

CARTE COMMUNALE

3 MARS 2011



PIECE N°1:
RAPPORT DE
PRESENTATION



COMMUNE DE CREZANCY EN SANCERRE (18)



Carte communale

prescrite le: 18/11/2003

mise à l'enquête publique le: 1/10/2010

approuvée le: 24/06/2011



PREAMBULE

Article L.124-1 (code de l'urbanisme) :

« Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant, dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1. »

Article L.124 - 2 (code de l'urbanisme) :

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par le conseil municipal et le préfet.

Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver.

A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, à l'exception des orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation, mentionné à l'article L. 566-7 du même code, est approuvé.

Elles doivent également être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation en application de l'article L. 566-7 du même code, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définis en application des 1° et 3° du même article L. 566-7. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.»

Source : code de l'urbanisme - aout 2010

SOMMAIRE

1. Introduction	Page 3
2. Diagnostic territorial général	Page 4
2.1 Présentation géographique et administrative de la commune	4
2.2 Synthèse historique et patrimoniale	7
2.3 Analyse démographique	8
2.4 Analyse du logement	10
2.5 Analyse économique	11
2.6 Vie locale	14
3. Analyse de l'état initial de l'environnement paysager et urbain	Page 15
3.1 Caractéristiques paysagères et occupation des sols	15
3.2 Risques existants et protections projetées	21
3.3 Analyse urbaine	28
3.4 Les réseaux	44
4. Le projet communal: motivations et incidences	Page 48
4.1 Les prévisions d'aménagement et de développement	48
4.2 La justification de la délimitation des secteurs urbains	51
4.3 Les incidences du projet sur l'environnement	70

INTRODUCTION

La commune de Crézancy en Sancerre n'a pas de document d'urbanisme. C'est donc, actuellement, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique sur l'intégralité de son territoire.

Par délibération en date du 18 novembre 2003, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'une Carte Communale, afin d'organiser la construction en dehors des parties actuellement urbanisées.

La loi S.R.U. (Solidarité, Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003, a mis en place de nouveaux instruments de planification dont la carte communale qui constitue l'outil de base pour la mise en œuvre d'une politique d'urbanisme dans les communes rurales.

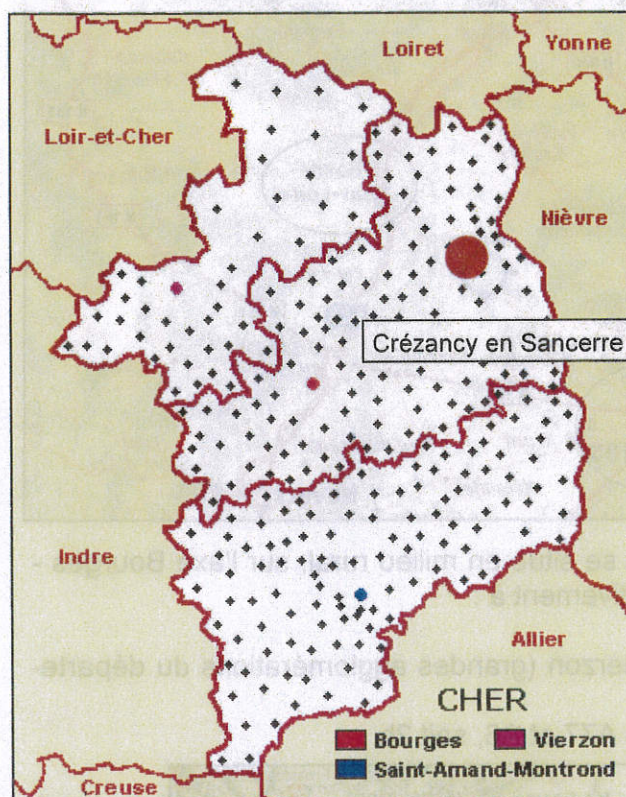
La carte communale devient avec la loi SRU un véritable document d'urbanisme et, à ce titre est soumise à enquête publique. Elle est valable sans limitation de durée.

L'élaboration d'une carte communale concerne en priorité les petites communes rurales dépourvues de tout document d'urbanisme qui ont besoin de délimiter les zones constructibles sans avoir à se doter d'un règlement spécifique.

La commune de Crézancy en Sancerre appartient à ce contexte.

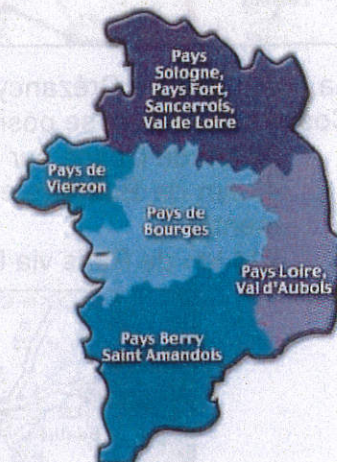
2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL GENERAL

2.1 PRESENTATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE



La commune de Crézancy se situe dans la partie nord-est du département du Cher et s'étend sur 1892 ha. Ses communes limitrophes sont au nombre de 6 :

- Sens-Beaujeu
- Menetou-Ratel
- Bue
- Veaugues
- Neuvy les deux clochers
- Neuilly en sancerre



Elle fait partie de structures intercommunales telles :

- le Pays « Sologne, Pays Fort, Sancerrois », né en 1996, qui couvre le nord du département du Cher et se compose de 63 communes
- le canton de Sancerre qui regroupe 18 communes

La commune adhère aussi à d'autres structures intercommunales qui prennent la forme de syndicats :

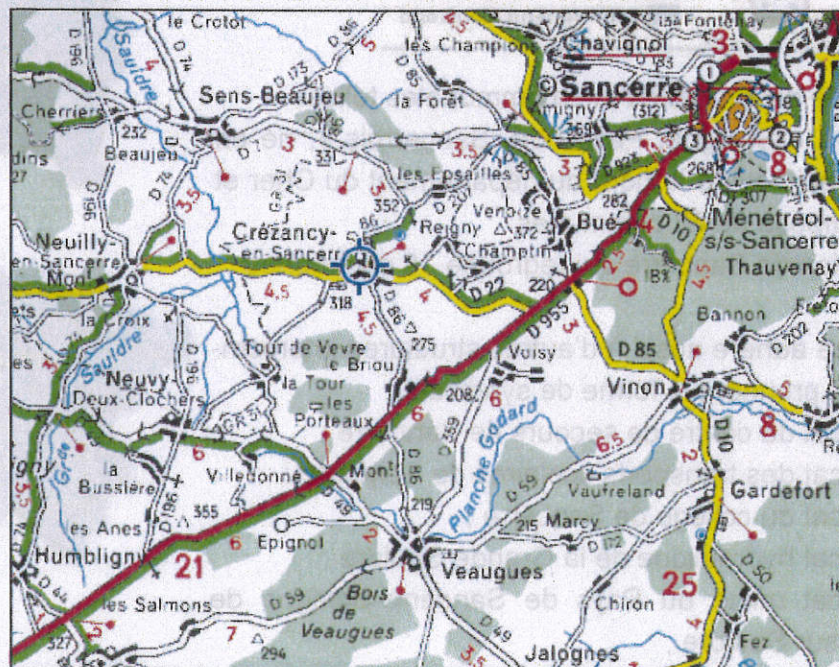
- Syndicat du centre de secours de Sancerre ;
- Syndicat des transports scolaires de Sancerre ;
- Syndicat du collège de Sancerre ;
- Syndicat hydraulique de la Grande Sauldre ;
- Syndicat mixte du Pays de Sancerre-Sologne de Vailly sur Sauldre ;
- Syndicat de collecte des résidus ménagers de la région de Sancerre.





La commune de Crézancy en Sancerre se situe en milieu rural, sur l'axe Bourges - Cosne sur Loire et se positionne respectivement à :

- 22 km de Cosne sur Loire ;
- 41 km de Bourges et 63 km de Vierzon (grandes agglomérations du département) ;
- 214 km de Paris via les autoroutes A77 et A66, soit 2h.



Localement, elle se situe à 9 kilomètres de la ville de Sancerre.

2.2 SYNTHÈSE HISTORIQUE ET PATRIMONIALE

La création de la paroisse de Crézancy remonte vraisemblablement au IX^{ème} siècle et serait l'une des premières fondées dans le diocèse de Bourges.

Mais la commune n'est en effet, citée dans les ouvrages qu'à partir de 1085, sous le nom de « Crisinciacum » puis plus tard sous le nom de « Crezancynium »
Nous n'avons pas d'éléments précis sur la signification même de ce nom.

Après une division du diocèse, la paroisse de Crézancy est rattachée à Sancerre. Dans les premières décennies du XI^{ème} siècle, les chefs politiques s'emparèrent des fonctions et des biens ecclésiastiques, puis les seigneurs banaux, des églises paroissiales. Gilon de Seuly restitua au chapitre de St Ursin de Bourges, les églises de la commune:

- l'église Saint Julien (dont il ne reste aujourd'hui aucune trace) ;
- l'église Saint Pierre (encore présente en cœur de bourg).

La paroisse resta par la suite sous le vocable de « Saint Pierre ».

On ignore cependant la date de construction de l'église Saint Pierre, qui ne relève d'aucun style architectural particulier.

Cette église ne fait l'objet d'aucune mesure de classement ou d'inscription à l'inventaire des monuments historiques, tout comme les quelques monuments patrimoniaux de la commune :

- Le domaine de Vaudredon, fief féodal aujourd'hui réhabilité en gîtes et chambres d'hôtes ;
- Le fief de Bois Girard (partie haute), aujourd'hui propriété privée, régissait autrefois un vignoble important ainsi qu'une vignonerie à Reigny ;
- Le château de Crézancy, situé en centre-bourg, aujourd'hui divisé en plusieurs logements privés.



2.3 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

La commune de Crézancy en Sancerre compte au recensement de 1999, 500 habitants.

Elle connaît à partir de 1856, date à laquelle elle comptait plus de 1700 habitants, une période de décroissance importante.

Plusieurs facteurs historiques expliquent cette courbe :

- L'épidémie de phylloxera qui ruine le vignoble et l'économie de la commune ;
- Un fort exode rural et un départ constant des jeunes ;
- Les guerres, notamment celles de 1914/1918.

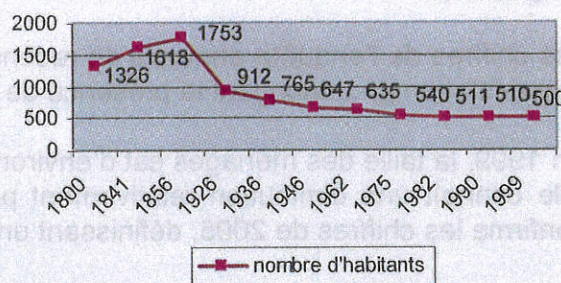
Depuis le milieu des années 1900, la chute démographique est plus régulière et on assiste à une certaine stabilisation du phénomène entre 1982 et 1999.

Les composantes du taux de variation confirment cet équilibre fragile entre solde naturel et solde migratoire positifs.

Les derniers recensements insee indiquent cependant une reprise de la croissance démographique depuis 1999, avec une population légale 2006, entrée en vigueur au 1er janvier 2009, de 508 habitants et une population légale 2007 de 514 habitants.

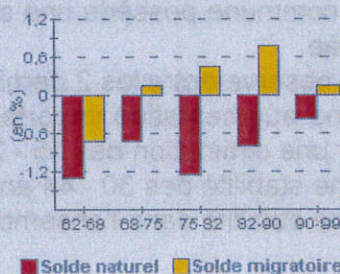
La commune possède en centre-bourg une école dont la courbe des effectifs laisse à penser qu'une légère reprise de la croissance démographique est amorcée. Cette structure scolaire accueille 2 classes dans le cadre d'un regroupement pédagogique avec les communes de Menetou Ratel et Sens Beaujeu.

Evolution démographique depuis le XIXème siècle



Source : RGP insee

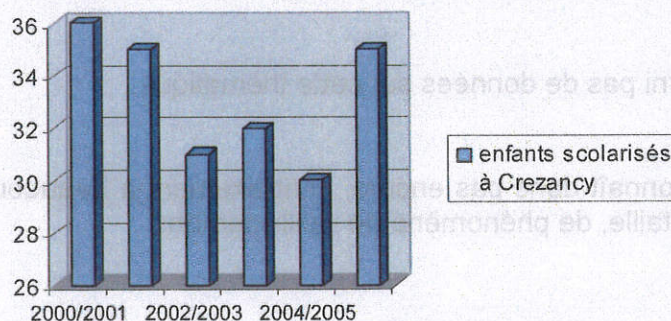
Composantes du taux de variation
Taux annuel moyen



Source : RGP insee



Evolution des enfants scolarisés à Crézancy depuis 2000



Source : données communales

Après le primaire, les élèves se dirigent essentiellement vers le collège de Sancerre, puis les lycées d'enseignement général ou professionnel de Bourges et de Cosne sur Loire.

La structure démographique communale se compose de 222 ménages en 1999. Ce nombre est en augmentation continue depuis 1982, malgré la décroissance démographique.

Les chiffres de l'enquête annuelle de recensement réalisée en 2005, confirme cette augmentation en annonçant la présence de 240 ménages.

En 1999, la taille des ménages est d'environ : 2,2 personnes contre 2,4 en 1982. Elle connaît une diminution relativement progressive mais continue, contexte que confirme les chiffres de 2005, définissant une taille de ménage de 2,1 personnes.

Les ménages communaux se composent majoritairement de 1,2 ou 3 personnes. Ce sont les personnes seules et les couples qui sont les plus représentés, et en augmentation importante.

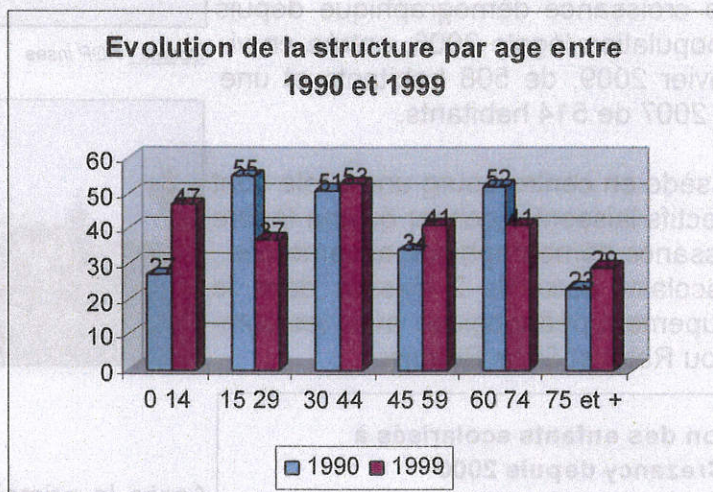
Le nombre des familles avec 1 enfant reste stable.

On note une augmentation des couples avec 2 enfants.

La commune possède une structure démographique par tranches d'âge assez équilibrée.

On observe entre les 2 derniers recensements :

- une augmentation importante des moins de 14 ans (+20 personnes) compensée par une diminution des 15 - 29 ans ;
- une stabilité des 30 - 44 ans ;
- une stabilité dans l'ensemble des tranches d'âges supérieures.



Source : RGP insee

Le recensement de 2006 ne fourni pas de données sur cette thématique.

La commune de Crézancy ne connaît donc pas encore, contrairement à beaucoup de communes rurales de même taille, de phénomène de vieillissement.

2.4 ANALYSE DU LOGEMENT

En 2005, le parc de logements local comptait 372 unités et connaissait une évolution positive de + 15 unités en 6 ans (2,5 logements supplémentaires par an).

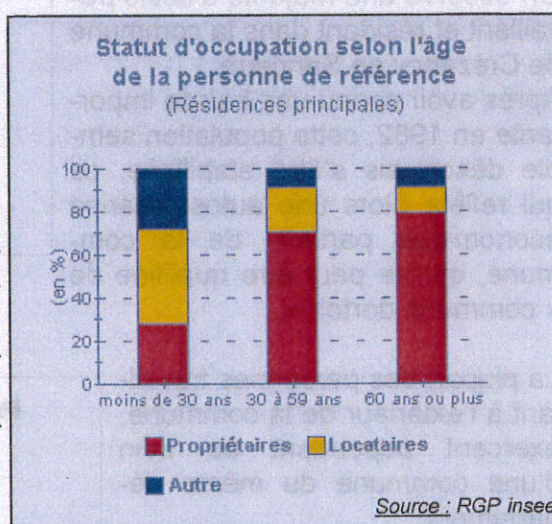
Ce parc se compose alors de :

- 240 résidences principales, en augmentation constante (+ 18 unités depuis 1999) ;
- 85 résidences secondaires, en diminution (-7) depuis 1999, mais encore représentatives de l'attrait touristique de la région, notamment pour les habitants de la région parisienne mais également pour la population anglaise ;
- 47 logements vacants, contre 43 en 1999, ce qui représente 12,6% du parc de logements, constat qui dénote alors un potentiel d'accueil supplémentaire. Leur vacance semble cependant assez récente, essentiellement issue de la période située entre les 2 derniers recensements.

Le parc de logement est très ancien puisqu'environ 74% de celui-ci a été édifié avant 1949.

Les résidences principales sont majoritairement occupées par des personnes propriétaires mais on note la présence d'une proportion intéressante de logements locatifs, principalement occupés par des personnes de moins de 30 ans.

En 1999: on recense 158 logements occupés par leurs propriétaires et 41 locatifs. Ces derniers affichent alors une augmentation importante de 13,9% depuis 1990.



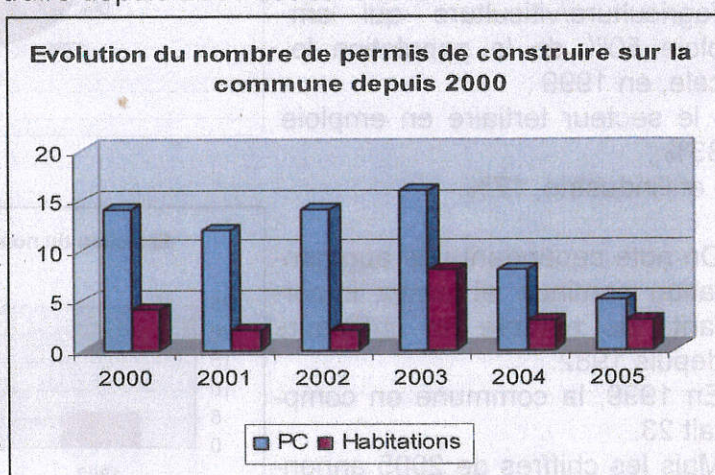
En 2005, la part des propriétaires de résidences principales est de 73,3%, contre 71,2% en 1999. Celle des locataires a également connu une croissance: 21,7% en 2005 contre 18,5% en 1999.

L'évolution des permis de construire depuis 2000 est contrastée :

- croissance des demandes de 2001 à 2003 ;
- diminution importante depuis 2004.

Les constructions à usage d'habitation connaissent un rythme peu soutenu oscillant entre 2 et 8 constructions par an (rythme annuel moyen de 5).

Le parc de logement de la commune a cependant connu une augmentation globale de 22 habitations.



Cette croissance peut alors appuyer l'idée d'une légère reprise démographique.

2.5 ANALYSE ECONOMIQUE

La population active ayant un emploi représente en 1999, 41,2% de la population communale totale, soit 206 personnes.

Cette population est en augmentation de 14,4% depuis 1990, et cette croissance se confirme avec les chiffres de 2005 (+ 27 actifs en 6 ans).

On observe une majorité d'actifs travaillant et résidant dans la commune de Crézancy en Sancerre.

Après avoir connu une baisse importante en 1982, cette population semble désormais s'être stabilisée, ce qui reflète alors une autosuffisance économique partielle de la commune, qui ne peut être qualifiée de « commune dortoir ».

La plupart des personnes travaillant à l'extérieur de la commune, exercent cependant au sein d'une commune du même département.

Les actifs se répartissent au sein de 3 grands secteurs économiques:

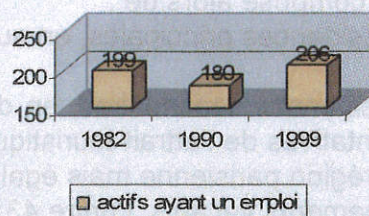
- le plus représenté est celui de l'agriculture/viticulture qui emploie 50% de la population locale, en 1999 ;
- le secteur tertiaire en emploie 33% ;
- et l'industrie, 17%.

On note cependant une augmentation continue et assez importante du nombre de chômeurs depuis 1982.

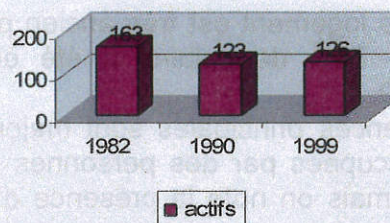
En 1999, la commune en comptait 23.

Mais les chiffres de 2005 annoncent une stabilité du taux de chômage depuis 1999 (4,6% des actifs occupés).

Evolution des actifs ayant un emploi depuis 1982

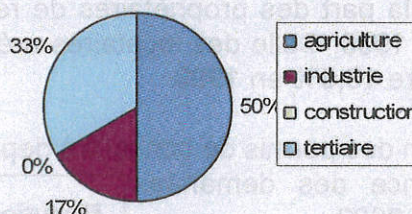


Evolution des actifs travaillant dans la commune de résidence



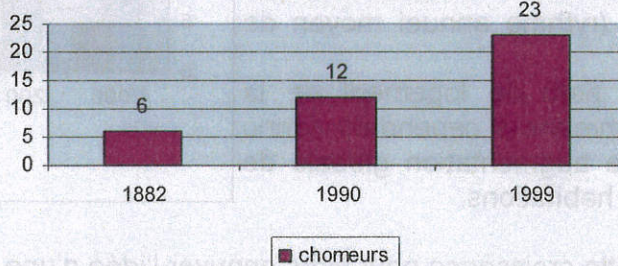
Source : RGP insee

Représentation des actifs par activités économiques



Source : RGP insee

Evolution du nombre de chômeurs depuis 1982



Les activités économiques locales:

L'agriculture et notamment la viticulture, reste l'activité économique majoritaire de la commune.

Les chiffres officiels les plus récents datent du recensement agricole de 2000.

A cette date, la commune de Crézancy comptait 37 exploitations dont 29 exploitations professionnelles, contre 52 en 1988 et 72 en 1979.

Le nombre d'exploitations connaît donc une diminution progressive et importante.

On note cependant une légère augmentation des grandes exploitations de 100 ha et +, qui sont au nombre de 6 en 2000, contre 3 en 1979.

La superficie agricole utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune est de 1608 ha. Cette superficie est en légère augmentation depuis 1988.

Ces terres se composent majoritairement de terres labourables (1123 ha) dont 598 ha de céréales et 239 ha de superficie fourragère, et de vignes (306 ha).

La superficie du vignoble qui bénéficie de l'appellation d'origine contrôlée « sancerre », est en constante augmentation (+ 97 ha depuis 1988).

On compte encore sur la commune, des cheptels de bovins qui s'élèvent à 231 têtes en 2000, mais ils connaissent une diminution importante depuis 1979 (- 357 animaux).

L'élevage des volailles est en cours de cessation et on ne recense plus aucun grand élevage actif.

Les chiffres du recensement de 2000 ne communiquent aucun renseignement sur les élevages de chèvres qui étaient autrefois identitaires. Ils en existent encore cependant quelques un sur la commune.

