



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CRUGNY

Document B : Projet d'Aménagement et de de Développement Durables

Transmission en Sous-Préfecture en annexe de la
délibération du approuvant
le PLU de la commune de Crugny

Vu pour être annexé à la délibération
du

Approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Nathalie MIRAVETE

Vice-Présidente

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Préambule

La commune de Crugny, territoire de la vallée de l'Ardre et du Tardenois, est un village rural agri-viticole.

Le territoire se positionne dans la troisième couronne périurbaine rémoise, à proximité de la ville de Fismes, le long de l'axe de communication routière menant vers Epernay, au cœur d'un environnement de qualité et d'un paysage naturel d'exception.

Cette situation implique des réflexions d'aménagement pour l'avenir du territoire de Crugny, ne pouvant s'affranchir d'une approche globale tenant compte des dynamiques et des logiques territoriales qui dépassent les simples limites communales. Elles s'imbriquent nécessairement à plusieurs échelles territoriales, au travers notamment des liens avec l'agglomération rémoise, avec les communes limitrophes et au sein de l'intercommunalité.

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de préserver son cadre de vie, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable.

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il s'agit d'affirmer :

La volonté de maîtriser le développement du village par une densification et l'utilisation des « dents creuses », des locaux vacants, des espaces non bâtis encore disponibles et d'accompagner son développement par des aménagements raisonnés et harmonieux (préservation des espaces naturels, des espaces verts et boisés, des milieux humides, maintien voire renforcement du niveau d'équipements et de services à la population...), de valoriser ses atouts (pôle scolaire, commerces de proximité...) ;

La nécessité de maintenir et de développer le caractère rural du village, son cadre de vie de qualité en matière d'urbanisme (silhouette du village, insertion du bâti dans le paysage...), de qualité environnementale (haies, forêts, vignoble, milieux ouverts cultivés ou de prairies, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de la vallée de l'Ardre...) et conforter l'attractivité du village (sentiers de promenade, œnotourisme, hébergement touristique...) ;

L'ambition d'aménager un cadre de vie de qualité, par l'amélioration du niveau d'équipements destinés aux habitants (desserte en très haut débit, voiries nouvelles, services à la population...) et par une prise en compte des risques et des nuisances (cavités souterraines, mouvements de terrain, inondation...), une amélioration et une sécurisation des déplacements au sein du village mais aussi à l'échelle de l'ensemble du territoire communal (entrées de village, cheminement piétons et itinéraires de randonnée...).

Projet : « Développons notre village dans le respect de son environnement rural de la Vallée de l’Ardre et du Tardenois »

AXE 1 : UN VILLAGE ACCUEILLANT ET DYNAMIQUE :

RECHERCHONS UNE DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE :

1.1. Poursuivre un développement urbain raisonnable préservant l’identité villageoise :

En prévoyant une évolution urbaine raisonnable privilégiant la réhabilitation du bâti ancien, la construction au « coup par coup » en cœur de village et le réemploi de certains bâtiments sous-utilisés (anciennes granges...), l’extension cohérente des zones urbaines existantes tout en conservant la dimension de « village rural » ;

En développant des potentialités d’accueil dimensionnées :

- pour répondre à la demande en logements, afin de répondre à un rythme de construction de 2 logements par an (à un rythme variable) dans les 10 prochaines années, suivant le rythme de constructions vécu depuis 1999, avec une densité résidentielle moyenne de 16 logements par hectare pour les constructions neuves,
- de manière à soutenir le développement démographique, le maintien de la population vieillissante et en disposant d’une offre de logements attractive pour les jeunes ménages ;

En planifiant la création de nouveaux équipements nécessaires accompagnant ce développement à l’échelle communale (réseaux d’énergie notamment électrique, voirie, défense incendie...) et bénéficiant d’équipements de desserte disponibles (station d’épuration récente et fonctionnelle, desserte en eau potable satisfaisante...);

En planifiant un développement urbain en extension du village, respectant et affirmant les entrées de bourg actuelles.

1.2. Soutenir les activités existantes et prévoir des capacités d’accueil raisonnables :

Accompagner les besoins des activités économiques existantes (artisans, commerces, activités agricoles et viticoles) et assurer l’accueil d’activités non nuisantes au sein du village ;

Prendre en compte les activités agricoles et viticoles, présentes à l’intérieur ou à proximité du village et au cœur des espaces agricoles ;

Encourager une stratégie touristique qui concilie développement économique et préservation de l’environnement : itinéraires de randonnées, balades au cœur du village, sentiers vers les cours d’eau, accueil de visiteurs (église classée Monument Historique, classement des paysages de Champagne au Patrimoine Mondial de l’UNESCO, vallée de l’Ardre...).

