

Département de : la Marne

2

Commune de : **Pouillon**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à  
la délibération  
du 17 Février 2014  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

Le Maire

Alain SIMON



Prescription du PLU le 27 mars 2006  
POS approuvé le 10 décembre 1979

*Diffusion du dossier de PLU suite délai contrôle de la légalité*

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**

2, rue de la Gare

10 150 CHARMONT s/B.

Tél : 03.25.40.05.90.

Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : [perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)

# SOMMAIRE

A/ Préambule .....	1
B/ Les objectifs du P.A.D.D .....	5
1 – Concevoir un projet en deux temps.....	7
- 1.1 – Prendre en compte la particularité du contexte communal	
- 1.2 – Encadrer le développement urbain en apportant une diversité de logements	
2 – Conforter le dynamisme communal en s'appuyant sur les atouts du territoire.....	9
- 2.1 – Urbaniser dans les secteurs les plus adaptés	
- 2.2 – Maintenir les activités économiques	
- 2.3 – Porter une attention particulière aux déplacements	
- 2.4 – Valoriser le cadre de vie des habitants et adapter les équipements	
- 2.5 – Développer la qualité d'accueil des touristes	
3 – Prendre en compte les ressources et contraintes environnementales .....	13
- 3.1 – Préserver les espaces naturels et protéger la diversité environnementale	
- 3.2 – Gérer la problématique de l'eau et des réseaux techniques	

# A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de POUILLON a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à POUILLON et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et son contenu est explicité à l'article R.123-3.

## **1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :**

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## **2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

### **(Article R.123-3)**

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **définit**, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par l'ensemble de commune ».

De plus, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, les P.L.U. doivent assurer :

#### 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

#### 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

**(Article L.123-1-3)**

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **3 / Le P.A.D.D., un Projet :**

Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. ***Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.***

#### **Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

#### 4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

##### Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

##### Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

#### 5 / Conclusion :

Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

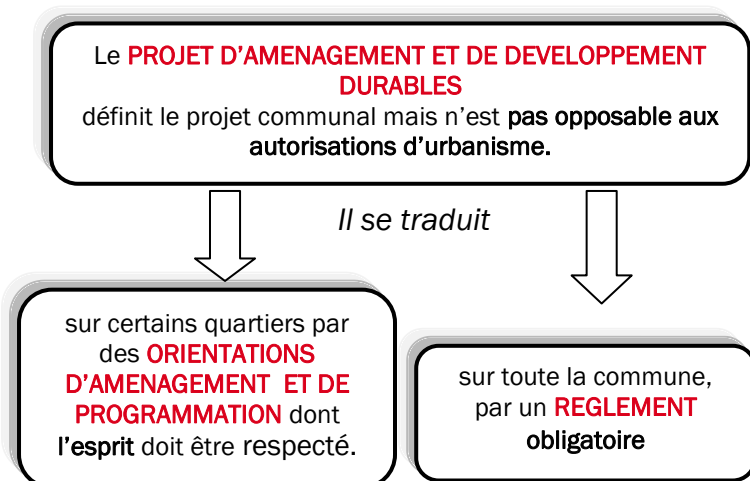
Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.





## **B/ LES OBJECTIFS DU P.A.D.D**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la ville s'articule autour des 3 orientations suivantes :

- 1. Concevoir un projet à deux échelles de temps**
- 2. Conforter le dynamisme communal en s'appuyant sur les atouts du territoire**
- 3. Prendre en compte les ressources et contraintes environnementales**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manoeuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées. Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en oeuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de POUILLON sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL

