

COMMUNE de
POUILLY-SUR-LOIRE



DEPARTEMENT
de la NIEVRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – RAPPORT DE PRESENTATION



- ♦ Prescription de la révision du POS par délibération du **23 décembre 1998**
- ♦ Prescription complémentaire de la révision du PLU par délibération du **30 mai 2001**
- ♦ Arrêt du projet de PLU par délibération du **4 octobre 2001**
- ♦ Arrêté du Maire soumettant à enquête publique le projet de révision du PLU **7 février 2002**
- ♦ Approbation de la révision du PLU par délibération du **17 SEP. 2002**

Sommaire

1. LA PROCEDURE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
1.1 - Le contexte de la révision du plan local d'urbanisme	4
1.1.1 - La prescription du POS	5
1.1.2 - Les applications anticipées	5
1.1.3 - La loi Solidarité et Renouvellement Urbains	6
♦ Un contenu de la règle d'urbanisme plus encadré	6
♦ Une procédure d'élaboration plus souple et plus transparente	7
✓ Des modalités d'association simplifiées	7
✓ L'obligation de mener une concertation préalable	7
✓ L'organisation d'un débat au sein du conseil municipal	8
1.1.4 - Les objectifs de la révision	8
1.2 - La poursuite de la procédure : du POS au PLU	9
1.2.1 - La délibération de prescription complémentaire de révision du PLU	9
1.2.2 - La mise en oeuvre de la concertation préalable	10
1.2.3 - L'élaboration associée	11
1.2.4 - L'organisation d'un débat au sein du conseil municipal	12
1.2.5 - L'enquête publique	12
1.2.6 - La modification du projet	13
1.3 - La présentation du contenu du dossier de PLU	14
2. LA PRESENTATION DE LA COMMUNE	15
2.1 - La présentation générale de Pouilly	15
2.1.1 La situation de la commune :	15
2.1.2 - La population	16
♦ L'évolution démographique	16
♦ La structure par âge	18
♦ La population active	19
2.1.3 - Le logement	20
♦ Le nombre de logements	20
♦ La construction	21
♦ La diversité de l'habitat	22
2.1.4 - Les activités	23
♦ La viticulture	23
♦ L'agriculture traditionnelle	25
♦ Le silo agricole	25
♦ L'industrie et l'artisanat	25
♦ Les commerces et les services	27

2.1.5 - Les équipements	28
♦ Les équipements scolaires	28
♦ Les équipements sanitaires et sociaux	28
♦ Les équipements sportifs	29
2.1.6 - Les transports et les déplacements	29
♦ La ligne SNCF	29
♦ La RN7	29
♦ Les autres moyens de transport	30
2.2 – Le site et les paysages	31
2.2.1- Le site	31
♦ Le relief et la géologie	31
♦ Les grandes entités géographiques	32
✓ Le Val de Loire	32
✓ Les coteaux viticoles	32
✓ La campagne nivernaise	33
2.2.2 - La structure urbaine	34
♦ Le hameau des loges	35
♦ Le bourg de Pouilly-sur-Loire	36
♦ Le hameau du Bouchot	36
♦ Le hameau de Charenton	36
2.2.3 - La morphologie du bourg	37
♦ Le réseau viaire	37
♦ La structure des îlots	39
♦ L'architecture des constructions	40
2.3 – L'état initial de l'environnement	41
2.3.1 - Les protections et les inventaires	41
♦ La réserve naturelle du Val de Loire	41
✓ La faune :	41
✓ La flore :	41
♦ Les ZNIEFF	42
✓ La ZNIEFF de type II : « Vallée de la Loire de Neuvy-sur-Loire à Fourchambault »	42
✓ La ZNIEFF de type I : « Ilots du Bois-Gibault et des Loges, îles de la Garaude et de Malaga »	42
2.3.2 - La zone inondable	43
2.3.3 - La question de l'eau	45
✓ L'eau potable	45
✓ L'assainissement	46
2.4 – Bilan et perspectives	48
2.4.1 - La localisation particulière de Pouilly	48
♦ Un pays de Loire en région Bourgogne :	48
♦ Une terre d'eau et de vin :	48
✓ L'eau et la Loire :	48
✓ Le vin	49
✓ Un paysage et un milieu exceptionnels	49
♦ Une localisation à deux cents kilomètres de Paris	51

2.4.2 - Des difficultés structurelles	52
2.4.3 - Des synergies à développer	53
3. LA PRESENTATION DU PLU	54
3.1 - Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable	54
♦ Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager	55
♦ Favoriser le développement fondé en particulier sur la diversification des activités et sur l'essor touristique.	55
3.2 - Les dispositions réglementaires	56
3.2.1 - La présentation du zonage	56
♦ La zone centrale (zone UA)	57
♦ Les quartiers périphériques (zone UC)	58
♦ Le hameau des Loges et sa périphérie (zone UD)	59
♦ Les zones d'activités (zone UE)	60
♦ La zone UN	61
♦ L'urbanisation future (zone AU)	61
♦ Les espaces agricoles (zone A)	62
♦ Les zones Naturelle et Forestière (zone N)	62
♦ Les espaces boisés classés	63
♦ Les secteurs soumis à des risques d'inondation	63
♦ Les emplacements réservés	63
♦ Les éléments de paysage à protéger	64
♦ Les plantations à réaliser	64
3.2.2 - L'évolution de la règle du POS de 1994 au PLU	65
3.2.3 - Le respect des principes et objectifs généraux énoncés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme	67
♦ Assurer l'équilibre entre l'aménagement et la protection	67
♦ Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat :	68
♦ Garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces.	68
3.3 - Les incidences du projet sur l'environnement	69
3.3.1 - La protection du milieu naturel et agricole	69
♦ La protection des espaces forestiers	69
♦ La préservation des activités agricoles et viticoles	69
♦ La préservation des sites et paysages naturels et urbains	69
✓ La préservation des sites et paysages naturels	69
✓ La préservation des paysages urbains,	70
✓ Les entrées de villes	70
3.3.2 - La protection contre les risques et les nuisances	70
3.3.3 - L'impact du projet sur les équipements	71
♦ La gestion de l'eau	71
♦ La gestion des déchets	71
♦ L'impact sur les transports	71

1. LA PROCEDURE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pour une meilleure compréhension du dossier de plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté dans le présent dossier, il convient de rappeler le contexte législatif dans lequel s'est inscrite la procédure de révision du plan d'occupation des sols de Pouilly-sur-Loire.

En effet, la promulgation de la loi n°2000-1208, le 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (SRU) a modifié le régime juridique applicable aux documents d'urbanisme de planification locale en substituant aux plans d'occupation des sols (POS), les plans locaux d'urbanisme (PLU). Cela a eu pour conséquence concernant la procédure de révision du POS de Pouilly dont le projet de révision n'avait pas été arrêté à la date d'entrée en vigueur de la Loi SRU (le 1er avril 2001) d'adapter au nouveau régime juridique des PLU, à la fois le contenu du document d'urbanisme et la procédure déjà engagée.

1.1 - Le contexte de la révision du plan local d'urbanisme

Le plan d'occupation des sols (POS) de Pouilly-sur-Loire a été approuvé en 1983. Il a été révisé par une délibération du conseil municipal en date du 5 mai 1994, puis a fait l'objet de deux modifications :

- par une délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 1995. Cette modification portait sur quelques changements de zonage ponctuels, afin notamment de prévoir l'évolution du terrain de camping (création d'un secteur NDI) ;
- par une délibération du conseil municipal en date du 23 mars 1998. Il s'agissait principalement de prendre en compte le projet de protection contre les risques d'inondation de la Loire (création de secteurs NDi et NDli) et de préciser les conditions d'accueil et d'évolution d'activités dans le secteur des Bardebouts (secteur UEc), dans celui de la Castille, les Plantes Jacquettes (secteur UEb) et aux Bertots.

Malgré ces évolutions, le contenu du POS de Pouilly-sur-Loire est demeuré, dans sa conception générale, sur le fondement des études menées dans les années 1980 lors de son élaboration initiale.

1.1.1 - La prescription du POS

Par délibération du 23 décembre 1998, le conseil municipal de Pouilly sur Loire a prescrit la révision du POS, afin :

- d'une part, qu'il traduise en termes réglementaires le projet de développement de la commune ;
- d'autre part, qu'il réponde aux exigences du code de l'urbanisme compte tenu de l'évolution des textes législatifs et réglementaires régissant les POS.

Par courrier en date du 1er avril 1999, le préfet de la Nièvre a transmis le porter à connaissance de la commune, dans lequel les éléments que le POS devait prendre en compte étaient mentionnés : article L.110 et L121-10 (qui a depuis été abrogé par la loi solidarité et renouvellement urbains) du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique applicables, les risques contre les inondations à prendre en compte, ainsi que diverses autres informations (les projets routiers, la carte d'agglomération, les ZNIEFF...).

Par arrêté municipal n° 38/99 en date du 19 mars 1999, le Maire a fixé les modalités de mise en oeuvre de la révision du POS.

1.1.2 - Les applications anticipées

Dans le cadre de la révision et conformément à l'article L.123-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la commune a souhaité anticiper les dispositions réglementaires prévues pour le hameau des Loges où certains projets de constructions viticoles se heurtaient à des contraintes réglementaires générales, qui n'apparaissaient plus adaptées au village. De ce fait, il a été décidé d'appliquer par anticipation les dispositions du projet de POS en cours de révision relatives aux zones UD et NC, par une délibération du conseil municipal en date du 23 juin 1999.

L'application anticipée des dispositions réglementaires prévues pour le Village des Loges a été renouvelée par délibération du conseil municipal les 16 décembre 1999, 9 mai 2000 et le 25 octobre 2000.

1.1.3 - La loi Solidarité et Renouvellement Urbains

Le 13 décembre 2000, la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) est promulguée. Cette loi réforme profondément la conception et le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace en substituant notamment aux plans d'occupations des sols (POS), les Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Les POS se limitaient à définir le droit des sols. **Les PLU, s'ils fixent toujours le droit des sols, ont vocation à élaborer un projet cohérent des politiques urbaines notamment en matière d'habitat, de déplacements, d'activités économiques.**

Le dispositif de la loi SRU relatif aux documents d'urbanisme, aux ZAC et aux certificats d'urbanisme est entré en vigueur le 1er avril 2001 conformément aux dispositions des décrets d'application (n° 2001-260, 2001-261, 2001-262) du 27 mars 2001.

La loi prévoit le passage des POS en cours de révision qui n'ont pas été arrêtés avant le 1er avril 2001 au régime juridique des PLU, en terme de contenu et de procédure d'élaboration (article L.123-19 du code de l'urbanisme).

Le projet de révision du POS de Pouilly-sur-Loire n'ayant pas été arrêté avant le 1er avril 2001, la poursuite de la révision du POS de Pouilly a supposé des remaniements afin d'adapter son contenu et la procédure au régime juridique des PLU.

♦ *Un contenu de la règle d'urbanisme plus encadré*

Dans le régime des PLU, la fixation des règles d'occupation et d'utilisation des sols se décomposent en deux parties :

- **l'une relative aux règles applicables aux espaces publics** (voie, place, espace vert, ...), qui sont décrites dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Le PADD constitue une nouvelle pièce obligatoire du PLU (cf. infra, composition du dossier de PLU) ;
- **l'autre relative aux règles d'occupation et d'utilisation des sols regroupées dans la partie règlement du PLU**. Ces règles fixent les dispositions applicables aux terrains situés sur le territoire recouvert par PLU et les conditions dans lesquelles le droit des sols peut y être exercé, hors espace public.

Le PADD et le règlement ont tous deux une valeur normative.

Si le contenu des prescriptions relatives au droit des sols est globalement similaire à celui qui pouvait être défini dans les POS, les différences réglementaires qui existent entre les deux dispositifs engendrent des problématiques nouvelles, notamment :

- la taille des terrains constructibles ne peut plus être réglementée, sauf pour tenir compte des problématiques d'assainissement individuel ;
- les COS ne peuvent être différenciés qu'au regard de la destination des constructions et non plus selon la taille des terrains ;
- le dépassement de COS est supprimé ;

- aucun COS ne peut être fixé dans les zones naturelles (anciennes zones NC et ND),
- les zones NB sont supprimées ;
- une inconstructibilité en zone agricole (sauf pour les bâtiments agricoles).

♦ *Une procédure d'élaboration plus souple et plus transparente*

✓ **Des modalités d'association simplifiées**

La procédure d'élaboration et de révision d'un PLU est simplifiée dans la mesure où l'association des personnes publiques (Etat et autres) n'est plus enfermée dans un cadre juridique strict afin d'une part, de permettre une adaptation des modalités d'association au contexte local et d'autre part, de limiter les risques contentieux tels qu'ils existaient dans le cadre des procédures relatives aux POS.

Dans le nouveau régime des PLU, la délibération prescrivant le PLU est notifiée aux personnes publiques associées énumérées à l'art. L.121-4. Ces dernières sont entendues à leur demande ou à la demande du maire au cours de la procédure de révision du PLU, sans aucune exigence de formalités. Il en est de même pour tout autre organisme intéressé à la révision du PLU.

Ainsi, les modalités d'association des personnes publiques (Etat et autres) ne sont plus fixées dans la délibération de prescription (art. R.123-3 ancien régime). L'arrêté de mis en oeuvre est par ailleurs un acte supprimé.

Par ailleurs, le porter à connaissance de l'Etat devient continu durant toute la procédure d'élaboration de la révision du PLU. Ce dernier doit communiquer à la commune toute information nécessaire à la révision du PLU dès qu'il en a connaissance. Tout retard ou omission est sans effet sur la régularité de la procédure engagée (article L.121-2 du code de l'urbanisme).

✓ **L'obligation de mener une concertation préalable**

Désormais, la participation des habitants à la procédure de révision du PLU s'effectue dès le stade des études préalables à l'arrêt du projet de PLU. Le conseil municipal doit délibérer sur les modalités de la mise en oeuvre d'une concertation préalable, au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, dès la délibération qui prescrit la révision du PLU (article L.123-6 du code de l'urbanisme).

La concertation se déroule pendant la phase d'élaboration du projet et doit s'achever préalablement à l'arrêt du projet de PLU ou de façon simultanée (article R.123-18 du code de l'urbanisme).

✓ **L'organisation d'un débat au sein du conseil municipal**

Il est également prévu l'obligation d'organiser un débat au sein du conseil municipal préalablement à la définition du projet d'aménagement et de développement durable relatif au PLU (article L.123-9 du code de l'urbanisme). Ce débat, qui doit avoir lieu au moins deux mois avant que le conseil ne se prononce sur l'arrêt du projet de PLU, est une occasion pour l'ensemble des membres du conseil de prendre connaissance du projet et de pouvoir émettre leurs observations avant que ne leur soit présenté le projet définitif, prêt à être arrêté. Ce débat ne donne lieu à aucune délibération du conseil municipal.

1.1.4 - Les objectifs de la révision

Il convient de préciser que préalablement à la promulgation de la loi SRU, la commune de Pouilly-sur-Loire avait initié de nombreuses réflexions quant à son devenir et à ses aménagements nécessaires à la satisfaction de ses besoins. Ces réflexions menées en particulier sur le centre ville et la mise en valeur des bords de Loire font partie intégrante du projet d'aménagement et de développement durable de la commune tel qu'il est exposé, dans le présent dossier.