Les activités industrielles et artisanales :

La commune possède une zone d'activités située au lieu dit « les Bruyères », au nord du village des Epinières.

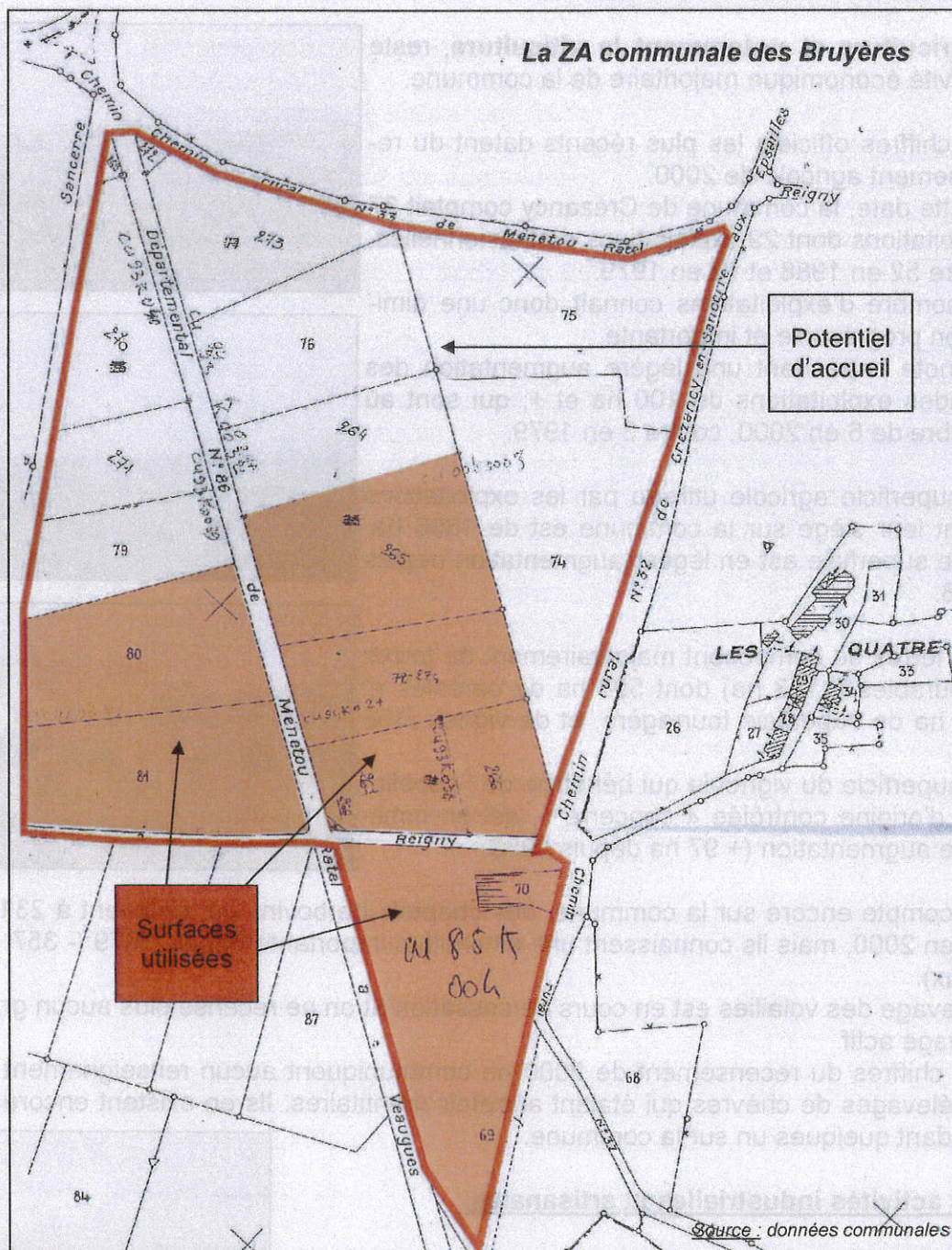
Elle a vu s'implanter à la fin des années 1980, une entreprise de commercialisation d'aliments de bétail: VITA-GRI, qui employait 12 salariés en 1994.

Cette entreprise est en pleine expansion et a récemment étendue sa surface de vente, qui s'élève aujourd'hui à 975 m².

La zone d'activité accueille aussi 2 artisans de la commune: un mécanicien agricole et un maçon.



Elle possède des terrains disponibles, potentiel d'accueil supplémentaire de nouvelles entreprises.



On note également la présence de 2 artisans, hors zone d'activités :

- 1 plombier ;
- 1 électricien.

Les activités commerciales :

La commune possède quelques commerces dynamiques en centre bourg (cf carte d'analyse urbaine) implantés autour de la place centrale « Edgard Hubert ».

2.6 VIE LOCALE

La commune accueille des associations qui participent à la dynamique de la vie locale :

- Entente sportive de Crézancy ;
- Club du 3ème âge ;
- 3 sociétés de chasse ;
- Les anciens combattants ;
- 1 syndicat viticole et agricole.

Elle possède également des équipements et services qui répondent jusqu'à ce jour, au besoin des habitants :

- Eglise ;
- Mairie ;
- Ecole et relais bibliothèque ;
- Bureau de poste ;
- Salle polyvalente ;
- Terrains sportifs ;
- Camping (12 emplacements) ;
- Cimetière.

On note la présence de gîtes ruraux et chambres d'hôtes au sein du bourg et des hameaux (Reigny, les Epsailles, Vaudredon...), qui témoignent d'une activité touristique locale.

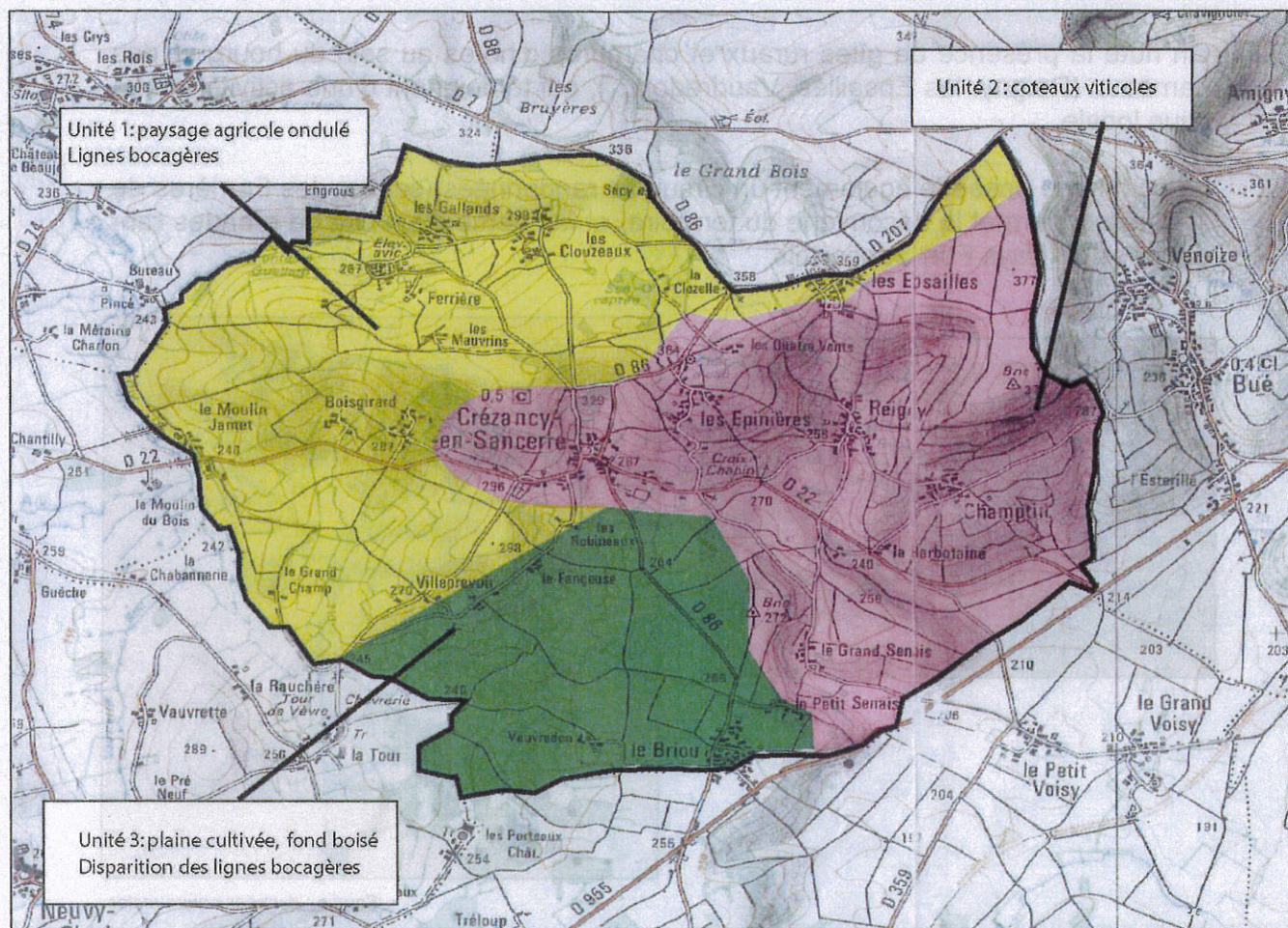
La commune possède également un circuit de randonnées (sentier des Ferrières de 17 km) qui permet la découverte du territoire, et fait partie du circuit de grandes randonnées du Pays Fort Sancerrois.



Source : données communales

► Les unités paysagères communales:

- A l'ouest, un paysage agricole ondulé ;
- A l'est, un paysage viticole à fort relief ;
- Au sud, un paysage de plaine cultivée et partiellement boisée.



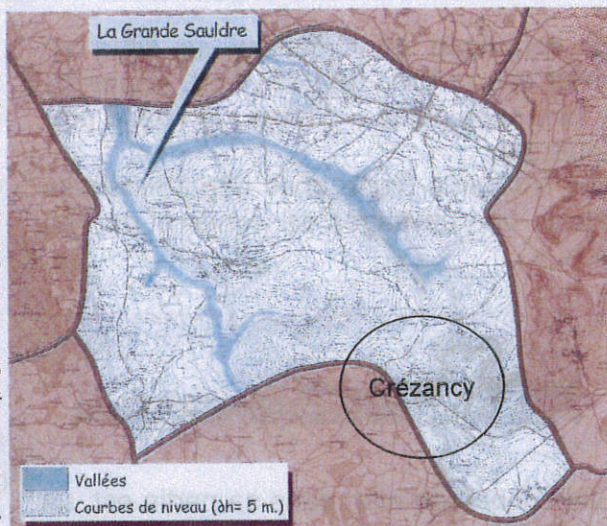
L'unité ouest: un paysage contrasté, prairie, relief et bocage

Cette portion du territoire fait partie d'une unité paysagère plus large, appelée « le narthex du sancerrois » (cf Atlas des paysages du Cher).

Celle-ci se compose de champs de céréales et de cultures fourragères, sur un relief complexe né du creusement du dévers de la « cuesta » par la bassin de la Sauldre.

« Cuesta » = relief linéaire fondé sur une alternance géologique de roches dures et tendres.

La portion ouest du territoire communal est donc composée de ce paysage ondulé, dans lequel le bocage apparaît encore ponctuellement.



L'enchevêtrement topographique et les deux vallées structurantes à la naissance du bassin de la Sauldre

Source : Atlas départemental des paysages



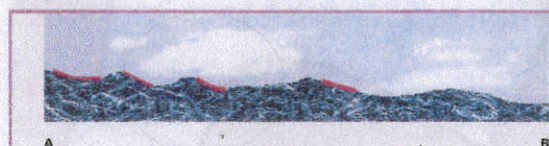
On note la présence de quelques bois et bosquets qui participent à l'animation du paysage, ainsi que de beaux arbres isolés (châtaigniers et noyers) qui donnent ponctuellement une sensation de parc paysager (notamment à l'ouest du hameau des Epsailles).

L'unité est: les coteaux viticoles:

La commune de Crézancy se situe au cœur des collines du Pays Fort, issues de la présence d'une « cuesta » (cf page précédente).

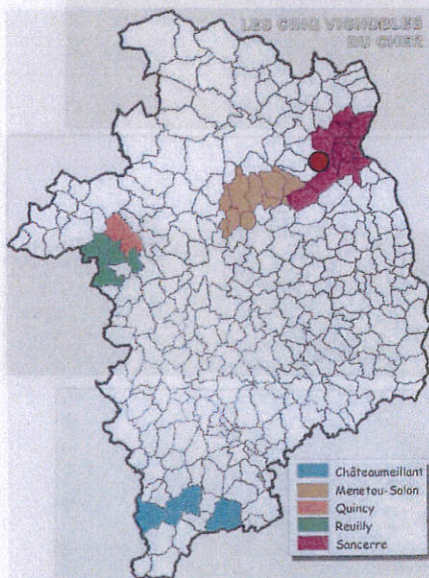
Elle fait partie d'une unité départementale dite « des paysages de vignes et de vergers ».

COUPE

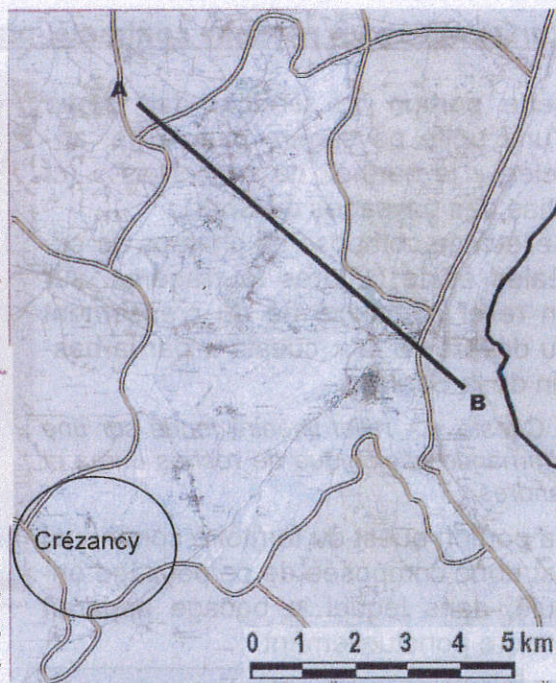


Elle connaît en effet dans sa partie est, un relief très accusé, qui accueille une culture de vignes, implantée sur les versants des coteaux dont la nature des sols et l'orientation, lui sont favorables.

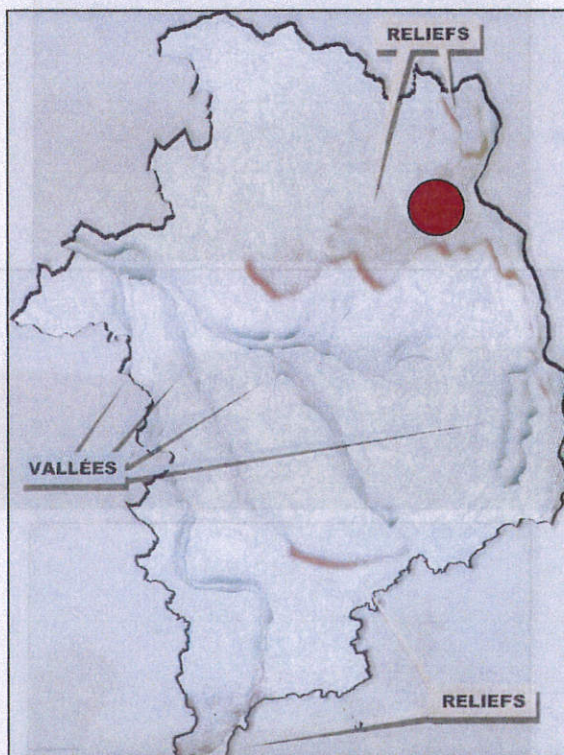
La vigne compose alors un paysage spécifique, peigné par les rangées de plants, qui révèlent et accentuent par leurs alignements, les courbes du relief.



Carte des communes viticoles réparties par vignoble



Source : Atlas départemental des paysages



L'unité sud: plaine et fond boisé



Plaine, vue sur Vaudredon et fond boisé

L'Atlas des paysages du Cher inclut cette portion sud du territoire au sein d'une unité paysagère appelée « le piémont du Pays Fort ».

Celle-ci correspond à une transition entre les hauteurs du Pays Fort et les étendues de la Champagne berrichonne, séquence qui offre un paysage de plus en plus ouvert.

Sur la commune de Crézancy, on ressent cette sensation de plaine, cultivée et ponctuée d'arbres isolés, de silhouettes de fermes (Villeprévoir, le grand champ, la Fangeuse...), de domaine (Vaudredon) ou de hameaux (le Briou, le Petit Senais).

Le paysage se referme cependant localement à l'horizon, sur un fond boisé.

Les bois sont assez peu nombreux sur la commune et se situent majoritairement dans la partie sud de cette unité paysagère.

Ils prennent la forme de taillis feuillus ou sous futaie.

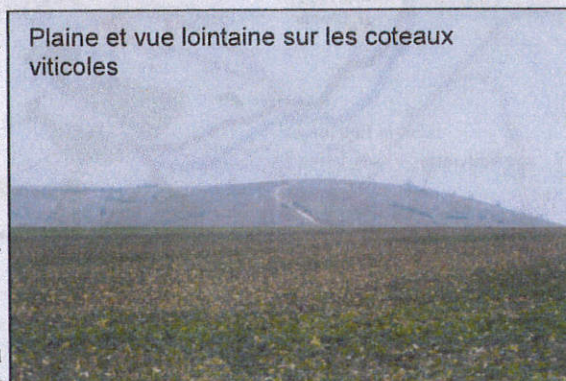
Une végétation accompagne également les noyaux bâtis, ainsi que les chemins creux.

Le maillage bocagé a cependant majoritairement disparu dans ce secteur, au profit des grandes cultures, et du remembrement parcellaire.

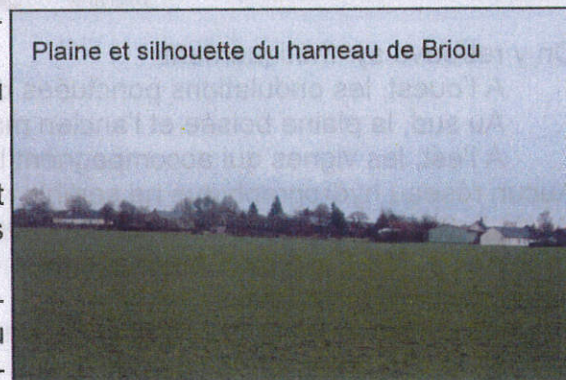
Vue sur le Bourg depuis la plaine



Plaine et vue lointaine sur les coteaux viticoles

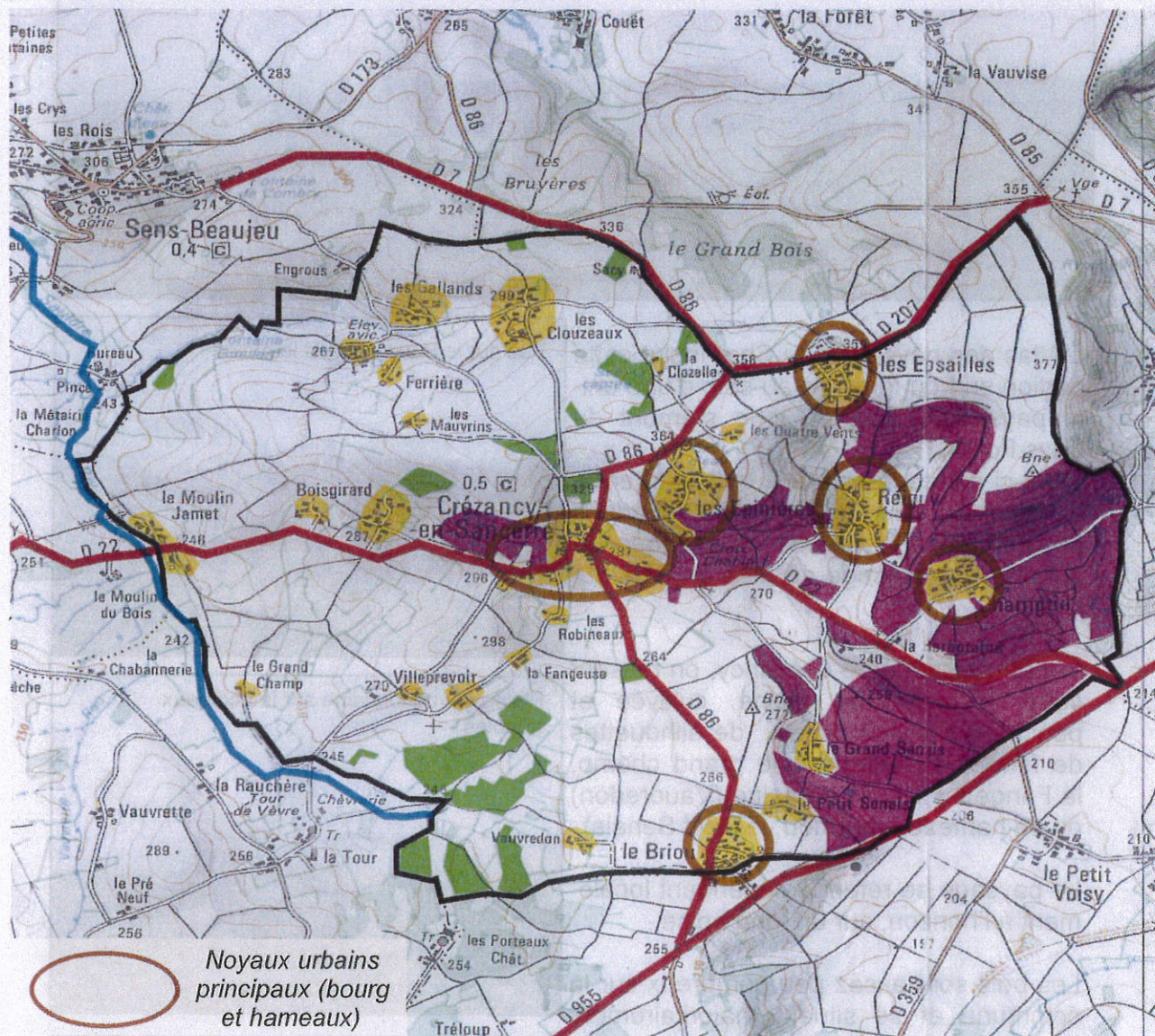


Plaine et silhouette du hameau de Briou



► L'occupation des sols: synthèse des paysages :

La carte d'occupation des sols (ci-dessous) résume alors pour partie la diversité des paysages communaux.



On y retrouve synthétiquement:

- A l'ouest, les ondulations ponctuées de hameaux et de bosquets
- Au sud, la plaine boisée et l'ancien maillage bocager
- À l'est, les vignes qui accompagnent le relief et les noyaux plus urbains.