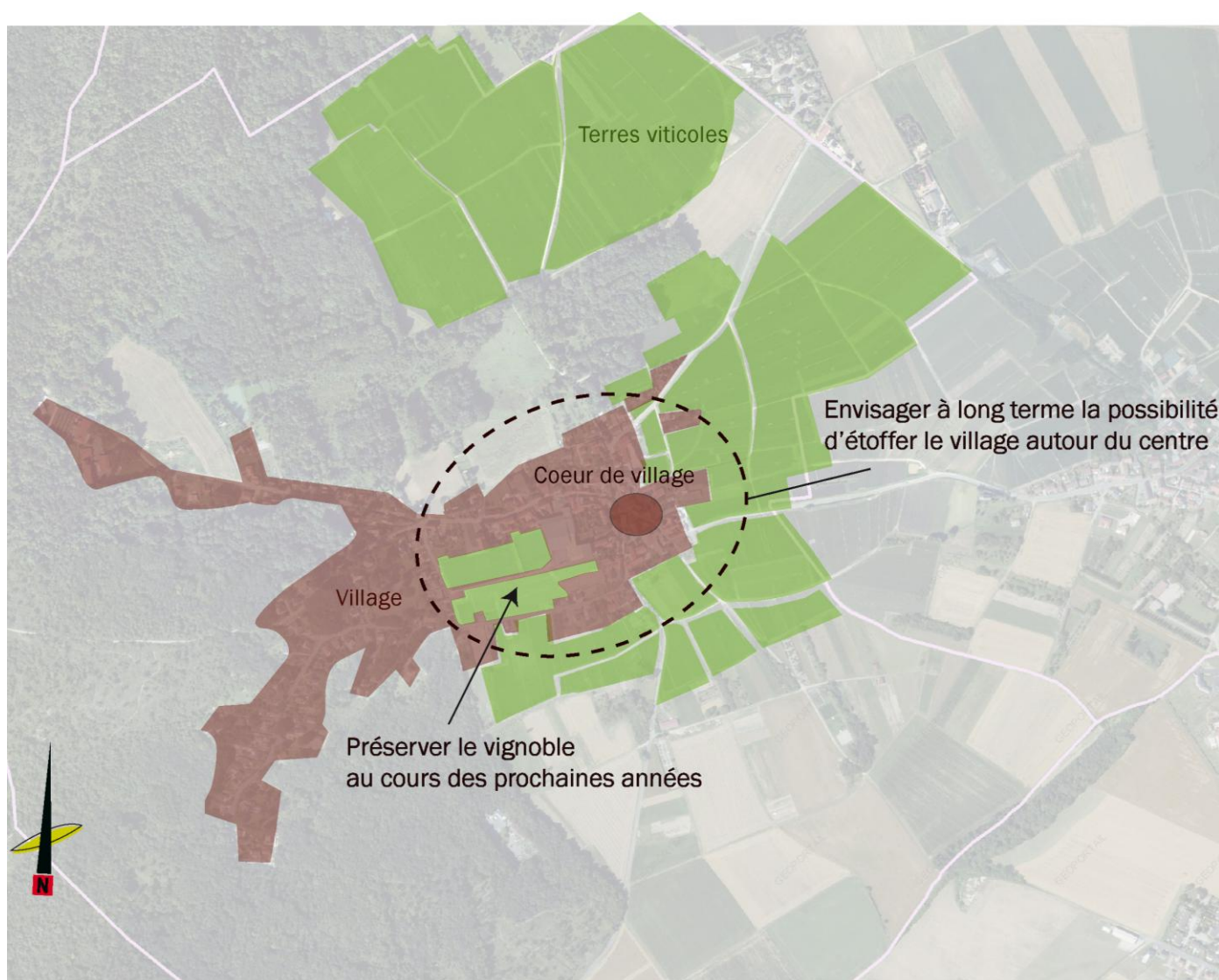
# 1. CONCEVOIR UN PROJET EN DEUX TEMPS

## 1.1 – Prendre en compte la particularité du contexte communal

La particularité de Pouillon réside dans l'imbrication très forte du vignoble et du village, traduisant à travers ce paysage une identité marquée.

