

Commune de  
**Pocancy**

# Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 13/02/2020  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Pocancy,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 18/06/2019**  
**APPROUVÉ LE : 13/02/2020**

Etude réalisée par :



**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39



# SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                                                 |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                                                                                                                                           | <b>1</b> |
| <b>PREAMBULE .....</b>                                                                                                                                                                          | <b>3</b> |
| <b>LES ORIENTATIONS DU PADD .....</b>                                                                                                                                                           | <b>5</b> |
| 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME .....                                                                                            | 5        |
| 1.1. Orientation n°1 : Participer à la reprise de la croissance démographique .....                                                                                                             | 5        |
| 1.2. Orientation n°2 : Œuvrer pour la diversification du parc de logements .....                                                                                                                | 5        |
| 1.3. Orientation n°3 : Organiser la création de nouveaux logements .....                                                                                                                        | 5        |
| 1.4. Orientation n°4 : Prendre en compte les risques naturels et les nuisances .....                                                                                                            | 5        |
| 1.5. Orientation n°5 : Aménager la place de la Mairie .....                                                                                                                                     | 5        |
| 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....                                                                                               | 6        |
| 2.1. Orientation n°1 : Maintenir une agriculture performante .....                                                                                                                              | 6        |
| 2.2. Orientation n°2 : Développer l'activité économique en appui de la RD37 .....                                                                                                               | 6        |
| 2.3. Orientation n°3 : Maintenir le tissu artisanal local .....                                                                                                                                 | 6        |
| 3. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ..... | 7        |
| 3.1. Orientation n°1 : Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue .....                                                                                                                | 7        |
| 3.2. Orientation n°2 : Préserver le grand paysage .....                                                                                                                                         | 7        |
| 3.3. Orientation n°3 : Préserver les grandes caractéristiques de l'entité villageoise .....                                                                                                     | 7        |
| 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS .....                                                                                                                   | 8        |
| 4.1. Orientation n°1 : Sécuriser les déplacements dans le village .....                                                                                                                         | 8        |
| 4.2. Orientation n°2 : Améliorer la desserte en transports collectifs .....                                                                                                                     | 8        |
| 5. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES LOISIRS .....                                                                                                                                          | 8        |
| 5.1. Orientation n°1 : Conserver un réseau de cheminements doux .....                                                                                                                           | 8        |
| 5.2. Orientation n°2 : Aménager un espace public le long de la Somme-Soude .....                                                                                                                | 8        |
| 5.3. Orientation n°3 : Accompagner la diversification des exploitations agricoles .....                                                                                                         | 8        |
| 6. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES .....                                                                              | 8        |
| 6.1. Orientation n°1 : Améliorer la desserte par les réseaux de communication numérique .....                                                                                                   | 8        |
| 6.2. Orientation n°2 : Accompagner l'arrivée de la fibre optique sur le territoire .....                                                                                                        | 8        |
| 6.3. Orientation n°3 : Favoriser les énergies renouvelables .....                                                                                                                               | 8        |
| 7. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....                                                                 | 9        |
| 7.1. Orientation n°1 : Adopter une stratégie de consommation foncière économe .....                                                                                                             | 9        |
| 7.2. Orientation n°2 : Contribuer au renforcement des activités économiques le long de la RD37 .....                                                                                            | 9        |

## PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce nouvelle du PLU qui n'existait pas dans les POS. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

**Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme modifié par décret du 28 décembre 2015 :**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

# LES ORIENTATIONS DU PADD

## **1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme**

---

### **1.1. Orientation n°1 : Participer à la reprise de la croissance démographique**

- Prévoir l'accueil de nouveaux foyers pour satisfaire un objectif démographique de 210 habitants à l'horizon 2030.
- Contenir le processus de desserrement des ménages en prenant en compte le point mort démographique.

### **1.2. Orientation n°2 : Œuvrer pour la diversification du parc de logements**

- Permettre une diversité dans les types de logements et leur statut d'occupation pour répondre aux besoins du plus grand nombre.
- Diriger l'évolution de l'offre en logements vers de l'appartement et de la maison de ville.
- Construire aussi des pavillons pour continuer d'attirer des familles.

