

Département de la MEUSE

## COMMUNE DE POUILLY SUR MEUSE



## Révision n°1 de la carte communale de Pouilly sur Meuse

### Rapport de présentation

Vu pour être annexé à

l'Arrêté du :

soumettant à Enquête Publique le projet de  
carte communale de Pouilly sur Meuse.

Cachet de la mairie et signature du maire :

#### **Entreprendre Durable**

Place de la République

Mairie

55120 CLERMONT EN ARGONNE

Tel 03.29.88.57.35 Portable 06.48.36.77.70

E-Mail : [contact@entreprenredurable.com](mailto:contact@entreprenredurable.com)



## Table des matières

1. Etat des lieux : compléments par rapport au dossier initial .....	4
A. Présentation synthétique administrative .....	4
B. Données sur la démographie et les activités à Pouilly sur Meuse.....	5
1) Evolution de la population .....	5
2) Structure de la population.....	7
C. Evolution des logements et de l’habitat à Pouilly sur Meuse.....	9
D. Evaluation des disponibilités de terrains constructibles à Pouilly sur Meuse.....	13
E. Analyse des activités sur la commune .....	15
F. Analyse des paysages à Pouilly sur Meuse .....	17
G. Données environnementales et milieu naturel.....	20
1) Hydraulique .....	20
2) Eau et milieux aquatiques.....	21
3) Milieu naturel .....	22
1) Eolien.....	25
2) Risques Naturels.....	26
3) Eau potable et assainissement .....	26
4) Gestion des ordures ménagères .....	27
H. Occupation du sol et agriculture.....	27
1) Occupation du sol.....	27
2) L’agriculture sur la commune .....	28
I. Synthèse de l’état initial : points de vigilance.....	29
1) Tableau synthétique des points forts et points faibles .....	29
2) Les aspects à prendre en compte dans le projet, contraintes et servitudes .....	30
2. Le projet communal.....	31
A. Motivations pour le projet .....	31
B. Le projet 2015 .....	31
1) Modification du zonage :.....	32
2) 4 secteurs d’évolutions .....	33
3) Mesures compensatoires : quelques propositions .....	42
C. Justifications du projet au regard des objectifs et principes généraux de l’urbanisme .....	42
1) Principe d’équilibre .....	42
2) Principe de diversité et de mixité .....	42
3) Principe d’utilisation économe et équilibrée de l’espace .....	43
D. Examen des requêtes – bilan de l’enquête publique.....	43

3. Incidences du projet sur l'environnement et dispositions liées .....	47
A. L'eau (eaux superficielles et eaux souterraines) .....	47
B. Milieux naturels, faune et flore .....	47
C. Paysages .....	47
D. Patrimoine bâti .....	48
E. L'agriculture.....	48
4. Synthèse et conclusion.....	48

## Contexte du projet

---

La commune de Pouilly sur Meuse a choisi de se doter d'une carte communale ; son document d'urbanisme a été approuvé par le Conseil Municipal le 01/04/2006 et par Arrêté Préfectoral le 18/05/2006.

La carte communale n'a pas de limite de validité, elle peut cependant être modifiée dans le cadre d'une procédure de révision qui est calquée sur la procédure d'élaboration : le dossier fait l'objet d'une enquête publique et doit être approuvé à la fois par la commune, dans le cadre d'une délibération, et par l'Etat via un Arrêté Préfectoral.

Aujourd'hui les zones définies pour le développement de la commune ont été utilisées et de nouvelles demandes sont formulées auprès de la commune. D'autre part, les nouveaux principes de l'Etat et les nouvelles lois contraignent les communes à adapter leur document d'urbanisme. La commune de Pouilly a donc décidé, dans le cadre d'une délibération du en 2013 de procéder à une révision de sa carte communale.

Les objectifs de la commune dans le cadre de cette révision de la carte communale sont multiples :

- Faire un état des lieux de la situation afin d'évaluer de façon claire les possibilités de développement de la commune,
- Analyser de façon objective les demandes formulées,
- Mener une réflexion tout au long de l'élaboration du document pour définir le périmètre constructible (ajustements de l'ancien périmètre, possibilités d'extension) en équilibre avec les capacités de développement de la commune.

Cette procédure de révision sera conforme également aux principes de la loi en matière d'urbanisme (et en particulier à l'article L121-1 du code de l'urbanisme) :

- **Equilibre entre le renouvellement urbain** (comprenant la maîtrise du développement urbain et la restructuration des espaces urbanisés) et **l'utilisation économe des espaces** (préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites naturels et paysagers) **en sauvegardant le patrimoine bâti.**
- **Mise en œuvre concrète des principes de développement durable** (Grenelle loi ENE) avec la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat en maîtrisant notamment les déplacements, la maîtrise de consommation des énergies et la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'eau et de l'air, des ressources naturelles et de la biodiversité, la maîtrise des risques et des pollutions de toute nature.

## 1. Etat des lieux : compléments par rapport au dossier initial

### A. Présentation synthétique administrative

Commune	Pouilly sur Meuse
Canton	Stenay
Arrondissement	Verdun
Communauté de Communes	<p>Communauté de Communes du Pays de Stenay</p> <p>Compétences de la CODECOM :</p> <p>Aménagement de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Développement économique (conforter le caractère agricole du territoire, favoriser l'implantation et le maintien d'activités économiques, redynamiser les activités commerciales et artisanales, valoriser le potentiel de développement touristique du territoire)</li><li>• Protection et mise en valeur de l'environnement<ul style="list-style-type: none"><li>- Collecte et traitement des ordures ménagères</li><li>-Hydrologie (aménagement du fleuve Meuse et de ses affluents)</li><li>-Assainissement.</li><li>-Natura 2000 (Vallée de la Meuse, secteur de Stenay)</li></ul></li><li>• Scolaire (Gestion de bâtiments, restauration et activités périscolaires)</li><li>• Habitat et cadre de vie (opérations groupées)</li><li>• Vie sociale, culturelle et sportive</li><li>• Voirie (Entretien et investissement sur les voies transférées)</li><li>• Actions en faveur du maintien de Services Publics</li></ul>
Situation géographique	<p>Nord (Ouest) du département de la Meuse, limitrophe du département des Ardennes.</p> <p>Autres communes limitrophes : Autreville Saint Lambert, Inor, Luzy Saint Martin, Laneuville sur Meuse, Létannes (Ardennes), Moulins Saint Hubert.</p>
Superficie communale	1 183 hectares
Bassin de vie	<p>Stenay, Sedan et Mouzon (Ardennes), Montmedy(Verdun à plus de 50 km).</p> <p>La frontière avec la Belgique se situe à un peu plus de 30 km</p>
Superficie agricole	Données AGRESTE RGA 2010 : 716 hectares dont 446 en grandes cultures et 271 en STH (Surface Toujours en Herbe).
Document d'urbanisme en cours	Carte communale approuvée par Arrêté Préfectoral du 18 Mai 2006

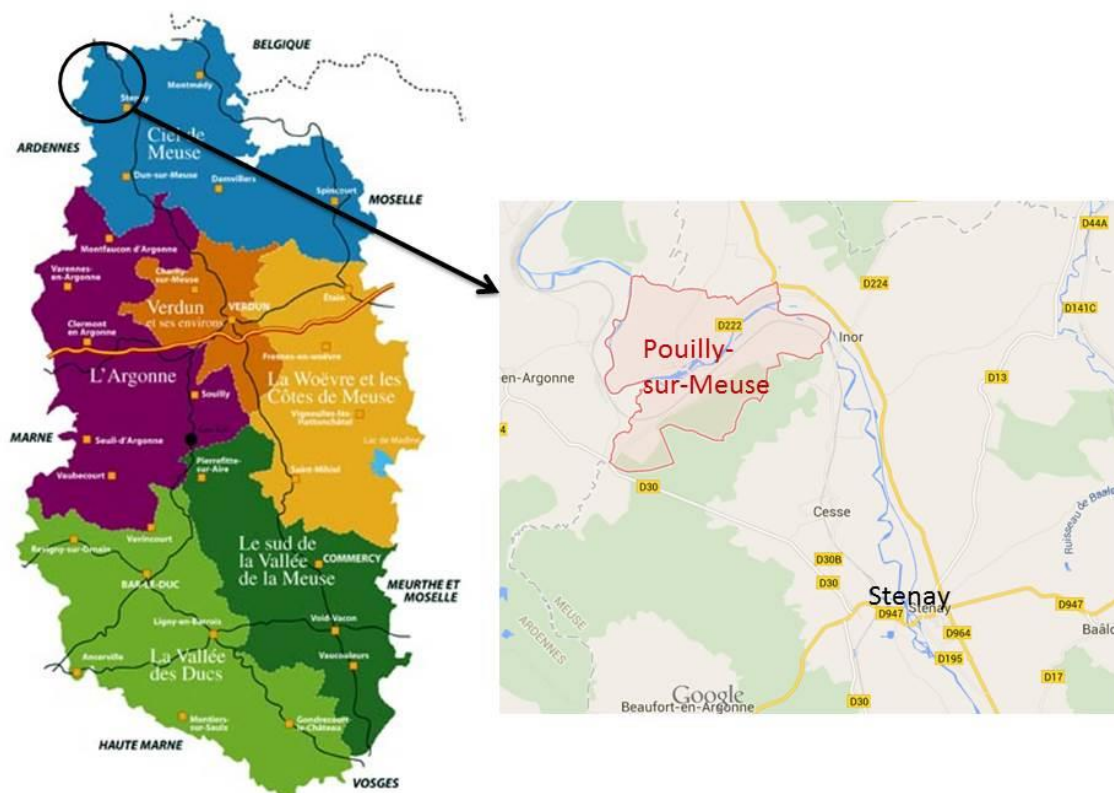


Figure 1 - Localisation de la commune de Pouilly sur Meuse dans le département et dans le canton

La CODECOM de Stenay prévoit la mise en place d'un PLUI sur l'ensemble de son territoire. Par conséquent, l'ensemble des documents d'urbanismes des communes concernées disparaîtront. Ce PLUI devrait voir le jour dans les 6-7 années à venir ce qui laisse aux communes du temps pour l'utilisation de leur document actuel. La commune de Pouilly est ainsi concernée, mais les besoins actuels ne lui permettent pas d'attendre ce PLUI sans modifier sa carte communale. Il est donc essentiel de prendre en compte l'avenir du document d'urbanisme dans cette révision, car le PLU procurera des outils à la commune qui lui seront utiles dans la réalisation de certains projets. Ainsi la révision de la carte communale sera effective pour ces 6 ou 7 années, le zonage devra donc être réfléchi en conséquence.

## B. Données sur la démographie et les activités à Pouilly sur Meuse

**L'objectif est d'ici d'apporter des éléments de mises à jour par rapport au dossier initial de 2006 afin d'analyser les grandes tendances sur la commune.**

Les données reportées dans les paragraphes suivants proviennent du recensement INSEE de 2009 et 2011.

### 1) Evolution de la population

Le graphique ci-dessous illustre les évolutions de la démographie à Pouilly entre 1968 et 2011. La population a diminué entre 1975 et 1990 puis a augmenté pour repasser la barre des 200 habitants en 2011.

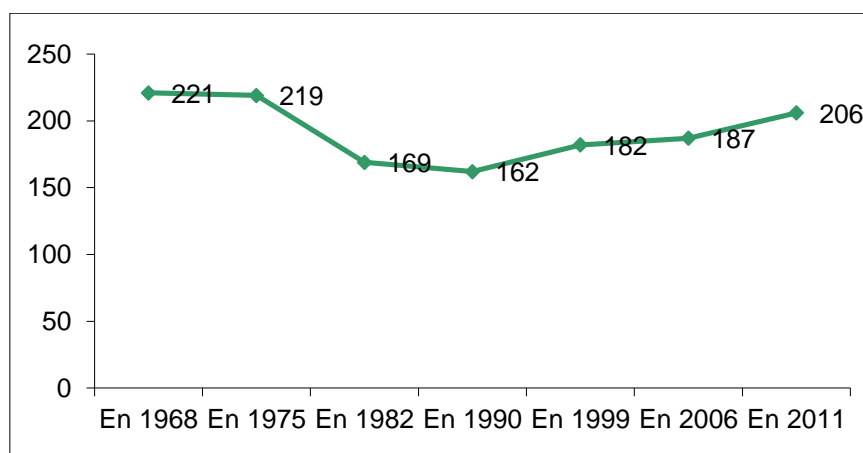


Figure 2 - Données INSEE (données 2011 INSEE) sur la fluctuation de la démographie entre 1968 et 2011 à Pouilly sur Meuse

L'analyse de la variation annuelle de population peut apporter des indications supplémentaires sur la dynamique démographique ; cet indicateur fait le rapport entre le solde naturel (différence naissance et décès) et le solde « migratoire » (bilan arrivées et départ sur le territoire).

Pour Pouilly sur Meuse, on obtient les résultats suivants :

Tableau 1 - Comparatif des variations annuelles de population à Pouilly sur Meuse, données INSEE 2011.

Pouilly sur Meuse	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Due au solde naturel	-0,1	-0,6	-0,3	0,8	0,3	0,8
Due au solde entrées /sorties	0	-3	-0,2	0,5	0,1	1,1
Variation annuelle de la population en %	-0,1	-3,6	-0,5	1,3	0,4	1,9

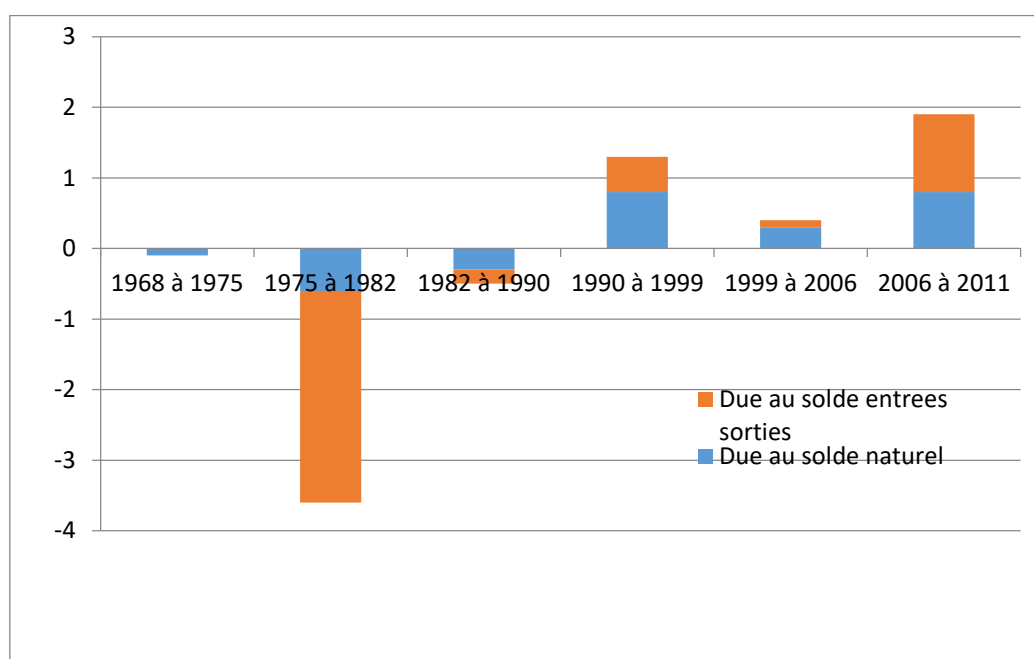


Figure 3 - Représentation graphique de la composition de la variation annuelle de population à Pouilly sur Meuse, données INSEE

Le solde naturel redevient positif à Pouilly sur Meuse à partir de 1990 par le cumul d'un solde naturel positif mais également des arrivées supérieures aux départs sur la commune. Cette tendance s'infléchit légèrement entre 1999 et 2006, puis est de nouveau marquée sur la période 2006 à 2011 (pour les deux taux).

