

Département de la Nièvre
Commune de Pouilly-sur-Loire

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

5 – Orientations d'aménagement

ABW Warnant
Octobre 2006

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE

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 :	17 septembre 2002
Prescription de la révision simplifiée:	29 mars 2006
Mise à enquête publique :	du 10 juillet au 1 ^{er} septembre 2006

Sommaire

1 – Les trois axes du projet	2
◆ Le Pavillon du Milieu de Loire	3
◆ L'espace Pierrat	4
◆ Le centre bourg	5
2 – Le projet d'aménagement du centre bourg	7
◆ Le fil conducteur de l'aménagement	7
◆ Les lieux de l'aménagement	9
3 – Le développement urbain	17
◆ Des espaces pour le développement résidentiel	17
◆ Des espaces pour le développement économique	23

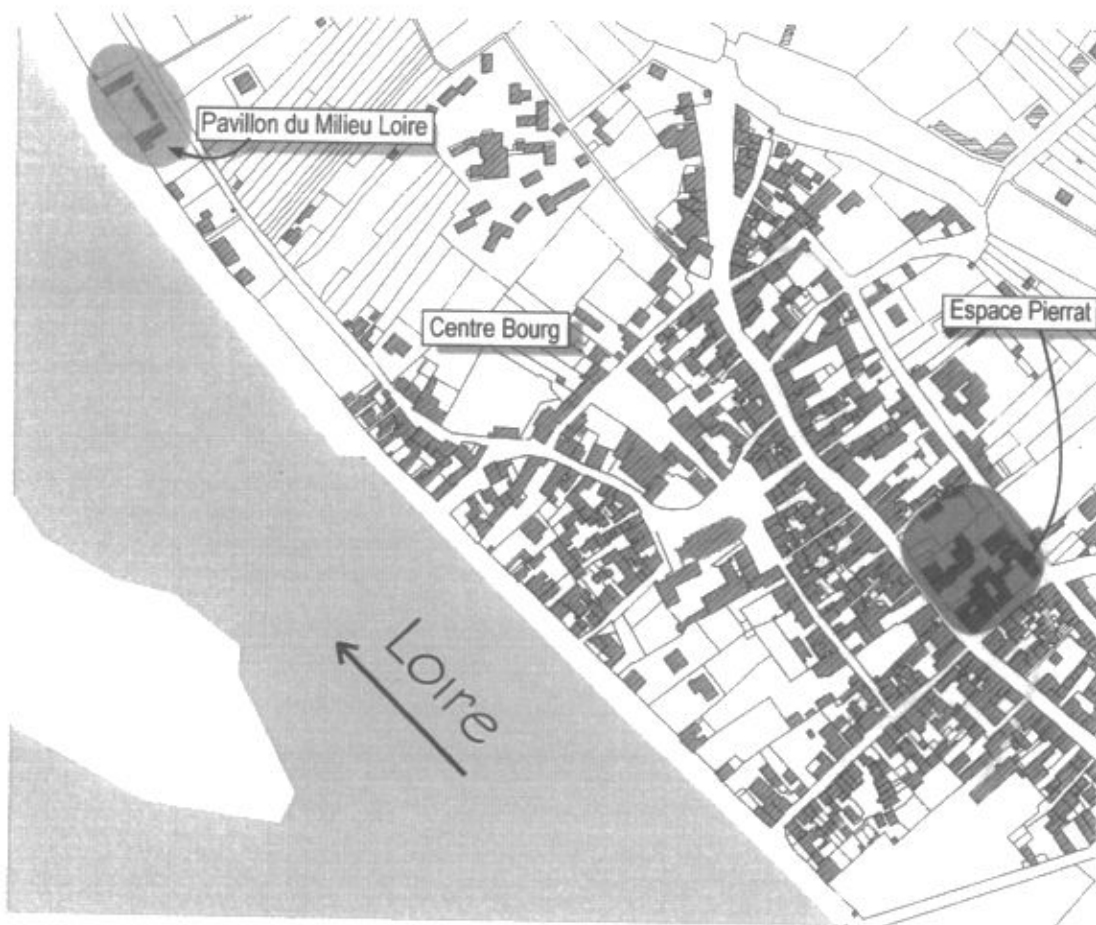
1 – Les trois axes du projet

Même si le village n'est pas dénué d'intérêt et que la gastronomie, par exemple, contribue à la renommée de Pouilly-sur-Loire, il est indéniable que les deux centres d'intérêt qui conduisent des visiteurs à se rendre à Pouilly sont la Loire et les vignes :

- la Loire, pour ses paysages et bientôt pour le Pavillon du Milieu Loire ;
- les vignes, notamment pour acheter du vin, mais aussi pour la beauté des paysages viticoles.

C'est ainsi que peuvent se dessiner les trois axes du projet d'aménagement global :

- celui des bords de Loire avec son équipement phare, le Pavillon du Milieu Loire ;
- celui du vin, avec des espaces-lieux ou des équipements à trouver pour retenir le visiteur, le centre Pierrat pouvant constituer un excellent lieu d'accueil ;
- entre ces deux pôles, le centre du bourg qui pourrait être mieux aménagé et devenir plus attractif.

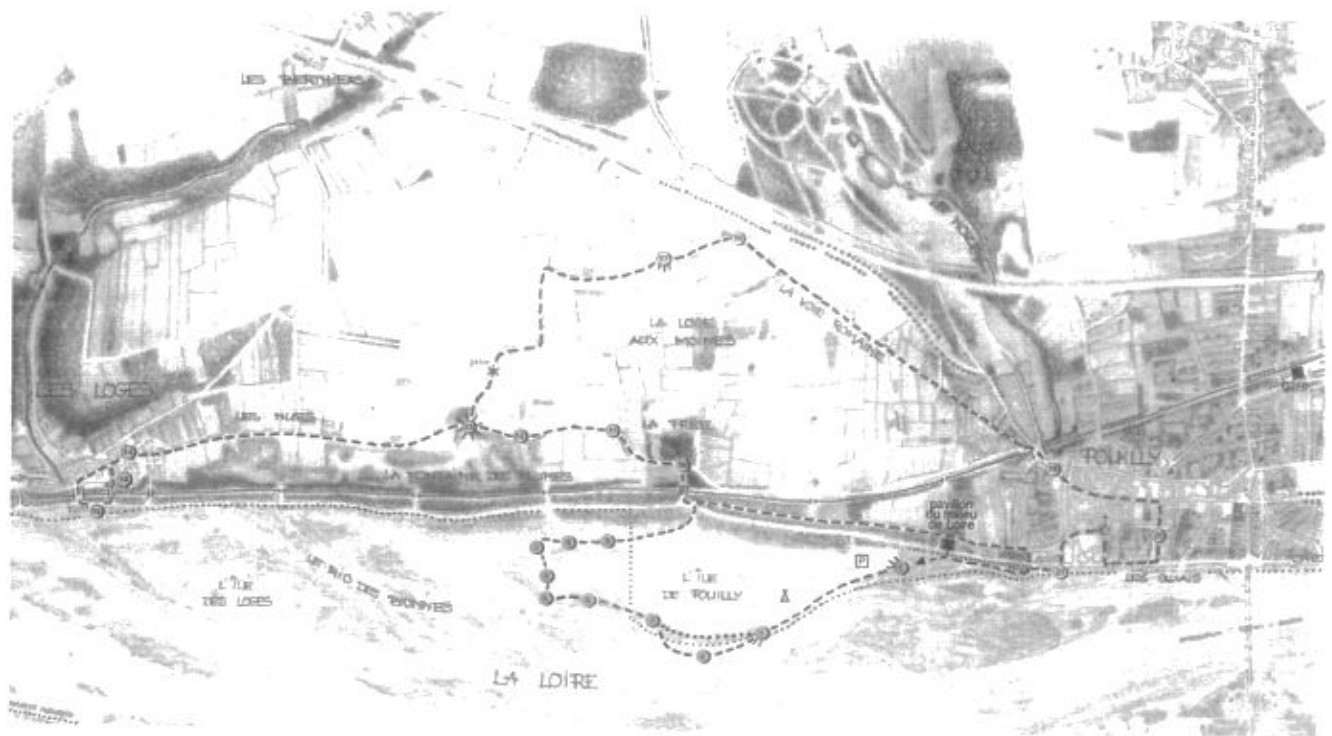


◆ Le Pavillon du Milieu de Loire

Centre de découverte et d'interprétation du milieu naturel : Loire et Vignoble, le Pavillon du Milieu de Loire est un équipement qui a pour but de valoriser le patrimoine naturel et de faire découvrir les caractéristiques du milieu ligérien mais aussi ses relations avec le terroir viticole de Pouilly. Le bâtiment comprendra :

