



**E3C**  
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de la Marne  
**Commune de PROUILLY**



**Plan Local d'Urbanisme**  
**2 – PADD**

**APPROBATION**

Arrêté le :

Reçu le :

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE  
de REIMS

15 SEP. 2014



Bureau d'Etudes E3C - Safer Champagne-Ardenne / Maison des Agriculteurs / 2, rue Léon Patoux / 51664 Reims cedex 2

Tél: 03 26 04 77 74

Courriel: [etudes@safer-cha.fr](mailto:etudes@safer-cha.fr)  
[www.saferchampagneardenne.fr](http://www.saferchampagneardenne.fr)



# ELABORATION DU **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **PREAMBULE**

#### **PORTEE ET CONTENU DU PADD**

Créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, le Plan d'Occupation des Sols (**POS**) a été, durant trente ans, l'instrument de la politique foncière des communes. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (**SRU**) du 13 décembre 2000 vise à faire passer l'urbanisme à une autre échelle.

À travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Élaboré à partir d'un diagnostic, composé d'un rapport de présentation et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**), le PLU comprend également un règlement ne contenant que deux articles obligatoires, les douze autres étant facultatifs, des documents graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**), obligatoires pour les zones à urbaniser (AU) et des annexes.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles ; incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R 123-3 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14)

Article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

**« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales :**

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.



**Le projet d'aménagement et de développement durable 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.**

Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du PLU et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

**Les ambitions communales :**

Prouilly désire maintenir et accroître sa population tout en maîtrisant son évolution. Possédant un patrimoine notamment paysager et écologique remarquable, la commune souhaite s'attacher à la préservation et à la mise en valeur des paysages naturels et bâtis.

La commune veut veiller à protéger les espaces agricoles et viticoles productifs et mettre en œuvre le Grenelle de l'environnement par une gestion économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable.

Elle intègre la prise en compte des risques et nuisances affectant le territoire communal.

## **OBJECTIF 1 :**

### **VALORISER L'IDENTITE DES UNITES URBAINES**

▪ **Protéger le caractère viticole et agricole du village de Prouilly.**

*Mettre en place une zone agricole et viticole inconstructible dans le but de préserver ces terres mais aussi afin de ne pas compromettre les vues sur la commune et les activités agricoles-viticoles.*

▪ **Conserver le caractère boisé de l'Orée du Bois et du Bois Goulot.**

*Zonage adapté au cadre naturel du secteur assorti d'un règlement strict du secteur.*

▪ **Valoriser les atouts paysagers liés à l'eau de la Chute des Eaux.**

*Définir un zonage particulier en adéquation avec le lieu et ses contraintes notamment naturelles.*

▪ **Maîtriser l'implantation de constructions isolées sur le territoire de grandes cultures.**

*Limiter et interdire l'urbanisation sur ces secteurs.*

*Éviter de nouveaux mitages sur l'ensemble de la commune.*



## **OBJECTIF 2 :**

### **MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

- **Réguler l'arrivée de nouvelles populations en maîtrisant l'urbanisation du territoire et dimensionner au plus juste les surfaces à bâtir.**  
*Prévoir un objectif réalisable en terme d'évolution de la population dans le but de maintenir les ménages et d'augmenter la population en lieu avec les dynamiques observées.*
- **Maîtriser le développement des logements locatifs.**
- **Stopper le développement urbain à la Chute des Eaux, à l'Orée du Bois et au Bois-Goulot, réglementer l'aménagement de l'existant en préservant le cadre de vie.**  
*Adopter un règlement ne permettant plus de nouvelles constructions.*
- **Éviter tout nouveau mitage urbain sur le territoire.**  
*Limiter et interdire l'urbanisation sur ces secteurs non connectés au village.*
- **Améliorer les conditions de stationnement et de circulation.**  
*La commune prévoit des liaisons douces entre les zones urbaines et les futures. Cela favorise les petits déplacements à pied ou à vélo. La commune peut communiquer sur le covoiturage pour les habitants et encourager le transport à la demande. La commune prévoit désormais pour les nouvelles constructions des places de parking obligatoires.*

## **OBJECTIF 3 :**

### **VALORISER ET PROTÉGER LE PATRIMOINE RURAL ET LES MILIEUX NATURELS RICHES EN BIODIVERSITÉ**

- **Valoriser et protéger le patrimoine paysager.**  
*Préserver des cônes de vue sur le village en réglementant l'urbanisation sur certains secteurs.*
- **Intégrer le bâti des nouvelles constructions dans le paysage (en respectant les spécificités de chaque zone).**  
*Protection du centre bourg historique en mettant en place un zonage spécifique afin de conserver le caractère identitaire du village.*
- **Protéger le petit patrimoine architectural et historique.**  
*Reconnaissance de ce patrimoine et mise en place d'éléments remarquables.*
- **Protéger les sites riches en biodiversité.**  
*Préserver et mettre en valeur les zones naturelles protégées telles que la zone Natura 2000 et les ZNIEFF.  
Préserver de toute urbanisation les zones humides qui figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique.*