### **1.3. Orientation n°3 : Organiser la création de nouveaux logements**

- Prioriser l'accueil de population dans le village en densification et en remplissage des dents creuses.
- Compter sur un réinvestissement d'une partie du bâti sous-occupé et vacant.
- Privilégier un développement urbain sur les secteurs ne nécessitant pas de renforcement des réseaux publics.
- Prendre en compte le bâti isolé en permettant aux constructions d'évoluer dans un cadre modéré.

### **1.4. Orientation n°4 : Prendre en compte les risques naturels et les nuisances**

- Tenir compte de l'aléa inondation par remontée de nappes dans les modes de construction.

### **1.5. Orientation n°5 : Aménager la place de la Mairie**

- Créer de nouvelles places de stationnement.
- Restructurer la voirie.

## **2. Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique**

---

### **2.1. Orientation n°1 : Maintenir une agriculture performante**

- Protéger les terres agricoles.
- Prendre en compte les projets de développement des exploitations agricoles.
- Conforter le site agro-industriel du Rafidin.

### **2.2. Orientation n°2 : Développer l'activité économique en appui de la RD37**

- Créer une petite zone d'activités à proximité du silo, le long de la RD 37.
- Accueillir des activités artisanales et industrielles, et notamment agro-industrielles.

### **2.3. Orientation n°3 : Maintenir le tissu artisanal local**

- Laisser la possibilité aux petits artisans de s'installer dans le village et prendre en compte les besoins de développement de ceux qui existent, tout en s'assurant de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour les habitations à proximité.

### **3. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

---

#### **3.1. Orientation n°1 : Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue**

- Préserver et restaurer la trame aquatique en appui de la Berle et de la Somme-Soude.
- Participer à la conservation de la trame humide bordant les cours d'eau : ripisylves, prairies, forêts alluviales.
- Maintenir les espaces boisés et le réseau de haies, riches en biodiversité et maillons des corridors écologiques dans la plaine agricole.
- Protéger les éléments constitutifs de « l'écologie urbaine » (fonds de jardins, cœurs d'îlot, parcs...).

#### **3.2. Orientation n°2 : Préserver le grand paysage**

- Préserver les haies des milieux agricoles ouverts et les boisements.
- Traiter les franges de l'urbanisation et les entrées du village.
- Conserver le caractère verdoyant du village.
- Protéger l'ensemble naturel constitué par le château, sa ferme et son parc ainsi que le moulin, en frange Ouest du village.

#### **3.3. Orientation n°3 : Préserver les grandes caractéristiques de l'entité villageoise**

- Conserver les principales caractéristiques de la forme urbaine et de l'architecture traditionnelles.
- Conserver l'hétérogénéité du bâti sur les matériaux et les couleurs.
- Protéger les éléments remarquables du patrimoine.

## **4. Orientations générales concernant les transports et les déplacements**

---

### **4.1. Orientation n°1 : Sécuriser les déplacements dans le village**

- Ralentir la vitesse des véhicules aux entrées du village.

### **4.2. Orientation n°2 : Améliorer la desserte en transports collectifs**

- Accompagner l'intercommunalité dans une démarche de renforcement des réseaux de transports collectifs vers les pôles d'emplois, de commerces et de services voisins, tels que Vertus ou Epernay.

## **5. Orientations générales concernant les loisirs**

---

### **5.1. Orientation n°1 : Conserver un réseau de cheminements doux**

- Maintenir les chemins agricoles.
- Conforter la vocation de La Grande Allée, très fréquentée pour la promenade.

### **5.2. Orientation n°2 : Aménager un espace public le long de la Somme-Soude**

- Permettre la création d'un espace public récréatif le long de la rivière, au lieu-dit La Foulerie, sous la forme d'un parc aménagé avec par exemple des tables de pique-nique et des jeux pour enfants.

### **5.3. Orientation n°3 : Accompagner la diversification des exploitations agricoles**

- Participer au développement de l'agro-tourisme.

