

Département de la Nièvre
Commune de Pouilly-sur-Loire

P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme
Modification

2 – P.A.D.D.

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE

ABW Warnant
Octobre 2006

REÇU LE

16 OCT. 2006



Application de l'article 2
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

	Délibération du conseil municipal en date du :
Approbation :	5 octobre 2006

Sommaire

1 – LE PRINCIPE DU PROJET	3
2 – LES ORIENTATIONS POUR LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES PAYSAGES, DES ESPACES ET DES MILIEUX	5
2.1 - Les espaces du fleuve et de ses abords	6
♦ La protection du milieu et des espaces	6
♦ La valorisation des abords	6
♦ La connaissance des milieux	7
2.2 - Les espaces des coteaux et du vignoble	7
♦ Le maintien de l'activité économique	8
♦ Le maintien de la vie locale	8
♦ La contribution à la dynamique locale	9
2.3 - Le bourg et les hameaux	9
3 – LES ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET EQUILIBRE DE POUILLY	10
3.1 - La nécessité de la revitalisation	10
♦ Les principales actions récentes pour le développement	10
♦ La genèse du projet global	11
3.2 - Prendre appui sur les atouts de Pouilly	13

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-1 du code de l'urbanisme.

Il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Il s'agit en particulier :

- ♦ des mesures de nature à préserver le cadre bâti, le bourg et les hameaux ;
- ♦ des mesures prises pour le développement ou la création de quartiers nouveaux ;
- ♦ du traitement des rues et des autres espaces publics, à conserver ou à créer ;
- ♦ des actions d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité du commerce ;
- ♦ des mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

1 – LE PRINCIPE DU PROJET

Pouilly-sur-Loire bénéficie d'une situation et d'un environnement privilégiés qu'il convient de préserver, ainsi que d'une forte notoriété qu'il convient de renforcer.

C'est pourquoi, le projet de développement durable de Pouilly est articulé autour de deux axes 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.

Ces deux objectifs sont liés, indissociables, et doivent être poursuivis simultanément.

Leur interdépendance s'exprime notamment par le fait :

- que le maintien, l'entretien ou la gestion des espaces naturels ainsi que du patrimoine bâti ou non bâti ne peut se faire sans l'homme, sans dynamisme et sans moyens ;
- que le développement de l'attractivité, en particulier touristique, de Pouilly-sur-Loire ne peut se faire sans le maintien et sans la valorisation de son patrimoine paysager et sitologique.

C'est ainsi que l'objectif général qui est poursuivi consiste à trouver le juste équilibre qui permette d'assurer durablement la sauvegarde de Pouilly dans ses particularités maintenues, celles d'un lieu de forte notoriété et celles d'un village viticole niché en pied de coteau dans un environnement hors du commun.



2 – LES ORIENTATIONS POUR LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES PAYSAGES, DES ESPACES ET DES MILIEUX

Les espaces qui fondent la qualité paysagère de Pouilly-sur-Loire sont, à la fois, des espaces naturels et, des espaces anthropisés :

- naturels puisqu'il convient de ne pas oublier que la Loire est le dernier fleuve sauvage d'Europe ;
- anthropisés car, depuis des siècles, ce sont des générations successives de viticulteurs qui ont modelé le paysage des coteaux de Pouilly-sur-Loire.

En outre, la qualité des paysages de Pouilly ne saurait être complètement identifiée sans adjoindre à ces espaces bâtis, ceux du bourg ancien et des hameaux, principalement celui des Loges en raison de leurs qualités urbaines et architecturales.

C'est précisément sur ces trois ensembles paysagers qu'il convient de mener une politique active et constante de protection, de gestion et de mise en valeur :

- les espaces du fleuve et de ses abords ;
- les espaces des coteaux et du vignoble ;
- le cœur du village et les hameaux anciens.

Ces trois entités se conjuguent pour constituer le grand paysage pittoresque et caractéristique de Pouilly-sur-Loire :

- vu depuis l'autre rive, la Loire au premier plan, le bourg niché au pied du coteau et ce dernier, couvert de vignes, en fond du tableau ;
- vu depuis les hauteurs, la Loire qui se développe en contre-bas avec ses différents lits, en tresses, ses grèves et ses bosquets, la vigne au premier plan sur les rondeurs des collines avec le hameau des Loges qui émerge dans un repli.



2. 1 - Les espaces du fleuve et de ses abords

Le projet d'aménagement et de développement durable pour ce qui concerne les espaces du fleuve et de ses abords est fondé sur deux aspects fondamentaux :

- le premier consiste à garantir le maintien et la préservation du milieu naturel ;
- le second consiste à mieux faire connaître ces espaces, au bénéfice de la connaissance générale ainsi qu'à celui du développement de la commune.

