



# PLAN LOCAL D'URBANISME

2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



### Plan local d'urbanisme :

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Novembre 2015  
Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du : 14 Novembre 2017  
Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du : 4 Septembre 2018  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 4 Septembre 2018*

### Révisions et modifications :

- ....
- ....



## PREAMBULE

La commune de Noailly est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2004. Depuis, il a fait l'objet d'une modification, approuvée le 11 Avril 2011.

**Par délibération en date du 24 Novembre 2015, la commune de Noailly a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.** Cette révision générale a pour objectifs de :

- rendre le PLU compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 04/04/2012

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Le Code de l'urbanisme, précise à son article L151-5 que le projet d'aménagement et de développement durables définit :  
« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;  
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. » Il a ainsi pour objet de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme (à 10 ans environ). « Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (art.L.151-5).

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et de l'état initial de l'environnement, permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Le PADD recherchera, dans le respect de l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD est défini en compatibilité avec les orientations du SCOT du Roannais.

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population.

## LES THEMATIQUES DU PADD

---

Les orientations retenues :

**Axe 1 – UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN MAITRISE**

**Axe 2 – UNE ECONOMIE LOCALE A MAINTENIR DONT L'AGRICULTURE EST UN AXE MAJEUR**

**Axe 3 – DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES D'IMPORTANCE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE A PRESERVER**

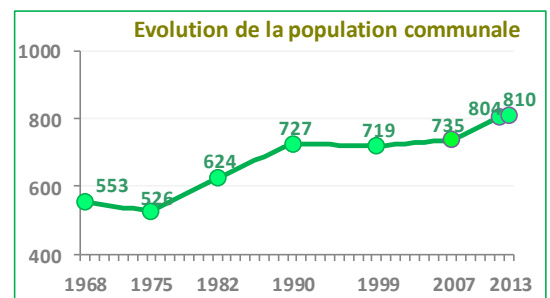
# AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN MAITRISE

## Envisager un développement mieux maîtrisé, raisonné à l'horizon d'une décennie

La commune de Noailly enregistre aujourd'hui une population de 810 habitants (recensement 2013) pour 340 logements.

La progression démographique, particulièrement marquée sur la période 2007/2013, s'est appuyée sur une dynamique de construction résidentielle.

L'objectif de la commune est aujourd'hui de poursuivre un développement s'inscrivant en cohérence avec les réflexions menées à l'échelle supra communale et plus particulièrement au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Roannais et du Programme Local de l'Habitat.



En cohérence avec le SCOT du Roannais et le PLH, le projet s'inscrit en compatibilité avec ces documents supra communaux, en prévoyant une enveloppe de l'ordre de 40 à 45 logements à l'horizon du PLU c'est-à-dire sur la période 2012/2027.

Le projet communal induit un développement de l'habitat inférieur à celui constaté cette dernière décennie (5 logements neufs par an en moyenne), en prévoyant la réalisation d'environ une trentaine de nouveaux logements sur 2016-2026, une partie des objectifs ayant déjà été consommés sur la période 2012/2017.

Le rythme de construction sera d'environ 3 à 4 logements par an d'ici 2027 afin de retrouver la trajectoire définie par le SCOT.

## Travailler à une meilleure définition et une densification du bourg

Le projet de territoire est orienté sur une maîtrise de la consommation foncière, en cohérence avec le SCOT du Roannais, afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

### **Conforter le bourg comme lieu privilégié de développement de l'habitat**

Le bourg de Noailly se caractérise par son développement très linéaire le long des axes routiers. Cette organisation éloigne peu à peu les quartiers récents du cœur du bourg et renforce l'étalement urbain.

La commune souhaite aujourd'hui affirmer plus fortement le statut du bourg, et pour cela :

- Retravailler une enveloppe urbaine cohérente et fonctionnelle :
  - En densifiant le centre-bourg et sa périphérie immédiate, plus particulièrement sur la partie Ouest afin d'épaissir l'enveloppe urbaine tout en préservant le foncier agricole sur l'Est du bourg,
  - En mobilisant le potentiel foncier des dents creuses au sein du tissu urbain actuel et en envisageant pour certaines, si nécessaire, une ouverture à l'urbanisation décalée dans le temps afin d'échelonner le développement de l'habitat.

### **Maîtriser l'extension des quartiers d'habitat excentrés et du bâti isolé**

Au-delà du bourg, deux secteurs excentrés ont connu un développement historique : Garambeau au Sud-Est du bourg et Balière en entrée Sud du territoire communal. L'objectif est aujourd'hui de recentrer l'urbanisation sur le bourg.

