

COMMUNE DE CREPAND

DEPARTEMENT DE
COTE-D'OR

**Document n°4: Orientations d'aménagement
et de programmation**

Plan Local d'Urbanisme



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

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



Le Maire,

[Signature]
Le Maire
Bruno DIANO



Déposé le :

- 3 MARS 2014

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD



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

Préambule

Art. L.123-5 du code de l'urbanisme_ Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Art. R.123-3-1 du code de l'urbanisme_ Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

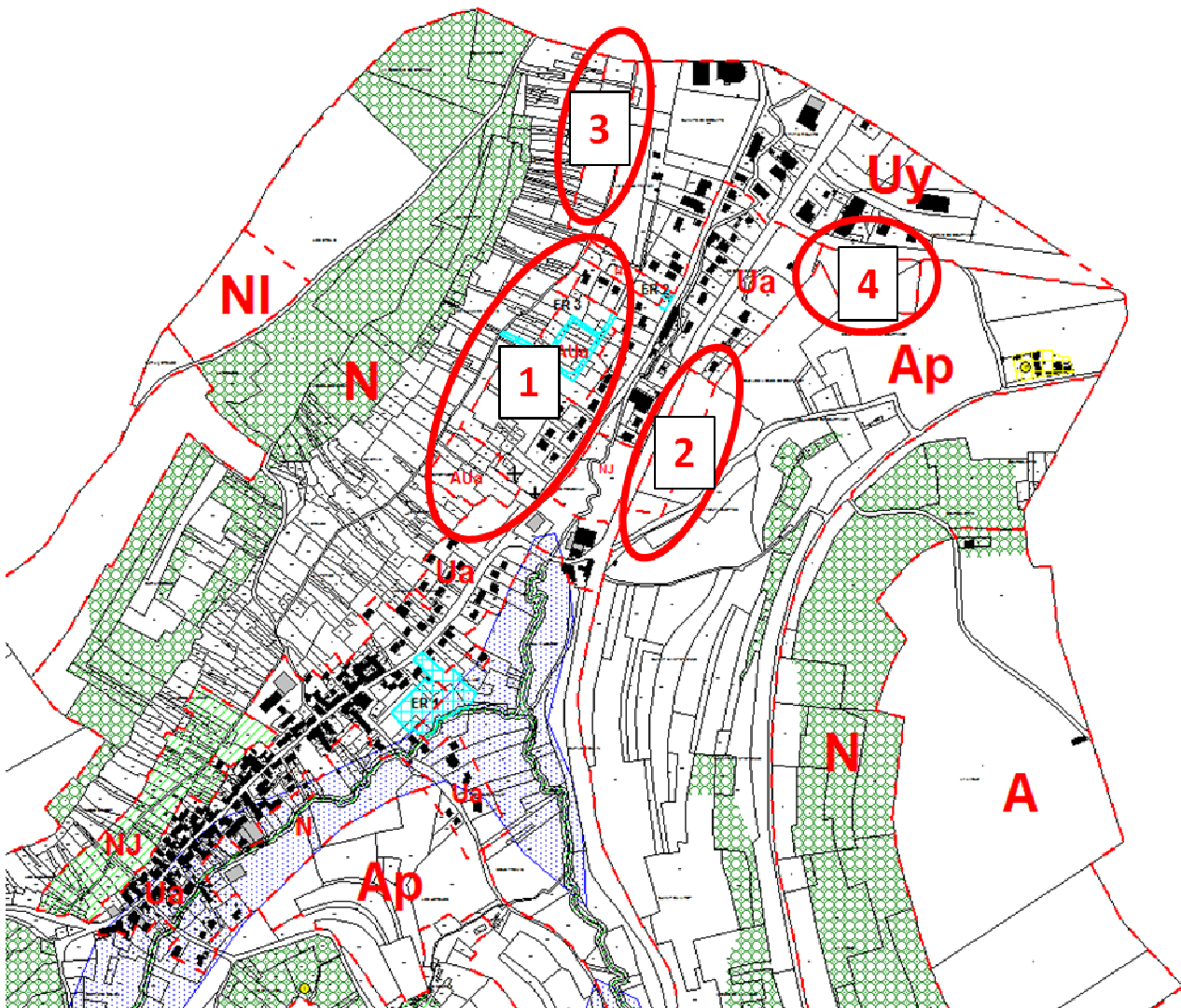
2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

