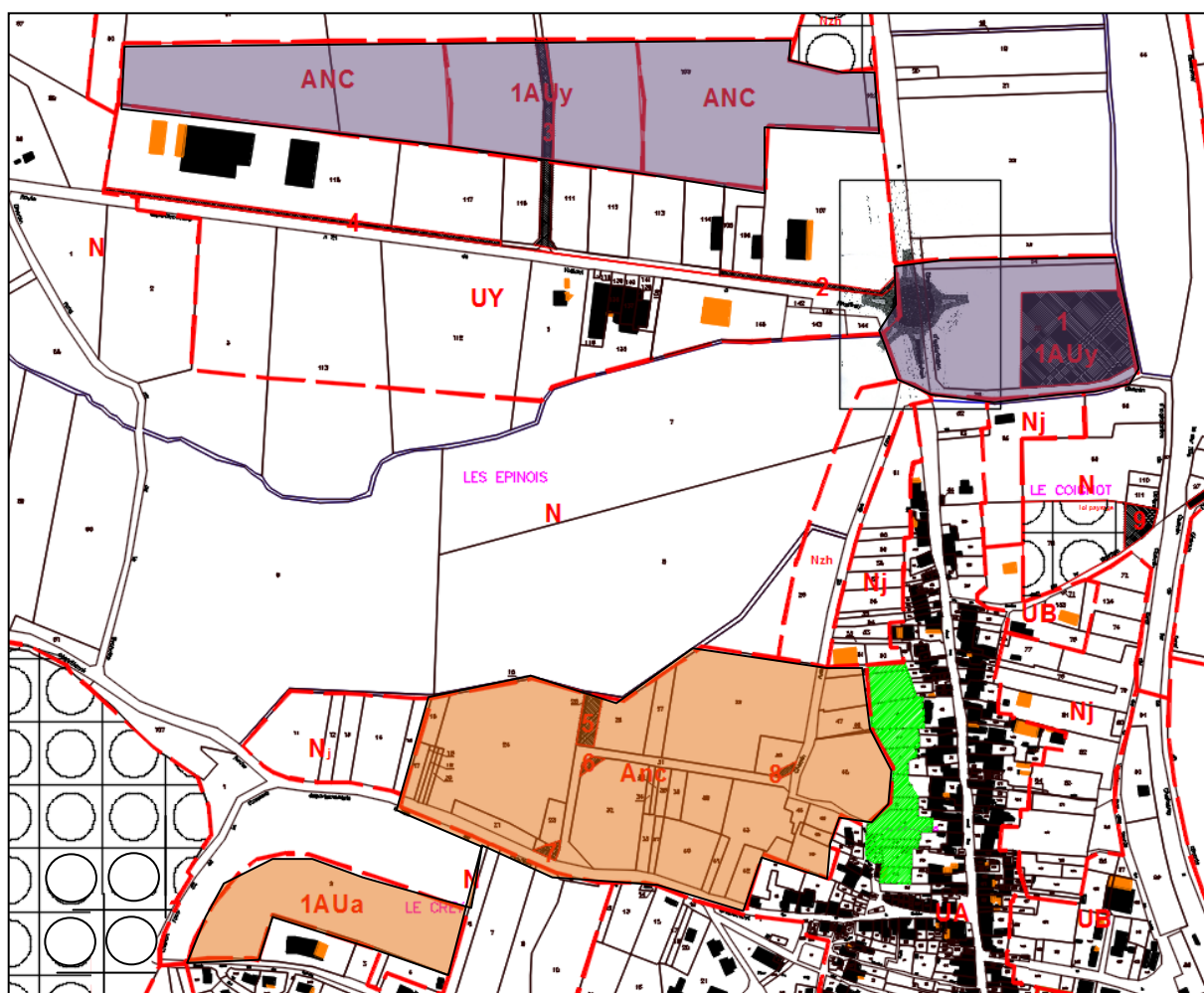
Dans le cadre de son projet de Plan Local d'Urbanisme la commune de PRAUTHOY a défini plusieurs secteurs d'extension de l'urbanisation tant à vocation d'habitat que d'activités pour lesquels des principes d'aménagement sont définis. Ces principes d'aménagement sont définis pour ces zones destinées à accueillir le développement futur de la commune tant à vocation d'habitat que d'activités.

L'organisation de ces secteurs de développement futurs s'est appuyée sur deux principes distincts. D'une part une volonté de développement des secteurs à vocation d'habitat en continuité et en cohérence avec la trame bâtie de la commune, et d'autre part la détermination d'espaces d'accueil des activités.