- un espace muséologique avec deux espaces, le "lit du fleuve" (entre vin et eau) et "les îles" (la Loire des îles), sont traités distinctement. Ils permettent tous deux une approche ludique qui s'articule autour d'éléments d'exposition.
- une salle d'exposition temporaire
- une salle de découverte qui correspond à un espace d'informations et de découvertes des milieux, cette salle sera accessible au public scolaire.
- le siège de la Réserve Naturelle du Val de Loire, l'équipe de la réserve est chargée du suivi scientifique, de la gestion des milieux naturels, de la surveillance et de l'animation.

Des chemins de découverte des milieux seront proposés et aménagés au départ du Pavillon, les uns allant vers les espaces des bords du fleuve dans la réserve naturelle, les autres permettant d'accéder aux espaces des coteaux, notamment en direction du panorama des nues.



LE SENTIER DE L'ÎLE 3,5 km 1 00h

- 10 La butte de St Andelan et la butte de Sancerre
- 11 La grève
- 12 Le salin de l'île
- 13 Le peuplier-répère
- 14 Le no
- 15 La terrasse de l'île
- 16 La bive
- 17 La forêt alluviale
- 18 L'ancien bras de Loire

LE SENTIER DES LOGES 6,5 km 1 45h

- 19 Le calcaire de Pouilly
- 20 Les loges
- 21 La croix des pans tortillés
- 22 La balvédère des nues
- 23 Le hameau des Loges
- 24 Le pont des Loges
- 25 Le lavrin des Loges

LE SENTIER DE LA BUTTE 6,5 km 1 45h

- 17 Le vallon aux moines
- 18 La voie romaine
- 19 L'encroûte de la ville
- 20 La rue basse
- 21 Les quais et le port de Pouilly

BOUCLE DES SENTIERS 9,0 km 2 30h

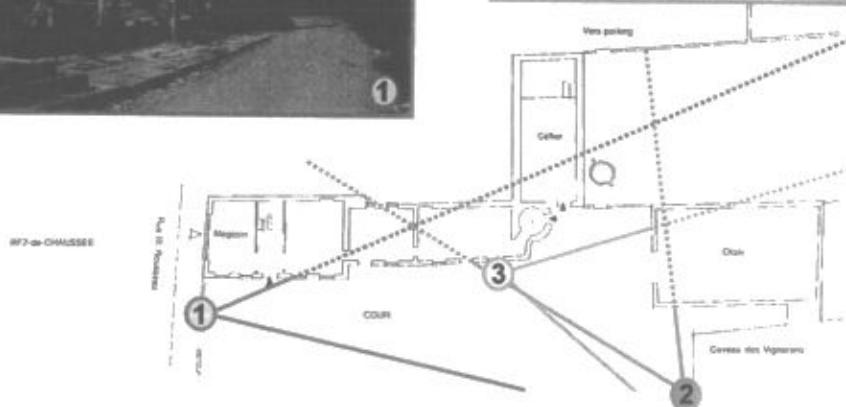
Cet équipement public doit apporter une forte notoriété à Pouilly. La commune en espère la venue de nombreux visiteurs qui pourraient être retenus dans le village dès lors que d'autres thèmes ou pôles attractifs pourraient leur être proposés.

C'est notamment dans cette perspective que la création d'un second pôle au centre Pierrat avec la valorisation du centre bourg entre ces deux pôles d'attrait est envisagée par la commune.

◆ L'espace Pierrat

L'espace Pierrat a tous les atouts pour accueillir un important équipement de forte notoriété :

- Il est très bien situé au cœur du bourg, à proximité du parking central récemment créé. De plus, la commune prévoit de créer un second parking rue des Ecoles, juste derrière ce centre, ce qui portera dans quelques années, à une centaine environ le nombre des stationnements de parking à proximité du centre Pierrat ;
- la qualité architecturale des constructions est tout à fait intéressante avec, en particulier, le chais et le cellier ;
- la multiplicité des bâtiments organisés autour de la cour-passage permet de créer en ces lieux des animations diversifiées et complémentaires.
- bien qu'il soit en assez bon état, « l'espace Pierrat » nécessitera en tout état de cause des travaux de confortation et d'aménagement. Ainsi ceux-ci pourront être adaptés au mieux aux besoins dès lors que la vocation précise des bâtiments sera définie.



Il convient donc de ne pas gaspiller le potentiel du centre Pierrat en y affectant des activités « usuelles » consommatrices d'espaces et de bâtiments, lesquelles auraient pour effet d'empêcher à l'avenir le développement d'un équipement valorisant et de forte notoriété.

L'orientation actuelle consiste à créer dans l'espace Pierrat un équipement nouveau, de portée et d'audience nationale, voire internationale, autour de la thématique du vin et plus précisément du cépage sauvignon. Cet équipement serait tout à la fois un centre de rencontre ou d'échange, ainsi qu'un centre de présentation et d'exposition.

C'est dans cette perspective que la commune œuvre pour trouver les partenariats, pour :

- préciser au mieux le contenu du projet ainsi que ses modalités de fonctionnement ;
- motiver les acteurs locaux pour développer et amener ce projet, en particulier les viticulteurs ;
- trouver les partenariats indispensables pour créer cet équipement, privés ou publics, tant pour ce qui concerne les modalités financières de l'investissement que pour celles de sa gestion.

◆ *Le centre bourg*

L'aménagement du centre bourg est indispensable pour la valorisation de Pouilly-sur-Loire et pour permettre sa meilleure dynamisation.

Plusieurs éléments justifient ce besoin :

- les espaces publics du centre, les rues, les ruelles et les places, n'ont fait l'objet que de travaux d'entretien depuis trop longtemps sans réels travaux de réfection ou d'aménagement, hormis les abords immédiats du parking central, sur la rue Waldeck Rousseau, qui ont été retraités au moment de la création de celui-ci ;
- les espaces publics ont été maintenus tels quels depuis longtemps sans réelle adaptation aux besoins actuels en matière de déplacements par exemple. C'est ainsi que le stationnement est trop désorganisé et qu'en certains endroits des véhicules stationnent anarchiquement sur des espaces libres mal définis (chaussée, trottoir,...) ;
- le centre bourg subit un dépérissement et, hormis sur la rue Waldeck Rousseau avec ses commerces, ou le jour du marché qui se tient place des Frères Mollet, le village paraît assez inanimé. Des actions doivent ainsi être entreprises en vue du maintien des quelques activités ou animations existantes, le commerce et le marché en particulier, et pour en créer de nouvelles ;

- la requalification du centre bourg est indispensable pour le maintien durable des grands pôles d'équipements en cours de création ou prévus dans les prochaines années, le Pavillon du Milieu de Loire et l'espace Pierrat. Il doit favoriser la synergie et la complémentarité de ces deux équipements en incitant les visiteurs de l'un à se rendre à l'autre, et en restant à Pouilly au bénéfice du commerce local notamment. C'est ainsi que les espaces prioritairement concernés par cet aménagement sont ceux qui sont situés entre le fleuve et la rue Waldeck Rousseau, entre le Pavillon Milieu de Loire et l'espace Pierrat.



