

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

## **Plan Local d'Urbanisme de CREANCEY**

### **Révision Simplifiée n°1** *Rapport de Présentation*

Révision simplifiée du P.L.U. soumise à Enquête Publique

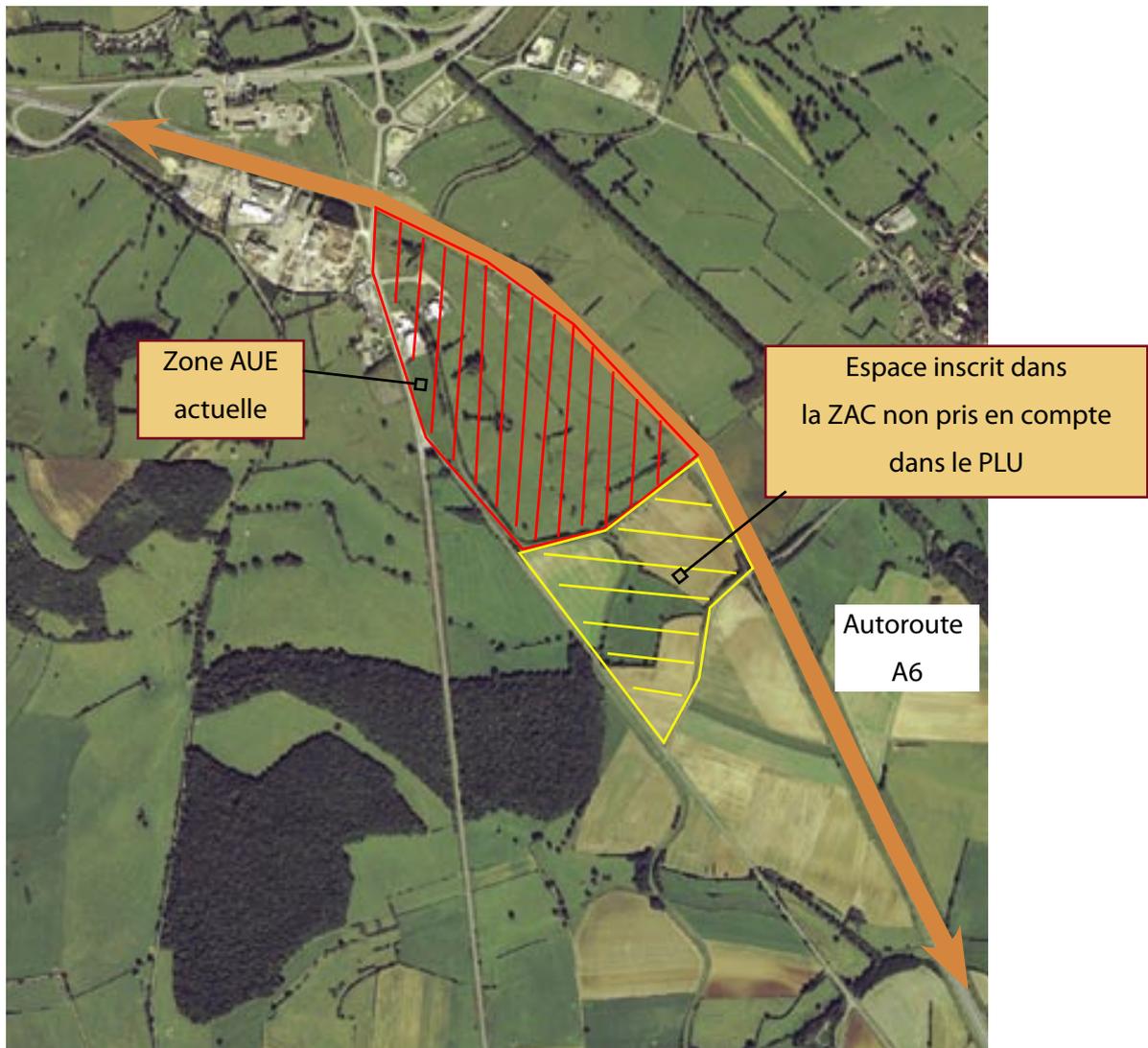


## **AVANT - PROPOS**

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

La Révision Simplifiée n°1 du *Plan Local d'Urbanisme* s'inscrit dans le cadre de la prise en compte du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC par le P.L.U, ce qui revient à :

- \*\* Rectification d'une erreur matérielle en prenant en compte le périmètre exact de la ZAC au plan de zonage (création d'une zone AUEa, qui se substitue à l'ancienne zone AUE en intégrant la loi Barnier),
- \*\* Modification du règlement pour cette zone nouvelle.



