



# Commune de Pocancy

## Plan Local d'Urbanisme Enquête Publique



### Note de Présentation non technique

Fait à Pocancy,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 18/06/2019**

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

# Note de présentation non technique du Plan Local d'Urbanisme de Pocancy

Par délibérations du 26 novembre 2015 et du 08 décembre 2015, la commune de Pocancy a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. La commune était dotée, jusqu'en mars 2017, d'un plan d'occupation des sols (POS).

La délibération de prescription du PLU fixe les objectifs concernant l'aménagement de l'espace, l'habitat, l'environnement, les déplacements, le développement économique et la politique sociale :

- Renforcer l'offre en logements afin d'accueillir de nouveaux habitants,
- Contribuer au développement économique, en particulier des activités agro-industrielles,
- Préserver les espaces agricoles,
- Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue.

L'élaboration du PLU doit permettre de donner à la commune les moyens de préserver son cadre de vie et de mener à bien un développement cohérent.

La commune de Pocancy fait partie du périmètre du **Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et sa Région (SCoTER)**. En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations générales de ce schéma.

## 1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

---

Commune de Pocancy  
2 Rue de l'église  
51130 POCANCY

## 2. Les principales caractéristiques du projet

---

### 2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales du projet d'urbanisme et expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire. Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. C'est la clé de voute du PLU. Toutes les autres pièces doivent être compatibles avec lui.

Au cours du processus d'élaboration de son document d'urbanisme, la commune a été amenée à rédiger plusieurs versions du PADD. Notamment, l'approbation du SCoTER en décembre 2018 a conduit les élus à redéfinir la projection démographique du PLU ainsi que les objectifs de consommation d'espaces pour se mettre en compatibilité avec les grandes orientations du schéma.

Le PLU est l'opportunité pour la municipalité de planifier son développement urbain. Ainsi, la commune se fixe un objectif de **210 habitants à horizon 2030, soit 40 habitants supplémentaires**. Pour cela, la commune s'appuie sur un objectif de densification (11 logements possibles) et une urbanisation en extension sur des secteurs à enjeux (14 logements en zones U et AU).

Pour les activités économiques, le PLU doit permettre aux entreprises en place d'éventuellement s'étendre et à de nouvelles de s'implanter tout en gérant la proximité avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives...). L'accent est mis sur le maintien d'une agriculture performante, et particulièrement sur la prise en compte des activités agro-industrielles (distillerie « Le Rafidin »).

Concernant les espaces naturels, leur protection est un enjeu majeur du projet. Les continuités écologiques (milieux boisés, milieux aquatiques et humides) sont préservées.

## 2.2. Zonage et règlement du Plan Local d'Urbanisme

### \* Zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU)

La **zone UA** du PLU correspond aux secteurs déjà urbanisés de la commune ou ceux qui ont des capacités suffisantes pour desservir les nouvelles constructions à implanter.

Cette zone est associée aux **zones AU** qui sont destinées à accueillir des futures constructions, à plus ou moins long terme. Le PLU comprend deux **zones AU à vocation résidentielle**.

Dans ces zones, le projet de PLU autorise l'habitation, le commerce, les activités de service, les équipements d'intérêt collectif, la restauration et l'hébergement hôtelier.

### \* Zone Urbaine à vocation d'activités économiques (UX) et à urbaniser (AUX)

La **zone UX** correspond à l'emprise actuelle du silo et de ses installations connexes (plateformes de stockage, espaces de circulation...).

Le PLU comprend une **zone AUX**, située le long de la RD37, à proximité du site du silo. Elle vise à renforcer l'attractivité économique du territoire, sans engendrer de nuisances supplémentaires pour les habitants.

Le règlement vise à prendre en compte les possibilités de renforcement des activités économiques au niveau du silo ou à proximité. Les destinations et sous-destinations de constructions autorisées sont volontairement vastes afin de ne pas contraindre les futures installations et de pouvoir s'inscrire plus largement dans une politique de développement économique à l'échelle de l'intercommunalité. Les locaux techniques et industriels des admirations publiques et assimilées sont autorisés.

### \* Zone naturelle (N) et Zone naturelle à vocation de loisirs (NL)

Les **zones N** sont des zones à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels. Ont été classés en zone N, les massifs boisés des vallées de la Berle et de la Somme Soude.

La zone N comprend deux secteurs :

- le **secteur Nj** correspondant aux espaces de jardins et aux parcs,
- le **secteur Np** correspondant aux propriétés du château et du moulin.

Le règlement encadre les possibilités de construire ou de faire évoluer le bâti existant dans ces secteurs. Ailleurs dans la zone N, toutes les occupations du sol sont interdites (sauf certains équipements d'intérêt collectif).

### \* Zone Agricole (A)

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement vise à conforter la vocation agricole de la zone. Il encadre les besoins des exploitants et la diversification des activités agricoles en autorisant le logement, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique uniquement s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition d'être édifiés postérieurement aux bâtiments d'exploitation.

Le règlement permet également de faire évoluer les constructions existantes, soit par le biais d'un changement de destination, soit en autorisant les extensions et les annexes des habitations.

## 2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le PLU de Pocancy, les OAP précisent, comme leur nom l'indique, les grandes orientations en matière d'aménagement, d'urbanisme et de programmation des zones AU.

Afin de répondre à l'objectif démographique du PADD et satisfaire aux obligations du SCoTER, les OAP fixent notamment une densité moyenne de 14 logements par hectare dans les zones AU à vocation résidentielle. Une attention particulière est portée sur l'insertion paysagère de ces deux futures opérations afin qu'elles s'insèrent au mieux dans la commune.

Pour la zone AUX, à vocation économique, l'OAP permet d'organiser la desserte des futures constructions et de sécuriser les accès vers la zone. Le traitement paysager des franges de l'opération est également encadré.

## 3. Les principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

---

### 3.1. Les incidences

#### \* Une gestion qualitative de l'espace

Le PLU décline un projet urbain visant à maîtriser le développement de la commune de Pocancy et à optimiser son renouvellement de façon à :

- Eviter une urbanisation diffuse consommatrice d'espaces,
- Mettre en place des actions en faveur de la densification et de la lutte contre l'étalement urbain,
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel de la commune,
- Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré,
- Minimiser la réalisation de nouveaux réseaux (voirie, AEP...) aux coûts de gestion démultipliés.

Le PLU exprime un équilibre entre le développement urbain et la consommation foncière.

#### \* La prise en compte des nuisances, des risques et des pollutions

Le PLU n'aggrave pas la situation actuelle quant aux risques, aux nuisances et aux pollutions.

Le règlement fixe notamment des dispositions en faveur de la récupération des eaux pluviales (infiltration), ou encore du traitement des pollutions (effluents agricoles, eaux résiduaire des activités...). Le risque de remontée de nappe phréatique est pris en compte dans le projet de PLU en interdisant les sous-sols dans les zones U, AU et A, où des constructions sont possibles.

Par ailleurs, le règlement interdit dans les zones urbaines et à urbaniser, les activités économiques qui présenteraient des risques de nuisances pour les habitants.

### 3.2. Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement

Le PLU met en place des dispositions assurant l'intégration la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend en compte les paysages (urbains et ruraux) et protège les espaces d'intérêt écologique selon leur sensibilité environnementale.

Le PLU préserve, par un classement en zone N et par d'autres outils, les entités naturelles présentant un fort intérêt écologique, tout en permettant la poursuite d'une activité agricole dans les zones cultivées.

Le PLU assure la préservation des composantes architecturales et les formes urbaines actuelles de la commune. Il œuvre pour la réhabilitation et le renouvellement urbain.