

Commune de

# POUILLY LES NONAINS



(Département de La Loire)

## 2. PADD

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

Arrêté par DCM  
le 15 mars 2016

Approuvé par DCM  
le.....

### APTITUDES AMENAGEMENT

Espace Saint Louis  
Rue Raffin 42300 Roanne  
Tél/fax : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)



# Plan Local d'Urbanisme



170 rue des Monts Madeleine  
42155 POUILLY LES NONAINS  
Tél.: 04 77 66 83 75  
Fax : 04 77 66 84 50  
[mairie-pouillynonains@wanadoo.fr](mailto:mairie-pouillynonains@wanadoo.fr)

# Sommaire

|   |    |
|---|----|
| Préambule .....   | 2  |
| La structure du PADD de Pouilly les Nonains .....   | 4  |
| Les orientations d'aménagement et de développement .....  | 6  |
| Orientation n°1 : Repenser le développement urbain et conforter la qualité du cadre de vie .... | 7  |
| 1.1 Affirmer un cœur de village et valoriser l'image de la commune .....                        | 7  |
| 1.2 Maitriser la croissance démographique et diversifier l'offre de logements .....             | 8  |
| Orientation n°2 : Valoriser les potentiels économiques locaux .....                             | 9  |
| 2.1 Réduire le déséquilibre actifs résidents/emplois .....                                      | 9  |
| 2.2 Renforcer les activités commerciales et de services .....                                   | 9  |
| 2.3 Préserver l'activité agricole .....   | 10 |
| Orientation n°3 : Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine communal.....            | 11 |
| 3.1 Préserver la biodiversité et les paysages.....  | 11 |
| 3.2 Valoriser le patrimoine local.....  | 12 |
| 3.3 Prendre en compte les risques et nuisances .....  | 13 |
| 3.4 Optimiser les besoins en énergie et déplacements.....                                       | 13 |
| Cartes de synthèse des orientations du PADD .....   | 14 |

# P

## réambule

Le présent document présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

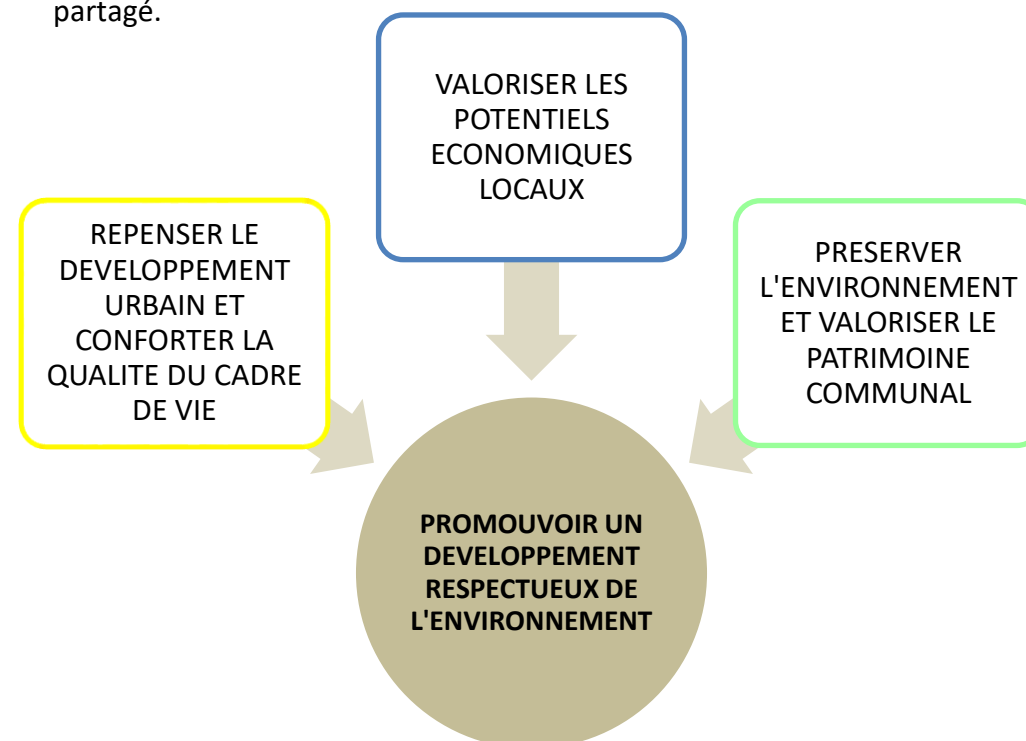
⇒ **Le PADD est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement et de mise en valeur du territoire de la commune, à moyen et long terme.**

En cela, il fixe les grandes orientations du projet communal. Celles-ci sont ensuite précisées et traduites spatialement et réglementairement dans les autres documents du PLU (zonage, règlement, orientations d'aménagement, emplacements réservés).

