

DÉPARTEMENT DE LA MARNE
COMMUNE DE CRAMANT



**MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du *18 Janvier 2012*

Approuvant les dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme,

Fait à CRAMANT
Le Maire



le 23/02/2012

PRÉFECTURE
30 JAN. 2012
D'ÉPERNAY

**PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE CRAMANT**

Sommaire

Le cadre réglementaire	p 3
Objet de la modification	p 3
Modification au lieudit « Les Champs du Soleil »	p 4
Modification du règlement de la zone agricole	p 7
Superficies des zones avant et après modification	p 8
Liste des emplacements réservés avant et après modification	p 9

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CRAMANT

Le cadre réglementaire

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Si une commune souhaite changer la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification ; si elle change de projet communal, elle doit recourir à la révision.

Conformément à l'article 20 de la loi du 05/01/2011, les procédures applicables avant l'entrée en vigueur de la loi du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement, continuent de s'appliquer pour les PLU approuvés avant cette date.

La présente modification ne fera donc pas état des dispositions « Grenelle ».

Objet de la modification

La modification est principalement destinée à favoriser des projets de constructions rendant possible le développement de la commune.

- Pour permettre son expansion, la commune a mentionné le choix dans son PLU approuvé le 14/12/2008, d'ouvrir à l'urbanisation des terres situées au nord du village et ne bénéficiant pas de l'aire d'appellation champagne.

Ainsi, au lieudit « les Champs du Soleil », une superficie de 1,85 hectare est réservée pour le déploiement des constructions sous la forme d'aménagement d'ensemble.

Le projet de la présente modification est d'ouvrir à l'urbanisation immédiate cette zone, dont la commune envisage de réaliser l'aménagement.

Pour ce faire, la commune va procéder à l'extension du réseau d'assainissement collectif en créant une antenne eaux usées rue de l'Orme à partir de la rue des Grappes d'Or.

La rue de l'Orme, sur laquelle se raccorderont les futurs lotissements, est desservie par un réseau d'eau potable de diamètre suffisant pour créer une antenne alimentant les futures constructions.

L'extension du réseau électrique sera également dimensionnée pour alimenter la totalité de la zone à urbaniser.

- Par ailleurs, dans la zone A, zone agricole dont le règlement interdit toute construction, il serait souhaitable de permettre la construction de loges viticoles.

Aucune modification ne touche les limites des zones naturelles et agricoles. Les espaces boisés ne sont pas concernés par les modifications. Dans ce cadre, la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'aménagement et de développement durable du P.L.U.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CRAMANT

A. MODIFICATION AU LIEUDIT « LES CHAMPS DU SOLEIL »

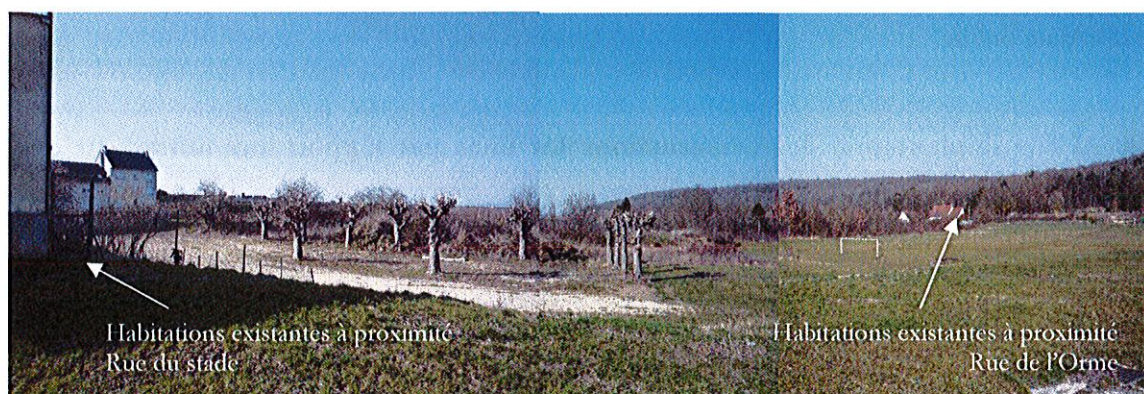
1) Modification du plan de zonage : transformation de la zone AUII « les Champs du Soleil » en zone AUh

Le zonage est, au regard du PLU actuel, défini comme réserve foncière car insuffisamment desservi par les réseaux pour pouvoir admettre des constructions à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.

« Le développement de la zone n'interviendra qu'après la réalisation des différents réseaux nécessaires à sa desserte et à la suite d'une modification ou révision du PLU ».

La commune souhaite aménager une partie de cette zone qui peut facilement être desservie par les réseaux d'eau potable, d'électricité et la voirie existants à proximité. Elle va procéder à l'extension du réseau d'assainissement collectif eaux usées, qui sera dimensionnée pour desservir l'ensemble de la zone.

La zone AU II, entièrement desservie, peut donc être transformée en zone AUh.



PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CRAMANT

2) Modification du règlement d'urbanisme de la zone AU

En raison de sa superficie et des équipements à créer, la zone AUh doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles. Quelques compléments au règlement de la zone AU sont apportés, justifiés par l'exigence d'un plan de composition de la zone AUh :

Caractère de la zone AU:

Cette zone comporte trois secteurs :

- Secteur AUc (pour mémoire)
- Secteur AUr (pour mémoire)
- Secteur AUh : la zone doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Dans tous les cas, l'opération doit être compatible avec le document « orientations d'aménagement » qui complète le PADD.

Une extension du réseau public d'assainissement des eaux usées devra être réalisée pour assurer le raccordement des constructions futures.

