



Commune de Crécy-sur-Serre

Modification du Plan Local d'Urbanisme Résumé non technique

Vu pour être annexé à l'arrêté en
date du

déclatant de la mise à enquête
publique du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Crécy-sur-Serre

Cachet et signature du Président



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Wilry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

<u>Maître d'ouvrage</u>	<u>Objet du dossier</u>
Communauté de Communes du Pays de la Serre 1 rue des Telliers 02 270 Crécy-sur-Serre	Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crécy- sur-Serre

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de **CRECY-SUR-SERRE** a été approuvé par délibération en date du 29 octobre 2012. Depuis le PLU a fait l'objet d'une révision accélérée approuvée en 2016. La Communauté de Communes du Pays de la Serre a décidé par délibération en date du 24 octobre 2018 de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Crécy-sur-Serre pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE située au lieu-dit « La Prayette» à l'est du bourg.

Cette procédure de modification :

- ✓ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ✓ ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De plus conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée du Conseil Communautaire Municipal a été adoptée pour justifier de l'utilité de cette ouverture à urbanisation.

Dans la pratique, l'opération se traduit par :

- une modification du document graphique avec le classement en zone 1AUE de la zone 2AUE
- la réalisation d'un règlement pour la zone 1AUE
- la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation pour la zone 1AUE
- la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation pour la zone 1AU

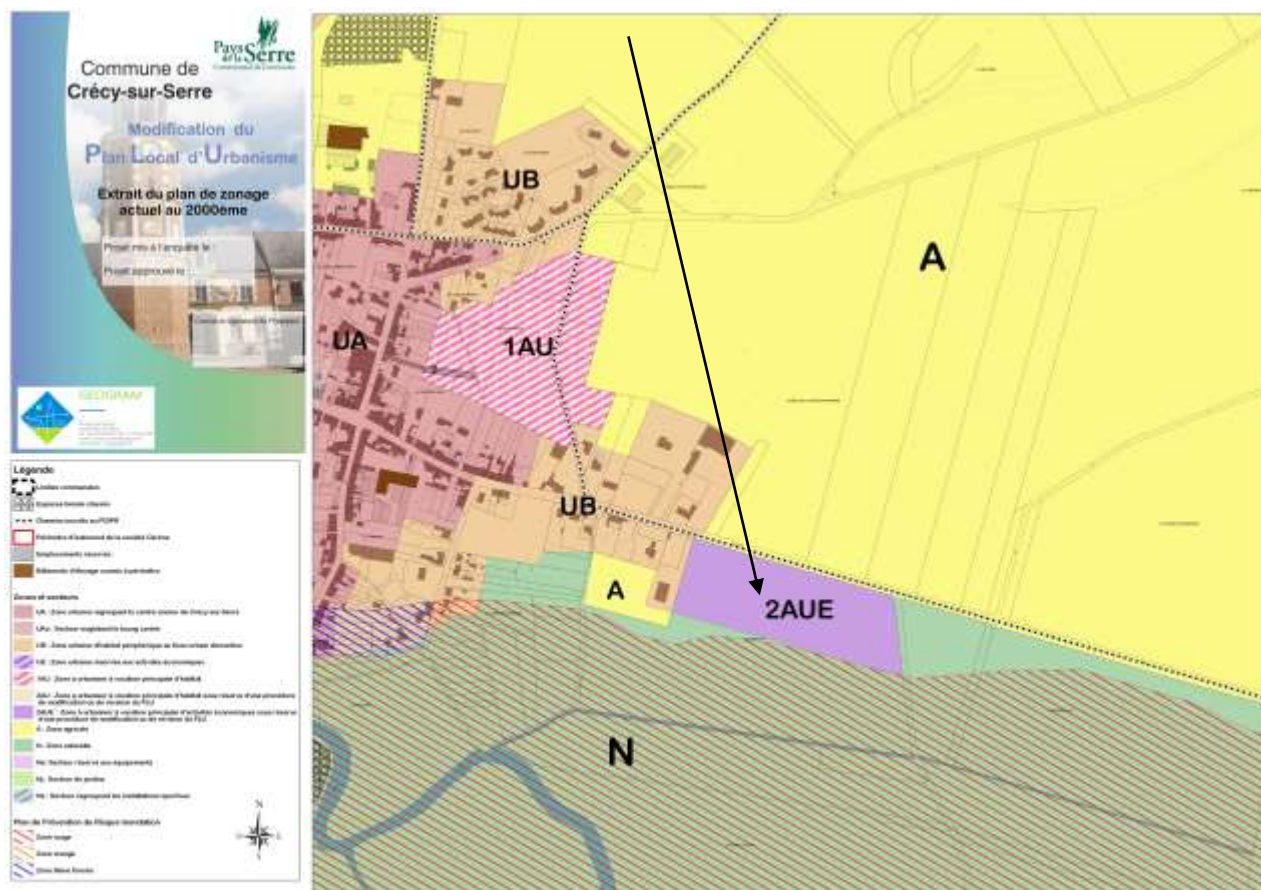
I. Objectifs et justification de la procédure de modification du PLU

Une entreprise de production et de vente de champignons de la commune de Crécy-sur-Serre souhaite développer son activité. Ce développement se traduira par la construction de nouveaux locaux et bâtiments (6000m² de surface couverte sont envisagés).