## LOCALISATION

Les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat sont définis sur la frange Ouest du bourg en continuité avec la trame bâtie de la commune. La partie Sud de la commune ne permettant pas le développement de l'urbanisation en raison du relief important et de la proximité d'espaces naturels remarquables. Ce secteur d'extension à vocation habitat est scindé en deux : une zone 1AU et une zone Anc qui elle sera ouverte à l'urbanisation en cas de réelle nécessité et/ou lors du prochain PLU. Dans les 2 cas, cela nécessitera la révision du présent document. Toutefois, afin de garder une cohésion entre ces deux zones, l'orientation d'aménagement englobe l'ensemble des zones AU et Anc.

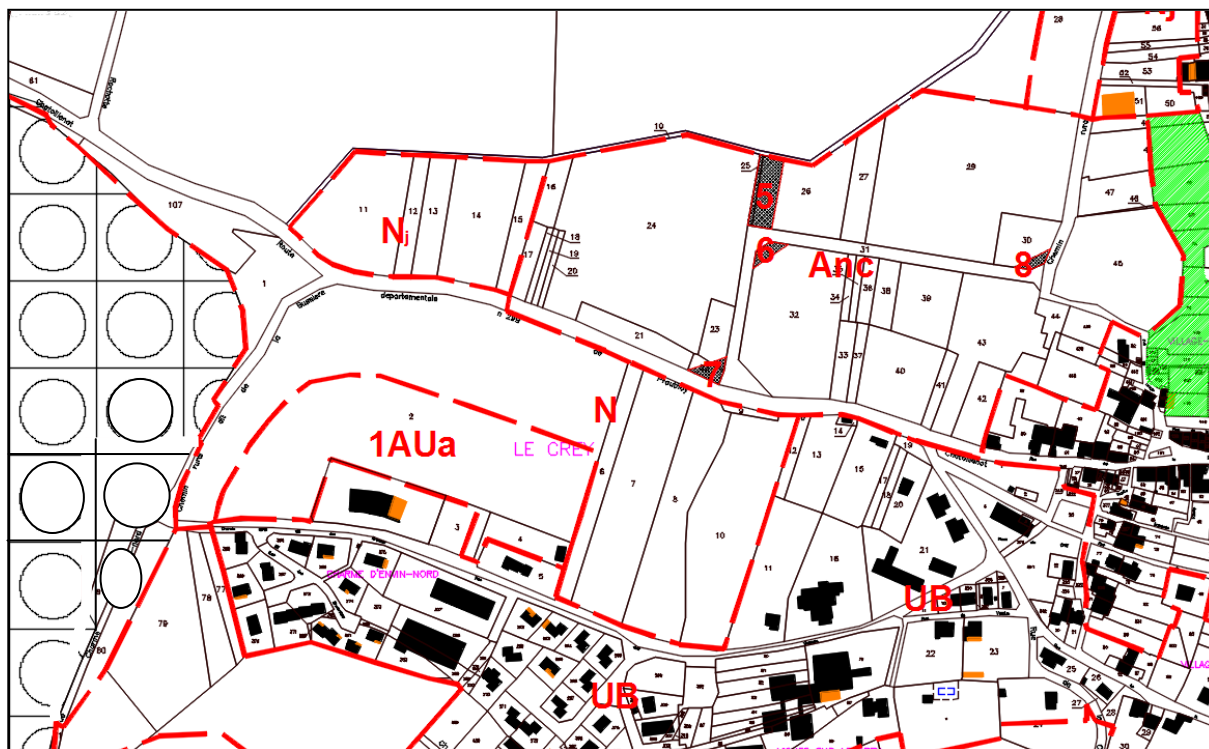
Deux secteurs (AUy) sont également identifiés dans le cadre de l'accueil et du développement des activités économiques. Ces deux secteurs sont situés au Nord de la commune le long de la RD 974 (de Langres à Dijon)