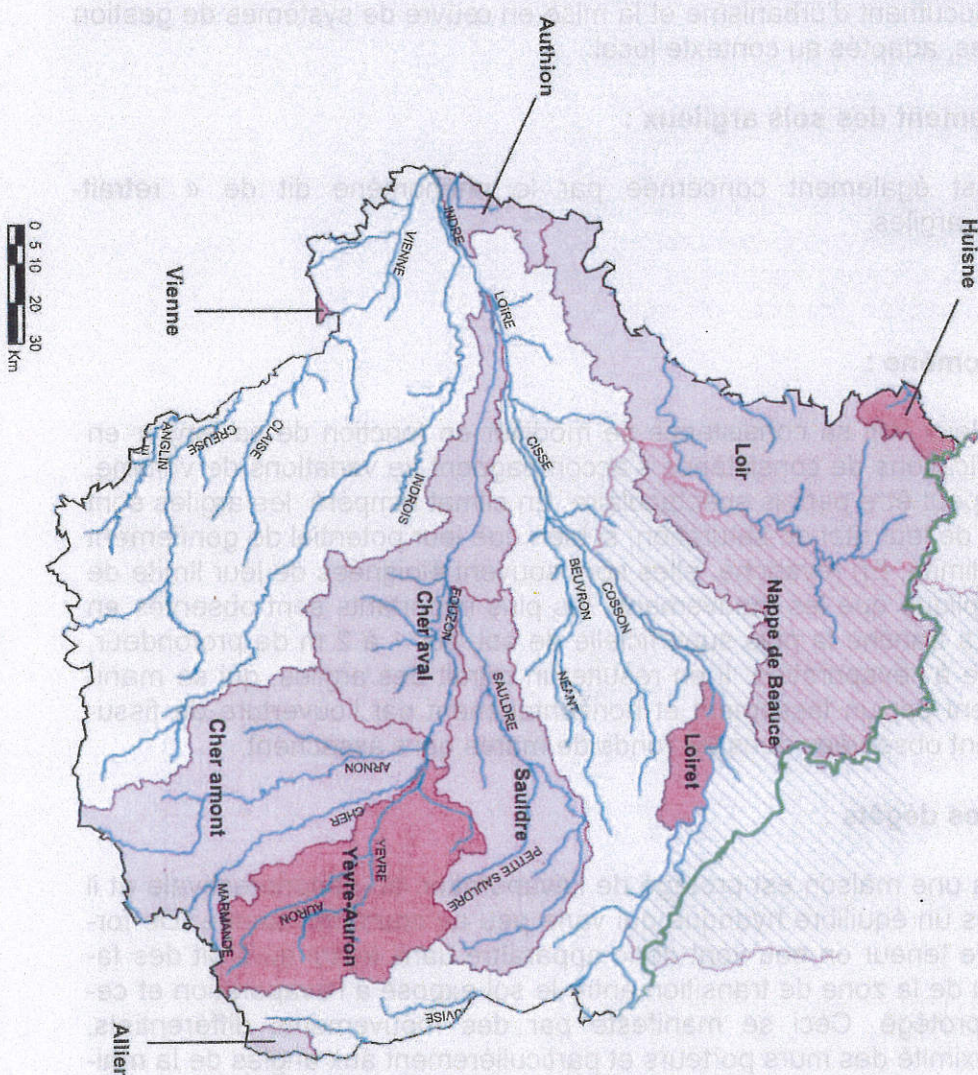
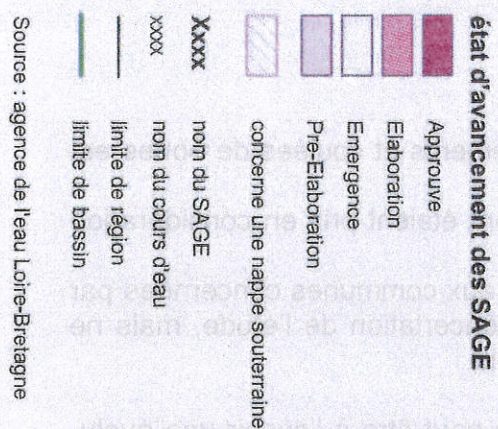
Aucun réseau hydrographique ne semble marquer le territoire.

Seule la Sauldre borde la commune à l'ouest et est perceptible au lieu dit « le Moulin Jamet ». Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Sauldre) est en phase d'élaboration.

Les écrits historiques locaux font cependant état de ruisseaux (les Ponts Charrons, la Tout, la Vauvrette) et de sources. L'une d'entre elles apparaît sur la carte IGN, au lieu dit « la Clozelle ». Un petit vallon asséché se dessine également au centre du village de Reigny.

Région CENTRE

Etat d'avancement des SAGE Situation Juillet 2004



3. 2 RISQUES EXISTANTS ET PROTECTIONS ETUDIEES

► Ruissellements et coulées de boues

Un plan de prévention du risque naturel de ruissellements et coulées de boues est actuellement à l'étude dans le Sancerrois.

Les documents d'étude disponibles en collectivité ont été pris en considération lors de l'élaboration du projet.

A ce jour, le document réglementaire a été proposé aux communes concernées par la future servitude dans le cadre de la phase de concertation de l'étude, mais ne peut constituer pour autant une base légale applicable.

Le futur plan de prévention des risques nécessitera peut être à l'avenir une évolution du présent document d'urbanisme et la mise en œuvre de systèmes de gestion des eaux pluviales, adaptés au contexte local.

► Retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est également concernée par le phénomène dit de « retrait-gonflement » des argiles.

Généralités:

Nature du phénomène :

Le matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau et ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.

Manifestation des dégâts :

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

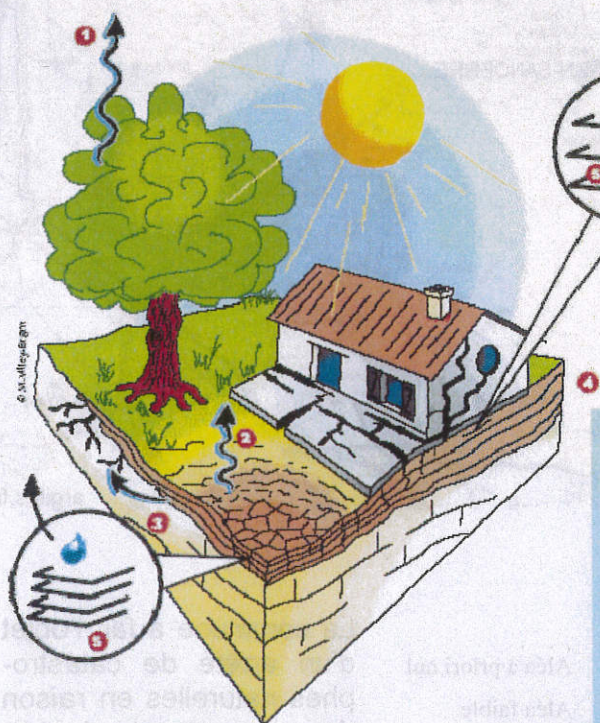
Apparaissent alors des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).



Schématisation du phénomène:

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène.



Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982.

Légende du dessin

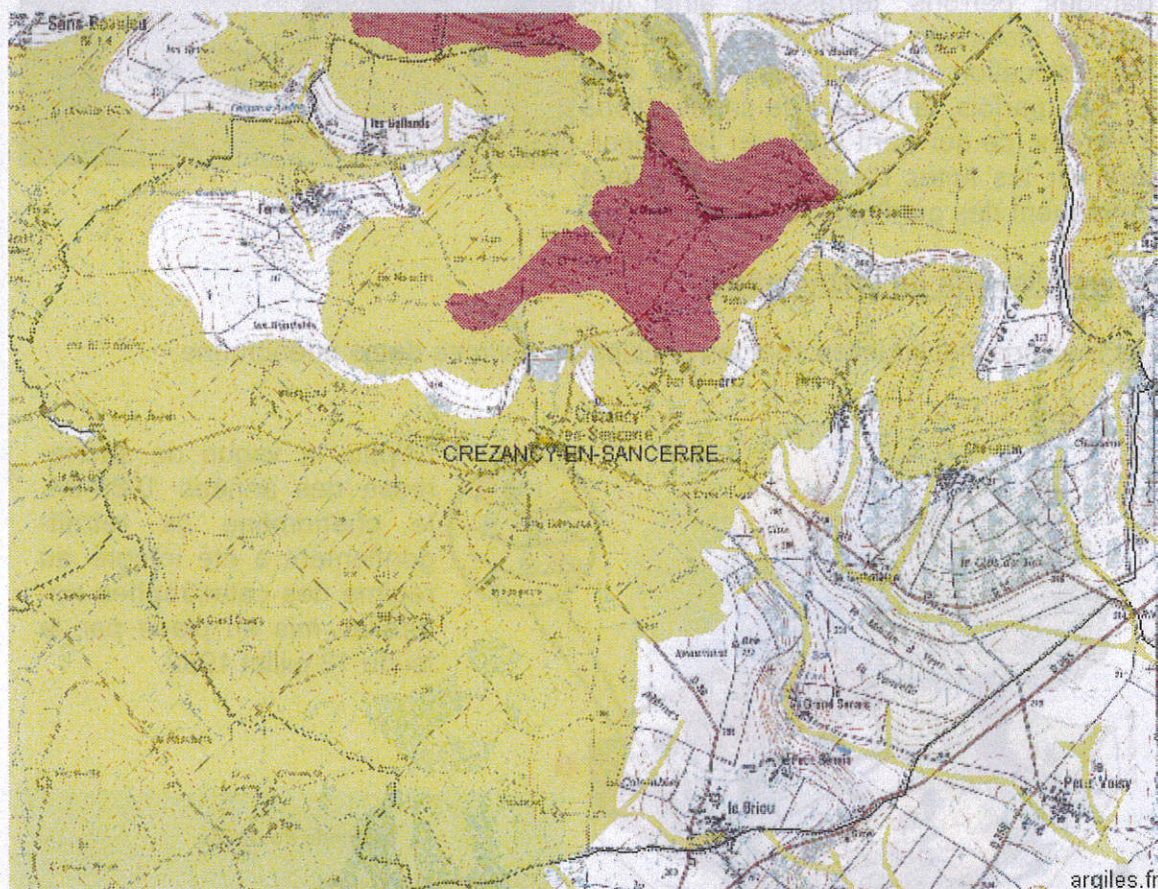
- (1) Evapotranspiration
- (2) Evaporation
- (3) Absorption par les racines
- (4) Couches argileuses
- (5) Feuilletés argileux
- (6) Eau interstitielle

En l'espace de dix ans, ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

La région Centre est une des régions qui concentre ce risque.

La commune n'est pas concernée par l'application d'un plan de prévention des risques naturels de retrait-gonflement des sols argileux, mais des aléas ont été identifiés et cartographiés par le BRGM.

La carte d'aléas ci-dessous permet d'identifier la présence sur la majeure partie du territoire d'un risque faible (zone jaune), mais également de façon localisée, au nord du bourg et du territoire communal, la présence d'un risque fort (zone rouge). Elle est un liminaire à un futur plan de prévention des risques « argiles ». Cette dernière zone couvre alors des secteurs urbanisés, tels le lieu-dit de la Clozelle, ainsi que la partie nord du hameau des Epinières. Un plan de prévention de ce risque a été prescrit par arrêté préfectoral le 11 juillet 2005. Ce risque devra également être pris en compte dans les projets d'extensions des zones urbanisées de la commune.



Légende

(les données sont visibles dans une fenêtre inférieure à 250 km)

Aléa retrait gonflement :



Aléa à priori nul
Aléa faible
Aléa moyen
Aléa fort

Couche de fond apparente :

Fonds scannés 1/25000 IGN

La commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophes naturelles en raison des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de février à décembre 2003.

► Risque d'exposition au plomb

L'ensemble du territoire communal est concerné tout comme l'ensemble du territoire départemental, par un risque d'exposition au plomb.

► **Protections existantes :**

- Natura 2000 :

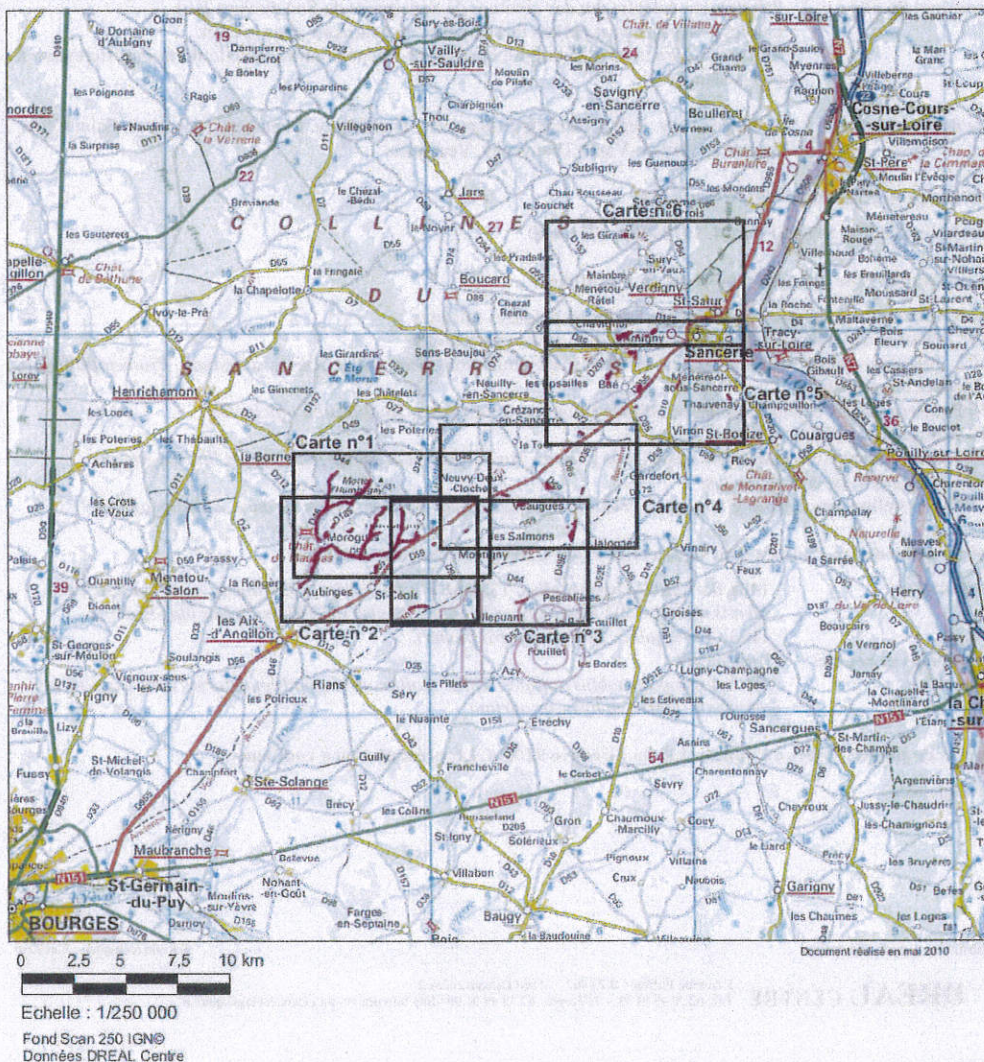
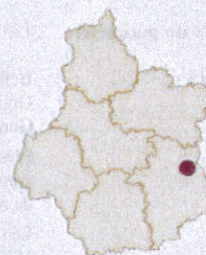
Une partie des communes du Sancerrois a fait l'objet d'une proposition de sites d'intérêt communautaires aujourd'hui validée et dénommée « SIC Coteaux calcaires du sancerrois ». Ce site d'importance communautaire couvre 195 ha répartis sur 12 communes dont celle de Crézancy en Sancerre.



CENTRE

Cher

NATURA 2000 - Directive "Habitats"
Site d'Importance Communautaire (SIC)
N°FR2400517
COTEAUX CALCAIRES DU SANCERROIS



L'intérêt des sites est rappelé dans la fiche du site en page suivante.

CENTRE
CHER

NATURA 2000
DIRECTIVE "HABITATS"
SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE



N° du site : FR2400517

- Nom :** COTEAUX CALCAIRES DU SANCERROIS
- Surface du périmètre:** 195 ha
- Intérêt :**
Belles formations végétales sur calcaire depuis la pelouse xérophile jusqu'aux forêts sèches.
Grande richesse en Orchidées des pelouses sèches, souvent associées à des landes à Genévriers.
Présence d'un important site d'hibernation de chauves-souris (6 espèces d'intérêt communautaire) comptabilisant plusieurs centaines d'individus, ainsi que quelques colonies de reproduction (Grand Murin, Petit Rhinolophe).
Les ruisseaux hébergent une faune de qualité avec notamment l'Ecrevisse à pattes blanches et des poissons devenus rares en Europe.
- Caractères du site :**
Pelouses sur calcaire dur des environs de Sancerre et du Sud du Pays-Fort.
Landes à Genévriers et ourlets thermophiles en continuité avec la forêt.
Ruisseaux en amont d'Aubinges, abritant une population relictuelle de la rare Ecrevisse à pattes blanches.
- Liste des communes :** Aubinges, Azy, Bué, Crézancy-en-Sancerre, Humbligny, Montigny, Morogues, Saint Cécils, Sancerre, Sury-en-Vaux, Thauvenay, Veaugues.
- Liste des protections et inventaires existant**
Liste des inventaires ZNIEFF: 1014, 10140003, 10410000
- Types d'habitats de l'annexe I présents ou à confirmer**
5130 Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires
6110* Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'*Alyssa-Sedion albi*
6210* Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco Brometalia*)(*sites d'orchidées remarquables)
6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
8310 Grottes non exploitées par le tourisme
9120 Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)
9130 Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*
91E0* Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- Espèces animales de l'annexe 2 de la directive 92/43/CEE présentes ou à confirmer**
Mammifères : 1308 *Barbastella barbastellus*, 1323 *Myotis bechsteini*, 1321 *Myotis emarginatus*, 1324 *Myotis myotis*, 1304 *Rhinolophus ferrumequinum*, 1303 *Rhinolophus hipposideros*.
Poissons : 1163 *Cottus gobio*, 1096 *Lampetra planeri*.
Amphibiens et reptiles : Non signalés
Invertébrés : 1092 *Austropotamobius pallipes*, 1078* *Callimorpha quadripunctaria*, 1044 *Coenagrion mercuriale*, 1065 *Euphydryas aurinia*.
- Espèces de plantes visées à l'annexe 2 de la directive 92/43/CEE présentes ou à confirmer**
Non signalées

* Habitat ou espèce prioritaire

Date de réalisation : Mai 2010

DREAL CENTRE

5 Avenue Buffon - B.P.6107 - 45064 Orléans cedex 2
Tél : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 00 - Site Internet: www1.centre.ecologie.gouv.fr

La commune de Crézancy est concernée par la présence d'un site de taille réduite localisé en zone rurale, à l'est du hameau du Petit Senais (cf carte ci-dessous).



DREAL Centre

5, avenue Buffon - BP 6407 - 45064 Orléans Cedex 2 - Tél. : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 00
E.mail : diren@developpement-durable.gouv.fr - Site Internet : www1.centre.ecologie.gouv.fr



Ce site accueille une végétation à préserver.

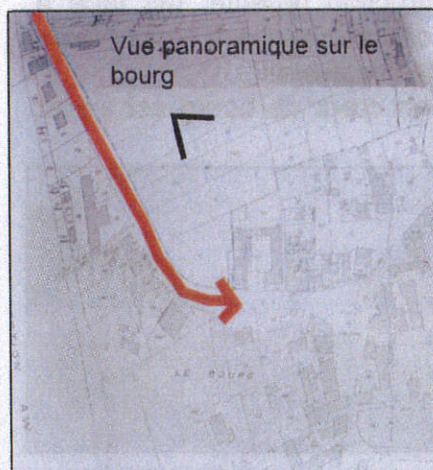
- Les espaces viticoles reconnus d'appellation d'origine contrôlée Sancerre (AOC) :

La commune de Crézancy est concernée par la présence en partie centrale et ouest de zones AOC à préserver (cf carte ci-dessous) . Ces espaces sont actuellement



3.3 ANALYSE URBAINE

► Le centre-bourg de Crézancy en Sancerre



L'arrivée sur Crézancy depuis Neuilly (entrée ouest):

Le bourg de Crézancy se situe dans l'unité paysagère des « coteaux viticoles ». En raison du relief très marqué sur ce secteur, le bourg n'est pas perceptible de loin et s'implante majoritairement, en contrebas du coteau.

Le cimetière, auquel fait face un vaste espace de stationnement, accompagne le panneau d'entrée de bourg, et annonce celui-ci.

Un linéaire contemporain est implanté à droite de la voie.



Lorsque l'on amorce la descente vers le cœur de bourg, on aperçoit sur la gauche, en second plan le clocher de l'église, qui ne joue pas ici un rôle de point d'appel dans le paysage. La cassure du relief est très visible.

Les coteaux viticoles et les bâtiments imposants des caves composent le premier plan et offrent alors au visiteur, une image identitaire de la commune.



Pour avoir cependant, une vue d'ensemble du bourg, il faut alors s'élever au niveau des vignes et de là, découvrir en vue panoramique, le jeu de toitures du bourg ancien auquel répond en second plan, un paysage vallonné et viticole. On regrette néanmoins, les volumes imposants et peu intégrés des bâtiments viticoles en bardages métalliques, implantés au nord du bourg.





Arrivée en cœur de bourg, depuis la route de Neuilly:

Un mur ancien conservé qui intègre une construction récente, fait face à des maisons anciennes à l'alignement de type R+1+combles.

L'arrivée en cœur de bourg est assez rapide.



La voie s'élargit et donne naissance à une place centrale, unique espace public de Crézancy: la place Edgard Hubert.

Cette place accueille les principaux commerces, services de la commune et joue un rôle central d'animation du bourg.



Elle accueille également le monument aux morts.

Elle offre une capacité de stationnement d'environ une dizaine de places qui peut être complétée par l'espace aménagé à l'arrière de la mairie, ainsi que l'espace libre, côté boulangerie.

La limite entre l'espace « piéton » et l'espace « automobile », est parfois difficilement perceptible.

Le manque de marquage spécifique de la place perturbe le conducteur et son déplacement dans l'espace.

L'église et l'asphalte dominant le site.

Les constructions qui entourent la place sont de même hauteur, couvertes en tuiles plates ou en ardoises. Leur façade principale est orientée vers l'espace public, et se situe à son alignement, créant des fronts bâtis intéressants.

On note cependant le jeu de couleurs disparates des enduits, et la variation dans les styles architecturaux, qui génèrent une perte d'identité.





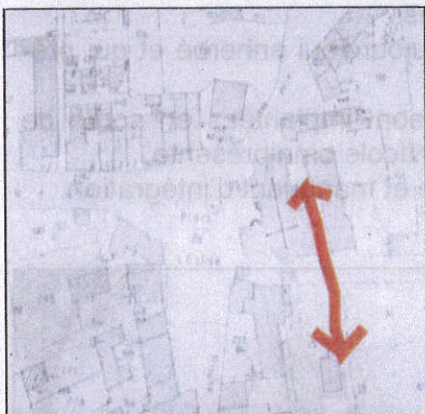
La sortie nord du bourg, en direction des Clouzeaux:

Passée la mairie, l'urbanisation s'arrête rapidement au niveau du mur d'enceinte du château de Crézancy, laissant place à une prairie enherbée sur la gauche, et au parc partiellement planté, sur la droite.



Le relief s'accroît en sortie de bourg, et offre en haut de côte une vue préservée de l'église et de la zone urbanisée, dans un écrin de verdure.