2 – Le projet d'aménagement du centre bourg

L'orientation poursuivie pour l'aménagement du centre bourg consiste :

- à réaménager les principaux espaces publics au bénéfice de leur embellissement et de leur fonctionnement amélioré ;
- à développer une thématique porteuse qui guide cet aménagement, qui lui apporte la cohérence d'ensemble, et qui renforce encore l'attractivité du centre.

◆ *Le fil conducteur de l'aménagement*

L'image, on la retient, elle reste en mémoire, elle aide à se souvenir du lieu, elle lui est associée. Ce qui est important, on y revient, on incite à s'y rendre, là est l'ambition de l'image forte.

Pour ce faire, l'aménagement du centre-bourg pourrait être développé à partir et autour d'un thème général et porteur de sens :

- utiliser un thème adapté à Pouilly et qui est déjà associé à son image, soit l'eau et le vin ;
- jouer sur la récurrence de l'élément ou du thème ;
- donner de la cohérence à l'aménagement des séquences de lieux et du parcours par la constance et la continuité des modalités de traitement.

Le thème de l'eau a été retenu comme support ou fil conducteur pour l'aménagement global du centre bourg. Il est retenu notamment compte tenu du fait que le bourg est marqué par la présence de nombreux puits, lesquels sont pour la plupart situés dans des espaces publics.

Les puits sont des témoins du passé et rappellent le lien avec le fleuve, puisque celui-ci recharge la nappe phréatique en période de hautes eaux.



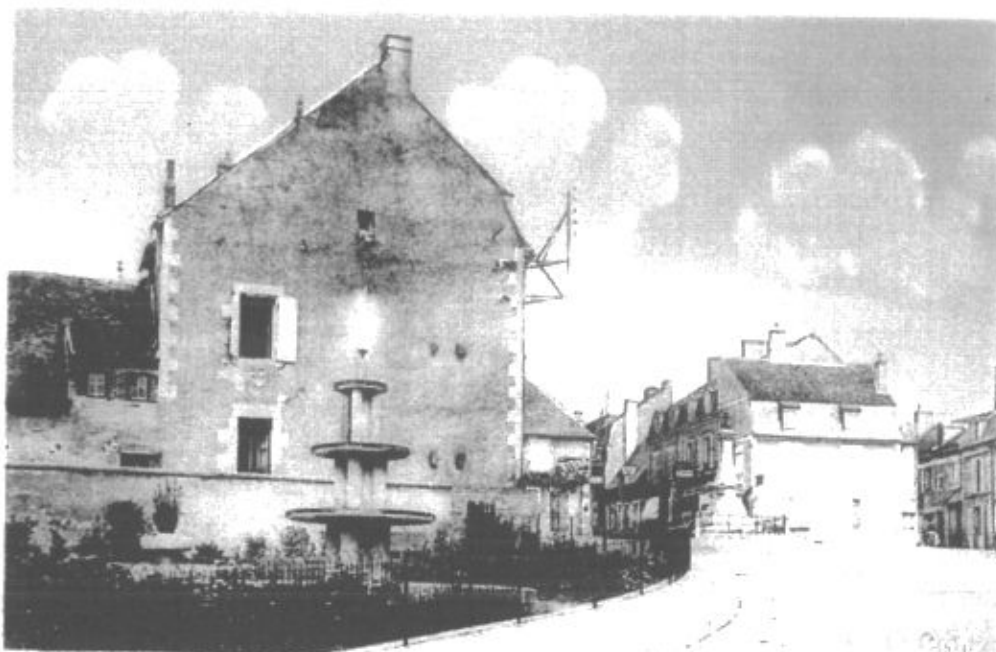
Les puits peuvent être des éléments forts de l'aménagement global et, dans cette perspective, plusieurs hypothèses peuvent être envisagées.

Ils peuvent être le support du chapelet des principaux lieux à aménager, principalement :

- le passage de la Mairie ;
- l'espace Pierrat ;
- l'entrée de ville.



De plus, il est utile de rappeler qu'anciennement, une fontaine monumentale se trouvait place des Frères Mollet, près de l'église et face à l'actuel centre social. C'est pourquoi, il est envisagé de repositionner un lieu d'eau à cet endroit place de l'Eglise.



POUILLY-sur-LOIRE (Nièvre) — La Place

CENTRE DES MAGES

◆ Les lieux de l'aménagement

Les principaux lieux et espaces publics à réaménager dans le centre bourg sont :

✓ La rue principale

Celle-ci est le vecteur principal de la circulation dans Pouilly. Elle est empruntée par tous les visiteurs, en particulier par ceux qui stationnent dans le parking central. Elle est le support de la majorité des commerces, des magasins d'alimentation et des cafés.

Les difficultés et les contradictions à résoudre concernent :

- la place du piéton avec des trottoirs de dimensionnement insuffisant ;
- les stationnements latéraux et leur impact négatif pour la circulation et le piéton, mais positif pour le commerce.



✓ Les abords de l'espace Pierrat

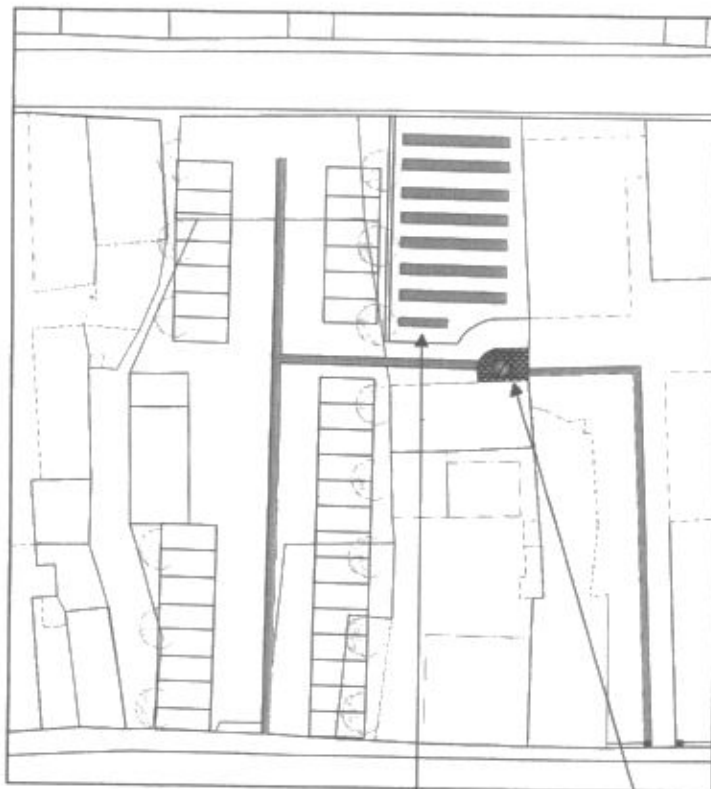
Un vaste parking public a été aménagé il y a une dizaine d'années entre la rue Waldeck Rousseau et la rue des écoles. Par ailleurs, l'espace Pierrat, propriété de la commune, sera aménagé dans le futur pour y créer un équipement (voir page 16 du présent rapport).



Dans ce contexte, il est souhaitable d'aménager les espaces de liaison et interstitiels entre le parking et l'équipement.

Cet aménagement pourra être développé sur trois axes :

- Une bonne qualification de la liaison directe entre ces deux espaces par de la signalétique et des traitements de sol de qualité ;
- La mise en valeur du puits et de ses abords ;
- Eventuellement, la plantation d'une vigne sur le terrain actuellement en pelouse, laquelle devenant un symbole du lieu.