Plan de situation

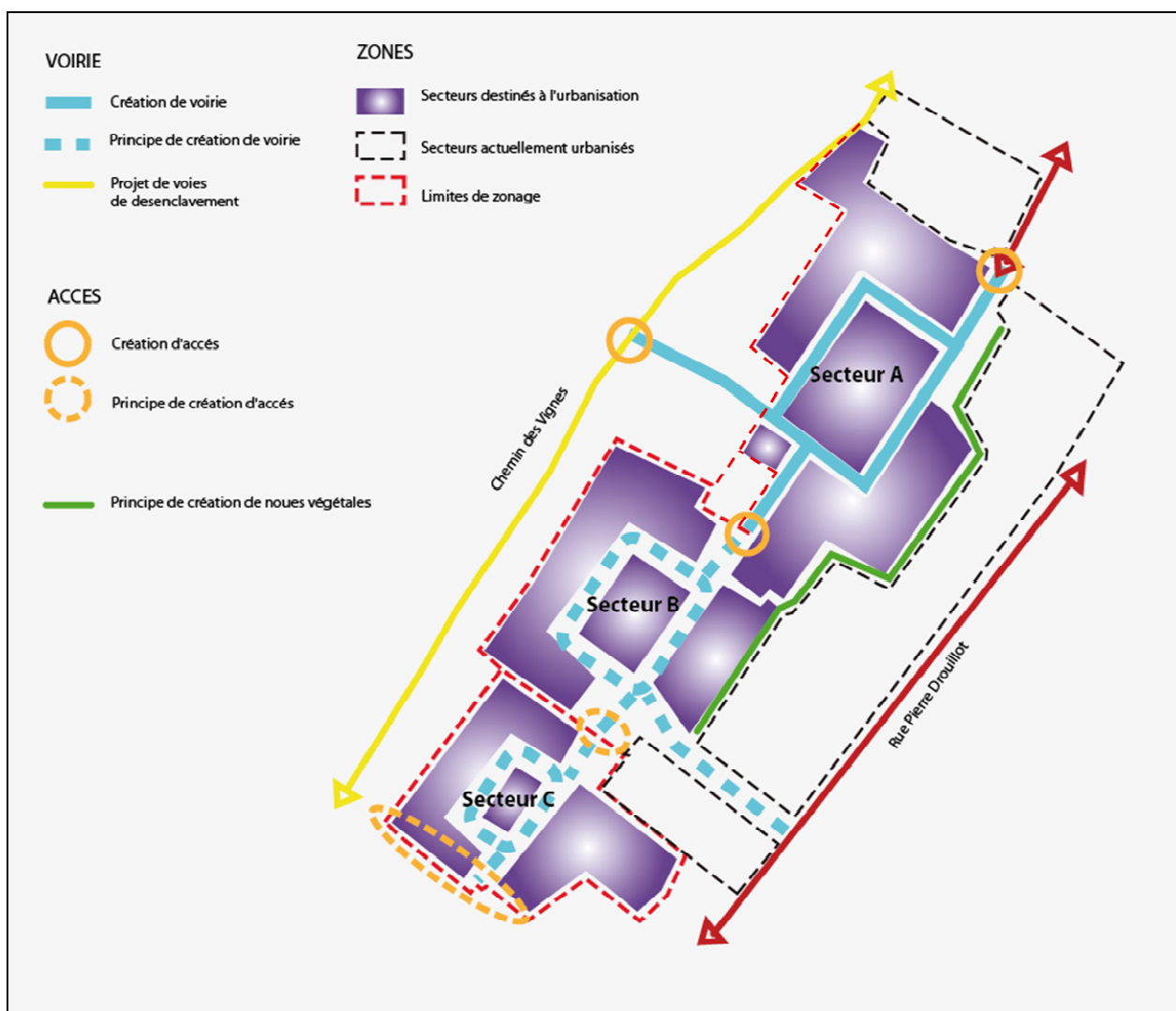
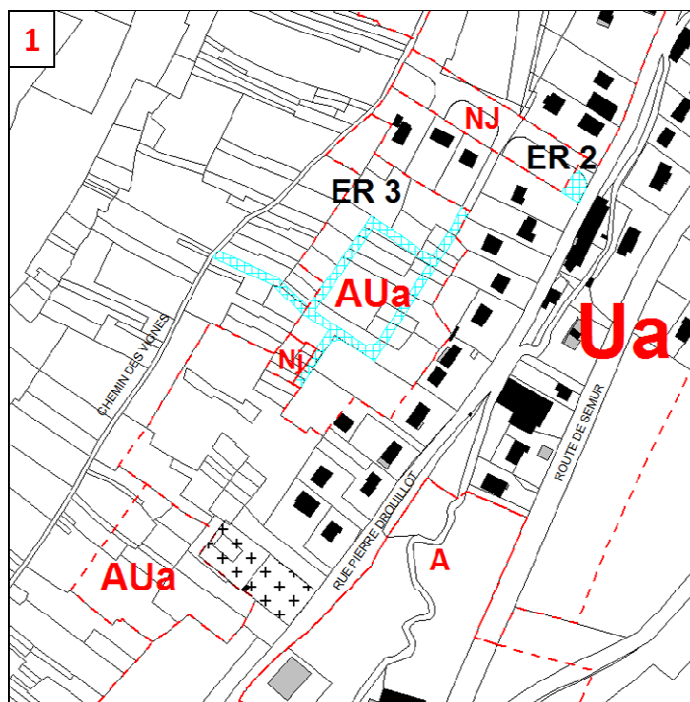
Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Crépand a déterminé des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs suivants :

