

COMMUNE DE CRAZANNES

(Charente-Maritime)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce II

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Approuvé par le Conseil Municipal le 26 Janvier 2010



**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal pour approbation du PLU
en date du 07/06/2013**

Juin 2013

Le Maire, M. Gérard GAILLARD

| PLU | Prescrit | Projet Arrêté | Projet Approuvé |
|-------------|------------|---------------|-----------------|
| Élaboration | 25/11/2005 | 31/01/2013 | 07/06/2013 |

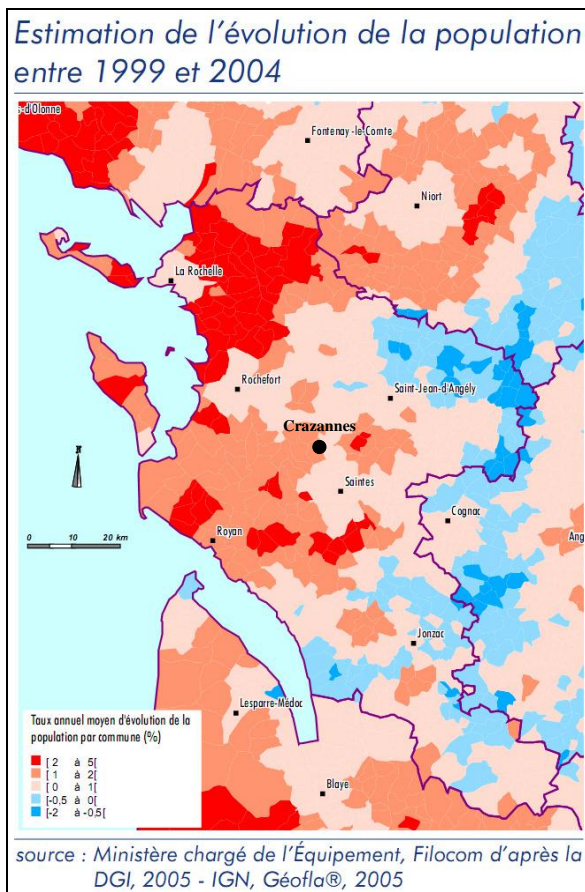
ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS DANS LE RESPECT DU TISSU BÂTI ANCIEN

Crazannes compte 480 habitants en 2010. La population communale est en augmentation régulière depuis 40 ans, dans un contexte territorial de plus en plus dynamique (attrait résidentiel de l'arc atlantique, héliotropisme, cadre de vie...).

L'équipe municipale décide de mettre en valeur l'atout de la localisation géographique de Crazannes (bord de Charente, proximité de Saintes) au sein du Pays de Saintonge Romane pour établir un projet de développement résidentiel ambitieux et maîtrisé. L'objectif fixé par les élus est de porter la population de la commune à 550 habitants en 2020.

Cet objectif démographique répond à un besoin exprimé de préparer l'avenir de la commune en pérennisant le tissu de commerces et de services. L'accueil de 70 nouveaux habitants nécessite la construction d'environ 45 logements afin de tenir compte du phénomène de desserrement familial qui s'opérera dans les logements construits durant la décennie 2000.

*Un contexte territorial à l'origine
d'une demande forte en logements →*



La commune a la volonté de maîtriser spatialement et dans le temps son développement résidentiel. Le Plan Local d'Urbanisme met en place les dispositions suivantes pour atteindre cet objectif :

- › Les espaces destinés à l'accueil de l'habitat sont classés en zone à urbaniser à long terme dans le PLU. Ils ne seront rendus constructibles que lorsque la municipalité le décidera par le biais d'une modification du Plan Local d'Urbanisme et sous réserve de respecter dans l'esprit le schéma de référence présenté dans le rapport de présentation. Cette maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation par la collectivité lui permettra de répondre progressivement à ses besoins démographiques.

- › Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont localisées en continuité du bourg afin d'éviter le développement dispersé de l'habitat sur le territoire. Ce choix permet également aux futurs habitants de bénéficier de la proximité des commerces et des services et de limiter la longueur des déplacements automobiles.

Le projet porté par les élus consiste à aménager le quartier d'habitat comme une extension historique du bourg existant. Le schéma de référence présenté dans le rapport de présentation est l'expression graphique de la volonté d'aménagement de l'espace par l'équipe municipale. Il établit une cohérence globale dans l'organisation des nouveaux espaces bâtis. Ce choix politique est traduit dans la conception urbanistique du nouvel espace d'habitat : l'implantation des constructions en mitoyenneté et en alignement sur les voies est privilégiée de même que l'implantation de bâtiments comportant au moins un niveau. Une large place est accordée aux espaces publics et les liaisons fonctionnelles sont établies avec le bourg et ses équipements.