## **1- PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET**

L'objet de la présente révision simplifiée est de reclasser une partie importante de la zone A et une petite partie de la zone NO en AUE. Ce reclassement est la conséquence d'une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLU qui a vu le PAZ de la Zone d'Aménagement Concerté «les Portes de Bourgogne» être mal pris en compte.

La présente révision simplifiée propose par la même occasion:

- d'harmoniser le règlement de la ZAC et de la zone AUE : un «lifting» du règlement AUE est donc réalisé;
- d'isoler la ZAC par un classement particulier en secteur AUEa afin d'intégrer des recommandations plus développées en matière d'intégration paysagère (au titre de la loi Barnier). Ce dernier point est un choix de la commune car à l'époque de l'approbation du P.L.U., aucune remarque n'a été faite à ce sujet.

### ***Modification du périmètre de la zone AUE et sa transformation en secteur AUEa***

#### **Le principe de cette révision**

En 2003, à l'approbation du P.L.U., une zone AUE a été créée. Celle-ci avait pour vocation de permettre le développement de l'activité économique au Sud de l'Autoroute, à distance raisonnable des habitations sans toutefois se poser «ex nihilo» au milieu de nulle part.

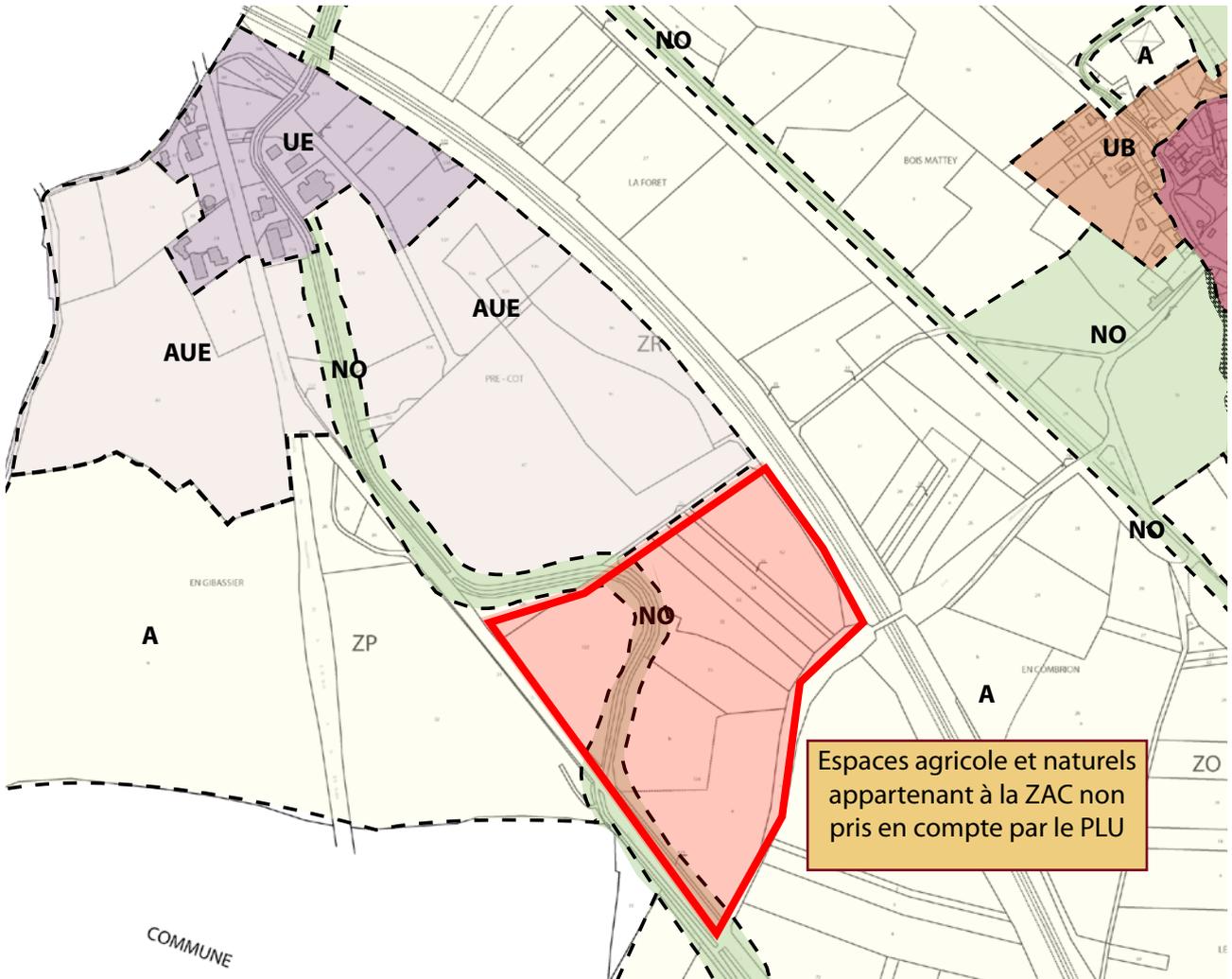
De cette façon, le projet d'ambition économique est clairement marqué et affiché, et le règlement accompagnait cette démarche en faisant un certain nombre de recommandations autour de la qualité de l'insertion paysagère.