Cette spécificité constitue une véritable richesse paysagère mais a représenté une forte contrainte dans le développement villageois. En effet ? la commune a dû développer son tissu urbain loin de son « centre de gravité » vers l'Ouest.

Si la municipalité prône aujourd'hui le maintien de ses espaces viticoles (AOC Champagne et Coteaux Champenois), véritable patrimoine et lieu d'activité économique du village, elle souhaite à long terme se laisser la possibilité d'étoffer son cœur de village en fonction du contexte viticole futur impossible à évaluer pour le moment.



Localisation schématique du village et de la vigne – orientations sur le développement envisagé à long terme  
Source : photo aérienne site internet geoportail

## 1.2 – Encadrer le développement urbain en apportant une diversité de logements

La commune est inscrite dans le SCoT de la Région Rémoise dans un couloir de développement urbain sans pour autant être identifiée comme bourg-centre.

Elle souhaite ainsi prendre part à ce « couloir » de développement le long de la RD944 tout en limitant sa croissance.

La commune compte 475 habitants (source INSEE 2012).

Si le nombre d'habitants est relativement stable depuis les années 1980, la composition et l'âge des ménages pouillonnais ont évolué.

La population a connu un fort vieillissement, dû notamment au départ des jeunes cependant, l'arrivée récente de couples avec des enfants laisse supposer une inversion de cette tendance au vieillissement de la population.

La municipalité prend en compte cette évolution et souhaite apporter des réponses aux besoins nouveaux, à destination à la fois des anciens, et des jeunes habitants qui constitueront les familles de demain.

La commune souhaite poursuivre la diversification de l'offre en logements dans le respect du principe de mixité sociale et fonctionnelle : des logements de plus petites tailles, pour une part en locatifs et faciles d'accès pourraient être créés pour apporter une plus grande diversité dans l'offre actuelle en habitat sur la commune.

Ceci permettra de répondre aux besoins des habitants au cours des différentes étapes de leur vie.

En fonction de la capacité des équipements et des potentiels de terrains à bâtir, la construction de logements entraînera une augmentation de population. La commune pourrait ainsi atteindre à long terme environ 650 habitants.