La dynamique démographique montre une augmentation des effectifs de population, (à relativiser tout de même vu la taille de la population).

Il est également intéressant de comparer ces fluctuations de la démographie dans un cadre plus large.

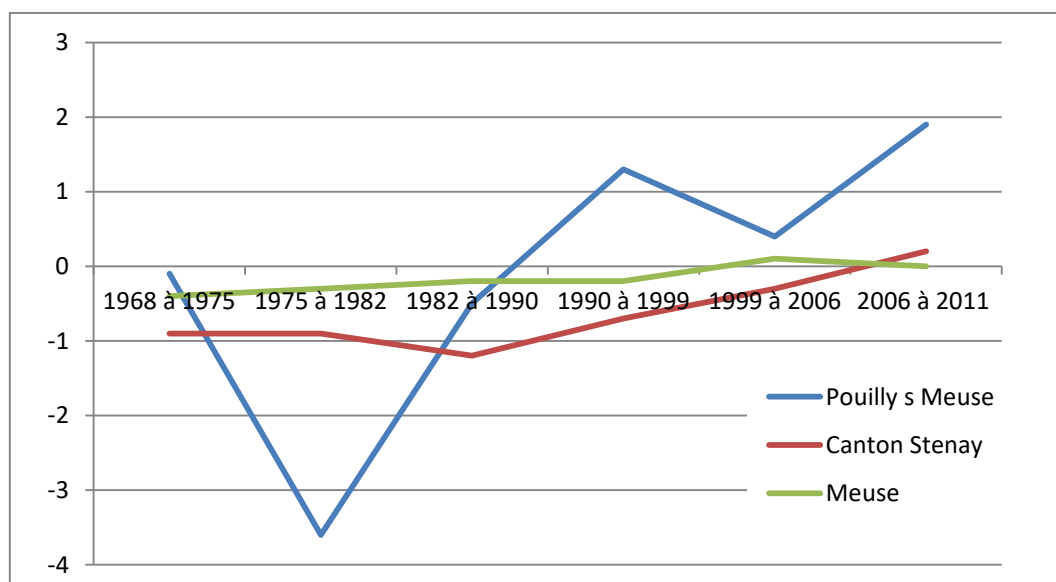


Figure 4 - Courbes des taux de variation de la population pour Pouilly sur Meuse, le canton de Stenay et le département de la Meuse entre 1968 et 2011.

Le département de la Meuse entre 1968 et 1999 était en déficit démographique, tendance qui s'est inversée en 2006 avec un taux de variation de la population qui devient positif entre 1999 et 2006. Le canton de Stenay montre les mêmes tendances d'augmentation que celles observées pour la commune de Pouilly, traduisant une légère dynamique sur le secteur depuis 1990 avec une variation de population qui redevient positive à partir de 2006.

La commune de Pouilly présente une variation de population légèrement plus fluctuante (effet taille de la population). Notons cependant que la dernière tendance enregistrée montre une bonne dynamique démographique.

## 2) *Structure de la population*

Il s'agit ici d'analyser la structure de la population, en termes d'âge et de répartition par sexe.



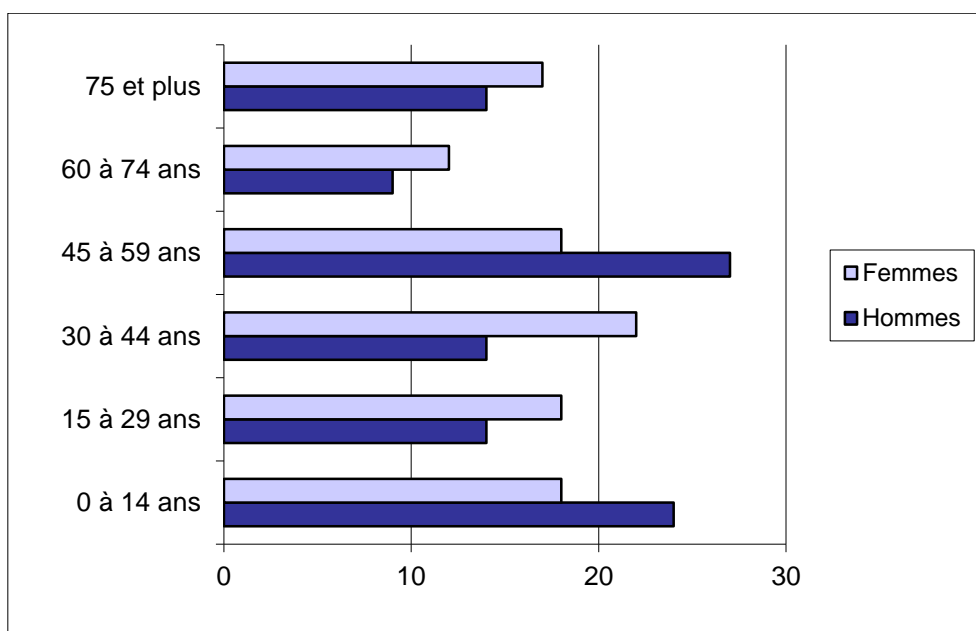


Figure 5 - Répartition par sexe et par tranche d'âge, commune de Pouilly sur Meuse, données INSEE

La population de Pouilly sur Meuse présente plusieurs particularités :

- Des effectifs relativement équilibrés entre les différentes tranches d'âge,
- Globalement une forte représentation des tranches d'âge de 45 à 60 ans, ce qui traduit une population vieillissante, mais cependant un bon renouvellement par les effectifs des 0-14 ans
- Quelques tranches d'âge où l'on observe un léger déséquilibre hommes / femmes : si les femmes sont majoritaires dans la tranche des 30-44 ans, ce sont les hommes qui sont plus représentés pour les 45-59 ans.

Ces constats doivent être temporisés par la faible taille des effectifs de population, où même une légère variation impacte du coup fortement les résultats.

Comparons maintenant la composition de la population de Pouilly sur Meuse avec celle du département en 2011.

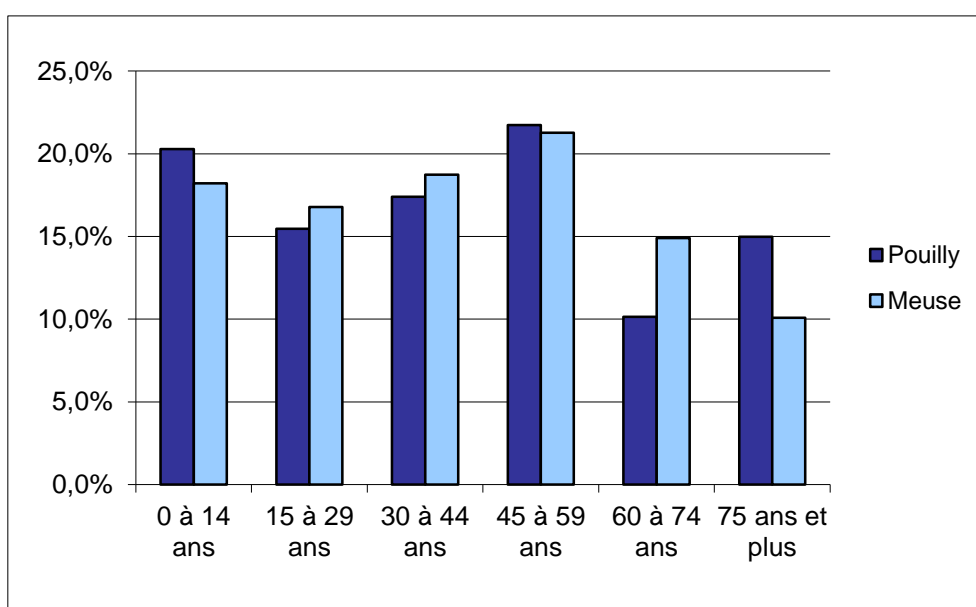


Figure 6 - Comparaison de la composition des tranches d'âge des populations communale et départementale (INSEE)

Ce graphique confirme la bonne dynamique de la commune de Pouilly sur Meuse dans les tranches d'âge les plus jeunes. Globalement la commune est conforme aux représentations départementales avec toutefois deux tranches d'âge avec des décalages : sous-représentation des 60-74 ans dans la commune et pourcentage plus élevés des 75 ans et plus à Pouilly par rapport au département.

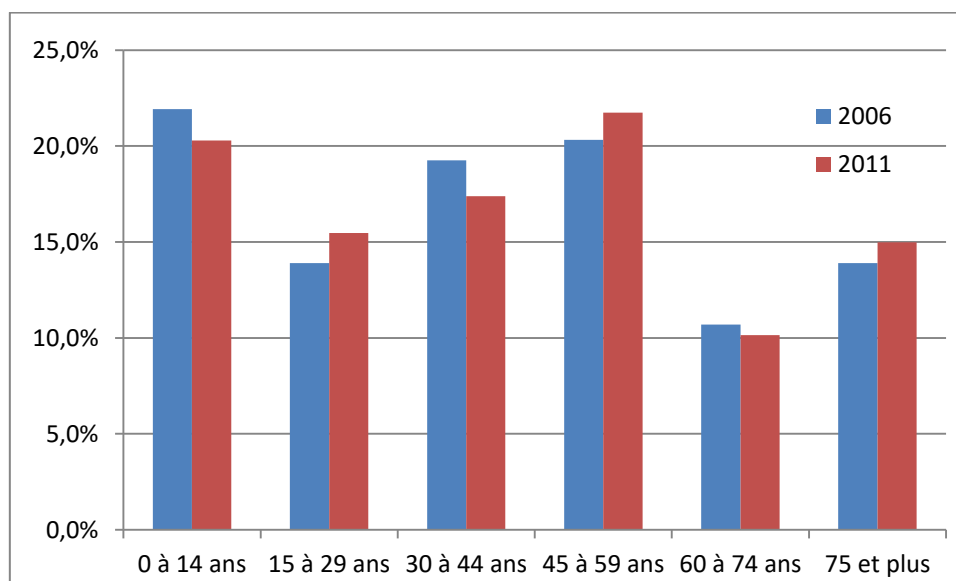


Figure 7 - Composition par tranches d'âge de la population de Pouilly en 2006 et en 2011 (INSEE)

Entre 2006 et 2011, on observe un « vieillissement » avec un léger glissement vers des proportions plus importantes sur les tranches d'âge les plus âgées.

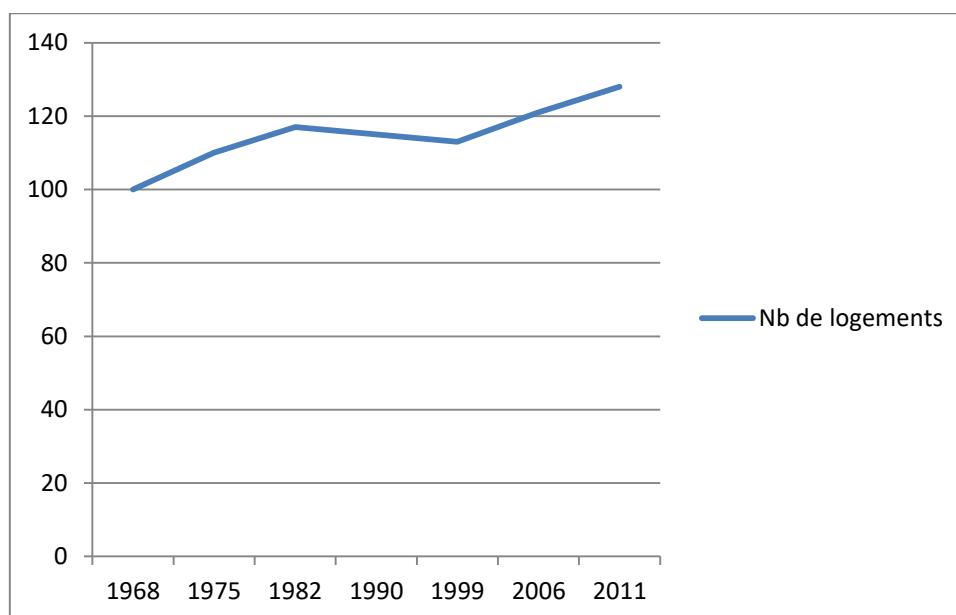
En guise de conclusion, les grandes tendances suivantes peuvent être observées :

La population de Pouilly sur Meuse présente une dynamique démographique positive, qui s'explique à la fois par un solde naturel et un solde migratoire positifs,

Ces tendances restent toutefois ténues et fortement dépendantes des capacités d'accueil de la commune.

### C. Evolution des logements et de l'habitat à Pouilly sur Meuse

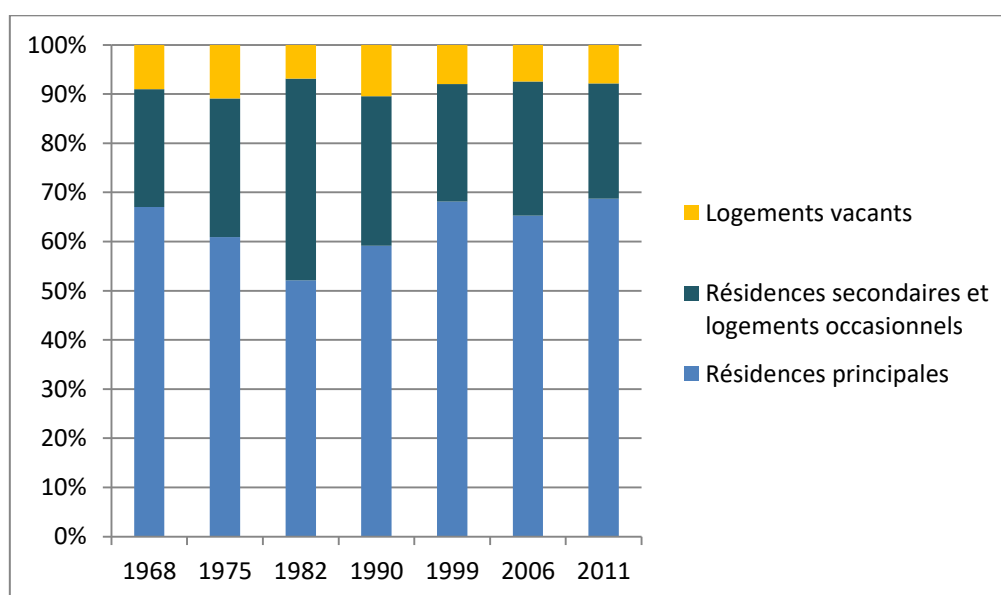
Il s'agit ici d'avoir une analyse actualisée du type de logements à Pouilly sur Meuse afin de cerner les attentes et les besoins en matière de logements.