Cette activité économique aujourd'hui implantée au sud du territoire au lieu-dit la ferme Saint-Antoine ne peut s'étendre sur le site actuel faute de place. L'accueil de cette activité au sein des zones UE définies au PLU de Crécy, (zone urbaine à vocation économique), n'est pas non plus envisageable compte tenu des périmètres de protection des silos agricoles qui y sont implantés.

Lors de l'élaboration du PLU de la commune de Crécy-sur-Serre, il avait été prévu en bordure de la RD 12 à l'est du territoire, une zone 2AUE dite « La Prayette » afin de répondre à des besoins futurs d'urbanisation à vocation économique. Ces terrains seraient donc propices à l'accueil de cette activité économique qui pourra ainsi poursuivre son développement sur la commune et y créer des emplois (10 emplois dans les 2 ans et 50 emplois dans les 5 à 7ans).

Cependant ces terrains étant actuellement classés en zone 2AUE (réserve foncière urbanisable à long terme), ils ne peuvent pour le moment accueillir aucune construction. Afin de permettre la construction de bâtiments à destination d'activités, il convient de procéder à une modification du PLU, pour faire passer la zone 2AUE en zone 1AUE.



L'ouverture à urbanisation de zone à vocation d'activités économiques est prévue au SCot de la Communauté de Communes du Pays de la Serre.

II. Incidences de la procédure de modification sur le PLU de Crécy-sur-Serre

A. Modification du plan de zonage n°4.2B au 1/000

- la zone 2AUE et classée en zone 1AUE.



 Commune de **Crécy-sur-Serre**

 Modification du **Plan Local d'Urbanisme**

 Extrait du plan de zonage modifié au 2000ème

Projet mis à l'enquête le : _____

 Projet approuvé le : _____

Cachet et signature du Maire : _____



 GEOGRAM

Légende

 Limites communales

 Espaces boisés classés

 Chemins inscrits au PDER

 Périmètre d'urbanisme de la société Citovia

 Emplacements réservés

 Emplacements d'habitat soumis à permis

Zones et secteurs

UA : Zone urbaine regroupant le centre ancien de Crécy-sur-Serre

 UAa : Secteur englobant le long centre

 UB : Zone urbaine d'habitat périphérique ou tissu urbain discontinu

 UBa : Zone urbaine réservée aux activités économiques

 UBb : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

 1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat avec réserve d'avis préalable en modification ou de révision du PLU

 1AUE : Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques avec réserve d'avis préalable en modification ou de révision du PLU