La délibération complémentaire de prescription de la révision du PLU adoptée par le conseil municipal de Pouilly (conformément aux dispositions transitoires prévues par la loi SRU, ci-après) réaffirme la volonté de la commune d'intégrer ces réflexions sur le devenir de dans le projet d'aménagement et de développement durable :

"Considérant que la mise en révision du Plan local d'urbanisme est rendue nécessaire afin :

- d'adapter les règles d'urbanisme du plan d'occupation des sols actuellement en vigueur aux nouvelles demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;*
- de répondre aux besoins de la commune en matière de développement économique et démographique ;*
- d'intégrer dans son projet d'aménagement et de développement durable, les réflexions menées par la commune depuis un certain nombre d'années sur la revitalisation et la mise en valeur de Pouilly sur Loire qui s'appuie sur ses atouts naturels (vignobles classés en A.O.C., la Loire et sa réserve naturelle, son patrimoine bâti...)."*

1.2 - La poursuite de la procédure : du POS au PLU

1.2.1 - La délibération de prescription complémentaire de révision du PLU

Aux termes de l'avant dernier alinéa de l'article L.123-19 :

« Les délibérations prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan d'occupation des sols en application des articles L. 123-3 et L. 123-4 dans leur rédaction antérieure à la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée valent prescription de l'élaboration ou de la révision du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-6 et L. 123-13 dans leur rédaction issue de cette loi. L'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique défini par le présent chapitre, à l'exception du cas prévu au troisième alinéa. La commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère, en application de l'article L. 300-2, sur les modalités de la concertation avec la population. »

En principe, la délibération prescrivant la mise en révision du POS en date du 23 décembre 1998 reste valable. Elle vaut prescription de la révision d'un PLU. Le conseil municipal n'a pas à délibérer de nouveau.

Toutefois, le conseil municipal a dû délibérer sur la mise en oeuvre d'une concertation avec la population conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. En effet, selon l'article L.123-6, la commune prescrivant l'élaboration ou la révision d'un PLU, doit fixer les modalités de la concertation et préciser les objectifs de la révision du PLU en application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

C'est ainsi, que le conseil municipal de Pouilly sur Loire a adopté une délibération complémentaire de prescription de révision du plan local d'urbanisme à celle en date du 23 décembre 1998 pour préciser les objectifs de la révision du PLU et définir les modalités de la concertation avec les habitants.

Les modalités retenues sont les suivantes :

- affichage de la délibération complémentaire en mairie pendant toute la durée de la concertation ;
- avis publié dans le "Régional de Cosne" ainsi que dans les boîtes à avis ;
- information publiée dans le bulletin municipal ;
- cahier destiné à recueillir les observations de la population mis à disposition en mairie pendant toute la durée de la concertation ;
- pour les secteurs d'enjeux en terme d'aménagement coordonné, une concertation directe est prévue avec les personnes directement intéressées.

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la délibération en date du 30 mai 2001 a été notifiée :

- au préfet ;
- aux présidents du conseil régional et du conseil général ;
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture.

1.2.2 - La mise en oeuvre de la concertation préalable

Conformément aux modalités de mise en oeuvre de la concertation préalable avec les habitants qui ont été définies par le conseil municipal, dans la délibération de prescription complémentaire en date du 30 mai 2001, la population de Pouilly a émis ses observations sur le projet de révision du plan local d'urbanisme.

Cette concertation a fait apparaître un large consensus sur les principes généraux poursuivis pour l'aménagement et le développement durable de la commune :

- le besoin de maintenir une activité et une vie locale par, en particulier, des équipements scolaires et le commerce de proximité ;
- le besoin de développer et de diversifier l'activité économique ;
- la priorité donnée à la viticulture tout en développant l'attractivité touristique de Pouilly ;
- le besoin de construire à Pouilly tout en étant conscients des contraintes géographiques qui empêchent un réel développement de l'urbanisation sur la commune.

C'est sur ce dernier point que la concertation a été largement développée, c'est à dire : où permettre la constructibilité et comment l'organiser compte tenu d'une part, du souhait des propriétaires fonciers et, d'autre part, de la vocation des sols, en particulier au regard de l'activité viticole ?

Le POS en vigueur avait déjà bien identifié les différents espaces susceptibles de recevoir une extension de l'urbanisation au travers de leur classement en zone NA. Toutefois, force a été de constater que la quasi totalité de ceux-ci n'ont pas été urbanisés c'est pourquoi une concertation étroite a été initiée par la commune pour mieux définir leur devenir et pour créer au mieux les conditions de leur urbanisation éventuelle.

Ainsi, les propriétaires concernés par ces terrains ont, dans un premier temps, été interrogés par écrit pour connaître leurs intentions : maintenir leur terrain en l'état ?, y construire ?, le vendre ?.

Dans un second temps, les propriétaires des secteurs les plus susceptibles d'être aménagés et urbanisés ont été conviés à participer à une réunion de concertation en mairie, en présence d'élus et de techniciens en charge du PLU, afin de définir ensemble les orientations à prendre pour le devenir de leur secteur.

C'est notamment à partir des résultats de ces réunions que les espaces de développement urbain et les dispositions réglementaires qui les concernent ont été définies.

1.2.3 - L'élaboration associée

La commune souhaitant recueillir les avis de l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du PLU au titre de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme a convié, à son initiative, l'Etat et ses services, qui avaient été associés à la révision du POS par courrier du préfet en date du 25 mars 1999, en réponse à la notification de la délibération prescrivant la révision du POS :

- la direction départementale de l'équipement,
- la direction départementale de l'agriculture et de la forêt,
- la direction départementale des affaires sanitaires et sociales,

ainsi que :

- la région,
- le département,
- les chambres consulaires (d'agriculture, du commerce et d'industrie, des métiers),

à une réunion, afin que leur soient exposés le projet d'aménagement local de la commune de Pouilly sur Loire et les incidences de la loi SRU.

Cette réunion s'est tenue le 15 juin à la mairie de Pouilly.

Ont été successivement présentés et débattus :

- l'historique de la révision du POS et, en particulier, les dispositions appliquées par anticipation ;
- les effets de la loi SRU pour la révision en cours du document d'urbanisme, devenu PLU, en terme de délais, de contenu du dossier et de méthode d'élaboration ;
- les principaux enjeux pour le devenir de Pouilly et les orientations définies au PADD ;
- le projet de droit des sols, en terme de zonage et de règlement applicable.

La présentation et le débat se sont prolongés pour chacun des espaces potentiels de développement envisagés, que ce soit pour l'habitat ou pour l'activité. C'est sur le devenir de ces espaces que le débat a probablement été le plus fructueux et a permis à la commune de mieux préciser ou de modifier ses projets.

Conformément aux dispositions de l'article L.112-3 du code rural, la chambre d'agriculture, l'institut national d'appellation des origines contrôlées et le centre régional de la propriété forestière seront consultés par le maire sur le projet de révision du PLU arrêté.

Par ailleurs en application de l'arrêté de mise en oeuvre de la révision du POS en date du 19 mars 1999, la commune de Tracy-sur-Loire sera consultée sur le projet de révision du PLU arrêté, en sus des autres personnes publiques ou organismes qui en feront éventuellement la demande.

1.2.4 - L'organisation d'un débat au sein du conseil municipal

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable a été organisé au sein du conseil municipal le 3 juillet 2001, soit plus de 2 mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Ce débat a été l'occasion pour les élus d'émettre leurs observations sur le projet de révision du PLU et, d'une manière générale, sur les problématiques relatives au devenir de la commune. C'est ainsi qu'ont été notamment réaffirmés :

- la nécessité de générer des ressources nouvelles, la viticulture qui est le principal employeur de la commune, n'étant pas très pourvoyeuse de recettes fiscales.

Cette orientation nécessitera à moyen terme de développer de nouveaux espaces réservés aux activités, en particulier dans le secteur AU4 ;

- l'impossibilité pour Pouilly de connaître une réelle croissance urbaine à terme, compte tenu de l'importance des terres viticoles et de la nécessité de les préserver ;
- le besoin de favoriser la constructibilité, en particulier pour des habitations individuelles dans tous les espaces disponibles à proximité ou dans le village, dès lors que les terrains concernés ne sont pas nécessaires au maintien ou au développement de la viticulture ;
- la nécessité de maintenir le commerce de proximité pour préserver une activité locale et une animation à Pouilly ;
- le besoin d'embellissement du village et de son attractivité accrue au bénéfice de la fréquentation d'un meilleur développement touristique.

1.2.5 – L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 1^{er} mars au 1^{er} avril 2002 inclus, à la mairie.

Monsieur le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public au même lieu les vendredi 1^{er} mars et samedi 9 mars matin, les mardi 26 mars et lundi 1^{er} avril après midi.

D'une manière générale, toutes les observations formulées tant par écrit qu'oralement ont été favorables au projet.

Les principales remarques ont concerné :

1. Pour le chemin des Bertots, que les conditions financières de réalisation de la voie soient effectuées avec la participation financière de tous les riverains et que la collectivité prenne elle-même une part de ces frais.
2. Au lieu-dit les Cornes Bœufs, que la zone UC soit modifiée à cet endroit pour ne pas interdire l'édification de bâtiments agricoles.

Ces deux points ont été relevés par Monsieur le commissaire-enquêteur dans son relevé de conclusion :

« la modification demandée concernant l'adaptation de la zone dite « les Cornes Bœufs » semble logique »

« Quant au financement des travaux du chemin des Bertots, cela fera de toute façon l'objet d'une étude complète de la part de la municipalité.... »

1.2.6 – La modification du projet

Le projet de PLU a été modifié à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte de celle-ci.

En outre, quelques modifications ont été effectuées pour tenir compte de remarques techniques émises par les services de la DDE dans le cadre de sa consultation sur le projet arrêté.

Les modifications ont concerné :

- La correction d'erreurs matérielles tant sur les pièces écrites que sur les documents graphiques ;
- Le complément des annexes avec le report des chemins de randonnées du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées ;
- L'ajustement des limites des Espaces Boisés Classés par rapport aux aménagements routiers de la mise à 2 fois 2 voies de la route et des giratoires ;
- La modification de la règle d'urbanisme qui régit les emprises ferroviaires avec reprise du règlement type de la zone UX dans le département (à la place de la zone UE1 préalablement établie).

Pour ce qui concerne la zone UC au lieu-dit « les Cornes Bœufs », la personne qui envisageait de construire le bâtiment agricole a abandonné ce projet et construira son bâtiment sur un autre terrain qu'il possède, en zone A, à proximité de la RN 7, au niveau de l'accès sud à Pouilly.

C'est ainsi que la modification demandée lors de l'enquête publique est devenue sans objet.

1.3 - La présentation du contenu du dossier de PLU

D'un point de vue formel (article R.123-1 du code de l'urbanisme), le contenu du dossier de PLU est composé :

- d'un rapport de présentation ;
- d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui peut comprendre des documents graphiques ;
- d'un règlement qui comprend également des documents graphiques ;
- d'annexes.

Au-delà de cette présentation formelle du dossier de PLU, chaque pièce du dossier a un rôle spécifique qui s'inscrit dans une démarche cohérente :

- **le rapport de présentation (pièce n°1)** constitue le document de présentation global du PLU. Il expose à partir d'un diagnostic d'ensemble les besoins répertoriés à l'article L.123-1 (économie, aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat, transport, équipements et services) et justifie des choix retenus dans le PADD et des dispositions réglementaires mises en oeuvre ;
- **le projet d'aménagement et de développement durable (pièce n°2)** présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et expose les différentes actions publiques que la commune s'engage à mettre en oeuvre pour y répondre. Ce projet, qui doit être présenté dans le PLU, a un caractère normatif au même titre que le règlement d'urbanisme ;
- **un règlement** qui détermine le droit d'occuper et d'utiliser le sol et les conditions dans lesquelles ces droits peuvent être exercés dans les différentes zones du PLU. Il comprend une partie écrite (**pièce n°3**), qui comprend quatorze articles et une partie graphique sur lesquelles sont reportées un certain nombre de prescriptions (**pièces n° 3-1 à 3-5**) ;
- **les annexes (pièce n°4)** qui recensent, à titre informatif (articles R.123-13 et R.123-14) un certain nombre d'éléments (servitudes d'utilité publique, périmètres particuliers, annexes sanitaires) ayant une incidence sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol, les annexes constituent un document d'informations.

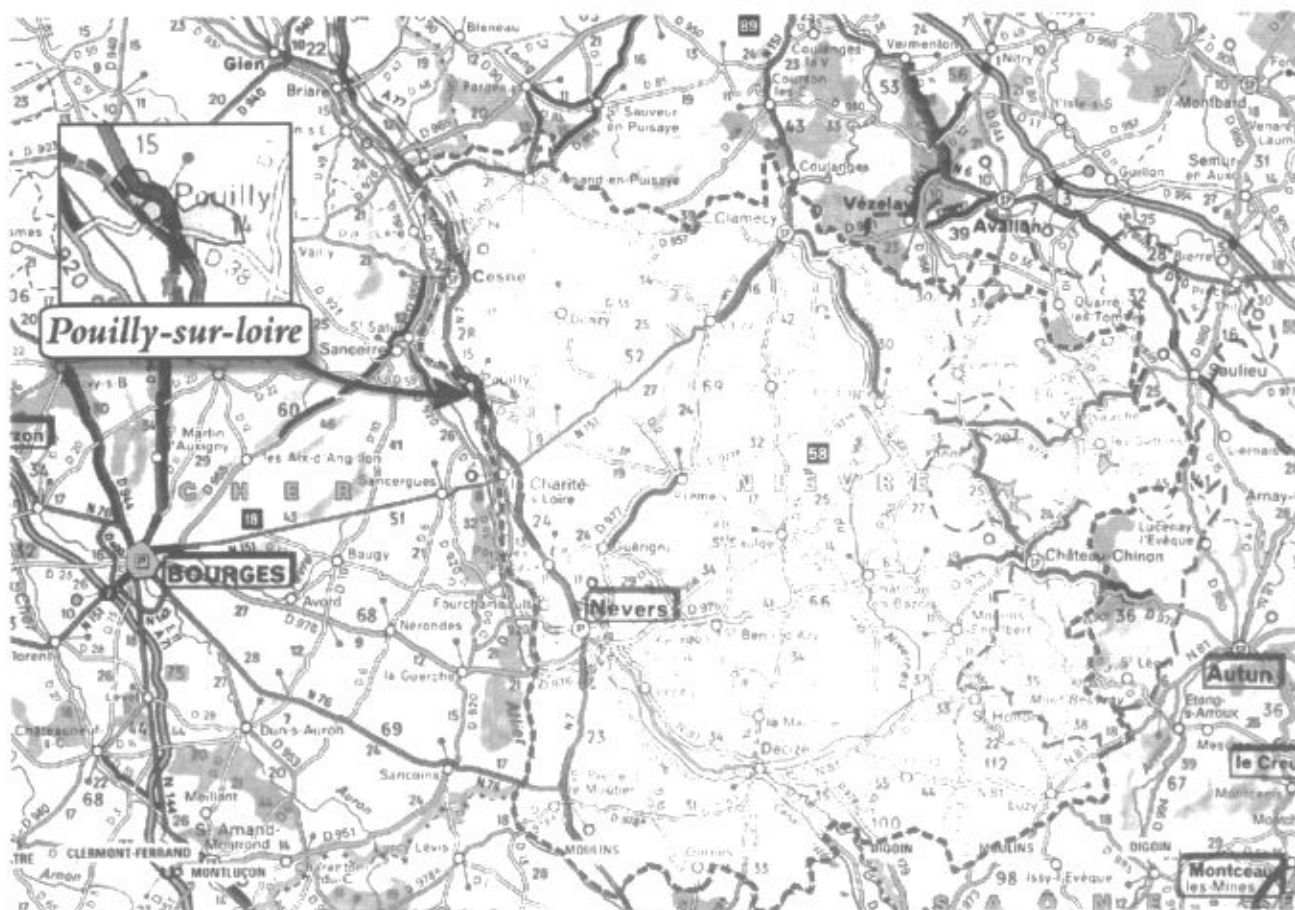
2. LA PRESENTATION DE LA COMMUNE

2.1 – La présentation générale de Pouilly

2.1.1 La situation de la commune :

La commune de Pouilly-sur-Loire, d'une superficie de 2028 hectares et qui comprenait 1718 habitants (1770 avec double compte) au recensement de 1999, est le chef-lieu du canton et fait partie de l'arrondissement de Cosne-Cours-sur-Loire .