**Figure 8 - Représentation de la progression du nombre de logements à Pouilly sur Meuse entre 1968 et 2011**

On dénombre 128 logements à Pouilly sur Meuse en 2011. Notons qu'après une légère stagnation du nombre de logements entre 1982 et 1999 on observe une nette augmentation du nombre de logements depuis (effet qui peut être lié à la carte communale).

Parmi ces 128 logements, 88 sont des résidences principales, soit environ 69 % des logements. Les résidences secondaires avec 23 % occupent une part non négligeable du parc de logements, les logements vacants atteignent quant à eux 8 %.



**Figure 9 - Evolution dans le temps des types de logements (entre résidences principales, secondaires et logements vacants), INSEE 2011**

Si la part de logements vacants reste à peu près constante (minimum 7 % et maximum 11%), la part de résidences secondaires et de logements occasionnels est plutôt fluctuante. La représentation « maximale » est atteinte en 1982 avec 41 % des logements et le seuil le plus bas en 2011 avec 23 % des logements. Le nombre de résidences principales varie en conséquence et se stabilise en 2011 autour de 69 %

Le parc immobilier comprend essentiellement des maisons individuelles, mais on recense toutefois 3 appartements en 2011 sur la commune.

Si l'on s'intéresse à la typologie des résidences principales en 2011, on observe une part non négligeable de locations pour près d'un tiers des logements. La commune offre à la location 5 logements, tous occupés.

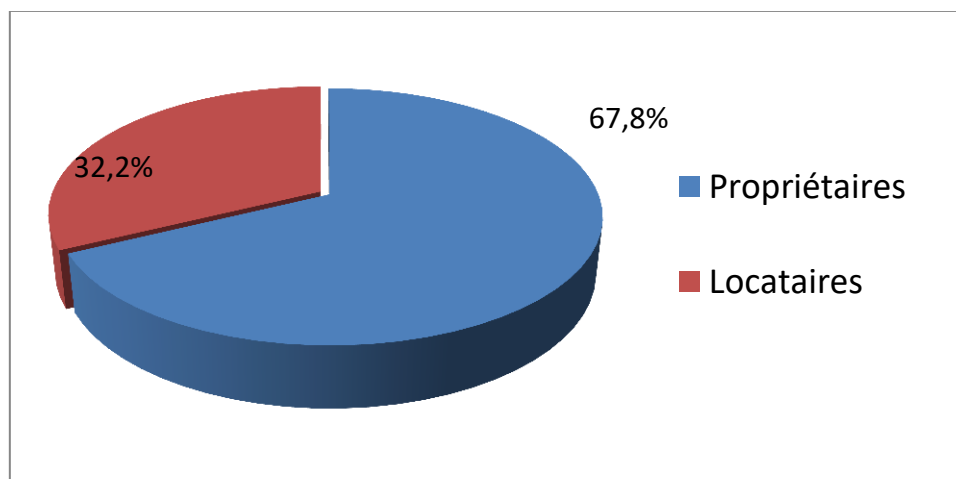


Figure 10 - Représentation graphique du statut des résidences principales (INSEE 2011)

En lien avec la typologie des catégories de logements à Pouilly, les logements à Pouilly sont plutôt vastes (plus de 4 pièces pour 70% des logements). Néanmoins on remarque une tendance à l'adaptation des logements vers des surfaces moins importantes (20% ont moins de 3 pièces en 2011). On peut même noter une nette augmentation de la taille des constructions entre 1999 et 2009 avec les constructions récentes.

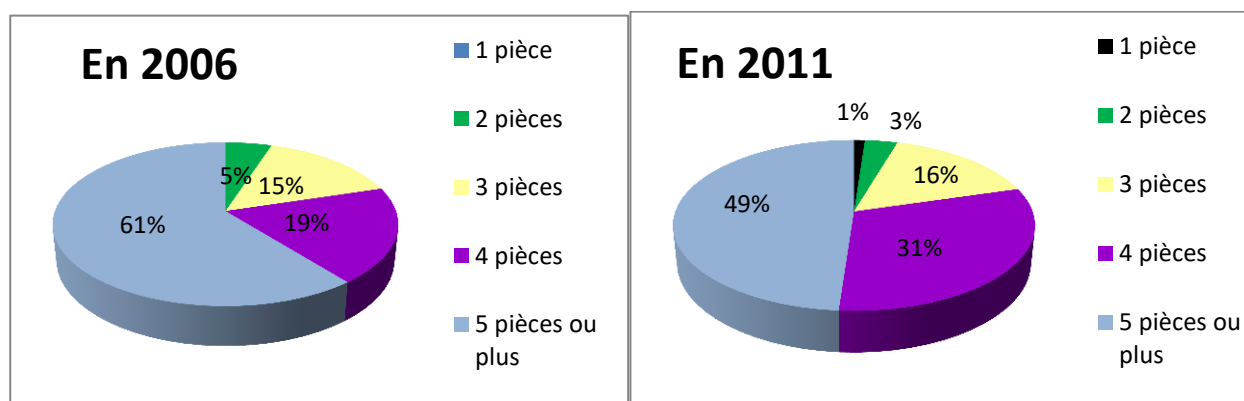
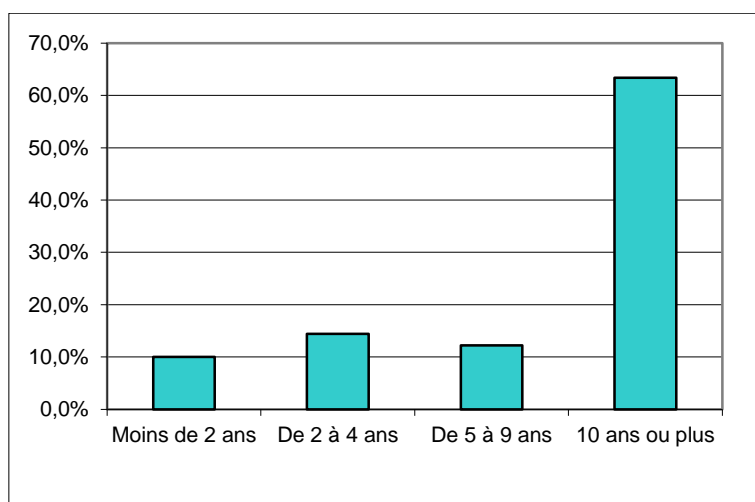


Figure 11 - Proportions des résidences principales en fonction du nombre de pièces qui les composent (Comparatif INSEE 2006 et 2011)

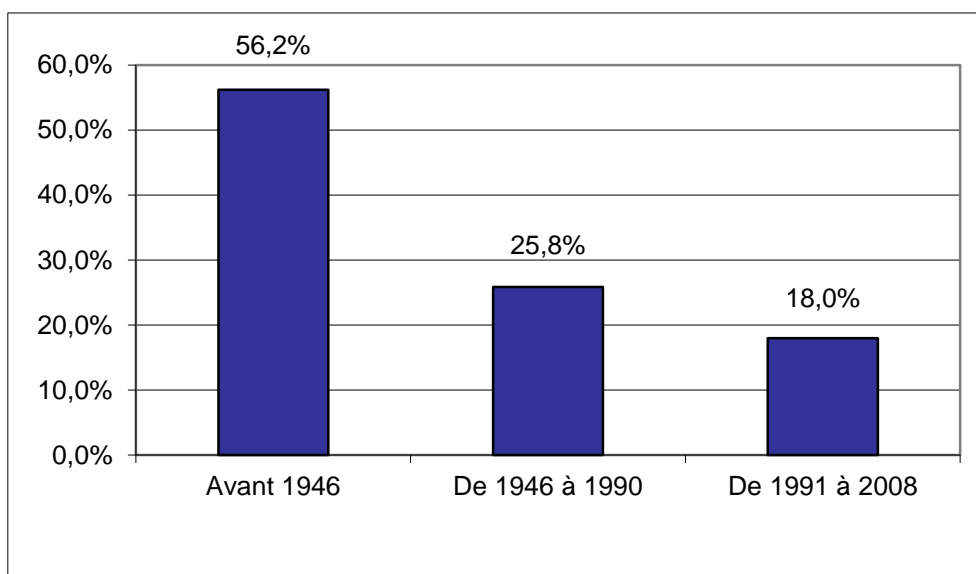
Le niveau de confort est plutôt bon, conformes aux attentes (98 % des logements ont une salle de bains, près de 45% un chauffage central et 20% un chauffage électrique, le chauffage bois doit être une alternative importante également sur la commune).



**Figure 12 - Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales (INSEE 2011).**

Un peu plus de 60 % des habitants ont emménagé depuis plus de 10 ans sur la commune. Le renouvellement est assez régulier (autour de 10 %). Cela montre la tendance des habitants à rester sur la commune une fois installés.

Les logements sont pour plus de la moitié, anciens (avant 1946). Mais l'autre moitié est constituée de logements plutôt récents (quasi la moitié ont moins de 25 ans).



**Figure 13 - Dates de construction des résidences principales (INSEE 2011).**

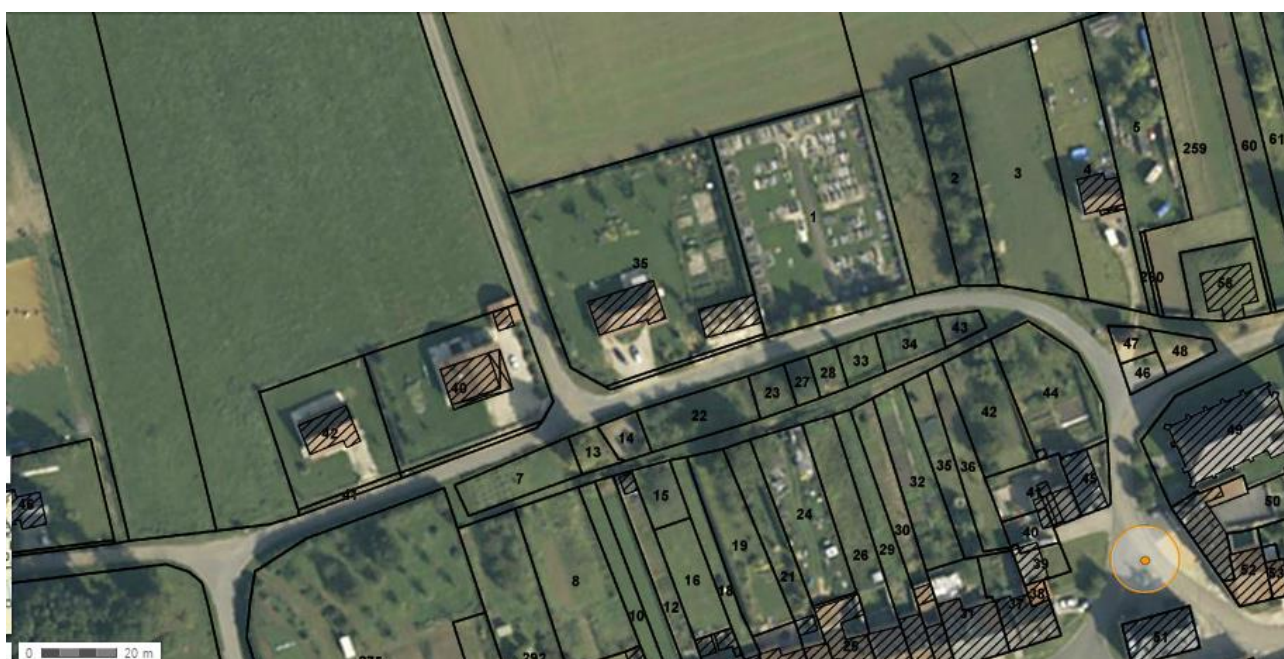
De manière synthétique les constats suivants peuvent être faits en matière de logements :

- La part locative est assez marquée sur la commune, ainsi que la proportion de résidences secondaires et de logements vacants,
- Le nombre de logements vacants avoisine les 10% (il est par ailleurs difficile pour la collectivité d'intervenir sur les logements vacants),
- Le nombre de logements est en progression régulière depuis 1999 et plus d'un tiers des habitants ont emménagé depuis moins de 10 ans, ce qui traduit une bonne dynamique sur la commune.

## D. Evaluation des disponibilités de terrains constructibles à Pouilly sur Meuse

En 2006, hors secteurs affectés à des activités (à l'époque codifiés Cx), 3 secteurs avaient été retenus comme axe d'extension du village (il n'y avait en effet dans la trame urbaine existante plus aucune possibilité de bâtir).

- 1<sup>er</sup> secteur : le long du chemin rural dit du cimetière. Il s'agissait à l'époque du principal axe de développement de la commune, le long d'une voie parallèle à la Grande Rue du cœur de village et respectant donc l'organisation du bourg.
  - ETAT DES LIEUX EN 2014 : Ce sont 4 habitations qui ont été construites sur ce secteur. Il reste **2 possibilités**, dont **une** à l'angle de la voie et du chemin vicinal ordinaire N°1. Notons également la proximité de ce secteur avec le cimetière, qui génère une servitude.



- 2<sup>ème</sup> secteur : Chemin vicinal ordinaire N°1 : dans la continuité du chemin rural dit du cimetière.
  - ETAT DES LIEUX EN 2014 : Une seule construction a été édifée sur ce secteur. Notons que les terrains qui restent disponibles sont occupés en vergers, sur une base cadastrale en étroites parcelles linéaires.





- 3<sup>ème</sup> secteur : Entrée du village le long de la RD 222, dans la continuité de quelques constructions le long de la voie.
  - ETAT DES LIEUX EN 2014 : Aucune construction n'a été réalisée sur ce secteur.



Le principal secteur ouvert à l'extension urbaine a été globalement utilisé ; le parcellaire a suivi une logique de consommation raisonnée (en milieu rural, les nouvelles constructions sont souvent assises sur des parcelles cadastrales vastes, ici cela reste modéré). Il n'existe pratiquement plus de possibilités de constructions si les parcelles occupées par des vergers restent préservées. Le secteur en entrée de village le long de la RD 222 n'a pas du tout été utilisé.