- 1/ Un ensemble continu et néanmoins divisé en trois secteurs distincts (a, b et c), voué principalement à l'habitat, est situé en contre-haut de la zone Ua.
- 2/ une zone AUa, voué principalement à l'habitat, située le long de la RD 980
- 3/ une zone AUy, vouée principalement à l'activité économique et située en contre-haut de la zone UY.
- 4/ une zone AUy, vouée principalement à l'activité économique, située le long de la RD 119M



Zone 1/

La zone 1 est un ensemble cohérent pensé de manière globale afin de préserver l'unité urbaine au fur et à mesure de l'évolution du tissu. Néanmoins, trois secteurs ont été définis et pourront être traités et aménagés de différentes manières. De plus, aucun lien temporel n'est imposé quant à leur aménagement respectif.



Objectifs et principes d'aménagement :

L'objectif pour cette zone est de permettre l'accueil de nouvelles habitations mais aussi éventuellement d'activités qui en sont le complément normal (boulangerie, pressing,...) Il s'agit de la penser dans son ensemble afin de prendre en compte, notamment, les problématiques de circulation.

La zone ne devra pas créer de « poche » hermétique, la morphologie urbaine impactant fortement les relations entre habitants et les façons de vivre un territoire.

Le système de voiries devra donc permettre une circulation automobile et piétonne libre. Les liens entre les trois secteurs sont soit localisés de manière précise, soit indiqué en tant que principe.