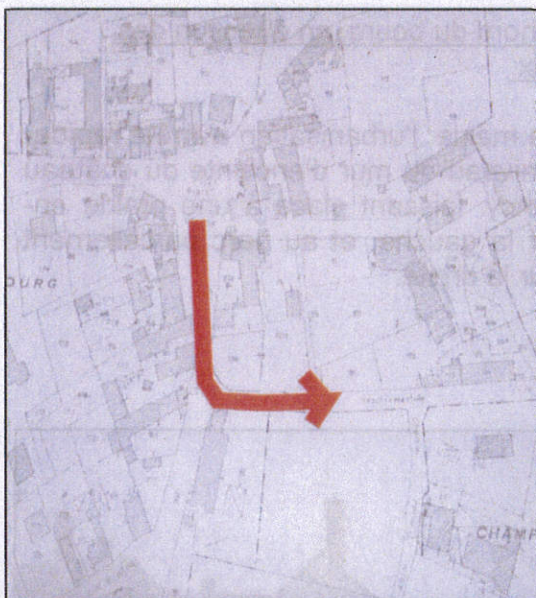
Seuls les poteaux électriques en bois, marquent de façon nuisible, le paysage.



Liaison douce:

On note la présence d'une liaison douce qui permet de relier la place Edgard Hubert à la RD 86, via les arrières de l'église et les jardins avant du château. La façade de ce dernier témoigne de ses divers aménagements et transformations, ainsi que de sa division, en logements privés.





De la Place Edgard Hubert, à la sortie nord du bourg via la RD 86:

L'alignement des constructions par rapport à l'espace public se poursuit et le mur d'enceinte du château accompagne la voie.

Les trottoirs sont très étroits voir inexistants. On remarque la présence de constructions en second plan, avec un système de courrette qui en permet l'accès.



La remontée de la RD 86 s'accompagne en première séquence, de bordures minérales et végétales. Des arbres de parc sont perceptibles.

On note la présence d'un vide urbain sur la droite, aujourd'hui enherbé et qui précède quelques parcelles plantées en vignes.

Des constructions récentes (habitation et chais) se sont implantées en sortie de bourg et témoignent, avec les caves d'une économie viticole omniprésente.

Elles s'imposent cependant fortement dans le paysage et manquent d'intégration.



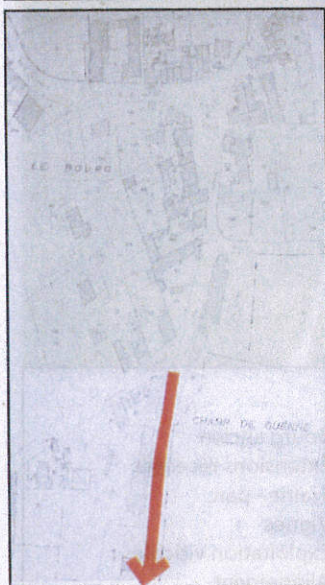


Sortie sud du bourg, route de Veaugue :

La séquence bâtie ancienne est assez brève. Des constructions neuves se sont implantées dans les jardins arrières du bourg, et marquent le paysage de part leur enduit rose pastel.

On note la présence de terrains disponibles à proximité de ces constructions, dont le style architectural pavillonnaire ne témoigne en rien de caractéristiques locales. L'humidité du sol doit cependant être prise en compte.

Le site de l'ancienne gare reconverti en camping et terrains de sports, fait face à ce secteur en développement. Un chemin existant permet de faire le lien avec le centre bourg.



Sortie est, route de Sancerre:

Un alignement accompagne la sortie immédiate du bourg. On note la présence de larges trottoirs sur la partie droite de la voie.

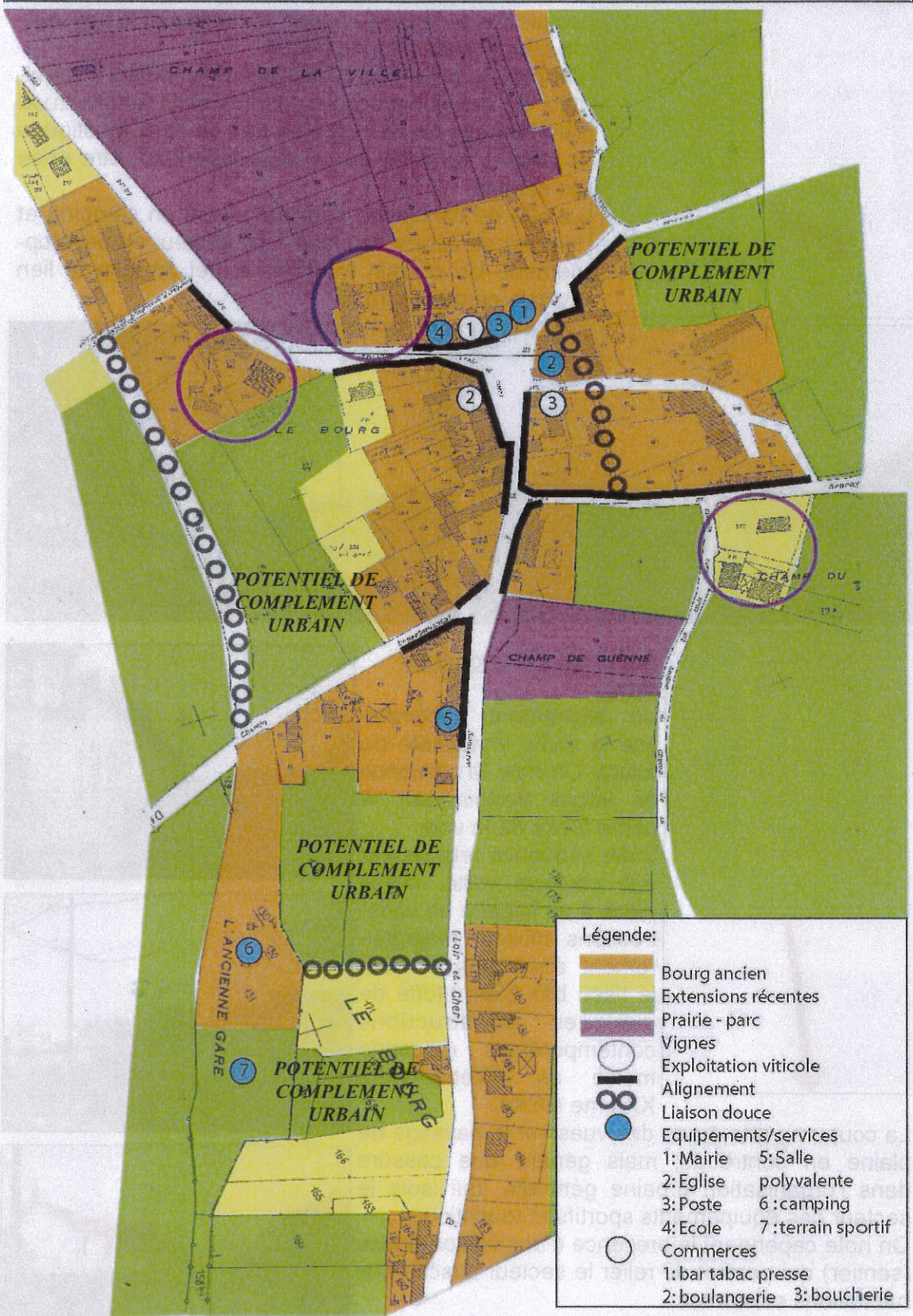
Cette séquence relayée par une coupure verte, laisse place à un linéaire de constructions mixtes, majoritairement anciennes et dont le tissu bâti s'est étoffé de quelques constructions contemporaines (seconde moitié du XXème-début XXIème siècle).

La coupure verte ouvre des vues sur le paysage de plaine en contrebas, mais génère une cassure dans l'organisation urbaine générale, qui isole le secteur des équipements sportifs et touristiques.

On note cependant la présence d'une liaison douce (sentier) qui permet de relier le secteur suscité aux habitations existantes.



CARTE D'ANALYSE URBAINE DU CENTRE-BOURG



► L'habitat rural regroupé ou isolé

La commune de Crézancy a cette particularité de posséder de nombreux hameaux ou villages répartis essentiellement au nord et à l'est du territoire.

Afin de mieux appréhender ces noyaux urbanisés, il convient d'en établir une classification selon leur composition urbaine, et leur organisation.

Nous appellerons donc « **villages** », les zones urbanisées comptant plus de 20 constructions, présentant une densité urbaine et une organisation en rues, et ayant une réelle vie locale.

Nous appellerons « **hameaux** », les zones urbanisées de taille moyenne, regroupant un nombre plus réduit de constructions (10 à 20), et qui présentent une organisation urbaine réelle mais moins structurée, ainsi que les zones urbanisées de petite taille, s'organisant essentiellement en linéaire le long d'une voie principale qui se termine le plus souvent en impasse.

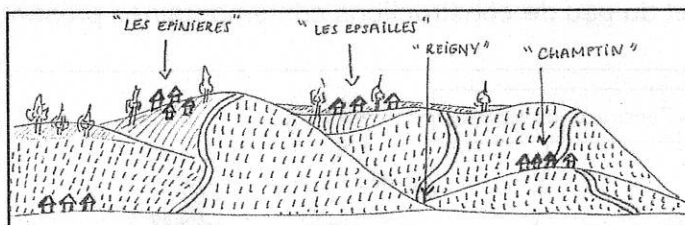
Enfin, nous appellerons « **écarts** », les habitations (fermes ou domaines) isolés en campagne.

Les villages à Crézancy sont donc au nombre de 5 :

- Les Epsailles
- Les Epinières
- Reigny
- Champtin
- Le Briou

Ils ont tous une identité propre mais présentent cependant des caractéristiques communes.

Ils se sont majoritairement implantés au sein des collines viticoles, et le relief les masque ou les dévoile, selon les angles de vues et la localisation du promeneur.



En 1896, l'instituteur de Crézancy écrivait :

« La commune est située au cœur des collines sancerroises. Elle a de superbes points de vue. C'est dit-on, un peu l'auvergne en miniature. Quand on est parvenu sur le plus haut sommet qu'elle renferme, on découvre une dizaine de bourgs.... Un horizon immense d'une cinquantaine de lieues peut être, se déroule devant le regard, tandis que plus près, un enchevêtrement de clôtures situées dans les bas fonds, des hameaux à demi cachés par la verdure et des moulins à vent dont la silhouette se détache nettement du ciel, produisent un effet charmant. »

Les hameaux sont au nombre de 8 :

- les hameaux de taille moyenne :

- Les Clouzeaux
- Les Gallands
- Bois Girard
- La Ferrière

- les hameaux de petite taille :

- Le Moulin Jamet
- Le Petit et le Grand Senais
- Villeprévoir

La commune compte également quelques constructions isolées (écarts) qui prennent la forme de fermes ou de domaines : les Mauvrins, le Grand Champ, Vaudredon, les Robineaux, la Fangeuse....

Les villages: caractéristiques et identité

Les villages viticoles implantés sur les coteaux :

Reigny:

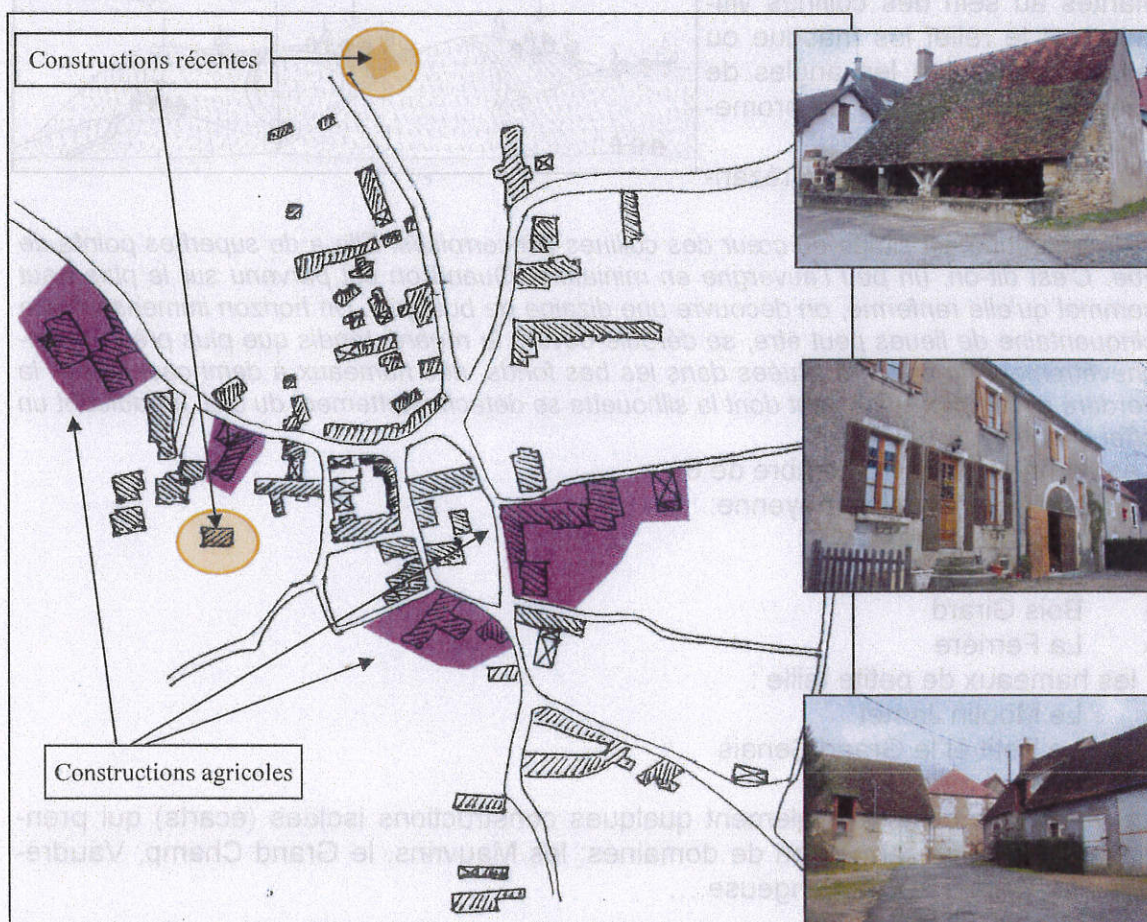


Ce village est implanté dans les collines viticoles à l'est du territoire communal et cette activité économique y est encore très présente.

Le village de Reigny était autrefois un bourg à part entière et ce n'est qu'en 1794 que la réunification avec celui Crézancy s'est réalisée.

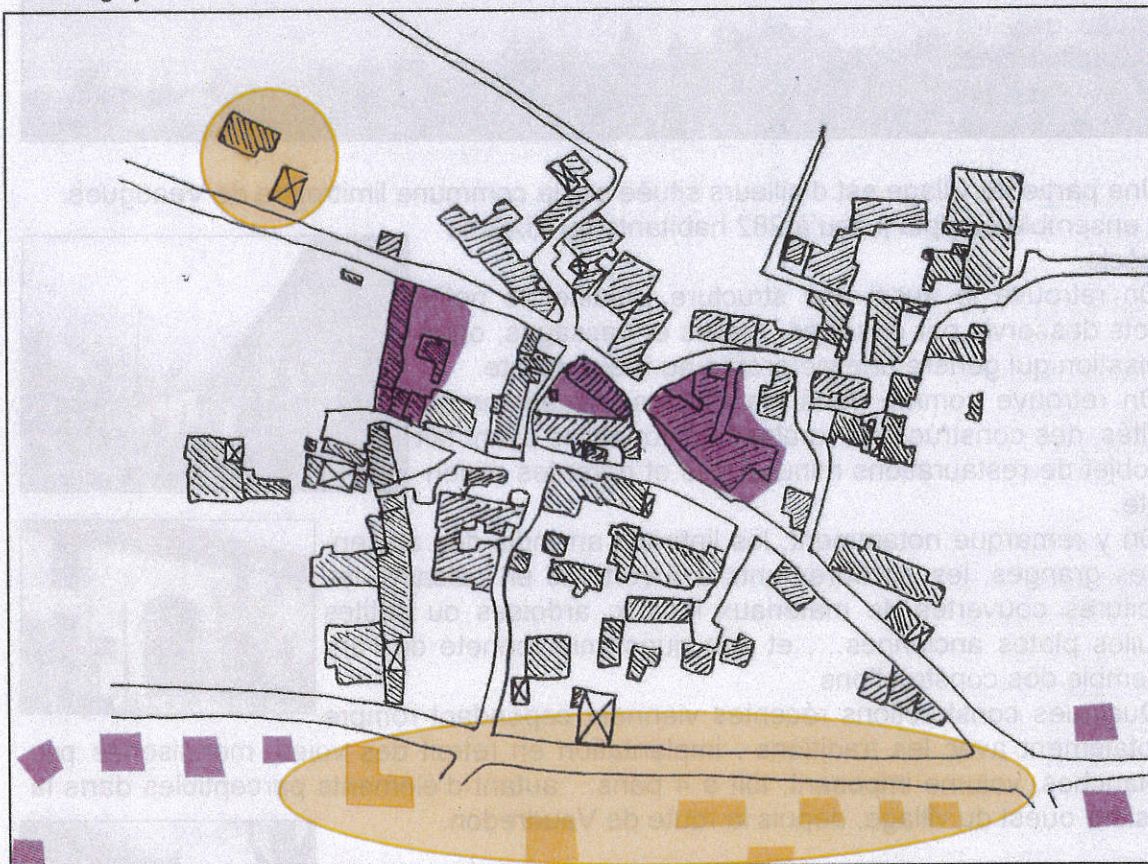
La structure urbaine de Reigny témoigne de ce passé.

Il y existe une densité de constructions organisées en îlots, dont le caractère identitaire est préservé, en raison notamment de la réhabilitation du patrimoine existant, et du peu de constructions contemporaines présentes dans le village.



Champtin:

Le village de Champtin présente les mêmes caractéristiques identitaires que celui de Reigny.



Sorte de bourg miniature, il s'organise autour d'un système de rues et de ruelles qui lui donne une ambiance labyrinthique et invite le promeneur à laisser sa voiture, pour visiter le site à pied. On éprouve cependant des difficultés de terrain à donner suite à cette invitation.

En effet, l'imbrication du bâti et l'étroitesse des ruelles préservent le mystère des lieux. La limite entre espace privé, indivis ou public est difficilement perceptible.

Le village de Champtin a lui aussi une vocation et une économie viticole très affirmée et en développement.

En effet, la partie sud du bourg a connue une vague de constructions d'habitations et de chais, bâtiments qui se succèdent en linéaire le long de la voie.

On peut cependant regretter les couleurs claires des bardages métalliques des chais nouvellement édifiés, que les courbes du relief n'intègrent que partiellement.



Les villages partagés entre deux communes :

Le Briou:

Le village du Briou est implanté dans la plaine en limite sud du territoire.



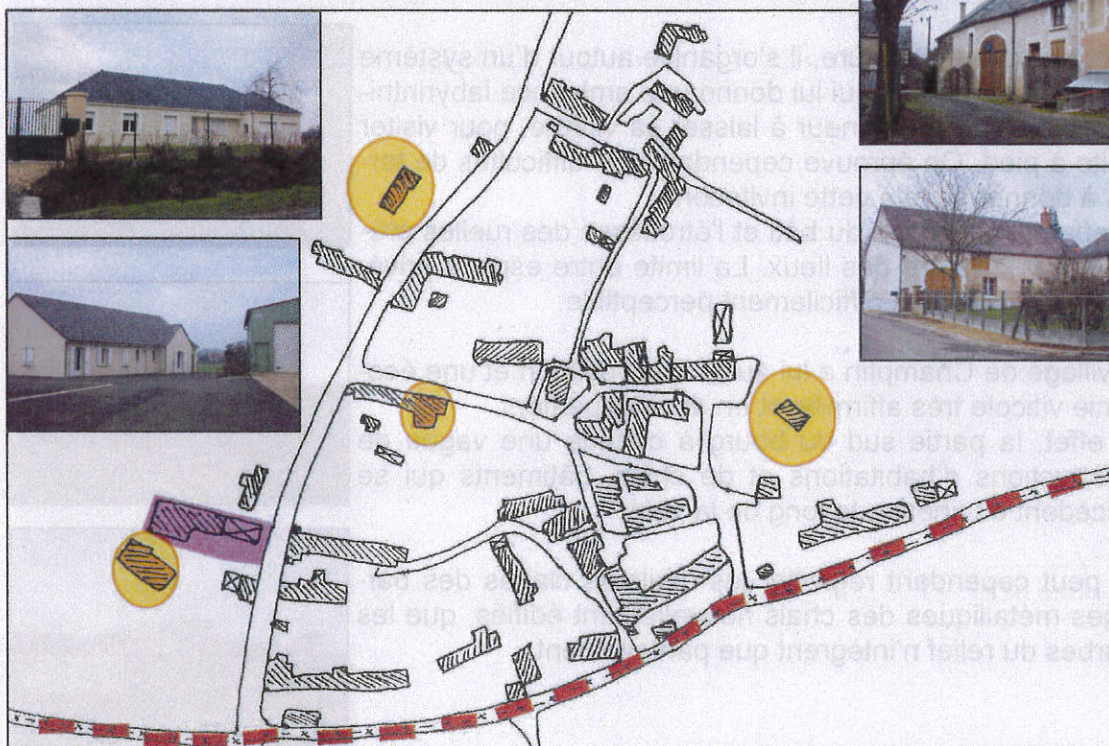
Une partie du village est d'ailleurs située sur la commune limitrophe de Veaugues. L'ensemble compta jusqu'à 282 habitants au XIX^{ème} siècle.

On retrouve là aussi une structure urbaine de petits ilots desservis par des rues, ruelles et passages, organisation qui génère une vie propre au cœur du site.

On retrouve comme dans les villages précédemment cités, des constructions rurales traditionnelles ayant fait l'objet de restaurations minutieuses et garantant l'identité.

On y remarque notamment, les linteaux arrondis des anciennes granges, les encadrements d'ouvertures en calcaire, les toitures couvertes de matériaux locaux, ardoises ou petites tuiles plates anciennes..., et une quasi mitoyenneté de l'ensemble des constructions.

Quelques constructions récentes viennent cependant rompre totalement avec les traditions : implantation en retrait des voies, menuiseries pvc blanches, volume imposant, toit à 4 pans....autant d'éléments perceptibles dans la lisière ouest du village, depuis la route de Vaudredon.

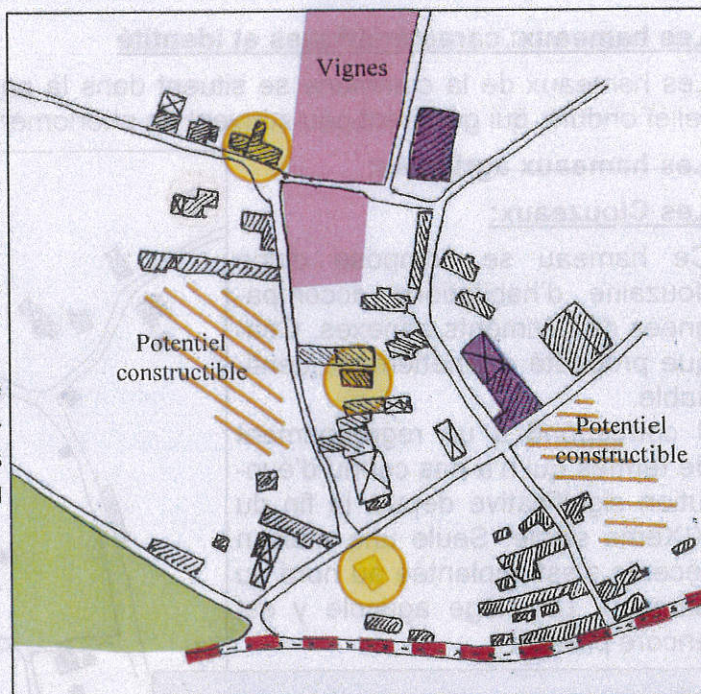


Les Epsailles:

Le village des Epsailles, tout comme celui du Briou, se partage entre deux communes, celle de Crézancy et celle de Menetou Ratel.