◆ *La protection du milieu et des espaces*

La préservation des espaces et du milieu ne peut se réduire uniquement à une politique de protection passive, c'est-à-dire à interdire des occupations et des utilisations du sol qui seraient contraires à cet objectif. Parallèlement il convient de conduire des politiques actives qui trouvent leur traduction en particulier dans l'entretien des espaces, leur surveillance et leur réparation dès lors qu'ils seraient dégradés.

◆ *La valorisation des abords*

L'espace naturel de la réserve comporte son propre équilibre biologique. Les actions qui concernent le maintien de cet équilibre relèvent en premier lieu des gestionnaires de la réserve.

Il n'en demeure pas moins que les abords de ces espaces doivent également être gérés et relèvent plus directement de la compétence de la commune. Il s'agit en particulier des espaces libres des berges du fleuve, entre celui-ci et la route, notamment entre le pont de Pouilly et le « Pavillon du Milieu Loire ».

Cet espace qui peut être considéré comme naturel par son occupation végétale relève aussi de l'aménagement de la ville de par sa situation. Il participe au grand paysage de Loire puisqu'il en constitue le premier plan pour le visiteur. Ceci concerne tout autant celui qui vient du village à pied que celui qui se rend au Pavillon du Milieu Loire en automobile, ou encore celui qui se rend au hameau des Loges.

C'est pourquoi ce lieu doit faire l'objet, de façon durable, d'une vigilance et d'une attention particulière de la part de tous pour l'entretenir, le maintenir et en améliorer la qualité.

Par ailleurs, l'entretien, la valorisation et l'aménagement des espaces situés aux alentours et aux abords des milieux riches pour leur faune et leur flore doit inciter les visiteurs à y rester, plutôt que d'être tentés de se rendre dans ces milieux rares à préserver.

◆ *La connaissance des milieux*

Les milieux de la Loire, ceux de la « Loire des îles et des sables » doivent pouvoir être observés et parcourus.

Il s'agit donc d'en permettre l'accès tout en garantissant au mieux la préservation de ces espaces sensibles.

Ceci passe par des actions d'aménagement léger pour guider et pour canaliser les visiteurs ainsi que par des actions de surveillance de ces espaces pour éviter tout débordement. Il convient en particulier d'éviter que des activités de loisirs mal organisées ou mal contrôlées ne viennent nuire à la préservation des espèces animales et végétales, en particulier sur les îles et les grèves.

Le Pavillon du Milieu de Loire dont les travaux sont en cours d'achèvement et qui doit être ouvert au public à l'été 2001 a notamment été créé à cet effet, celui de la meilleure connaissance des milieux. C'est ainsi que des espaces de muséographies et d'exposition sur le milieu de Loire y seront aménagés et que des chemins de découverte « de la réserve » seront aménagés à partir du Pavillon.

2.2 - Les espaces des coteaux et du vignoble

La viticulture doit être maintenue durablement à Pouilly pour de multiples raisons :

- parce que cette activité est florissante et qu'il s'agit de la première ressource économique à Pouilly ;
- parce que les produits de ce terroir, le blanc fumé ou Pouilly fumé, sont uniques (classement en A.O.C) et qu'il font ainsi partie du patrimoine commun ;
- parce que cette activité est faiseuse de paysages remarquables qu'il convient d'entretenir et de préserver.

Ainsi, permettre le maintien et le développement de cette activité dans un paysage de qualité maintenue et renforcée, nécessite que plusieurs actions soient menées.

◆ *Le maintien de l'activité économique*

Il convient en premier lieu de favoriser le maintien et le développement de l'activité économique. Cela signifie notamment que les viticulteurs doivent pouvoir s'adapter aux évolutions des techniques et des contingences économiques.

Maintenir l'activité économique pourra générer des besoins nouveaux en matière de constructions ce qui suppose de pouvoir adapter les structures urbaines à des besoins nouveaux.

Parallèlement, le maintien des paysages viticoles les plus marquants ou les plus sensibles empêche de pouvoir y créer des bâtiments agricoles, ce qui aurait pour conséquence de déqualifier, voire de détruire, l'harmonie de ces paysages.

C'est pourquoi, sur le principe, des constructions nouvelles à vocation agricole ou viticole doivent pouvoir être édifiées en continuité avec le village et les hameaux, cette continuité devant trouver son expression, tant par la proximité que par une harmonisation recherchée pour les formes bâties.

◆ *Le maintien de la vie locale*

Les viticulteurs et leurs familles représentent une part non négligeable de la population de Pouilly.

Afin que, sur le long terme, ils puissent continuer de vivre à Pouilly, il importe de maintenir et de favoriser le dynamisme local, avec une présence forte du commerce « de proximité » et des équipements, scolaires notamment.