Le nombre de possibilités théoriques maximales s'évalue à 6-7 possibilités, dépendantes des volontés des propriétaires.

## E. Analyse des activités sur la commune

Il s'agit ici d'établir un bilan des activités recensées dans l'état des lieux réalisé en 2006 et des activités présentes en 2014.

Les tableaux et graphiques suivants sont issus des données statistiques INSEE. Notons que vu la taille des échantillons il convient de rester mesuré sur l'interprétation des données.

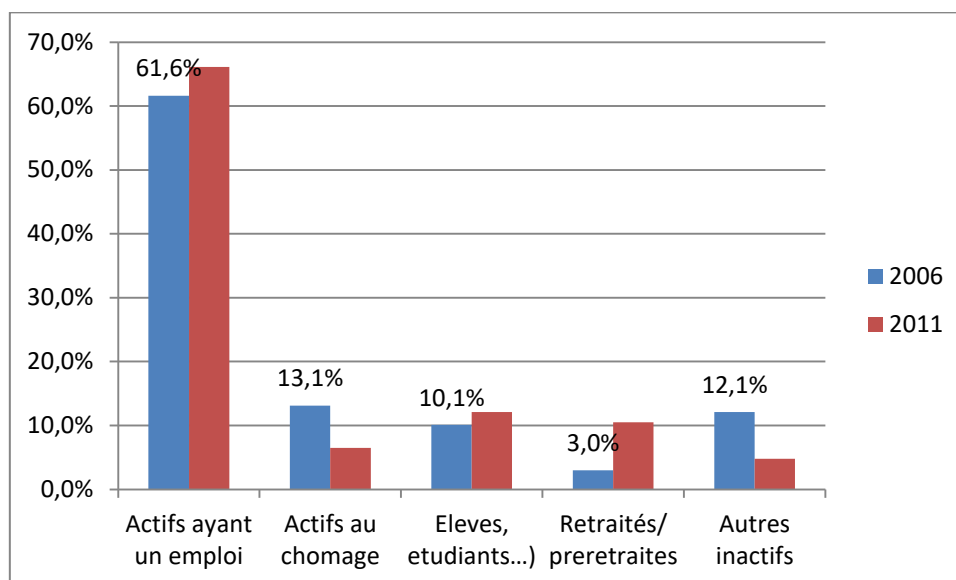


Figure 14 - Composition de la population active en % et comparatif entre 2006 et 2011 (INSEE)

La part d'actifs est légèrement supérieure en 2011, dans le même temps la part de chômeurs a un peu régressé tandis que la part de retraités a progressé. Les étudiants, élèves, ... se maintiennent et les autres inactifs ont diminué en proportion des augmentations de retraités et d'actifs. Ces conclusions doivent être modérées une fois de plus en fonction de la taille de l'échantillon.

Les actifs et inactifs représentent 122 personnes, les actifs ayant un emploi 81 personnes pour 64 avec un statut salarié et 18 non-salariés (RGP 2011).

Chez les actifs salariés (64 actifs concernés), la représentation féminine atteint 42.2 %.

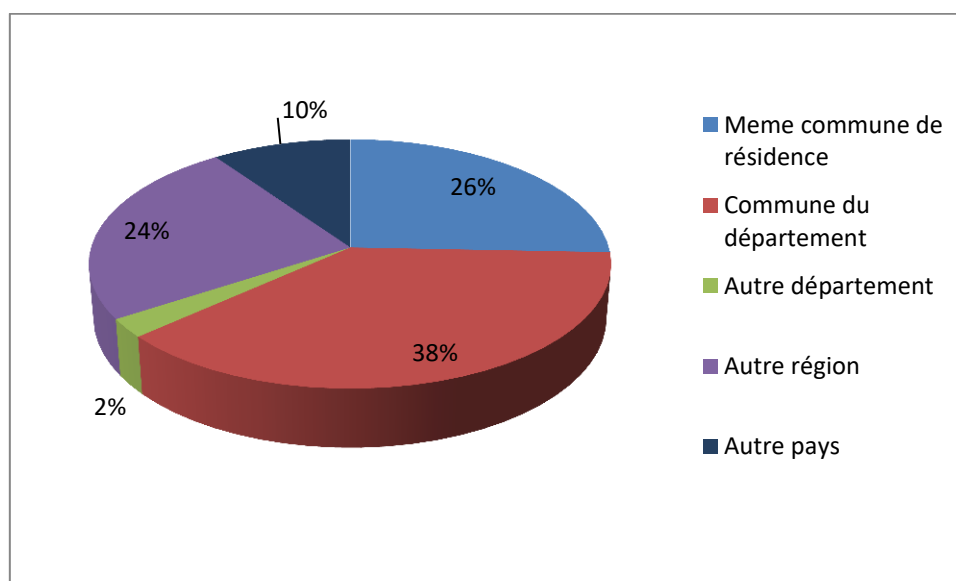


Figure 15 - Lieux d'activités et nombre d'actifs (INSEE)



La répartition des lieux de travail est représentative à la fois de la situation géographique de la commune mais également de son caractère rural : un quart des actifs travaillent sur leur commune de résidence, près de 40 % travaillent sur une commune voisine (proximité de bassins d'emplois comme Stenay par exemple), 2% dans un département voisin lorrain (54 ou 57). **Près d'un quart travaillent dans une autre région** (la Région Champagne Ardenne est limitrophe par les Ardennes) et **10% des actifs travaillent dans un autre pays** frontalier (la Belgique notamment est toute proche).

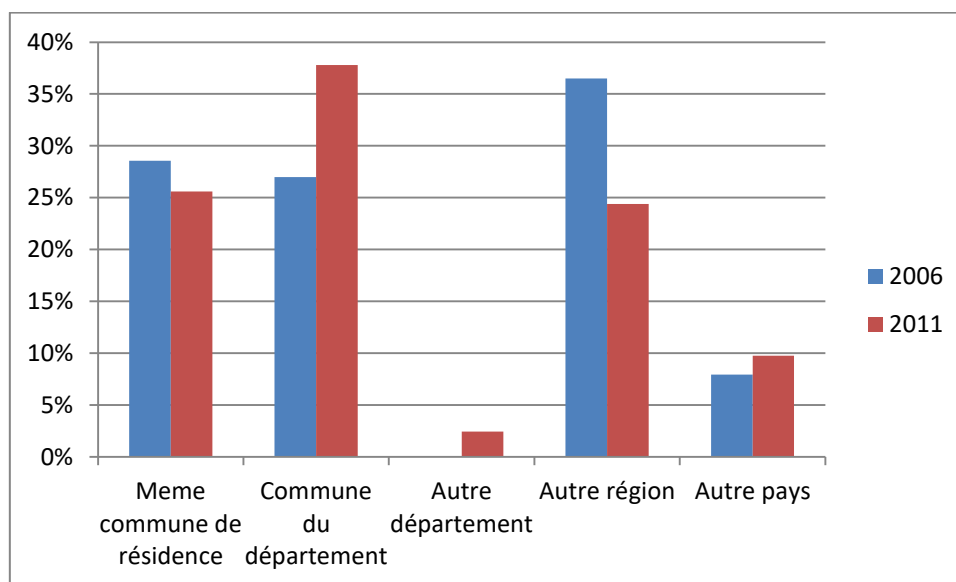


Figure 16 - Comparatif entre 2006 et 2011 des lieux d'activité.

Le graphique ci-dessus montre la progression entre 2006 et 2011 des emplois exercés dans des communes proches et dans une moindre mesure dans un autre état. L'activité sur la commune se tasse légèrement, et moins d'actifs travaillent dans des communes de la région voisine.

Lors de l'élaboration de la carte communale, aucun commerce ni service n'étaient recensés sur la commune, ce qui s'explique par la grande proximité de Stenay qui offre les services (école, poste, médecins...) et commerces nécessaires. En revanche en 2006, on dénombrait un couvreur, un transporteur (deux camions) et une usine hydroélectrique en activité, activités qui se maintiennent en 2014.

En 2014, la situation n'est pas différente, si ce n'est que l'offre de services et de commerces s'est plutôt développée à Stenay (rénovation du groupe scolaire, développement des zones d'activités ...).

Les autres activités présentes à Pouilly sur Meuse portent sur l'agriculture. En 2006, 6 exploitations agricoles étaient présentes sur la commune, pour certaines dans des hameaux isolés, en 2014 on en dénombre 7 plus des exploitations dont le siège est extérieur à la commune mais qui mettent en valeur des parcelles sur le territoire communal :

De manière synthétique, les constats suivants sont faits sur le volet « activités » à Pouilly sur Meuse :

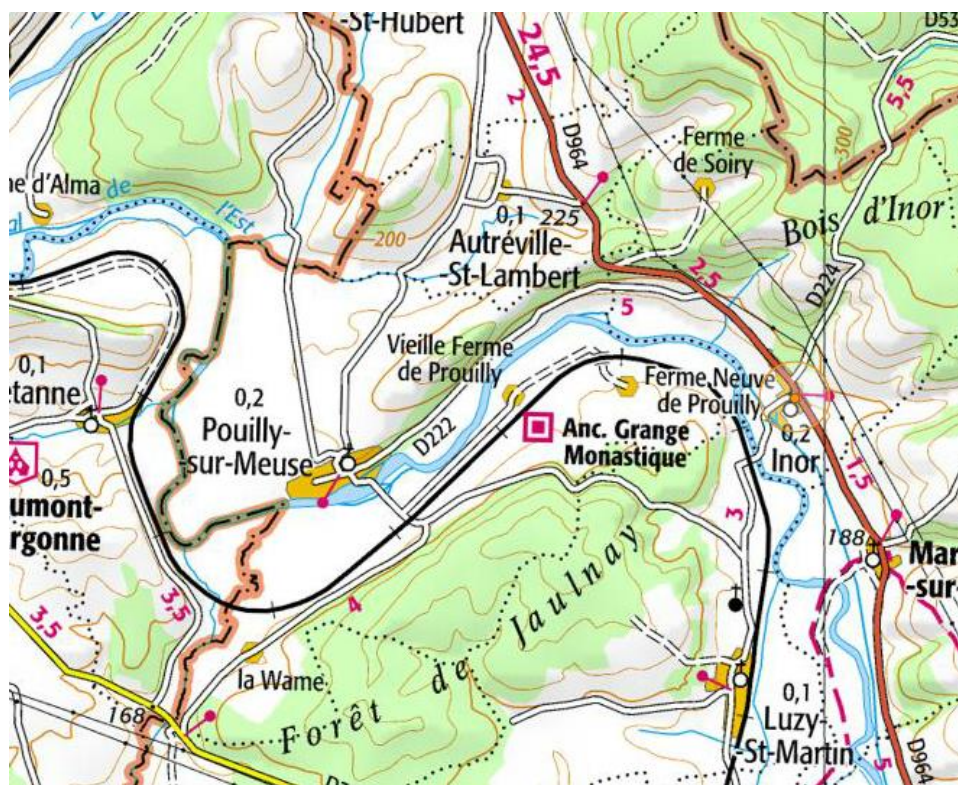
La commune voisine de Stenay offre un large panel de services et commerces. La proximité avec les autres régions et départements ainsi que la Belgique qui représentent des bassins d'emploi assez importants, permet à Pouilly de prétendre à attirer de nouvelles populations.

L'activité agricole est bien représentée à Pouilly et doit être bien prise en compte dans les projets de développement de la commune.

## F. Analyse des paysages à Pouilly sur Meuse

Le territoire communal se caractérise par plusieurs grandes entités paysagères :

- La commune **présente un faible modelé de part et d'autre de la large Vallée de la Meuse**, et s'enroule dans un large méandre du fleuve qui traverse la commune sur un axe Est / Sud-Ouest, puis Sud / Nord,
- **La vallée de la Meuse est l'élément le plus marquant du paysage communal avec ses méandres et les différentes annexes liées** : noues, bras, marais, quelques petits affluents, et ripisylve qui souligne le tracé du cours d'eau.
- **L'occupation agricole couvre une large part du territoire communal**, avec les prairies concentrées en vallée et autour des hameaux que constituent plusieurs fermes isolées, les grandes cultures quant à elles s'étendent sur les plateaux,
- L'essentiel de la forêt est concentrée au sud de la commune en un grand massif forestier,
- **La côte légèrement marquée à l'est du village est soulignée par une végétation assez dense** (taillis, boisements spontanés, ...) où s'inscrivent quelques petites habitations à caractère secondaire,
- **La partie bâtie se concentre au nord de la Meuse** (village de Pouilly, qui s'étage dans la côte le long du fleuve) **mais également par plusieurs écarts et fermes isolées** (ferme Neuve, Vieille ferme de Praouilly...)
- Une **ceinture de vergers** est assez bien maintenue au nord du village, sur la côté exposée au Sud.





L'analyse des paysages à Pouilly sur Meuse présentée ci-après s'est concentrée sur les secteurs avec des projets d'extension de la zone constructible, ou les secteurs d'extension liés à la précédente carte communale afin d'en présenter l'impact visuel après réalisation.

#### **Vue générale sur le secteur 1 –. Chemin rural dit du cimetière**



Les constructions s'alignent sur le côté droit de la rue. Des vergers sont présents sur les parcelles libres à l'entrée de la rue. Sur la gauche se trouvent des jardins.



Au croisement avec la Grande Rue, une parcelle est encore disponible. Les haies sont importantes sur les parcelles de gauche.

Les constructions sont alignées mais conserve des jardins globalement vaste.



### **Vue générale sur le secteur 2 – Chemin vicinal ordinaire N°1 (Rue du grand four)**



De nombreux vergers sont présents le long de la rue. Le chemin se prolonge vers les parcelles plus boisées. Seules quelques constructions sont présentes dans cette zone. Les parcelles sont bordées de haies.

Le secteur est plus agricole avec des parcelles cultivées dans le fond des constructions.

### **Vue générale sur le secteur 3 – Entrée de village le long de la RD 222**



L'entrée de village est bordée par la Meuse. Les constructions font face à celle-ci, en bord de route. De nombreuses haies longent la rivière.



Avant l'entrée de village les parcelles sont boisées (forêt en formation) et ont une forte pente.

## G. Données environnementales et milieu naturel

### 1) *Hydraulique*

La Communauté de Communes du Pays de Stenay possède la compétence hydraulique. Plusieurs programmes de travaux ont déjà porté sur la Meuse et ses affluents dont des opérations de renaturation (plantations, ..) sont programmées régulièrement.

