



Commune de Crécy-sur-Serre

Modification du Plan Local d'Urbanisme Traduction réglementaire

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire de la
Communauté de Communes du Pays de
la Serre en date du

27 Mai 2019

approuvant la modification du PLU de
Crécy-sur-Serre

Cachet et signature du Président



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-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

Sommaire

I. Traduction au plan de zonage	3
II. Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
III. Traduction au règlement du PLU	10
IV. Changements apportés au rapport de présentation.....	18

I. Traduction au plan de zonage

Ci-joint :

- ❖ Document graphique n°4.2B : Plan de zonage ACTUEL de CRECY-SUR-SERRE.

- ❖ Document graphique n°4.2B : Plan de zonage MODIFIE de CRECY-SUR-SERRE.

Modification du PLU de Crécy-sur-Serre – Dossier de consultation
Traduction réglementaire


Commune de Crécy-sur-Serre
Modification du Plan Local d'Urbanisme
Extrait du plan de zonage actuel au 2000ème

Projet mis à l'enquête le :
 Projet approuvé le :

Cachet et signature du Président


28 rue Puyot Labart
 51000 Crécy-sur-Serre
 Tél. 03 25 58 38 87 / Fax. 03 25 58 38 86
 E-mail : services@paysdelaserre.fr
 Site internet : www.paysdelaserre.fr

Légende

-  Limites communales
-  Espaces boisés classés
-  Chemins inscrits au PDIPR
-  Périmètre d'isolement de la société Céréna
-  Emplacements réservés
-  Bâtiments d'élevage soumis à périmètre