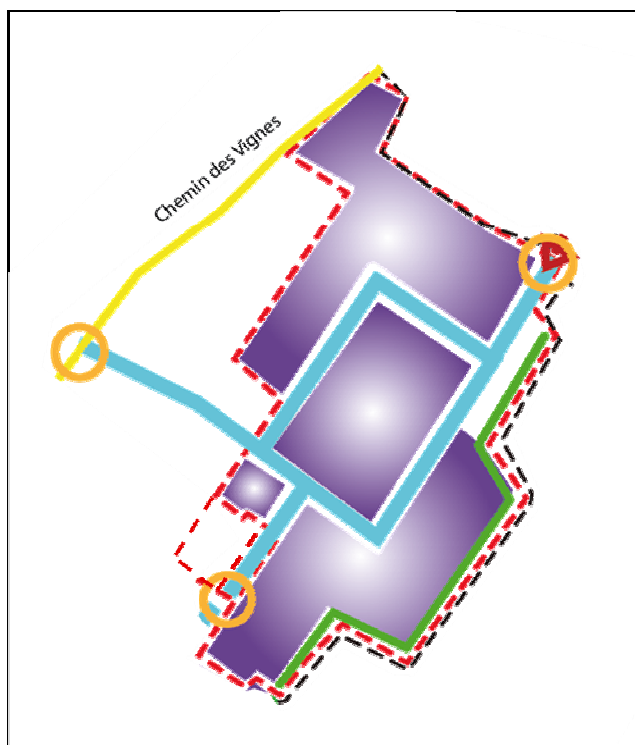
L'aménagement prend en compte le réseau existant. Des accès perpendiculaires au chemin des vignes et à la route départementale assurent le rôle de liaison.

Secteur a.

Ce secteur est une véritable liaison entre le tissu existant et le projet de lotissement en cours de réalisation (ORVITIS). De ce fait la commune souhaite concevoir dès à présent un modèle de voiries et faciliter l'accessibilité.

En créant un emplacement réservé pour le réseau viaire, la commune propose de plus des accès précisément localisés.

Un système viaire bouclé permettra de desservir un maximum de constructions sans créer d'impasse, mais aussi de proposer trois accès et trois directions sans créer de problématique majeure de carrefour.



L'accès des garages voués au stockage de voitures devra être au niveau de la voie desservant la propriété concernée.

D'un point de vue paysager, des noues seront créées selon des dispositions techniques permettant de limiter l'écoulement le long de la pente. Elles permettront de protéger les habitations existantes en contrebas des écoulements excessifs et favoriseront le traitement des eaux pluviales à la parcelle par infiltration. Le réseau sera réalisé à travers le secteur dans le même objectif de protection et d'infiltration.

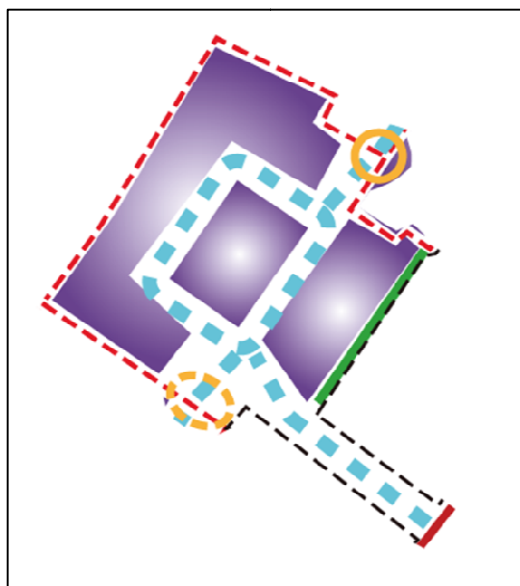
Enfin, la zone pourra être aménagée au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Secteur b.

Ce secteur sera aménagé par le biais d'une opération d'ensemble.

Cette opération respectera le principe de voie circulaire ainsi que celui de mise en place de trois accès (dont un existant actuellement).