Le canal de l'Est rejoint la Meuse à Pouilly, elle y est navigable (gestion de VNF Est)

La commune est **concernée par des risques d'inondation : un PPRI a été approuvé le 29/04/2005**. Une cartographie est établie sur la base de trois situations (se reporter au document complet consultable en mairie):

- Zone bleue : Zone urbanisée soumise à aléa fort
  - Aucune nouvelle construction n'est autorisée
- Zone bleue claire : Zone urbanisée soumise à des aléas faibles et modérés
  - Les constructions sont autorisées mais soumises à des restrictions (pas de locaux enterrés, respect des zones d'expansion de crues, respect de contraintes techniques de constructions...)
- Zone rouge : zone naturelle non urbanisée ou zone d'expansion de crues
  - Aucune nouvelle construction n'est autorisée.

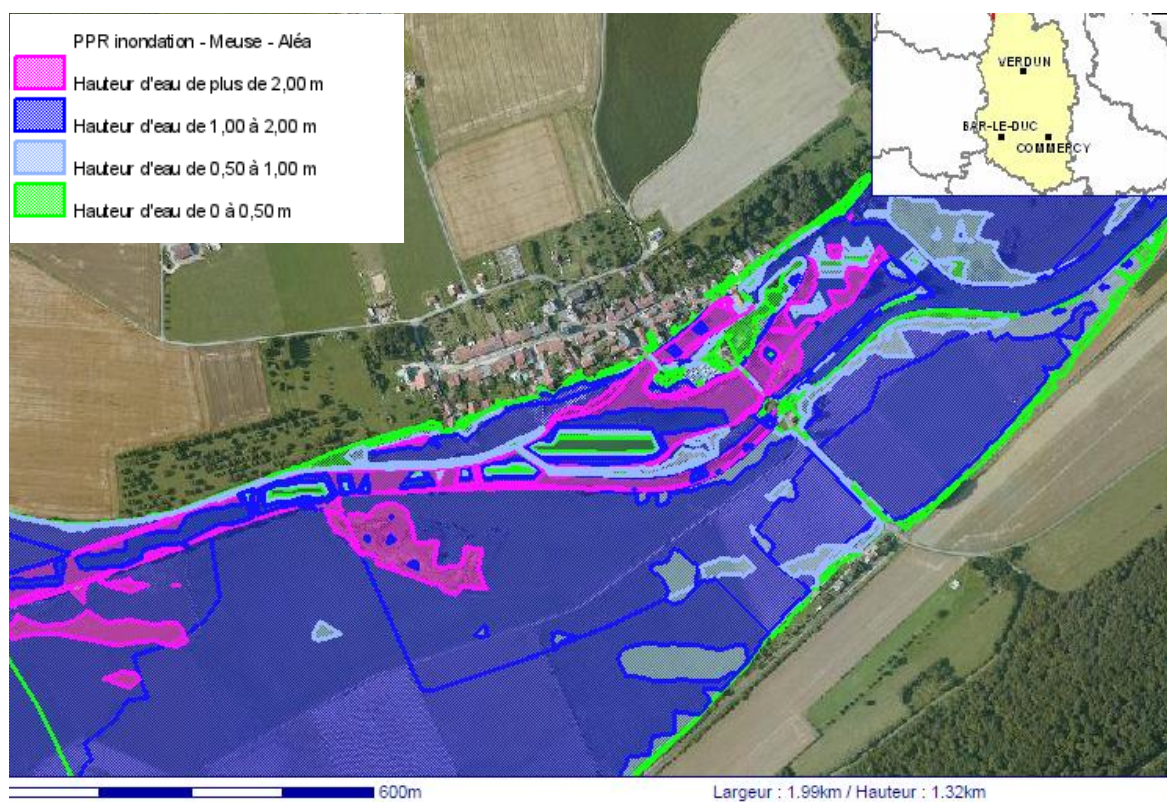


Figure 17 - PPRI Meuse (Source : Cartorisques)



## 2) *Eau et milieux aquatiques*

Il s'agit ici de cibler les documents de référence mais également les problématiques nouvelles en matière de qualité de l'eau et des milieux aquatiques. Le paragraphe ci-dessous s'appuie sur les documents de l'Agence de l'Eau Rhin Meuse de façon extrêmement synthétique.

Le document cadre de référence est le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010-2015 validé par le Comité de Bassin du 27 Novembre 2009 (arrêté SGAR N°2009-523). Il dégage 6 grands thèmes,

- Eau et santé
- Eau et pollution
- Eau, nature et biodiversité
- Eau et rareté
- Eau et aménagement du territoire (Inondations- Préservations des ressources naturelles – Alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation)
- Eau et gouvernance

En outre, **les principales pressions sur le bassin versant RhinMeuse** sont de :

- les pollutions d'origines diverses (activités agricoles, activités industrielles ou artisanales, eaux usées domestiques dont la responsabilité relève des collectivités locales) ;
- l'altération de la morphologie des cours d'eau susceptible de perturber son fonctionnement,

La commune de Pouilly sur Meuse n'est actuellement concernée par aucun SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Les objectifs du SDAGE pour la Meuse à l'horizon 2015 sont d'atteindre un bon état global du cours d'eau, tant sur le plan écologique que chimique, mais cet objectif est à reporter. L'état écologique du cours d'eau en 2009 était évalué à moyen, l'état chimique sur le secteur de Stenay était jugé de bon à non atteint.

**Les actions de la commune qui s'inscrivent dans les objectifs du SDAGE sont diverses.** En premier lieu, la communauté de Communes du Pays de Stenay met en œuvre des actions en faveur du fonctionnement des cours d'eau (restauration de la ripisylve tout en maintenant une diversité d'habitats, renaturation de cours d'eau). En second lieu, les secteurs les plus sensibles aux inondations de la partie urbanisée sont clairement identifiés dans le PPR Inondations afin de maîtriser les risques et de préserver les espaces d'expansion de crues. En matière d'assainissement et de ressources en eau : les constructions doivent disposer d'équipements individuels afin d'assurer le traitement des eaux rejetées. Le captage d'eau bénéficie d'une DUP qui prévoit un règlement afin de préserver la qualité des eaux.

La prise en compte des zones humides les plus sensibles des dispositions sont déjà en œuvre sur la commune (zone Natura et marais en gestion conservatoire par le Conservatoire des Espaces Naturels de Lorraine).

### 3) *Milieu naturel*

Le site de l'Institut National de Protection de la Nature référence plusieurs espèces animales et végétales sur la commune dont plusieurs peuvent bénéficier de protections. **La commune est en effet concernée par de nombreux zonages à valeur d'inventaire ou à valeur réglementaire.**

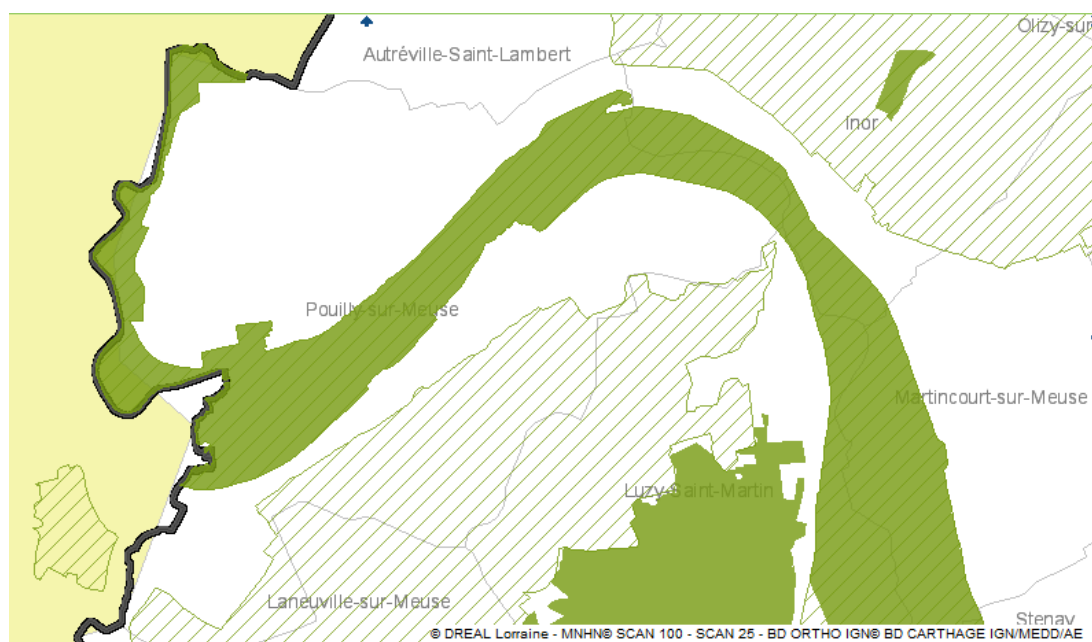
La commune est par exemple concernée par **quatre ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)**. Ce zonage environnemental a une valeur d'inventaire sur la base d'espèces patrimoniales.

- La ZNIEFF de type 1 est de surface réduite mais accueille au moins une espèce classée comme rare ou menacée.
- Les ZNIEFF de type 2 sont des grands ensembles riches ou peu modifiés qui offrent des potentialités biologiques importantes.

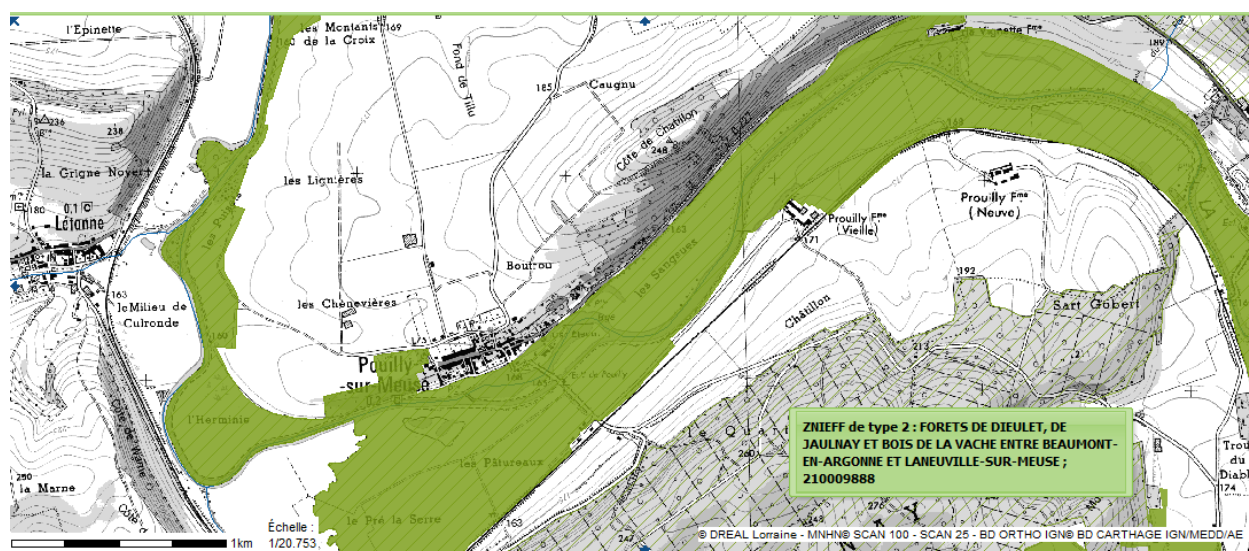
Ces ZNIEFF ont fait l'objet d'une actualisation et la cartographie est sensiblement différente de celle citée dans le diagnostic de la carte communale initiale.

- Une **ZNIEFF de type 1** (identifiant MNHN N°410001879) « Vallée de la Meuse de Pouilly sur Meuse à Stenay », pour de nombreuses espèces animales et végétales dans des groupes variés.
- **Trois ZNIEFF de type 2 :**
  - Identifiant MNHN 201009888 « Forêts de Dieulet, de Jaulnay et Bois de la Vache entre Beaumont en Argonne et Laneuville sur Meuse » sur 2400 ha. Elle ne concerne que la partie Sud de la commune sur des habitats forestiers aux conditions écologiques variées et de nombreuses espèces animales (Amphibiens, Chiroptères, Oiseaux et Mammifères...).
  - Identifiant MNHN 410010380 « Pays de Montmédy » sur 22 104 ha et 50 communes. Elle ne concerne qu'une infime partie du territoire communal au Nord et comporte des habitats variés (pelouses, gîtes à Chiroptères, marais).
  - Identifiant MNHN 410010381 « Vallée de la Meuse » sur 18 394 ha avec une étendue sur la totalité des communes meusiennes traversées par le fleuve de Meuse jusqu'à la commune de Létanne dans les Ardennes.

**La ZNIEFF de type 1** (identifiant MNHN N°410001879) « Vallée de la Meuse de Pouilly sur Meuse à Stenay » s'applique sur la commune de Pouilly, intégrant pour partie – du moins en périphérie - la partie urbanisée de Pouilly sur Meuse.