 A : Zone agricole

 N : Zone naturelle

 Ne : Secteur réservé aux équipements

 Nj : Secteur de jardins

 Ns : Secteur regroupant les installations sportives

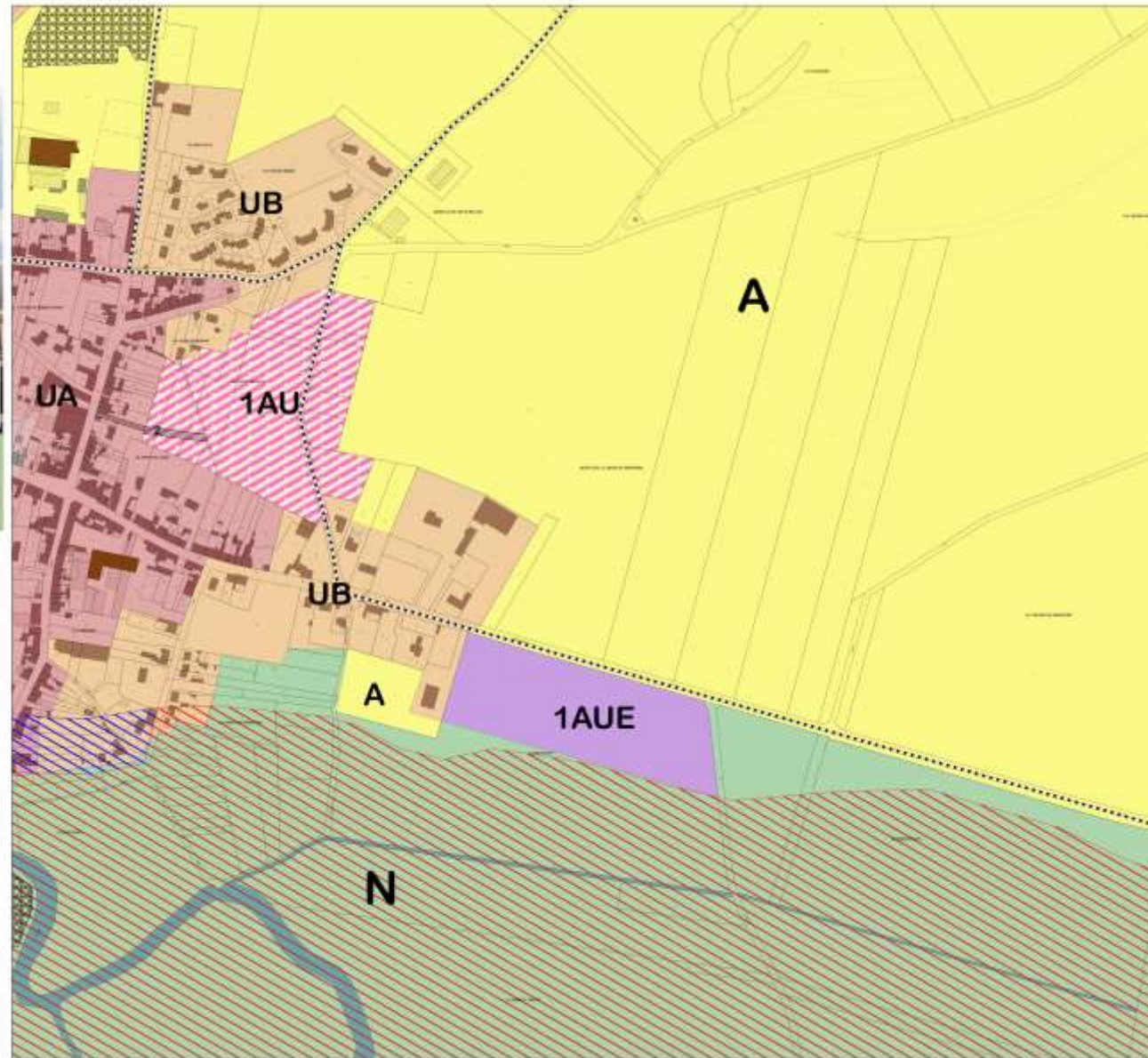
Plan de Prévention de Risque Inondation

 Zone rouge

 Zone orange

 Zone locale





B. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3)

- Une orientation d'aménagement est réalisée pour la zone 1AUE.



⇒ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

Cette zone est située à l'entrée est du bourg en bordure de la route départementale n°12. Les terrains sont occupés par des terres agricoles cultivées.

⇒ VOCATION DE LA ZONE

Zone à vocation principale d'activités économiques.

⇒ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

✓ ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- L'accès et la desserte de la zone 1AUE : La sécurité sera assurée par un nombre de débouchés limités sur le RD 12 à un accès poids-lourd et à un accès pour véhicule léger.

✓ ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Afin de privilégier l'imperméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux drainants pour le stationnement est préconisée.

✓ **AMENAGEMENT :**

- Une zone de recul de 10 mètres est définie en bordure de la RD 12 au sein de laquelle toute construction est interdite.