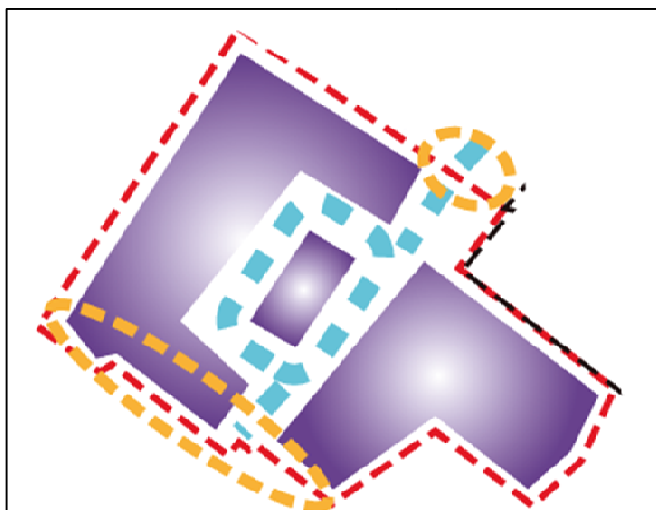
De la même manière que pour le secteur a) un système de noues permettra de protéger les constructions les plus basses de l'écoulement des eaux en favorisant son infiltration à la parcelle.



Secteur c.

Cette partie sera elle aussi aménagée par le biais d'une opération d'ensemble.

Suivant la même logique que pour les deux précédents secteurs, l'aménagement devra permettre des possibilités d'accès au nombre minimum de deux, ainsi qu'une voirie circulaire. Des voiries supplémentaires pourront venir s'ajouter aux principes schématisés, selon les possibilités d'accès disponibles.

