

Département de l'Aisne

COMMUNE DE CREPY

Plan Local d'Urbanisme

**PROJET d'AMENAGEMENT et de
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Document n°2

"Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Préambule

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** :

❖ ***définit les orientations générales des politiques***

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain***

❖ ***arrête les orientations générales concernant***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

I. Les orientations générales du **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables



La commune de CREPY est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé depuis 1975 et qui a fait l'objet depuis cette date de plusieurs procédures de modification. Aujourd'hui, la pratique de l'urbanisme, et particulièrement de l'urbanisme réglementaire, a considérablement changé.

Plusieurs réformes législatives ont modifié la nature et le contenu des documents d'urbanisme. L'évolution de la jurisprudence, ainsi que de la doctrine administrative, ont amplifié ce phénomène comme par ailleurs, en près de 10 ans, la situation communale a également largement évolué, il apparaît nécessaire de redéfinir de nouvelles orientations pour l'avenir. Ceci d'autant plus que le POS applicable n'apparaissait, au fil du temps, plus adapté aux besoins et soulevait même de nombreuses difficultés d'application. C'est pourquoi la commune, par des délibérations en date des 29 juin 2006 et 11 janvier 2007, a décidé de mettre en révision le POS pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Le diagnostic du PLU et l'évaluation environnementale du projet du PLU ont en effet mis en évidence une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune dans les domaines économiques (en particulier le projet de reconversion du site militaire de Couvron), de l'habitat, des équipements et des services à la population. Ils ont également permis de prendre connaissance des nombreuses richesses naturelles et

patrimoniales, des actions déjà entreprises pour en assurer la protection dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à sa protection et à sa valorisation.

La commune de CREPY souhaite dans ce contexte promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe à l'échelle du territoire communal en termes :

- d'accueil de population,
- de développement du tissu économique,
- d'insertion dans le site et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- de respect des milieux agricoles et naturels,
- de protection des sites naturels sensibles du territoire communal.

Le PADD précise donc en respectant les principes énoncés aux articles L.110 et 121.1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune afin de :

- Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'agglomération ainsi que la préservation des paysages et des espaces naturels
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat
- Garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, le maintien d'un cadre de vie de qualité, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques naturels.

II. Les orientations détaillées du **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

1. Les Orientations concernant l'habitat

Crépy est une commune qui a su profiter de sa proximité de l'agglomération laonnoise pour se développer ces dernières années. Depuis 1975, la population a régulièrement augmenté pour atteindre en 2009, 1872 habitants (soit plus de 160 habitants supplémentaires sur la dernière période de recensement).



Il faut préciser qu'une opération importante de lotissement et de logements sociaux a été menée par la commune de 1975 à 2010 représentant 180 logements. D'autres opérations représentant

une cinquantaine de logements ont été réalisées sur cette période : 21 logements locatifs et 33 en accession.

Le parti d'aménagement retenu par les élus vise à poursuivre cette dynamique en permettant l'accueil de nouvelles constructions pour atteindre **un seuil d'environ 2 000 habitants (soit une croissance annuelle inférieure à 1%)**. Les réseaux et équipements communaux sont d'ailleurs dimensionnés pour ce nombre d'habitants.

Ce choix de développement maîtrisé permettra :

- De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants,
- D'anticiper sur les besoins en équipements et services à la population,

- De répondre aux objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et naturels de la loi dite Grenelle II du 12 juillet 2010.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- **Conforter l'urbanisation sur les terrains disponibles et desservis par les réseaux (dents creuses) pour**
 - créer un bourg homogène dont les caractéristiques des quartiers sont aisément perceptibles en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels,
 - limiter les frais de viabilisation de nouveaux terrains
- **Rationaliser les secteurs de développement,** et phaser l'urbanisation pour gérer l'évolution de la population et les besoins en équipements. Plusieurs secteurs sont prévus à court et moyen et long terme :



➡ La zone du Monbas.

➡ La zone de la rue de Versigny





➡ La zone du Chemin des Vaches. Sur ce secteur, la largeur de la zone sera limitée et des prescriptions d'implantation seront imposées.

➡ La zone des Chenevières. Il s'agit d'un site d'un grand intérêt stratégique à proximité du centre mais présentant des difficultés multiples :

- parcellaire très morcelé,
- problème d'humidité,
- absence de voirie au sud de la zone.