⇒ **Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme

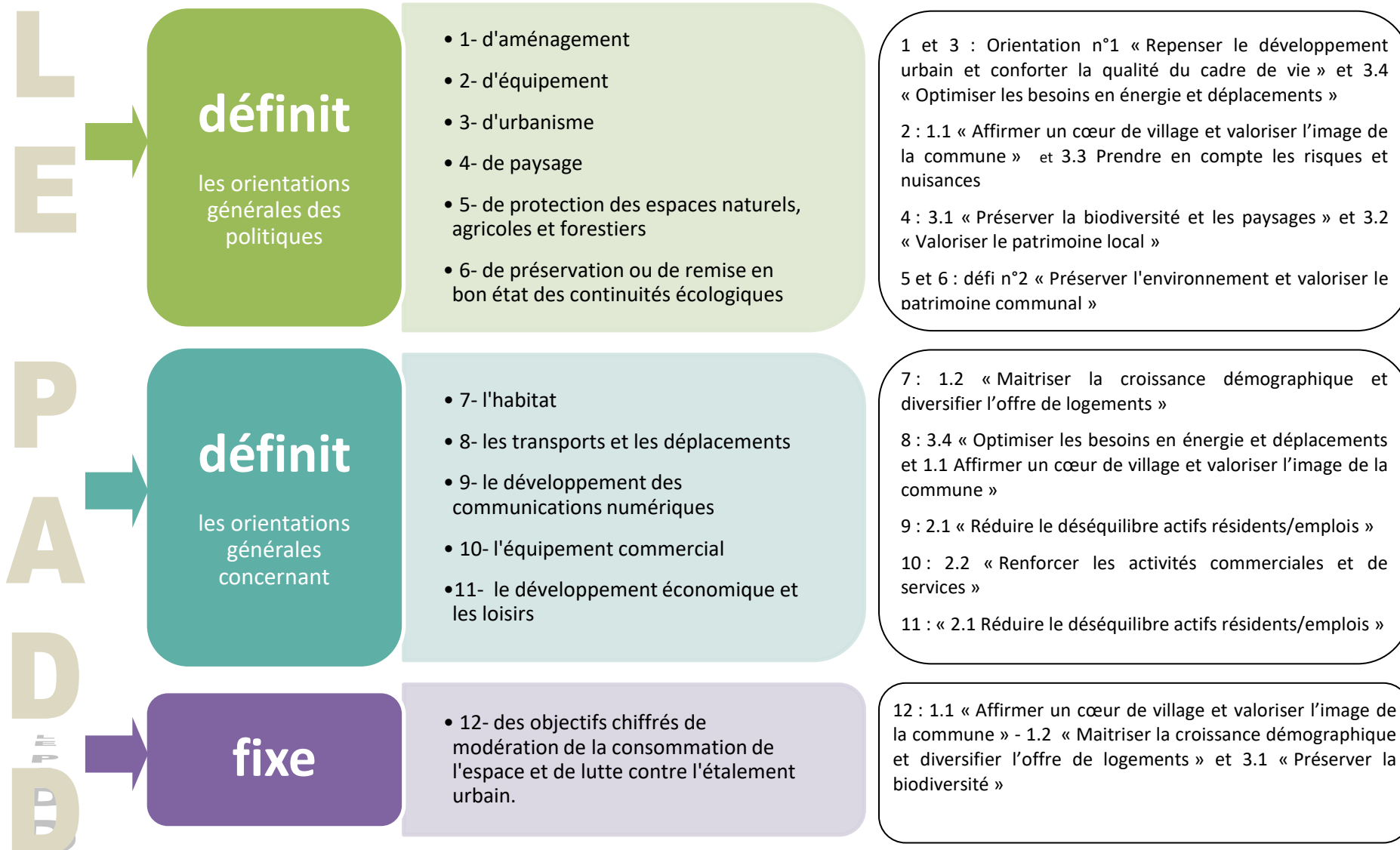
Ces orientations ont été définies au regard des diagnostics environnementaux, socio-économiques et urbains qui ont permis de dégager les forces et faiblesses du territoire communal et ensuite d'identifier les enjeux d'aménagement pour la commune de POUILLY LES NONAINS dans le respect des principes du développement durable et des objectifs du SCOT du Roannais.

Le PADD de POUILLY LES NONAINS se décline en 3 orientations générales qui sont chacune déclinées en plusieurs objectifs distincts. Celles-ci déterminent la politique d'ensemble que la commune de POUILLY LES NONAINS souhaite mettre en œuvre pour conforter les éléments moteurs de son développement et pour apporter des réponses aux problèmes mis en évidence dans les diagnostics expert et partagé.