Plantation d'une vigne

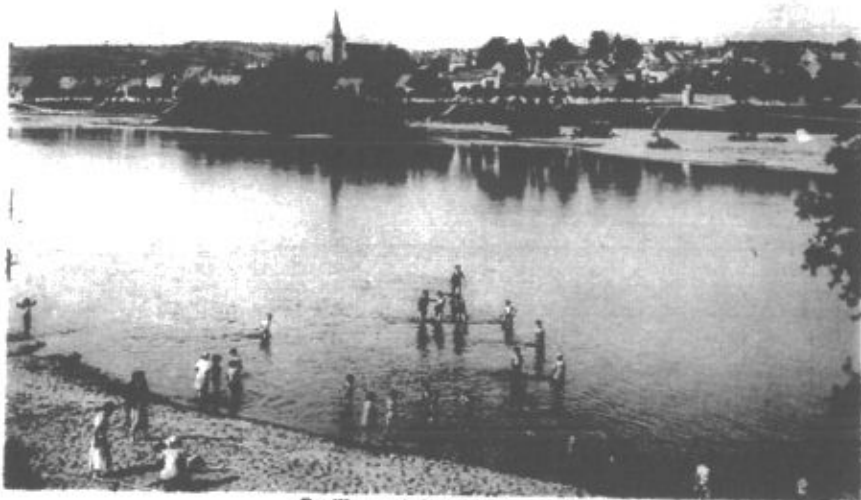
Mise en valeur
du puits

Les quais de Loire

Ceux-ci sont les espaces de découverte des paysages de la Loire. Dès lors que le Pavillon de la Loire sera en fonction, ils seront un lieu de passage automobile plus fréquenté, avec l'éventualité d'un apport assez important de véhicules en stationnement.

La valorisation de cet espace pourrait concerner :

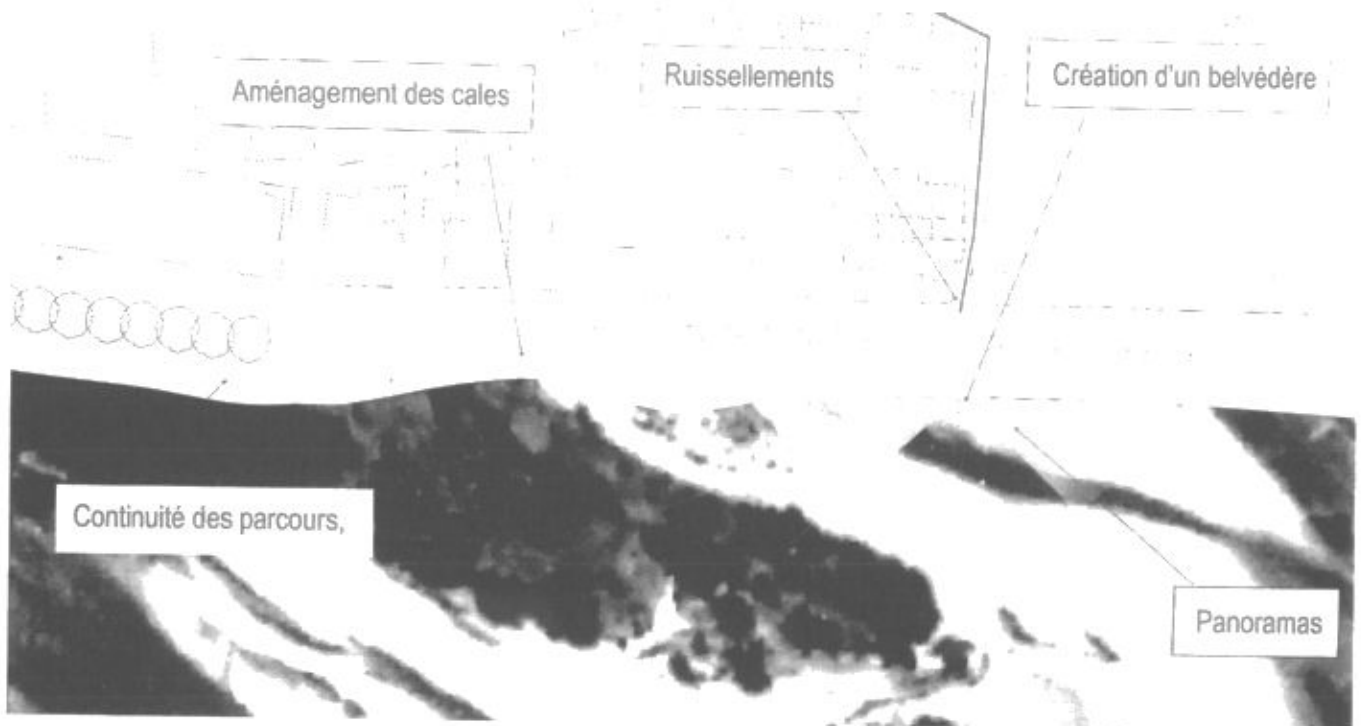
- la continuité des promenades piétons et l'aménagement des espaces réservés à cet usage ;
- la gestion des stationnements ;
- la découverte et la lecture des paysages.



Pouilly-sur-Loire (Nièvre) — La Plage

Les orientations pour ce réaménagement pourraient concerner :

- la création d'un belvédère permettant la découverte et l'observation des paysages de Loire. Ce belvédère pourra correspondre à un simple aménagement de surface ou à un ouvrage construit, en fonction des résultats des études de faisabilité (impact paysager, coûts d'investissement, ...)
- l'aménagement des talus et réfection des cales d'accès au fleuve par la requalification ou la réfection des sols, les pavements des cales en particulier ;
- à partir de ces espaces requalifiés, aménagement en continuité des parcours en direction du pavillon du Milieu Loire où les travaux d'aménagement des abords ont été achevés à l'été 2001.



✓ **Les rues et les ruelles**

Les rues et les ruelles concernées qui pourraient être valorisées sont celles qui relient la rue principale aux quais de la Loire. Ces rues traversent le bourg ancien et c'est à leurs abords que la plupart des constructions intéressantes sont implantées.

Ce sont les espaces qui, par définition, sont les parcours de liaison piétons entre la Loire, avec son Pavillon, et le centre ville, avec en particulier le parking et l'espace Pierrat.



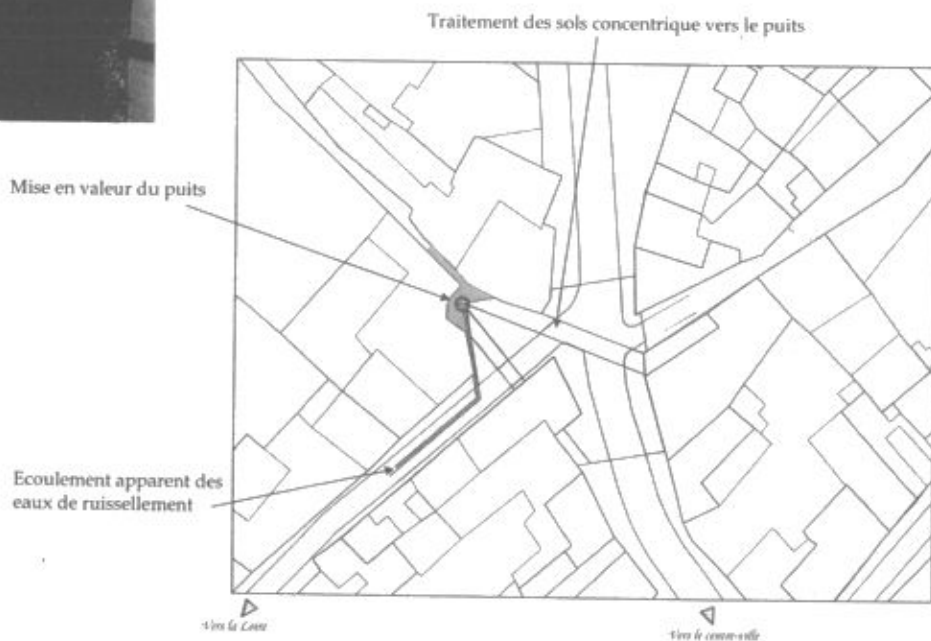
✓ **L'entrée de ville nord**

L'entrée de ville nord, au niveau du croisement entre la rue de Paris et la rue Morin devra faire l'objet d'une attention particulière. Cette requalification permettant de marquer d'une manière forte l'arrivée au centre bourg.