➤ **Eviter le phénomène d'étalement urbain** en positionnant ces zones d'extension dans la continuité du centre bourg

2. Les Orientations concernant le développement économique

👉 Répondre aux besoins identifiés dans le projet de reconversion du site de Couvron

Les communes de Chéry-lès-Pouilly, Crépy, Couvron et Vivaise sont concernées par le projet de reconversion du site militaire de Laon Couvron qui s'inscrit dans le cadre des contrats de redynamisation des sites de défense (CRSD). Ce contrat de redynamisation vise à compenser les emplois perdus du fait de la réorganisation de l'armée.



Plusieurs projets sont à l'étude sur l'emprise du site militaire qui couvre près de 500 hectares :

- la création d'un circuit automobile de stature européenne en matière de loisirs sportifs haut de gamme. Ce projet, qui s'étend sur près de 370 hectares, comprendrait notamment des circuits pour véhicules motorisés, des bâtiments nécessaires aux activités sportives et à l'organisation d'évènements. La création d'un aérodrome est prévue pour les besoins de l'activité. A terme, l'activité pourrait générer plusieurs centaines d'emplois directs et indirects. A défaut de la concrétisation de ce projet, les autres activités économiques, listées ci-dessous pourraient être implantées.

- Sur les espaces restants, d'autres activités économiques pourraient être implantées :
 - ❖ Des activités liées à la production d'énergies renouvelables (comme par exemple : méthanisation, photovoltaïque ...),
 - ❖ Des activités tertiaires et de services (comme par exemple : Data center - centre de données numériques-, logistique...),
 - ❖ Eco-activités (comme par exemple cluster -groupements d'entreprises- lié aux véhicules décarbonnés)...
 - ❖ Des activités sportives et ludiques,....
 - ❖ ...

👉 **Pérenniser les activités existantes et leurs opportunités de développement**



Le territoire communal de Crépy compte plusieurs secteurs d'activités :

- Une zone d'activité à vocation artisanale située à l'entrée sud-est du bourg. Son extension, prévue dans le cadre du POS sera maintenue au PLU afin de pouvoir répondre à des demandes d'implantation d'artisans notamment.
- A proximité de l'ancienne gare, le Silo et l'ancien bâtiment de la gare aujourd'hui artisanal
- Au nord des équipements sportifs.

S'il n'est pas prévu d'étendre ces zones par rapport au POS, le PLU veillera à tenir compte des possibilités d'évolution des activités présentes voir accueillir de nouvelles activités sur les quelques terrains encore disponibles.

☞ L'activité agricole est également importante à CREPY. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages. La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur.



Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Adoption d'un zonage et d'un règlement spécifique visant à préserver et pérenniser ces activités ;
- Organisation de l'accroissement de la superficie des zones urbanisées étudiée de façon à limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et à limiter la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

3. Les Orientations concernant le développement des activités commerciales, les services et équipements

La commune de CREPY dispose d'un bon niveau d'équipements (commerces, équipements scolaires, culturels, sportifs,...) et de services à la population. S'il n'est pas prévu au PLU de zone spécifique à l'accueil de nouveaux équipements et services, le PLU permettra à travers son règlement l'accueil de nouveaux équipements au sein des zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile.

4. Les Orientations concernant les loisirs, les déplacements et les transports

☞ Située au nord est du bourg, juste au nord du Clos Monbas, la zone destinée aux équipements sportifs est parfaitement adaptée aux besoins et ne nécessite pas d'extension.

☞ Deux secteurs non desservis par les réseaux sont identifiés en zone naturelle à vocation sportive et ludique :

- Une ancienne carrière réaménagée en plan d'eau
- Le ball trap situé au lieu-dit « le Chauffour ».

☞ **Le site de la Poudrière :**

Pour la Poudrière, dont l'avenir est également incertain, un secteur Np permettra l'entretien voire l'extension de structures existantes.

☞ **Concernant les déplacements**, plusieurs mesures seront prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière :

- ❖ Sécuriser les circulations sur la commune : Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- ❖ Mener une réflexion sur l'accès, la desserte des zones d'extension qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée et favoriser les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement,

5. Les Orientations concernant le développement des communications numériques

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. Le PLU ne devra pas bloquer les éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la couverture de téléphonie mobile sur la commune en général et du village en particulier.

6. Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

L'environnement naturel du territoire communal de CREPY présente un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé ; dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :

👉 Protéger de l'urbanisation nouvelle les milieux naturels sensibles

identifiés : Le territoire de Crépy inclue plusieurs milieux naturels à haut potentiel biologique. Ces secteurs sont recensés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique. Enfin, la proximité des plusieurs sites Natura 2000 sera également à prendre en compte dans le cadre du projet communal.