**LES THEMES A ABORDER PAR LE PADD SELON  
L'ARTICLE L.151-5 DU CODE DE L'URBANISME**

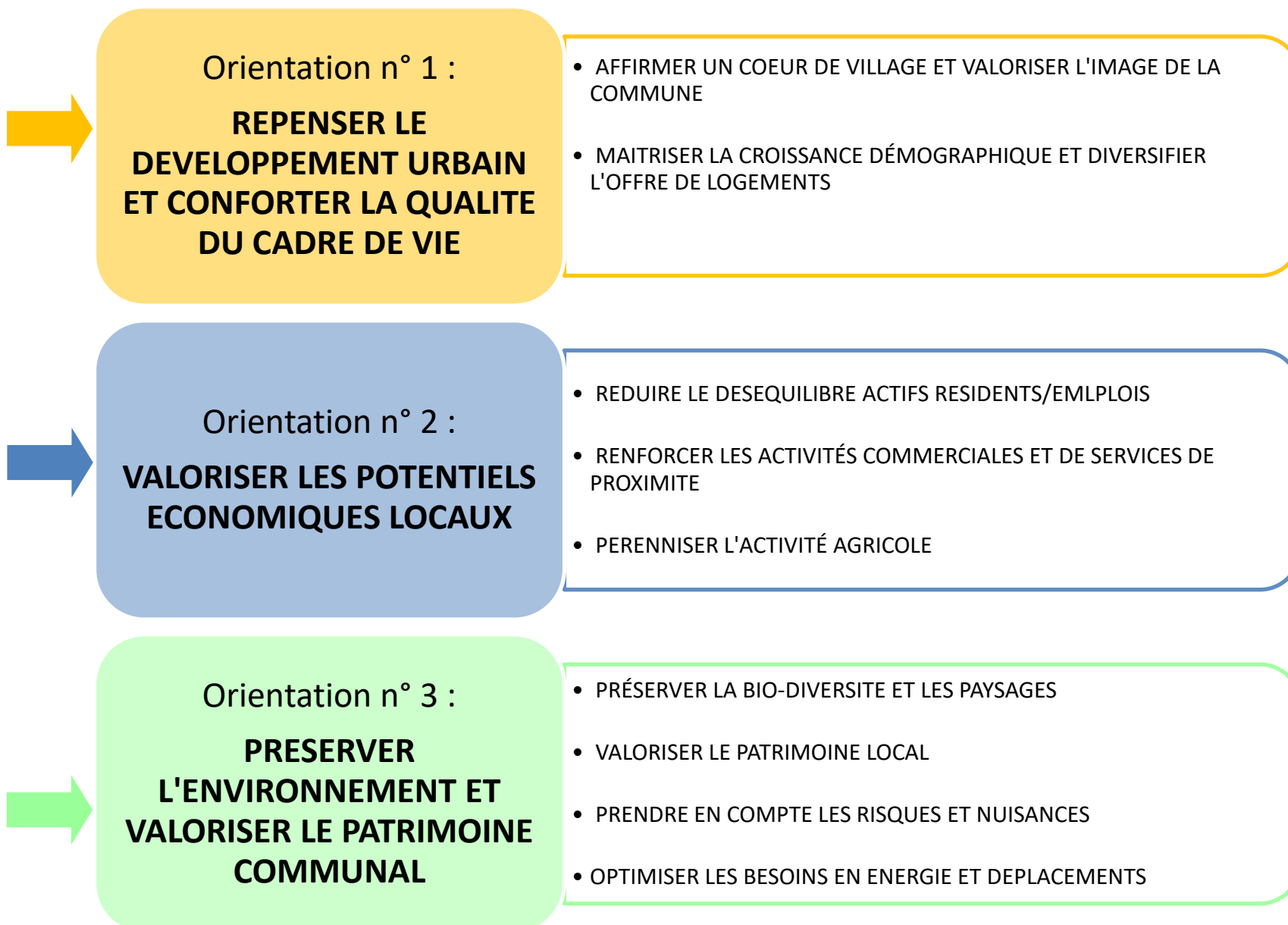
**ORIENTATIONS DU PADD  
ABORDANT LES THEMES**



# L A STRUCTURE DU PADD DE POUILLY LES NONAINS

---

P  
R  
O  
M  
O  
U  
V  
O  
I  
R  
  
U  
N  
D  
E  
V  
E  
L  
O  
P  
P  
E  
M  
E  
N  
T  
  
R  
E  
S  
P  
E  
C  
T  
U  
E  
U  
X  
  
D  
E  
L'  
E  
N  
V  
I  
R  
O  
N  
N  
E  
M  
E  
N  
T



# L ES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

---

## ORIENTATION N°1

**REPENSER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET CONFORTER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

Le développement de Pouilly les Nonains est déterminé par la **proximité immédiate de l'agglomération Roannaise** et par la **qualité du cadre de vie due à un environnement rural agréable et à un très bon niveau d'équipements** (écoles, crèche, salle de sports, maison médicale...) proposé par la commune.