L'ensemble du village comptait jusqu'à 175 habitants au XIX^{ème} siècle.

La partie crézancinienne reste assez identitaire, et les constructions plus contemporaines sont intégrées à l'ensemble du bâti ancien.



Implanté au nord des coteaux viticoles, le village possède également une économie orientée.

Il présente encore quelques potentialités d'accueil de constructions nouvelles, en nombre limité.

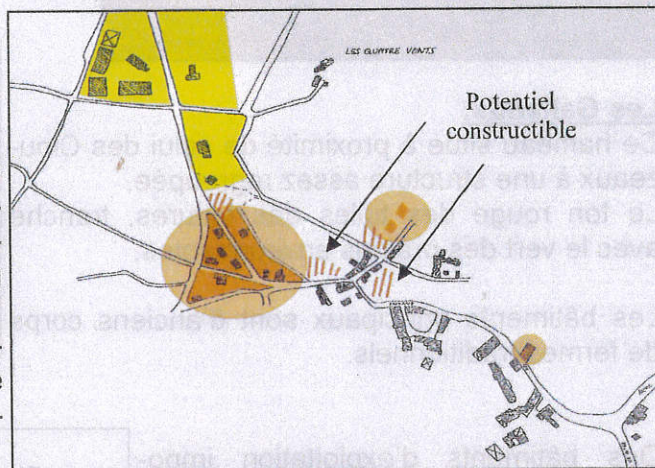
Le paysage qui compose la sortie est du village est assez remarquable et projette une image de parc, ponctués d'arbres isolés qui en font toute l'animation.

Un village en perte d'identité:

Les Epinières:

Les Epinières sont certainement le village le moins identitaire, composé en partie basse d'un noyau ancien assez réduit qui s'étale le long de la voie.

Il est le seul à avoir connu une réelle extension urbaine en partie nord, qui semble se poursuivre aujourd'hui côté est.



La proximité de la zone d'activités communale, ainsi que la présence d'un château d'eau peu esthétique, donne au site une image de village industriel, et qui malgré les vignes implantées en partie sud, rompt totalement avec l'identité viticole de ses semblables.



Les hameaux: caractéristiques et identité

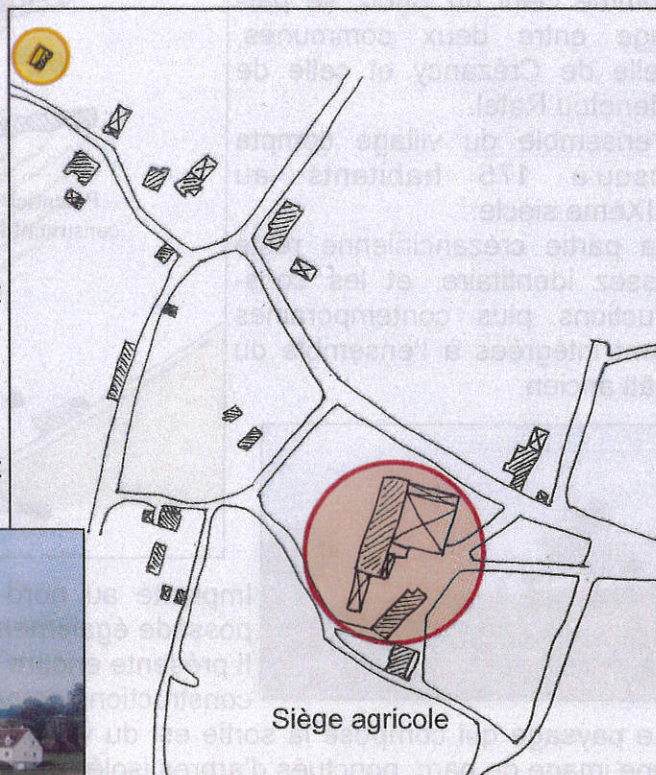
Les hameaux de la commune se situent dans la partie nord-ouest du territoire, au relief ondulé, qui génèrent peu souvent de phénomènes de covisibilités.

Les hameaux agricoles:

Les Clouzeaux:

Ce hameau se compose d'une douzaine d'habitations accompagnées de bâtiments annexes. Chaque propriété est nettement identifiable.

Il correspond à un regroupement de fermes qui n'a pas connu d'évolution significative depuis la fin du XIXème siècle. Seule une maison récente s'est implantée au nord du hameau. Un siège agricole y est encore présent.



Les Gallands:

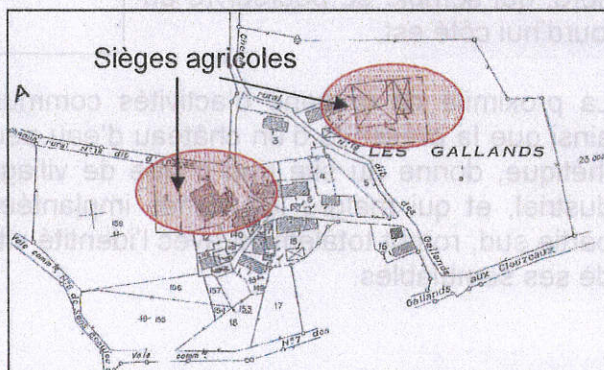
Ce hameau situé à proximité de celui des Clouzeaux a une structure assez regroupée. Le ton rouge des tuiles des toitures, tranche avec le vert des prairies environnantes.

Les bâtiments principaux sont d'anciens corps de fermes traditionnels.



Des bâtiments d'exploitation importants marquent la lisière de leur présence en second plan, et traduisent la vocation agricole du hameau.

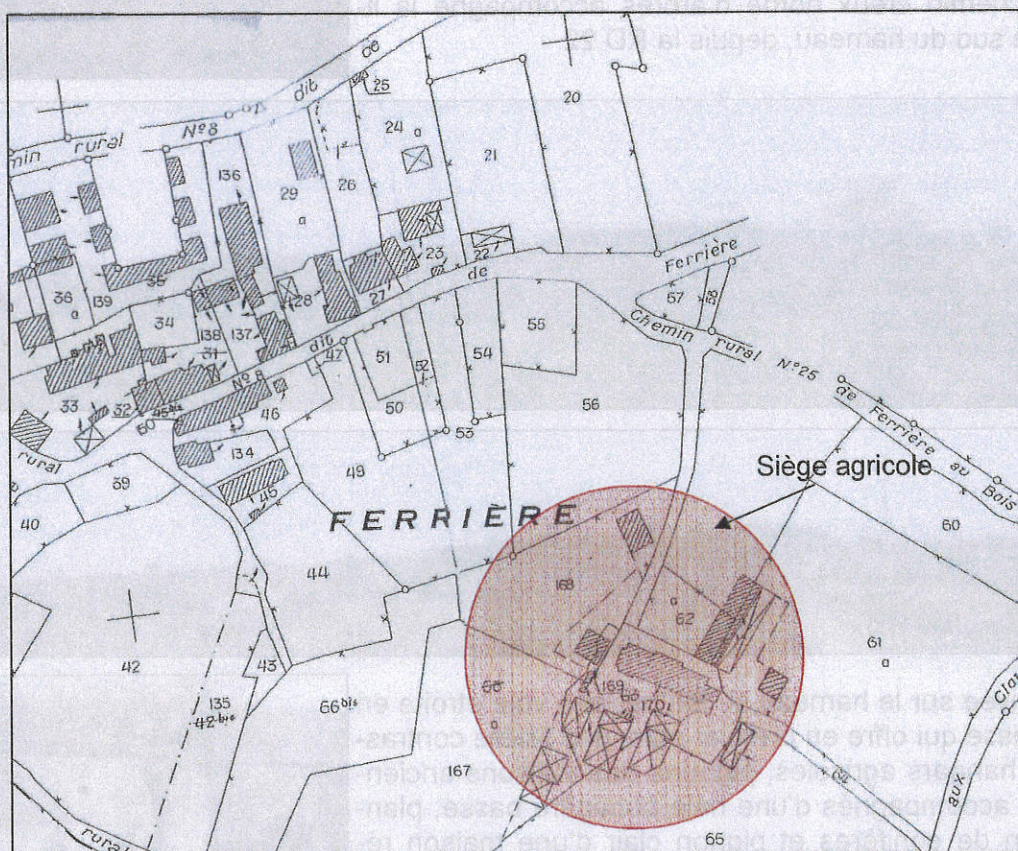
Une maison récente de type pavillonnaire se démarque de l'ensemble avec sa toiture en ardoise et sa structure de plain pied.



La Ferrière :

Le hameau de la Ferrière fait face à celui des Gallands et on note alors le phénomène de covisibilités entre les deux zones.

Le sud du hameau est composé d'un siège d'exploitation de taille importante.



Les hameaux des Gallands et des Clouzeaux possèdent une structure urbaine et/ou connaissent un relief peu favorable à l'implantation de nouvelles constructions d'habitations.

Le hameau de la Ferrière connaît un contexte différent de par l'isolement du site d'exploitation détaché du site résidentiel.

Il peut offrir alors un potentiel de densification et complément urbain à étudier, sans conséquences et impacts sur les grands paysages environnants.

Le Bois Girard:

Le lieu dit du Bois Girard concerne deux sites: une ferme isolée, en premier lieu, puis le hameau proprement dit, en second lieu. Un chemin creux bordé d'arbres accompagne la lisière sud du hameau, depuis la RD 22.



L'arrivée sur le hameau se fait par une voie étroite en impasse qui offre en premier plan, une lisière contrastée: hangars agricoles, pignons des maisons anciennes, accompagnés d'une haie bocagère basse, plantation de conifères et pignon clair d'une maison récente, sans intégration.

Cette lisière se dessine sur un fond boisé assez important.



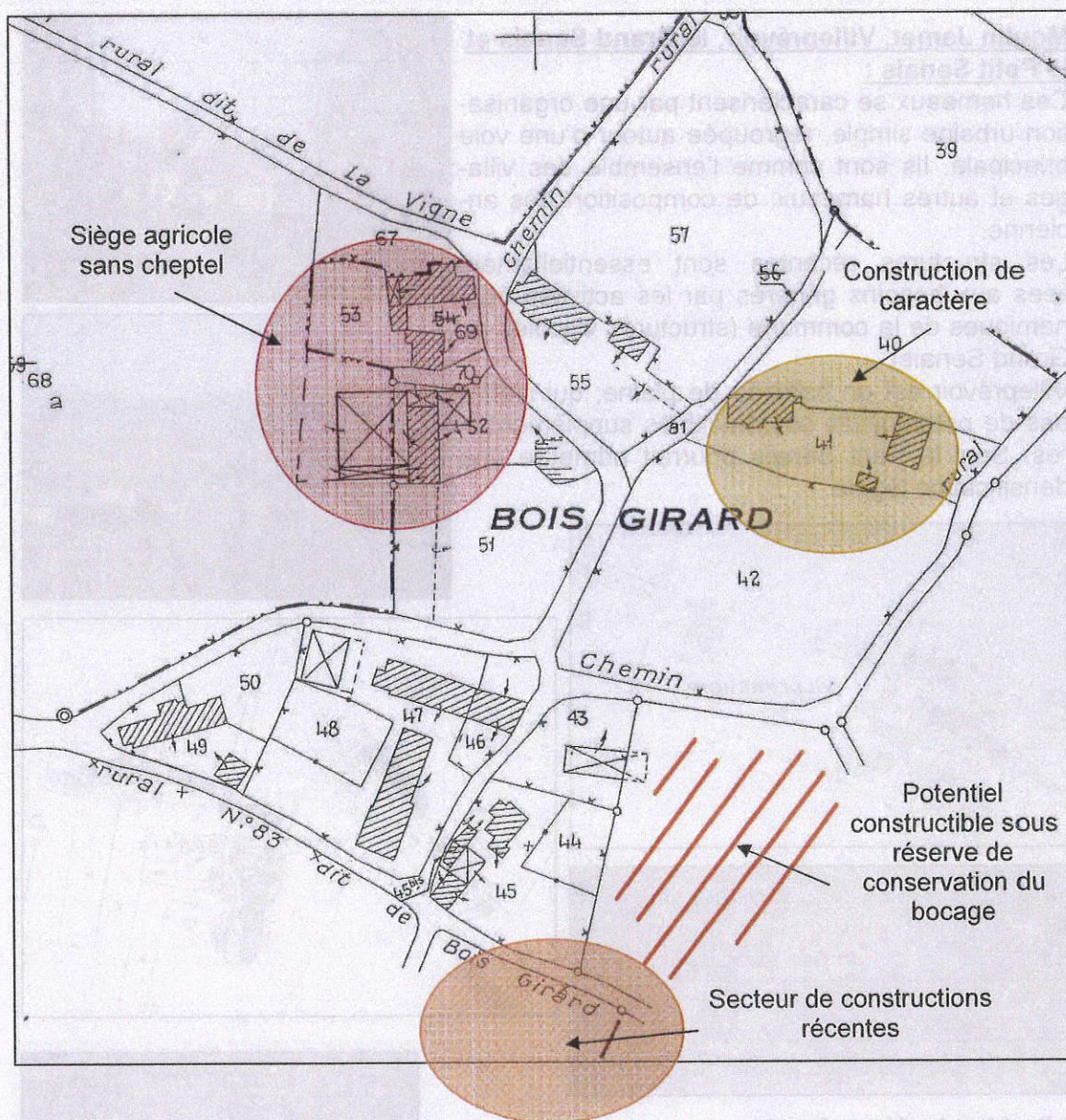
La partie basse du hameau se compose de maisons modestes dont certaines sont en ruines.

La partie haute accueille une maison bourgeoise de type « manoir » et une ferme attenante, comprenant de beaux volumes traditionnels.



La superficie de ce hameau s'est essentiellement développée entre la fin du XIXème et le début de XXème, passant de 8 à 16 habitations entre 1872 et 1926.





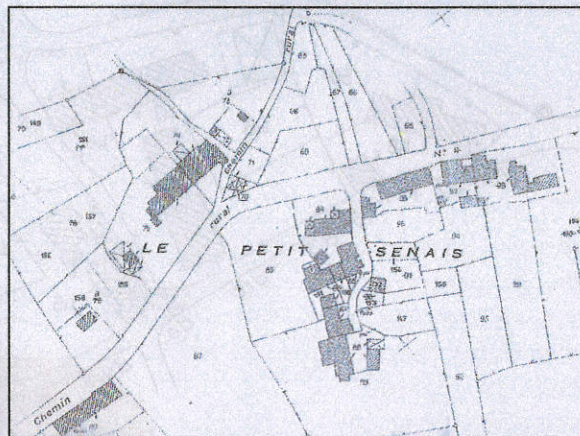
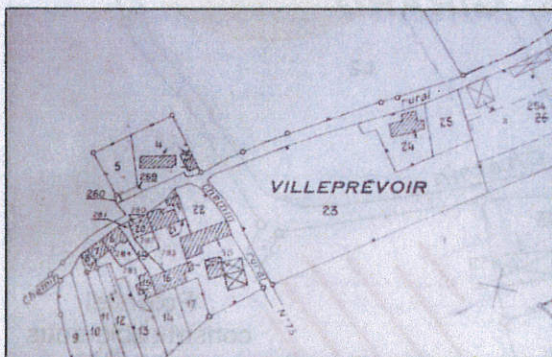
Le hameau du Bois Girard présente des potentiels d'accueil de constructions supplémentaires à étudier.

Moulin Jamet, Villeprévoir, le Grand Senais et le Petit Senais :

Ces hameaux se caractérisent par une organisation urbaine simple, regroupée autour d'une voie principale. Ils sont comme l'ensemble des villages et autres hameaux, de composition très ancienne.

Les structures récentes sont essentiellement liées aux besoins générés par les activités économiques de la commune (structures viticoles au Grand Senais).

Villeprévoir est un hameau de plaine, qui n'offre pas de potentialités constructibles supplémentaires. Seul le Petit Senais pourrait admettre une densification légère.



L'habitat isolé ou écarts :

Le territoire communal accueille quelques fermes isolées, peu nombreuses.

Cette absence de mitage des paysages en préserve leurs qualités.

Seul le domaine de Vaudredon situé au sud de la commune, accueille une structure plus bourgeoise.

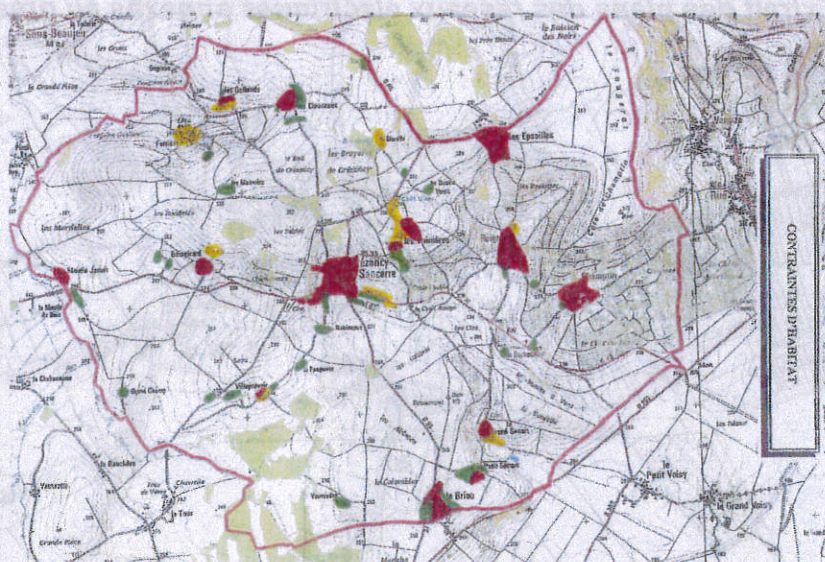


Concernant la gestion des eaux usées :

Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé par la commune en 2001, dans le respect des édictions légales de la loi du 03 janvier 1992. Actuellement toutes les habitations sont traitées par des systèmes d'assainissement individuels, installations réalisées dans le domaine privé. Une cartographie des contraintes d'habitat a été établie :

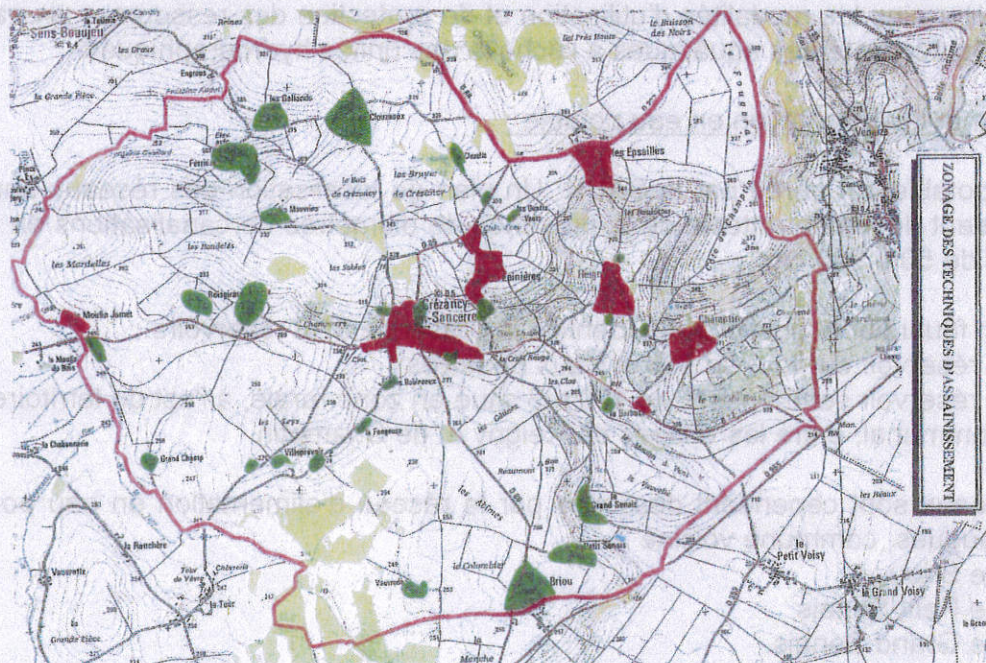
Elle recense en :

- Vert: les sites ne faisant état d'aucune contrainte significative ;
- Jaune: les sites présentant de nombreuses contraintes en terme d'occupation des sols, d'accès et de surface ;
- Rouge: les sites présentant de fortes contraintes, notamment de surfaces.



Les sensibilités du milieu relevées dans cette étude, concernent les eaux superficielles, issues de ruisseaux et fossés à régime intermittent et de la présence de sources assez nombreuses. Les rejets d'effluents, notamment viticoles sont également une réalité de terrain.

L'étude d'assainissement contient une cartographie illustrant le zonage des techniques d'assainissement adaptées à chaque site : Sont alors indiqués en rouge, les secteurs pouvant accueillir un assainissement collectif et en vert, ceux qui sont destinés à maintenir le système actuel d'assainissements individuels.



A l'heure actuelle, la commune réfléchit à la révision de ce schéma d'assainissement afin de concentrer la réalisation d'un réseau collectif sur le bourg de Crézancy. Les projets d'extension de l'urbanisation ne devront pas générer de pollution des milieux.

La gestion des eaux pluviales :

La collectivité ne dispose pas encore de schéma de gestion des eaux pluviales mais pourra réaliser un document de ce type au cours des prochaines années.

Ce document permettra d'améliorer la prise en compte des eaux de pluies et tendra à une gestion durable de celles-ci.

La défense incendie :

La commune dispose de 17 bornes incendies contrôlées en 2010 par le centre d'incendie et de secours de Sens Beaujeu. 3 d'entre elles sont déclarées hors services aux Epinières et au bourg (cf documents de contrôle annexés au présent dossier).

La gestion des déchets :

Un plan départemental d'élimination des déchets a fait l'objet d'une approbation par arrêté préfectoral le 03 août 1999. Il définit les objectifs en termes de recyclage, de valorisation et de stockage des déchets en conformité avec les orientations nationales et européennes.

La commune ne possède pas de déchetterie sur son territoire.

Les servitudes d'utilités publiques (cf tableau en page suivante):

Le PAC nous renseigne sur la présence de 3 servitudes d'utilité publique sans apporter d'élément sur leur localisation :

- A5: servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement ;
- I4: servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;
- PT3: servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

II - LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.