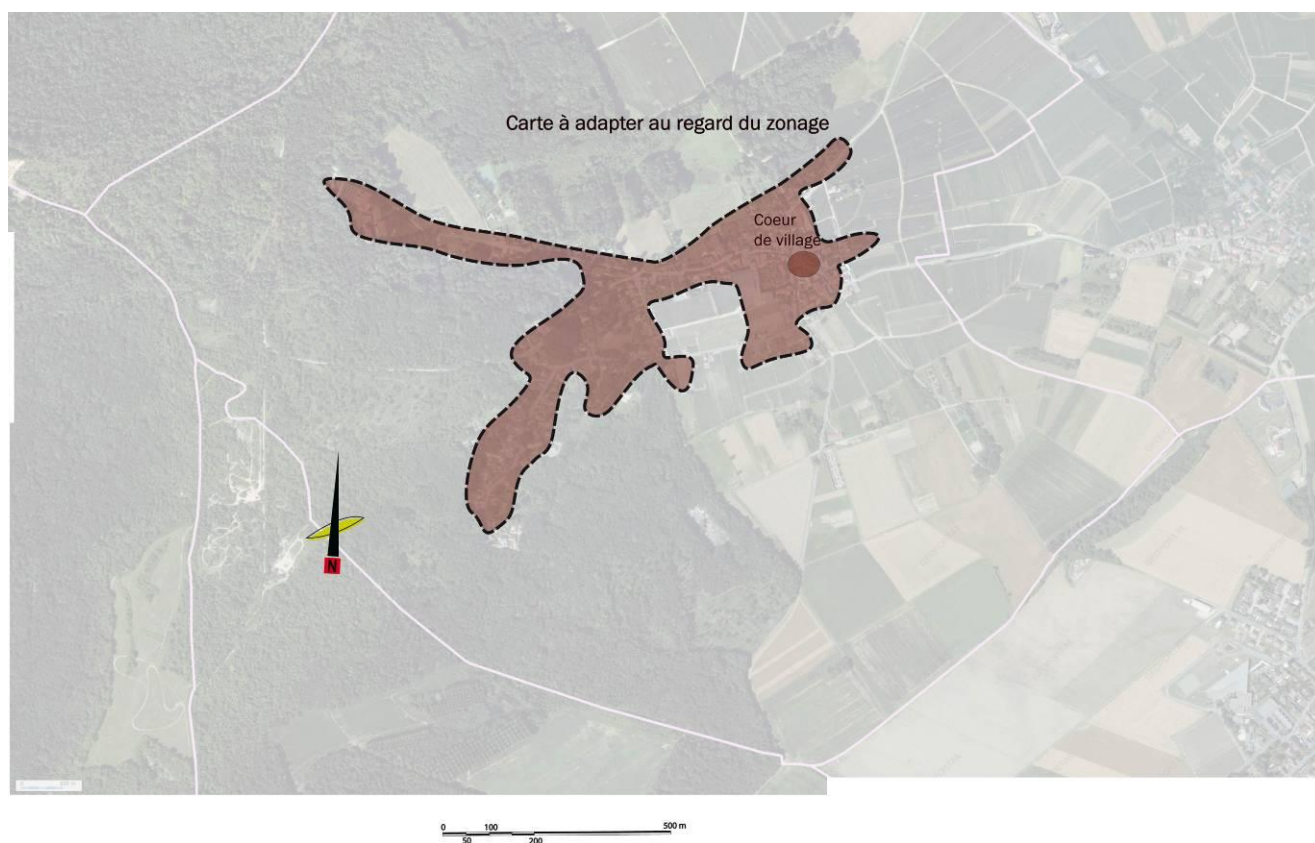
La commune souhaite maintenir un rythme de croissance permettant d'accueillir environ 5 ménages par an d'ici 10 à 15 ans (vers 2025) ; ce qui lui permettrait d'atteindre une population de 575 habitants d'ici 10 ans et 600 habitants d'ici 2025.

## 2. CONFORTER LE DYNAMISME COMMUNAL EN S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE

### 2.1 – Urbaniser dans les secteurs les plus adaptés

La commune a su poursuivre son développement urbain malgré les espaces viticoles incontournables en limite du tissu. Elle a ainsi permis le maintien d'une dynamique villageoise.

Cependant la municipalité a conscience que ce développement s'est effectué autour du centre ancien. Elle souhaite aujourd'hui, dans la mesure des possibilités, ne pas accentuer l'étalement urbain mais chercher les terrains les plus propices à une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante.



Localisation schématique des zones d'extensions villageoises – orientations sur les secteurs propices à une urbanisation - Source : photo aérienne site internet geoportail

Les secteurs les plus proches du centre seront recherchés. Ainsi, elle souhaite atteindre et respecter les **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (L.123-1-3 et R123-3 du code de l'urbanisme).

Pour cela la commune souhaite avant tout adapter le développement aux besoins d'habitat et construire dans les dents creuses. Ainsi, le périmètre de l'enveloppe urbaine doit être maîtrisé pour maintenir un équilibre entre l'espace bâti et les espaces agricole et naturel.

La commune souhaite réduire sa consommation d'espace agricole d'au moins 5 %.

Cette urbanisation assurera également l'accueil des services et commerces qui pourraient se développer sur le territoire. En effet, actuellement la commune n'est dotée d'aucun commerce de par sa proximité de la ville de Reims. Cependant, si un projet d'installation d'un commerce était proposé à la commune et s'il correspond aux besoins de la population et au cadre de vie, celle-ci souhaite pouvoir lui donner satisfaction.