Si tel n'est pas le cas, l'activité viticole perdurera probablement sur la commune. Cependant, les viticulteurs exploitants auront de plus en plus tendance à résider dans les petites villes des alentours, Cosne-Cours-sur-Loire et Sancerre notamment. Ceci pourrait d'ailleurs se trouver renforcé, sur le long terme, par des évolutions générales vers le regroupement des exploitations.

◆ *La contribution à la dynamique locale*

Si le maintien d'une vie locale active est nécessaire à celui d'une agriculture vivante, en retour, celle-ci doit contribuer à la dynamique renforcée de Pouilly.

Les espaces du vignoble constituent une attractivité inévitable pour le visiteur, de plus, leur situation en hauteur sur les coteaux en fait des promontoires d'excellence pour la découverte des grands paysages environnants, sur le val du fleuve et sur les horizons lointains, la colline de Sancerre notamment.

Il importe donc que les visiteurs puissent se promener dans les espaces du vignoble, dès lors que ceux-ci sont dans des localisations paysagèrement privilégiées. C'est dans cette perspective que des sentiers de découverte et de promenade vont être balisés dans le cadre et en accompagnement de la création du Pavillon du Milieu Loire, en particulier depuis celui-ci jusqu'au panorama des « nues » ;

Cette participation plus active à la vie locale a déjà été initiée, par la commune et par les viticulteurs eux-mêmes, en particulier dans le cadre des fêtes du vin et du terroir ainsi que dans celui des journées « caves ouvertes » chez des viticulteurs.

2.3 - Le bourg et les hameaux

Le centre ancien du bourg de Pouilly et les hameaux, celui des Loges en particulier, font partie du patrimoine paysager de Pouilly qui doit être préservé et valorisé. 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.

C'est ainsi que, d'une part, les dispositions réglementaires relatives aux modes d'occupation et d'utilisation des sols admis dans ces espaces sont exprimées dans le règlement du PLU et que, d'autre part, les orientations et les actions relatives aux espaces ou aux bâtiments publics sont exprimées dans le présent PADD.

Ces dernières orientations relèvent à la fois des objectifs de sauvegarde et des objectifs de développement, c'est pourquoi elles sont précisées et détaillées aux chapitres suivants.

3 – LES ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET EQUILIBRE DE POUILLY

3.1 - La nécessité de la revitalisation

Le projet de développement doit permettre à Pouilly de retrouver durablement une croissance et un équilibre malheureusement perdus au cours des dernières décennies. Ces difficultés ont trouvé leur traduction en particulier dans :

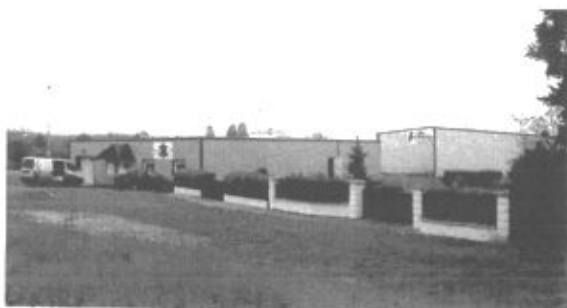
- la baisse du niveau démographique, passé par exemple de 1900 habitants dans l'immédiat après guerre à 1700 habitants environ à présent ;
- les difficultés du commerce local à se maintenir, compte tenu de cette baisse démographique ainsi que des concurrences issues des magasins de moyenne ou de grande surface dans des villes voisines ;
- le déclin des activités de la restauration et de l'hôtellerie du fait de la baisse de fréquentation de Pouilly, qu'il s'agisse de clientèles de passage ou de séjour.

◆ *Les principales actions récentes pour le développement*

Face à ces difficultés, la commune a entrepris depuis quelques années des actions fortes pour revitaliser Pouilly-sur-Loire. Ces actions ont été développées dans de multiples domaines, celui de l'animation et celui de la construction, celui des activités et celui de l'équipement de la commune.

Il s'agit principalement :

- de la création de la zone d'activités « des Bardebouts ». Cette zone artisanale, d'une superficie de 4 hectares environ, a été créée il y a 10 ans environ pour permettre l'accueil d'activités économiques nouvelles. A ce jour, 4 entreprises y sont localisées et 3 autres le seront dans les prochains mois, permettant ainsi de remplir presque totalement, à l'exclusion d'un seul lot, cet espace d'activités.