Code	Type	Dénomination	Textes d'institution	Gestionnaire
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement		- loi n° 62-904 du 4 août 1962 - décret n° 64-158 du 15 février 1964 - décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif au plan de prévention des risques	D D A F service AEP assainissement centre administratif conde 18013 Bourges cedex
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	* Réseaux de distribution - lignes HTA aériennes (moyenne tension) - lignes HTA - BTB et BTA souterraines (moyenne et basse tension)	* Réseaux de distribution - article 12 de la loi du 15/06/1906 modifié par les lois du 19/07/1922, 13/07/1925 (article 298), 04/07/1935 et décrets du 27/12/1925, 17/06/1938 et 12/11/1938 et n° 67-885 du 06/10/1967 - article 35 de la loi n° 46 628 du 08/04/1946 et décret n° 85-1108 du 15/10/1985 pour les lignes HTA aériennes, HTA, BTB et BTA souterraines	* Réseaux de distribution EDF - GDF Services Cher en Berry 3 rue Charles VII 18035 Bourges cedex
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	* câble RG 18-56 Sancerre - Crezancy (RD 22) * câble RG 18-103 Crezancy - Veaugues (RD 86) * câble RG 18-120 Crezancy - Sens Beaugen (RD 86) * fibre Optique FO 18-01 Bourges - Sancerre (RD 955)	articles L 46 à L 53 - article 48 alinéa II - articles D 408 à D 411 du code des postes et télécommunications	France Télécom pôle de Bourges 23/31 boulevard Foch 18020 Bourges cedex

4. LE PROJET COMMUNAL : MOTIVATIONS ET INCIDENCES

4.1. Les prévisions d'aménagement et de développement

Du diagnostic aux enjeux de territoire :

La réalisation de l'état des lieux territorial a permis à la collectivité d'établir une stratégie d'aménagement à partir d'enjeux locaux qui ont constitués la base de réflexion du projet.

Enjeux identifiés par l'étude « carte communale », et retenus par la collectivité :

- liés à l'environnement et au cadre de vie :

- ▶ Prendre en compte le risque d'inondations et coulées de boues en cours d'identification dans le sancerrois, selon les réalités de terrain et les éléments connus de l'étude du futur plan de prévention des risques naturels ;
- ▶ Prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles ;
- ▶ Préserver les espaces naturels et agricoles, notamment le patrimoine AOC Sancerre, de tout mitage ;
- ▶ Prendre en considération les zones humides et les préserver.

- liés au développement urbain :

- ▶ Recentrer l'urbanisation vers le bourg dans un souci de densification de la zone urbaine existante, et de préservation des commerces et services ;
- ▶ Reconnaître les noyaux urbains principaux en leur permettant une urbanisation majoritairement en cœur d'enveloppe urbaine afin de ne pas dénaturer leurs approches (sites de Reigny, Champtin) ;
- ▶ Evaluer le potentiel d'extension et de complément urbain de certains hameaux constitués et non agricoles afin de prendre en considération ces lieux de vie préexistants ou se répartit une grande moitié de la démographie communale.

Un projet adapté à une volonté communale de prise en compte de l'environnement préexistant et du cadre de vie :

La commune de Crézancy possède une configuration territoriale particulière, rurale, composée de terres agricoles et viticoles, dans lesquelles plusieurs noyaux urbains se sont traditionnellement implantés. Ces villages et hameaux présentent un poids démographique plus important que celui du centre-bourg.

La collectivité a souhaité au sein de son projet de planification, prendre en considération cette dispersion des lieux de vie autrefois reliée directement aux activités agricoles, et induisant désormais la présence d'un patrimoine bâti à conforter après le départ ou la cessation d'activités des exploitants.

Elle ne souhaite cependant pas ouvrir un potentiel d'urbanisation important afin d'assurer une cohérence entre son niveau d'équipement et les projets de construction qui pourraient se réaliser. Son projet tend à maintenir le rythme d'accueil et de construction connu depuis 2000, d'ici les 15 prochaines années.

La collectivité a également mis à en avant une volonté de préservation des espaces naturels et agricoles/viticoles identitaires des unités paysagères recensées dans le pays fort-sancerrois. Une concertation agricole a permis d'identifier les activités économiques locales et leur fonctionnement, afin de les préserver et de garantir une évolution dynamique de leur outil de travail.

La collectivité a enfin souhaité conforter son potentiel d'accueil économique en optimisant la capacité d'accueil de la zone d'activités préexistante au lieu-dit des « Quatre-vents », site sur lequel la collectivité possède du foncier disponible.

Consommation prévisionnelle d'espaces agricoles, naturels et forestiers:

Ce contexte initial induit alors un projet graphique adapté au parti d'aménagement retenu et respectueux de l'article L.124-2 du code de l'urbanisme.

Des secteurs de « constructions autorisées » ont été mis en place conformément à l'article R. 124.3 du code de l'urbanisme :

- **une zone urbaine (U) :** réservée à l'urbanisation principale du bourg et des villages ou hameaux identifiés localement : Ferrière, Bois Girard, Epinières, Reigny, Champtin, Epsailles, Briou et Petit Senais.
- **un secteur urbain spécifique (Ua):** réservé à l'évolution de l'activité économique sur la zone des « Quatre-vents » ;
- **une zone naturelle et agricole (N) :** sur le reste du territoire.

La commune couvre un territoire de 706 ha. Le projet de planification retenu délimite une zone urbaine de 61,37 ha (8,69% du territoire) répartis en 10 sites, dont un réservé à la prise en compte d'un espace d'accueil économique préexistant (secteur Ua).

Les superficies classées en zone urbaine prennent en considération les enveloppes urbaines préexistantes.

Seuls 2,40 % du territoire sont réservés à l'accueil de nouvelles constructions (1,72 % à destination résidentielles / 0,68% à destination économique).

La consommation foncière des espaces agricoles et naturels par le projet reste donc très limitée (cf tableau en page suivante).

Le projet ne consomme aucun espace forestier.

Synthèse surfacique du projet graphique :

ZONE OU SECTEUR	SUPERFICIE CLASSEE	SURFACE URBANISABLE
ZONE U (hors secteur Ua)	51,82 ha	12,19 ha
SECTEUR Ua	8,71 ha	4,82 ha
ZONE N	655,47 ha	0 ha

Prévisions des capacités d'accueil du projet :

Le scénario prévisionnel est basé sur une tendance d'évolution optimiste des données locales rappelées ci-dessous (scénario positif retenu par la collectivité).

Population communale : 514 habitants (RGP 2007) ;

Evolution démographique : 1999-2007 : + 14 habitants ;

222 ménages (RGP 1999) ;

2,2 à 2,1 pers./ménage (RGP 1999 et 2005) ;

372 logements (RGP 2005) ;

65% environ de résidences principales (RGP 2005) ;

23% environ de résidences secondaires (RGP 2005) ;

12 % environ de logements vacants (RGP 2005) ; en cours de résorption (beaucoup de logements vendus ces dernières années avec des restaurations en cours, moyenne actuelle qui se rapproche désormais de la moyenne nationale d'environ 6,5%).

Augmentation du parc locatif entre 1999 et 2005 ;

Rythme de construction annuel de 5 unités depuis 2000 ;

Superficie constructible libérée par le projet (à vocation majoritairement résidentielle): environ 12,19 ha en zone U et 4,82 ha en secteur Ua ;

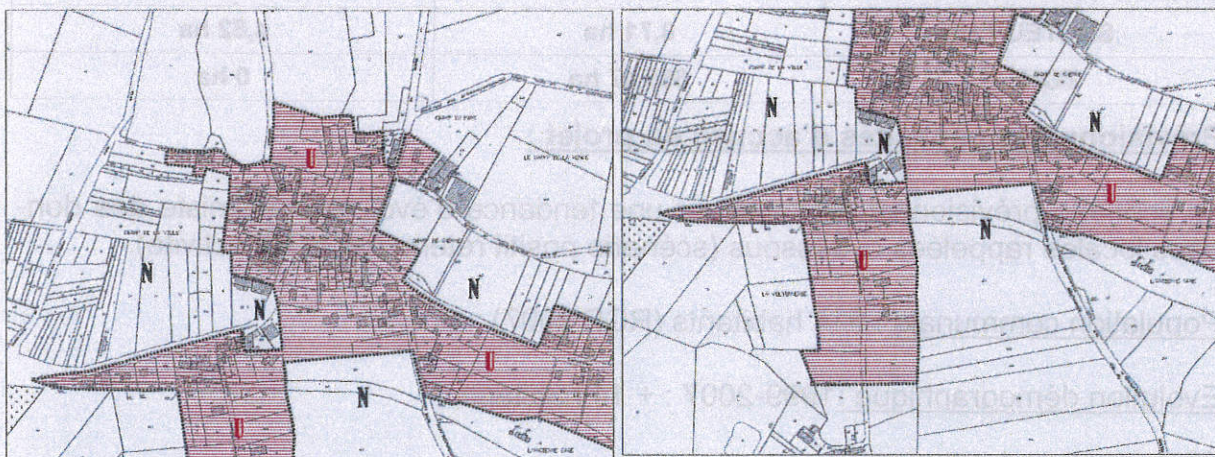
Potentiel d'accueil constructif résidentiel évalué (base surfacique de terrains de 1000 m² - 35% dédiés aux aménagements) : 79 lots ;

Potentiel d'accueil démographique évalué en zone U : 79 x 2,1 personnes = 166 nouveaux habitants potentiels sur 15 ans, soit environ 5 nouveaux ménages par an.

Le projet établi répond au parti d'urbanisation souhaité par la collectivité, respectant un potentiel constructible adapté au souhait de poursuivre les tendances locales, et pouvant induire un rythme moyen de 5 constructions nouvelles par an.

2. La justification de la délimitation des zones et secteurs urbains

La zone U du bourg :



Extraits du zonage de la carte communale.

Superficies :

La zone U couvre une superficie de 14,45 ha, et présente un potentiel de complément urbain de 2,93 ha.

Généralités :

Le site du bourg occupe une position centrale au cœur du territoire communal.

Il présente une enveloppe urbaine peu homogène et assez éclatée, forme particulière qui génère des vides urbains à étudier.

Les voies qui le desservent constituent des relais vers les différents hameaux ou villages implantés sur la commune.

Les limites de la zone U du bourg s'appuient sur l'enveloppe urbaine et foncière existante, corrélée à un travail de terrain ayant permis d'identifier les parcelles résiduelles ou complémentaires présentant une moindre sensibilité paysagère et environnementale.

Le bourg de Crézancy est bordé de terroirs AOC Sancerre à préserver. Les sites viticoles sont exploités et ont été préservés par le projet, en zone naturelle et agricole N.

Les zones humides connues de la collectivité ont été retirées de l'espace constructible.

La capacité d'accueil constructif libérée par le projet sur le site du bourg s'élève à un peu moins de 3 ha.

Elle représente la capacité la plus importante recensée parmi les secteurs U délimités par la collectivité, et illustre la volonté communale de proposer un potentiel constructible en cœur de bourg, à proximité des commerces, équipements et services préexistants.



Cadre paysager immédiat et/ou environnant :

Le site du bourg est implanté en partie ouest de l'unité paysagère des coteaux viticoles et l'urbanisation s'est développée dans un système de vallée.
 Les paysages viticoles dominent en partie nord de la route départementale n°22.
 Des paysages de plaine ondulée composent la partie sud.
 Des lignes bocagères accompagnent les approches visuelles du site, le rendant moins sensible aux évolutions urbaines.

La structure bâtie du bourg est majoritairement ancienne mais affiche une mixité architecturale récente, notamment en partie est.

Approche technique :

Les accès : facilités par les RD 22 et RD 86, relayées par diverses voies communales.

La desserte en eau potable : satisfaisante et adaptée - canalisations de 80 cm de diamètre, quelques portions de 63 cm.

La desserte en électricité : satisfaisante et adaptée - présence d'une distribution électrique haute et basse tension.

Le niveau de défense incendie : à adapter - présence d'une borne incendie dans le bourg, déclarée hors service.

La gestion des eaux usées : système autonome - projet d'assainissement collectif acté par la collectivité.

La gestion des eaux pluviales : aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales, système de fossés naturels.

Les contraintes à prendre en considération : projet de plan de prévention des risques naturels « inondations et coulées de boues » à l'étude.

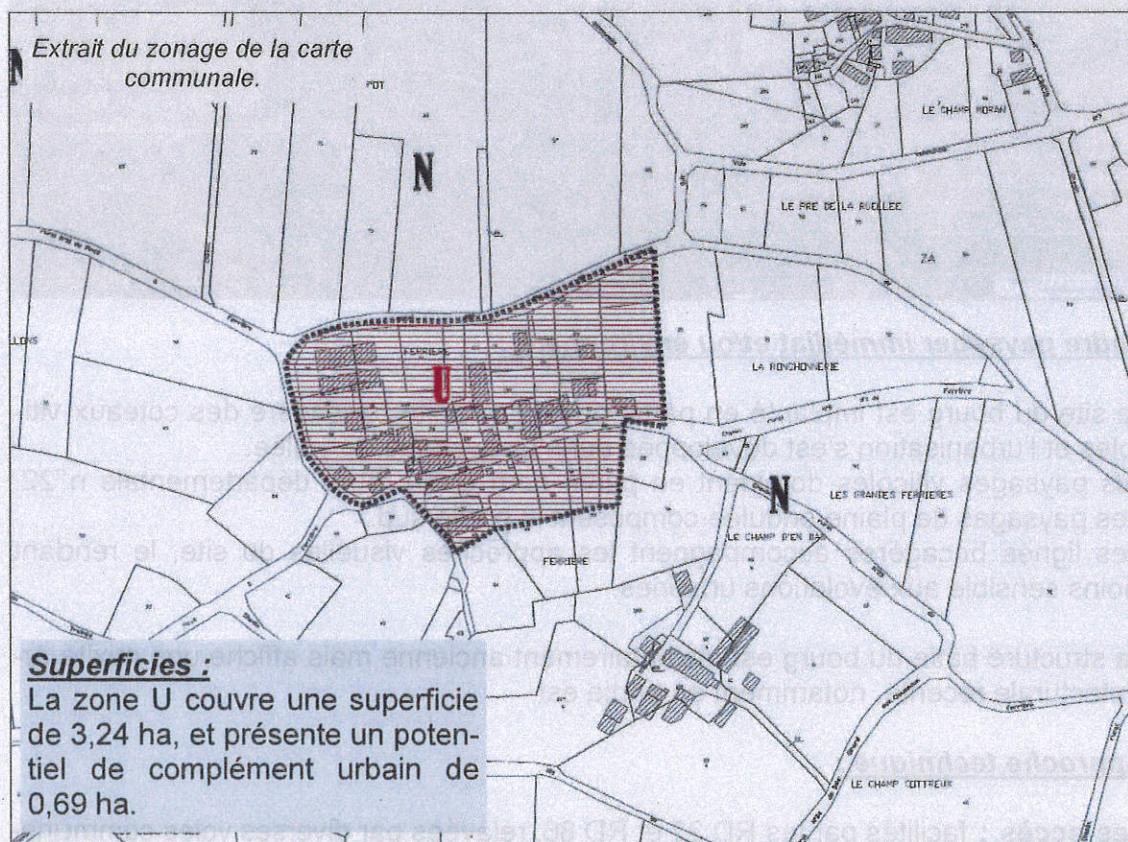
Les protections à prendre en considération : structures agricoles/viticoles en parties nord-est et sud-ouest du site, présence de terroirs AOC en limite de zone U.

Desserte technique du site suffisante.

La collectivité devra cependant informer le SDIS 18 du dysfonctionnement de la borne incendie.

Le projet sera soumis aux prescriptions réglementaires de la future servitude du PPR « inondations et coulées de boues du sancerrois ».

La zone U du hameau de la Ferrière :

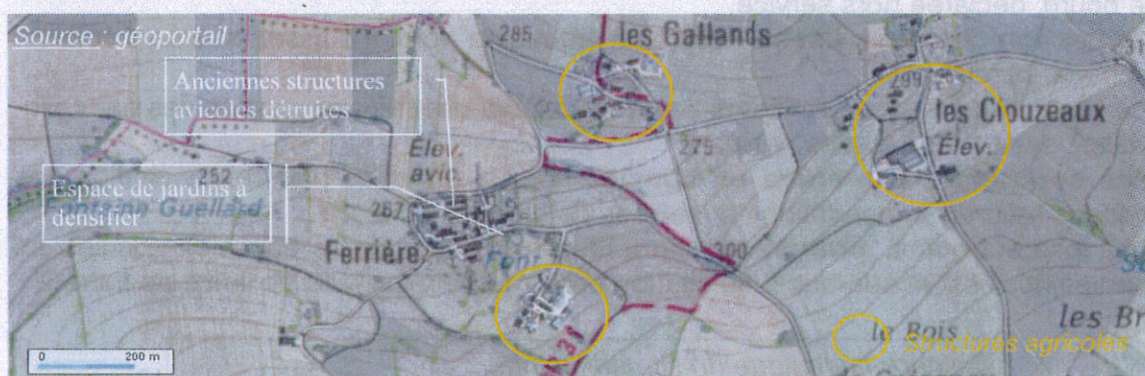


Généralités :

Le site se situe au nord-ouest du territoire communal.

Les limites de la zone U s'appuient sur l'enveloppe urbaine et foncière existante.

Les anciennes structures avicoles indiquées sur les fonds ign ont été partiellement détruites et ne sont plus en fonction.



On note la présence de structures agricoles dans les écarts et hameaux voisins. Ces éléments bâtis sont inclus en zone naturelle.

Cadre paysager immédiat et/ou environnant :

Le site est implanté sur un plateau ondulé et intégré aux grands paysages par des espaces jardinés qui bordent ses lisières urbaines.

La structure bâtie qui le compose est majoritairement ancienne et possède des potentiels de restauration et de changement de destination.

Quelques potentiels de compléments urbains ont été identifiés en partie est du hameau.

Approche technique :

Les accès : facilités par les voies communales internes au site - proximité du GR 31.

La desserte en eau potable : satisfaisante et adaptée - canalisations de 90 cm de diamètre .

La desserte en électricité : satisfaisante et adaptée - présence d'une distribution électrique haute et basse tension.

Le niveau de défense incendie : satisfaisant - présence d'une borne incendie aux normes, dans le hameau.

La gestion des eaux usées : système autonome.

La gestion des eaux pluviales : aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales, système de fossés naturels.

Les contraintes à prendre en considération : projet de plan de prévention des risques naturels « inondations et coulées de boues » à l'étude.

Les protections à prendre en considération : structures agricoles/viticoles en partie sud-est du site mais éloignées de plus de 100 mètres des limites de la zone U .

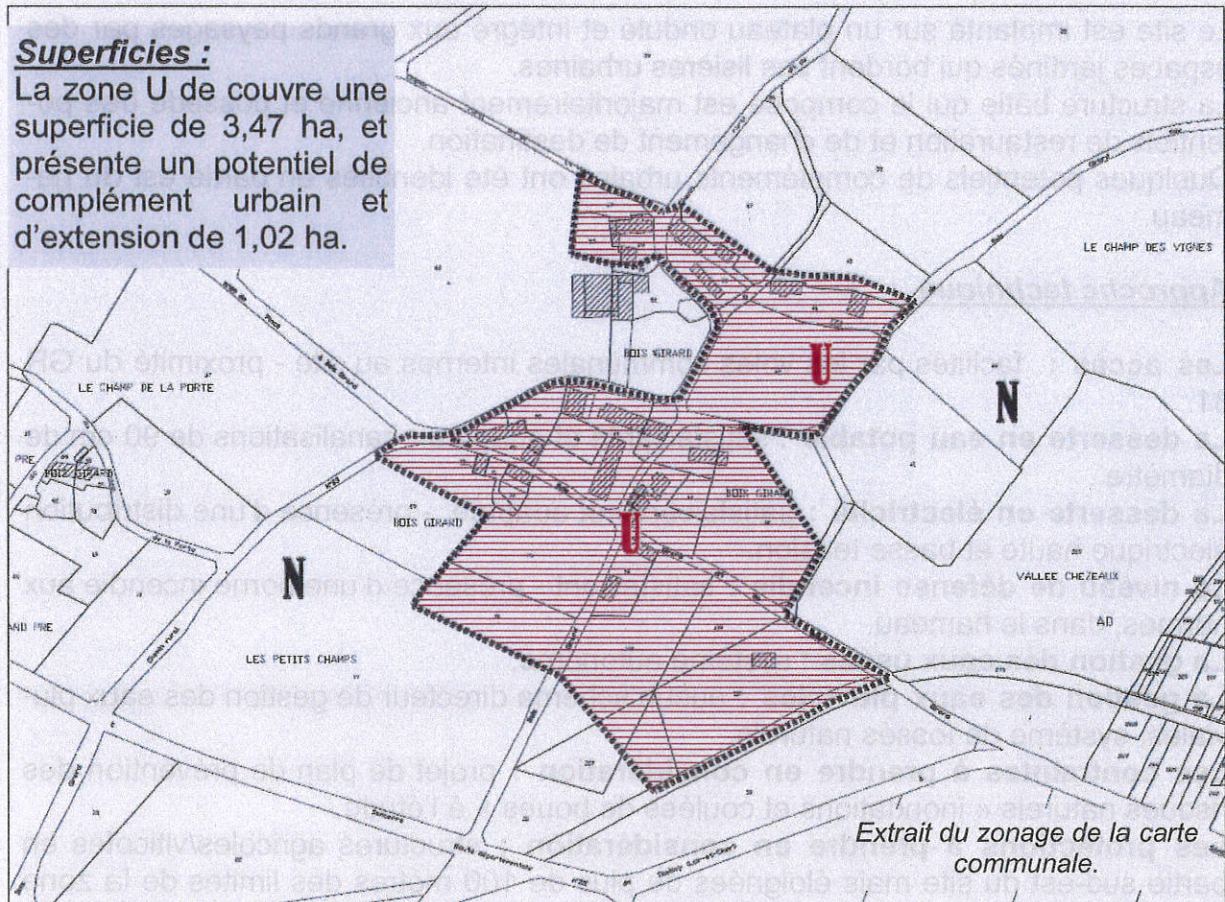
Desserte technique du site suffisante.

Le projet sera soumis aux prescriptions réglementaires de la future servitude du PPR « inondations et coulées de boues du sancerrois ».

La zone U du hameau de Bois Girard :

Superficies :

La zone U couvre une superficie de 3,47 ha, et présente un potentiel de complément urbain et d'extension de 1,02 ha.



Généralités :

Le site se situe à l'ouest du territoire communal, à quelques kilomètres du bourg. Les limites de la zone U s'appuient sur l'enveloppe urbaine et foncière existante, relayées par des limites naturelles (bocage, chemins).



On note la présence d'un site agricole à l'ouest du hameau et de structures agricoles au nord du site. Ces ensembles sont classés en zone N.

Cadre paysager immédiat et/ou environnant :

Le site est implanté sur un plateau ondulé et bordé d'une végétation qui en assure en partie nord une bonne intégration paysagère.

La partie sud du hameau s'implante dans des paysages de premier plan plus ouverts, mais en cours d'aménagement paysagers (plantations récentes).

La structure bâtie qui le compose est mixte (anciennes structures agricoles, constructions pavillonnaires).

Approche technique :

Les accès : facilités depuis la RD 22 qui traverse le village et par les chemins et voies communales internes au site.

La desserte en eau potable : assez faible mais suffisante - canalisations de 63 cm de diamètre .

La desserte en électricité : satisfaisante et adaptée - présence d'une distribution électrique haute et basse tension.

Le niveau de défense incendie : satisfaisant - présence d'une borne incendie aux normes dans le hameau.

La gestion des eaux usées : système autonome.