👉 Préserver les éléments naturels forts liés à l'image de la commune à savoir :

Le paysage à relief important à l'ouest dans un environnement essentiellement boisé par de grands massifs (forêt de Saint Gobain au sud-ouest ou des monts boisés : Mont Kennedy ou sud et Mont de Joie à l'est).

En alternance avec les espaces de cultures, ces buttes boisées viennent cloisonner les vastes étendues de terres agricoles couvrant la partie est du territoire communal et ainsi rompre avec la monotonie du paysage de cultures. Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.



👉 **Préserver les continuités écologiques**

Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal ne seront pas interrompus par l'urbanisation.

... **Autres orientations**

👉 **Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti** par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différents quartiers de Crépy.

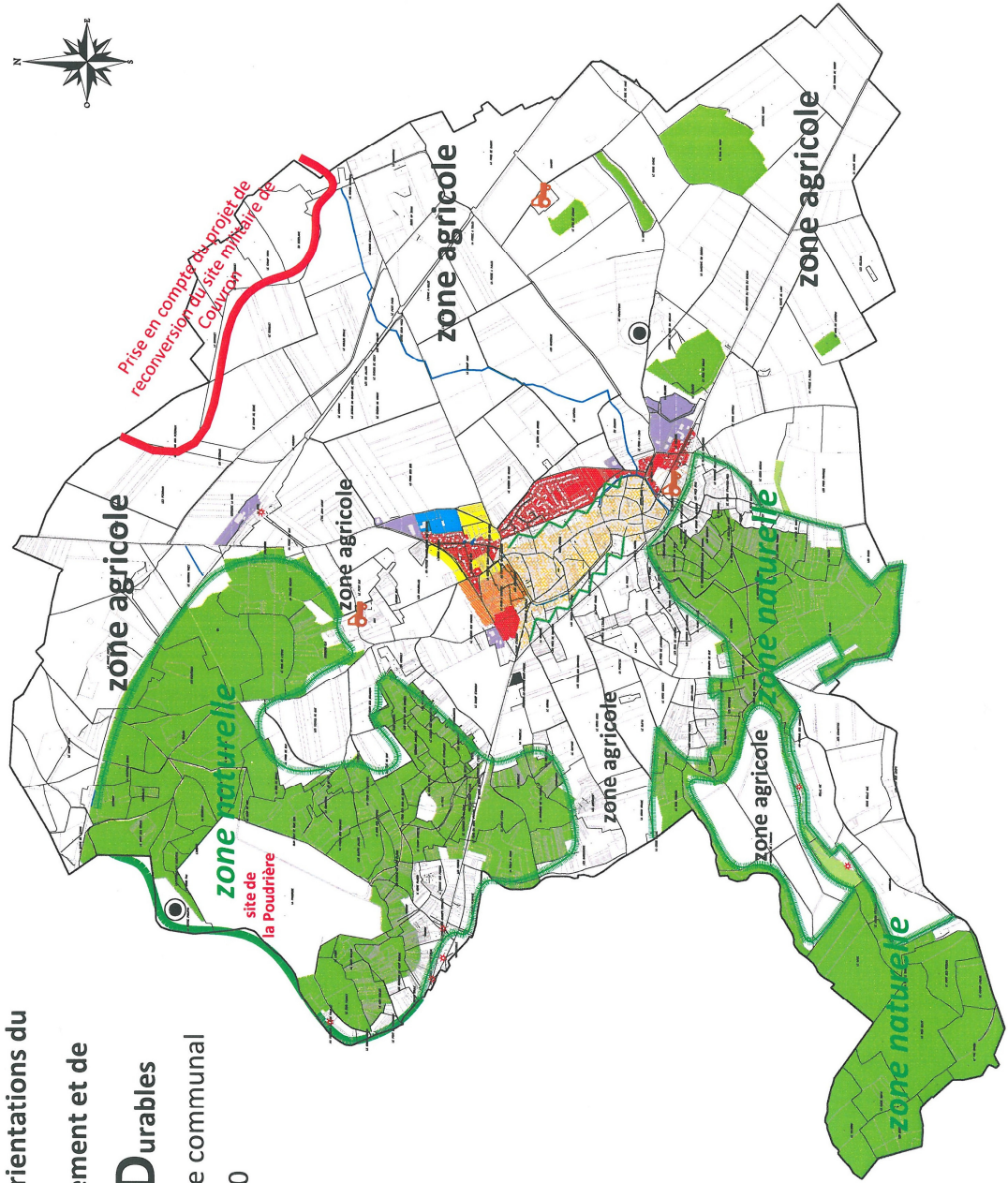


👉 **Protéger les éléments patrimoniaux marquant l'identité du bourg à savoir le tour de ville :**

Les remparts bordaient l'ensemble du bourg ancien et s'associent maintenant à une coulée verte à l'est et à des voies étroites et mixtes ailleurs. A noter que le rempart du midi est totalement piéton à hauteur de l'aire de détente, la circulation se faisant par son contournement interne.