1.3. Rechercher l’équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels :

En prévoyant des extensions maîtrisées à proximité immédiate du bâti existant, afin de renforcer la cohérence urbaine actuelle du village ;

- En favorisant le renouvellement urbain :
 - En accompagnant une densification des zones urbaines existantes, dans le cadre de la réhabilitation du bâti ancien, d'extension du bâti existant ou de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ;
 - En favorisant la reconquête des vides ou « dents-creuses » (friches, délaissés...) ;
 - En mobilisant une partie du parc de logements vacants.
- En conciliant le développement urbain et la préservation de l'activité agricole :
 - Par le maintien des espaces agricoles en frange des territoires urbanisés (créer des lisières urbaines...) et favoriser les coupures franches entre espaces urbain et agricole ;
 - Par la prise en compte de l'activité agricole d'élevage, présente au cœur-même du village ;
 - Par la préservation des espaces à dominante agricole structurants et des aires de production AOC Champagne.

1.4. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont conditionnés par le scénario de développement choisi par la commune de manière à atteindre une population d'environ 670 habitants à l'horizon 2030 selon un rythme d'environ 2 logements par an pour les dix prochaines années (production neuve en extension ou en renouvellement urbain et production attendue à un rythme variable) suivant une densité résidentielle moyenne de 16 logements par hectare.

Ces objectifs pourront être atteints grâce au potentiel disponible au sein du village. Les opérations de renouvellement urbain (mobilisation des « dents-creuses » ou densification), de mobilisation des logements vacants, de respect d'une densité résidentielle moyenne minimum, permettront ainsi de modérer les surfaces dédiées à l'extension de l'urbanisation et de limiter la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à 0,85 hectare si le potentiel en dents creuses ne permet pas de répondre à moyen terme (d'ici 5 ans à compter de l'approbation du PLU) .

La densité bâtie projetée dans la zone à urbaniser sera au moins égale à 0,5, valeur correspondant à la densité bâtie moyenne observée actuellement en zone urbaine à dominante d'habitat.

Par ailleurs, la densité bâtie globale du village et de sa future extension sera à terme logiquement supérieure à la densité bâtie existante au vu des capacités de densification et de mutabilité mobilisables par le PLU.

AXE 2 : UN VILLAGE AGRICOLE AGREABLE A VIVRE AU SEIN DE LA VALLEE DE L'ARDRE :

PRESERVONS LA RICHESSE DU PATRIMOINE URBAIN, PAYSAGER ET LA QUALITE DU CADRE DE VIE.

2.1. Protéger l'environnement naturel :

En prenant en compte la trame verte et bleue participant à la qualité du cadre de vie, constituant les milieux remarquables (réservoir de biodiversité) du territoire et les grandes continuités écologiques garantes du maintien de la biodiversité :

La trame bleue, traverse le village : la vallée de l'Ardre et du Brouillet. Ces corridors écologiques de milieux humides sont au cœur de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 2, à préserver et s'insinuent le long des fonds de jardins des maisons du village. Ces milieux humides doivent faire l'objet de mesures adaptées afin de garantir leur préservation,

La trame verte : le corridor de milieu boisé des vallées de l'Ardre et du Brouillet est à préserver, à associer à l'ensemble du « maillage vert » présent sur la commune composé par les bois soulignant le relief (Bois le Moine...), les haies dont le réseau global offre une qualité paysagère et écologique indéniable, caractéristique des paysages du Tardenois,

La trame verte en agglomération est constituée par la biodiversité ordinaire (jardins, espaces verts publics et privés) dont la préservation et la mise en valeur garantissent la qualité de vie des habitants ; En assurant la gestion adaptée des eaux pluviales à la parcelle et en limitant l'imperméabilisation des sols.

2.2. Préservons l'identité du bâti de notre terroir : le patrimoine bâti et naturel :

Favoriser la conservation d'éléments caractéristiques concourant à l'identité locale (bâti de la reconstruction d'après-guerre, « fermes urbaines », demeures « bourgeoises » ...) ;

Promouvoir une architecture de qualité respectueuse des paysages et de l'identité locale ;

Veiller à une bonne intégration paysagère du bâti en adéquation avec la silhouette actuelle du village (volumétrie, couleur des façades et des toitures...) ;

Préserver la forme du village et maintenir sa cohérence actuelle autour de bâtiments identitaires : la mairie et l'église ;

Organiser l'aménagement urbain en fonction des autres pôles d'attractivité du village : le pôle scolaire, la place de la ville et la place de la gare, le plateau sportif...