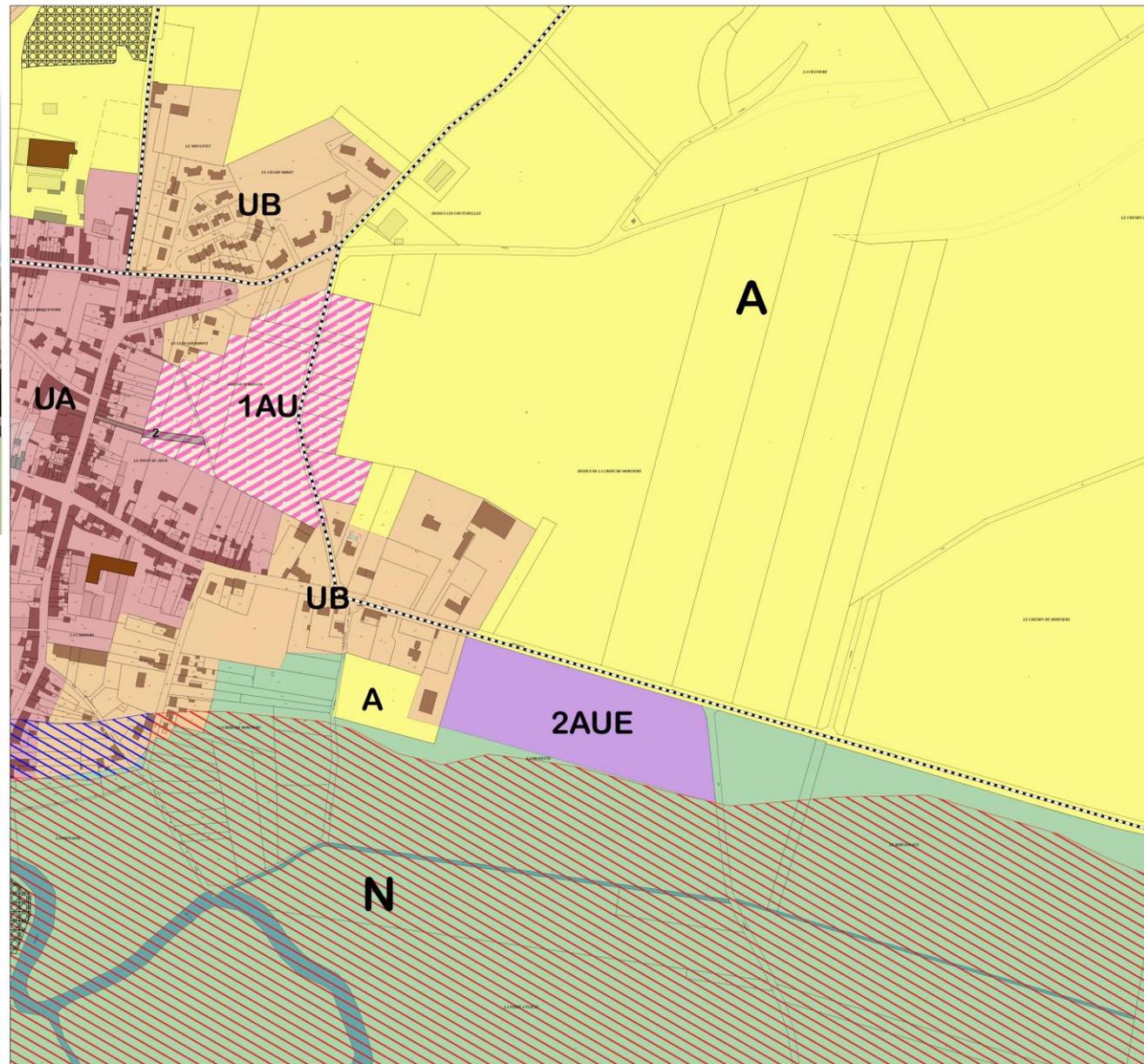
Zones et secteurs

-  UA : Zone urbaine regroupant le centre ancien de Crécy-sur-Serre
-  UAa : Secteur englobant le bourg centre
-  UB : Zone urbaine d'habitat périphérique au tissu urbain discontinu
-  UE : Zone urbaine réservée aux activités économiques
-  1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
-  2AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU
-  2AUE : Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques sous réserve d'une procédure de 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 du Risque Inondation

