

Commune de CREANCY (02)

Plan Local d'Urbanisme

**Projet d'Aménagement
&
de Développement Durable**



Document n°2

"Vu pour être annexé à la délibération du

17 DEC. 2004

approuvant le Plan Local d'Urbanisme"

Le Maire.



Révisé le	Modifié le	Mis à jour le



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM Bureau d'Etudes

2 voie d'Isles - 51420 Witry-Les-Reims
Tél : 03.26.50.36.86 ; Fax : 03.26.50.36.80
e-mail : geogram@wanadoo.fr

Sommaire

Introduction

page 3

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Crézancy

- ✓ L'extension urbaine page 5
- ✓ Protéger l'environnement page 7
- ✓ Améliorer le cadre de vie page 10

Introduction

Définition et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en créant les Plans Locaux d'Urbanisme pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols.

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la loi S.R.U.

Il s'agit d'un document prospectif qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat ».

Un projet, c'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.

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité de Crézancy souhaite s'engager.

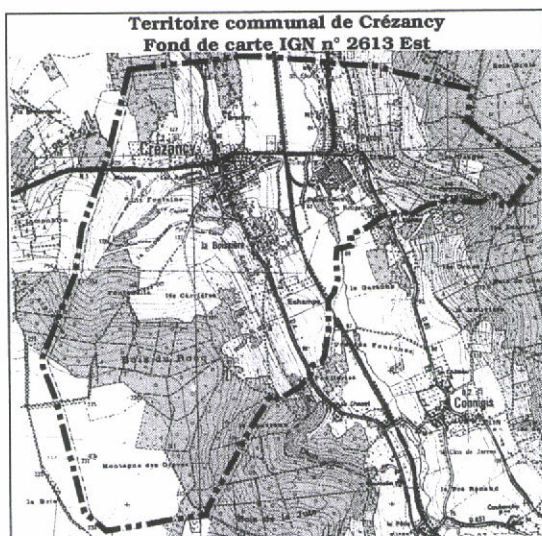
Les Orientations Générales d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune de Crézancy

Située au nord-est de l'agglomération castelthéodoricienne, Crézancy, commune semi-rurale de la vallée du Surmelin, doit faire face à de nouveaux enjeux de développement liés à une attractivité croissante.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'inscrit dans cette démarche en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- ❖ De développer la commune en permettant l'accueil de nouveaux habitants et en favorisant le développement du tissu économique local tout en gérant la présence des activités existantes.
- ❖ De préserver l'environnement en gérant les zones à risque du territoire communal et en protégeant les espaces naturels et agricoles.
- ❖ D'améliorer le cadre de vie des habitants.

Les orientations retenues par la municipalité visent donc à assurer le développement durable de la commune et ce en conciliant extension urbaine, amélioration du cadre de vie et prise en compte de l'environnement.



L'extension urbaine

Favoriser l'extension des zones d'habitat

Pour y parvenir trois actions complémentaires sont envisagées :

➤ **Le renforcement des espaces libres des zones bâties existantes** par l'implantation de « constructions au coup par coup » sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).

➤ **La création de nouvelles zones à urbaniser**, à court et moyens termes, susceptibles d'accueillir de l'habitat.

➤ **La création de réserves foncières** dans la continuité des zones d'extension à court et moyen terme inconstructible sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du document ; l'objectif étant de protéger de l'urbanisation des secteurs de développement futur de la commune.

Conforter l'activité économique de la commune

Une vaste zone d'activités est présente au cœur de la commune. L'objectif est de redéfinir le règlement de cette zone pour permettre l'implantation de nouvelles activités sur les terrains encore disponibles et de répondre aux besoins d'extension des entreprises existantes.

L'extension urbaine

Favoriser la densification des espaces libres des zones déjà urbanisées



rue du Paradis

Créer de nouvelles zones d'extension de l'habitat...