## **6. Orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques**

---

### **6.1. Orientation n°1 : Améliorer la desserte par les réseaux de communication numérique**

- Participer au renforcement des réseaux internet et de téléphonie numérique en partenariat avec l'intercommunalité, le Département et la Région.

### **6.2. Orientation n°2 : Accompagner l'arrivée de la fibre optique sur le territoire**

- Prévoir la pose de fourreaux destinés au passage de la fibre optique dans l'extension des réseaux publics et lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

### **6.3. Orientation n°3 : Favoriser les énergies renouvelables**

- Encourager l'utilisation de technologies et de matériaux économes en énergie.

## **7. Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

---

### **7.1. Orientation n°1 : Adopter une stratégie de consommation foncière économe**

L'objectif est d'optimiser les capacités constructibles dans le village pour répondre aux besoins de croissance démographique et de décohabitation.

**1- Nombre d'habitants projeté à horizon 2030** : 210 habitants soit un gain d'environ 40 nouveaux habitants par rapport à la population légale 2016

**2- Besoin brut en logements supplémentaires pour satisfaire l'objectif démographique** : 22 logements  
*\* prise en compte du desserrement des ménages à 2,3 personnes/foyer*

**2- Besoin brut en logements supplémentaires pour pallier la décohabitation** : 3 logements  
*\* correspond au point mort démographique*

**4- Besoin net en logements à construire** : 25 logements

*\* répartis comme il suit :*

- réinvestissement de logements vacants soit 2 logements
- remplissage des dents creuses et la densification des espaces bâtis soit 9 logements (densité moyenne de 10 logements/ha et rétention foncière de 50% des terrains)
- nouvelles constructions en extension 14 logements

**5- Emprise foncière maximale des logements** : 1,7 ha

*\* Prenant en compte :*

- une rétention foncière des terrains estimée à 25%
- une densité de 14 logements à l'hectare
- une surface d'environ 2 000 m<sup>2</sup> correspondant aux infrastructures nouvelles dans les espaces nouvellement aménagés (voirie, aire de retournement...)

Aussi, les zones d'extension à vocation résidentielle représentent une surface totale de 1,7 ha.

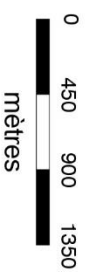
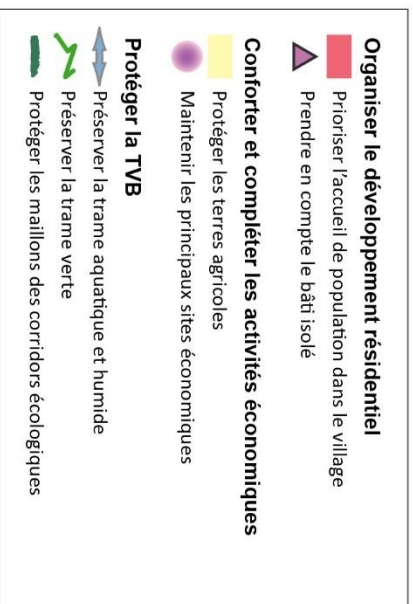
### **7.2. Orientation n°2 : Contribuer au renforcement des activités économiques le long de la RD37**

Les surfaces dédiées au développement économique représentent **0,8 ha**.