Le projet communal a pour objectif d'arrêter le développement extérieur au bourg :

- En ne permettant que la gestion de l'existant (réhabilitation, adaptation, extension et annexes), en cohérence avec le caractère agricole de ces secteurs et la présence d'exploitations agricoles proches;

## Diversifier l'offre en logements pour un assurer le renouvellement de la population

Dans un contexte de maîtrise du développement urbain et de l'habitat, il est important de mettre en œuvre les conditions d'un renouvellement de la population. En cohérence avec les objectifs du SCOT mais également du PLH, la commune travaillera à la production d'un parc de logements plus diversifié permettant de favoriser le renouvellement de la population, d'encourager la mixité et de répondre aux différentes demandes :

- Développer une petite offre de logements adaptés aux seniors et aux jeunes par l'intermédiaire de plus petits logements. La réhabilitation de l'ancienne cure permettra de diversifier l'offre par la création de petits logements locatifs ;
- Encourager le développement de l'habitat locatif, afin de maintenir voire développer la proportion du parc en location et de favoriser le renouvellement de la population ;
- Favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- Améliorer la densité bâtie par l'intermédiaire de formes urbaines diversifiées : maisons mitoyennes, en bande, habitat intermédiaire, voire petits collectifs ; en privilégiant les formes les plus denses à proximité du centre-bourg.

## ***Modérer la consommation foncière***

Au cours de la décennie précédente, la commune a consommé une superficie de l'ordre de 6 hectares pour le développement résidentiel, composé essentiellement de maisons individuelles. L'objectif est de mettre en œuvre une gestion plus raisonnée de la consommation foncière :

- Les opérations devront tendre vers une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare prévue par le SCOT ce qui représente une amélioration significative par rapport à la densité constatée des opérations réalisées sur la période 2005-2015 (moins de 8 logements à l'hectare) ;
- Diversifier le parc de logements et rompre avec une dynamique de construction essentiellement tournée vers le parc individuel, fortement consommateur d'espace ;
- Favoriser la création de logements au sein du bâti existant, par réhabilitation ;
- Définir un potentiel foncier constructible adapté aux objectifs de logements, et s'inscrivant dans le cadre défini par le SCOT du Roannais et le PLH, en tendant vers une consommation de foncier de l'ordre de 3 hectares en ce qui concerne l'habitat pour la période 2016-2026.

## Améliorer les déplacements dans la commune

La commune a travaillé à l'aménagement de son bourg en lançant un vaste programme d'aménagement des voiries dans le bourg. Il s'agit aujourd'hui de :

- Favoriser un développement urbain resserré sur l'enveloppe existante, facilitant les courtes distances et donc les déplacements en modes doux au sein du bourg ;
- Poursuivre le maillage modes doux, en particulier entre les quartiers d'habitat et les différents pôles communaux (scolaire, administratif, sportif), par l'aménagement de voiries existantes.

Le choix urbain réalisé par la collectivité de travailler une enveloppe urbaine plus dense rapprochant les habitants des commerces et des équipements, en particulier le groupe scolaire, participe ainsi à la limitation des gaz à effets de serre.

## AXE 2 : UNE ECONOMIE LOCALE A MAINTENIR, DONT L'AGRICULTURE EST UN AXE MAJEUR

### Conforter la mixité de fonctions du bourg

Le bourg accueille l'ensemble des équipements de la commune, ainsi que quelques commerces et services.

L'objectif de la commune est de préserver cette mixité de fonctions au sein du bourg, participant à l'attractivité de la commune, et de la valoriser, dans le cadre d'un développement privilégié de l'habitat à proximité du centre-bourg.

### **Améliorer l'offre d'équipements et de services**

La commune de Noailly bénéficie d'un niveau d'équipements important qu'elle a mis en valeur dans le cadre d'un aménagement de bourg (pôle scolaire, pôle administratif et culturel, espaces publics, stationnement). L'objectif est de poursuivre l'amélioration du niveau d'équipement en prévoyant une extension de la salle culturelle

Parallèlement, l'objectif de la collectivité est de permettre un développement communal permettant une desserte en réseaux, de qualité. Pour cela, l'objectif est de :

- Prendre en compte la desserte en assainissement collectif dans le projet territorial en privilégiant les secteurs desservis en assainissement collectif, et plus particulièrement ceux couverts par l'ouvrage d'épuration du Montet ;
- Assurer un développement tenant compte de la ressource en eau en tenant compte des capacités de la ressource en eau à l'échelle supra communale. ;
- Permettre le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication, dans le cadre de leur déploiement à l'échelle de l'intercommunalité.