## **2.2 – Maintenir les activités économiques**

L'exploitation des terres agricoles et viticoles participe pour une très grande part à l'activité économique de la commune.

Au delà des projets d'urbanisation envisagés à long terme sur certaines terres viticoles au cœur du village, les élus souhaitent globalement maintenir cette activité en préservant les espaces agricoles de l'urbanisation mais également en assurant aux exploitants des possibilités de construction de nouveaux bâtiments liés à leur activité.

Les déplacements des engins en lien avec cette activité seront pris en compte afin de pérenniser l'activité agricole-viticole au sein de la commune.



*Activité agricole et viticole sur Pouillon*

La valorisation de l'activité agricole et viticole implique la réduction de la consommation d'espace agricole d'au moins 5 %.

En plus des nombreuses activités viticoles, un tissu de petites entreprises artisanales s'est installé sur le territoire. Il s'agit de maintenir ces entreprises et d'en accueillir d'autres.

## **2.3 – Porter une attention particulière aux déplacements**

De nombreux déplacements pendulaires sont constatés sur la commune puisqu'elle dépend de l'aire d'influence de Reims.

Toutefois, de nombreux déplacements sont internes à la commune de par la forte activité agricole-viticole qui génère ses propres déplacements.

En plus, de nombreux chemins existent notamment le CBR.

La commune souhaite distinguer l'ensemble de ces différents flux de déplacements et privilégie la protection des chemins agricoles pour le développement dans les meilleures conditions de la viticulture et des chemins piétons qui mettent en valeur la commune, permettent aux touristes de profiter des caractéristiques architecturales et paysagères et aux habitants de se déplacer dans le village en toute sécurité.

## 2.4 – Valoriser le cadre de vie des habitants et adapter les équipements

Les habitants de Pouillon disposent d'un cadre de vie d'une grande qualité, du fait de son paysage vallonné, de son patrimoine villageois et viticole, et de sa position à la fois proche et en retrait des grands axes de flux routiers. Il s'agit de préserver cette qualité de vie en étant soucieux de ne pas rompre les équilibres en place.

Le village présente par exemple une identité architecturale prégnante, à travers ses murs et façades en pierre, la disposition des constructions en front de rue, ses voies étroites et sa centralité bien marquée.

L'aménagement des espaces publics du cœur de village (places d'Armes et de la mairie) permettrait de mettre en valeur les édifices, de faciliter le cheminement et la sécurité des piétons et de clarifier les espaces de stationnement.

Il permettrait également d'intégrer les obligations de mise en accessibilité des lieux publics aux personnes à mobilité réduite.

Des éléments singuliers bâtis ou non sont présents sur le territoire. Il s'agit de les protéger. Ainsi, le chêne de la liberté, le four sur la parcelle communale, la façade et le clocher de l'église, la façade de la mairie et son horloge, le fort St Thierry et ses abords, le chemin dit « CBR » sont autant d'éléments qu'il convient de protéger de toute destruction.

La commune est propriétaire de la parcelle 774 comprise entre la rue du Fort et la rue du Parc. Cet espace a une vocation particulière : élément de verdure patrimonial et sociétal, il devra rester Poumon vert de la commune.

Il représente un potentiel non négligeable pour les fêtes associatives, manifestations d'extérieurs, champêtres, loisirs, sportives, ludiques, accueil de randonneurs avec tables et bancs pour une halte. Ce lieu devra rester un lieu d'accueil sur un espace public de qualité paysagère et traditionnelle sur lequel la commune permettra seulement un complément d'équipements et d'amélioration pour sauvegarder le cadre de vie de la population.



Localisation de la parcelle 774 à Pouillon  
Source : géoportail

Les nouvelles constructions prendront en compte l'identité du village en respectant par exemple leur mode d'implantation par rapport à la rue (pignon, façade), les teintes de façades et de toitures des bâtiments environnants, et en utilisant de préférence des matériaux de construction et/ou d'enduits locaux.