La commune se situe dans le Val de Loire, sur la rive droite du fleuve, en limite ouest du département de la Nièvre avec celui du Cher.



La commune est située à :

- 12 km au nord de la Charité-sur-Loire ;
- 14 km au sud de Cosne-sur-Loire ;
- 37 km au nord de Nevers ;
- 200 km au sud de Paris.

Les principales voies de communication sont :

- la RN7 qui traverse le territoire communal du nord au sud, et dont le récent tracé à 2 fois 2 voies contourne le bourg,
- la récente autoroute A77, dite « l'autoroute des arbres » et qui est ouverte jusqu'à Cosne ;
- la voie ferrée électrifiée Paris-Clermont-Ferrand ;
- la RD38, à l'est du bourg, qui conduit de la RN7 à Charenton vers Premery par Narcy ;
- le pont de Pouilly sur la Loire qui communique avec la transversale RD59 et qui, notamment, permet de relier Sancerre sur l'autre rive dans le département du Cher.

2.1.2 - La population

♦ *L'évolution démographique*

Pouilly comptait 1718 habitants au recensement de 1999. Cette population est restée constante au cours des deux dernières décennies (1708 habitants en 1990 et 1723 habitants en 1982).

Cette stabilité retrouvée tend à masquer que la population communale a considérablement diminué sur le long terme :

- plus de 10% de perte de population depuis la guerre (1905 habitants en 1946) ;
- près de la moitié de la population de perdue au cours du siècle (3139 habitants en 1876).

« La population de Pouilly »

ANNEE	POPULATION	VARIATION	
		nombre	%
1936	1958		
1946	1905	-53	-2,71%
1954	1880	-25	-1,31%
1962	1804	-76	-4,04%
1968	1850	46	2,55%
1975	1790	-60	-3,24%
1982	1723	-67	-3,74%
1990	1708	-15	-0,87%
1999	1718	10	0,59%

Cette perte de population ne fait pas de Pouilly un cas isolé car :

- le canton est passé de plus de 12 000 habitants en 1876 à moins de 6 000 en 1990 ;
- durant la même période, le département de la Nièvre a perdu un tiers environ de sa population.

« La variation de la population »

	POPULATION		VARIATION	
	1876	1999	relative	En %
Pouilly sur Loire	3.139	1.718	- 1.421	- 45,27 %
Canton	12.241	5.734	- 6.431	- 53,16 %
Département	346.822	225.179	- 113.544	- 32,73 %

Au 19^{ème} siècle, Pouilly représentait près de 1 habitant sur 4 (3,8) dans l'ensemble du canton. Cette proportion s'est maintenue de nos jours, même si elle s'est légèrement affaiblie.

En un peu plus d'un siècle, le département a perdu près d'un tiers de sa population mais c'est surtout le canton qui a souffert de cette hémorragie qui touche principalement les zones rurales.

♦ *La structure par âge*

La stabilisation de la population à 1700 habitants environ masque un fait assez préoccupant pour l'avenir : celui du vieillissement.

A Pouilly, les 60 ans et plus représentent plus du tiers des habitants alors que les moins de 20 ans, à peine plus du 1/5^{ème}.

Cette population paraît très âgée, notamment si on la compare à celle de la Nièvre (27,64% de plus de 60 ans) et encore plus à celle de la France (19,90% de plus de 60 ans).

« La structure par âge »

	POUILLY	NIEVRE	FRANCE
0 à 19 ans	20,73 %	23,30 %	26,50 %
20 à 39 ans	21,37 %	26,12 %	30,30 %
40 à 59 ans	19,80 %	22,94 %	23,30 %
60 à 74 ans	23,65 %	16,80 %	12,80 %
75 ans et plus	14,45 %	10,84 %	7,10 %

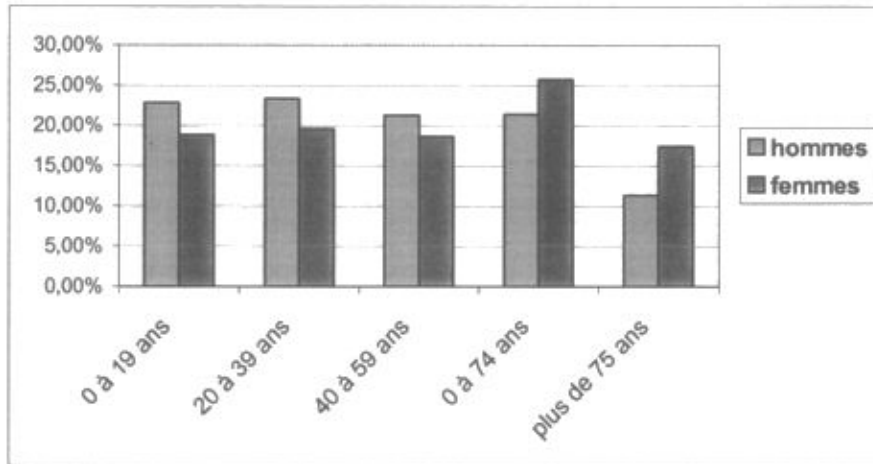
Chiffres issus du recensement de 1990

L'analyse comparée de l'âge des habitants, entre les hommes et les femmes, laisse paraître une forte disparité entre les sexes à l'âge adulte.

En effet, si l'on considère la population féminine dans son ensemble (895 femmes pour 815 hommes en 1990), elle domine par son effectif la population totale.

Dans les tranches d'âges qui constituent la majeure partie de la population active, c'est à dire de 20 à 59 ans, le rapport hommes-femmes est assez équilibré bien qu'avec une légère dominante des hommes. Ceci traduit le fait qu'à Pouilly, comme dans beaucoup de territoires qui subissent une forte émigration, des jeunes femmes doivent s'expatrier pour travailler faute de pouvoir exercer leur profession sur la commune ou à proximité. Ce départ des jeunes femmes est peut être un des facteurs d'aggravation de la situation démographique par une baisse de la natalité.

« La population masculine et féminine par âge »

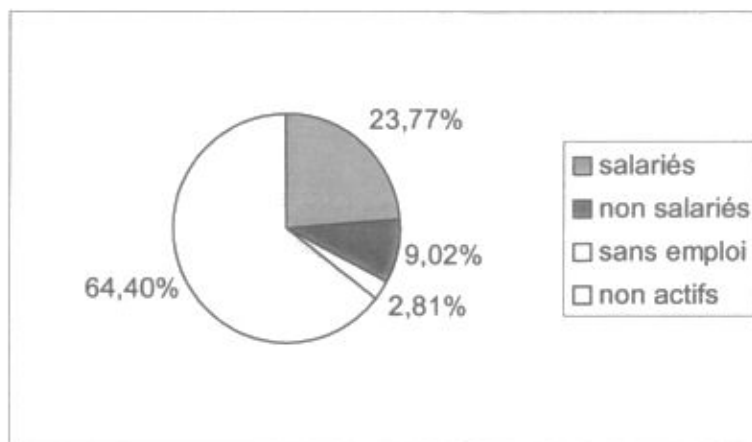


♦ **La population active**

Le taux d'activité de 35,6 % à Pouilly est assez semblable à celui du canton (36,62 %). Il est cependant inférieur à celui du département (plus de 41 %).

« Population active »

salariés		non salariés		sans emploi		ensemble		non actifs		total
nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	
406	23,77%	154	9,02%	48	2,81%	608	35,60%	1100	64,40%	1708



2.1.3 - Le logement

♦ *Le nombre de logements*

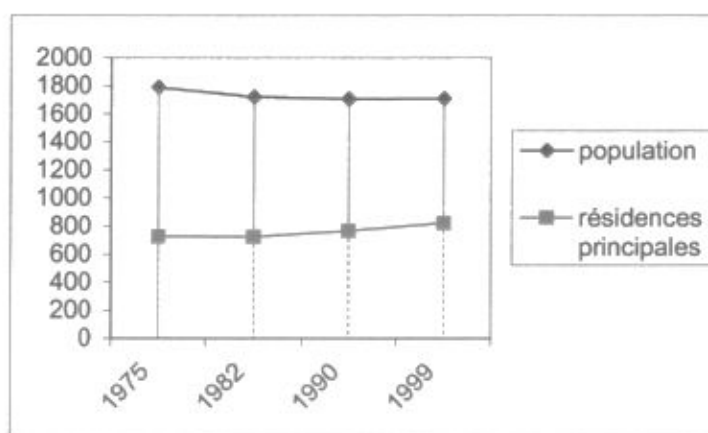
Le nombre de résidences principales est en constante augmentation, simultanément le nombre des résidences secondaires diminue.

Ceci montre à l'évidence que ce n'est que par la mutation des résidences secondaires en résidences principales que le niveau démographique est maintenu.

A ceci s'ajoute le fait que la diminution du nombre des résidences secondaires se traduit en terme de fréquentation et d'usage de Pouilly, en particulier par un plus faible niveau de chalandise pour les commerçants.

« Le parc de logements »

	1975	1982 / 1975			1990 / 1982			1999 / 1990			1999 / 1975	
	nombre	nombre	évolution	%	nombre	évolution	%	nombre	évolution	%	évolution	%
résidences principales	726	723	-3	-0,41%	766	43	5,95%	822	56	7,31%	96	13,22%
résidences secondaires	223	315	92	41,26%	248	-67	-21,27%	202	-46	-18,55%	-21	-9,42%
logements vacants	115	123	8	6,96%	149	26	21,14%	149	0	0,00%	34	29,57%
total du parc	1064	1161	97	9,12%	1163	2	0,17%	1173	10	0,86%	109	10,24%



Signe du vieillissement, mais également du phénomène général de décohabitation, le taux d'occupation des logements est en diminution, atteignant un niveau particulièrement bas en 1999.

	1975	1982	1990	1999
population	1790	1723	1708	1718
résidences principales	726	723	766	822
taux d'occupation	2,47	2,38	2,23	2,09

Ces chiffres montrent à l'évidence que le nombre actuel de résidences principales ne permettra l'augmentation du niveau démographique que par le renouvellement de la population et son rajeunissement avec un plus grand nombre de familles avec des enfants.

A titre d'exemple, le nombre de résidences principales actuelles permettrait le logement de 1800 personnes avec une taille moyenne des ménages de 2,2.

Il est cependant beaucoup plus raisonnable de considérer que le taux d'occupation demeurera faible, ceci étant d'ailleurs une tendance observée à l'échelle nationale avec la décohabitation progressive (davantage de familles monoparentales, vieillissement généralisé de la population,...).

En conséquence, il est indispensable de construire des logements nouveaux à Pouilly si l'on veut espérer une augmentation de la population, le réservoir que constituent les résidences secondaires mutables en résidences principales tendant à s'amenuiser.

♦ *La construction*

Depuis le début des années 1980, on construit fort peu à Pouilly.

Cette situation est essentiellement due à la faible demande et à la situation générale du vieillissement de Pouilly.

Il est cependant utile de prendre en compte le fait qu'assez peu de terrains sont directement constructibles sur la commune, ceci a d'ailleurs été un des éléments essentiels du déclenchement de la révision du POS.

« *La construction récente* »

1980:	5	1985:	5	1990:	4	1995:	10
1981:	46	1986:	6	1991:	3	1996:	12
1982:	12	1987:	5	1992:	3	1997:	7
1983:	3	1988:	5	1993:	7	1998:	13
1984:	8	1989:	3	1994:	8	1999:	8

♦ *La diversité de l'habitat*

A Pouilly, comme dans tout petit bourg rural, le logement se répartit schématiquement entre les maisons anciennes du centre bourg, ou des cœurs des hameaux, et des maisons individuelles en périphérie. Ceci est dû à une morphologie urbaine traditionnelle, assez peu dense, qui ne peut être que maintenue.

Les 1163 logements du parc sont répartis entre :

- 65,9%, soit les 2/3 environ, de résidences principales parmi lesquelles 65% sont propriétaires ;
- 21,3% de résidences secondaires ;
- 12,8% sont des logements vacants.

Le parc HLM est constitué des 24 logements locatifs qui appartiennent à Nièvre Habitat. Ils sont répartis de la façon suivante :

- **rue de la Gendarmerie** :
 - 4 logements de 3 pièces mis en location en 1988 ;
- **les Criots Sud** :
 - 6 logements (3 de 3 pièces et 3 de 4 pièces) mis en location en 1977 ;
 - 14 logements (6 de 3 pièces, 6 de 4 pièces et 2 de 5 pièces) mis en location en 1979.

Le parc privé comprend :

- le parc locatif qui représente 16% des résidences principales, dont 86% sont antérieures à 1948. 46 logements ont été réhabilités avec l'aide de l'ANAH entre 1992 et 1997 ;
- La PAH¹ (Prime à l'Amélioration de l'Habitat) a aidé à la réhabilitation de 8 logements environ par an de propriétaires occupants depuis 1990.

7 logements communaux ont bénéficié de la PALULOS² depuis 1983.

C'est en matière de diversité sociale de l'habitat que des besoins apparaissent.

Les principaux besoins apparents en matière de logement diversifié sont :

- des logements locatifs, en particulier pour les nombreux salariés agricoles qui ne peuvent acquérir leur logement ;
- des logements confortables en centre bourg à proximité des commerces pour des personnes âgées ;
- des maisons individuelles pour l'accueil de nouvelles familles.

¹ ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

² PALULOS² : Prime pour l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale

2.1.4 - Les activités

♦ *La viticulture*

A Pouilly, l'activité est très nettement dominée par la viticulture, la vigne y est très ancienne et fut entretenue jusqu'à la révolution par des grands domaines monastiques qui ont fait sa qualité et sa réputation.

Au XIXème siècle, le vigneron est en même temps un éleveur et un céréalier :

- éleveur avec les besoins d'animaux de traction et l'alimentation apportée par les bovidés notamment (laitages) ;
- céréalier puisque le vigneron du début du siècle produit du seigle et du blé qu'il consomme et pour nourrir ses animaux.

Ce système de polyculture et d'élevage a longtemps cohabité avec la vigne et ce n'est que dans les périodes récentes, avec notamment l'évolution des techniques, que la vigne est devenue si prépondérante à Pouilly.

C'est sur toute la partie nord et ouest de la commune, sur le coteau et dans les zones de plateaux, que la vigne s'est développée sur un parcellaire très morcelé.

Vers la fin du XIXème siècle, le phylloxera fut introduit en France. Tout le vignoble fut contaminé et la moitié des vignes détruites. La région de Pouilly fut concernée par cette catastrophe comme le reste du territoire français.

Cependant, avec les destructions des vignes, de nouvelles plantations furent entreprises avec de nouveaux cépages plus "nobles", le cépage sauvignon principalement.

La progression de la vigne au cours des dernières années a été très sensible, 50% en plus au cours des deux dernières décennies.

Au recensement général de l'agriculture (RGA) de 1988, les vignes représentaient 28,30% du territoire communal alors qu'elles n'en représentaient que 19,46% au RGA de 1979.

Le vignoble était réparti entre 158 exploitations dont la taille variait de 1 à plus de 55 hectares pour la plus grande : le château de Nozet.



Parmi les exploitations :

- 113 se situaient au-dessous de 10 hectares ;
- 24 étaient dans la « moyenne », entre 10 et 15 hectares ;
- 11 représentaient plus de 15 hectares.

Les 650 hectares des vignobles représentent un ensemble économique non négligeable, avec une production moyenne annuelle de 40 000 hectolitres. 60% de cette production sont exportés, principalement vers la CEE, les Etats-Unis et les pays d'Asie.