- du renforcement du niveau d'équipements de la commune par la création de la salle polyvalente et de loisirs. C'est ainsi qu'à présent Pouilly se trouve largement dotée en équipements et ne souffre d'aucun déficit en la matière, du moins pour ce qui concerne les constructions. De plus, la commune possède un important patrimoine immobilier qui pourrait être affecté, en tant que de besoin, au développement ou à la création d'équipements complémentaires, sous réserve de pouvoir en financer les travaux et la gestion ;
- de l'amélioration du stationnement dans le centre bourg par la création d'un parking de 39 places. Ce parking situé entre la rue des Ecoles et la rue Waldeck Rousseau permet de desservir la plupart des équipements ainsi que les commerces du centre. Il a contribué par ailleurs à décongestionner la rue principale au bénéfice d'une circulation plus aisée et d'une meilleure sécurité des piétons.

◆ La genèse du projet global

Au cours de ces dernières années, plusieurs éléments importants ont été favorables pour initier un projet d'aménagement global, apte à garantir le redéveloppement de Pouilly-sur-Loire et à renforcer durablement son attractivité.

1. La création de la réserve naturelle de Loire

Cette réserve a été créée par décret en conseil d'Etat le 21 novembre 1995. D'une superficie de plus de 1500 hectares et s'étendant sur 20 kilomètres entre La Charité-sur-Loire au sud, et Tracy-sur-Loire au nord, la réserve recouvre une partie du territoire de Pouilly en son milieu.



2. La création du Pavillon du Milieu de Loire

Lié en grande partie à la présence de la réserve naturelle, le Pavillon du Milieu de Loire a été créé grâce aux aides, notamment, defonds européens, de la région et du département.

Il doit être inauguré à l'été 2001 pour devenir à partir de ce moment un équipement majeur pour le développement de Pouilly.

Les questions relatives à ce Pavillon du Milieu de Loire sont développées dans un chapitre suivant.



L'acquisition du centre Pierrat

La commune a acquis un important ensemble immobilier, composé de 6 bâtiments avec 900 m² de plancher développé, idéalement situé au centre du bourg.

Bien qu'il abrite déjà le caveau des vignerons et qu'il soit utilisé en certaines circonstances, cet ensemble n'a pas encore trouvé sa vocation définitive. Il n'en est pas moins un élément essentiel pour l'avenir de la commune puisque des activités pérennes ou temporaires peuvent y être développées.

Les aspects relatifs aux potentialités de cet espace et aux orientations détaillées qui sont poursuivies sont développés dans un chapitre suivant.

3.2 - Prendre appui sur les atouts de Pouilly

Le principe du projet global pour le développement durable de Pouilly-sur-Loire repose sur la valorisation de son atout premier, le **vignoble**, auquel viennent s'ajouter deux éléments essentiels, la **terre** et l'**eau** :

- la terre qui porte le vignoble et qui produit le Pouilly Fumé ;
- l'eau, c'est le fleuve Loire qui autrefois servait au transport, du vin notamment, et qui comprend à présent sa réserve naturelle.

Ce sont là les atouts fondamentaux de Pouilly qui lui apportent la notoriété :

- notoriété existante avec en premier lieu le vin de Pouilly fumé ;
- notoriété en devenir avec la maison du Val de Loire.

L'attractivité améliorée de Pouilly lui apportera davantage de notoriété et une fréquentation plus importante, au bénéfice du dynamisme et de l'essor économique.

Pour ce faire, l'aménagement doit porter sur trois axes :

➤ **Synergies**

Elargir l'offre et la diversifier davantage pour créer des pluri-propositions, ou pluri-thèmes de loisirs et d'agrément à venir à Pouilly. Agir sur les complémentarités en termes d'activités sportives, de promenade, de détente, d'exposition, de restauration, d'achat, ...

➤ **"Vaut le détour"**

Créer des lieux-phares, des espaces-thèmes de venue à Pouilly. Ces pôles pourraient être valorisés à partir des thématiques de l'eau et du vin, de la Loire et du vignoble, de la réserve naturelle et du terroir.

➤ **"A découvrir"**

Améliorer et donner de l'attrait aux parcours qui lient les espaces-pôles :

- au bénéfice de l'agrément à se promener à Pouilly ;
- au bénéfice de la découverte d'éléments qui, en soi et pris isolément, ne sauraient apporter une fréquentation accentuée, le village et les quais de Loire par exemple ;
- au bénéfice de la chalandise.

Ces parcours agrémentés permettraient pour chaque élément-phare, le "Pavillon de Milieu de Loire" en premier lieu, et dans le futur, l'espace Pierrat dès lors qu'il aura trouvé sa vocation, de bénéficier de la fréquentation de l'autre.

De plus, ces synergies et ces complémentarités auront un effet positif sur la fréquentation globale de Pouilly dans la mesure où le visiteur trouvera en un lieu unique différents éléments ou thèmes susceptibles de l'intéresser.

Les paysages urbains de Pouilly et les parcours