Favoriser le recours aux énergies renouvelables, la construction de bâti durable.

2.3. Protéger la qualité paysagère et accompagner sa sensibilité :

Veiller à pérenniser la composition du Grand Paysage, composé par les boisements de plateau, la ripisylve des cours d'eau et les haies bordant les chemins agricoles, les terres cultivées et les pâtures ;

Favoriser la préservation du vignoble de Crugny, porteur de l'identité du territoire ;

Apporter un soin particulier à l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des constructions qui s'implanteraient au sein des espaces agricoles ;

Prévoir un accompagnement paysager des futures constructions dans les franges urbaines, que ce soit dans les zones urbaines existantes et d'urbanisation future afin de maintenir le village au sein d'un écrin vert.

2.4. Préserver le cadre de vie rural :

Par la protection des habitants contre les risques et les nuisances :

- Assurer la protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels (inondation, ruissellement, mouvement de terrain, cavités souterraines, remontées de nappes...);
- Prendre en compte la présence d'activités artisanales, agricoles (dont élevage) et viticoles ;
- Accompagner l'évolution du bâti dans le respect du principe de réciprocité lié à la présence d'activité agricole d'élevage ;

En encourageant l'implantation de nouveaux commerces et services et le soutien aux activités existantes ;

En permettant le développement des infrastructures de communications numériques (fibre optique...) notamment dans le cadre des opérations d'aménagements ou à l'occasion de travaux de réfection des infrastructures de voirie ;

En prenant en compte le bâti présent hors des espaces urbanisés de la commune (la Ferme des Perthes, les autres bâtiments agricoles isolés d'élevage, agricoles et/ou viticoles, les constructions isolées...) et assurer une évolution adaptée à leur usage compatible avec le caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

AXE 3 : UN VILLAGE RURAL ATTRACTIF ET CONVIVAL :

AFFIRMONS LE CARACTERE ATTRACTIF DE NOTRE VILLAGE.

3.1. Par le développement d'une diversité de l'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs :

En développant une offre diversifiée de logements (locatif/accession), par la construction neuve mais aussi par la réhabilitation du bâti ancien : une offre adaptée aux jeunes ménages, aux familles et aux besoins d'une population vieillissante ;

Dans le contexte du SCoT de la Région Rémoise et du positionnement de Crugny en tant que commune rurale, la production de logements « aidés » dans la production neuve devrait représenter au moins 5%. Afin d'assurer une production de logements adaptés aux besoins locaux, il est souhaitable de favoriser les logements locatifs intermédiaires aidés de type PLS (Prêt Locatif Social) et en accession sociale à la propriété de type PSLA (Prêt Social de Location-Accession).

En produisant un habitat répondant aux parcours résidentiels ;

En assurant une évolution démographique favorable de Crugny, bourg d'importance entre Fismes et Epernay, tout en conservant son caractère de village rural.

3.2. Par la création de lieu de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village et le bien-être de ses habitants :


En conservant les manifestations, les activités sportives et culturelles et le tissu associatif et en développant l'activité touristique (hébergement, circuits pédestres...);

En poursuivant l'aménagement d'aires de loisirs et de sports (extension du plateau sportif...);

En planifiant la création d'un équipement public proposant un nouvel espace de vie pour les habitants : organisation de manifestations culturelles, associatives...

3.3. Par une offre de commerces et de services adaptés :

En bénéficiant de l'offre de commerces et services de proximité et de quotidienneté, proposée par les communes voisines dont Fismes (supermarché, commerces de bouche, services à la personne, santé, activité socio-culturelle, ...) mais aussi par le pôle urbain rémois ;



En permettant l'installation de nouveaux commerces et de services au sein du village, compatibles avec son caractère résidentiel dominant.

3.4. Par une amélioration de la mobilité :

En améliorant la desserte interne et externe du territoire, en poursuivant la création d'aménagements des infrastructures communales de transports adaptés aux besoins de circulation ;

En recherchant dans le développement du réseau des infrastructures une logique de « maillage » pour une optimisation des voiries existantes et un déplacement à l'échelle humaine au sein du village ;

En créant des infrastructures adaptées aux besoins de circulation (gabarit des voies à créer) et une organisation du stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage ;

En développant les cheminements doux associés aux itinéraires de promenade et découverte touristique du village et de ses abords.