Aujourd'hui, la production viticole de Pouilly a une renommée mondiale, le chasselas, traité ailleurs en raisin de table, est ici en position originale comme cépage de vinification et donnant l'appellation « Pouilly-sur-Loire », vin fruité et tendre qui se consomme jeune.

Le sauvignon prend à Pouilly un arôme très particulier, d'ailleurs différent selon les secteurs de la commune, entre les « terres calcaires » et les « silex ». Ce vin parfois appelé « blanc fumé de Pouilly » est plus généralement dénommé « Pouilly fumé ». Il supplante à présent, en terme de production et en terme de notoriété, très largement le « Pouilly-sur-Loire ».

L'AOC de « Pouilly fumé » et de « Pouilly-sur-Loire » a été créé par décret du 31 juillet 1937. Les territoires concernés représentent un peu plus de 1 000 hectares de superficie.



♦ *L'agriculture traditionnelle*

La viticulture n'est pas la seule activité agricole dans le secteur, le canton de Pouilly est le premier canton céréalier du département avec des cultures qui recouvrent l'essentiel des plateaux.

Cette vocation céréalière a été confirmée par l'implantation du silo agricole Epi Centre, d'une capacité de stockage de 60 000 tonnes sur la commune. 70% de cette production céréalière se composent de blé, d'orge et de maïs.

♦ *Le silo agricole*

Un important silo agricole Epi Centre (Union du Cher et S.C.A.N. Nevers), est implanté au lieu-dit « Les Réchines Caillottes », au nord-est de Charenton, à proximité de la voie ferrée.

Ce silo, d'une capacité de stockage de 147 750 tonnes, confirme la bonne situation de Pouilly par rapport à la grande plaine céréalière du Donziais.

♦ *L'industrie et l'artisanat*

Hormis quelques artisans du BTP (maçon, plâtrier, électricien, couvreur, plombier,...), des petites activités liées à l'automobile (carrossier, station-service), l'activité artisanale était très peu présente à Pouilly. Soucieuse de la nécessité d'implanter des activités nouvelles, artisanales ou industrielles, la commune a décidé de créer une zone d'activités au lieu-dit « les Bardebouts ».

« Les Bardebouts ».



Le lotissement a été aménagé par la commune sur sa moitié nord dans un premier temps, puis étendu sur l'ensemble du site des Bardebouts, soit sur une superficie de près de 4 hectares.

L'aménagement a été financé et réalisé avant même que des entreprises décident de s'y implanter pour permettre aux candidats éventuels de s'établir à Pouilly dans les délais les plus courts.

« Les Bardebouts ».



Cette démarche d'anticipation qui démontre le dynamisme et la volonté de la commune, a porté ses fruits puisque ce sont, à ce jour, quatre entreprises qui sont venues s'implanter aux Bardebouts, avec plusieurs dizaines d'emplois créés.

- une imprimerie ;
- une entreprise de réhabilitation du cuir (daim et teinturerie) ;
- une entreprise de fabrication de mérins (pièces de bois constituant les tonneaux) ;
- un prothésiste.

♦ *Les commerces et les services*

Les activités commerciales se sont longtemps maintenues à Pouilly, il y a encore à ce jour la plupart des types de commerces de proximité dans le bourg :

- trois boulangeries ;
- une pâtisserie
- deux alimentations générales ;
- deux bouchers charcutiers ;
- deux salons de coiffure ;
- deux fleuristes ;
- quatre cafés ;
- six restaurants ;
- une esthéticienne ;
- un antiquaire.



Hors du bourg, le seul établissement commercial est l'hôtel-restaurant « Le Relais de Pouilly », au sud du hameau de Charenton, le long de la Loire.

En outre, un marché hebdomadaire se tient place des frères Mollet, avec quelques commerçants et forains.

Ce marché doit faire l'objet de travaux pour être rendu conforme aux futurs règlements sanitaires.

Ces travaux consistent à :

- l'équipement de postes d'eau et d'électricité pour les forains ;
- la modernisation et l'adaptation des sanitaires.

L'avenir du commerce à Pouilly est cependant préoccupant avec même des perspectives de fermeture de commerces qui ne seront pas remplacés.

Ce phénomène est dû à la concurrence des supermarchés peu éloignés (à Cosne et à La Charité) mais aussi au trop faible dynamisme local, avec une population vieillissante et un déficit d'emplois notamment.

2.1.5 - Les équipements

♦ *Les équipements scolaires*

La commune de Pouilly comprend 3 établissements scolaires : une école maternelle, une école primaire, et un collège d'enseignement général.

Ouvert à la rentrée 1989, avec un effectif de 191 élèves, le collège a une capacité de 200 élèves. Il accueille des adolescents de l'ensemble du canton. Du fait de sa situation « rurale », ce collège comprend une majorité d'élèves demi-pensionnaires aussi est-il équipé d'un self-service.

♦ *Les équipements sanitaires et sociaux*

Les équipements sanitaires et sociaux sur Pouilly sont :

- un centre social avec un service de soins à domicile et un service d'aides ménagères ;
- un bureau d'aide sociale à la mairie .

En outre, la commune compte :

- un cabinet médical avec 4 médecins ;
- un cabinet dentaire avec deux dentistes ;
- deux kinésithérapeutes ;
- deux pharmacies.

Bien qu'il ne s'agisse pas à proprement parler d'un équipement sanitaire ou social, il est utile de rappeler que la commune comprend une résidence pour personnes âgées : la « résidence du coteau des vignes » (foyer – logement).

Le laboratoire d'analyses médicales le plus proche est à Cosne-Cours-sur Loire.

Les établissements hospitaliers fréquentés par les habitants sont : Cosne-Cours sur Loire, La Charité sur Loire, et Nevers.

- ♦ *Les équipements sportifs*

A 800 mètres au nord-ouest du centre du bourg, sur l'île de Malaga, deux terrains de football ont été aménagés. Ces terrains sont situés en zone inondable.

En outre, un terrain de boules est situé près de l'arrêt SNCF.

Un gymnase a été construit près du collège à la fin des années 1990. A sa proximité, un plateau d'évolution a été aménagé et deux terrains de tennis ont été créés.

2.1.6 - Les transports et les déplacements

Pouilly-sur-Loire est traversée du nord au sud par deux axes de transport très importants : la ligne de chemin de fer Paris-Clermont-Ferrand et la RN7 (2x2 voies).

Ces deux axes peuvent être considérés comme des barrières physiques qui contraignent l'organisation et les possibilités d'extension du tissu urbain (nuisances de bruit, détours pour rejoindre les points de franchissement,...).

Ils sont cependant, et en premier lieu, des facteurs vitaux de transport et des vecteurs pour le dynamisme économique de la commune.

- ♦ *La ligne SNCF*

La voie SNCF est le principal réseau de transports en commun à Pouilly, elle permet de relier Clermont-Ferrand au sud et, vers le nord, Montargis et Paris à moins de deux heures.

Les lignes SNCF sont fréquentées par les habitants pour les liaisons de proximité, vers Cosne, La Charité et Nevers. Chaque jour, trois trains réguliers assurent ces liaisons et sont fréquentés par les usagers pour se rendre à leur travail. En outre, de nombreux, jeunes qui poursuivent leurs études à Nevers s'y rendent par le train (moins de ¾ d'heure de transport).

- ♦ *La RN7*

Jusqu'à ces dernières années, la RN7 traversait Pouilly et en constituait la rue principale. Elle était ainsi source de nuisances et source de fréquents encombrements.

La déviation à 2x2 voies a permis de ramener de la tranquillité au bourg auquel on accède à présent à partir de l'un des échangeurs, celui du nord ou celui du sud.

L'autoroute A77, dite « autoroute des arbres » a été créée récemment, elle relie Cosne-Cours-sur-Loire à l'autoroute A6 au niveau de Château-Landon au nord de Montargis.

Désormais, ces voies autoroutières, RN7 à 2x2 voies, autoroutes A77 et A6 permettent de relier Paris à Pouilly en 1H30 environ.

♦ *Les autres moyens de transport*

Hormis le réseau SNCF, les seuls moyens de transport « collectif » sont les taxis et les autocars. Ces derniers permettent des dessertes de proximité mais, s'ils sont réguliers, leur inconvénient est de ne pas être quotidiens.

« Les principales infrastructures routières »



2.2 – Le site et les paysages

2.2.1- Le site

♦ *Le relief et la géologie*

Les variations d'altitude sont assez faibles sur la commune, les points extrêmes étant :

- 180 à 200 mètres au niveau du lit mineur de la Loire ;
- 241 mètres aux Loges, en limite ouest de la commune ;
- 271 mètres à Saint Andelain, commune limitrophe.

Toutefois la situation de Pouilly en rive de Loire confère à son site un relief assez marqué avec des paysages très contrastés.

Les sols sont de nature calcaire, jurassique secondaire. En outre, la Loire a véhiculé un matériau sableux considérable issu des terrasses croulantes du Bourbonnais.

« Le relief »



♦ *Les grandes entités géographiques*

Schématiquement, le territoire communal est composé de trois zones homogènes :

- le Val de Loire, zone inondable et inhabitée qui constitue la limite naturelle entre les départements du Cher et de la Nièvre ;
- les coteaux viticoles aux pieds desquels sont implantés le bourg de Pouilly-sur-Loire, les hameaux des Loges et du Bouchot ;
- la campagne nivernaise qui s'étend principalement sur le sud de la commune et enveloppe le hameau de Charenton.

✓ **Le Val de Loire**

Le Val de Loire s'étend sur environ 3 km de large entre le RD 243 puis la RN 7, côté Nièvre, et le canal latéral à la Loire, côté Cher.

Le fleuve, dont l'axe constitue sensiblement la limite communale, coule au pied du coteau de Pouilly si bien que la majeure partie du val appartient aux communes riveraines du département du Cher : Couargues et Herry.

La commune de Pouilly ne recouvre qu'une partie du fleuve ainsi que plusieurs îles, dont l'île de Malaga, partiellement aménagée en base de loisirs.

Ces îles sont constituées par des bancs de sable, des prairies et des friches. Elles représentent un élément important de l'équilibre biologique de la Loire.

Elles sont souvent accessibles à pied sec, mais sont également fréquemment isolées du reste du territoire communal, ou même parfois recouvertes par les crues du fleuve.

✓ **Les coteaux viticoles**

Les coteaux viticoles s'étendent sur la partie nord-ouest de la commune et dominent la Loire de près d'une centaine de mètres. Ils sont bien exposés d'orientation sud-ouest, sont constitués de calcaires et conviennent parfaitement à la culture de la vigne.

Seuls les fonds de vallon et les pentes abruptes ne sont pas plantés.

C'est dans ce secteur que se trouvent l'essentiel des urbanisations groupées, avec le hameau des Loges, celui du Bouchot et le bourg de Pouilly.

✓ **La campagne nivernaise**

La campagne nivernaise s'étend sur une grande partie du territoire communal, au sud du CD 184, soit sur la majeure partie de la commune.

Elle comprend 300 ha de forêts et des terres de grandes cultures. Son paysage est ouvert et peu vallonné.

De par cette vocation de grandes cultures, de nombreux petits écarts constitués par des fermes isolées sont présents dans le secteur :

- Le domaine des Brosses ;
- Les Chazeaux ;
- La Faisanderie ;
- La Métairie-Buchet ;
- Le Grand Malveaux ;
- La Sereigne.



2.2.2 - La structure urbaine

Mise à part les quelques constructions agricoles isolées ou fermes situées « à l'écart » dans la campagne nivernaise, l'urbanisation de Pouilly est regroupée en une succession de pôles situés au pied du coteau le long de la Loire.

Du nord au sud, on distingue successivement :

- le hameau des Loges ;
- le bourg de Pouilly et le hameau du Bouchot ;
- le hameau de Charenton.



- ♦ *Le hameau des loges*

Le hameau des loges est situé à l'extrémité nord-ouest de la commune.

Il est blotti au pied du coteau, au bord de la Loire dont il est séparé par la ligne de chemin de fer.

Celle-ci est construite en surplomb, et isole ce hameau. Elle en cache la visibilité dans le grand paysage et, depuis les bords de Loire, on accède au hameau par des passages sous la voie.

Le hameau des loges n'en constitue pas moins un exemple remarquable d'habitat groupé en pays vigneron, constituant de ce fait, un site remarquable et unique dans le département de la Nièvre.

Ce caractère pittoresque des lieux est dû à la fois à l'homogénéité architecturale du hameau et à son adaptation particulière à un site exceptionnel.



♦ *Le bourg de Pouilly-sur-Loire*

Le bourg est encadré à l'ouest par la Loire et à l'est par la ligne de chemin de fer.

Celle-ci ne peut se franchir qu'en trois endroits qui sont du nord au sud :

- le passage inférieur de l'ancienne RN7 ;
- le passage supérieur étroit de la rue de la Gendarmerie ;
- le passage inférieur de la RD 28.

Vers le nord-ouest, au-delà de la SNCF, l'agglomération est bloquée par le cimetière, un petit massif boisé et le coteau dit « des Chênes ».

Vers l'ouest, au-delà de la gendarmerie, se trouve la vaste zone dite « Les Varennes », enclavée entre la déviation de la RN7 et la ligne de chemin de fer.

♦ *Le hameau du Bouchot*

Le Bouchot s'étend aujourd'hui de la déviation de la RN7 à l'ouest à la limite communale de Saint-Andelain à l'est. Le Bouchot était constitué, anciennement de deux entités : Le Bouchot-du-Bas est un village-rue très typé qui s'étend le long de la RD28 ainsi qu'en direction du Bouchot-d'en-haut pour ne constituer aujourd'hui qu'un seul et même hameau.

Pouilly et Le Bouchot se sont peu à peu étendus au cours du temps de sorte qu'ils tendent à constituer une unique entité urbaine, faisant peu à peu disparaître la spécificité du hameau du Bouchot.

♦ *Le hameau de Charenton*

Charenton s'étend sur des espaces relativement vastes, entre la Loire à l'ouest, la ligne de chemin de fer à l'est, et la RD38 au nord.

Vers le nord, Charenton se heurte à une vaste terre cultivée, fruit du remembrement agricole de la commune. En outre, une partie des terrains situés le long de la RD 38 et de la RN7 au lieu-dit « Les Vallées » est classée en zone inondable à aléa assez faible.

C'est ainsi que la juxtaposition de toutes ces contraintes géographiques limite considérablement les possibilités d'extension de Charenton, bien que le hameau se trouve dans un vaste espace apparemment libre.

2.2.3 - La morphologie du bourg

♦ *Le réseau viaire*

Le réseau viaire du bourg de Pouilly est peu dense. Il est organisé en fonction de la Loire et du relief, parallèlement et perpendiculairement au fleuve.

Non comptée la récente voie autoroutière de déviation de la RN7, trois types de voies peuvent être distingués dans le village, il s'agit :

- **des voies urbaines** qui sont parallèles au quai de Loire ; Elles suivent schématiquement les lignes de pente, sont presque horizontales, et constituent les rues principales de Pouilly. Ce sont principalement la rue W. Rousseau et la rue des Ecoles ;
- **des voies anciennes**, assez pentues, qui descendent au quai. Elle sont généralement étroites et n'assurent que la desserte locale des constructions, hormis la rue qui rejoint le pont de Pouilly en franchissement de la Loire.
- **des passages** qui pénètrent au cœur des îlots permettant ainsi de desservir des parcelles enclavées.

La comparaison du réseau viaire actuel avec celui du XIX^{ème} siècle fait apparaître le caractère permanent de ce réseau, dans sa densité et dans sa morphologie inchangées.