L'autoroute est en effet soumise au régime de la loi Barnier. A ce titre l'urbanisation est en théorie interdite dans une bande de part et d'autre de la voie. Le règlement de l'époque prévoyait déjà un certain nombre d'obligations paysagères.

#### **Le changement de périmètre**

La zone AUE reprenait le PAZ de la ZAC «les Portes de Bourgogne». Créée en 1992, elle a commencé à s'urbaniser mais le potentiel foncier reste aujourd'hui encore important. Le PLU permet l'intégration des PAZ dans les documents d'urbanisme. La loi SRU permet en effet de supprimer les PAZ. Ils deviennent alors zone réglementée par le PLU. La ZAC perdure en tant que procédure opérationnelle mais ne constitue plus désormais un dossier à part, sans lien avec le PLU.

**Zonage actuel du PLU**



Cependant, le périmètre de la zone AUE et celui du PAZ ne coïncident pas.

L'histoire de la ZAC (elle a connu une modification en 1997) a induit ce problème. Pour beaucoup de gens, le périmètre «normal» de la ZAC était encore celui de 1992 et c'est pourquoi celui-ci a été repris dans le PLU.

Néanmoins, la modification de 1997 a changé le périmètre, en l'agrandissant, élément qui n'a pas été repris dans le PLU approuvé.

Aujourd'hui, la procédure ZAC suit son cours mais son application récente a mis en avant l'erreur matérielle faite l'époque.

L'incidence de ce changement sur les espaces non urbanisés en terme de surface est significatif, car c'est une importante partie d'une zone agricole, (zone A) qui est reclassé en AUE. Par contre, un secteur plus restreint de la zone naturelle (zone NO), existant dans le périmètre de ZAC est conservé, en raison de la pertinence de la protection de la rigole d'alimentation du canal de Bourgogne.

#### **La traduction réglementaire : la création d'un secteur AUEa**

La traduction réglementaire de ce projet se concrétise par la création d'un secteur AUEa qui va traduire à la fois le nouveau périmètre mais également améliorer la prise en compte de la loi Barnier.

De plus, une réécriture globale du règlement de la zone AUE est réalisée afin d'harmoniser le plus possible avec le règlement de la ZAC, ainsi que de permettre à l'ensemble des pétitionnaires, élus et services de n'avoir à consulter qu'un seul document traitant de l'occupation des sols

Cette révision simplifiée est aussi l'occasion d'une meilleure prise en compte de la loi Barnier. Ainsi, une orientation particulière d'aménagement est prévue à cet endroit pour assurer l'interface entre la ZAC et l'autoroute.