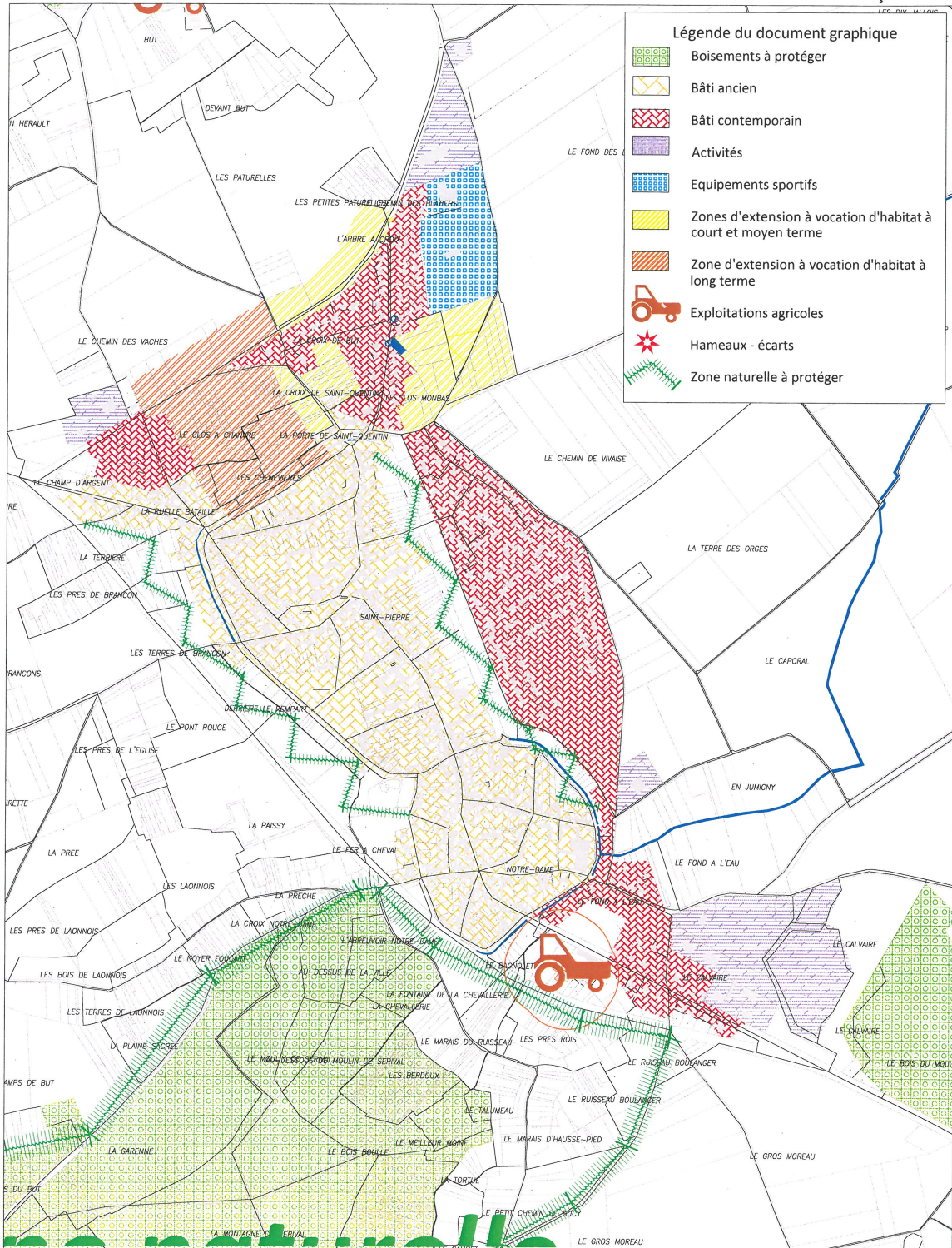
Plan de synthèse des orientations du
Projet d'**A**ménagement et de
Développement **D**urables
 ensemble du territoire communal
 au 1/35000