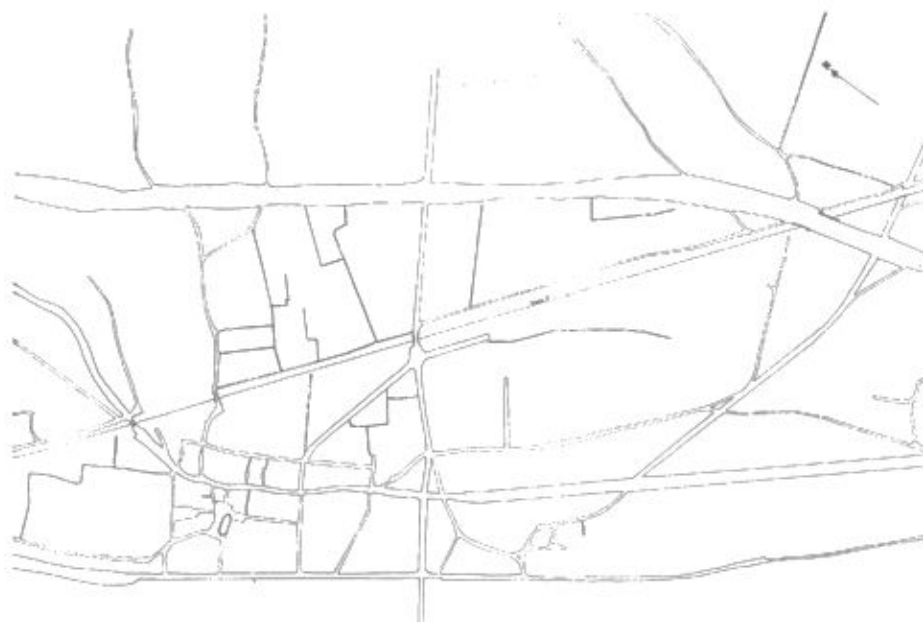
C'est ainsi que :

- les voies, déjà existantes au siècle dernier n'ont presque pas été transformées (élargissement, aménagement de carrefours, rectification de tracé) ;
- peu de liaisons nouvelles ont été créées, principalement pour accéder à la gare ;
- quelques impasses ont été ouvertes (rue St Vincent, Laubespain, rue Joyeuse) ;
- les principales transformations de la trame urbaine du village sont liées aux créations de la voie ferrée dans un premier temps, puis de la déviation de la RN7 dans un second temps.

« La trame viaire au 19^{ème} ...



...et maintenant »



♦ *La structure des îlots*

Le tissu urbain traditionnel de Pouilly-sur-Loire est composé d'îlots peu nombreux et vastes, fortement bâtis. Deux types d'îlots peuvent être distingués, ceux du centre et ceux de la périphérie.

- **les îlots du centre**, de part et d'autre de la rue principale, sont aussi denses à leur périphérie et au cœur de l'îlot. Celui-ci est souvent desservi par un système de desserte qui s'est développé sous forme de passages, de ruelles ou d'impasse.

C'est souvent à partir des porches implantés dans la continuité du front bâti que s'organise tout ce « réseau de vie » qui est une caractéristique majeure du bourg de Pouilly

- **les îlots périphériques**, que ce soit à l'est derrière la rue des Ecoles ou au sud-ouest sur le quai, sont plus classiques.

Ils sont divisés entre les abords des voies périphériques de l'îlot qui sont le plus densément bâti et leur cœur, ou leur côté éloigné des voies, extrêmement peu bâtis. Ces parcelles de cœur d'îlot sont plus grandes que celles de la périphérie. Elles sont principalement occupées par des espaces non bâtis ou par des jardins privés.

« *Les îlots du centre et de la périphérie* »



♦ *L'architecture des constructions*

L'architecture des constructions anciennes dans le bourg est de bonne qualité. Ses caractéristiques essentielles sont cependant assez communes aux villages traditionnels dans la région avec :

- des façades généralement enduites ;
- des toitures à deux pentes couvertes en tuile ou en ardoise ;
- des hauteurs de constructions en R + 1 et des combles éclairés par des lucarnes.

La principale qualité de ces constructions réside dans l'équilibre et l'harmonie de leurs volumes et de leurs percements ainsi que dans des détails de modénatures des façades comme les entourages en pierre des fenêtres.

En revanche, les constructions du hameau des Loges présentent des caractéristiques plus originales et plus rares du fait de leur particularité vigneronne.

Cette architecture des maisons de viticulteurs est caractéristique. La maison s'étire en hauteur et utilise peu d'emprise au sol :

- le niveau principal où se trouve l'habitation est surélevé, on y accède par un escalier extérieur ;
- une cave voûtée est partiellement enterrée, on y accède également par un escalier extérieur ;
- les plus grandes exploitations ont une cuverie indépendante.



2.3 – L'état initial de l'environnement

2.3.1 - Les protections et les inventaires

♦ *La réserve naturelle du Val de Loire*

La réserve naturelle du Val de Loire a été créée par décret en Conseil d'Etat le 21 novembre 1995.

La réserve s'étend sur 1500 hectares environ sur une longueur de plus de 20 kilomètres, depuis La Chapelle-Montlinard dans le Cher, en amont du pont de la Charité-sur-Loire, jusqu'au lieu-dit « Les Girarmes » sur la commune de Tracy-sur-Loire.

Dans cette réserve naturelle, la Loire a pour particularité de comporter un lit en « tresse » avec de nombreux bras secondaires et des grèves mobiles : « La Loire des Iles et des Sables ».

Cette espace de la réserve naturelle constitue un paysage et des milieux remarquables où des espèces végétales ou animales ont depuis longtemps été inventoriées et identifiées au travers de ZNIEFF.

Pouilly-sur-Loire bénéficie d'une localisation privilégiée à mi-chemin entre les extrémités nord et sud de la Réserve. Du point de vue géographique, il est par ailleurs intéressant de noter que Pouilly se situe également à mi-distance dans le parcours du fleuve, entre sa source et son embouchure.

✓ **La faune :**

- une trentaine d'espèces de poissons peuplent la Loire, en permanence ou lors de leur migration comme par exemple le saumon ;
- 190 espèces d'oiseaux fréquentent la Réserve Naturelle pour se reproduire, se nourrir, faire escale ou hiberner, soit 1/3 des espèces visibles en Europe. (150 espèces sont protégées en France) ;
- le castor qui avait longtemps disparu recolonise peu à peu son ancien territoire depuis 1990.

✓ **La flore :**

477 espèces de plantes ont été répertoriées, soit 10% environ de la flore française. Les « bois tendres » (saules, peupliers) poussent en bord de fleuve (ripisylve), la forêt « bois durs » (frênes, chênes, ormes) se partage le lit majeur avec les prairies à chiendents et les fourrés.

♦ Les ZNIEFF

La commune est concernée par la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II, dont un secteur a été inscrit en ZNIEFF de type I.

Les ZNIEFF sont des espaces délimités où sont inventoriées des espèces végétales et/ou animales particulièrement intéressantes :

- **les ZNIEFF de type I**, sont des secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national ;
- **les ZNIEFF de type II**, sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

✓ **La ZNIEFF de type II : « Vallée de la Loire de Neuvy-sur-Loire à Fourchambault »**

Cette zone est caractérisée par des vallées et coteaux de la rive droite de la Loire, des forêts alluviales, îles et grèves, coteau calcaire avec pelouses, landes xénophiles, prairies mésophiles alluviales, fruitacées.

Une partie de cette ZNIEFF fait l'objet d'un projet de classement au titre de Natura 2000.

Cette zone présente un intérêt particulier compte tenu :

- de la migration de l'avifaune et du saumon ;
- des zones de frayères ;
- de l'avifaune et entomofaune diversifiées ;
- de la grande diversité des milieux ;
- de la valeur écologique des coteaux calcaires de la rive nivernaise et de la bonne conservation des forêts alluviales.

✓ **La ZNIEFF de type I : « Ilots du Bois-Gibault et des Loges, îles de la Garaude et de Malaga »**

Ce secteur de la Loire, situé en aval du village de Pouilly, offre un paysage diversifié. Les grèves sableuses sont nues ou recouvertes d'une végétation annuelle spécialisée. Elles forment une mosaïque avec les îles boisées, les îlots, les pelouses et les prairies du lit majeur.

Peuvent y être observées en particulier :

- **des espèces de poissons rares** dont le nombre est en régression en France du fait des aménagements de rivières et de la disparition des frayères. Ce sont des espèces inscrites dans différentes directives ou conventions européennes comme le saumon atlantique, l'aloise, la lamproie ;
- **une grande diversité d'oiseaux**. Cet espace est situé sur un axe migratoire et constitue un site d'hivernage important pour les oiseaux. Les oies rieuses et les oies des moissons fréquentent ce site. C'est aussi un lieu de nidification pour des espèces peu fréquentes de la faune française comme la sterne pierregarin, la sterne naine et l'oedicnème. Ces espèces sont protégées et inscrites dans la Directive Oiseaux instituée pour l'Europe en 1979 ;
- **des milieux naturels variés et rares**. On y trouve plusieurs groupements végétaux inscrits dans la directive européenne Habitat de 1992 : les pelouses et les landes des sols sableux, les forêts alluviales à frênes, ormes, saules et peupliers noirs abritent plusieurs espèces protégées de la flore de Bourgogne, comme l'Epervière de la Loire.

2.3.2 - La zone inondable

Dans le cadre d'une politique renforcée de prévention des risques naturels prévisibles, l'Etat a prévu dans le Plan Loire, approuvé le 4 janvier 1994, comprend un important volet consacré à la sécurité des personnes et des biens.

Cette politique répond à trois objectifs :

- **interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses** où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement, et les limiter dans les autres zones inondables, où les aléas sont moins importants, tout en réduisant la vulnérabilité des constructions éventuellement autorisées ;
- **préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues** pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées à l'amont et à l'aval en contrôlant strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues peu ou pas urbanisées où la crue peut stocker un volume d'eau important ;
- **sauvegarder l'équilibre actuel des milieux**, notamment en évitant tout endiguement ou remblaiement nouveau non justifié par la protection de lieux fortement urbanisés

Parmi les actions retenues, on distingue, pour celles ayant des conséquences directes sur les documents d'urbanisme :

- l'identification des zones inondables par une cartographie des aléas d'inondation basée sur l'analyse des plus hautes eaux historiquement connues ;
- la prise en compte des risques d'inondation ainsi définis dans les documents d'urbanisme, au travers de projets de protection qualifiés de projets d'intérêt général.

Les projets de protection distinguent le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation des zones urbanisées exclues du champ d'expansion des crues, et définissent les règles de gestion applicables à chacune de ces zones selon le niveau d'aléa.

Le projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondations de la Loire dans le Val de La Charité-sur-Loire a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de mise à disposition du public en date du 7 octobre 1996. L'arrêté préfectoral qualifiant de Projet d'Intérêt Général (PIG) le projet de protection a été pris le 12 février 1997.

« Les zones inondables »



C'est le Plan des Surfaces Submersibles de la Loire (PSS), approuvé par arrêté ministériel du 4 septembre 1975 et qui est rappelé dans l'atlas des zones inondables qui est annexé au document d'urbanisme comme servitude d'utilité publique. A terme, la SUP sera constituée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) prévu par la loi du 2 février 1995.

C'est à cette fin que la révision du plan des surfaces submersibles valant projet de protection contre les risques d'inondation de la Loire a été prescrite par arrêté préfectoral le 10 février 2000. Cette révision porte sur les territoires des communes de Tronsanges, La Marche, La Charité-sur-Loire, Pouilly-sur-Loire, Mesves-sur-Loire et Tracy-sur-Loire.

2.3.3 - La question de l'eau

✓ L'eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée à partir du captage situé sur la commune de Couargue dans le Cher, juste de l'autre côté du Pont de Pouilly.

L'eau est distribuée par deux réservoirs de 300 m³ chacun, situés à 2,2 km de la station de pompage, à partir desquels la redistribution s'effectue gravitairement.

C'est ainsi qu'actuellement les maisons les plus proches de ces bassins disposent d'une faible pression d'eau.

Plusieurs solutions sont envisageables pour améliorer cette situation dans l'avenir :

- équiper les maisons de surpresseurs individuels ;
- surélever le niveau des bassins ;
- créer un second réseau équipé d'un surpresseur, cette solution semblant à exclure du fait de son coût important.

600 à 700 m³ sont pompés chaque jour, cette consommation ayant atteint 2 000 m³/jour dans des périodes de sécheresse. Ce puisage qui date de 1935 est effectué à 10 mètres de profondeur. La réserve d'eau de ces nappes souterraines est très importante à tel point qu'en 1934 il avait été envisagé d'alimenter une partie de la ville de Paris à partir de Pouilly, entre temps de l'eau en grande quantité a été trouvée non loin, à Montargis.

✓ **L'assainissement**

Le périmètre d'agglomération pour la collecte des eaux usées urbaines de la commune de Pouilly-sur-Loire a été arrêté par Monsieur le Préfet le 14 janvier 2000 (cf. ci-après, la carte d'agglomération).

Il définit l'aire à l'intérieur de laquelle les eaux usées sont collectées pour être traitées au moyen de dispositifs d'assainissement collectifs. A contrario, en dehors de ce périmètre, l'assainissement est de type individuel, sauf à ce que les réseaux collecteurs soient étendus.

Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration du bourg située à proximité du fleuve et de la maison de la Réserve de la Loire.

Cette station a été créée en 1976 et est d'une capacité de 2 000 équivalents/habitants.

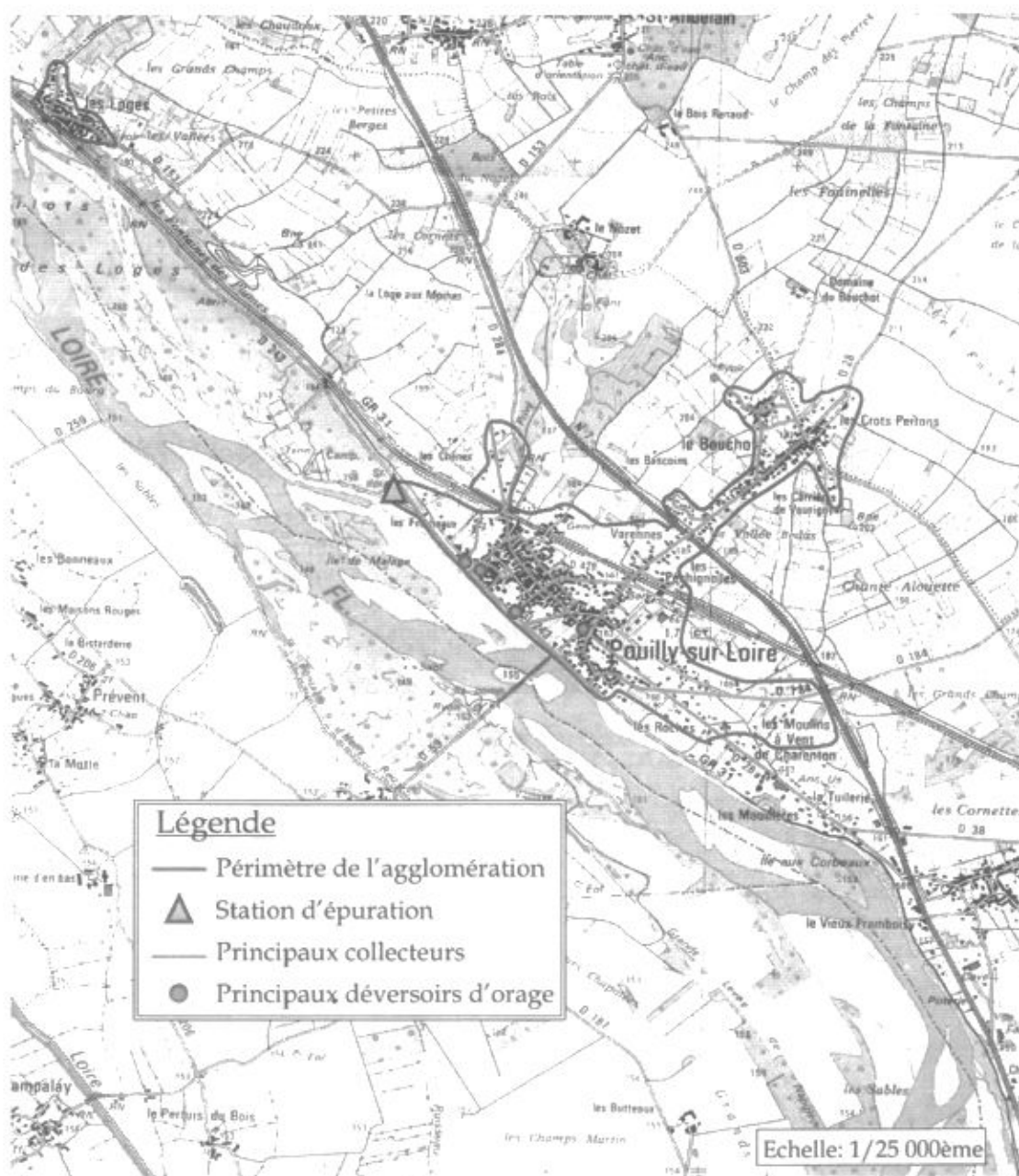
Le centre bourg et le Bouchot sont raccordés à cette station tandis que les hameaux des Loges et de Charenton ne le sont pas.