**Figure 18 - Cartographie des ZNIEFF de type 1 et 2 (source : DREAL Lorraine, Carmen)**



**Figure 19 - Zoom sur la localisation de la ZNIEFF de type 1 et la localisation du bourg centre.**



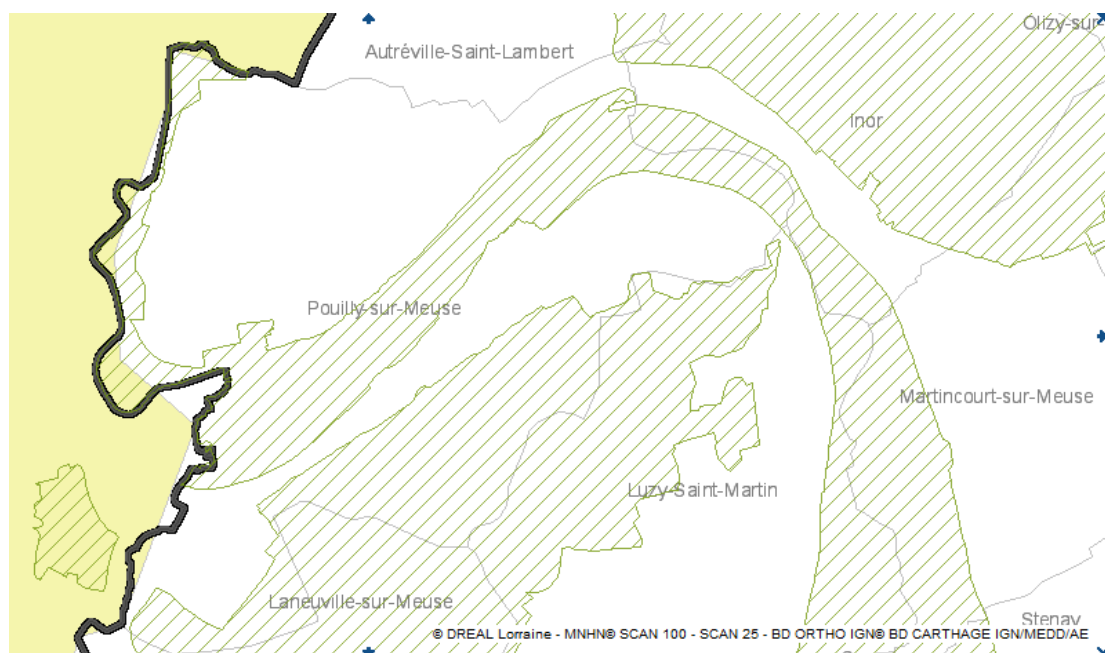


Figure 20 -Cartographie des ZNIEFF de type 2 (source : DREAL Lorraine, Carmen)

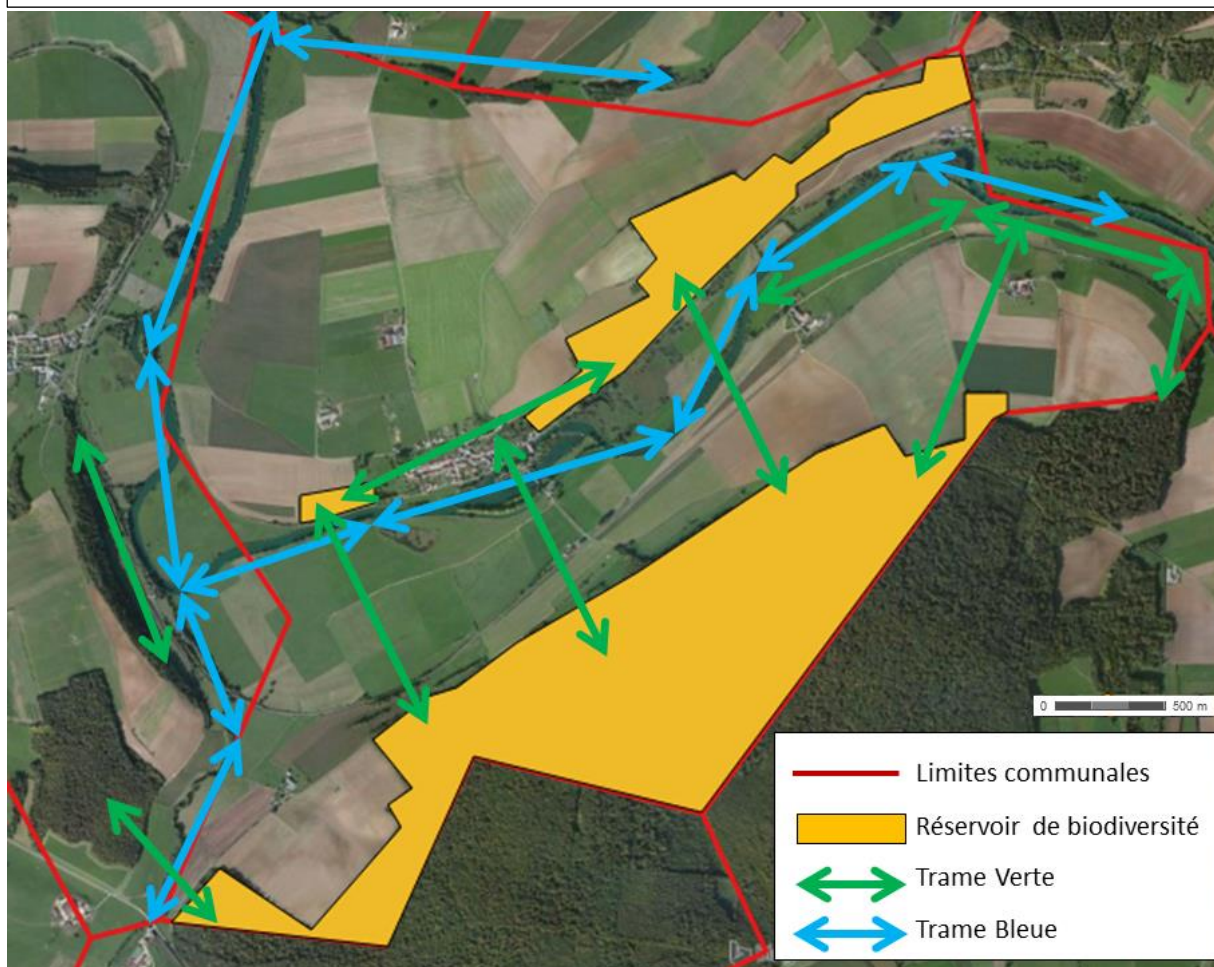
La commune s'inscrit également dans les **Paysages Remarquables de Lorraine** (PRL 22) « Tronçon de la Vallée de Meuse ».

**Plusieurs ENS** (Espaces Naturels Sensibles, politique mise en œuvre par le Conseil Général afin de protéger et valoriser des espaces naturels) sont recensées sur la commune dont la héronnière de Luzy saint Martin (Les Pâtureaux) et le marais de Pouilly sur Meuse. Ceux-ci font l'objet de mesures de gestion conservatoires dans le cadre de conventions avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Lorraine.

Pouilly sur Meuse fait partie des communes concernées par la **Zone Natura 2000 « Vallée de Meuse – secteur de Stenay »** classée à la fois au titre de la Directive Habitats (FR4100234) et au titre de la Directive Oiseaux (FR4112005). La Communauté de Communes du Pays de Stenay est maître d'ouvrage de ce site où l'animation du DOCOB est effective. Les incidences du document d'urbanisme font l'objet d'une analyse environnementale plus fine jointe à ce dossier conformément à l'application de la réglementation en la matière.

Les corridors écologiques principaux sur le territoire de Pouilly s'articulent autour de la Meuse :

## Cartographie des Trames Verte et Bleue sur la commune de Pouilly-sur-Meuse



### 1) *Eolien*

Le Schéma Régional Climat Air Energie, dans son annexe « Schéma régional aérien » réalisé par la DREAL Lorraine en Décembre 2012 précise la liste des communes favorables de taille suffisante pour le développement de l'énergie éolienne.

La commune de Pouilly sur Meuse figure sur cette liste.

Notons cependant que Pouilly sur Meuse fait partie du couloir de migration des grues (presque tout le département est dans ce cas) et présente des enjeux forts à très forts au titre des Oiseaux et des enjeux moyens pour les Chiroptères sur le volet éolien (source : DREAL Lorraine, cartographie Carmen).

Il n'y a actuellement aucun projet éolien sur la commune.

## 2) *Risques Naturels*

La commune de Pouilly sur Meuse est concernée par plusieurs risques (consultation cartorique.prim.net) :

- L'aléa de retrait gonflement des argiles,
- Le risque d'inondation en vallée de Meuse, encadré par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par Arrêté Préfectoral le 29/04/2005.
- Les risques d'effondrement liés aux cavités et carrières (partie forestière au sud de la commune)

Les cartographies figurent ci-après.

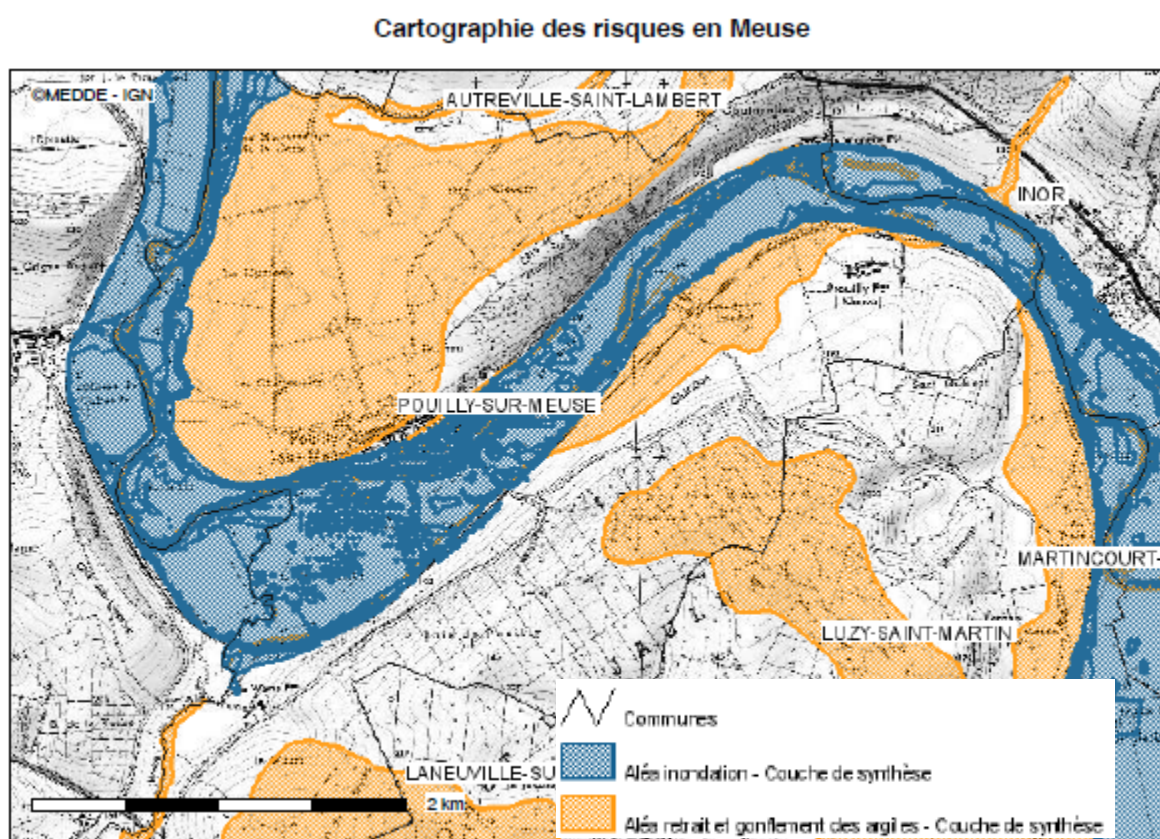


Figure 21 - Extrait de la carte sur Primnet cartorisque

## 3) *Eau potable et assainissement*

Le captage d'eau potable se situe sur la commune de Pouilly sur Meuse, à partir de la Source La vignette » et bénéficie d'une DUP (Déclaration d'Utilité Publique). Le captage se situe entre la route de Stenay D222 et la Meuse, en rive droite. Les périmètres de protection se situent à l'écart de la partie bâtie et ne concernent que des surfaces agricoles ou « boisées ».

En termes d'assainissement, la commune a finalement opté pour un assainissement non collectif sur l'ensemble de la commune.



#### 4) *Gestion des ordures ménagères*

La Communauté de communes du Pays de Stenay a la compétence en matière de gestion des déchets. Les ordures ménagères sont collectées au porte à porte, ainsi que le tri sélectif. Le verre est collecté sur des points d'apport volontaire. C'est une société privée qui assure les collectes.

### H. Occupation du sol et agriculture

#### 1) *Occupation du sol*

Le rapport initial en 2006 fait état de plusieurs données quant à l'occupation des sols. Les données sont ici réactualisées dans la mesure des disponibilités de l'information :

	Données citées en 2006	Données actualisées
Superficie communale	1 183 hectares	Identique
SAU	845 hectares (RGA 2000) Dont 524 ha de Terres labourables Et 321 ha de STH	716 hectares (RGA 2010) Dont 446 ha de Terres labourables Et 271 ha de STH
Superficie de la forêt	218 hectares de forêt dont 162 hectares de forêt communale 56 hectares de forêt privée	Surfaces inchangées.
Autres surfaces	Secteur urbanisé : 12 hectares Emprise SNCF, canaux : 9 ha	

On constate très peu d'évolution sur l'occupation des sols entre 2002 et 2011 (dates des campagnes de photos aériennes). L'occupation des sols par des boisements ou des surfaces agricoles est restée globalement la même. Notons que le réseau de haies, bosquets et arbres isolés est préservé dans son ensemble.

Comparatif des photos aériennes entre 2002 (en haut) et 2012 (en bas) à l'échelle du village.





Figure 22 - Sources des données : Geoportail, © IGN

Le comparatif des vues aériennes entre 2002 (en haut) et 2011 (en bas) permet de cibler les principaux secteurs d'évolution et les axes de développement de la commune.

On constate une extension périphérique au nord du village tout en conservant la logique d'organisation du village.

## 2) *L'agriculture sur la commune*

En 2009, le projet impactait très peu de surfaces agricoles mais surtout des surfaces en jardins, vergers au Nord du village.

Le diagnostic initial en 2006 faisait état de 6 exploitations agricoles déclarées à la PAC. Une particularité pour la commune tient dans la répartition des exploitations agricoles : **plusieurs exploitations sont totalement isolées à l'écart du village** (Ferme de Praouilly vieille, Prouilly Neuve, la Vignette, la Wame). Quelques bâtiments agricoles se situent toutefois en périphérie ou dans le village.

En 2014 sont recensées 7 exploitations agricoles professionnelles sur la commune.

## I. Synthèse de l'état initial : points de vigilance

### 1) Tableau synthétique des points forts et points faibles

THEME	POINTS DE VIGILANCE	ATOUS
<i>Situation géographique</i>	Une situation dans un secteur considéré comme peu dynamique dans le département (études INSEE)	Situation limitrophe avec les Ardennes, la Belgique, proximité de plusieurs bassins d'activités ou d'emplois / de services
<i>Démographie</i>	Une tendance au vieillissement de la population	Une démographie dynamique, tant sur le plan des soldes migratoires que des soldes naturels
<i>Activités</i>	Pas de nouvelle installation d'activités sur la commune	Une diversité de bassins d'emplois à proximité Une activité agricole qui reste très dynamique sur la commune. Part des actifs et des retraités en hausse
<i>Logements</i>	La part des logements vacants reste autour de 10 % sans levier d'action pour la commune Une part importante de résidences secondaires (fluctuation de populations et des services liés)	Une bonne dynamique d'emménagement sur la commune Une demande en logements soutenue Une offre locative importante et satisfaite
<i>Milieu naturel</i>	Des aspects à prendre en compte : Les risques naturels (des secteurs inondables) Une qualité paysagère liée aux zones humides notamment, à conserver	Des paysages et un environnement qui sont de grande qualité comme en témoignent les nombreux zonages environnementaux et le classement en zone Natura 2000. Une forte prise en compte de ces aspects par la commune
<i>Occupation du sol espaces ruraux et agricoles</i>	Des contraintes liées aux secteurs inondables Quelques bâtiments agricoles à prendre en compte dans la trame bâtie	Un bon maintien des surfaces agricoles et naturelles, la consommation reste très limitée
<i>Réseaux et équipements</i>	Captage avec DUP, mais dont les périmètres de protection se situent à l'écart de la partie bâtie.	Choix d'assainissement Non collectif Gestion de l'Eau en régie communale Réseaux présents

## **2) Les aspects à prendre en compte dans le projet, contraintes et servitudes**

Les contraintes majeures évoquées dans le dossier initial sont toujours d'actualité :

- Des zones soumises au risque d'inondation (un plan est annexé au dossier de carte communale)
- Le SDAGE du bassin Rhin Meuse (cf partie du document 1.G.2 Eau et milieux aquatiques)
- La réglementation qui s'applique pour les Installations Classées pour l'Environnement (bâtiments agricoles, en fonction du classement et de l'usage)
- Le Règlement Sanitaire Départemental qui s'applique à certaines exploitations agricoles (en dessous du seuil ICPE)

Pour ce qui concerne les périmètres de réciprocité entre les bâtiments d'élevage et les habitations, elles varient entre 50 m (RSD) à 100 m (ICPE) d'éloignement. La Chambre d'Agriculture est consultée pour tous les documents d'urbanisme afin de veiller à la bonne application de ces distances. Des aménagements peuvent être pris, en fonction de la situation du bâtiment (en zone urbaine, en périphérie ou éloigné des habitations), selon que ce bâtiment est déjà ou non contraint par des tiers.