Zone 1AU au lieu-dit "Eschamp"

Création de réserves foncières pour une extension de l'urbanisation à plus long terme dans le prolongement des zones d'extension à court terme



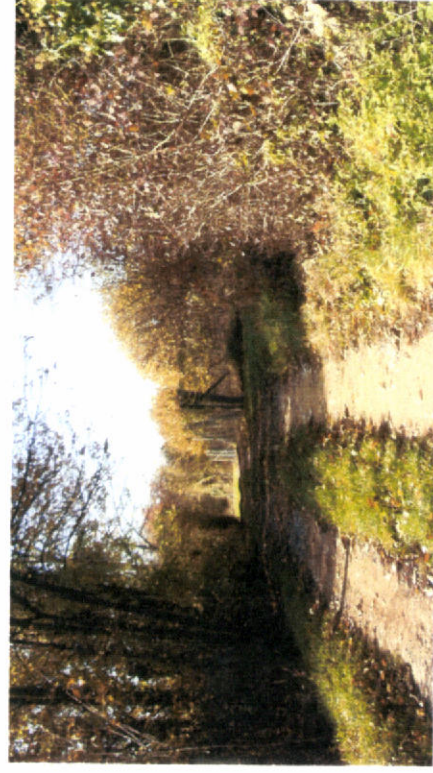
Zone 2AU
au lieu-dit "Eschamp"



Zone 1AU au lieu-dit "Lavalle"



Zone 2AU
au lieu-dit "Lavalle"



Zone 1AU au lieu-dit "les Grosses Pierres"



Zone 2AU au lieu-dit
"les Grosses Pierres"

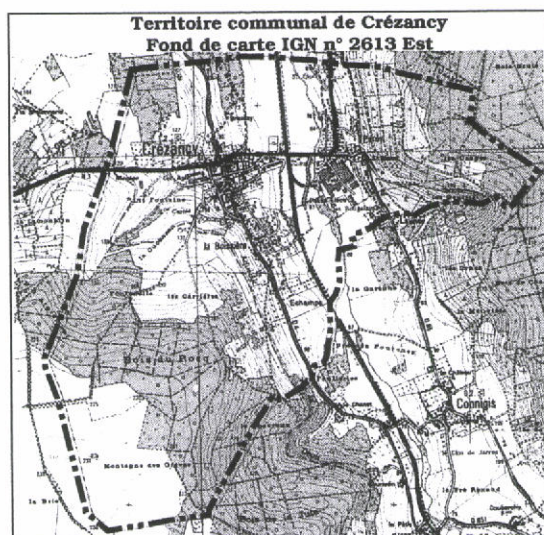
Répondre à ces enjeux de développement en conciliant extension urbaine et préservation du cachet paysager et du caractère rural de la commune.

Dans cette optique :

∞ La localisation des zones d'extension est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites et **compte tenu des contraintes territoriales** afin de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.

∞ L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique pour chacune des zones du P.L.U. visant à régir :

- ◆ l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
- ◆ la hauteur et le volume,
- ◆ l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc....).



Protéger

L'environnement

La prévention des zones à risques (naturels et industriels) et des nuisances

➤ Les risques hydrauliques et géologiques

✓ Certains secteurs de la commune de Crézancy sont soumis à des problèmes de ruissellement et parfois de glissement de terrains après de forts orages notamment dans la zone viticole. Pour gérer ce risque la commune a souhaité :

➤ créer une zone tampon inconstructible (d'environ une trentaine de mètres de profondeur) entre la zone viticole et les zones bâties,

➤ interdire l'urbanisation des secteurs non bâtis situés à proximité immédiate de la zone viticole afin de préserver des sols perméables en cas de phénomène de ruissellement.

✓ De plus, la commune a été recensée (par arrêté préfectoral du 27 juillet 1995) au titre des communes à risque d'inondation par débordement de cours d'eau avec le passage sur son territoire de la rivière Marne et du ruisseau du Surmelin. Les limites de ces zones à risque seront reportées sur le plan de zonage ; les terrains concernés seront inconstructibles.