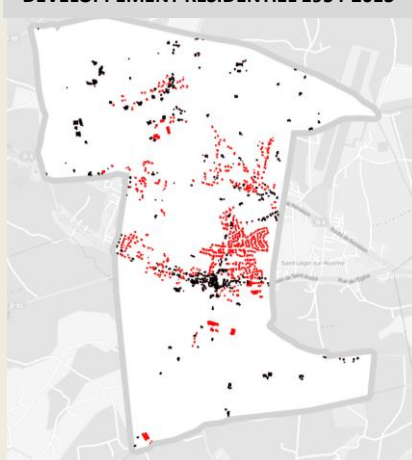
**Le cœur villageois de Pouilly a été structuré autour du Prieuré et de l'église.**

Le centre de gravité communal s'est peu à peu distendu du fait des déplacements des flux sur la RD 9 et avec l'extension des zones pavillonnaires (pour la seule période 2004-2015, l'extension résidentielle représente près de 20ha et le potentiel foncier de développement du PLU en vigueur représente 42ha). De fait **la place du village joue de moins en moins le rôle de convergences des flux routiers ou de chalandise.**

Le positionnement de la mairie à l'écart, la présence d'un seul commerce actif autour de la place, les phénomènes de coupures de chalandise nuisent à des formes « d'intensité urbaine ou villageoise » de l'épicentre géographique communal.

Fixé à 4.2 ha de surfaces urbanisables à l'horizon 2030, le développement résidentiel doit être minimisé et concentré autour du cœur du village.

DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL 1954-2013

**1.1 AFFIRMER UN CŒUR DE VILLAGE ET VALORISER L'IMAGE DE LA COMMUNE**

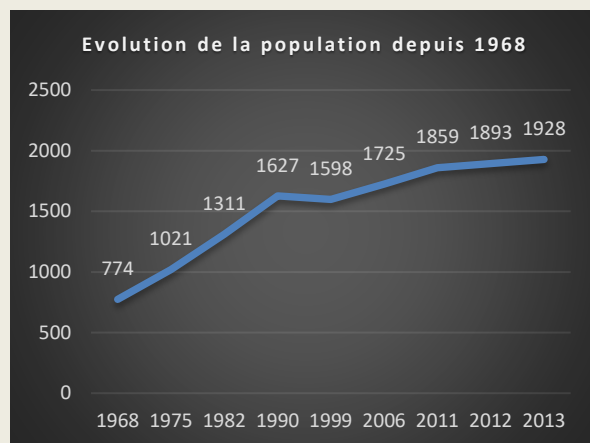
- Conforter la structure de services et d'équipements en lien avec le développement résidentiel
- Recentrer le développement résidentiel autour du bourg de Pouilly et stopper l'étalement urbain périphérique (la Bûche, St Martin de Boisy, les Bérands, Combray...)
- Reconquérir et densifier les espaces sous utilisés autour de la place « Antoine Déroche »
- Renforcer les fonctions d'un cœur de village autour d'une polarité de commerces/services et du commerce existant
- Améliorer le traitement paysager des quartiers résidentiels actuels et futurs et les déplacements :
  - Poursuivre l'embellissement des espaces publics et l'aménagement de la traversée des RD 18 et 51
  - Conserver des coupures vertes entre les zones résidentielles : entre le bourg et « les Pothers », entre le bourg et « la Bûche »...
  - Rechercher des continuités en termes de déplacements doux avec les différentes composantes du village : commerces/services/équipements
  - Développer des espaces communs dans les opérations nouvelles



## ORIENTATION N°1

**REPENSER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET CONFORTER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

Sous l'effet du desserrement résidentiel de l'agglomération roannaise, la **population communale a été multipliée par 2,5 passant de 774 habitants en 1968 à 1928 en 2013**. Cette forte croissance démographique a profondément modifié les caractéristiques et équilibres socio-économiques de la commune.



La commune s'est étendue de manière importante sous la forme de lotissements pavillonnaires dans de multiples secteurs.

**Le parc logement est ainsi très peu diversifié.** L'offre de logements est dominée par la maison individuelle à 95.9%, et 84.6% de propriétaires. **L'offre locative est limitée à 110 logements en 2011, soit 14.9%, dont 23 logements locatifs sociaux (3%).**

Les objectifs démographiques et de logements à l'échelle du SCOT du Roannais sont de prioriser le cœur de l'agglomération qui a connu une évacuation importante de sa population ces dernières décennies. Les communes comme Pouilly les Nonains, identifiées comme périurbaines disposent de possibilités de développement minorées par rapport au développement antérieur observé. Dans les années à venir, **le rythme de construction neuve (6/an en moyenne contre 12 /an entre 1968 et 2012) et par voie de conséquence la croissance démographique seront nettement réduits.**

**1.2 MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS**

- Stabiliser la population entre 1900 et 2000 habitants à l'horizon 2030
- Libérer une offre foncière nécessaire à la réalisation de 37 logements (au 31/12/2015 76 logements ont déjà été accordés depuis 2012 sur les 113 à construire à l'horizon 2030) soit environ 2,7ha
- Promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale et favoriser un parcours résidentiel complet et le renouvellement des ménages :
  - Rééquilibrer le parc de logements en faveur du logement locatif dont social (Rappel recommandation SCOT : consacrer 10% des nouveaux logements à du logement social)
  - Développer des logements moins grands de type T2/T3 pour les petits ménages, des logements adaptés pour les personnes âgées
  - Repenser le développement résidentiel et développer de nouvelles formes urbaines plus denses (15 logt/ha min) : habitat groupé ou intermédiaire, petit collectif... (Rappel recommandation SCOT : objectif d'atteindre 15% de logements collectifs)
- Optimiser l'occupation de foncier disponible et densifier l'enveloppe urbaine existante préalablement à l'urbanisation de nouveaux secteurs : limiter la consommation de foncier au comblement des dents creuses jusqu'en 2025