Dans le cas de travaux neufs, les réseaux et les raccordements sont créés en réseau séparatif mais le réseau unitaire demeure encore majoritaire à ce jour dans le village.

Cette station doit faire l'objet de travaux (création d'une station de démanganisation) pour être mise aux normes, les études sont en cours et les travaux seront réalisés à partir de 2002.

Compte tenu de l'importance du réseau unitaire, du sable est drainé dans les conduits ce qui nécessite des coûts d'entretien importants chaque année. C'est une des raisons pour lesquelles des travaux sont réalisés par tranche sur le réseau en bord de la Loire pour mettre en place des collecteurs de fort diamètre (Ø 500).

La carte d'agglomération



2.4 – Bilan et perspectives

2.4.1 - La localisation particulière de Pouilly

Trois éléments géographiques confèrent à Pouilly une localisation singulière :

- ♦ *Un pays de Loire en région Bourgogne :*

Par sa dénomination Pouilly-sur-Loire, par sa situation en rive du fleuve, par le classement de ses vins, Pouilly est un pays de Loire.

Toutefois, en terme administratif, Pouilly se situe dans le département de la Nièvre, dans la région Bourgogne.

Cette ambivalence qui peut être considérée comme une source de richesse a souvent été une source de difficulté, ne serait-ce qu'en terme de positionnement ou de communication.

- ♦ *Une terre d'eau et de vin :*

La confrérie des baillis de Pouilly a pris pour devise : « Eau nous divise, vin nous unit ».

Si celle-ci est bien adaptée aux buts de cette confrérie vinaire, en revanche, pour ce qui concerne Pouilly, l'union de l'eau et du vin serait mieux appropriée.

La commune est en effet marquée d'une manière très forte par ces deux éléments : l'eau et le vin.

- ✓ **L'eau et la Loire :**

L'eau avec la Loire en premier lieu, mais aussi avec ses nombreux puits disséminés dans la commune.

Ceux-ci permettront de puiser l'eau dans la nappe phréatique contenue dans les alluvions de la Loire constituées de sables et de graviers.

Cette couche gorgée d'eau, d'une épaisseur de 4 à 6 mètres, repose sur une roche plus imperméable qui bloque les eaux.

Lors des pluies, la nappe est alimentée par les eaux infiltrées dans le sol. En période de hautes eaux, elle est rechargée par la Loire tandis qu'en période de basses eaux en été, elle joue plutôt un rôle de réservoir pour le fleuve.

✓ Le vin

Le vignoble a grandement façonné le paysage de Pouilly et son produit fonde en grande partie la notoriété du terroir.

L'eau du fleuve et la vigne sur le coteau structurent le site mais la complémentarité de ces éléments ne s'arrête pas là.

L'introduction de la vigne à Pouilly est très ancienne et semble avoir bénéficié de la proximité de voies commerciales romaines et fluviales.

Il a cependant fallu attendre le développement de la navigation de la Loire en direction de Paris pour observer un véritable essor de la vigne, du raisin de table et du vin.



La Loire à La Charité

✓ Un paysage et un milieu exceptionnels

Ensemble, mais aussi chacun de son côté, la Loire et le vignoble, fondent à Pouilly un paysage et des milieux exceptionnels.

C'est dans la région de Pouilly que la Loire a pour particularité d'avoir un lit en « tresse » avec de nombreux bras secondaires et des grèves mobiles : « **la Loire des îles et de sables** ».

Cette particularité, aussi favorable pour la qualité des paysages que pour la richesse de la faune et de la flore, a fondé la création de la réserve naturelle du Val de Loire.



Sans peut-être être aussi exceptionnels que les coteaux de Beaune, les coteaux viticoles de Pouilly constituent cependant des paysages remarquables et pittoresques.

Leur qualité peut être appréciée depuis différents points de vue :

- depuis le haut, par exemple depuis la RN7 en certains endroits, lorsqu'ils constituent les premiers plans du grand paysage en direction de la Loire ;
- depuis l'autre rive, lorsqu'ils constituent des fonds de décor pour le fleuve, et la commune.

En outre, ces coteaux, par les nombreux chemins qui les sillonnent, sont d'agréables lieux de promenade à partir desquels, en certains endroits, peuvent être vus de magnifiques panoramas sur le cours du fleuve et sur les paysages lointains, notamment la colline de Sancerre.

Certains de ces chemins sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR). A ce titre, tout chemin coupé ou supprimé doit être remplacé par un itinéraire de substitution qui doit être approuvé par le Conseil Général. Ces chemins du PDIPR sont indiqués au plan n° 4.2 annexé.



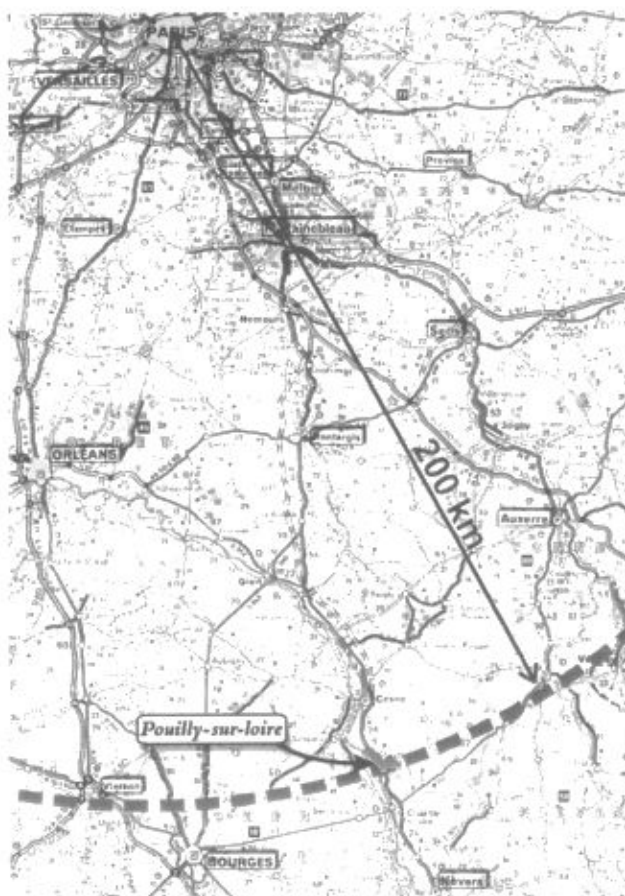
- ♦ *Une localisation à deux cents kilomètres de Paris*

Pouilly est située exactement à 200 km de Paris, d'où le nom de l'hôtel-restaurant "les 200 bornes".

Avant que ne soient créées les autoroutes qui ont considérablement réduit les temps de trajet, cette distance de 200 km mettait Pouilly à 3 ou 4 heures de Paris, le long de la principale route française de villégiature qui conduisait les parisiens vers le midi.

Cette situation géographique faisait de Pouilly une ville étape à l'heure du déjeuner et les voyageurs pouvaient y bénéficier de la gastronomie locale.

C'est de là notamment qu'est née la notoriété gastronomique de Pouilly. C'est de là également, en grande partie, que cette notoriété a beaucoup disparu depuis que les voyageurs ne passent plus par Pouilly mais empruntent l'autoroute. "Les restaurants accueillants des petites villes ont été remplacés par les self-services des autoroutes. »



2.4.2 - Des difficultés structurelles

Les principaux atouts de Pouilly concernent :

- sa situation exceptionnelle pour la beauté des paysages et pour la qualité de son environnement ;
- sa notoriété qui traverse les époques avec ses vins de chasselas et de sauvignon.

Les principales faiblesses de Pouilly concernent :

- le dépérissement progressif du village qui se traduit par le vieillissement de la population et les difficultés à maintenir le niveau démographique ;
- un commerce local qui a du mal à survivre, des activités peu variées et peu florissantes, exception faite de celle de la vigne.

Les atouts et les faiblesses de Pouilly sont en relation directe avec ses particularités géographiques évoquées précédemment (le pays de Loire et la région bourgogne, le terroir et le fleuve, la localisation à 200 bornes de Paris).

Ils en sont même des conséquences, par exemple :

- la RN7 a longtemps été l'itinéraire principal des départs vers le midi au moment des vacances. Les réseaux autoroutiers ont remplacé les nationales, elles-mêmes souvent transformées en voies rapides.
- à présent, la RN7 contourne Pouilly et le village n'est plus qu'à 1 H 30 de Paris. Cette déviation, en apportant la tranquillité au village, n'a pas été sans contribuer à l'accentuation de son isolement.
- la double appartenance aux entités du pays de Loire et de la région Bourgogne n'est, dans la réalité, pas forcément favorable à Pouilly, laquelle reste trop souvent "à l'écart" de leurs préoccupations essentielles.
- cette situation excentrée a des effets négatifs pour la commune et pour son canton en termes de communauté d'intérêt et de projets, voire même de ressources et d'aides financières.
- les deux domaines qui fondent l'activité économique de Pouilly, ou du moins qui sont réellement porteurs pour son développement, sont l'activité viticole et le tourisme. Si le premier est florissant et, en soi, n'a pas de problème essentiel pour garantir son maintien, en revanche le second reste en devenir.
- restent à trouver les complémentarités entre ces deux domaines, afin que l'activité viticole puisse être un des moteurs du développement général de la commune et de son canton.

2.4.3 - Des synergies à développer

Pouilly-sur-Loire occupe une place privilégiée à moins de deux heures de Paris et a vu ces dernières années son potentiel de développement renforcé notamment par :

- l'arrivée, en octobre 1998, de l'autoroute A67 Dordives-Cosne-sur-Loire et son prolongement en LACRA (Liaison assurant la continuité du réseau autoroutier) jusqu'à Nevers-Magny Cours qui mettra Pouilly-sur-Loire à mi-chemin entre Paris Lyon ;
- la création et le développement de la zone d'activités des Bardebouts ;
- la desserte directe de Pouilly-sur-Loire par deux échangeurs complets, au sud et au nord.

Les atouts naturels de Pouilly-sur-Loire existent, mais de façon très segmentée :

- le vignoble avec l'Aire d'Appellation Contrôlée et le Pouilly fumé (1030 hectares et 150 exploitations viticoles) ;
- la Loire et la réserve naturelle ;
- la gastronomie et son histoire ;
- le patrimoine historique bâti.

L'optimisation de ces atouts, doit permettre à Pouilly de mieux affirmer son identité et de renforcer sa notoriété par rapport :

- aux autres pôles touristiques et économiques nivernais (le site de la Charité-sur-Loire, le bassin de vie de Cosne-sur-Loire) ;
- à Sancerre, commune voisine de l'autre côté du fleuve, particulièrement renommée, face à laquelle il ne s'agit pas de se placer en situation de concurrence mais de renforcer des synergies en bénéficiant ensemble des attractivités

C'est à partir de cette notoriété et de cette attractivité renforcées que la commune pourra se développer au bénéfice, notamment, du rajeunissement et de l'augmentation de sa population, ainsi qu'à une activité économique étendue et davantage diversifiée.

3. LA PRESENTATION DU PLU

3.1 - Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable

Le bilan du diagnostic exposé dans la partie précédente a fait apparaître les atouts et les faiblesses qui concernent la commune de Pouilly-sur-Loire.

Maintenir et renforcer les atouts de la commune que constituent son patrimoine naturel, viticole et agricole, corriger les dysfonctionnements paysagers, urbains ou sociaux, tels sont les axes fondamentaux que poursuit la révision du PLU.

Les objectifs que la commune souhaite mettre en oeuvre dans la révision du PLU concernent ainsi :

- **la mise en valeur de ses espaces naturels** afin de préserver son patrimoine et renforcer son attraction touristique ;
- **le renforcement de la position touristique** de Pouilly, qui s'il passe en premier lieu par la mise en valeur de son patrimoine naturel, passe également par la mise en valeur de son patrimoine bâti et culturel ;
- **la lutte contre le déperissement progressif de la commune** par des actions visant à relancer l'offre de logement et à relancer le commerce de proximité, pour offrir des services en terme de complémentarité pour l'ensemble de sa population résidente et pour renforcer son attraction touristique.

Compte tenu de ces éléments, le projet d'aménagement et de développement durable de Pouilly, qui est présenté dans le présent dossier (cf. pièce n° 2), s'articule autour de deux objectifs fondamentaux qui doivent être poursuivis simultanément :

- préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager ;
- favoriser le développement fondé en particulier sur la diversification des activités et sur l'essor touristique.

♦ *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager*

Le patrimoine naturel et paysager de Pouilly est constitué par trois ensembles qu'il convient de préserver en menant une politique active et constante de protection, de gestion et de mise en valeur. Il s'agit :

- des espaces du fleuve et de ses abords :

Outre une protection active de ces espaces, des aménagements seront réalisés notamment avec la création du pavillon du milieu de Loire afin de créer un lieu de connaissance du patrimoine naturel et écologique de ce milieu ;

- les espaces des coteaux et du vignoble :

Ces espaces constituent une richesse tant d'un point de vue paysager qu'économique (la viticulture constitue la première ressource économique de la commune) qu'il convient de préserver et d'assurer le devenir dans un objectif de développement durable.

- le cœur du village et les hameaux anciens tels que celui des Loges.

Le centre ancien de Pouilly et les hameaux font partie du patrimoine paysager de Pouilly. La qualité de ce patrimoine trouve son expression tout autant dans les architectures et les matériaux traditionnels que dans les morphologies urbaines avec, en particulier, la structure du réseau viaire.

La préservation de ces ensembles urbains nécessite que soient appréhendées à la fois les questions relatives aux espaces privés ainsi que celles relatives aux espaces publics. Un certain nombre d'aménagement des espaces publics sont à prévoir afin d'assurer la valorisation de ce patrimoine.

♦ *Favoriser le développement fondé en particulier sur la diversification des activités et sur l'essor touristique.*

Développer l'attractivité touristique de Pouilly constitue un objectif majeur pour la commune qui pour se faire s'appuie sur des actions publiques qui s'articulent autour de la création de lieux phares de venue à Pouilly, à partir des thématiques de l'eau et du vin, de la Loire et du vignoble, de la réserve naturelle et du terroir.

Par ailleurs, le développement et la protection durable de Pouilly-sur-Loire imposent de prévoir une organisation du développement urbain cohérente en prévoyant notamment :

- des zones d'habitat offrant une mixité des fonctions en privilégiant l'implantation de commerces et de services diversifiés afin de garantir un centre bourg vivant et attractif ;
- de prévoir un aménagement cohérent des zones destinées à l'urbanisation future avec l'environnement bâti et paysager.