✓ Un certain nombre de terrains non compris dans la zone inondable peuvent être qualifiés de terrains humides (par remontée d'eau et non par débordement) du fait de leur proximité du ruisseau du Surmelin et de la présence de nombreuses sources. La commune a souhaité également préserver ces secteurs de l'urbanisation nouvelle.

✎ Le risque industriel

Des entreprises soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont implantées sur le territoire, notamment au sein de la zone d'activités. S'il y a lieu, des limitations et interdictions à la construction seront intégrées au règlement des zones proches de ces établissements.

✎ Le bruit

La gestion de ces nuisances passe par la prise en compte des axes de transports classés axes bruyants définis dans le Porter à Connaissance à savoir la route nationale n°3. Dans l'emprise d'une bande, de 100 mètres hors agglomération et 30 mètres au sein de l'agglomération, de part et d'autre de cet axe, l'utilisation de matériaux d'isolation acoustique sera obligatoire pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

La protection des espaces naturels et la préservation des espaces agricoles

✓ Les élus souhaitent que leur projet d'aménagement assure un équilibre entre les espaces agricoles et viticoles et le développement urbain. La protection des espaces agricoles et viticoles du territoire est assurée par l'adoption d'un zonage et d'un règlement spécifique visant à pérenniser ces activités.

✓ Concernant le patrimoine naturel, les élus désirent :

➤ Pérenniser les boisements présents sur les versants tant pour leur rôle paysager que pour leur rôle écologique.

Protection de l'activité agricole et pérennisation des espaces naturels



Protection des zones viticoles et gestion des risques de ravinement



Pérennisation des versants boisés classés en Z.N.I.E.F.F.

Prise en compte des secteurs humides du territoire



L e s a b o r d s



d u S u r m e l i n

Gestion du risque lié à la présence d'Installations Classées



Z o n e i n d u s t r i e l l e



Pérennisation des espaces boisés des zones urbanisées



Parc arboré rue de Condé

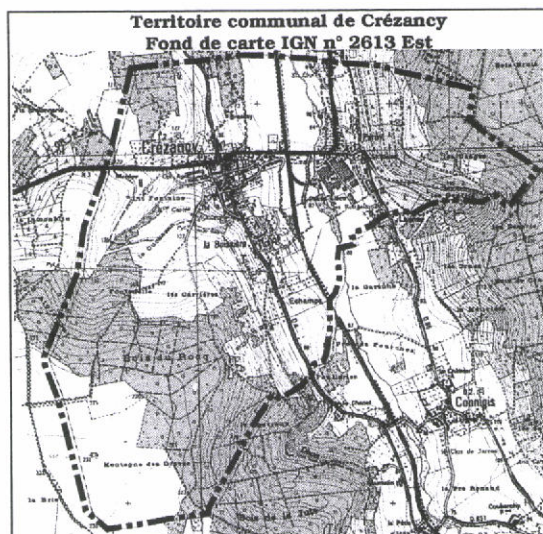
Gestion des voies de circulation bruyantes



Route nationale n°3

➤ Protéger la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique identifiée sur le versant Ouest du territoire et ce en interdisant les constructions nouvelles dans ces secteurs.

➤ Pérenniser les espaces boisés (parcs et jardins boisés) présents au cœur du centre ancien afin de conserver des espaces verts dans la zone urbanisée.



Améliorer

le cadre de vie

Plusieurs actions sont envisagées en ce sens par la municipalité :

➤ La réalisation d'équipements publics

L'extension de l'urbanisation d'une commune implique la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics que ce soit :

- ✓ des équipements d'infrastructure (réseaux routiers, réseau d'eau, réseau électrique etc...)
- ✓ des équipements de superstructure (école, équipements sportifs, etc...).

La commune envisage la construction d'une nouvelle mairie à proximité des terrains réservés à l'accueil d'activités sportives et ludiques. Cette implantation répond à une volonté de localiser cet équipement public au cœur de la zone agglomérée afin de recréer une centralité qui fait aujourd'hui défaut compte-tenu de la configuration urbaine.

➤ La création d'une zone sportive et ludique localisée dans la continuité des équipements sportifs existants.

