

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

RAPPORT DE PRÉSENTATION – CDPENAF
*rapport pour les PLU des communes
concernées uniquement par les articles L 151-12 et/ou L 151-13
du Code de l'Urbanisme*

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EPERNAY,
COTEAUX ET PLAINE DE CHAMPAGNE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE de POCANCY

CONSULTATION DE LA CDPENAF :

Dans le cadre des délimitations des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) – Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

I - CONTEXTE DE LA COMMUNE

1 – Commune couverte SCOT :

La commune de POCANCY est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER)

2 – Superficie de la commune :

26,93 km²

3 – Evolution de la population :

Année	1975	1982	1990	1999	2011	2014	2015
Nombre d'habitants	214	191	191	178	159	167	175

4 – Diagnostic agricole

Surface agricole utile (SAU) de la commune (ha)	2558,5 ha
Surface agricole cadastrée	
Territoire AOC	0 ha

5 – Récapitulatif des surfaces Agricoles et Naturelles

PLU	
Zone	Surface (ha)
Total zone A	2558,5
Zone N	89,1
Zone Nj	0,8
Zone Np	8,5
Zone Nt	0,475
Total zones N	98,875
TOTAL	2657,375

II – PRÉSENTATION DU DOSSIER

A/ Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) – Article L.151-13

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels peuvent être autorisés certaines constructions ces secteurs délimités sont soumis pour avis à la CDPENAF»

Le recours aux STECAL doit être justifié et le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Identification du secteur	Justification et destination du secteur	Surface	Règlement associé
secteur Nt	<p>Zone naturelle autorisant l'implantation d'une activité de tourisme. L'activité de tourisme consisterait à la construction de petites structures de tourisme sous des formes diverses auxquelles viendrait s'ajouter une salle commune permettant aux touristes de prendre leur repas ensemble. L'ensemble des constructions nécessaires à l'activité de tourisme viendrait s'intégrer au parc existant. L'objectif est de fondre ces constructions dans l'environnement naturel remarquable du parc.</p> <p>Aujourd'hui, ce secteur est occupé par un parc planté d'arbres de haute tige et d'arbustes, une piscine et un bâtiment annexe à la construction principale.</p>	0,475 ha	<p>Dans ce secteur, seuls sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nécessaires à l'activité de tourisme, - Les extensions des constructions attenantes, - Les annexes et dépendances, - Les abris de jardins, - Les piscines. <p>La hauteur des constructions n'excèdera pas 9 mètres au faitage.</p> <p>Afin de préserver le caractère naturel de la zone, l'emprise maximale des constructions est limitée à 30%.</p> <p>Les extension, annexes et dépendances n'excéderont pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.</p> <p>L'aspect extérieur des constructions devra permettre la bonne intégration du bâti dans son environnement.</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique et avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Les arbres de haute tige composant le parc seront préservés.</p> <p>Les cheminements piétons veilleront à ne pas empêcher l'infiltration des eaux de pluies.</p> <p>Réseaux : Eau potable ; raccordement au réseau public, eaux usées : assainissement autonome, eaux pluviales : infiltration sur la parcelle.</p>