Les servitudes d'utilité publique recensées sur la commune en 2015 sont les suivantes :

### **AC1 : Monuments historiques**

Monument inscrit : ancienne grange de Prouilly

### **AS1 : Patrimoine Naturel**

Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée de la source de la Vignette

### **EL3 : Navigation intérieure – servitudes de halage et de marchepied**

Canal de l'Est – branche Nord

### **T1 : Voies ferrées – Servitudes relatives aux chemins de fers**

Reims – ligne 88 LEROUVILLE – PONT MAUGIS

### **I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**

Réseau MT 20 kV

### **INT1 : SALUBRITE PUBLIQUE – Servitudes instituées au voisinage des cimetières.**

Cimetière communal

### **PM1 : Sécurité**

PPRI Meuse

### **PT3 Télécommunications – réseaux de télécommunications**

## **2. Le projet communal**

### **A. Motivations pour le projet**

Plusieurs enjeux ont été identifiés sur la commune en 2015 :

- Préserver les éléments naturels d'importance afin de conserver la valeur écologique et paysagère du village
- Faire coexister développement urbain et zones naturelles d'intérêt (N2000, ZNIEFF...)
- Conserver les objectifs énoncés lors de l'élaboration de la carte
- Mettre en valeur le patrimoine du village
- Faire coexister l'agriculture et le développement de la commune (6 exploitations sur la commune situées sur le pourtour du village).

Le projet de la commune est en priorité de répondre à ces enjeux.

Le projet de la commune est de pouvoir proposer des terrains constructibles à ceux qui en font la demande. Actuellement la commune se trouve bloquée par de nombreuses contraintes et le zonage initial ne permet pas de dégager des terrains.

D'autre part, certains secteurs définis en constructible dans le zonage initial ne correspondent plus aux objectifs de l'Etat aujourd'hui. Il est donc important de pouvoir adopter une cohérence sur le territoire, dans la mesure du possible, en retravaillant sur ces secteurs.

La commune souhaite respecter la profession agricole qui structure le pourtour du village, c'est un élément à prendre en compte pour ne pas impacter les exploitations présentes.

Des projets touristiques sont également en cours de réflexion. Le zonage initial ne présente pas la possibilité pour la commune de réaliser dans les meilleures conditions ce projet, il est donc aujourd'hui important de l'intégrer dans le nouveau zonage.

La commune expose aujourd'hui un réel besoin de dégagement de terrains pour permettre son développement, qui a été positif ces dernières années.

### **B. Le projet 2015**

Le projet de la commune est de pouvoir offrir la possibilité de construire sur son territoire, pour la population déjà présente sur la commune mais également pour de nouveaux arrivants.

Face aux diverses contraintes qui s'exerce sur la commune, le précédent zonage ne permet pas de répondre aux demandes. Il s'agit alors de proposer dans cette révision, un zonage rationalisé par rapport aux capacités de développement de la commune et aux évolutions à venir des principes d'urbanisation au niveau intercommunal et national.

La commune a également un projet de création d'une voie verte, qui se tiendrait le long de la voie ferrée, qui n'est plus utilisée. Ce projet laisse entrevoir l'installation d'aménagements touristiques et permettrait de relancer l'attrait de la commune. Un terrain de foot pourrait être également un projet d'ici quelques années, si les terrains le rendent possible.



Le terrain de camping va prochainement être repris par un gestionnaire privé, des aménagements vont être nécessaires sur cet espace, la commune souhaite donc permettre aux gestionnaires de réaliser ces aménagements.

La commune souhaite respecter l'évolution des exploitations agricoles qui sont situées en dehors du village. Leur présence est un élément important qui structure le bâti.

### 1) *Modification du zonage :*



Carte communale de Pouilly-sur-Meuse – Zonage Juillet 2015



Le village est préservé et aucune construction n'est possible le long de la grande rue. Très peu de bâtiments sont vides et la maîtrise est privée avec une impossibilité de rachat par la commune. Le patrimoine lorrain restera préservé.

Sur le secteur Nord, le long du chemin du cimetière qui a été la principale zone d'extension ces dernières années, il ne reste que quelques possibilités de constructions, et le foncier n'est pas accessible car les propriétaires ne souhaitent pas vendre aujourd'hui.

## 2) 4 secteurs d'évolutions

4 secteurs principaux d'évolutions sont à l'étude pour ce nouveau zonage :

- Le long de la RD222
- Le long de la route du grand four
- Le Hameau de la voie ferrée
- Le camping





## Secteur 1 : Le long de la RD222

Entrée de Pouilly, en venant de Stenay. Entrée principale du Village



Surface et dimension	Retrait de 62 ares d'une partie de la zone C et restitution en zone N
Occupation actuelle du sol	Habitations et jardins côté village encore en zone C Boisements importants, ancienne carrière pour la zone de retrait
Maîtrise foncière	Privée
Réseaux	Présents à proximité.
Contraintes	En bord de Meuse donc de la zone inondable et de la zone Natura 2000 ainsi que les ZNIEFF 1 et 2. Forte pente sur les parcelles restituées avec boisements forestiers importants. La RD est la route principale empruntée régulièrement car principal accès au village. Parcelles privées qui ne se vendent pas.
Projets	Retrait de cette zone difficile et peu propice à la construction. Limiter l'éloignement du centre du village. Eviter des aménagements lourds nécessaires pour la sécurité (trottoirs...)

Cette modification trouve plusieurs logiques :

Les terrains sont en pente forte et présentent un boisement important : il y a donc à la fois une problématique d'aménagement de ces espaces mais également de préservation d'un secteur propice au développement d'espèces, notamment en lien avec la zone Natura 2000

Le centre du village se situe déjà à presque 400m du centre du village. Les constructions, qui s'étaleraient le long de la route éloigneraient d'autant plus les habitations du cœur du village. Cela favoriserait également l'étalement urbain, qui est à limiter aujourd'hui.

La RD222 étant l'axe principal du village, de nombreux véhicules circulent. La dangerosité de la route ne permettrait pas à des personnes (notamment les enfants) de se déplacer à pied en sécurité pour se rendre au village. Des aménagements importants et coûteux seraient nécessaires pour rendre cet endroit sécuritaire.

La restitution de la partie la plus difficile est donc logique pour respecter l'ensemble des principes de l'urbanisation.

### **Incidences du projet :**

#### **➔ *Consommation de surface :***

Bilan positif car 62 ares sont restitués à la surface agricole et naturelle.

#### **➔ *Paysage et intégration :***

Préservation des boisements en entrée de village et de l'ancienne carrière



#### **➔ *Environnement et risques :***

Retrait de la surface en bordure de zone inondable et zone N2000 donc pas d'incidence pour ces aspects. Plus de problèmes d'aménagements pour les sorties de parcelles sur la RD qui est étroite et passante.



## Secteur 2 : densification de la rue du Grand Four

Nord Est du village, sur les hauteurs.

	
	
Surface et dimension	Retrait de 30 ares de la zone constructible qui devient zone naturelle Ajout de 76 ares à la zone constructible
Occupation du sol	Zone retirée : jardins Zone d'extension : prairie et cultures
Maîtrise foncière	privée
Réseaux	Présents au niveau des dernières maisons de chaque bouts de la rue du Grand Four
Contraintes et zonages	Sur les hauteurs du village. Accès facile
Projets	Constructions individuelles dans la continuité de l'existant. Retrait de zone de jardins pour préserver l'alignement des maisons

Le secteur 2 est un axe important pour le développement du village. Situé au Nord de celui-ci, sur la partie haute, les terrains sont plutôt plats. Il a été l'axe de développement du village de ces dernières années. Il s'agit donc ici de densifier cette partie du village en complétant les espaces encore disponibles et en ajoutant des terrains le long des axes déjà existants. Cela permet de construire de part et d'autre de la route, sans aménagements importants supplémentaires. Des outils pour l'aménagement d'autres espaces seront disponibles lors de la mise en place du PLUI. Ce secteur se trouve sur un axe de faible passage et permet un accès facile au cœur du village. Le retrait de la partie arrière des constructions existantes permet de limiter l'effet double rideau et favorise l'alignement des maisons. Néanmoins il reste de l'espace à ces constructions pour réaliser des extensions ou autre...

### **Incidences du projet :**

#### **➔ *Consommation de surface :***

$57+19-30=46$  ares environ (*calculs arrondis*)

La consommation est très raisonnable d'autant que les espaces impactés sont dans l'alignement des constructions déjà existantes.

#### **➔ *Paysage et intégration :***

Les terrains concernés sont agricoles pour la partie haute, avec peu de boisements et s'alignent avec les constructions récentes de cette zone. Des boisements sont présents sur la partie basse et devront être préservés au maximum, car ils permettent d'atténuer l'effet lotissement de cette zone. D'autant que cet espace présente un intérêt écologique notamment dans le cadre des Trames Vertes et Bleues.

Ce secteur est paisible et les aménagements ne transformeront que peu l'aspect du village et seront intégrés dans la continuité des constructions existantes.

#### **➔ *Environnement et risques :***

Le secteur est totalement en dehors de zone à risques ou environnementales.

### Secteur 3 : le hameau de la voie ferrée

	
	
Surface et dimension	Ajout de 37 ares de zone Cx et 40 ares de zone C
Occupation du sol	Voie ferrée, cultures
Maitrise foncière	Privée
Réseaux	Présents au niveau des constructions existantes
Contraintes et zonage	Servitudes pour la voie ferrée. Limite de zone inondable et zone Natura 2000
Projets	le hameau est une zone de développement principalement économique car éloignée des exploitations agricoles et limitée que d'un seul côté. Des demandes sont faites sur ces terrains pour des constructions individuelles. Cette zone peut faire l'objet d'aménagement de gîtes.

Le secteur 3 est le deuxième axe de développement du village sur le plan touristique bien que des demandes de constructions particulières ont été portées à la commune. En effet le village est entouré de contraintes qui limite fortement son développement autour de la zone existante : exploitations agricoles (périmètre de réciprocité), zone Natura 2000 et zone inondable, topographie et disponibilité des parcelles.

Par conséquent, le hameau représente une zone à fort potentiel car permet de créer un nouvel axe de développement et plus particulièrement en lien avec le projet de voie verte. Ce secteur est

peu fréquenté par les voitures et ouvre le village vers les côtes boisées au Sud. Le hameau n'est pas contraint par des zonages au sud. Des constructions existent déjà ainsi que des aménagements tels que chemins et réseaux.

Il est cependant important d'être raisonnable quant au développement de cette zone car elle reste coupée du village par la Meuse. Ce secteur présente néanmoins un intérêt pour le tourisme principalement, d'autant que ce sont des terrains où le foncier est facilement quérable.

#### **Incidences du projet :**

##### **➔ *Consommation de surface :***

Le bilan est une consommation de 77 ares dont 40 ares de zone cultivée.

##### **➔ *Paysage et intégration :***

Cette partie est principalement agricole mais présente déjà des constructions : plusieurs maisons, et des aménagements. Les nouvelles constructions s'intégreraient donc à l'existant, amenant potentiellement des éléments naturels sur la partie cultivée qui n'en comporte pas aujourd'hui.

D'un point de vue paysager, la préservation des haies permettraient de conserver un bon aspect de l'ensemble, d'autant qu'elle possède un intérêt pour la biodiversité de cet espace. D'un point de vue global les nouvelles constructions n'entacheraient pas la vue ou le paysage sur ces espaces.

##### **➔ *Environnement et risques :***

Le secteur est en bordure de zone à risque et environnementale mais le développement se ferait sur l'autre partie qui n'est pas soumise à des contraintes particulières.



#### Secteur 4 : le camping



Surface et dimension	90 ares ajoutés à la zone Cx
Occupation du sol	Terrain de camping, boisement
Maitrise foncière	Communale, prochainement privée
Réseaux	Présents car approvisionnement des mobil home
Contraintes et zonage	Zone inondable en période hivernale
Projets	Reprise du camping par privés donc futurs aménagements prévus pour mise aux normes du camping et amélioration de cette zone

Le secteur 4 concerne la partie camping, actuellement gérée par la commune mais qui devrait passer en privé sous peu. A l'heure actuelle le camping n'est pas totalement aux normes et la commune rencontre des difficultés pour sa gestion. La reprise par des privés permettra de réaliser des aménagements pour rendre cette zone plus attractive. Le projet touristique de voie verte renforce le besoin de rafraichissement de cette zone. Le zonage Cx permettra de réaliser tous les aménagements nécessaires pour le bon fonctionnement du camping. Le camping concerne la partie basse de l'île, la partie haute est concernée par les aménagements liés au barrage et à la centrale. Ainsi la zone Cx permettra des aménagements pour cette installation.

### **Incidences du projet :**

#### **➔ *Consommation de surface :***

Le bilan est un ajout de 90 ares en zone Cx mais concerne une zone déjà aménagée avec des installations à but économique.

#### **➔ *Paysage et intégration :***

Le camping existe déjà donc les aménagements ne changeront pas l'aspect paysager déjà existant. Les boisements important de cette île permettent une bonne intégration paysagère des bâtiments.

#### **➔ *Environnement et risques :***

Le secteur se situe sur une zone inondable qui demande l'arrêt de toute activité en période hivernale. Il sera donc important de respecter cet élément pour l'installation des nouveaux bâtiments et pour le fonctionnement du camping. Les bâtiments devront être construits de façon à ne pas impacter la qualité de l'eau en cas de crue.

### **3) Mesures compensatoires : quelques propositions**

Le maintien d'une biodiversité « ordinaire » s'appuie sur des réseaux de haies, d'arbres isolés, de bosquets, de vergers, de zones humides ou de zones sans intervention systématique... L'importance de ces espaces ne doit pas être négligée, même au sein de communes rurales où cette biodiversité est déjà très présente.