### **Maintenir un tissu de commerces et de services de proximité au cœur du bourg**

Le bourg de Noailly compte quelques commerces et services de proximité. Leur maintien représente un enjeu important pour la vie de la commune. La volonté communale est de :

- Pérenniser les commerces et autres activités économiques, de petite taille, présents dans bourg ;
- Permettre l'implantation éventuelle de commerces de proximité, de services et d'artisanat non nuisant compatibles avec l'habitat, dans le bourg.



### **Permettre aux artisans locaux et professionnels locaux présents dans les hameaux et de façon plus diffuse sur le territoire de poursuivre leur activité**

Quelques activités sont présentes en dehors du bourg, au sein de hameaux, dans l'urbanisation dispersée sur le territoire rural. Il s'agit pour elles de permettre des possibilités d'aménagement et d'évolution suffisantes, et cohérente avec leur besoin éventuel.

## Préserver l'espace agricole et le potentiel agricole de la commune

Noailly est une commune agricole. L'activité agricole, bien qu'en diminution, se caractérise par un nombre d'exploitations encore important et de jeunes exploitants.

L'objectif communal est de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole, et pour cela de :

- Préserver le foncier agricole :
  - en préservant le foncier par une densité améliorée ;
  - en limitant le développement en extension du tissu urbain existant, plus particulièrement sur l'Est du bourg ;
  - en stoppant le mitage dans l'espace rural.
- Faciliter le développement et la reprise des exploitations agricoles :
  - en maintenant une distance suffisante entre l'habitat et l'exploitation ;
  - en veillant à maintenir des capacités d'extension pour les exploitations existantes, et cela y compris dans les espaces naturels présentant des enjeux environnementaux ;
  - en préservant les tènements agricoles stratégiques pour les agriculteurs.
- Intégrer le développement d'activités complémentaires :
  - en favorisant la mise en place de circuits courts par la vente de produits à la ferme;

*Les exploitations agricoles sont représentées sur la carte à titre indicatif et non exhaustif et peuvent évoluer dans le temps.*



## Favoriser le développement du tourisme

Le potentiel touristique de la commune s'appuie sur la qualité du cadre de vie (paysage, patrimoine bâti), d'un patrimoine naturel remarquable comme la forêt de Lespinasse, des sentiers de randonnée balisés. Il existe quelques capacités d'hébergement (gîte rural, chambres d'hôtes), de restauration.

La commune souhaite faciliter le développement touristique, activité économique complémentaire présentant un certain potentiel, en :

- Préservant la qualité de ses paysages, et les éléments de patrimoine remarquable, comme peut l'être le petit patrimoine, facteur d'attrait touristique.
- Permettant les activités touristiques, y compris celles en lien avec l'agriculture (accueil, vente, visite, table et chambre d'hôte, gîtes) ;

## AXE 3 : DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES D'IMPORTANCE COMMUNALE ET SUPRA COMMUNALE A PRESERVER

### Préserver les espaces naturels du territoire

La commune de Noailly se caractérise par son caractère agricole fort mais également par la qualité des espaces naturels. La forêt de Lespinasse représente notamment un réservoir de biodiversité d'importance supra-communale.

La commune compte une trame bleue principale orientée d'Ouest en Est, et des affluents d'axe Nord-Sud qui ont modelé le paysage. Sont également recensés des zones humides, principalement liées aux cours d'eau, ainsi qu'une trame verte constituée par la forêt de Lespinasse au Nord-Ouest du territoire et des boisements de moindre superficie sur la façade Est de la commune. Ces boisements et haies bocagères permettent d'assurer la fonctionnalité écologique du territoire et constituent un réseau utile à plus grande échelle.

Cette trame verte et bleue est une composante clé de la qualité du cadre de vie du territoire, à préserver.

### ***Concilier les enjeux agricoles et la protection des espaces naturels remarquables, les fonctionnalités écologiques, reconnues à l'échelle supra communale***

Certains secteurs de la commune présentent un intérêt écologique reconnu au niveau supra communal. La volonté communale est de :

- Protéger le secteur de la forêt de Lespinasse qui fait l'objet d'une identification au titre de Natura 2000, est inventorié comme ZNIEFF de type 1 et appartient pour partie au Département (Espace Naturel Sensible) ;
- Préserver le fonctionnement écologique de la ZNIEFF de type 2 « du Massif Forestier de Lespinasse et de la Benisson-Dieu » sur la partie Est du territoire communal dont la vocation agricole est un élément fort ;
- Permettre une continuité du corridor d'intérêt supra communal identifié plus au Sud du territoire communal, en s'appuyant sur la vallée du Cachérat.