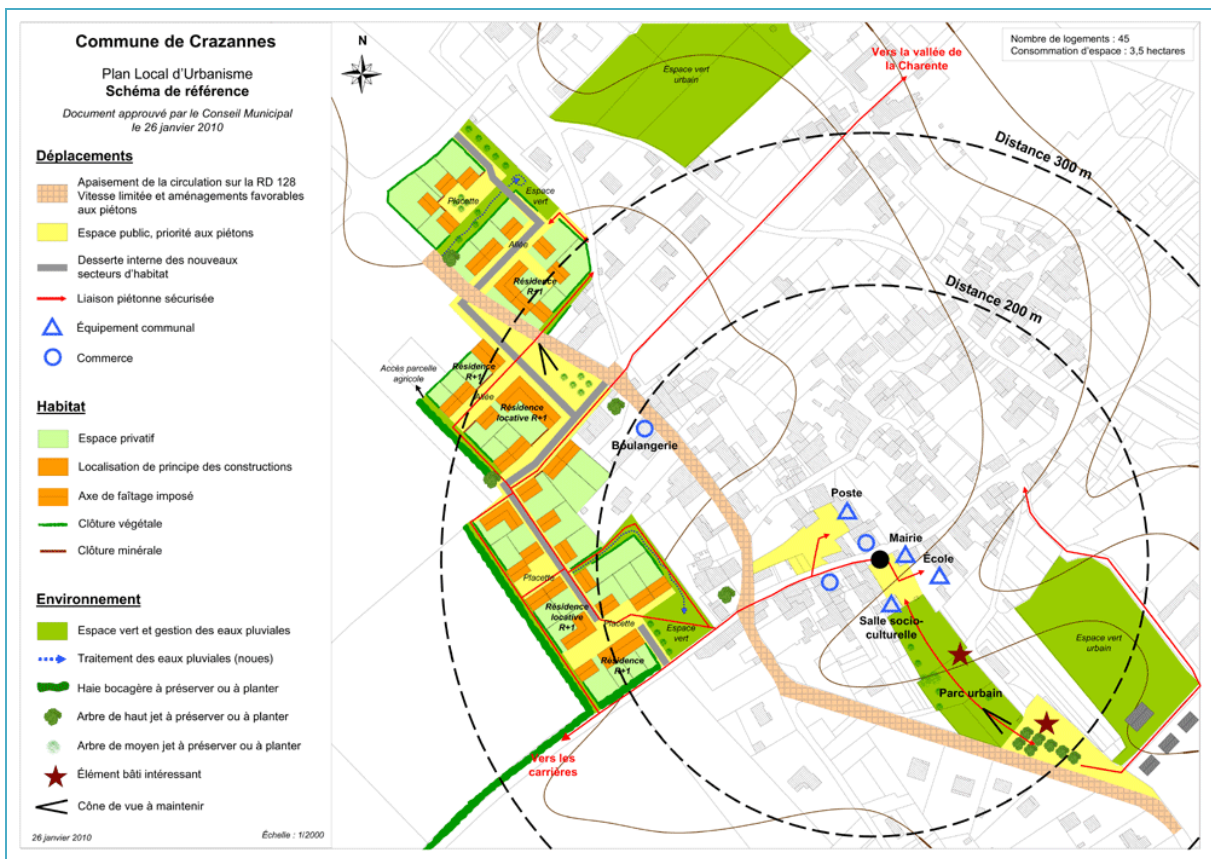


Schéma de référence pour l'extension des espaces bâtis du bourg

Le schéma de référence constitue un guide pour la collectivité sans présenter de caractère opposable. Les orientations d'aménagement qui en découlent imposent des principes d'organisation de l'espace aux aménageurs, dans l'objectif de constituer une forme urbaine respectueuse du bâti ancien du bourg.

Cet urbanisme mis en place de manière pré-opérationnelle dans le PLU présente également l'avantage de favoriser une gestion économe de l'espace qui réponde aux enjeux agricoles et environnementaux du territoire.

SOUTENIR LES COMMERCES ET L'ÉCOLE EN ACCUEILLANT DE JEUNES MÉNAGES

Des investissements publics importants ont été réalisés en 2009 afin d'adapter les équipements scolaires de la commune aux exigences modernes et à l'augmentation du nombre d'élèves scolarisés. L'école, située dans le bourg, représente un lieu de vie primordial pour la commune et est le lieu d'expression privilégié du lien social (rencontre des parents venant chercher leur enfant, vie scolaire...). L'équipe municipale décide de pérenniser l'existence de cet équipement en organisant un développement résidentiel qui privilégie l'accueil de jeunes actifs avec enfants.

Ce choix est guidé par l'attrait potentiel du territoire communal pour ces personnes : la proximité des pôles d'emplois, la localisation sur l'arrière-pays littoral (marché immobilier plus abordable) et la présence d'un cadre de vie de qualité sont des atouts que la collectivité peut mettre en avant pour accueillir les jeunes ménages.