-  Zone rouge
-  Zone orange
-  Zone bleue foncée





Modification du PLU de Crécy-sur-Serre – Dossier de consultation
Traduction réglementaire


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 Président


 18 rue Roger Lohard
 02200 CRECY-SUR-SERRE
 Tél. 03 25 58 36 50 / Fax. 03 25 58 36 50
 Email : townhall@geogram.fr
 Site internet : www.geogram.fr

Légende

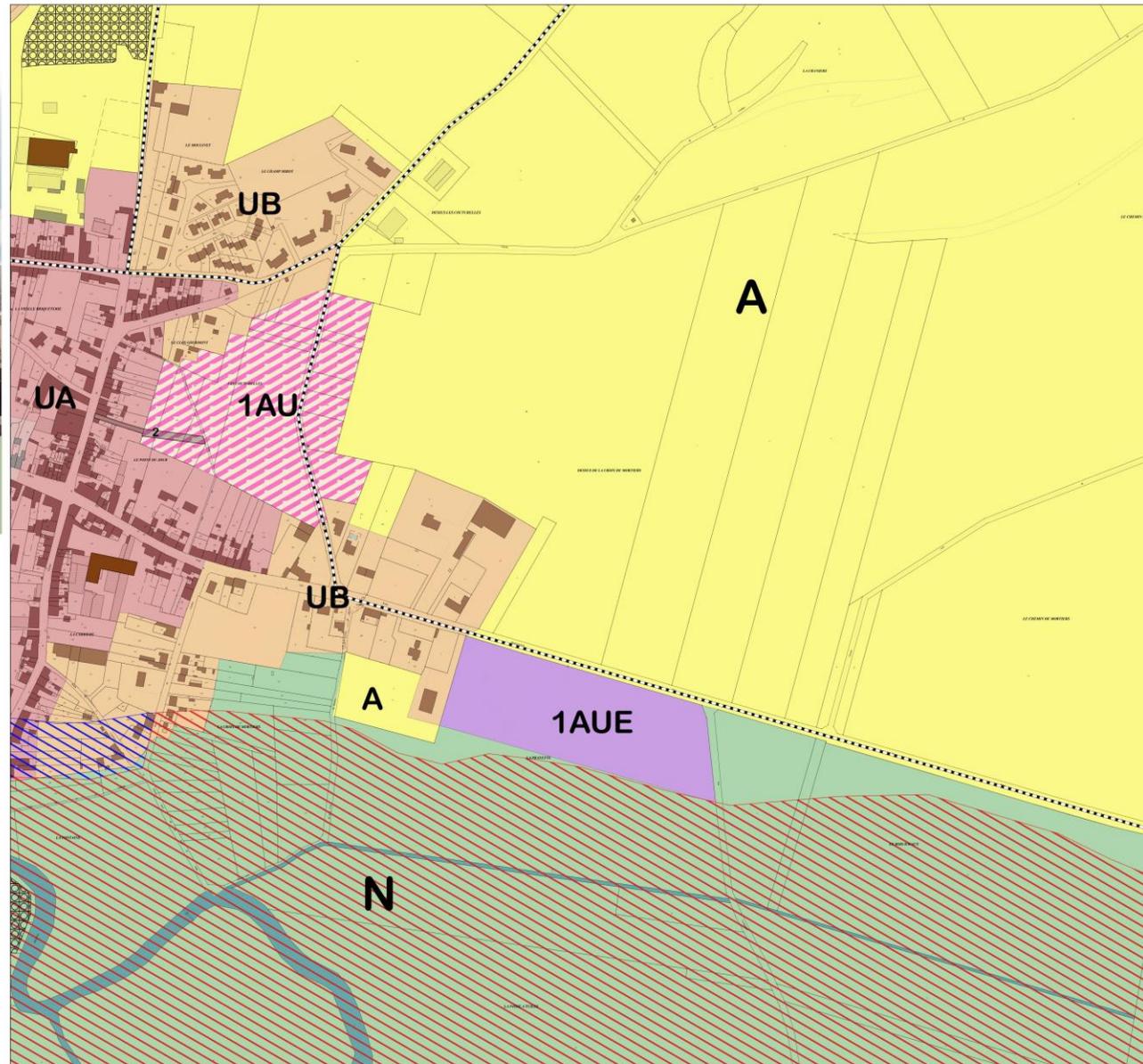
-  Limites communales
-  Espaces boisés classés
-  Chemins inscrits au PDIPR
-  Périmètre d'isolement de la société Céréna
-  Emplacements réservés
-  Bâtiments d'élevage soumis à périmètre