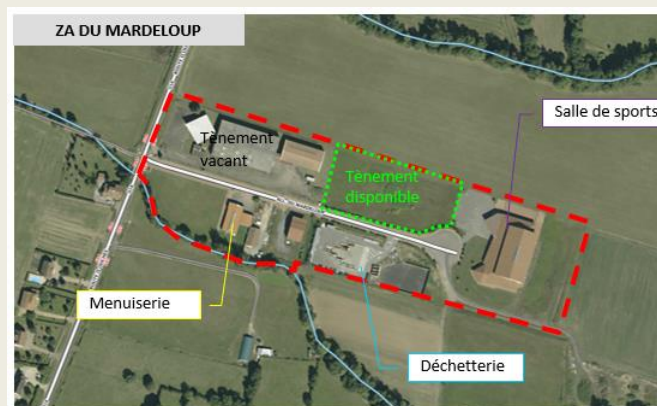


## ORIENTATION N°2

## VALORISER LES POTENTIELS ECONOMIQUES LOCAUX

L'économie communale est limitée à quelques activités commerciales et artisanales. Sur les 98 établissements recensés à Pouilly les Nonains 78 n'ont pas de salariés et seulement 3 ont plus de 10 salariés. La commune compte au total 104 postes salariés, soit **un taux d'emplois de seulement 5,6% par rapport à la population totale**. Ainsi près de 90% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune.

**La compétence économique est désormais du ressort de Roannais Agglomération.** Celle-ci dispose actuellement de 31 zones d'activités industrielles et artisanales dont les principales se situent sur l'axe de la RN 7 entre Parigny au Sud et Mably au Nord.



Le secteur de la Côte Roannaise dispose aussi de plusieurs petites zones d'activités, **dont celle du Mardeloup à Pouilly les Nonains**, au Sud du bourg. Cette ZA est définie de rang 3 dans le SCOT du Roannais c'est-à-dire comme une zone de rayonnement local visant à accueillir des entreprises liées à l'économie présente. Cette zone de 4ha dispose d'une réserve foncière de 0,63ha et n'a pas vocation à être étendue.

Au point de vue commercial et malgré la proximité des pôles commerciaux de Roanne/Riorges et de Renaison, la commune compte une structure commerciale et de services relativement étoffée, dont des services de santé, permettant de répondre aux besoins de premières nécessités des habitants de Pouilly les Nonains.

### 2.1 REDUIRE LE DESEQUILIBRE ACTIFS RESIDENTS/EMPLOIS

- Optimiser le potentiel foncier (0,6ha) et immobilier disponible de la ZA du *Mardeloup* par l'accueil de nouvelles entreprises
- Prendre en compte le tissu artisanal existant et recenser les besoins éventuels (extension, besoin de locaux...)
- Développer les réseaux de télécommunication

### 2.2 RENFORCER LES ACTIVITES COMMERCIALES ET DE SERVICES DE PROXIMITE

- Diversifier et regrouper l'offre commerciale et de services autour de la place centrale et du commerce existant permettant en outre de renforcer l'attractivité du bourg
- Améliorer le stationnement et l'accessibilité du commerce alimentaire



## ORIENTATION N°2

**VALORISER LES POTENTIELS ECONOMIQUES LOCAUX**

Malgré une très forte progression des zones résidentielles, la vocation agricole reste prédominante : la commune recense encore une douzaine d'exploitations agricoles (27 en 1988) principalement spécialisée dans l'élevage bovin qui valorise 742 hectares. La SAU des exploitations de la commune (qui peuvent exploiter des terres à l'extérieur de la commune), après avoir fortement chuté entre 1988 et 2000, augmente ces dernières années.

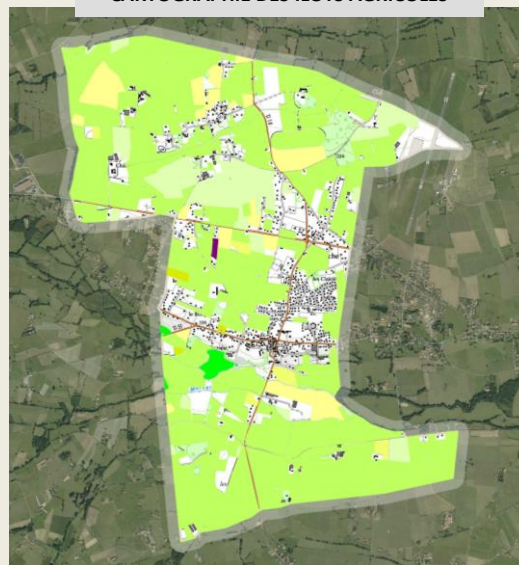
Elle a progressé de 160 hectares entre 2000 et 2010, soit une hausse de 27,4%.