#### **OBJECTIF 4 :**

##### **FAVORISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE RESPECTUEUX DE L'IDENTITE DES LIEUX**

- **Pérenniser l'activité agricole, viticole et artisanale de la commune.**  
*Mettre en place un zonage et un règlement valorisant et réservant ces activités.*
- **Permettre l'implantation de commerces de proximité.**  
*Dans le règlement, autoriser en zone U et AU les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.*
- **Créer des zones spécifiques pour les équipements publics et privés de loisir existant (centre équestre).**  
*Définition d'un zonage et d'un règlement permettant la pérennisation de ces équipements.*

#### **OBJECTIF 5 :**

##### **LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- **Réfléchir à la mise en place d'un site internet de la commune.**  
*Favoriser les communications numériques.*

#### **OBJECTIF 6 :**

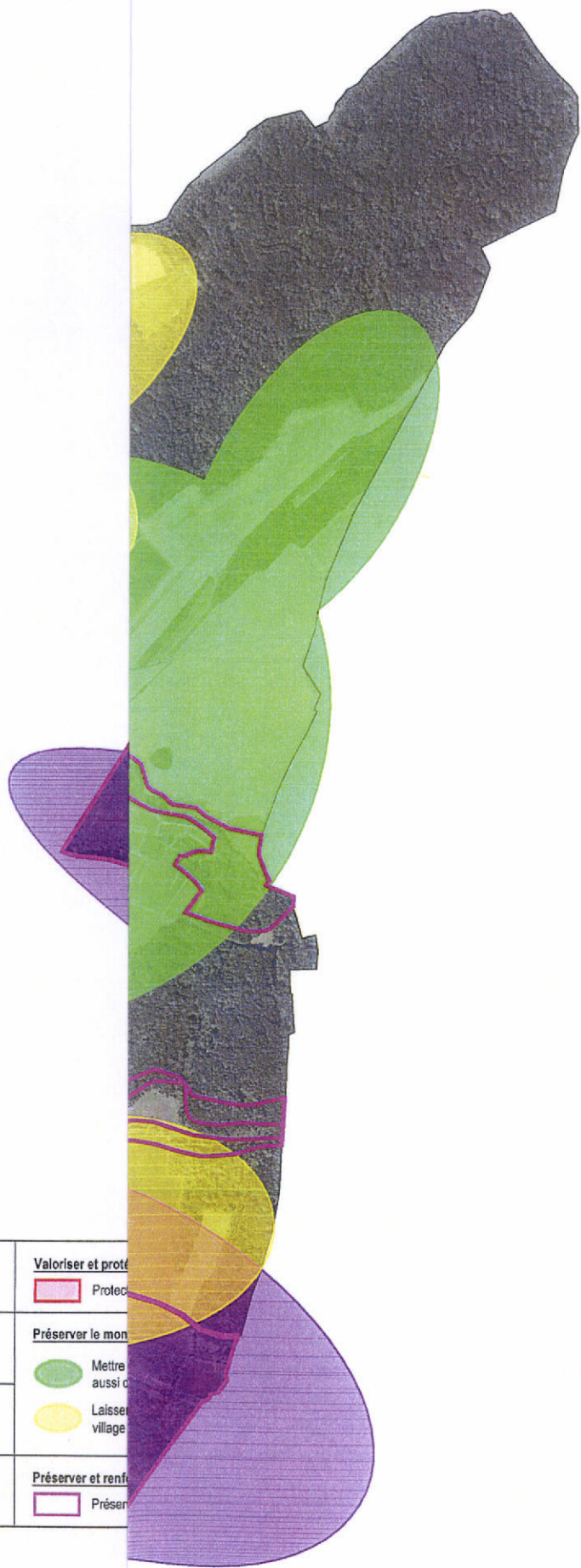
##### **LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**









- **Prévoir une évolution démographique en lien avec les perspectives attendues.**  
*Favoriser la croissance démographique par une offre du foncier constructible adapté aux projets communaux.*  
*Prévoir un objectif réalisable en termes d'évolution de population. La commune a à ce titre réduit la surface des zones 1AU et 2AU par rapport au POS.*
- **Promouvoir une gestion économe de l'espace en lien avec les dynamiques attendues.**  
*Ouvrir des terrains en fonction du scénario communal.*  
*Appliquer un coefficient de rétention foncière diminuant l'impact des situations de blocage du foncier de la part des privés.*
- **Dimensionner au plus juste les surfaces à bâtir.**  
*Respecter les recommandations du Grenelle 2 en terme d'ouverture à l'urbanisation.*  
*Prendre en compte les dents creuses dans le calcul théorique de l'ouverture à l'urbanisation.*
- **Maîtriser l'étalement urbain**  
*Reconquérir les espaces bâtis existants.*  
*Eviter le mitage en favorisant l'urbanisation sur le village.*





# CARTE SCH DE PROUILLY



<b>Protéger les espaces naturels à proximité du village</b>  Limiter et interdire l'urbanisation des zones naturelles	<b>Valoriser et protéger</b>  Protec
<b>Encadrer et maîtriser le développement urbain</b>  Limiter l'étalement urbain et densifier le village	<b>Préserver le mon</b>  Mettre aussi c  Laisser villag
<b>Préserver les cônes de vue sur le village</b>  Préserver les cônes de vue en interdisant l'urbanisation	
<b>Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels</b>  Zone inondable liée à la Veste	<b>Préserver et renf</b>  Présen