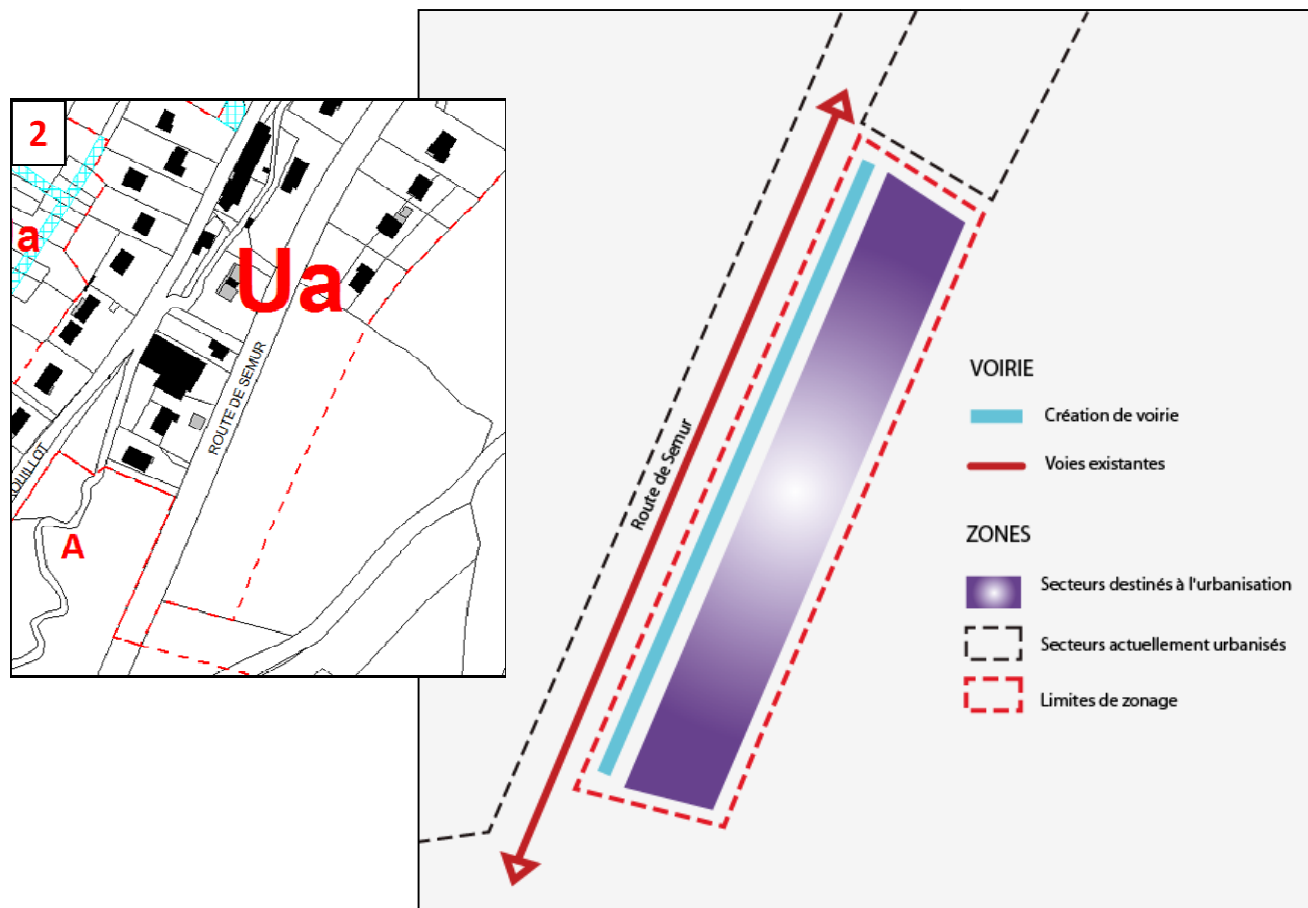


Les voiries et accès au secteur devront être aménagés de manière cohérente. Ainsi chaque secteur sera aménagé en tenant compte du secteur voisin afin que les voiries et accès présentent un linéaire continu et ne constituent en aucun cas d'impasse.

Zone 2/

La seconde zone identifiée constitue la seconde ouverture à l'urbanisation vouée à accueillir de l'habitation en premier lieu. Elle se situe le long de la route départementale RD980, laquelle est classée « route à grande circulation ». La zone vient prolonger une urbanisation existante et équilibrer l'entrée de ville.

Elle se construit le long des réseaux en place.



Objectifs et principes d'aménagement :

La problématique majeure de ce secteur est la sécurité liée à la circulation routière supportée par la RD980. Afin de répondre aux enjeux en présence, l'aménagement se fera au coup par coup et intégrera la création d'une voirie interne, publique ou privée, jouant le rôle d'espace tampon entre les entrées/sorties des terrains et la route départementale. Ainsi, seul un accès sur la RD980 ne sera autorisé et devra se faire par cette voie interne, laquelle desservira les terrains bâtis.