La surface de terres agricoles exploitées sur la commune représente quant à elle 720,8ha.

**Compte tenu des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace (4,2ha max à l'horizon 2030 pour l'habitat) une grande partie des 37ha de zones à urbaniser définies dans le PLU actuel devront être reclassés en zone agricole ou naturelle.**

Un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains a été défini pour assurer la préservation du foncier agricole en 2015.

CARTOGRAPHIE DES ILOTS AGRICOLES

**2.3 PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE**

→ Préserver le foncier agricole et assurer une lisibilité foncière aux exploitants : stopper l'étalement urbain et la création de nouveaux fronts d'urbanisation en contact avec les terres agricoles afin de minimiser les conflits d'usage entre activités résidentielles et agricoles / respecter le périmètre du PAEN

→ Anticiper les besoins et contraintes des exploitations agricoles

(extension, nouveaux bâtiments, périmètre de réciprocité...) et leur transmission



→ Valoriser les productions et savoir-faire locaux



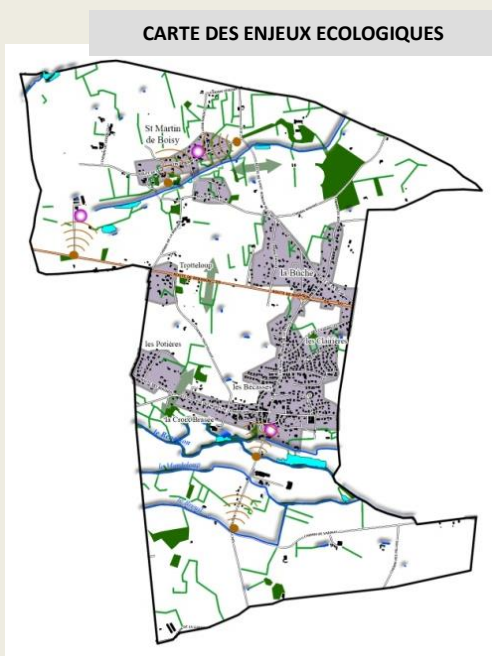
→ Préserver la trame paysagère liée aux modes d'exploitation agricole (trame bocagère)

## ORIENTATION N°3

**PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL**

A Pouilly les Nonains la sauvegarde de la biodiversité et des paysages passe par :

- **le maintien de l'activité agricole**, qui a été fortement impactée par le développement résidentiel (en l'espace de moins de 50 ans, cette urbanisation galopante a induit une consommation foncière d'environ 75ha correspondant à 7,2% de la superficie communale)
- **la préservation des fragments d'espaces naturels et des continuités écologiques.**
- **Le maintien des limites actuelles de l'urbanisation**



Les paysages communaux sont contrastés. La partie Nord de Saint Martin de Boisy est légèrement vallonnée avec une dominante caractéristique du bocage du Charolais composé de haies arbustives basses et taillées accompagnées d'arbres d'alignements (chênes).

La partie centrale a perdu sa trame bocagère avec une pression très forte de l'urbanisation pavillonnaire, contrairement au Sud qui a été préservée notamment du fait de l'inondabilité de la vallée du Renaison.

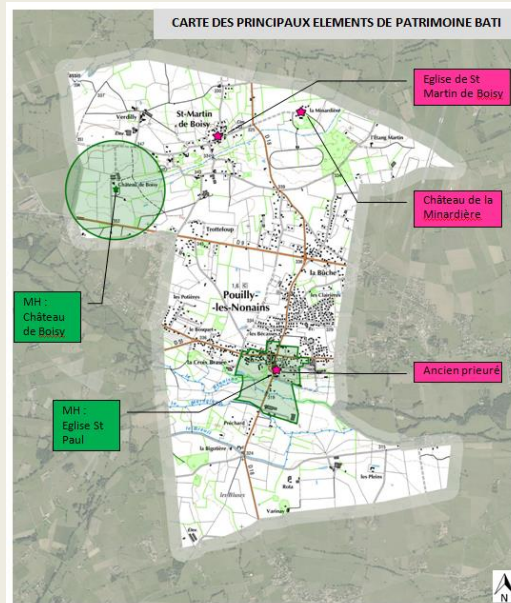
**3.1 PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LES PAYSAGES**