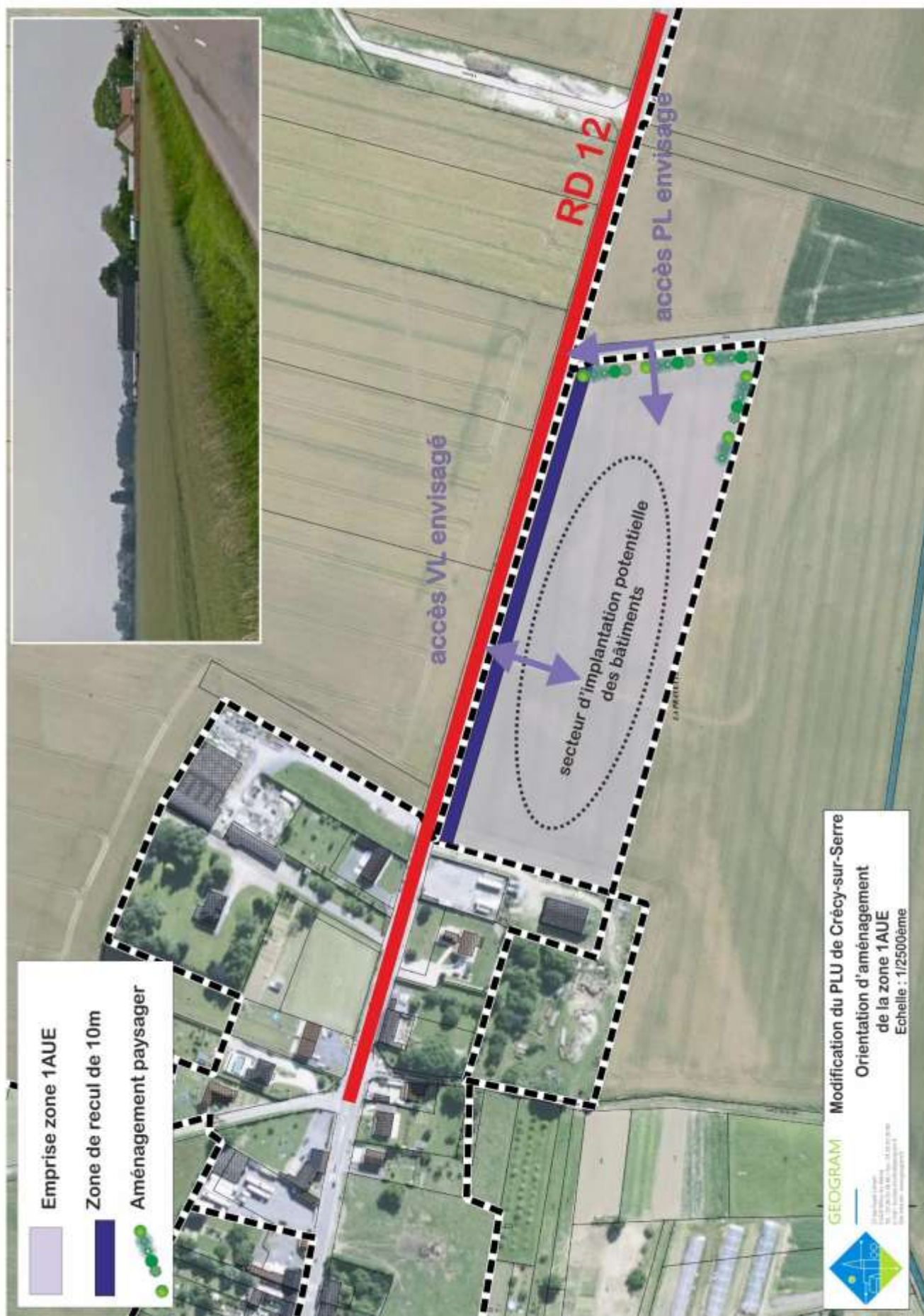
- Des plantations devront être prévues en limite de la zone 1AUE.

- Pour les espaces verts et paysagers, le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au règlement de la zone 1AUE.

✓ **PRECONISATION :**

- De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.

- Selon le degré d'attractivité des parcelles pour la faune, des recommandations particulières pourront être formulées, en particulier pour les parcelles les plus importantes et/ou les plus boisées : afin de préciser ces recommandations, le passage préalable d'un écologue est recommandé.



C. Modification du règlement (document n°4.1)

- Le règlement de la zone 2AUE est remplacé par le règlement de la zone 1AUE.

Règlement de la zone 1AUE

Définition :

- ✓ Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

Article 1AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les habitations sous réserve de l'article 1AUE.

Article 1AUE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements.

Article 1AUE 3 - Accès et voirie

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.

Article 1AUE 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- o Eaux pluviales
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués

de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

o Eaux usées

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

Article 1AUE 5 - Surface et forme des parcelles

- Non réglementé

Article 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un recul :

- d'au moins 10 mètres de l'alignement de la RD n°12,
- d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

- Cet Article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

Article 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

- Cet Article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

Article 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux constructions non contiguës, un espace suffisant doit toujours être aménagé pour permettre, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins de 4 mètres.
- Cet Article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

Article 1AUE 9 - Emprise au sol

- Non réglementé

Article 1AUE 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres à l'acrotère. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage bâti et naturel soit prise en compte
- Cet Article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...)

Article 1AUE 11 - Aspect extérieur

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings grossiers, carreaux de plâtre, brique creuses) est interdit.
- Pour les murs et les bardages sont interdits les couleurs criardes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

- Pour les bâtiments d'activités, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les clôtures seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, celle des murs bahuts sera inférieure ou égale à 0,50 m. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.

Article 1AUE 12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Afin de privilégier la perméabilité des sols, l'utilisation de matériaux drainants pour le stationnement est recommandée.

Article 1AUE 13 - Espaces verts et plantations

- Pour les espaces verts et paysagers, le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

Article 1AUE 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article 1AUE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

D. Modification du rapport de présentation (document n°1)

- La zone 2AUE est classée en zone 1AUE. La surface est identique : 2 hectares 85 ares

TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

Nom des zones	Superficie avant modification	Superficie après modification
1AUE	Néant	2 hectares 85 ares
2AUE	2 hectares 85 ares	Néant