### ***Préserver les fonctionnalités écologiques terrestres (trame verte)***

Au-delà de ces espaces reconnus, l'objectif est de ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique générale du territoire, en permettant les déplacements de la faune, par le maintien d'un réseau d'éléments de nature ordinaire. La commune a pour objectifs de :

- Préserver les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation en limitant la consommation d'espace ;
- Maintenir une sous trame de haies bocagères et d'alignements d'arbres permettant, entre autres, de favoriser les circulations de la faune et de limiter le ruissellement des eaux pluviales ;
- Maintenir une trame verte urbaine permettant la conservation des continuités écologiques en préservant certains espaces non bâtis qui peuvent présenter un intérêt écologique (prés, parcs, jardins arborés, ...).



## **Préserver la trame bleue constituée par les cours d'eau et les zones et secteurs humides, et préserver la ressource en eau**

La topographie du territoire communal reste indissociable du réseau hydrographique organisé selon des axes Nord-Sud, autour d'un axe principal Ouest/Est.

Dans le prolongement des actions intercommunales mises en œuvre comme les contrats de rivières, la commune souhaite :

- Favoriser la préservation des cours d'eau, en protégeant leurs abords, et notamment leur ripisylve. A ce titre, le Cacherat constitue l'aboutissement Nord d'un corridor d'intérêt supra communal identifié dans le SCOT ;
- Préserver les zones humides ayant fait l'objet d'un recensement et qui sur Noailly représentent les secteurs amont du réseau hydrographique ;
- Préserver les éventuels secteurs qui peuvent remplir un rôle de couloir d'écoulement d'eau pluviale y compris en zone urbanisée ;
- Améliorer la qualité des cours d'eau en envisageant un développement urbain raccordé à l'assainissement collectif ;
- Mettre en cohérence le projet communal et les capacités en matière d'assainissement en privilégiant les secteurs orientés sur des ouvrages d'épuration présentant des capacités suffisantes.



## **Maintenir et mettre en valeur la qualité paysagère**

### **Maintenir les principaux points de vue remarquables du territoire**

De par sa situation entre plaine et côte roannaise, la commune bénéficie de points de vue remarquables sur le grand paysage.

L'objectif de la commune est de préserver ces perceptions de qualité, et pour cela souhaite :

- Préserver les points de vue intéressants qu'offrent certains secteurs, sur le bourg, les hameaux, sur l'espace rural et au-delà, éventuellement de les intégrer au projet urbain.



### **Préserver et valoriser le patrimoine bâti caractéristique**

La commune dispose d'un patrimoine bâti traditionnel intéressant qui participe à la richesse architecturale et paysagère de la commune. Dans l'objectif de préserver et valoriser la qualité paysagère, la commune souhaite donc :

- Assurer la préservation du patrimoine bâti agricole inutilisé lorsqu'il présente un intérêt historique et architectural en permettant les changements de destination ;
- Identifier et favoriser la conservation du petit patrimoine riche et varié, constitué notamment par des croix, puits, lavoirs,...