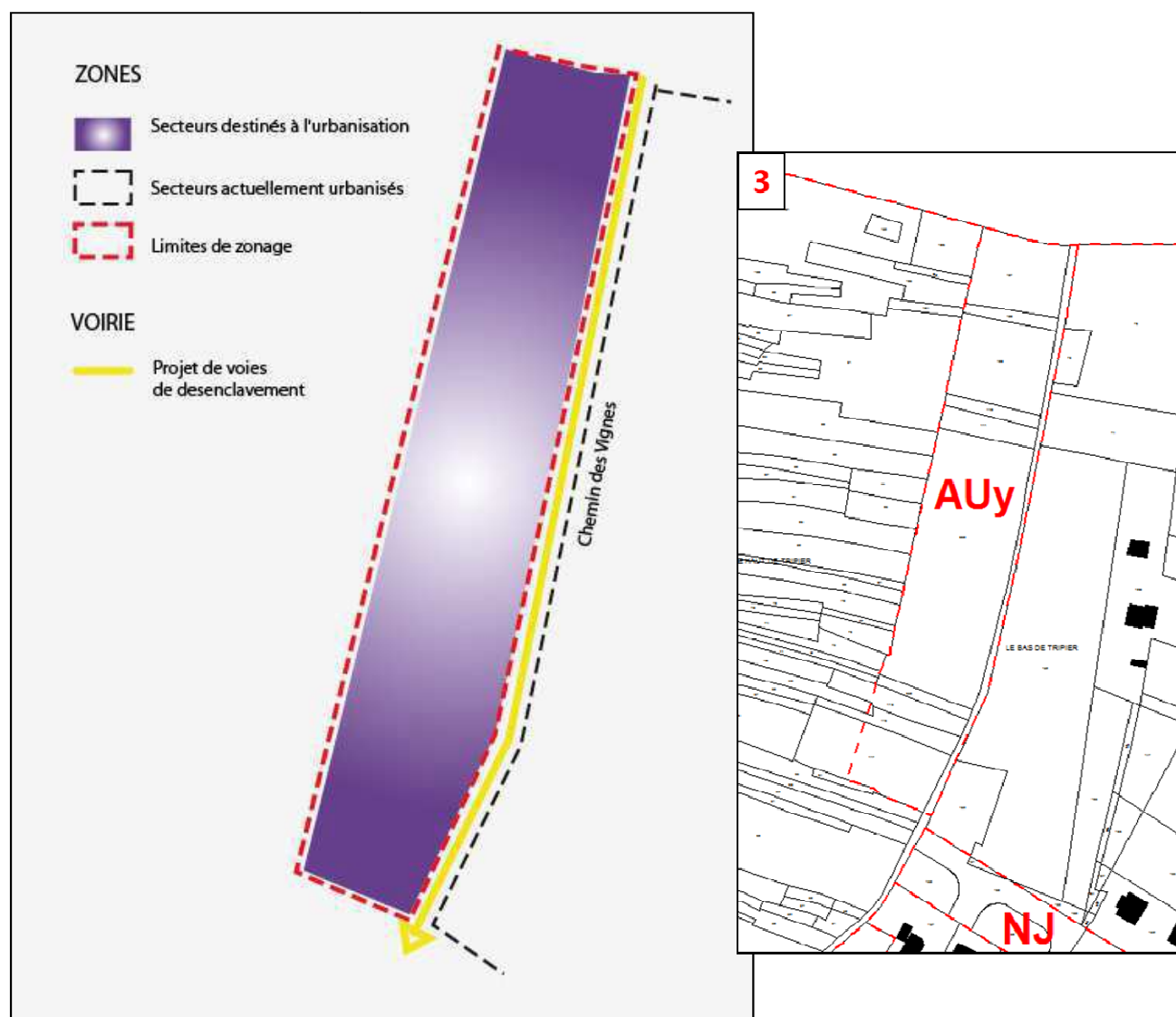
Une noue sera créée le long de la voie interne, du côté le mieux adapté pour un tel aménagement d'un point de vue technique.

Le recul des bâtiments par rapport à la route prend en compte un alignement existant de maisons et est défini dans le règlement de la présente zone.

Zone 3/

Accolée à Montbard, cette zone constitue l'une des deux extensions prévues liées à l'activité économique de la commune. De profil longitudinal, elle s'installe en contrehaut de la zone existante sur laquelle les terrains ont largement été aménagés durant les dernières décennies.