La gestion des eaux pluviales : aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales, système de fossés naturels.

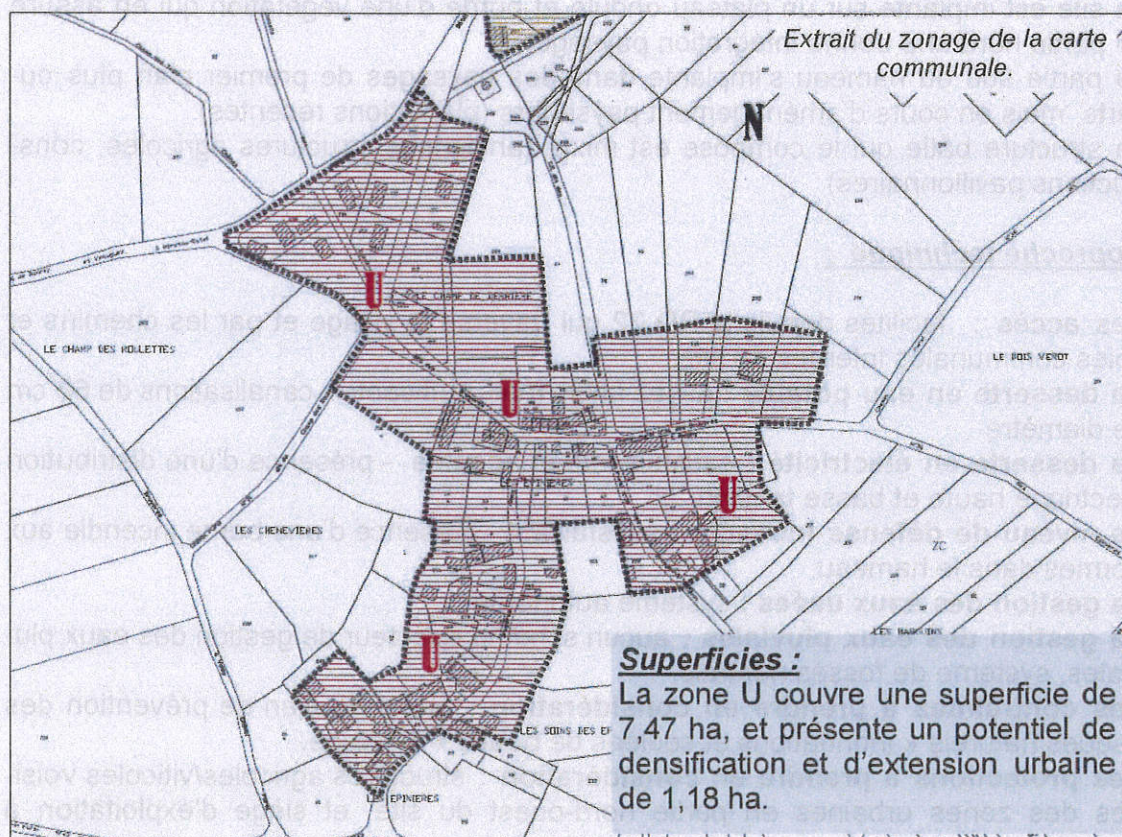
Les contraintes à prendre en considération : projet de plan de prévention des risques naturels « inondations et coulées de boues » à l'étude.

Les protections à prendre en considération : structures agricoles/viticoles voisines des zones urbaines en partie nord-ouest du site, et siège d'exploitation à l'ouest.

Desserte technique du site suffisante.

Le projet sera soumis aux prescriptions réglementaires de la future servitude du PPR « inondations et coulées de boues du sancerrois ».

La zone U du village des Epinières :



Généralités :

Le site localise au centre du territoire communal, à quelques kilomètres au nord-est du bourg.

Les limites de la zone U s'appuient sur l'enveloppe urbaine et foncière existante, relayées par des limites naturelles (bocage, chemins, lignes de relief).

On note une proximité géographique intéressante avec la zone d'activités économiques locale des Bruyères (site des Quatre vents), située en partie nord (petit pôle d'emploi local).



On note l'absence de structure agricole.

Cadre paysager immédiat et/ou environnant :

Le site est implanté pour sa moitié nord en rebord d'un plateau et en partie sud sur les premières pentes du coteau, bénéficiant ainsi d'un relief particulier à prendre en considération.

La structure bâtie qui le compose est mixte (anciennes structures agricoles, constructions pavillonnaires).

Le site possède des potentiels intéressants de compléments urbains, sur des terrains proches des limites urbaines actuelles.

Approche technique :

Les accès : facilités depuis la RD 86 desservant le site par le nord-est - plus intimistes via des voies communales.

La desserte en eau potable : satisfaisante - canalisations de diamètres 80 cm à 150 cm de diamètres.

La desserte en électricité : satisfaisante et adaptée - présence d'une distribution électrique haute et basse tension.

Le niveau de défense incendie : satisfaisant mais pouvant être conforté - présence et proximité du réservoir de 100 m³ (château d'eau) - présence de 2 bornes incendie dans le village, déclarées hors service.

La gestion des eaux usées : système autonome.

La gestion des eaux pluviales : aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales, système de fossés naturels.

Les contraintes à prendre en considération : projet de plan de prévention des risques naturels « inondations et coulées de boues » à l'étude.

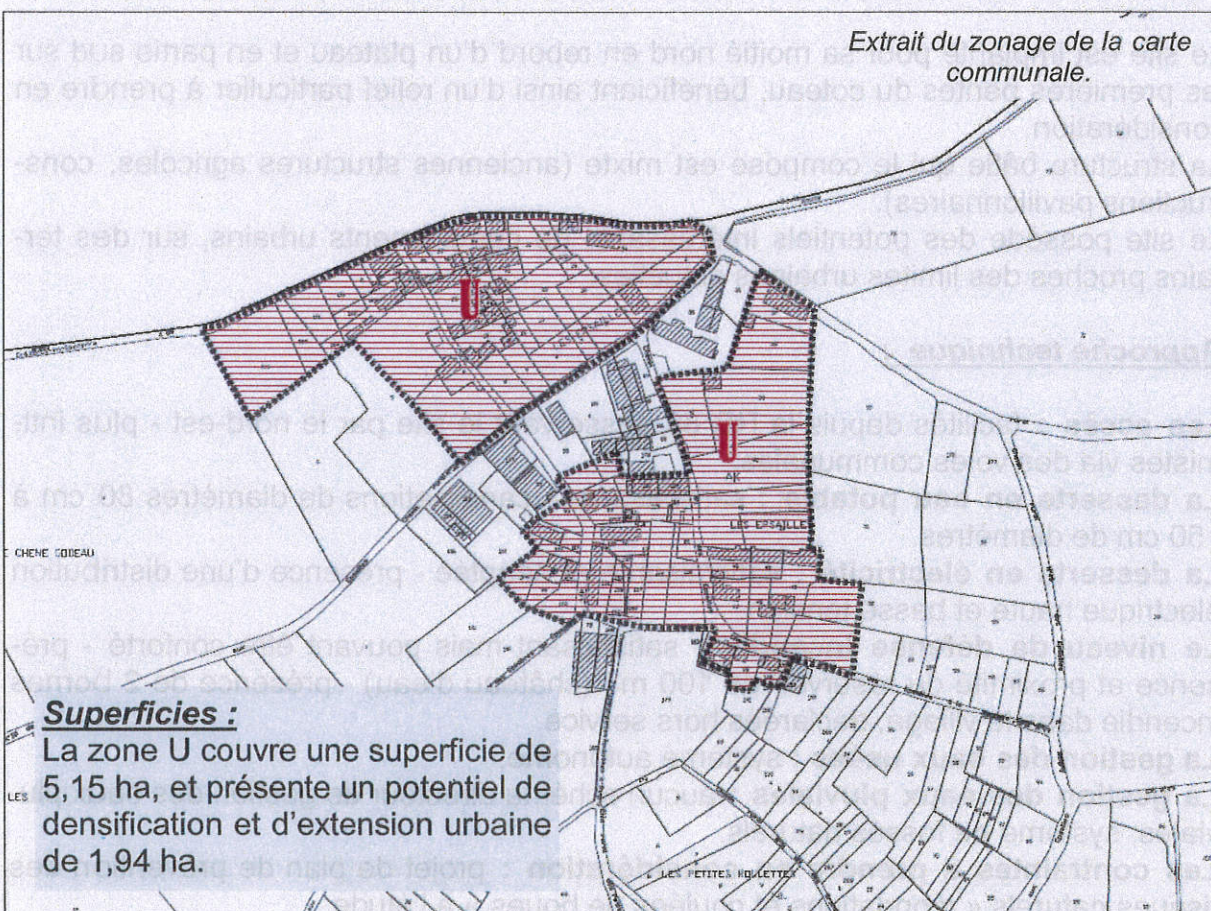
Les protections à prendre en considération : patrimoine AOC limitrophe au sud du site.

Desserte technique du site suffisante.

Le projet sera soumis aux prescriptions réglementaires de la future servitude du PPR « inondations et coulées de boues du sancerrois ».

Les courbes du relief devront être intégrées aux projets constructifs afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les grands paysages viticoles bordant le site.

La zone U du village des Epsailles :

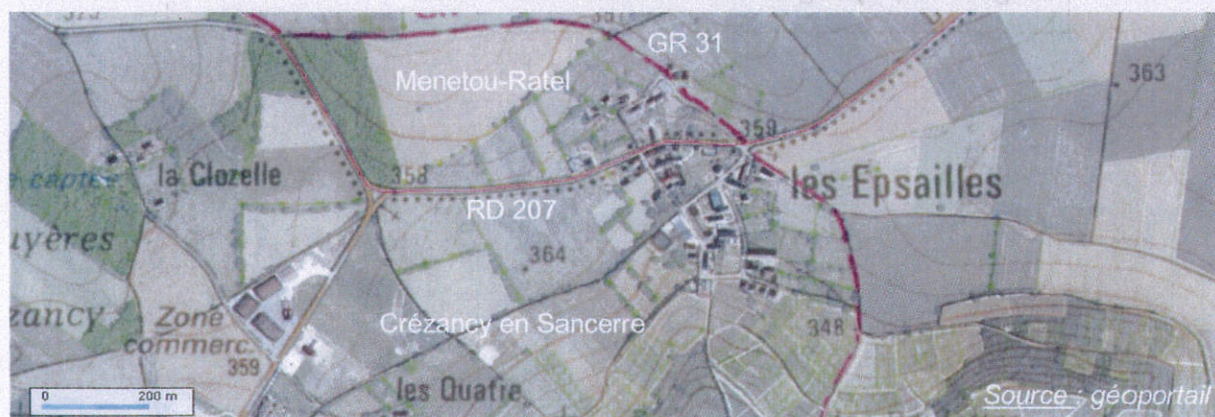


Généralités :

Il se situe au nord du territoire communal et partage son enveloppe urbaine avec la commune limitrophe de Menetou-Ratel.

La majeure partie du village se situe cependant sur la commune de Crézancy en Sancerre.

Si sa position géographique paraît excentrée par rapport au bourg de Crézancy, elle présente cependant l'intérêt d'être connectée à un axe de transit permettant de relier rapidement les territoires voisins et pôles de proximité, situés au nord de la commune. La proximité du GR 31 offre un potentiel de promenade douce.



Cadre paysager immédiat et/ou environnant :

Le site est implanté sur un plateau et bordé d'une végétation qui en assure une bonne intégration paysagère.

Seule la zone sud du hameau s'appuie sur le rebord des coteaux viticoles.

La structure bâtie qui le compose est majoritairement ancienne.

On note la présence d'activités agricoles et viticoles en cœur de hameau qui explicite la sectorisation urbaine.

Le site possède des potentiels intéressants de compléments urbains, sur des terrains extérieurs aux limites urbaines actuelles mais présentant très peu de sensibilités paysagères, en raison d'une maille bocagère préexistante et relativement bien conservée.

Approche technique :

Les accès : facilités depuis la RD 207 qui traverse le village et par les chemins et voies communales internes au site - proximité du GR31.

La desserte en eau potable : assez faible mais pouvant évoluer - canalisations de diamètres 50 cm mais proximité de canalisations plus importantes (80 / 200).

La desserte en électricité : satisfaisante et adaptée - présence d'une distribution électrique haute et basse tension.

Le niveau de défense incendie : satisfaisant - présence d'une borne incendie aux normes dans le village.

La gestion des eaux usées : système autonome.

La gestion des eaux pluviales : aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales, système de fossés naturels.

Les contraintes à prendre en considération : projet de plan de prévention des risques naturels « inondations et coulées de boues » à l'étude.

Les protections à prendre en considération : patrimoine AOC limitrophe au sud du site, structures agricoles/viticoles voisines des zones urbaines.

Desserte technique du site suffisante.

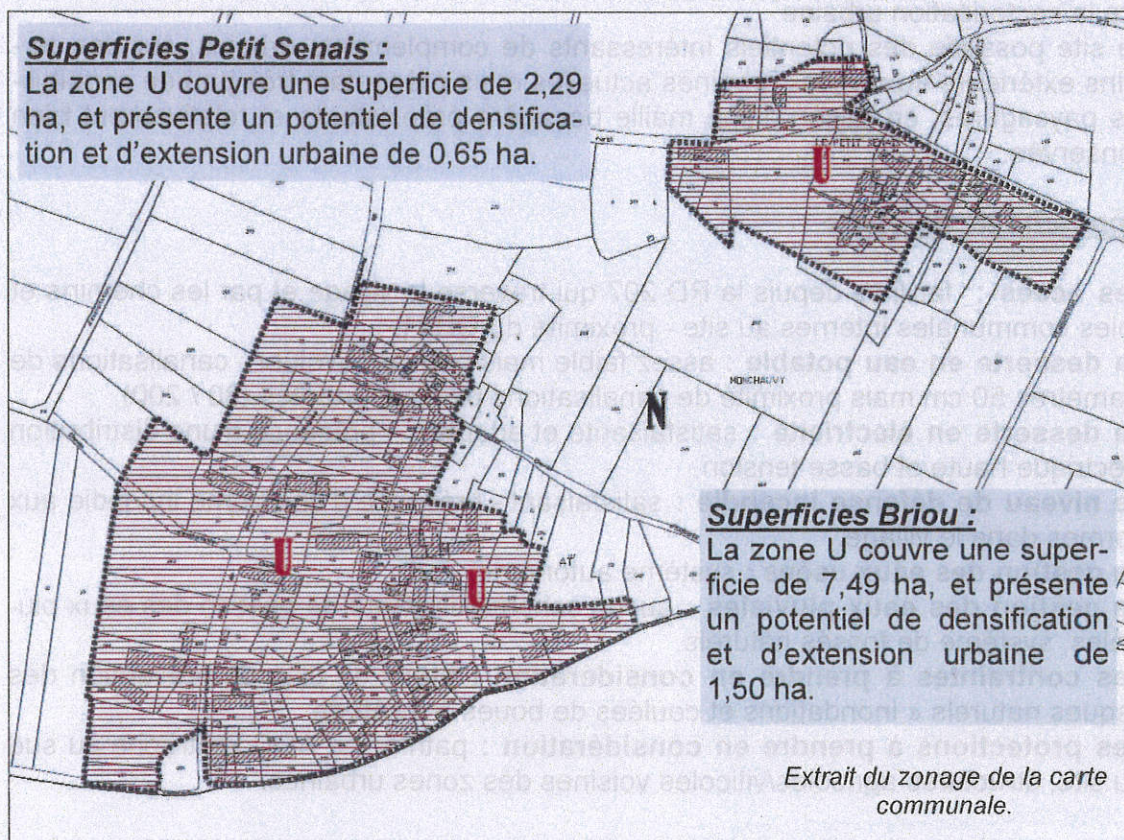
Le projet sera soumis aux prescriptions réglementaires de la future servitude du PPR « inondations et coulées de boues du sancerrois ».

La conservation de la trame bocagère devra être intégrée aux projets constructifs afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les grands paysages bordant le site urbanisable.

La zone U du village du Briou et du hameau du Petit Senais :

Généralités :

Les sites se situent au sud du territoire communal à proximité et en limite de la commune voisine de Veaugues.



Ils affichent une proximité géographique intéressante et ne comptent plus aucune structure agricole. Ils sont entièrement dédiés à une fonction majoritairement résidentielle.

Le Briou :

Particularités :

Le village du Briou se compose d'une entité urbaine compacte répartie sur 2 communes (Crézancy au nord et Veaugues au sud), et organisée autour de 2 routes départementales (RD 955 hors commune, et RD 86).

Si sa position géographique paraît excentrée par rapport au bourg de Crézancy, elle présente cependant l'intérêt d'être connectée à un axe de transit permettant de relier rapidement les territoires voisins et pôles de proximité situés au sud de la commune.



Cadre paysager immédiat et/ou environnant :

Le site est implanté en espace de plaine mais se compose des lisières urbaines intégrées et qualitatives.

La structure bâtie est majoritairement ancienne.

On note la présence d'un habitat individuel pavillonnaire à l'ouest du village, à proximité du potentiel de complément urbain libéré par le projet.

Approche technique :

Les accès : facilités depuis les RD 86 et 955 - intimistes depuis les voies communales internes au village.

La desserte en eau potable : satisfaisante et adaptée - canalisations de diamètres divers (125 à 150 cm).

La desserte en électricité : suffisante - présence d'une distribution électrique haute et basse tension.

Le niveau de défense incendie : satisfaisant - présence d'une borne incendie aux normes dans le village.

La gestion des eaux usées : système autonome.

La gestion des eaux pluviales : aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales, système de fossés naturels.

Les contraintes à prendre en considération : projet de plan de prévention des risques naturels « inondations et coulées de boues » à l'étude.

Les protections à prendre en considération : néant.

Desserte technique du site suffisante.

Le projet sera soumis aux prescriptions réglementaires de la future servitude du PPR « inondations et coulées de boues du sancerrois ».

La conservation de la trame bocagère devra être intégrée aux projets constructifs afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les grands paysages bordant le site urbanisable.

Le Petit Senais :

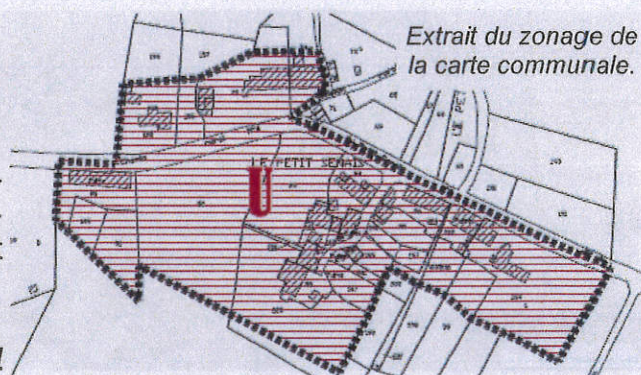
Particularités :

Le hameau du Petit Senais se compose d'une entité urbaine plus réduite, mais organisée et facilement accessible depuis la RD 86.

Cadre paysager immédiat et/ou environnant :

Le site est implanté en espace de plaine mais présente des lisières urbaines intégrées et qualitatives, agrémentées d'espaces boisés.

La structure bâtie qui le compose est majoritairement ancienne mais laisse place à un potentiel de complément urbain peu sensible en matière paysagère.



Extrait du zonage de la carte communale.



Approche technique :

Les accès : facilités depuis les RD 86 et 955 - intimistes depuis les voies communales internes au village.

La desserte en eau potable : bonne et adaptée - canalisations de diamètres divers (125 à 150 cm).

La desserte en électricité : suffisante - présence d'une distribution électrique haute et basse tension.

Le niveau de défense incendie : satisfaisant - présence d'une borne incendie aux normes dans le village.

La gestion des eaux usées : système autonome.

La gestion des eaux pluviales : aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales, système de fossés naturels.

Les contraintes à prendre en considération : projet de plan de prévention des risques naturels « inondations et coulées de boues » à l'étude.

Les protections à prendre en considération : espace Natura 2000 proche, non inclus en zone U - espaces viticoles AOC au nord et à l'ouest du site, non inclus en zone U.

Desserte technique du site suffisante.

Le projet sera soumis aux prescriptions réglementaires de la future servitude du PPR « inondations et coulées de boues du sancerrois ».

La conservation de la trame bocagère, des petits boisements et la proximité du site Natura 2000 devra être intégrée aux projets constructifs.

Les zones U des villages de Reigny et Champtin :

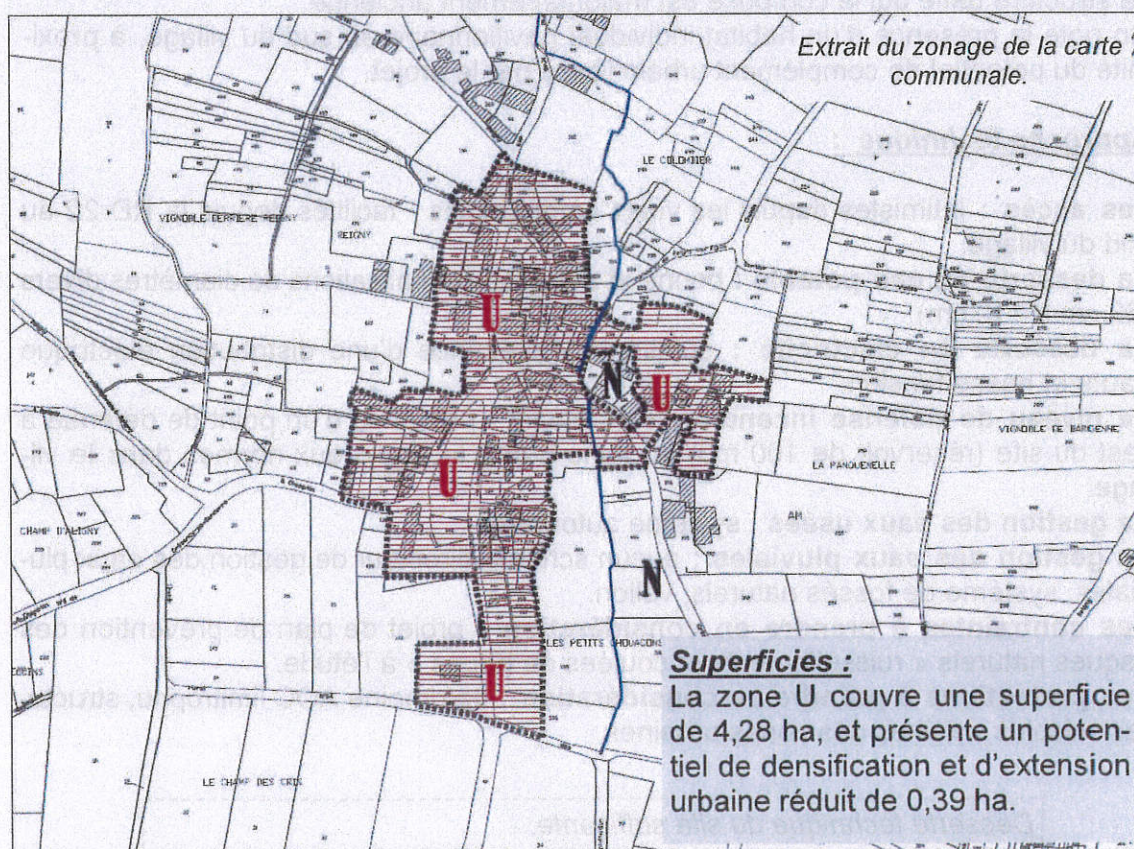
Généralités :

Ils se situent à l'est de la commune, et constituent 2 villages voisins présentant une organisation ancienne identitaire et des contextes proches.