La commune s'attachera à équilibrer l'accueil de nouvelles constructions avec les capacités de réseaux, de stationnement, ...

Les outils de communication issus des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication – NTIC – sont devenus indispensables pour tous et font aujourd'hui partie des décisions d'installation de ménages et d'entreprises sur un territoire. Même si la commune dépend des opérateurs et ne peut développer seule ces technologies elle souhaite que la commune soit correctement desservie au fur et à mesure de leur évolution. Ainsi, dans le cadre d'opération d'aménagement, il s'agira de faciliter la mise en place d'infrastructures pour les communications numériques.

## 2.5 – Développer la qualité d'accueil des touristes

Le positionnement de la commune sur la route touristique du Champagne, sa proximité avec Reims tout en offrant une ambiance calme et verdoyante, et la présence de la coopérative, les chambres d'hôtes et de nombreux vignerons, sont autant d'atouts lui permettant de développer le tourisme.



Voirie et route touristique du Champagne – orientation sur l'accueil des touristes  
Source : cadastre de la commune

### 3. PRENDRE EN COMPTE LES RESSOURCES ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

#### 3.1 – Préserver les espaces naturels et protéger la diversité environnementale



Boisement sur Pouillon

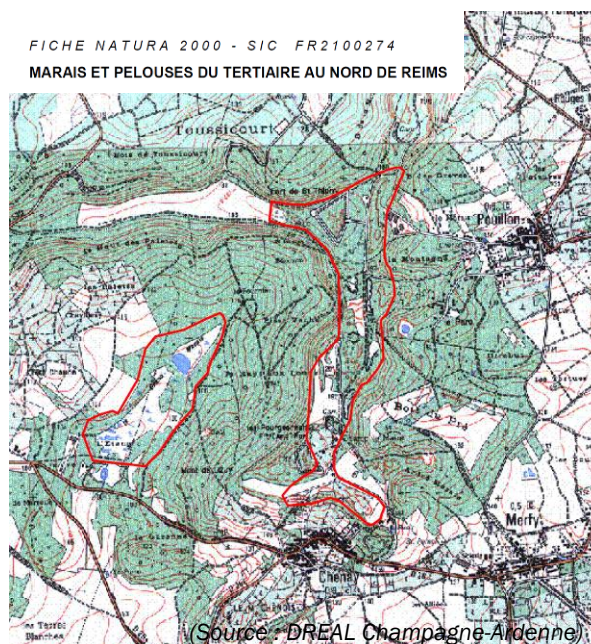
Pouillon s'inscrit au cœur du massif boisé de Saint-Thierry et au sein d'un environnement viticole. Elle se situe également aux abords de massifs boisés qui développent une richesse écologique importante.

Pour cela, la commune souhaite maintenir la Protection des Espaces Boisés Classés, les forêts et massifs boisés de son territoire au sein de son PLU et ce en plus des deux zones naturelles classées en tant que ZNIEFF et zone NATURA 2000 intitulée « Marais et pelouses du tertiaire au Nord de Reims » au titre des Sites d'Intérêt Communautaire (S.I.C.) qui s'étend sur une superficie de 379 ha répartie sur plusieurs communes.

La commune décide de protéger les espaces répertoriés et de conserver les zones boisées.

Il s'agit également de préserver le fort et ses abords, lieu de développement des écosystèmes.

Ces espaces seront protégés de toute urbanisation.



#### 3.2 – Gérer la problématique de l'eau et des réseaux techniques

Si aucun cours d'eau ne traverse le territoire, Pouillon présente des zones humides ou de plans d'eau et un relief prononcé qui entraînent une problématique importante de ruissellement.

Il convient de ne pas augmenter les risques liés à cette situation en limitant l'urbanisation sur ces secteurs et en anticipant l'imperméabilisation des sols. Une étude a été menée afin de localiser la création de bassins de rétention de ces eaux.