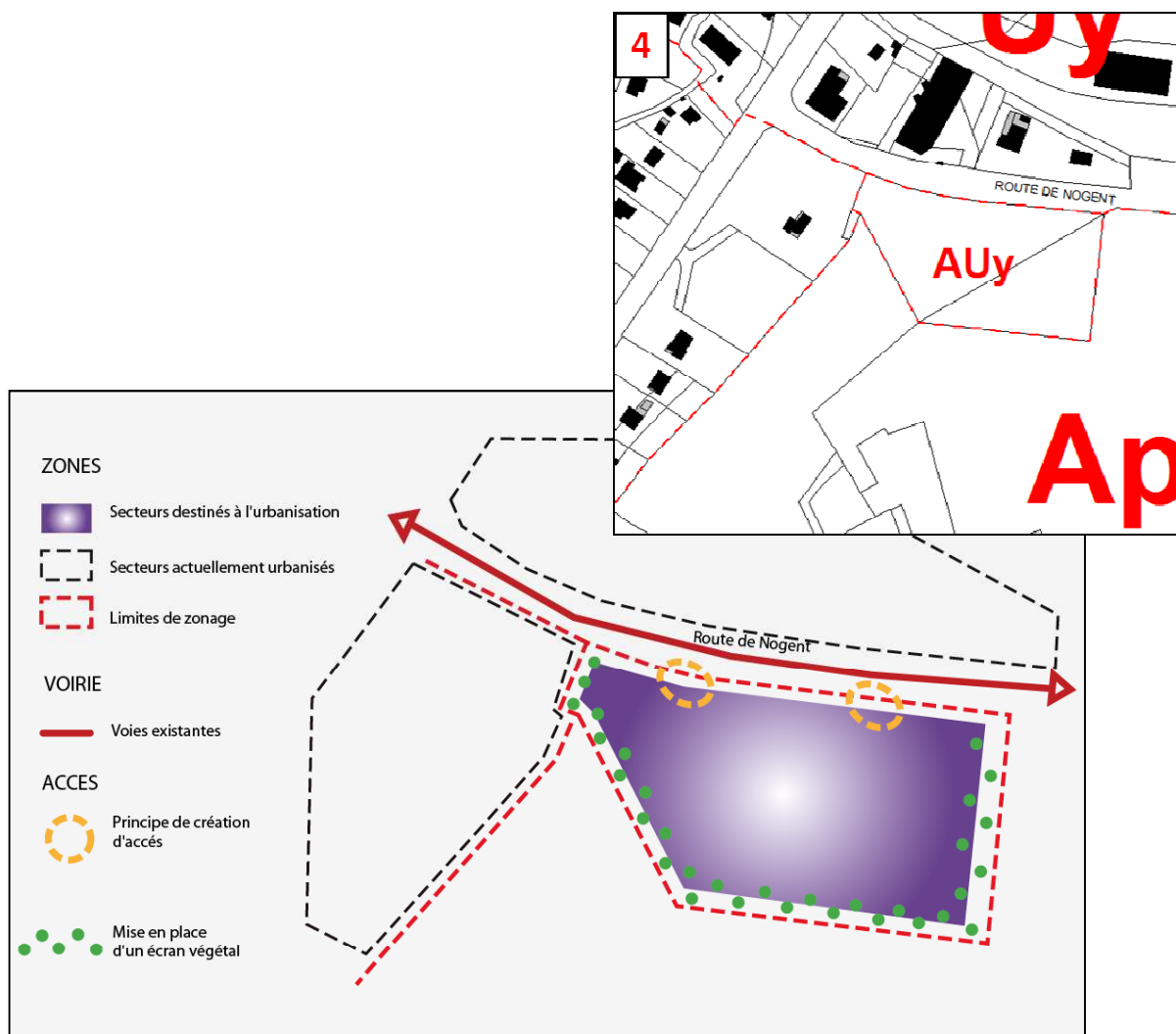
Objectifs et principes d'aménagement :



Aucune prescription architecturale particulière n'est à noter en dehors des règles d'urbanisme déterminées par le présent PLU. L'aménagement de cette zone pourra se faire au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des réseaux ou être réalisé par le biais d'une opération d'ensemble.

Zone 4/

Cette zone doit accueillir des activités économiques. Elle permet à la commune d'ouvrir de manière modérée un secteur de taille limitée et situé en face d'activités existantes.



L'aménagement de la zone devra être réalisé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui présentera au maximum deux accès sur la route départementale 119 M (route de Nogent).

L'accès le plus proche de la limite séparative de la zone Ua sera créé à un minimum de 30 mètres par rapport à cette limite.

D'un point de vue paysager, des noues seront créées selon des dispositions techniques permettant de limiter l'écoulement le long de la pente. Elles permettront de protéger les habitations existantes en contrebas des écoulements excessifs et favoriseront le traitement des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

De plus, un écran végétal sera créé et permettra l'insertion du site dans le paysage.

Les végétaux utilisés seront des essences locales. Les résineux (type thuyas,...) sont interdits.

Il n'est pas imposé à cet écran végétal d'être opaque, le but étant de proposer un aménagement paysager « naturel ».