La stratégie de développement mis en œuvre consiste à répondre aux besoins spécifiques de ces ménages en terme de logements. Les jeunes actifs avec enfants cherchent en effet majoritairement à louer ou à acheter de petits logements à proximité des équipements communaux en raison de revenus modérés et afin de tenir compte des contraintes de la vie familiale (organisation et mutualisation des déplacements).



La proximité géographique entre l'école et les nouveaux espaces d'habitat (moins de 300 m) ainsi que la création de liaisons piétonnes fonctionnelles constituent des atouts susceptibles d'accroître l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages.

La commune de Crazannes intègre dans son projet résidentiel le développement d'une offre de logements diversifiée et comprenant notamment des résidences locatives, un habitat semi-collectif avec jardins ainsi qu'un habitat pavillonnaire sur des emprises foncières modérées. Cet habitat diversifié et abordable sera réalisé au sein d'un quartier d'habitat intégrant des éléments forts en terme de cadre de vie et situé à proximité des commerces du bourg et de l'école (moins de 300 m). Il répond en ce sens aux besoins exprimés aujourd'hui par les jeunes ménages, souvent d'origine urbaine qui recherchent une qualité de vie.

Cette politique d'urbanisme et d'habitat donnera à Crazannes une attractivité forte pour les jeunes ménages et répondra à la volonté de l'équipe municipale d'assurer l'avenir de la commune à travers le maintien des commerces et de l'école.

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE RURAL ET LE CARACTÈRE DU VILLAGE

Crazannes est une commune rurale qui comporte un riche passé historique. Le calcaire est pour cette commune un élément d'identité (anciennes carrières, qualité du bâti, tourisme...). Il est essentiel de valoriser ce patrimoine.

Au regard de l'histoire du territoire, les espaces bâtis anciens doivent être respectés. Ils participent à la composition d'un cadre de vie de qualité qui bénéficie à tous les habitants de la commune et sont un atout qui doit être préservé pour l'avenir. Le « charme » d'un bourg est un élément décisionnel dans le choix d'implantation résidentiel.

*Eléments bâtis à l'Est du Bourg,
protégés dans le cadre du PLU →*



De manière plus générale, le cadre de vie est d'une grande qualité : les paysages du plateau, la Vallée de la Charente, la trame végétale et le patrimoine bâti constituent des éléments qui doivent être préservés.

Afin de permettre aux habitants actuels et futurs de vivre sur un espace possédant une identité et un caractère affirmé, la commune fait le choix de préserver cet atout sur l'ensemble du territoire. Cette volonté est traduite règlementairement dans le Plan Local d'Urbanisme par les éléments suivants :

- › La maîtrise du développement résidentiel avec la décision de ne pas localiser d'extensions urbaines sur les villages et les lieux-dits. Seules quelques constructions restent possibles au sein des espaces bâtis existants.
- › Le classement au titre des éléments de paysage à protéger de la partie patrimoniale de la trame végétale, en tenant compte des évolutions récentes, ainsi que des éléments bâtis participant à la qualité du cadre de vie (fontaines...).
- › L'application de dispositions règlementaires spécifiques pour assurer la production d'un bâti de qualité, respectant l'esprit du bourg ainsi que des villages de Cléré et de Crazannes (zone U).

Le Château de Crazannes, construit avec la pierre éponyme, bénéficie de la même approche.

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Parallèlement au projet d'accueil résidentiel, l'équipe municipale fait le choix de favoriser le développement des activités économiques sur le territoire.

La qualité du cadre de vie, la présence de la Vallée de la Charente et l'attrait constitué par les espaces bâtis du bourg sont à l'origine du développement d'une activité touristique source de revenus pour une partie des entreprises présentes sur la commune (camping, commerces...). Afin de pérenniser ces entreprises et de favoriser la création d'emplois, l'équipe municipale décide de soutenir le développement touristique en intégrant le projet d'aménagement d'une halte fluviale en bordure de la Charente dans le projet de territoire. Ce projet est porté par le Conseil Général de la Charente-Maritime.

Les dispositions réglementaires du PLU autorisent ce projet qui a fait l'objet d'une évaluation des incidences de sa mise en œuvre sur l'environnement. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sont prévues afin de ne pas porter atteinte aux espaces naturels remarquables de la vallée de la Charente.

Projet de halte fluviale, en bordure de la Charente →



La commune veut assurer la pérennité de l'activité agricole. Afin de réaliser cet objectif, les sièges d'exploitation et les espaces cultivés du plateau sont classés en zone agricole. Sur la vallée de la Charente, la vocation agricole du sol demeure mais les enjeux environnementaux présents sur le site sont à l'origine du classement en zone naturelle.

La commune a la volonté de prévoir également l'implantation et le développement des entreprises artisanales au sein des espaces bâtis, sous réserve de compatibilité avec l'habitat. Le règlement autorise ces projets éventuels dans l'objectif d'une mixité des fonctions dans le tissu bâti.

Sur le lieu-dit « Bel Air », l'activité de la scierie est maintenue dans le cadre du P.L.U. mais sa délocalisation vers un site plus adapté peut être envisagée à terme.