Article AU2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Secteur AUh : le secteur étant soumis à aménagement d'ensemble et donc à probabilité de découpage en lots, il est fait application de l'article R.123-10-1 :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Article AU6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

A l'intérieur de la zone AUh, afin de préserver la tranquillité publique, il importe de définir une implantation des constructions en retrait de 5m par rapport aux voies des lotissements afin de permettre aux habitants de pouvoir stationner leurs véhicules à l'intérieur de leur propriété et non sur le domaine public.

Article AU8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Dans ce secteur, la superficie des parcelles ne nécessite pas que cette implantation soit réglementée.

**PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE CRAMANT**

Article AU11 – aspect extérieur :

Dans un souci de développement durable, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sera désormais autorisée.

Article AU12 – stationnement :

Secteur AUh

Afin d'assurer la tranquillité publique, compte tenu du nombre croissant de véhicules dans chaque foyer, 2 places de stationnement par logement sont exigées : 1 place non couverte (possible dans le retrait de 5 m obligatoire par rapport à l'alignement) et 1 place couverte (sous-sol, garage accolé, garage intégré ou indépendant).

**PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE CRAMANT**

**B. MODIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DE LA
ZONE AGRICOLE**

La zone agricole constitue une zone de protection des richesses naturelles.

Elle comprend un secteur Ac qui admet les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La zone agricole de la commune (zone A) ne compte désormais en majorité que des terres plantées en vignes.

Le règlement de cette zone interdit toute construction.

Or, le vignoble doit pouvoir accueillir les « loges viticoles », petites constructions traditionnelles champenoises.

Ces petits édicules, dont la surface pourrait être limitée à 9 m², participent à la conservation du patrimoine local.

Article A1 – occupations et utilisations des sols interdites

Dans la zone A, sont interdits :

- les constructions, installations ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux besoins et fonctionnement des services publics, ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif, **sauf ceux cités à l'article A2 ;**

Le reste de l'article est inchangé.

Article A2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A :

- les loges viticoles sont admises dans la limite d'une surface de 9 m²

Le reste de l'article est inchangé.

**PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE CRAMANT**

**C. SUPERFICIES DES ZONES AVANT ET APRES
MODIFICATION**

Zone urbaine

PLU approuvé 2005			Modification 2011		
Zones	Superficies (ha)	Superficie totale (ha)	Zones	Superficies (ha)	Superficie totale (ha)
U	44,10	56,12	U	44,10	56,12
Ua	1,23		Ua	1,23	
Ub	10,79		Ub	10,79	

Zone à urbaniser

PLU approuvé 2005			Modification 2011		
Zones	Superficies (ha)	Superficie totale (ha)	Zones	Superficies (ha)	Superficie totale (ha)
AUc	2,17	11,72	AUc	2,17	11,72
AUr	0,52		AUr	0,52	
AU-II	9,03		AUh	1,85	
			AU-II	7,18	

Zone agricole

PLU approuvé 2005			Modification 2011		
Zones	Superficies (ha)	Superficie totale (ha)	Zones	Superficies (ha)	Superficie totale (ha)
A	383,98	387,45	A	383,98	387,45
Ac	3,47		Ac	3,47	

Zone naturelle

PLU approuvé 2005			Modification 2011		
Zones	Superficies (ha)	Superficie totale (ha)	Zones	Superficies (ha)	Superficie totale (ha)
N	76,68	81,39	N	76,68	81,39
Na	4,71		Na	4,71	

**PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE CRAMANT**

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	LIEUDIT	NATURE	BENEFICIAIRE	EMPRISE	SITUATION APRES MODIFICATION
1	Rue des Moyens	Elargissement	Commune de CRAMANT	Emprise totale de 6 mètres	conservé
2	Intersection de la rue Ferdinand Moret et de la rue de la Grande Côte	Pan coupé	Commune de CRAMANT	9 m ²	conservé
3	Rue du Moutier	Pan coupé	Commune de CRAMANT	10 m ²	conservé
4	Chemin rural d'Epernay à Avize et Rue de l'Orme	Elargissement et pans coupé	Commune de CRAMANT	Emprise totale de 8 mètres. Emprise sur le côté nord du chemin entre le chemin rural n°4 dit des Marais et le Chemin rural dit des Bas de l'Orme. Emprise de part et d'autre de la rue de l'Orme	conservé
5	Chemin rural n°4 dit des Marais Partie comprise entre le chemin rural dit d'Epernay à Avize et la rue d'Epernay	Elargissement	Commune de CRAMANT	Emprise totale de 8 mètres	conservé
6	Chemin rural n°4 dit des Marais	Elargissement	Commune de CRAMANT	Emprise totale de 10 mètres	conservé

**PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE CRAMANT**

N°	LIEUDIT	NATURE	BENEFICIAIRE	EMPRISE	SITUATION APRES MODIFICATION
7	Chemin rural dit des Basses Crayères	Elargissement	Commune de CRAMANT	Emprise de 3 mètres sur les côtés nord et est du chemin	conservé
8	Intersection de la rue du Général De Gaulle et de la Rue du Péan	Pan coupé	Commune de CRAMANT	8 m ²	conservé
9	Rue Pasteur	Elargissement et pan coupé	Commune de CRAMANT	Trois emplacements pour respectivement 46m ² , 15m ² et 3m ² (pan coupé)	conservé
10	Rue du Général De Gaulle	Elargissement	Commune de CRAMANT	Emprises réparties localement de part et d'autre de la voie en complément des alignements existants	conservé
11	Chemin rural n°9 dit des Mireaux	Elargissement	Commune de CRAMANT	Emprise sur le côté nord pour obtenir une emprise totale de 6 mètres	conservé