3.2 - Les dispositions réglementaires

Les dispositions de la révision du plan local d'urbanisme ont été définies dans la perspective de répondre aux objectifs communaux d'aménagement résumés dans le paragraphe précédent tout en prenant en compte l'état existant et en respectant les contraintes supracommunales portées à la connaissance de la commune par le préfet conformément à l'article L.121-2 du code de l'urbanisme.

3.2.1 - La présentation du zonage

Le territoire communal est découpé en zones repérables sur les plans de zonage (cf. pièce n°3-1 et suivantes).

Conformément aux dispositions édictées à l'article R.123-4, il existe différents types de zones :

- les zones **urbaines** (zone U) ;
- les zones **à urbaniser** (zone AU) ;
- les zones **agricoles** (zone A) ;
- les zones **naturelles et forestières à protéger** (zone N).

Les caractéristiques des différentes zones sont précisées aux articles R. 123-5 (zones urbaines), R. 123-6 (zones à urbaniser), R.123-7 (zones agricoles) et R. 123-8 (zones naturelles et forestières à protéger).

A chaque zone correspond un règlement spécifique dont l'ensemble est regroupé dans le document intitulé règlement.

Dans certaines zones, des secteurs particuliers (par exemple pour la zone UE, qui comprend différents secteurs UE**b**, UE**c**, UE**d**) ont été créés. Dans ces secteurs, la règle générale de la zone s'applique à l'exception de quelques dispositions spécifiques édictées pour ces secteurs.

Les règles relatives au droit des sols peuvent s'exprimer soit par écrit (pièce n° 3), soit graphiquement (pièces n° 3-1 à 3.5). En ce sens, le document écrit et les documents graphiques sont indissociables.

A ce titre, pour connaître l'ensemble des règles d'occuper et d'utiliser le sol applicables sur un terrain particulier, il convient d'examiner les prescriptions contenues dans la partie écrite du règlement et celles figurant sur les documents graphiques qui disposent d'une véritable portée normative, au même titre que la partie écrite du règlement.

La liste des prescriptions qui peuvent être indiquées graphiquement, figure aux articles R.123-11 et R.123-12. Il s'agit notamment :

- **des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. Ils sont repérables sur les documents graphiques où leur bénéficiaire et leur destination sont expressément mentionnés.
- **des espaces boisés classés** au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux plans de zonage (pièces n 3-1 à 3-5), sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il convient de se référer également au projet d'aménagement et de développement durable (cf. pièce n° 2 du dossier de PLU) pour connaître les orientations et prescriptions applicables à certains secteurs d'intérêt collectif, qui sont opposables aux tiers au même titre que le règlement.

Ce présent chapitre a pour simple objet de présenter succinctement les principales dispositions du PLU concrétisant les objectifs communaux exposés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD, cf. pièce n° 2 du présent dossier).

Il convient de préciser que pour faciliter la lecture du règlement écrit, des schémas y ont été insérés. En cas d'incohérence entre le texte et les schémas, il y a lieu d'appliquer les dispositions écrites.

♦ *La zone centrale (zone UA)*

Cette zone correspond au centre de Pouilly-sur-Loire ainsi qu'aux parties agglomérées situées en périphérie, et notamment les hameaux :

- du Bouchot,
- de Charenton,

Elle est caractérisée par :

- un bâti relativement dense ;
- la présence de l'ensemble des grandes fonctions urbaines : l'habitat, l'activité notamment artisanale, le commerce et les services, les équipements ;
- sa forme urbaine traditionnelle avec des constructions en ordre continu généralement implantées à l'alignement sur rue.

Compte tenu des caractéristiques et de la qualité du bâti dans cette zone, des dispositions réglementaires particulières lui sont applicables visant à favoriser l'intégration des projets en harmonie avec le bâti existant.

Les dispositions réglementaires de cette zone ont été conçues selon deux axes majeurs :

- maintenir et développer la mixité des fonctions urbaines en centre bourg et notamment le petit commerce, tout en préservant les autres fonctions du centre ;
- préserver et mettre en valeur les caractéristiques de la morphologie urbaine du centre et la richesse de son patrimoine bâti et végétal.

Ainsi, pour maintenir et développer la mixité des fonctions urbaines dans le centre bourg, les dispositions du PLU prévoient par exemple :

- la possibilité d'interdire toute activité en centre bourg si les conditions pour prévenir tout risque de nuisances ne sont pas prévues (article 2 du règlement).

En outre les installations classées ne sont admises que lorsqu'elles sont nécessaires à la vie du quartier ou s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante ;

- la limitation des activités commerciales à moins de 300 m² de surface de vente autres que celles liées à la viticulture, afin de favoriser la diversité des commerces et des services indispensable au maintien d'un centre bourg vivant et attractif.

Pour maintenir et préserver la morphologie du bâti dans ces quartiers, les dispositions réglementaires sont à la fois souples et contraignantes dans la mesure où elles ont été conçues pour permettre aux projets de s'adapter à la morphologie du bâti environnant. C'est pourquoi, il n'est pas fixé de COS dans cette zone, le gabarit et l'aspect extérieur des constructions ayant plus d'importance que la SHON qu'elles sont susceptibles de développer.

♦ *Les quartiers périphériques (zone UC)*

Cette zone correspond aux îlots périphériques des pôles anciens qui, tout en ayant une dominante résidentielle, se caractérisent par la mixité des fonctions urbaines.

La règle d'urbanisme est conçue pour maintenir le caractère résidentiel de la zone tout en y autorisant la présence d'activités, et notamment d'artisanat, de commerces, de bureaux et de services dans certains secteurs particuliers.

Elle concerne les quartiers à dominante résidentielle mais marqués par une diversité de l'habitat composé de constructions principalement isolées, et une mixité de leurs fonctions.

La règle d'urbanisme régissant l'ensemble de la zone a été conçue pour préserver cette variété morphologique et fonctionnelle.

Ainsi, afin de conserver un bâti relativement aéré et homogène :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière, sauf dans le secteur UC1 où elle n'est pas réglementée pour ne pas nuire à l'implantation d'activité (article 9 du règlement) ;
- 50% des espaces libres doivent être plantés et recevoir un aménagement paysager végétal (article 13) ;
- le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 dans la zone UC quelle que soit la destination des constructions.

Comme pour la zone UA, les activités peuvent s'implanter et se développer à condition de ne pas aggraver les risques de nuisances pour le voisinage (article 2). Dans le but de favoriser une mixité des fonctions et privilégier la diversité des commerces, seuls les commerces de moins de 300 m² autres que ceux liés à la viticulture sont admis.

♦ *Le hameau des Loges et sa périphérie (zone UD)*

Dans le cadre de la révision du PLU, il est apparu souhaitable de créer une zone particulière pour le hameau des Loges, compte tenu de sa spécificité. En effet, ce dernier était classé dans le précédent POS en zone UA, comme le centre bourg de Pouilly.

Le hameau des Loges qui s'inscrit à la confluence de deux vallons, dans un site compartimenté et bien délimité est situé à l'extrémité Nord-ouest de la commune. Il constitue un exemple remarquable d'habitat groupé en pays Vigneron. Ce site pittoresque à connotation viticole est unique dans le département et doit être protégé dans sa vocation et son identité. Par ailleurs, le niveau d'équipement actuel en matière de réseaux, qu'il n'est pas prévu de renforcer à court terme, ne permet pas un développement important.

C'est pourquoi, une zone **UD** a été instituée correspondant au hameau du village vigneron des Loges.

La zone comprend un secteur **UDb** (qui recouvre l'ancienne zone UB), en légère extension du hameau, qui peut accueillir quelques constructions supplémentaires.

Le hameau peut toutefois connaître des évolutions du bâti existant (seuls les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes sont admis, cf. article 2) et accueillir les installations viticoles, sous réserve de leur intégration dans le site environnant et avec la morphologie du bâti existant (article 11).

La règle d'urbanisme a été définie pour préserver l'harmonie architecturale du hameau et son adaptation particulière au site. C'est pourquoi, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7) prévoient la préservation des effets de rues ou de cours.

Dans le secteur UDb, l'implantation des constructions doit respecter des distances minimales conformément à l'existant. Un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 153 (rue Saint-Vincent) et de 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue des Pressoirs doit être, à ce titre respecté (cf. article 6).

Par ailleurs, pour tenir compte de l'intégration des constructions dans le paysage, la règle de hauteur a été définie, spécifiquement par rapport à une cote NGF (en l'occurrence, elle est limitée à la côte 195 mètres NGF).

♦ *Les zones d'activités (zone UE)*

Les activités peuvent être implantées dans de nombreuses zones prévues par le PLU. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'activités industrielles, des vastes surfaces commerciales ou de concentration d'entreprises, les besoins fonctionnels et de voisinage nécessitent d'organiser et d'aménager des espaces spécifiques pour leur accueil.

La zone UE a cette vocation. Toutefois, en fonction de la nature des activités et de la localisation des espaces concernés, des règles spécifiques ont été déterminées à l'intérieur de secteurs pour mieux gérer l'accueil des activités :

- le secteur **UEb** situé aux Plantes Jacquettes ;
- le secteur **UEc** qui correspond au lotissement d'activités communal des Bardebouts ;
- le secteur **UEd** qui correspond au site situé à l'est du territoire communal qui recouvre principalement des constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration ;
- le secteur **UE1** qui correspond au domaine public ferroviaire.

Le règlement de la zone UE et des secteurs a été établi pour répondre au mieux aux besoins fonctionnels des activités sans toutefois négliger l'aspect architectural des constructions et le traitement paysager de leurs abords.

Ainsi, des règles d'implantation des constructions sont définies précisément dans la zone UE (article 6 et 7) afin d'assurer une homogénéité des constructions. Afin de préserver des espaces libres dans les secteurs d'activité relativement denses, l'emprise au sol des constructions est limitée dans la zone UE et le secteur UEc à 70 % et à 60 % dans le secteur UEd.

En outre, le secteur UEd fait l'objet de dispositions spécifiques liées à sa localisation géographique particulière le long de la Loire. Ainsi, une hauteur moins élevée est prévue (rez-de-chaussée + comble) à l'article 10 et une préservation des vues sur le Val de Loire est requise lors de tout aménagement ou extension des constructions (article 11).

♦ *La zone UN*

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat diffus, peu denses. La zone UN recouvre, en fait, les terrains classés dans le POS précédent en zone NB, zone qui a disparu avec la loi SRU (cf. première partie du présent rapport).

♦ *L'urbanisation future (zone AU)*

Les zones AU correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à recevoir une urbanisation.

Si la ville dispose encore de potentiels à l'intérieur des zones urbaines examinées précédemment, il convient de définir dans le PLU les sites les plus appropriés pour recevoir l'extension urbaine nécessaire à son développement. Cette prévision doit être définie dans le temps et spatialement dans le cadre d'une organisation cohérente de la ville.

La commune a délimité deux secteurs susceptibles de recevoir une extension de l'urbanisation dès lors que :

- la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante et adaptée à l'opération projetée ;
- la composition de l'opération assure une liaison cohérente, tant au niveau des formes architecturales, du tracé des réseaux viaires que du traitement paysager, avec l'urbanisation environnante ;
- l'opération ne compromet pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Il s'agit du secteur **AU3** qui recouvre des espaces non urbanisés situés à la périphérie immédiate du centre bourg.

Compte tenu de leur localisation, ces espaces ont vocation à organiser une urbanisation à dominante d'habitat dont la morphologie et la composition urbaine correspondent à la zone UC. Le projet d'aménagement et de développement durable prévoit, pour certains des secteurs AU3, le respect de schémas d'aménagement d'ensemble relatifs à l'organisation des espaces publics, au sein de ces secteurs (cf. pièce n° 2 du présent dossier).

L'autre secteur d'extension urbaine dit **AU4** se situe au sud est de la commune au confluent de la voie ferrée et de la RN7. Ce secteur qui est relativement éloigné du centre bourg est destiné à recevoir une urbanisation à dominante d'activités. Le règlement s'inspire en grande partie des dispositions prévues pour la zone d'activités UE.

Par ailleurs, compte tenu de sa localisation en entrée de ville, une bande d'inconstructibilité de 100 mètres s'applique, à compter de l'axe de la RN 7, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

♦ *Les espaces agricoles (zone A)*

Cette zone à vocation agricole, et plus particulièrement viticole, est protégée de tout aménagement, installation, occupation du sol, incompatibles avec sa destination. Une partie des terres viticoles de la zone correspond à l'aire de production concernant les appellations d'origine contrôlée (AOC) "Pouilly fumé" et "Pouilly-sur-Loire" (Cf. décret du 16 avril 1991).

Elle comprend un secteur **Ab** situé autour du hameau vigneron des Loges, dans un vallon plutôt utilisé en jardins. Ce secteur a été créé afin de prendre en compte l'intégration paysagère des constructions viticoles, compte tenu de la qualité et la sensibilité du site (article 11 du règlement).

Les espaces soumis aux risques d'inondation sont identifiés par un secteur Ai . Dans ce secteur, les constructions en sous-sol et les remblaiements sont interdits.

Le règlement de la zone A a vocation à préserver ces territoires pour pérenniser la viabilité des exploitations agricoles.

Les occupations et utilisations admises dans ces zones sont celles qui sont nécessaires ou complémentaires à l'activité agricole.

♦ *Les zones Naturelle et Forestière (zone N)*

La zone N couvre des territoires arborés ou non qui, compte tenu de leur dimension ou de leur localisation, composent le paysage de Pouilly-sur-Loire.

Cette zone est particulièrement protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique, historique ou esthétique.

Les caractéristiques paysagères des territoires couverts par la zone N doivent être préservées, tout en prenant en compte les constructions existantes et les conditions de leur gestion.

Selon la nature de l'espace considéré et sa vocation, plusieurs secteurs prévoient des règles particulières pour assurer une préservation et une gestion adaptées :

- le secteur **Ni**, correspondant aux zones inondables délimitées dans le plan de prévention des risques contre les inondations (PPRI).
- le secteur **Nli**, également soumis aux risques d'inondation de la Loire et qui peut seulement accueillir des installations complémentaires destinées au tourisme, aux loisirs ou aux sports ;
- le secteur **Nri** qui recouvre le périmètre de la réserve naturelle du Val-de-Loire, dont les occupations et utilisations du sol sont très réglementées, conformément aux dispositions du règlement de la réserve naturelle. Il est également soumis aux risques d'inondation.

♦ *Les espaces boisés classés*

Une protection particulière a été prévue sur l'ensemble des espaces boisés de la commune. Ils sont repérés aux plans de zonage par une trame particulière (cf. légende du plan).

Cette protection édictée au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme se superpose au zonage prévu et rend inconstructibles les terrains concernés. Il s'agit d'une protection très rigoureuse qui ne peut être remise en cause que par une procédure de révision du PLU.

Toutefois, dès lors qu'un terrain est partiellement couvert par un espace boisé classé, le COS du terrain est calculé sur l'ensemble de sa superficie.

♦ *Les secteurs soumis à des risques d'inondation*

Tous les secteurs susceptibles d'être soumis à des risques d'inondation font l'objet d'une identification "i".

Dans ces secteurs, des dispositions réglementaires spécifiques ont été définies afin de prévenir les risques d'inondation. Ainsi, dans la zone UNi, des mesures réglementaires favorisent l'écoulement des eaux et interdisent les sous - sol et les remblaiements (cf. infra).

♦ *Les emplacements réservés*

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage du PLU et rend inconstructibles les terrains concernés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1, pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité offerte au propriétaire, par l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, de mettre en demeure la collectivité, au bénéfice de laquelle l'emplacement a été réservé, d'acquiescer son bien.

Les terrains inscrits en emplacement réservé sont repérés aux plans de zonage par une trame particulière et un numéro. Le bénéficiaire et la destination de l'emplacement réservé sont indiqués dans la légende du plan de zonage.