# Commune de Pocancy

## Plan Local d'Urbanisme

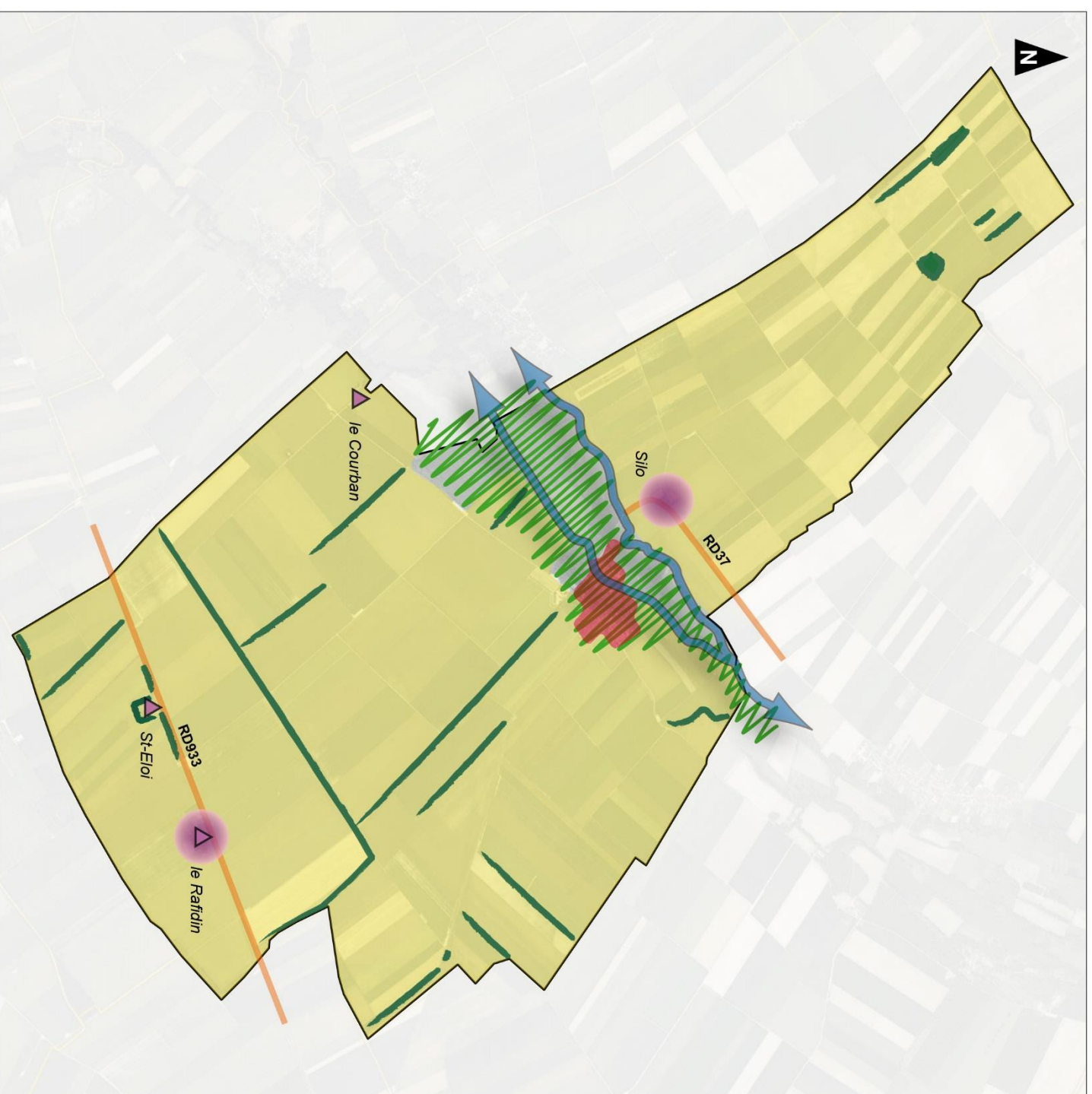
### Projet d'Aménagement et de Développement Durables



1:45 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : Auddicé - 2019  
Source de l'ond de carte : IGN Scan 25®



# Commune de Pocancy

## Plan Local d'Urbanisme

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### Zoom sur le village

-  Optimiser les capacités constructibles dans l'enveloppe bâtie
-  Prévoir des secteurs de développement de l'urbanisation à vocation résidentielle
-  Créer une petite zone d'activités à proximité du silo
-  Préserver la TVB
-  Protéger un ensemble naturel à l'Ouest du village
-  Aménager un espace de loisirs au bord de la rivière
-  Aménager la place de la mairie
-  Ralentir la vitesse aux entrées de village et traiter leur aménagement



1:10000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Realisation : Auddicé - 2019  
Source de l'ond de carte : IGN Scan 25°