# ZONE 1AU

## A.SECTEUR A VOCATION D'HABITAT

### 1. SECTEUR 1AU ET Anc LIEU DIT « LE CREY ET LES EPINOIS »



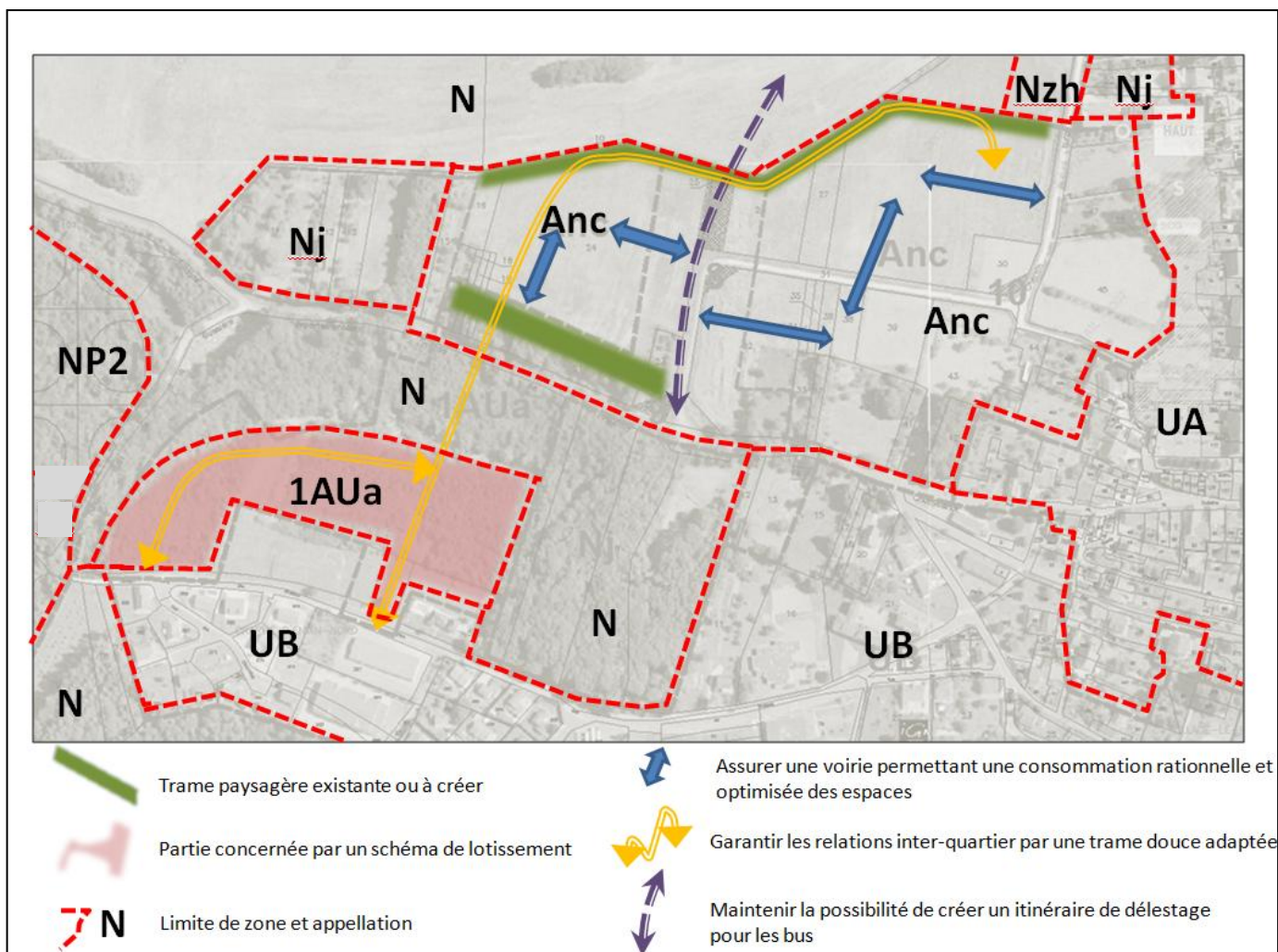
Ce secteur d'une superficie de 1.95 ha est destiné à accueillir les projets de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat. La zone classée en N à l'est du lotissement ne sera pas exploitée étant donné qu'un grand nombre de parcelles ont été identifiées comme inconstructibles du fait de la forte déclivité des terrains. De plus, l'orientation d'aménagement a identifié des boisements à préserver du fait de leur intérêt pour l'intégration paysagère des futures constructions.

L'orientation d'aménagement s'étend essentiellement sur la zone Anc. Cette zone agricole non constructible a été créée pour éviter toute construction à vocation agricole à proximité du tissu bâti existant. Comme expliqué dans les justifications du zonage, cette zone Anc matérialise le secteur où l'urbanisation pourrait s'étendre une fois la zone U et AU totalement complétée.