Parmi les emplacements réservés inscrits au POS de 1994, les emplacements réservés n° 1 (construction d'un gymnase) et n° 3 (aménagement d'une station d'épuration au vieux Framboisy), et n° 5 (aménagement de l'espace Pierrat) ont été supprimés soit parce qu'ils ont été réalisés, soit parce que le projet a été abandonné.

En revanche, deux emplacements réservés sont créés pour aménagement de voie : le premier relatif à l'élargissement du chemin des Bertots (n° 1), l'autre pour l'élargissement du chemin des Vaurigny (n° 3).

Il convient de préciser que l'emplacement réservé (n°6) destiné à la création d'un espace public a été modifié en vue de créer un parking public.

- ♦ *Les éléments de paysage à protéger*

Au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, des espaces ont été identifiés comme devant être protégés de toute destruction totale. Il s'agit des espaces plantés situés aux abords de la voie ferrée qui constituent des écrans végétaux pour la population riveraine. Dans ces espaces, sont admis les aménagements destinés à améliorer l'accueil du public et la création d'aires de jeux ou de loisirs. Dans ce cadre, des abattages ponctuels d'arbres sont admis.

- ♦ *Les plantations à réaliser*

Au titre de l'article R.123-9, 13° du code de l'urbanisme, des plantations à réaliser ont été identifiées aux documents graphiques. Il s'agit des espaces situés aux abords de la voie ferrée et située en zone UA et AU 3. Cette obligation de planter des arbres de haute tige est instituée dans le but de créer un écran végétal pour la population riveraine, en continuité avec les plantations existantes situées de part et d'autre et qui font l'objet d'une préservation au titre des espaces paysagers à protéger.

3.2.2 - L'évolution de la règle du POS de 1994 au PLU

Les dispositions réglementaires ont évolué par rapport au POS de 1994 :

- **pour tenir compte des nouvelles demandes d'occupation et d'utilisation du sol :**

A ce titre, certaines dispositions réglementaires ont été adaptées. Il s'agit notamment des dispositions prévues pour le hameau des Loges (zones UD et A) où certains projet se heurtaient à des contraintes réglementaires générales.

- **pour répondre aux besoins de la commune en matière de développement économique et démographique :**

Afin de développer une offre d'habitat nouvelle et diversifiée et ainsi redonner un caractère plus attractif à la périphérie du centre pour y maintenir la population, plusieurs zones NA (notamment NA3) ont été supprimées pour être classées en zone UC. Il en est de même pour les activités avec l'extension de la zone UE à dominante d'activités.

- **pour prendre en compte l'évolution du contexte législatif avec l'adoption de la loi solidarité et renouvellement urbains :**

A ce titre, la zone NB a été supprimée pour être classée en zone UN. Les dispositions prévues pour cette zone reprennent pour partie celles de la zone NB. Les zones agricoles (ancienne zone NC) ont été classées en zone A. Le champ d'application de la zone agricole a par ailleurs été étendu en conséquence de la réorganisation des zones à urbaniser.

La zone ND a été transformée en zone N. Un nouveau secteur a été crée (Nri) afin de prendre en compte le périmètre de la réserve naturelle.

Les dispositions réglementaires prévoyant des COS alternatifs selon la taille des terrains ont été supprimées (notamment en zone UC).

- **pour tenir compte du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune qui s'inscrit dans la continuité des objectifs communaux déjà exprimés dans le POS de 1994 (cf. rapport de présentation du POS approuvé en 1994, page 28 et suivantes). Il s'agit en particulier de :**

- conforter le bourg (maintien de la zone UA) et la diversité du commerce et des services ,
- conserver aux hameaux leur caractère pittoresque (extension de la zone UC, création d'une zone UD pour le village des Loges),
- mettre en valeur les bords de Loire afin de renforcer le caractère touristique de la commune (zone N et actions publiques décrites dans le PADD),
- protéger le paysage et les activités viticoles (maintien des espaces boisés classés et extension des zones A) ;

- définir des orientations précises pour l'urbanisation des zones AU3 dans le projet d'aménagement et de développement durable, afin de garantir un aménagement cohérent des espaces publics.

Par ailleurs, certaines modifications de zonage sont apparues nécessaires compte tenu de l'occupation réelle du site.

Il en est ainsi, pour l'ancien secteur **UC2** qui a été supprimé pour être réintégré dans la zone UE, dont le règlement correspond spécifiquement à ce secteur qui recouvre des activités. Il en est de même pour l'ancienne zone **NA6** qui recouvrait l'hôtel restaurant à l'extrême est du territoire communal, qui a été intégrée dans un secteur particulier de la zone UE.

Tableau récapitulatif de l'évolution des superficies de zonage

POS APPROUVE EN 1994, MODIFIE EN 1998	PLU REVISE
Zones urbaines	
Zones UA / UB : 61 hectares	Zone UA / UAc : 57, 5 hectares
Zone UC : 79 hectares	Zone UC / UC1 : 88 hectares
	Zone UD / UDb : 5 hectares
Zone UE : 20 hectares	Zone UE / UEb, : 21, 6 hectares UEc, UEd, UE1
	Zone UN / UNi : 32, 3 hectares
<i>Total zone U : 160 hectares</i>	<i>Total zone U : 204, 4 hectares</i>
Zone NB : 39 hectares	
Zones à urbaniser	
Zone NA : 52, 7 hectares	Zones AU 3 / AU4 : 36 hectares
Zone agricole	
Zone NC : 1672 hectares	Zones A / Ab : 1681, 7 hectares
Zone naturelle	
Zone ND : 103, 5 hectares	Zones N : 105, 1 hectares (y compris les secteurs)
<i>Total zonage : 2027, 2</i>	
Espaces Boisés classés : 265 hectares	

3.2.3 - Le respect des principes et objectifs généraux énoncés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

Les dispositions du PLU, telles qu'elles sont décrites précédemment, répondent aux objectifs poursuivis par la commune, énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durable et aux contraintes supracommunales avec lesquelles elles doivent être compatibles.

Le présent chapitre a pour objet d'examiner les dispositions du PLU au regard des prescriptions supracommunales et de leurs effets.

Au terme du quatrième alinéa de l'article L.123-1, les plans locaux d'urbanisme doivent respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et sont donc, comme tous les autres documents d'urbanisme, soumis à diverses obligations qui s'articulent autour de trois objectifs fondamentaux :

- ♦ *Assurer l'équilibre entre l'aménagement et la protection*

Les dispositions du PLU ont été définies pour rationaliser l'occupation et l'utilisation du territoire en délimitant de façon franche les espaces destinés à l'urbanisation et ceux devant demeurer dans leur aspect naturel.

La révision du PLU étend modérément les zones urbaines afin de prévoir une offre d'habitat plus diversifiée et des lieux d'accueil pour des activités économiques axés sur le court terme, tout en préservant ces espaces naturels. C'est ainsi que les zones d'extension urbaine ont été réorganisées, certaines supprimées, afin de permettre une restructuration urbaine plus adaptée aux besoins économiques et démographiques de la commune.

En matière d'activités économiques, la commune présentant déjà avec la zone UE un nombre important de sites pouvant accueillir des activités, il est apparu inutile de maintenir des zones d'urbanisation future importantes, pour l'accueil d'activités économiques. C'est pourquoi, la zone AU4 doit constituer l'essentiel des nouveaux lieux d'accueil des activités.

Les zones naturelles recouvrent l'ensemble des espaces naturels de la commune. La révision du PLU n'a pas eu pour effet de les réduire. Au contraire, elles ont augmenté de deux hectares (suite à la suppression d'une zone d'urbanisation future).

♦ *Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat :*

Le règlement prévoit dans les zones centrales et périphériques (UA et UC) la diversité des fonctions urbaines (activité et habitat) en favorisant l'insertion d'activités complémentaires et compatibles avec l'habitat.

Ainsi, le règlement organise un traitement des nuisances (sonores, olfactives...) susceptibles d'être provoquées par l'implantation d'activité en milieu urbain et privilégie l'implantation du petit commerce afin de favoriser la diversité des commerces et des services. Il s'agit de permettre le développement d'un centre bourg et d'une périphérie attractifs et chaleureux pour ses habitants et de garantir, ainsi, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers, dont le maintien constitue une préoccupation majeure pour la commune (cf. partie 2.4.2).

Favoriser la mixité sociale de l'habitat est un objectif que la commune veillera à mettre en oeuvre au travers d'opérations coordonnées qui seront réalisées, soit à l'occasion d'opérations de restructuration foncière à l'intérieur des zones urbaines, soit lors d'opérations d'aménagement réalisées dans des zones d'extension urbaine (zone AU).

♦ *Garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces.*

La révision du PLU s'est attachée tant par la réorganisation des zones d'urbanisation future que par le maintien des protections des activités viticoles et des espaces naturels à trouver un équilibre satisfaisant entre son objectif d'assurer un développement cohérent de son urbanisation et celui de protéger son patrimoine naturel.

C'est ainsi, que la commune s'est attachée à mieux restructurer les capacités d'accueil des zones urbaines (zones UA, UC, et UD) en privilégiant la mixité des fonctions urbaines et à organiser de façon cohérente les espaces destinés à recevoir des activités (zones UE et AU4) et de l'habitat (zone AU3), plutôt que d'étendre les zones d'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles.

3.3 - Les incidences du projet sur l'environnement

3.3.1 - La protection du milieu naturel et agricole

Comme cela a déjà été indiqué précédemment, le PLU organise le maintien des protections édictées dans le POS approuvé en 1994 sur ses espaces naturels et forestiers.

Ainsi, le périmètre des espaces boisés classés n'a pas été réduit et la protection des espaces naturels (zone N) maintenue.

- ♦ *La protection des espaces forestiers*

Les espaces forestiers de la commune sont protégés dans le PLU par leur classement en zone N et leur inscription en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- ♦ *La préservation des activités agricoles et viticoles*

Les dispositions du PLU visent à maintenir et à étendre la protection de l'activité viticole puisque des zones d'urbanisation futures ont été supprimées en vue d'une meilleure réorganisation du territoire communal et pour rechercher des limites franches et rationnelles entre les territoires destinés à l'agriculture et à la viticulture et ceux affectés à l'urbanisation, afin de renforcer la pérennité de l'activité agricole et viticole.

- ♦ *La préservation des sites et paysages naturels et urbains*

- ✓ La préservation des sites et paysages naturels

Elle se traduit, notamment, dans les dispositions du POS par le classement d'environ 105 hectares en zone naturelle à protéger (zone N) et par l'inscription en espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, des bois.

Toutefois, dans un objectif de développement durable, le PLU prévoit dans la zone N, la possibilité de gérer les espaces concernés selon leur vocation et dans le secteur Nli, une gestion par l'implantation d'activités de loisirs.

Cette zone de protection N recouvre l'intégralité des espaces naturels de la commune : espace boisé, réserve naturelle, ZNIEFF de type I.

Par ailleurs, l'aménagement des bords de Loire et sa mise en valeur est un objectif communal affirmé dans le projet d'aménagement et de développement durable (cf. pièce n° 2 du présent dossier).

- ✓ La préservation des paysages urbains,

Les dispositions du PLU visent à préserver les morphologies urbaines marquantes de la ville de Pouilly sur Loire :

- le centre bourg, (zone UA) pour lequel des dispositions réglementaires spécifiques ont été élaborées visant à conserver ses caractéristiques ;
- les faubourgs (zone UC) ont été délimités selon des contours fins pour maintenir leur lisibilité dans la ville ;
- le hameau ancien et pittoresque que constitue celui des Loges est régi par un corps de règles (zone UD) qui gère son évolution tout en préservant les composantes essentielles de sa morphologie.

- ✓ Les entrées de villes

Le territoire de Pouilly-sur- Loire est concerné par les dispositions de l'article L.111-1-4 pour ce qui concerne sa traversée par la RN 7 et sa déviation devenue l'A77. Dans le cadre de la révision du PLU, la zone à urbaniser AU4 située au confluent de la voie ferrée et de la RN7 est directement concernée par ces dispositions.

C'est pourquoi, une bande d'inconstructibilité de 100 mètres, (sauf pour les exceptions prévues par l'article L.111-1-4) s'applique au nord de la RN7 sur la zone AU 4.

3.3.2 - La protection contre les risques et les nuisances

Les risques naturels recensés à Pouilly-sur- Loire sont relatifs aux inondations. La révision du plan de prévention des risques contre les inondations est en cours. Cette source de risques a été prise en compte dans le PLU par des secteurs spécifiques

Tous les secteurs identifiés comme susceptibles d'être éventuellement concernés par des risques d'inondation sont inscrits dans des secteurs indicés "i".

S'agissant enfin des risques de pollution émanant notamment des activités économiques, deux types de mesure ont été retenus :

- les activités comportant des risques forts, notamment les installations classées soumises à autorisation, ne sont admises en zone urbaine à dominante d'habitat (zones UA, UC) que si elles sont nécessaires à la vie du quartier ;
- un traitement à la source des risques de nuisances qu'elles soient sonores, olfactives ou liées à des émissions de poussières ou de fumées. Ce dispositif s'applique à toutes les activités s'implantant en zone urbaine à dominante d'habitat (zones UA, UC, UD).

La prise en compte des nuisances sonores liées au trafic le long des infrastructures de transports terrestres (voie ferrée et RN7), dans les constructions nouvelles est organisée par des arrêtés préfectoraux dont les modalités figurent en annexe du présent dossier (cf. pièce n°4-5). Les périmètres concernés par ces mesures sont reportés sur les plans de zonage (pièces n° 3-1 à 3-5).

3.3.3 - L'impact du projet sur les équipements

♦ *La gestion de l'eau*

La gestion de l'eau est prise en compte dans le PLU qui ne prévoit pas d'extension urbaine sur des zones d'assainissement non collectif telles qu'elles sont délimitées sur la carte d'agglomération arrêtée par le préfet (cf. plan des périmètres reportés à titre d'information, pièce n° 4-2), sauf pour les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux.

Les zones où les équipements sont insuffisants pour accueillir une urbanisation plus importante sont délimitées, afin de ne pas prévoir une surcharge des réseaux, par une augmentation des constructions nouvelles. Il s'agit précisément de la zone UN.

En revanche le règlement prévoit dans l'intégralité des zones urbaines la possibilité de s'équiper par un dispositif d'assainissement autonome dès lors que des contraintes topographiques ou techniques le justifient. Il s'agit de prendre en compte la topographie particulière que subissent certains terrains.

Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement existants et futurs sont annexés à titre d'information au présent dossier (cf. pièce n° 4-3)

♦ *La gestion des déchets*

Les dispositions prévues par le PLU n'auront pas pour effet d'étendre l'urbanisation de Pouilly mais de permettre une légère densification du village par la possibilité de construire dans certaines poches actuellement non bâties.

Ainsi l'augmentation de la population, et donc des volumes de déchets sera relativement minime de sorte que le PLU aura un impact négligeable sur ce point.

C'est l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités, dans la zone AU4 prévue au sud-est de la commune, entre la voie ferrée et la RN7 qui pourrait, à l'avenir, avoir un impact sur les déchets, en fonction des types d'entreprises qui pourraient être susceptibles de venir s'y implanter. Cette zone ne sera aménagée que par un aménagement d'ensemble et par le biais d'une modification ou révision du PLU.

En tout état de cause, et comme pour les activités déjà implantées sur la commune, les déchets industriels ne pourront être gérés dans le cadre commun mais être acheminés et traités séparément.

♦ *L'impact sur les transports*

Une des préoccupations de la commune est précisément de maintenir une desserte régulière des transports en commun à Pouilly, par la voie ferrée. Le PLU n'a pour effet de créer une augmentation de la population et des activités suffisamment substantielle pour nécessiter une desserte des transports en commun plus importante.