On assure de plus la plantation d'éléments végétaux qui contribue à une interface paysagère de qualité et qui «amortit» le lien parfois brutal entre les zones à caractère économique et les voies de communication.

## **Caractéristiques Principales du secteur**

Les principales caractéristiques du site sont les suivantes:

- ***un espace ouvert, à dominante agricole:***

Le secteur concerné par l'extension de la zone AUE est en effet quasi uniquement composé d'un vaste espace ouvert agricole. Il ne fait pas partie d'un ensemble «visuel» qui participe à la silhouette du village en raison de l'urbanisation déjà réalisée d'une partie de la ZAC.

On recense quelques arbres isolés.

- ***aucune contrainte environnementale recensée :***

Cet espace de la commune de Créancey n'appartient à aucun inventaire de type ZNIEFF ni protection de type Natura 2000.

Seul élément «naturel» significatif : le lit d'un ruisseau offre un cortège végétal. Celui-ci est intégré à la zone AUE

# **LA REVISION SIMPLIFIEE N°1**

## **1- OBJECTIFS DE LA REVISION**

Selon l'article L 123-13, alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision simplifiée peut être mise en oeuvre lorsque la révision:

- a pour seul objet une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou pour tout autre collectivité,
- a pour objet une rectification d'une erreur matérielle,
- concerne un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de risques graves de nuisance.

## **2- INTERÊT ET PERTINENCE DU PROJET POUR LA COMMUNE**

La révision simplifiée n°1 du P.L.U. de Créancey relève clairement de la deuxième disposition.

Cette révision simplifiée présente l'avantage pour la commune de permettre la réalisation totale de la ZAC qui participe au développement de Créancey.

Le découpage du zonage réalisé à l'époque a omis tout un espace qui représente 5,2 hectares qu'il est aujourd'hui important de réintégrer.

## **3- JUSTIFICATIONS DES CHOIX, INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES**

Situé entre deux routes importantes (dont l'autoroute A6), le périmètre reclassé en zone AUE permet l'aménagement prévu en 1997 pour cet espace qui visait à favoriser le développement économique de la commune et de l'intercommunalité.

De plus, ce reclassement est accompagné par une réécriture des règles de la zone AUE, qui vise à une meilleure intégration paysagère de ces espaces et une meilleure relation ZAC/PLU.

L'incidence de l'agrandissement du secteur AUE sur les espaces naturels est relativement faible, car ce secteur avait une vocation quasi unique à accueillir des activités agricoles. Néanmoins, les exploitants étaient au courant depuis 1997 de la destination futures de ces terrains. En cela, cette révision simplifiée ne vient pas remettre en cause le projet général de la commune, transcrit dans le PLU. Le projet ne remet pas en cause les orientations du PADD sur le choix des extensions économiques mais au contraire permet l'aboutissement d'une zone AUE, dont le découpage originel rendait le procédure ZAC impossible à mettre complètement en oeuvre.

C'est certes un espace ouvert, vert, mais qui ne présente pas de qualité biologique de premier plan. La faune présente dans ces espaces agricoles est de type rongeurs communs, dont l'habitat naturel est reproductible à proximité.

Enfin, compte tenu de la proximité de l'Autoroute et de la Nationale 81, des Orientations d'Aménagement renforcées et des exigences qualitatives ont été inscrites dans le règlement.

## **4- DOCUMENTS DU P.L.U. ACTUEL CONCERNES PAR LA REVISION**

### 4.1- Le PADD

Aucune modification n'est apportée au PADD.

### 4.2- Le zonage

Le zonage est le principal document modifié avec le basculement d'une partie de la zone A en zone AUE, ainsi qu'une bande classée en NO. Ce sont 5,2 hectares qui changent de classement.

### 4.3- Le règlement

Réécriture du règlement de la zone AUE et création d'un secteur AUEa correspondant au périmètre du PAZ.

### 4.4- Les Orientations Particulières d'Aménagements

Meilleure prise en compte de l'interface autoroute/ zone AUE.