- Stopper l'étalement de la tâche urbaine : limiter l'urbanisation future à la densification de l'existant (jusqu'en 2025 aucune zone à urbaniser ne pourra être ouverte à l'urbanisation : les dents creuses en zones urbanisées suffisent à répondre aux besoins en logements) et à une consommation foncière résidentielle de l'ordre de 2,7ha sur la période 2016-2030.
- Préserver les espaces agricoles vecteurs de l'identité rurale et relativement transparents en terme de fonctionnalité écologique
- Préserver les trames verte et bleue et les continuités écologiques :
  - Préserver le corridor écologique Ouest/Est principalement fonctionnelle avec les rivières du Renaison et du Mardeloup
  - Maintenir des coupures vertes entre les secteurs urbanisés, pour faciliter la circulation de la faune, en particulier entre le bourg et « les Potières » (traversée de la RD 51), au niveau de Trottelpoup (traversée de la RD 9) et entre St Martin de Boisy et « la Bûche » (traversée de la RD 18 en continuité de l'affluent de l'Oudan)
  - Maintenir les espaces boisés dont le bois de « la Minardière », la ripisylve en bordure des cours d'eau et autres cordons boisés
  - Protéger les zones humides et assurer une bonne qualité des eaux des rivières (assainissement)
- Conserver les points de vue sur les monts de la Madeleine et les éléments de patrimoine : cône de vue sur le prieuré depuis la RD 18, vue sur le château de Boisy depuis la RD 9.

## ORIENTATION N°3

## PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL

Pouilly les Nonains est une commune au développement urbain récent avec des caractéristiques architecturales typiques des communes périurbaines. Elle recèle néanmoins quelques éléments de patrimoine bâti remarquable dont l'église de Pouilly (MH), le Prieuré, le château de *Boisy* (MH), le château de *la Minardière*, une maison à colombage au bourg de Pouilly...



On trouve par ailleurs quelques éléments de petit patrimoine (croix, puits, pigeonnier,...) qui méritent également d'être remis en état ou plus simplement d'être mis en valeur.



## 3.2 VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL

→ Préserver et valoriser le site du Prieuré et de l'église et la singularité du village de St Martin de Boisy



→ Préserver l'environnement paysager des châteaux de *Boisy* et de *la Minardière*



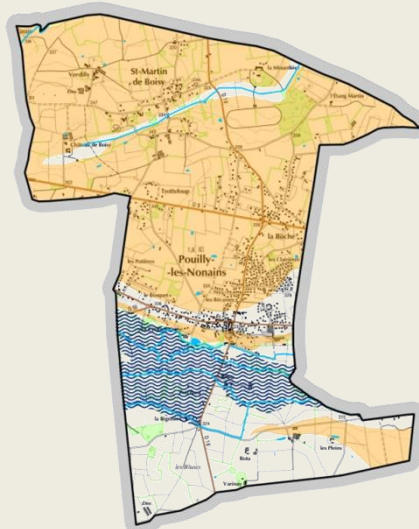
→ Valoriser les éléments de petit patrimoine (croix, puits, pigeonnier...)

## ORIENTATION N°3

**PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL**

Le principal risque naturel sur la commune et **le risque d'inondation** du **aux crues de la rivière Renaison et de son affluent le Mardeloup** reconnu par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNI). Ce document constitue **une servitude d'utilité publique**. Sur la commune le risque d'inondation peut aussi être dû à la rupture des barrages du Chartrain et du Rouchain situés sur la commune voisine de Renaison. Enfin, la partie Nord de la commune se situe en zone d'aléa moyen concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.

RISQUE D'INONDATION ET ALEA MOYEN RGA



S'agissant des déplacements et de la consommation énergétique, leur réduction est un des objectifs phares du Grenelle de l'environnement qui doit être impérativement pris en compte dans l'aménagement du territoire communal.

**3.3 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES**

- Protéger les zones d'expansion des crues du *Renaison*, du *Mardeloup*, de *l'Oudan* et du ruisseau de *St Martin de Boisy* et assurer une bonne gestion des eaux pluviales
- Prendre en compte le phénomène de retrait-gonflement des argiles
- Limiter les zones d'habitat soumises aux nuisances sonores