## ***Favoriser le maintien du cadre de vie de qualité du bourg***

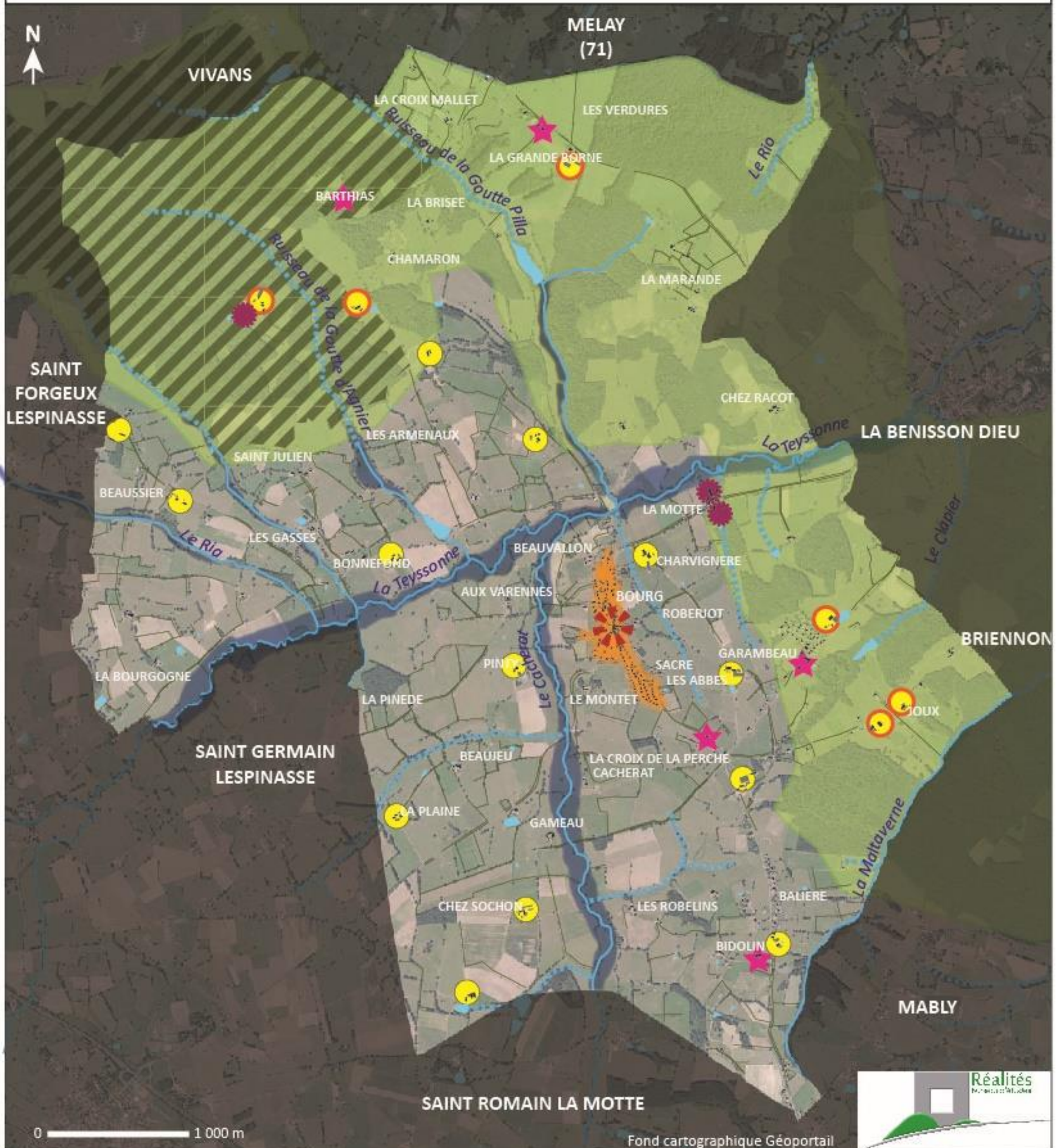
Le maintien du cadre de vie implique de préserver les ressources en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables par un règlement adapté. La préservation du milieu naturel est une des conditions du maintien du cadre de vie, et cela passe par une urbanisation limitant les déplacements motorisés et très majoritairement raccordée à l'assainissement collectif.

Il s'agit également de préserver des espaces de respiration, dans le tissu urbain, en maintenant certains espaces non bâtis présentant un intérêt paysager et/ou écologique. C'est notamment le cas du parc du bourg, identifié dans l'Etude d'Aménagement Global du Bourg comme zone de vie (abords de la Maison du Temps Libre).



## Projet de territoire

-  Recentrer l'urbanisation sur le bourg
-  Diversifier l'offre en habitat et préserver le caractère multifonctionnel
-  Permettre aux activités économiques isolées de se maintenir
-  Préserver le bâti remarquable historique
-  Préserver la trame verte et les secteurs à enjeux écologiques
-  Préserver la trame bleue et les zones humides
-  Préserver le foncier agricole, le maintien et le développement des exploitations, en cohérence avec les enjeux environnementaux
-  Préserver la trame bleue et les zones humides



## Une urbanisation recentrée sur le bourg



Recentrer l'urbanisation sur le bourg en privilégiant un épaississement du tissu urbain à l'Ouest



Préserver un centre bourg multifonctionnel



Adapter le niveau d'équipement



Favoriser la mixité sociale



Préserver une trame verte urbaine



Préserver les vues remarquables depuis le bourg



Préserver le foncier agricole à l'Est du bourg