Zones et secteurs

-  UA : Zone urbaine regroupant le centre ancien de Crécy-sur-Serre
-  UAa : Secteur englobant le bourg centre
-  UB : Zone urbaine d'habitat périphérique au tissu urbain discontinu
-  UE : Zone urbaine réservée aux activités économiques
-  1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
-  2AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU
-  2AUE : Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques sous réserve d'une procédure de 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 du Risque Inondation

-  Zone rouge
-  Zone orange
-  Zone bleue foncée



II. Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ci-joint :

- ❖ Orientation d'Aménagement et de programmation de la zone 1AUE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE 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 DESERTE 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.
- L'accès V.L. devra être situé le plus près possible de l'entrée d'agglomération.
- L'accès P.L. par la voie communale N°16 qui devra faire l'objet d'aménagements.

✓ 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.

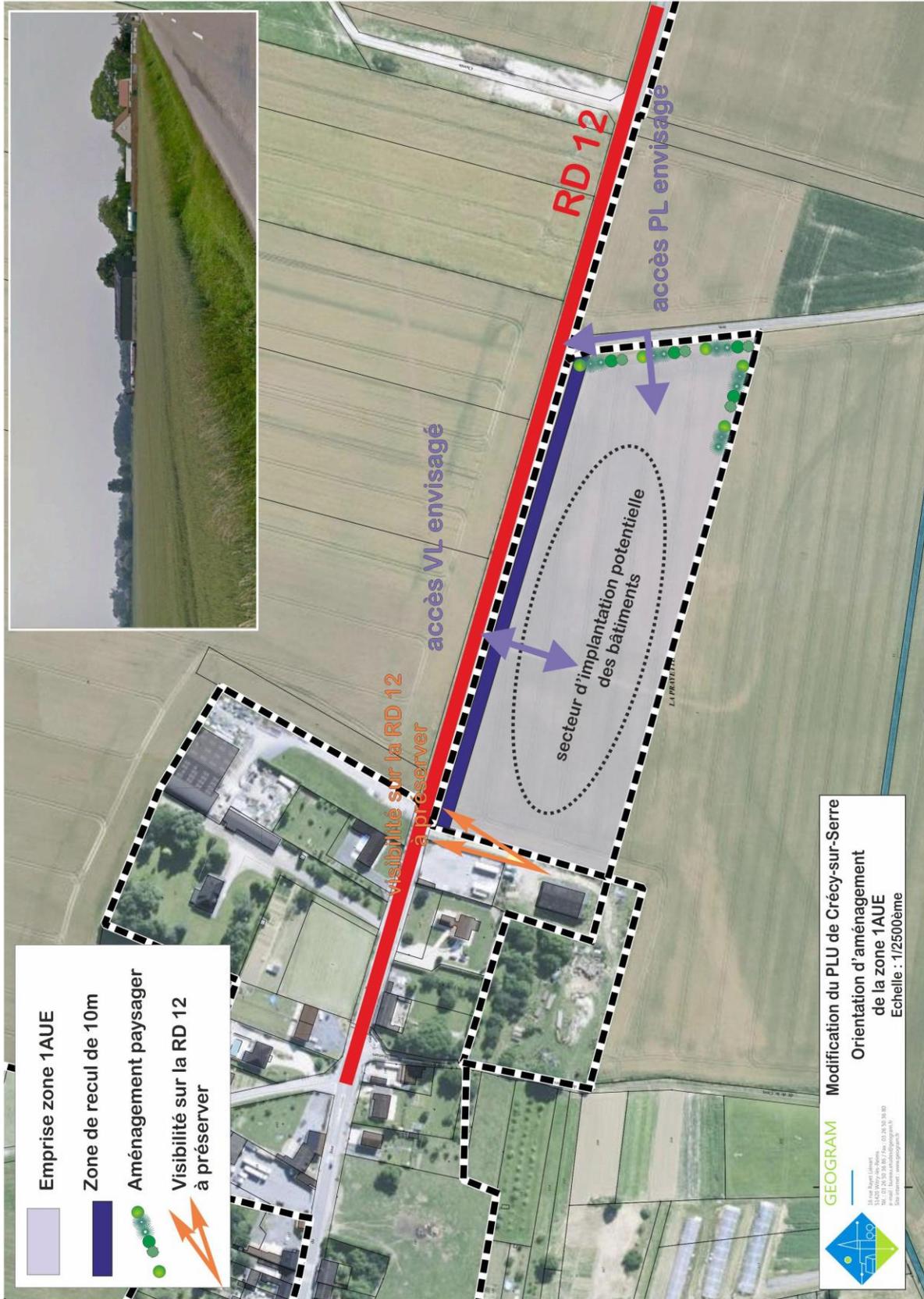
- Lors de l'aménagement de la zone, la visibilité sur la RD 12 devra être préservée pour les utilisateurs de l'accès longeant la limite ouest de la zone 1AUe. Des solutions opérationnelles pour garantir cette visibilité devront être examinées entre le porteur du projet et les services compétents.
- Le stationnement devra être impérativement être réalisé sur la parcelle.
- 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.
- Les eaux pluviales devront être traitées après réalisation d'une étude hydraulique. Leur évacuation ne devra être en aucun cas faite dans le fossé de la RD 12.

✓ **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 boisés : afin de préciser ces recommandations, le passage préalable d'un écologue est recommandé.



III. Traduction au règlement du PLU

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.

ANNEXE

LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES VEGETALES

Les haies peuvent être de quatre types suivant leur hauteur et leur aspect :

- ✓ Haies fleuries de faible développement (couleur changeante suivant les saisons).
- ✓ Haies persistantes ou épineuses (résistant bien à l'effraction).
- ✓ Haies brise vent caduc (conseillé pour les parcelles exposées au nord).
- ✓ Haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- ✓ Haie basse de moins de un mètre de haut :
 - Buis, charmille, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...
- ✓ Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut :
 - Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène; viorne manciennne.
- ✓ Haie haute supérieure à 2 m :
 - Amélanchier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de Cotoneaster horizontalis Decne. et Cotoneaster dammeri), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (Lonicera nitida, Lonicera tatarica), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de Rosa rugosa), seringat, viorne obier, weigelia.
- ✓ Haie haute (brise-vent)
 - Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,
 - Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier
 - Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
 - Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

EN REVANCHE, INVASIVES, LES ESPECES SUIVANTES SONT PROSCRITES :

➤ **Espèces arborescentes et arbustives :**

- Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)
- Érable négondo (*Acer negundo*)
- Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
- Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
- Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)
- Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
- Rhododendron de la Mer noire (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
- Spirée blanche (*Spirae alba*)
- Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
- Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)

➤ **Espèces herbacées :**

- Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Asters américains (*Aster lanceolatus, Aster salignus, Aster novi-belgii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Ludwgies (*Ludwigia grandiflora, Ludwigia peploides*)
- Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohémica*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
- Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

➤ Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant :
<https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metropole/J>

IV. Traduction au rapport de présentation

Les changements apportés au rapport de présentation concernent le tableau des surfaces des zones du PLU :

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