Légende du document graphique

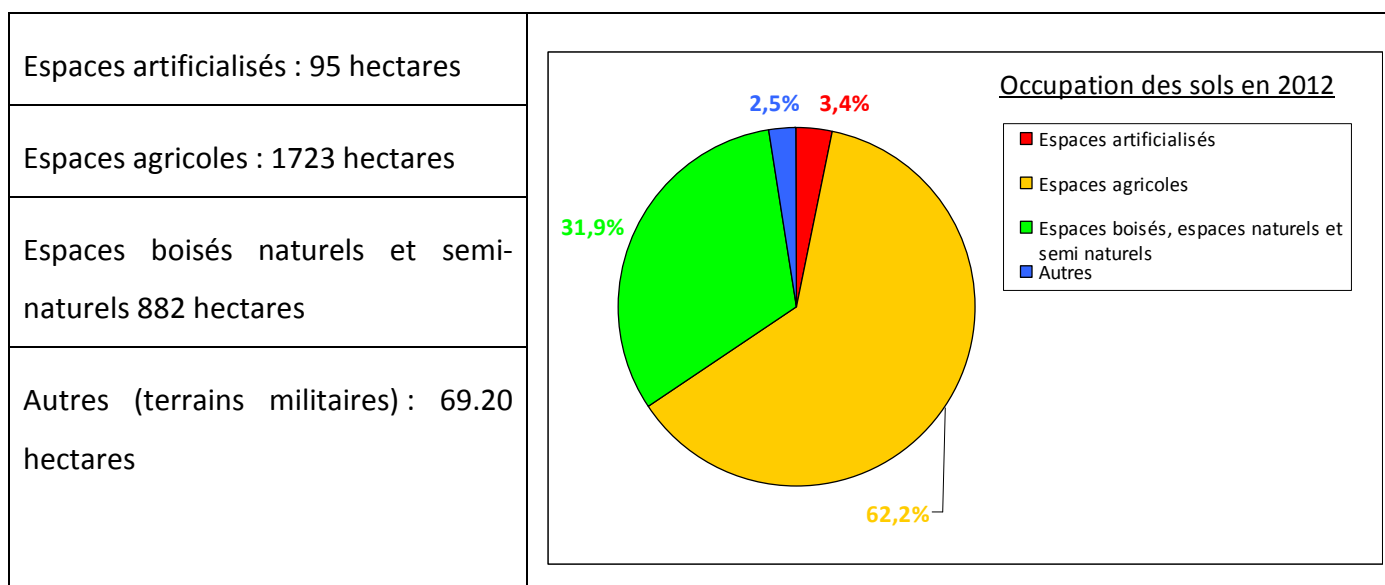
	Boisements à protéger
	Bâti ancien
	Bâti contemporain
	Activités
	Equipements sportifs
	Zones d'extension à vocation d'habitat à court et moyen terme
	Zone d'extension à vocation d'habitat à long terme
	Exploitations agricoles
	Hameaux - écarts
	Zone naturelle à protéger
	Activités ludiques et/ou sportives

Plan de synthèse des orientations du **P**rojet d'**A**ménagement
et de **D**éveloppement **D**urables - zoom zone bâtie au 1/10000



III. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Répartition de l'occupation du sol en 2012



Bien que les matrices cadastrales n'apportent qu'une représentation imparfaite de l'utilisation réelle du sol, elles constituent cependant un indicateur pour définir les parts relatives des différentes occupations du sol. L'espace naturel (agricole, boisé, ...) représente 94 % du territoire alors que les espaces bâtis n'en représentent qu'environ 3.5%. Il est évident que la surface importante du territoire contribue à la faiblesse de ce pourcentage mais cette situation participe d'un équilibre qu'il convient de préserver.

Les objectifs de développement définis dans le cadre de ce Plan Local d'Urbanisme par la commune de CREPY contribuent à maintenir cet équilibre en favorisant la densification et l'extension mesurée afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels.

Ainsi, les objectifs de développement de CREPY au travers du Plan Local d'Urbanisme visent à concilier une extension des zones bâties nécessaire à l'augmentation des possibilités

d'accueil de population nouvelle et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux. Les extensions de l'urbanisation seront concentrées dans la continuité du bourg pour éviter le mitage de l'espace, préjudiciable aux équilibres écologiques et à l'exploitation des fonds agricoles.