La collectivité a souhaité identifier ces villages en zone U afin de reconnaître graphiquement leur importance dans la composition urbaine du territoire communal.

Représentatifs du patrimoine traditionnel bâti sancerrois implanté en domaine viticole, ils présentent une structure urbaine compacte et préservée, source d'attractivité touristique. Afin de garantir des projets d'évolution qualitatifs au bâti existant, il a été décidé de classer ces sites en zone urbaine. Le projet ne propose qu'une faible capacité de complément de l'urbanisation, précisée ci-après.

Reigny :



Particularités :

Le village de Reigny s'organise de part et d'autre d'un petit vallon, souvent sec.

Les limites de la zone U intègrent les contours de l'enveloppe urbaine existante, desquels ont été retirés les zones humides, les secteurs AOC limitrophes, et les espaces bâtis agricoles.

Le potentiel de complément urbain se situe essentiellement en partie sud du village, sur des parcelles non classées en AOC Sancerre.

La proximité du GR 31 offre un potentiel de promenade douce.



Cadre paysager immédiat et/ou environnant :

Le site est implanté en contrebas des coteaux viticoles.

Le vallon naturel crée une séquence paysagère intéressante en cœur de village.

La structure bâtie qui le compose est majoritairement ancienne.

On note la présence d'un habitat individuel pavillonnaire au sud du village, à proximité du potentiel de complément urbain libéré par le projet.

Approche technique :

Les accès : intimistes depuis les voies communales - facilités depuis la RD 22 au sud du village.

La desserte en eau potable : bonne et adaptée - canalisations de diamètres divers (63 cm à 110 cm).

La desserte en électricité : suffisante - présence d'une distribution électrique haute et basse tension.

Le niveau de défense incendie : satisfaisant - présence d'un point de défense à l'est du site (réservoir de 100 m³) et d'une borne incendie aux normes dans le village.

La gestion des eaux usées : système autonome.

La gestion des eaux pluviales : aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales, système de fossés naturels, vallon.

Les contraintes à prendre en considération : projet de plan de prévention des risques naturels « ruissellements et coulées de boues » à l'étude.

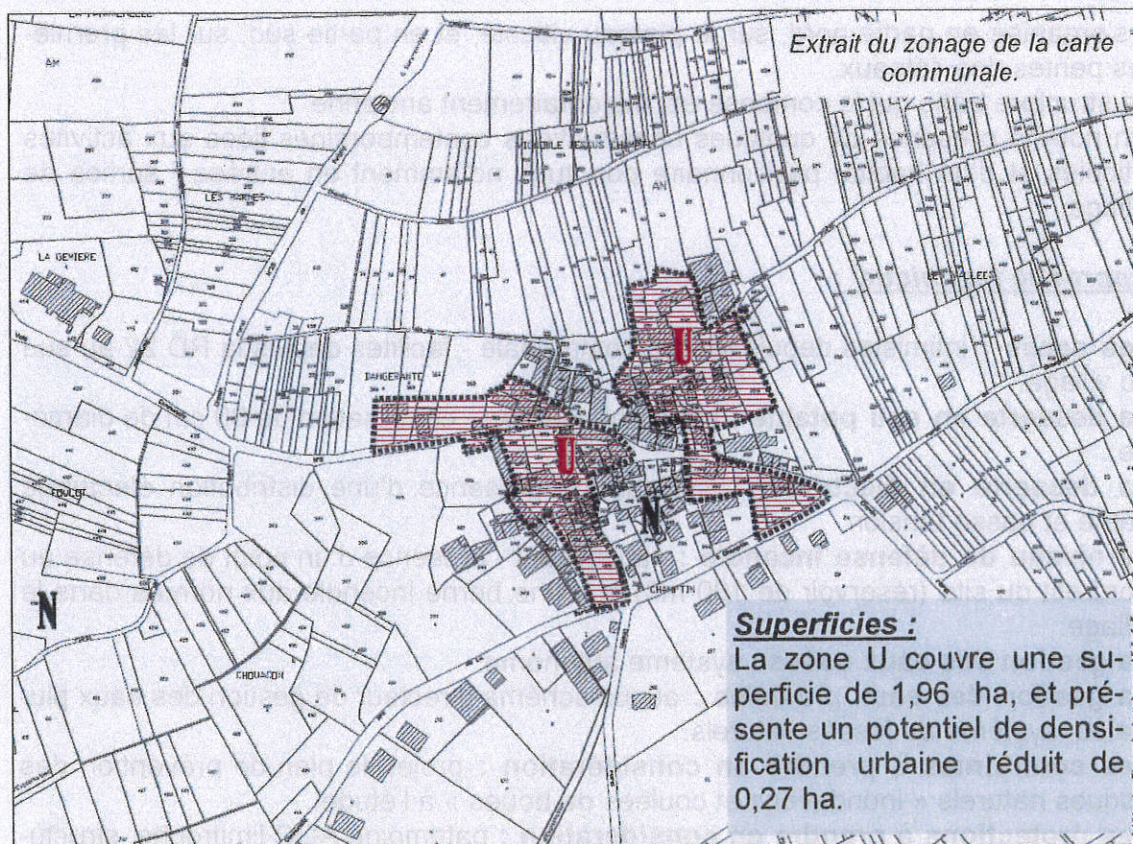
Les protections à prendre en considération : patrimoine AOC limitrophe, structures viticoles voisines des zones urbaines.

Desserte technique du site suffisante.

Le projet sera soumis aux prescriptions réglementaires de la future servitude du PPR « inondations et coulées de boues du sancerrois ».

La préservation des fonds de vallon devra être intégrée aux projets constructifs.

Champtin :



Particularités :

Le village de Champtin présente une proximité géographique avec celui de Reigny. Les limites de la zone U intègrent les contours de l'enveloppe urbaine existante, desquels ont été retirés les secteurs AOC limitrophes et les espaces bâtis agricoles. Le potentiel de complément urbain se situe essentiellement, sur des parcelles non classées en AOC Sancerre, intégrées au village.

On note une proportion importante de structures viticoles, implantées en cœur et sortie de village dont la présence et l'identification explicitent la scission de la zone U.



Cadre paysager immédiat et/ou environnant :

Il s'organise en partie nord, sur le plateau viticole, et en partie sud, sur les premières pentes des coteaux.

La structure bâtie qui le compose est majoritairement ancienne.

On note la présence de quelques constructions contemporaines liées aux activités viticoles et d'un habitat pavillonnaire ponctuel, notamment en entrées / sorties de village.

Approche technique :

Les accès : intimistes depuis la voie communale - facilités depuis la RD 22 au sud du village.

La desserte en eau potable : bonne et adaptée - canalisation de 80 cm de diamètre .

La desserte en électricité : suffisante - présence d'une distribution électrique haute et basse tension.

Le niveau de défense incendie : satisfaisant - présence d'un point de défense au nord-est du site (réservoir de 100 m³) et d'une borne incendie aux normes dans le village.

La gestion des eaux usées : système autonome.

La gestion des eaux pluviales : aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales, système de fossés naturels.

Les contraintes à prendre en considération : projet de plan de prévention des risques naturels « inondations et coulées de boues » à l'étude.

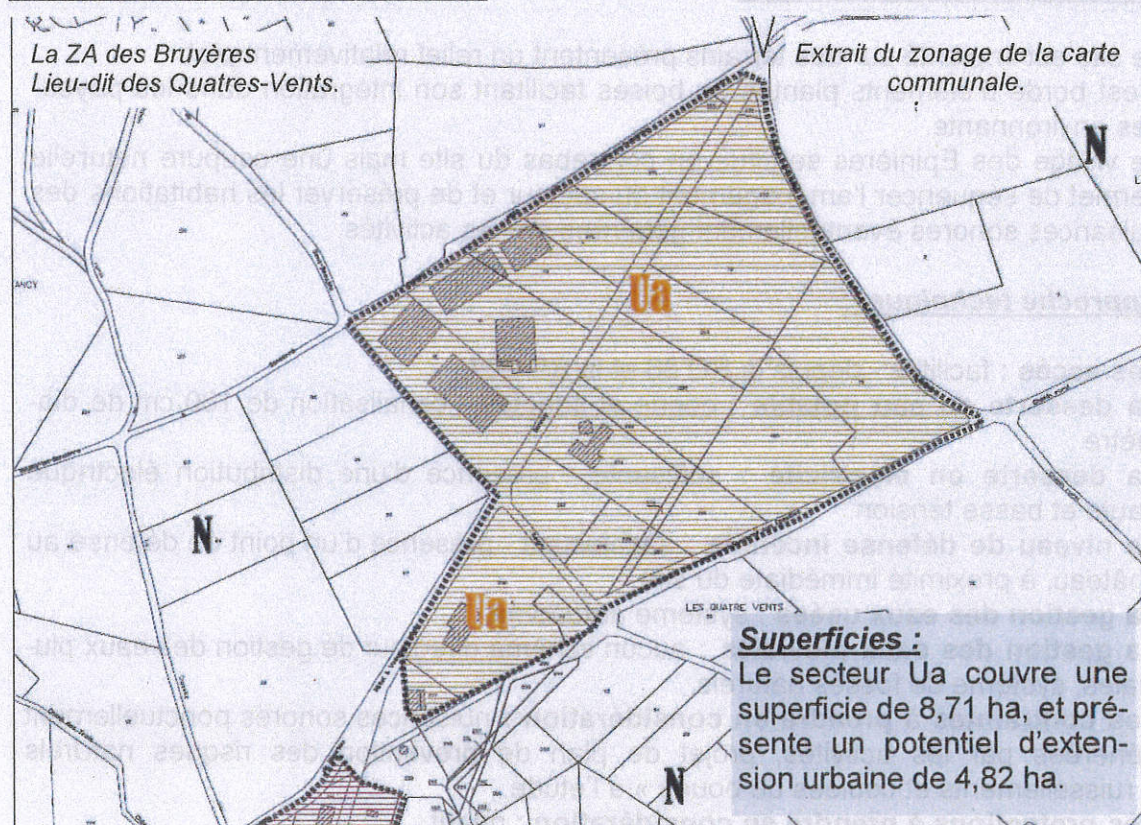
Les protections à prendre en considération : patrimoine AOC limitrophe, structures viticoles voisines des zones urbaines.

Desserte technique du site suffisante.

Le projet sera soumis aux prescriptions réglementaires de la future servitude du PPR « inondations et coulées de boues du san-cerrois ».

Les courbes du relief devront être intégrées aux projets constructifs afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les grands paysages viticoles bordant le site.

Le secteur Ua des Quatre-Vents :



Généralités :

Il se situe au nord-est de la commune, en partie nord du hameau des Epinières, le long de la route départementale n°86, sur le site dit des « Quatre-vents ».



Il couvre l'espace de la « zone d'activités des Bruyères ».

Le site se compose en partie ouest et sud, de bâtiments préexistants occupés par une entreprise de commercialisation d'aliments pour animaux et des artisans locaux. Le contour du secteur Ua trouve ses limites dans la prise en compte des activités préexistantes et des terrains communaux situés à l'est de la route départementale.

Cadre paysager environnant :

Le site est implanté sur des terrains présentant un relief relativement plat. Il est bordé d'éléments plantés ou boisés facilitant son intégration dans les paysages environnants.

Le village des Epinières se situe en contrebas du site mais une coupure naturelle permet de séquencer l'aménagement du secteur et de préserver les habitations des nuisances sonores éventuellement générées par les activités.

Approche technique :

Les accès : facilités - depuis la RD 86 et la RD 207.

La desserte en eau potable : bonne et adaptée - canalisation de 100 cm de diamètre .

La desserte en électricité : suffisante - présence d'une distribution électrique haute et basse tension.

Le niveau de défense incendie : satisfaisant - présence d'un point de défense au château, à proximité immédiate du site.

La gestion des eaux usées : système autonome.

La gestion des eaux pluviales : aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales, système de fossés naturels.

Les contraintes à prendre en considération : nuisances sonores ponctuellement générées par les activités, projet de plan de prévention des risques naturels « ruissellements et coulées de boues » à l'étude.

Les protections à prendre en considération : néant.

Desserte technique du site suffisante.

Le projet sera soumis aux prescriptions réglementaires de la future servitude du PPR « inondations et coulées de boues du san-cerrois ».

La coupure naturelle avec le village des Epinières doit être pré-servée.

Les futures lisières bâties du secteur est du site devront être inté-grées par un traitement paysager.

4.3. Les incidences du projet sur l'environnement

En application de l'**article R.124-2 du Code de l'urbanisme**, le rapport de présentation de la carte communale évalue les incidences des orientations du projet sur l'environnement, et expose la manière dont le document d'urbanisme prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Étymologiquement parlant, le terme « environnement » trouve son origine dans le grec, le latin et le gaulois.

Le terme **environnement** est polysémique, c'est-à-dire qu'il recouvre aujourd'hui de nombreuses acceptions.

L'**environnement** est tout ce qui nous entoure. C'est l'ensemble des éléments naturels et artificiels au sein duquel se déroule la vie humaine.

Il s'agit par conséquent au sein du présent rapport de présentation :

- De présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, les milieux écologiques, les risques et nuisances...
- D'exposer les mesures compensatoires et d'accompagnement prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

Notre réflexion s'étaye alors autour de **5 grandes thématiques**, déclinées dans les pages suivantes :

- **L'environnement démographique et résidentiel ;**
- **L'environnement économique et social ;**
- **L'environnement paysager et urbain ;**
- **L'environnement bâti et culturel ;**
- **L'environnement écologique ;**
- **La prise en compte des risques et nuisances ;**
- **L'environnement humain : la concertation autour du projet.**

L'environnement démographique et résidentiel :

Contexte :

Si le XXème siècle a localement été synonyme de décroissance démographique, le début du XXIème s'accompagne d'une phase pallier de stabilisation numérique, suivie récemment d'une période de croissance de population à conforter.

Le nombre de ménages augmente sur le territoire et la commune conserve une structure démographique équilibrée.

Le parc de logements suit les mêmes tendances positives et se diversifie.

Le nombre de locatifs augmente depuis la fin des années 1990.

Le rythme de construction annuel moyen est de 5 nouveaux logements.

Incidences du projet :

Le projet de carte communale se base sur une étude « diagnostic » évaluant les caractéristiques des composantes du territoire et les possibilités réelles d'extension de son urbanisation.

La carte détermine alors des zones U présentant un potentiel d'urbanisation qui sous-entend outre l'augmentation numérique du parc de logements, celle de la population locale.

Ce contexte de reconnaissance de zones constructibles aura des incidences sur l'environnement :

- positives en terme de dynamique démographique et résidentielle ;
- limitées en termes d'impact paysager, et écologiques.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Afin d'organiser les extensions de l'urbanisation et de maîtriser la croissance démographique locale, les élus ont souhaité concentrer l'urbanisation sur les sites bâtis principaux (bourg, villages et quelques hameaux) en ressortant des zones U, les sites d'exploitation ainsi que les terres agricoles/viticoles et boisées.

Le niveau de desserte et d'équipement des sites retenus a également été évalué, et il a été vérifié que les structures existantes suffisaient à couvrir à minima, l'urbanisation des parcelles vierges des zones urbaines programmées.

Rappelons ici que les superficies ouvertes à l'urbanisation nouvelle ne représentent qu'une faible superficie au regard de la totalité surfacique du territoire : - de 2,6 %.

La composition des sites et leur cadre paysager environnement ont été étudiés afin de programmer les développements dans les espaces les moins sensibles.

L'environnement économique et social :

Contexte :

La population active ayant un emploi augmente et l'on observe une majorité d'actifs travaillant sur le territoire communal.

Les sièges d'exploitation agricoles et viticoles emploient 50% des actifs locaux.

La commune possède également une zone d'activités économiques (ZA des Bruyères) pour partie urbanisée, mais disposant d'un potentiel foncier public pouvant permettre un développement du site.

Incidences du projet :

Le projet de carte prend en compte le contexte agricole et viticole dans un souci de préservation de cette activité économique majeure.

Une analyse locale de cette activité a alors été réalisée dans le cadre de l'étude et les sièges d'exploitation ont été recensés.

La zone d'activité préexistante a été confortée dans ses limites foncières et la collectivité est propriétaire des terrains vierges disponibles et proches de tous réseaux. Elle pourra alors tendre à garantir la qualité de l'aménagement du site.

Le projet ne fera ici naître que des incidences positives sur l'environnement local.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

La carte communale inclut l'ensemble des activités agricoles dynamiques ainsi que leur prévisionnel d'évolution au cœur de la zone agricole et naturelle, dite « zone N ».

Les activités commerçantes et de services sont incluses en zone urbaine.

L'unique secteur constructible réservé à de l'activité économique (Ua) est positionné sur les contours du site préexistant, et du foncier communal disponible. Il n'en prévoit pas d'extension nouvelle.

L'environnement paysager et urbain :

Contexte :

La commune de Crézancy se trouve à la rencontre de 3 grandes unités paysagères : à l'ouest, un paysage agricole ondulé ; à l'est, un paysage viticole à fort relief ; au sud, un paysage de plaine cultivée et partiellement boisée.

Les occupations urbaines se situent majoritairement au nord et à l'est du territoire communal. Elles prennent la forme d'écarts, de hameaux ou de villages.

Certains sites ont conservé leur identité architecturale et connaissent un attrait touristique (Reigny, Champtin). Aucun élément bâti n'est cependant inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Les données IGN n'identifient pas de réseau hydrographique interne au territoire.

La Sauldre borde la commune à l'ouest et est perceptible au lieu dit « le Moulin Jamet ». Les écrits historiques locaux font cependant état de ruisseaux et de sources. L'une d'entre elles apparaît sur la carte IGN, au lieu dit « la Clozelle ». Un petit vallon se dessine également au centre du village de Reigny.

L'axe médian central du territoire s'accompagne de quelques petits boisements, présentant une plus grande densité en partie sud, en limite de la commune de Veaugues.

La structure bocagère est encore relativement bien conservée aux abords de la majorité des sites urbanisés, à l'exception des sites implantés dans les grands espaces agricoles ouverts du sud de la commune.

Incidences du projet :

Les activités agricoles dont le développement est autorisé en zone N, le repérage de sites constructibles et le complément urbain prévu au bourg sont autant d'éléments qui auront un impact à l'avenir sur les grands paysages et les espaces naturels.

Le travail de terrain a cependant permis de relever des secteurs urbains présentant des sensibilités moindres en matières paysagères et environnementales.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Le projet de la carte communale identifie les secteurs bâtis les plus identitaires par un classement en zone U (ex: villages de Reigny et de Champtin, village du Briou) permettant ainsi de conforter la valeur du patrimoine bâti en offrant des possibilités de réalisation de projets harmonieux et adaptés au contexte architectural local, sans pour autant offrir un large potentiel constructif en cœur de sites.

Le traitement des zones de contact (rural/urbain) devra faire l'objet d'une politique publique volontariste.

Dans la majorité des villages et hameaux, les espaces aménageables pourront utiliser le support végétal existant pour améliorer l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement.

L'environnement écologique :

Contexte :

Le capital écologique (faune/flore) présent sur le territoire communal inclut :

- les systèmes écologiques préalablement inventoriés, ou faisant l'objet de mesures de protections environnementales en vigueur : localement seul un espace faisant partie de la zone Natura 2000 « coteaux calcaires du sancerrois » a été recensé à l'est du hameau du Petit Senais ;
- les milieux naturels « communs », non reconnus sur un plan réglementaire ou scientifique, mais qui attestent d'une véritable sensibilité esthétique, écologique, sociale, culturel ou historique.

La gestion de la ressource en eau est encadrée localement par l'application du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne qui fixe les orientations fondamentales à l'échelle des bassins ou groupe de bassins hydrographiques. Il est également à noter qu'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Sauldre (SAGE) est en cours d'élaboration sur la Sauldre.

L'eau potable est fournie majoritairement par la SAUR, à l'exception des sites du Briou, du Petit et du Grand Senais qui sont alimentés par le syndicat de Veaugues.

La gestion des eaux usées est effectuée exclusivement à ce jour par des systèmes autonomes, mais le schéma directeur d'assainissement local projette la création d'un système collectif sur le bourg de Crézancy.

La collectivité ne dispose pas encore de schéma de gestion des eaux pluviales mais pourra réaliser un tel document à l'avenir afin d'améliorer la prise en compte des eaux de pluies et tendre à une gestion durable et sécurisée de celles-ci.

Les déchets sont gérés par des structures hors commune, dans le cadre du plan départemental.

Incidences du projet :

Le projet dans son contexte d'ouverture à l'urbanisation risque de modifier certaines de ces données. Cependant des précautions ont été prises au sein de la réflexion locale, et les thématiques et outils pouvant trouver une traduction pour préserver la qualité des éléments suscités, ont été étudiés.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Les zones humides connues sont classées en zone naturelle afin de prendre en considération la sensibilité des milieux. Le site Natura 2000 est classé en zone naturelle.

La collectivité réfléchit à la mise en place d'un système d'assainissement collectif des eaux usées sur le bourg, et une étude des fonctionnements des systèmes autonomes préexistants est actuellement en cours avec le SPANC.

Concernant les déchets, la commune est soumise au respect des orientations du plan départemental d'élimination des déchets et assimilés approuvé en 1999.

La prise en compte des risques et nuisances :

Contexte :

La commune de Crézancy en Sancerre compte 3 risques identifiés :

- le risque inondations et coulées de boues généré par les courbes du relief, et accentué par les systèmes de culture des sols ;
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux ;
- le risque d'exposition au plomb.

Incidences du projet :

Le projet se limite à la prise en compte et au rappel de l'existence de ces risques et nuisances, sans pouvoir en proposer à ce jour des modes de gestion.

Les choix actuels d'urbanisme modifieront les milieux et espaces concernés. Ils pourront donc avoir un impact éventuel sur le risque de ruissellement des eaux de pluie, et de coulée de boue.

La collectivité tendra à l'avenir, à adapter si nécessaire son document d'urbanisme en conséquence des éléments réglementaires qui s'imposeront à son territoire dans les prochains mois.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

La commune tient à disposition du public, en mairie, tout document relatant l'existence de ces risques.

Le positionnement des zones U a été effectué en prenant en compte les éléments cartographiques existants en matière de retrait-gonflement des sols argileux.

Un plan de prévention des risques de inondations et coulées de boues est en cours d'étude. Les documents réalisés ce jour et portés à la connaissance de la collectivité ont été pris en considération. La cellule risque de la DDT a été consultée.

L'environnement humain : l'information et la concertation autour du projet :

Si les textes règlementaires n'imposent aucune concertation durant l'étude de la carte communale, la commune de Crézancy en Sancerre a souhaité à minima informer ses administrés quant aux avancées de cette réflexion, notamment par voie d'affichage et de publication.

Un bilan agricole a également été réalisé avec les professionnels locaux afin de pouvoir évaluer le fonctionnement de sites d'exploitation.

Incidences du projet :

Le projet aura des incidences positives sur l'environnement humain, puisqu'il met en œuvre une planification durable de l'occupation et de l'utilisation des sols du territoire communal.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Aucune mesure compensatoire ou d'accompagnement ne s'avère nécessaire.