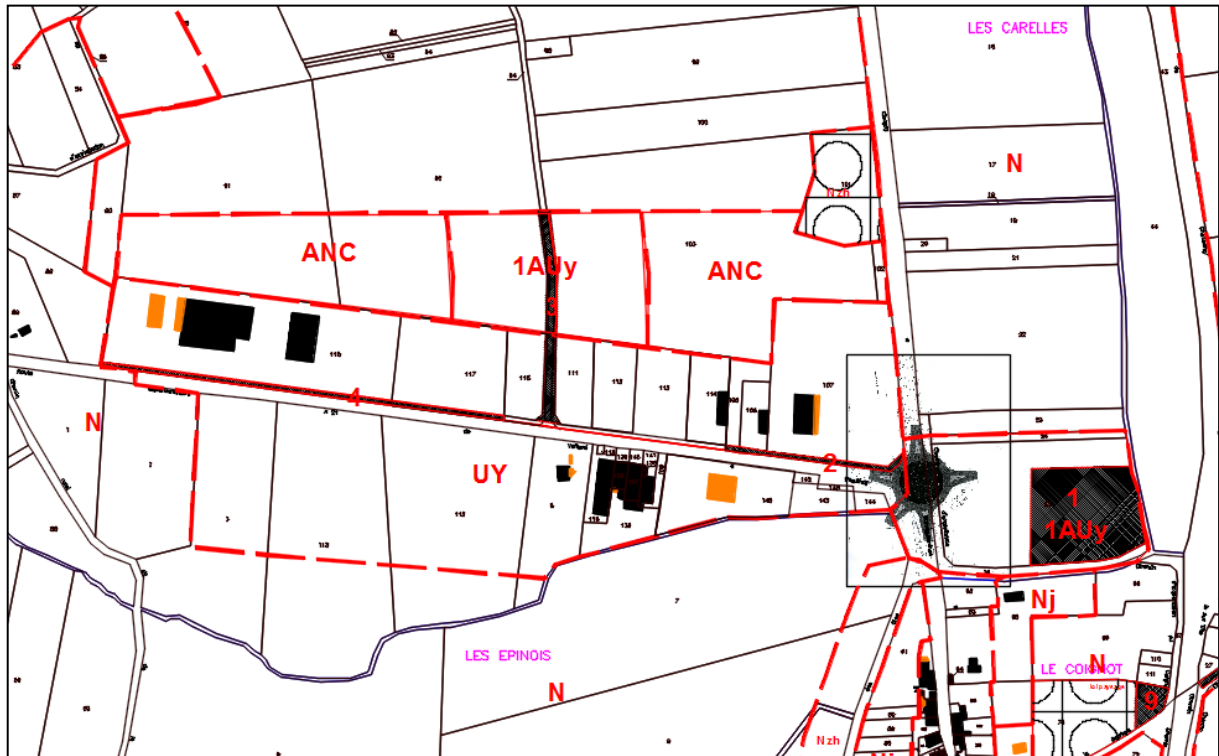
La politique d'aménagement traduite dans cette orientation permettra une intégration paysagère optimale de cette zone de développement urbain tout en participant au maintien des biotopes. Les orientations d'aménagement retenues quant à l'urbanisation de cette zone devront s'appuyer sur les principes suivants :

- créer un réseau de desserte de voirie en connexion avec la trame viaire de la commune et de la zone Anc.
- prévoir un traitement paysagé adapté afin de ménager un effet de transition progressive avec les parcelles agricoles
- raccorder l'ensemble du lotissement au réseau d'assainissement collectif.

Cependant les orientations d'aménagement ne doivent pas être trop restrictives afin de permettre le développement urbain de cette zone.



## 2. SECTEUR 1AUy LIEU DIT « LES CARELLES » ET « LE SEUTRET »



Cette emprise d'une superficie totale de 12,8 hectares (6.5 ha en zone 1AUy et 6.3 en zone Anc) est destinée à accueillir le développement de la commune à vocation d'activités; une zone d'activités est présente en limite Nord Ouest du bourg, mais elle ne possède aujourd'hui pratiquement plus aucune parcelle disponible, toutes supportant déjà un aménagement ou étant concernées par un projet en phase de construction.

Il convenait donc de prévoir dans le projet communal la définition de ce secteur à même d'accueillir le développement économique. Les principes d'aménagement vont avoir pour vocation essentielle d'amoindrir l'impact des constructions au sein de la plaine et assurer la prise en compte des accès de manière sécurisée par rapport à la route départementale. Le choix de ce secteur se justifie car il vient se greffer de manière logique et homogène sur la zone artisanale déjà existante. De plus, il est relativement éloigné de la partie habitée de la commune tout en restant très proche de la départementale, ce qui facilitera sa desserte. Enfin, une partie de cette zone est concernée par un emplacement réservé qui accueillera à terme la future station d'épuration de la commune. C'est d'ailleurs ce secteur qui sera amené à se développer en premier du fait de la création du giratoire. Celui-ci est effectivement terminé et en service depuis début 2015. Il est à noter d'ailleurs qu'aucun accès direct sur la RD974 ne sera autorisé. L'accessibilité de la zone Uy et 1AUy ne pourra se faire que par ce giratoire.