L'orientation poursuivie concerne :

- la réfection et traitement des revêtements de sols ;
- la valorisation du puits et aménagement de ses abords.



✓ La place de l'Eglise

Les places sont les espaces qui, sur le parcours piéton, sont les lieux les plus animés ou les plus susceptibles de l'être.

La place de l'Eglise, qui est le lieu du marché hebdomadaire, est située géographiquement au centre du village ancien, à égale distance de la rue principale et des quais de la Loire.

La valorisation de cet espace pourrait concerner :

- l'organisation et la hiérarchisation des espaces pour le piéton et l'automobile ;
- des aménagements au sol ainsi que la valorisation des bâtiments limitrophes, en particulier l'Eglise ;
- les équipements techniques pour le marché et pour toute autre activité temporaire.



POUILLY-SUR-LOIRE - Place Nationale

Les principes généraux de cet aménagement concernent :

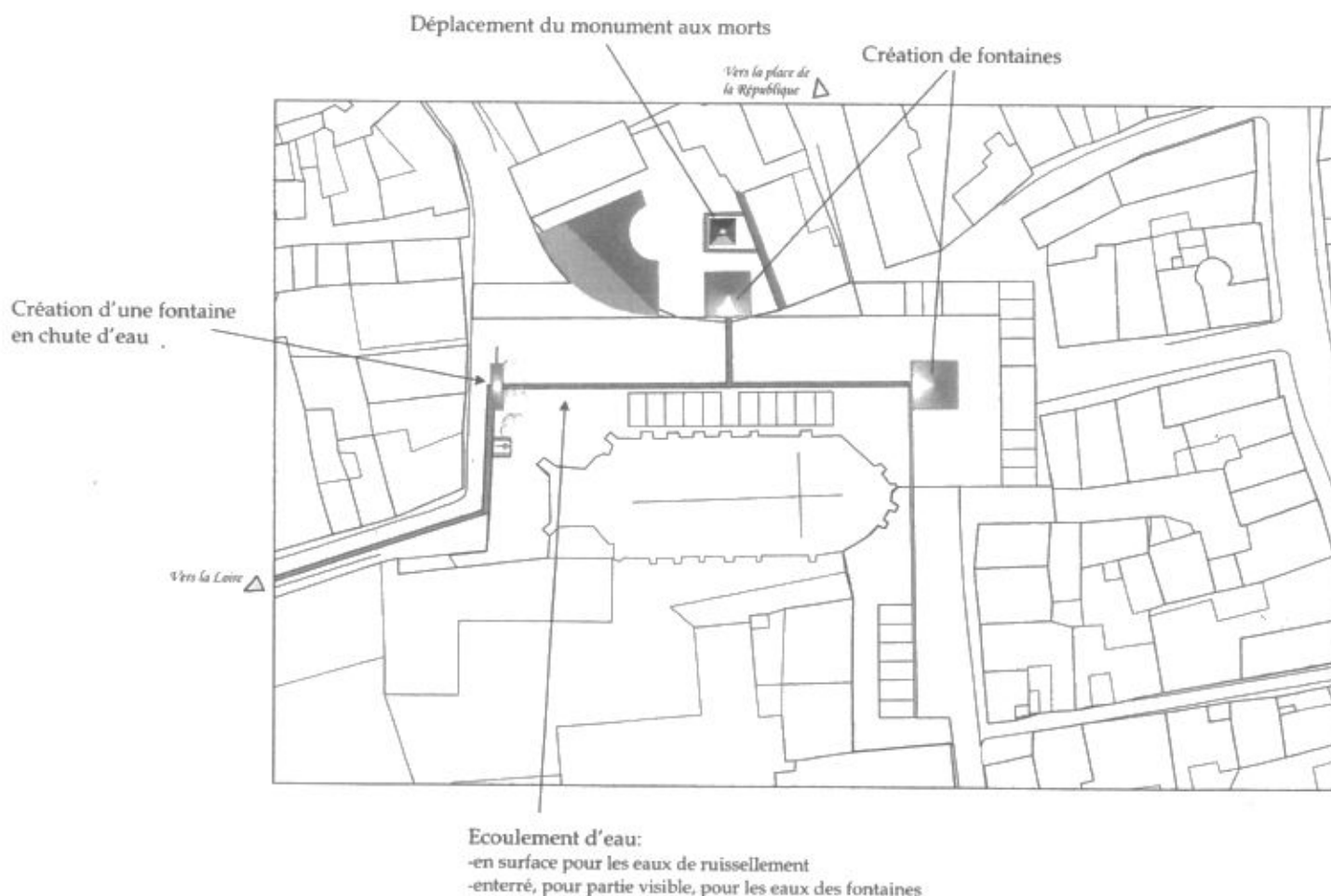
- le traitement des sols et réorganisation des stationnements ;
- la création de fontaines et de parcours d'eau ;
- l'éclairage et mise en valeur de l'Eglise ;
- les travaux de mise aux normes du marché comprenant la création de bornes d'alimentation électrique et d'eau ainsi que la réfection des sanitaires.

Bien qu'aucune option ne soit retenue à ce jour, l'orientation générale consisterait à créer un « lieu d'eau » à cet endroit par la mise en œuvre de fontaines. En accompagnement, le monument aux morts pourrait être déplacé face à l'actuel centre d'action sociale, dans cet endroit plus calme et plus apte à y accueillir des cérémonies, (11 novembre par exemple). ;

En tout état de cause, la réalisation de ces projets dépendra des résultats des études (financières, techniques, paysagères, ...) ainsi que des avis du public qui pourra être consulté au vu des résultats des études de faisabilité.



L'ancienne fontaine



✓ Le passage de la Mairie

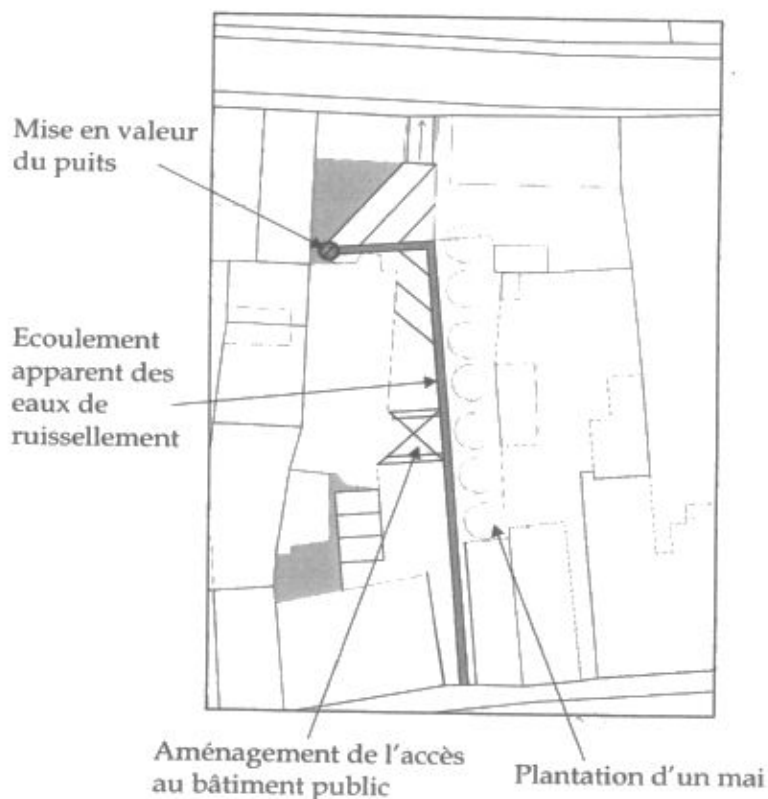
Le passage de la Mairie a pour double intérêt :

- d'être un espace public, avec le passage lui-même ainsi que la plupart des bâtiments qui le longent ;
- de comprendre divers bâtiments qui, du fait de leur inoccupation, se trouvent affectables pour une destination à définir.