Le principal espace impacté est l'extension du secteur 2 où se trouvent des éléments naturels d'importance, notamment sur la parcelle 55, actuellement boisée. Le maintien des arbres, datant de l'après-guerre pour certains (tilleuls) est un élément très important pour l'aspect paysager de ce secteur, et pour l'intérêt écologique qu'il représente.

Les nombreux vergers qui présentent également un intérêt pour la biodiversité devraient être préservés au maximum. La maîtrise foncière peut aider à cela. Il est tout à fait possible de construire de nouvelles habitations sans détruire la structuration naturelle présente.

Néanmoins, la volonté est déjà présente sur la commune de préserver les éléments naturels, voir même d'en recréer, le projet communal est ainsi déjà orienté dans ce sens.

## **C. Justifications du projet au regard des objectifs et principes généraux de l'urbanisme**

### **1) Principe d'équilibre**

Le principe d'équilibre repose sur une répartition proportionnée entre le développement des surfaces urbanisées ou habitées, les surfaces à vocation de production agricole ou forestière, les espaces naturels et les paysages, dans une logique de développement durable (usage économe des ressources, réflexion sur les modes de circulation, la gestion des déchets,...).

Le projet de cette révision vise à ouvrir de nouvelles surfaces pour permettre un développement économique sur la commune. Il vient impacter des espaces naturels, cependant la maîtrise foncière communale et les projets ne devraient pas conduire à artificialiser la surface visée par ce projet dans sa totalité. La zone constructible va concerner 1.39% de la superficie de la commune et 2.3% de la SAU. Les conséquences sont donc très faibles.

### **2) Principe de diversité et de mixité**

La carte communale ne dispose pas des outils permettant de gérer ou de réglementer les fonctions urbaines ou la mixité sociale. En revanche, la carte communale, peut au travers des zones Cx, réserver des espaces pour le développement d'activités. Cette révision permet de renforcer la fonction d'activités sur la partie centrale (île) de la commune de Pouilly-sur-Meuse et de développer le projet touristique. A l'échelon de la commune, cela permet bien de répondre à la diversité des fonctions urbaines, d'autres espaces étant clairement affichés pour le développement de logements.

### 3) *Principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace*

Le Bilan de la consommation d'espace de cette révision est faiblement positif.

	Consommation		Restitution	
	Surface (ha)	Nature	Surface (ha)	Nature
Secteur 1 : RD222			0.62	Forêt
Secteur 2 : Chemin du Grand Four	0.98	Prairie Terres arables	0.50	Jardin
Secteur 3 : le hameau	0.89	Voie ferrée Chemins Terres arables		
Secteur 4 : le camping	0.88	Camping,		
	<b>+2.75</b>		<b>- 1.12</b>	
<b>Bilan (ha)</b>	<b>+1.63</b>			

	2006	2015	Evolution 2006-2015
Zone C et Cx (en ha)	14.9	16.5	1.6
Proportion par rapport à la SAU	1.76%	2.3%	0.54%
Proportion par rapport à la superficie communale	1.26%	1.39%	0.13%

Le tableau ci-dessus fait état des évolutions depuis l'approbation de la carte communale initiale. Il s'agit d'évaluation approximative car les calculs en SIG ne sont pas toujours exacts. L'évolution est rationnelle pour les 5-6 prochaines années.

Seulement 0.88ha viennent impacter la zone Natura 2000 et zone inondable mais cela reste un impact minime car la zone concernée est actuellement déjà en activité. Il s'agit d'une régularisation de situation. L'ensemble de la surface restante n'impacte pas les zones d'importance, uniquement des surfaces agricoles. Par rapport à la SAU, il n'y a seulement qu'une consommation de 0.5% ce qui est très faible au regard de l'ensemble de la superficie.

### **D. Examen des requêtes – bilan de l'enquête publique**

La commission d'urbanisme s'est réunie le 15 Septembre 2016 pour examiner les requêtes avec l'assistance des services de l'Etat.

Une seule requête a été faite sur le projet de révision de la carte communale. La réunion du 15/09/2015 avait pour objet de d'analyser objectivement la demande afin que la commune puisse statuer, c'est-à-dire répondre favorablement à la demande ou rester sur le zonage proposé pour la modification de la carte communale.

#### **REQUETE N° 1**

**Références :** Parcelle A1110 à intégrer en C – Surface : 40 ares environ au total.

**Avis du commissaire enquêteur :** favorable (continuité des constructions existantes, peu d'impact sur l'aspect du village, favorable à la dynamique d'installation souhaitée) –



**Éléments de réflexion** : CETTE PARCELLE ETAIT PRECEDEMMENT CLASSEE EN C. Projet reporté uniquement dans le rapport du commissaire enquêteur : construction pour son fils.

**Localisation** : Entrée de Pouilly, en venant de Stenay. Entrée principale du Village



### *Analyse de la demande*

La demande est analysée sous les différents critères pris habituellement en compte dans la définition d'un projet d'urbanisme. L'analyse se fait globalement sur le secteur (d'autres parcelles ayant été reclassées en N, Cf plan).

### **Insertion dans le projet communal**

Le projet communal prévoit une concentration du village dans une logique d'organisation avec des voiries parallèles (Grande Rue, Rue du cimetière, Rue du Grand Four, Rue sous la Coupe). Des

projets de développement touristiques sont également envisagés (requalification en C du camping et projet de voie verte- également ouvert à une urbanisation modérée venant renforcer le hameau existant de la Gare).

La révision de la carte communale de Pouilly sur Meuse est motivée **par une volonté de dégager des possibilités modérées de développement**, certains secteurs n'ayant pas évolué depuis 10 ans et leur ouverture à l'urbanisation (ce qui est le cas de la parcelle et du secteur étudié). La volonté de préserver les atouts environnementaux et architecturaux de la commune est également présente, en nécessaire cohérence avec les nouvelles normes d'urbanisation (loi Grenelle).

La requête porte sur une extension linéaire du village, sur un seul côté de la voie, peu en phase avec le projet défini.

### **Accessibilité / voirie / Sécurité**

La parcelle est directement desservie par la RD222 « Rue des Carrières ». A cet endroit, la chaussée et ses accotements sont assez étroits et contraints (canal pour un côté, murets en pierres et talus étroit de l'autre). Une ouverture à l'urbanisation **nécessitera une mise en sécurité** à la fois pour la circulation des véhicules (sorties) et pour la circulation des personnes avec :

- d'une part création d'un trottoir, envisageable côté canal derrière la glissière de sécurité et nécessitant la mise en place d'un garde-corps coté canal ainsi que d'un éclairage public.
- d'autre part la création d'emplacements de stationnement (facteur, secours ...)

Ces équipements sont difficilement envisageables dans la conformation actuelle et nécessiterait un agrandissement de l'emprise du domaine public. Par ailleurs ils engendrent des coûts importants pour la collectivité.

### **Aménagements /accès aux réseaux**

La parcelle concernée occupe une surface de 40 ares environ ce qui laisse la possibilité à 4 constructions supplémentaires (logique de limitation de la consommation de l'espace et de densification).

Réseaux AEP : la dimension de la conduite actuelle est insuffisante pour faire face aux besoins supplémentaires. Dans l'hypothèse d'une ouverture à l'urbanisation, la conduite devra être changée pour passer à un diamètre supérieur.

Electricité : de nouvelles habitations engagent une extension du réseau, voir son renforcement jusqu'au transformateur (situé dans le Haut du village).

Ces extensions engendrent des coûts importants pour la collectivité.

Le pétitionnaire avance l'argument de prendre en charge le développement des réseaux, cette possibilité ne peut être envisagée (équipements communaux, sur du domaine public, principe d'équité et obligation pour la commune de desservir la parcelle).

### **Paysage et organisation urbaine**

Ce secteur est un ancien gisement de carrières où des déblais remblais ont été effectués par le passé. La création de constructions nécessitera des travaux de terrassement important compte tenu de la nature des matériaux.

Les architectes conseils dans leur analyse du dossier ont donné un avis favorable au dossier compte tenu de l'équilibre entre la capacité d'extension et le respect de l'environnement et du paysage en soulignant les zones restituées à la zone N (ce qui est le cas du secteur en question).

Un développement de constructions sur ce secteur, sur un côté de la voie, correspondrait à un étirement du village non cohérent avec le projet communal.

### **Trame Verte et Bleue / environnement / consommation d'espaces agricoles et forestiers**

La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers a donné une réponse favorable au dossier dans la mesure où un équilibre était trouvé entre les zones restituées en zone N (soit 1.12 ha dont 0.62 pour le secteur étudié) et les zones ouvertes à l'urbanisation.

Le secteur étudié est en immédiate périphérie (voir même partiellement inclus) dans le périmètre Natura 2000 Vallée de la Meuse secteur de Stenay.

Il se situe en face du marais de Pouilly sur Meuse, site en gestion par le Conservatoire des Espaces Naturels de Lorraine.

Il est actuellement partiellement boisé et connecté à un ensemble de parcelles en côtes présentant de nombreux éléments fixes du paysage, laissant présager une fonction de corridor biologique.

**NB** Le rapport de présentation en 2006 précisait d'ores et déjà que « le classement en C d'un terrain ne suffit pas seulement à le rendre constructible » ou que des prescriptions pouvaient être établies, notamment pour des motifs de sécurité, salubrité, environnement, etc ... (cf rapport de présentation de la carte communale en 2006, p30). Cette précision signifie qu'en l'état un Permis de Construire peut être refusé en zone C pour des motifs valables.

**Conclusion :** les membres de la commission décident de ne pas satisfaire à la demande compte tenu des difficultés soulevées et des possibilités dégagées par ailleurs sur des secteurs moins contraints. Une réponse favorable à cette requête aurait été également de nature à fragiliser le projet. En effet l'analyse par la Préfecture pourrait conclure à une modification substantielle du dossier nécessitant une nouvelle enquête publique.

### **3. Incidences du projet sur l'environnement et dispositions liées**

#### **A. L'eau (eaux superficielles et eaux souterraines)**

Pour ce qui concerne la qualité des eaux, la commune est sous le régime d'assainissement individuel. Les projets visés dans le cadre de cette carte communale sont par ailleurs déjà couverts par des réseaux de collecte ou se situent à proximité immédiate.

En termes d'alimentation en eau potable et de protections des captages, les zones qui seraient intégrées dans le zonage constructible ne se situent dans aucun périmètre de protection des captages. Le projet est donc sans incidence sur ces points.

Pour ce qui concerne les aspects d'inondation et de ruissellement par artificialisation des sols, les secteurs étudiés ne se situent pas en zone inondable. Les projets ne conduiront pas à une imperméabilisation des sols sur la totalité de l'emprise de cette révision et n'auront que peu d'influences sur les volumes d'eau en ruissellement.

#### **B. Milieux naturels, faune et flore**

Une partie de la zone forestière, jusqu'alors inscrite en périmètre constructible, est restituée à la zone N. Ceci permet de préserver le corridor écologique qui relie cette partie forestière, riche en habitats naturels et la zone Natura 2000.

Les secteurs d'évolution de la révision de la carte communale n'impactent pas la zone Natura 2000, le choix ayant été fait de sortir complètement de cette zone. Les modifications se situent sur des parties actuellement en culture. Les haies et arbres devront néanmoins être préservés pour ne pas modifier les corridors écologiques du pourtour de la zone.

On peut statuer sur une incidence minime avec l'actuelle révision pour plusieurs raisons :

- Ces secteurs se situent en périphérie immédiate d'espaces déjà urbanisés
- Les surfaces ne seront pas totalement artificialisées et le haut des parcelles est exclu de la zone constructible : il est important de conserver une logique de trame (bandes boisées, vergers, haies, arbres isolés,... ) qui apporte des espaces de circulation, d'alimentation voire de reproduction pour nombre d'espèces présentes en milieu rural.

#### **C. Paysages**

Pour ce qui concerne les paysages, si l'on examine les différentes situations sur les 4 secteurs modifiés :

- Secteur de la RD222 : préservation des boisements en entrée de village qui garde la vue des habitations jusqu'au dernier moment.
- Secteur de la rue du Grand Four, en prolongation des constructions récentes ce secteur est peu visible depuis le bas du village. Les éléments naturels présents confèrent un certain charme à cette rue.
- Secteur du camping, pas de modifications aux conséquences sur le paysage ne sont prévues, au contraire, une amélioration de la qualité des bâtiments et « logements » redonnera un meilleur aspect paysager du camping. Les boisements permettent d'atténuer la présence des caravanes et procure de l'ombre sur cette partie de l'île.



- Secteur du hameau, les constructions sont situées en arrière des bâtiments déjà présents. Une haie, à préserver, permet de séparer l'espace touristique de l'espace bâti ce qui n'entachera pas la voie verte.

#### **D. Patrimoine bâti**

Le cœur du village, typiquement lorrain est entièrement préservé et pas du tout impacté par le nouveau zonage. Les constructions s'alignent avec les dernières modifications que la commune a connues ces dernières années.

Les murets de pierres, historiquement présents sont préservés car appartiennent au patrimoine du village.

La carte communale ne permet pas de réglementer l'aspect des bâtisses, mais le futur PLUI le permettra, ce qui laisse à la commune entrevoir une harmonie dans le bâti.

#### **E. L'agriculture**

Les espaces agricoles sont peu concernés par cette révision. Les surfaces impactées sont minimales et situées loin des exploitations. Ainsi la profession agricole n'est pas bloquée par les nouvelles constructions.

### **4. Synthèse et conclusion**

Cette nouvelle modification de la carte communale intervient dans le rythme de croissance de la commune ; elle est motivée par la volonté communale très forte de pouvoir offrir aux personnes le souhaitant des terrains bien situés et respectant les enjeux de la commune.

Pouilly-sur-Meuse peut d'ici quelques années devenir un bassin touristique, notamment avec le développement de plusieurs projets sur la commune et alentours. Cela offre des perspectives pour son évolution. Il est aujourd'hui important de prendre en compte ces perspectives pour faciliter les futurs changements qui peuvent intervenir.

La révision de la carte communale intervient aujourd'hui à une période charnière, où l'ancien zonage ne répond plus aux attentes de la population, et où le PLUI n'est encore qu'à ses débuts. Par conséquent le zonage a été réfléchi en ce sens, en gardant à l'esprit les enjeux de la commune.

On est ici sur une commune très contrainte dans son développement, et où les solutions ne foisonnent pas. La réflexion menée a permis de conclure à un zonage rationnel et cohérent par rapport à l'existant et aux éléments à préserver.

D'un point de vue environnemental, la commune a clairement exposé son envie de préserver les éléments naturels d'importance, et a bien compris le lien naturel fort entre la commune et la zone Natura 2000. Par conséquent le zonage a été réfléchi pour impacter le moins possible l'ensemble de ces éléments en privilégiant les corridors écologiques et en préservant les paysages. Les nouvelles constructions n'entacheront pas le cachet de ce village Lorrain.