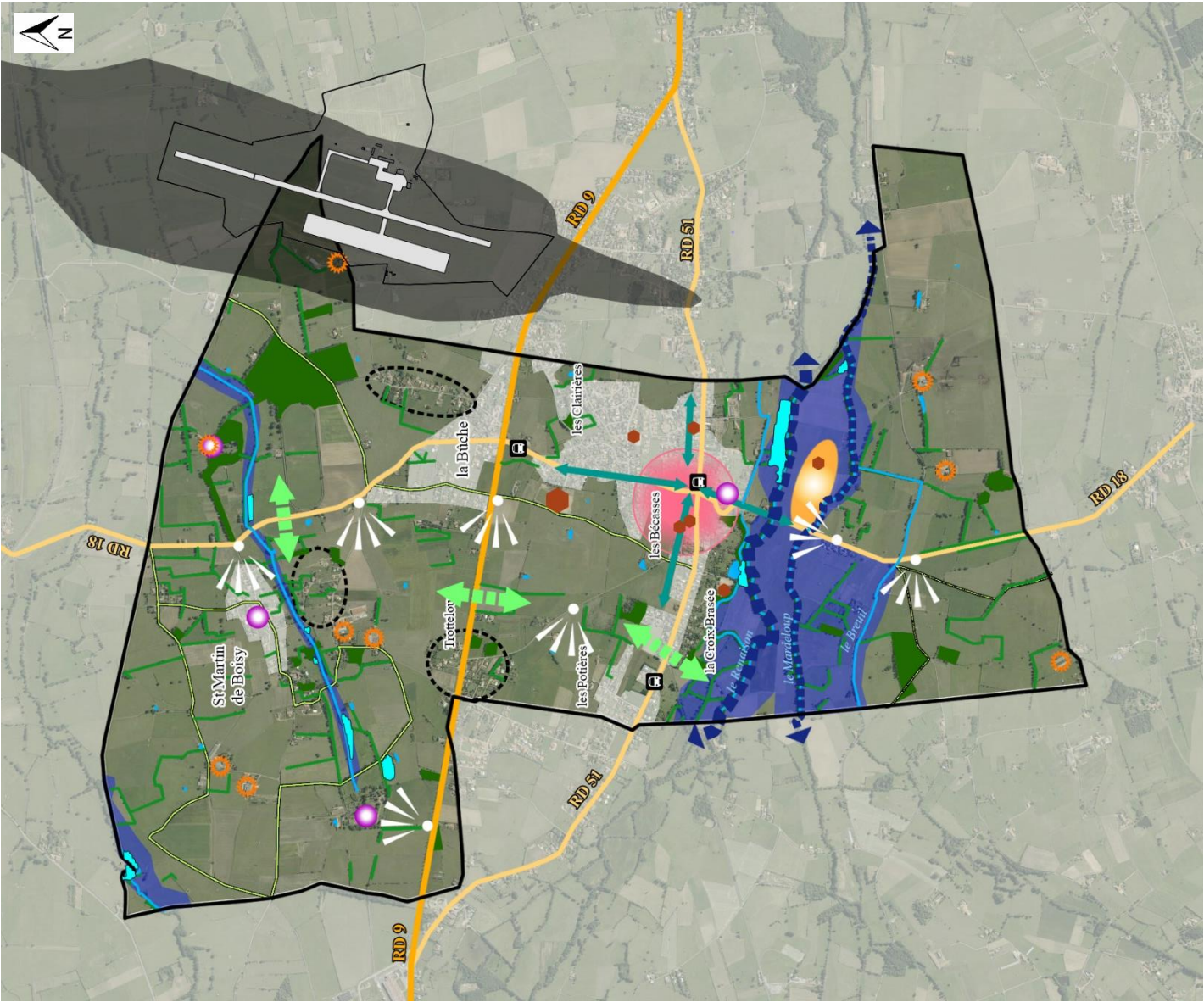
**3.4 OPTIMISER LES BESOINS EN ENERGIE ET DEPLACEMENTS**

- Recentrer l'urbanisation au plus près du bourg de manière à limiter les déplacements pendulaires et les distances entre les zones d'habitat et les pôles d'équipements de la commune
- Développer et sécuriser les liaisons douces en direction du cœur de l'agglomération et entre les pôles d'attractivité de la commune
- Limiter l'effet de coupure de la RD 9 entre les quartiers Nord (« la Bûche » et « St Martin de Boisy ») et le bourg
- Favoriser l'accès aux transports en commun (lignes Péry n°13 et 15) et le recours aux énergies renouvelables



# CARTES DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD

---



- |  |  |  |  |  |                                      |
|--|--|--|--|--|--------------------------------------|
|  | Centralité à conforter   |  | Liaisons douces à développer             |  | Zones humides à protéger             |
|  | Zone résidentielle à densifier sans extension nouvelle de la tâche urbaine |  | Transport en commun à favoriser          |  | Corridor écologique bleu à préserver |
|  | Urbanisation diffuse à stopper   |  | Axe routier structurant                  |  | Coulée verte (corridor) à maintenir  |
|  | Equipement public à conforter  |  | Axe routier de desserte                  |  | Cône de vue à conserver              |
|  | ZA du Mardeleup à optimiser  |  | Chemins de randonnée à préserver         |  | Zone inondable à protéger            |
|  | Exploitation agricole à préserver  |  | Patrimoine bâti à préserver et valoriser |  | Zone de bruit de l'aérodrome         |
|  |  |  | Espaces et cordons boisés à maintenir    |  |                                      |

-  Centralité à conforter dont commerce de proximité
-  Zone résidentielle à densifier sans extension nouvelle de la tâche urbaine
-  Tènement foncier à densifier en centre bourg (après 2025)
-  Potentiel d'urbanisation à conserver (après 2030)
-  Equipement public à conforter
-  Logements/équipements adaptés aux personnes âgées à développer
-  Liaisons douces à développer
-  Transport en commun à favoriser
-  Patrimoine bâti à préserver et valoriser
-  Espaces et cordons boisés à maintenir
-  Zones humides à protéger
-  Corridor écologique bleu à préserver
-  Coulée verte (corridor) à maintenir
-  Cône de vue à conserver
-  Zone inondable à protéger