Les orientations pour ce réaménagement pourraient concerner :

- le traitement des revêtements des sols ;
- la démolition de bâtiments ou/et excroissances pour une meilleure lisibilité et organisation de l'espace ;
- le déplacement du transformateur ;
- la réfection de l'ancienne salle des fêtes et affectation de ce bâtiment dans un usage à définir.



De même que pour les autres espaces prévus dans le réaménagement global du centre bourg, la commune organisera une concertation du public globale sur ce projet en fonction des résultats des études de faisabilité.

3 – Le développement urbain

Le développement et la protection durable de Pouilly-sur-Loire imposent que des espaces de développement urbain soient clairement définis :

- ces espaces sont nécessaires pour les besoins de constructions nouvelles, à vocation d'activité et à vocation résidentielle ;
- ces espaces doivent être clairement identifiés pour qu'à contrario ceux qui ne sont pas concernés pour le développement de l'urbanisation puissent conserver leur vocation naturelle en toute quiétude.

◆ *Des espaces pour le développement résidentiel*

Plusieurs espaces libres situés en continuité avec le village, avaient été délimités au POS de 1983, révisé en 1994, pour accueillir des extensions de l'urbanisation. Ces espaces avaient été classés en zone NA et, bien qu'ils aient été pour la plupart réglementés, les conditions de leur urbanisation n'étaient que peu précisées.

Aussi, dans le cadre de la révision du PLU et de l'élaboration de son projet d'aménagement et de développement durable, la commune a mené une réflexion quant aux possibilités réelles, ou souhaitables, pour aménager ces secteurs.

Il s'agissait en particulier de préciser leur organisation urbaine et d'accompagner cette réflexion sur l'urbanisme d'une réflexion sur la programmation de ces espaces au bénéfice d'une meilleure diversité de l'habitat.

Quatre secteurs susceptibles d'accueillir un développement résidentiel ont été étudiés :

- Le secteur de la rue des Guilleraults, et de la route de Chateauneuf ;
- Le secteur dit « Syracuse », entre la rue des Ecoles et la voie ferrée ;
- Le secteur du chemin des Bertots, près de la zone d'activités des Bardebouts ;
- Le secteur du chemin des Fourneaux, en entrée nord du village, à proximité du pont de chemin de fer.

Dans un premier temps et pour chacun de ces secteurs, des principes d'aménagement ont été esquissés sur l'ensemble du périmètre de la zone NA considérée et en tenant compte des projets déjà réalisés.

Ces projets ont été soumis à la réflexion des élus ainsi, en tant que de besoin, à la concertation des habitants et propriétaires des terrains considérés.

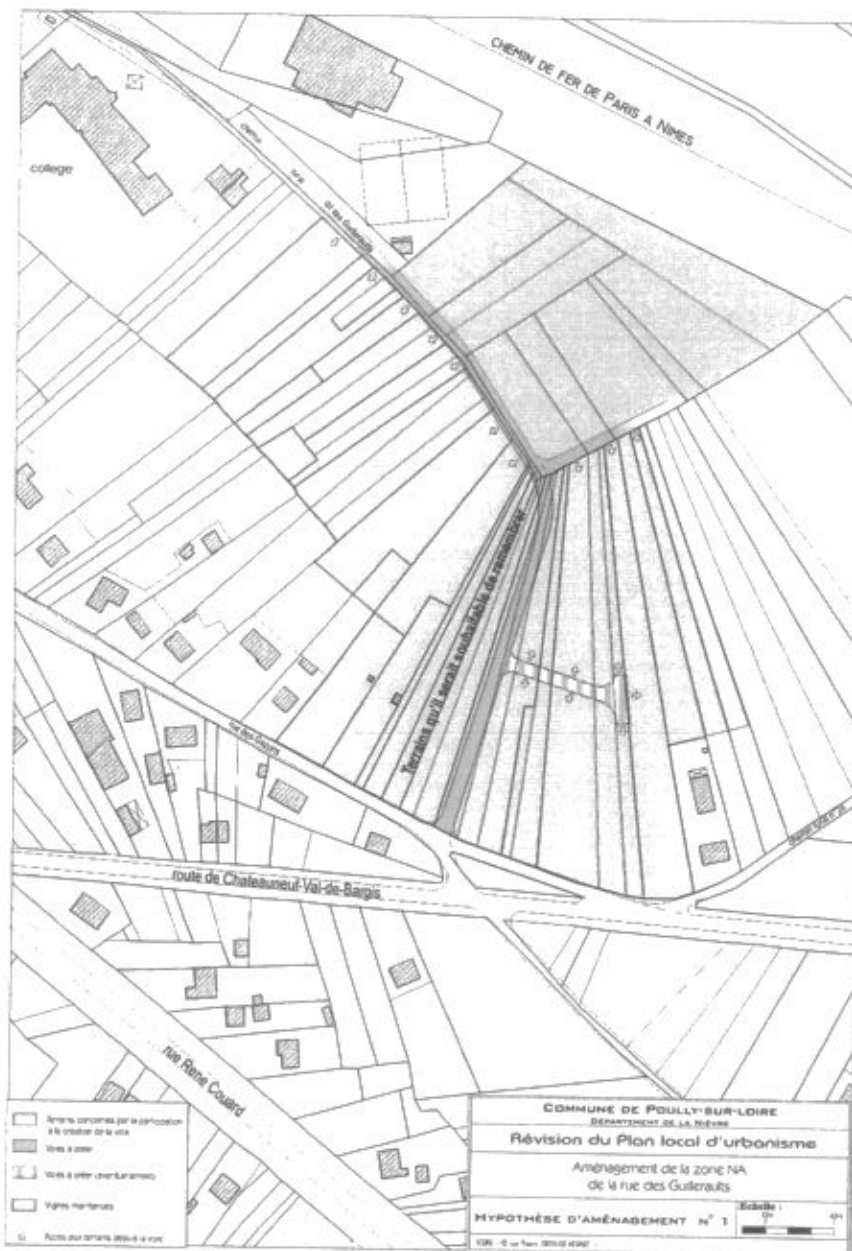
Ces projets ont été modifiés ou redéfinis pour tenir compte de ces avis et les dispositions réglementaires adaptées ont été fixées dans le document de droit des sols du PLU (zonage et règlement).

✓ **Le secteur de la rue des Guilleraults**

▪ **Le premier projet**

L'urbanisation de ce secteur NA du POS en cours de révision nécessiterait, d'une part, la création d'une voie et, d'autre part, qu'une restructuration foncière soit réalisée compte tenu de l'étroitesse et de l'orientation du parcellaire.

Cette voie pourrait, par exemple, relier la voie en impasse du collège à la route de Chateaufort toutefois, les terrains de ce secteur les plus éloignés de la route sont exploités en vigne, laquelle pouvant être durablement maintenue



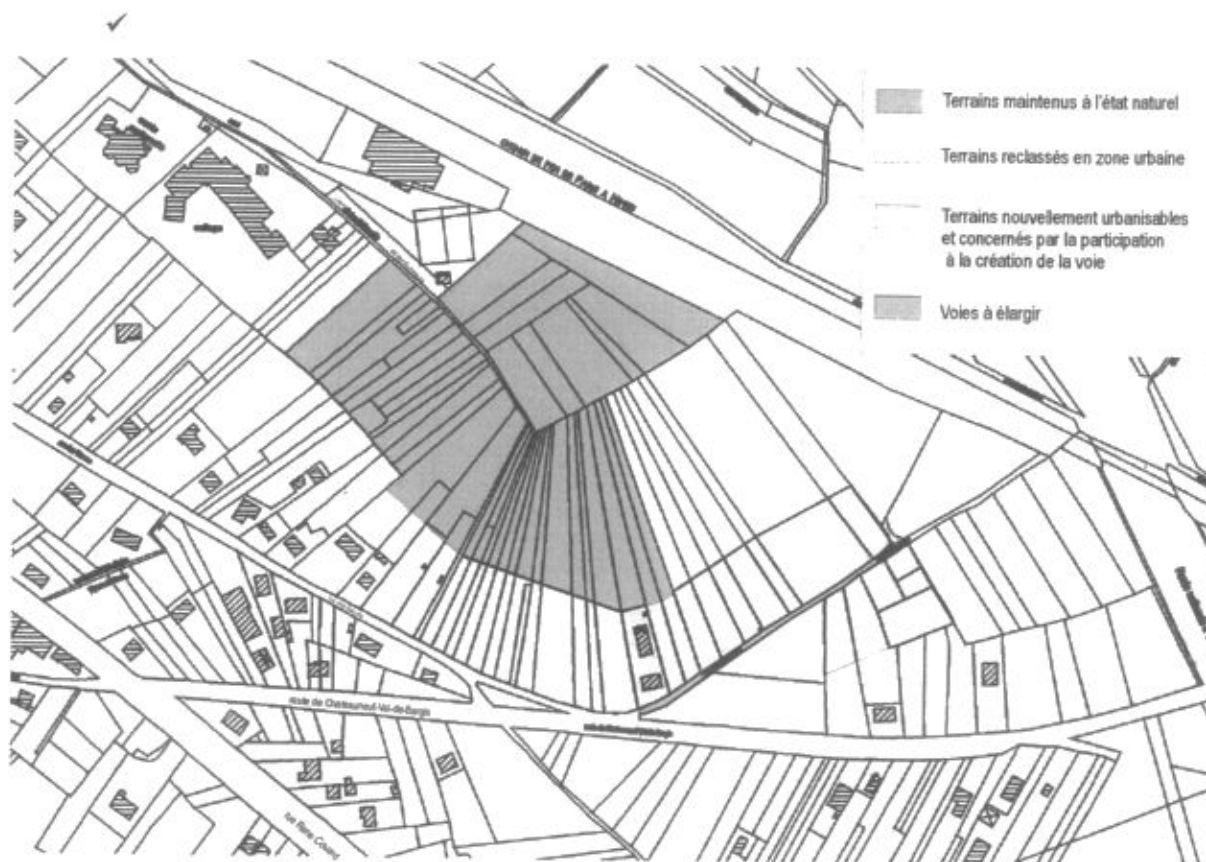
▪ Le projet retenu

Du fait de la préservation de la vigne, la création de cette voie nouvelle perd beaucoup de son intérêt car, ne desservant plus que peu de terrains, l'équilibre de l'économie de sa création ne peut être trouvé. C'est pourquoi l'orientation retenue consiste à permettre la construction des terrains situés aux abords de la route, et de préserver les autres à l'état naturel agricole.

De plus, les terrains qui bordent la rue des Gazons peuvent être directement desservis sans nécessiter de remembrement foncier.

En outre, dans le cadre de cette concertation, il a été décidé d'agrandir la zone constructible pour des habitations individuelles le long du chemin des Vaurigny sous réserve que celui-ci soit élargi et adapté aux besoins de desserte des terrains.

Compte tenu de sa localisation et donc de l'affectation dominante en habitat résidentiel, ce secteur permettra la création d'une dizaine de maisons.



Le secteur dit « de Syracuse »

Ce secteur est excellentement situé en plein centre du bourg, à proximité des principaux équipements et des commerces.

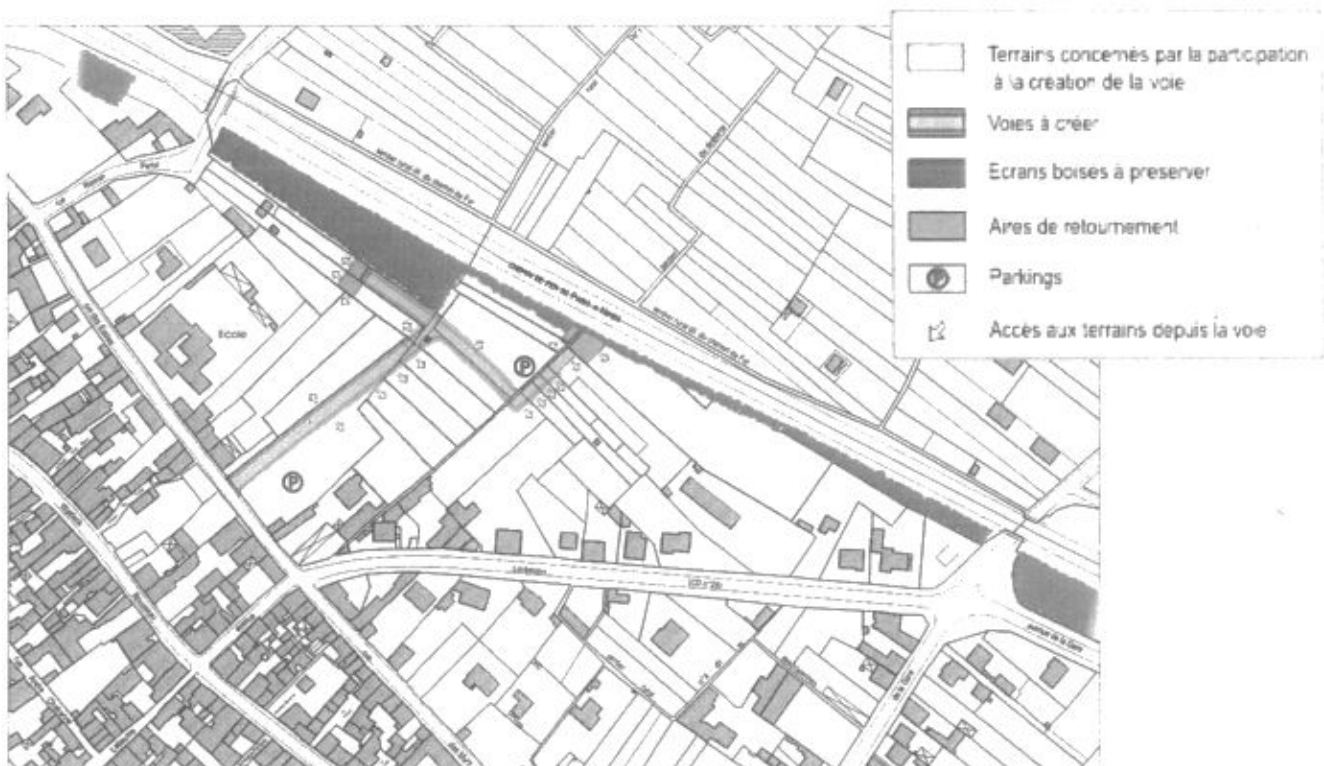
Ce secteur s'étend sur plus de 200 mètres du côté sud de la voie ferrée et se trouve actuellement très enclavé, la seule possibilité d'accès se trouvant rue des Ecoles en face de l'espace Pierrat.

C'est à cet endroit que la commune prévoit de créer un nouveau parking public, d'une capacité de 50 places environ et qui s'avérera extrêmement utile pour l'amélioration générale des conditions de stationnement dans le centre et pour le fonctionnement de l'équipement envisagé dans l'espace Pierrat.

Une voie nouvelle qui longerait ce parking permettrait de desservir l'ensemble des terrains du secteur. Ceux-ci, après une éventuelle recomposition de leur structure foncière, permettrait la création d'un quartier avec une diversité de l'habitat.

Ainsi, des logements locatifs pourraient être créés dans ce secteur, éventuellement sous la forme de maisons individuelles accolées.

En outre, autant pour des raisons de paysage que pour des raisons de nuisances, le bosquet qui longe la voie ferrée doit être préservé et pris en compte dans l'organisation de l'aménagement.



✓ Le secteur du chemin des Bertots

Le secteur du chemin des Bertots, à l'est de la zone d'activités des Bardebouts représente une surface de 8 hectares environ, apte à recevoir une extension de la ville.

Il est immédiatement apparu lors des réflexions que la vigne située près de la RN 7 devait être préservée.

En effet, le terrain remonte à cet endroit et se trouve presque au même niveau que la route de déviation de sorte que cette vigne a un impact paysager très important depuis la voie.

Ainsi, la réflexion sur les possibilités d'aménager le secteur se sont limitées à l'analyse des terrains situés du côté sud du chemin des Bertots.

L'urbanisation de ces terrains nécessite que le chemin soit élargi de sorte qu'il a été jugé utile de déterminer précisément quels étaient les terrains susceptibles d'être construits à court ou moyen terme.

Cette voie permettra de construire sur les terrains riverains et les valorisera.

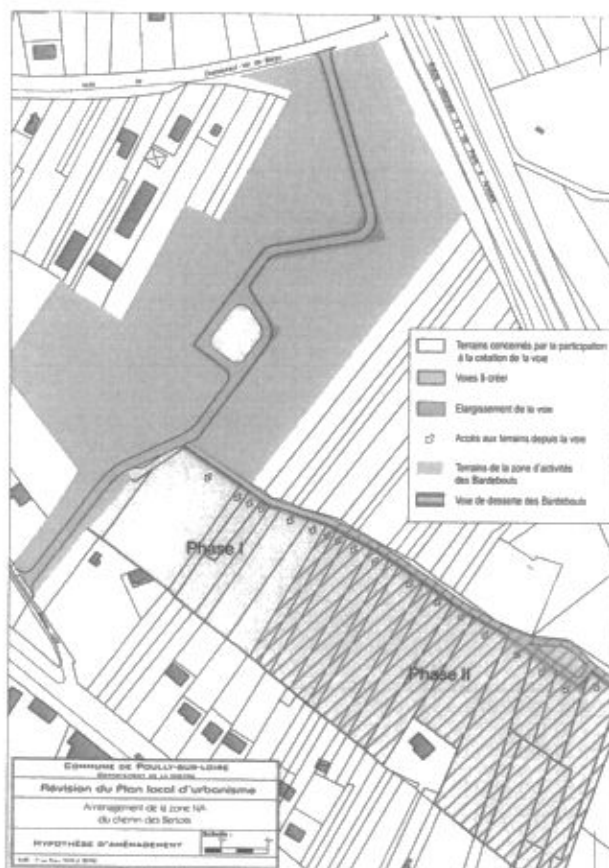
Elle n'a pas d'autre intérêt public que de permettre la croissance du village par l'apport de constructions nouvelles.

C'est pourquoi, il a paru normal que les coûts de réalisation de cette infrastructure soient à charge des propriétaires concernés.

La concertation qui s'est engagée avec les propriétaires de ces terrains a abouti à planifier l'aménagement de ce secteur en deux phases :

- la première pourra être entreprise à court terme. Il s'agit de réaliser cette voie dans son premier tronçon. Elle va permettre de construire sur les premiers terrains situés près de la zone des Bardebouts ;

Ce n'est que dans un second temps, après une nouvelle concertation avec les propriétaires concernés, que la seconde phase de l'aménagement de la voie sera réalisée.



✓ **Le secteur du chemin des Fourneaux**

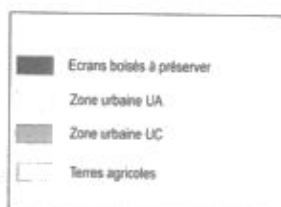
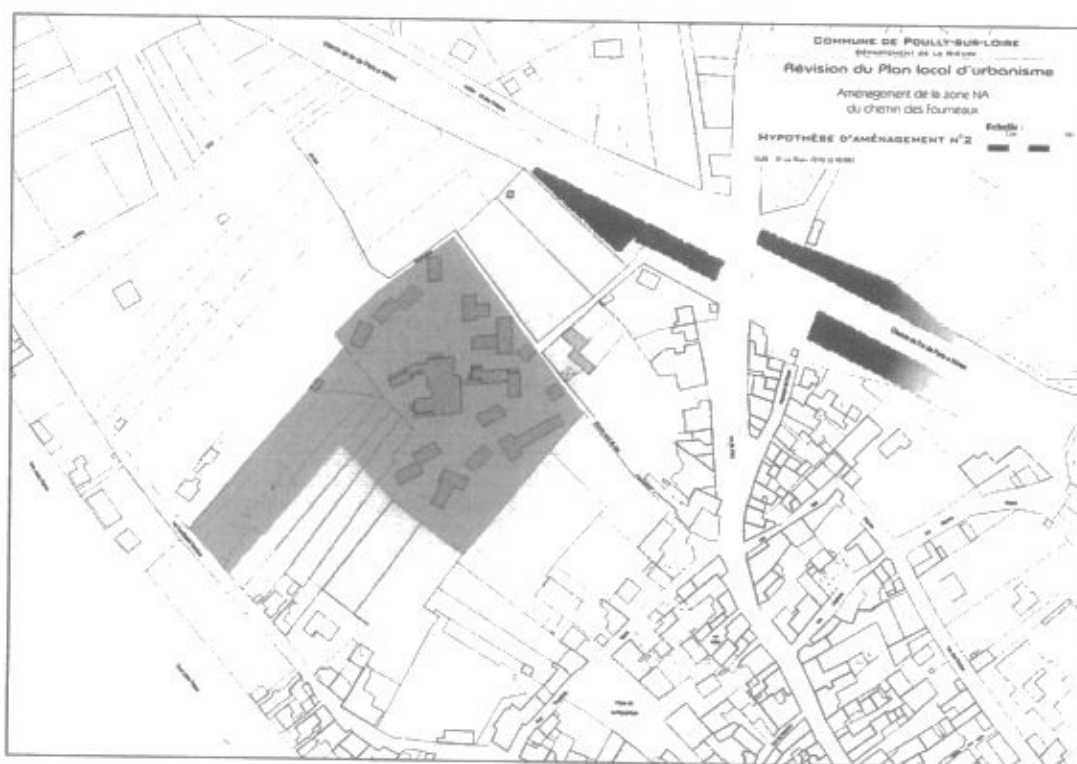
Ce secteur qui était classé en NA3 au POS est à présent déjà construit en grande partie par l'ensemble de foyers-logements.

Cette opération à laquelle on accède depuis la rue Ferdinand Gambon a créé des délaissés de la zone NA, entre elle et les zones urbaines aux alentours.

La réflexion a consisté à analyser les possibilités d'urbanisation de ces terrains ou parties de terrains, ainsi qu'à identifier les infrastructures qu'il pourrait être nécessaire de créer à cette fin.

Il est rapidement apparu que, compte tenu de la morphologie complexe du secteur, les travaux de voirie et de réseaux divers à créer s'avèreraient disproportionnés du point de vue économique au regard des possibilités supplémentaires d'urbanisation qu'ils pourraient apporter.

C'est ainsi que ces espaces ont été rattachés aux zones urbaines qui les jouxtent, laissant à chaque propriétaire l'initiative pour organiser l'aménagement de son terrain.



◆ Des espaces pour le développement économique

La zone d'activités des Bardebouts sera totalement bâtie à court terme. A partir de ce moment, il n'y aura pratiquement plus d'espaces disponibles sur la commune pour l'implantation de nouvelles activités.

Il est donc nécessaire de prévoir de nouveaux espaces d'accueil pour ce développement.

Des terrains étaient déjà identifiés au POS à cet effet, et ce sont les mêmes qui seront réservés à cet usage. Ces terrains sont :

- situés à proximité de la RN7 déviée de sorte qu'ils sont susceptibles de subir des nuisances ;
- aisément accessibles et proches de la zone des Bardebouts ;
- peu utilisés pour l'agriculture et, de ce fait, susceptibles de mutation ;
- suffisamment proches du bourg pour être situés dans sa continuité et suffisamment éloignés pour ne pas apporter de nuisances pour leur voisinage résidentiel.

Cette zone est très importante, tant par sa dimension que par sa situation très visible et à proximité de la route nationale qui lui confère une grande sensibilité paysagère. C'est pourquoi l'ouverture réelle à l'urbanisation et l'aménagement de ce secteur ne pourra se faire que dans le cadre d'un aménagement d'ensemble coordonné.

