

DÉPARTEMENT DE LA NIÈVRE



Ville de
Cosne-Cours-sur-Loire

VILLE DE COSNE-COURS- -SUR-LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES – P.A.D.D.

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & Aménagement Membre de la S.F.A</p> <p>Eve PELLAT PAGE Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Formation A.E.U. C.E.A.A. Patrimoine Membre de la S.F.U. 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement</p> <p>■</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine Architecte D.P.L.G. D.E.A. Histoire Socio-culturelle 06 . 62 . 03 . 52 . 58</p>	MODIFICATIONS :	914a
		Septembre 2012
RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 17 DÉCEMBRE 2007 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 29 OCTOBRE 2012 APPROUVÉ EN DATE DU 15 JUILLET 2013		



ADEV ENVIRONNEMENT 2 rue Jules Ferry 36300 LE BLANC Tél. 02 54 37 19 68 courriel : contact@adev-environnement.com

■ **Bureau d'Études – Aménagement, Urbanisme, Architecture** Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01– www.be-ua.com
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : BE-AUA@wanadoo.fr
Siège : 69, rue Michel Colombe 37 000 TOURS – Agences : Bât 640 Zone aéroportuaire, 36 130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye 18 000 BOURGES
g r o u p e B.E.-A.U.A. / A T R I U M Architecture : ensemble, nous dessinons votre avenir...

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La révision du P.L.U. de COSNE-COURS-SUR-LOIRE a été prescrite le 17 décembre 2007 par le Conseil Municipal sur l'ensemble du territoire communal, parallèlement la commune a décidé de réviser sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) devenue Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) depuis l'entrée en application de la loi «Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2».

Cette démarche permet à la commune de se projeter à moyen/long terme.

Rôle du P.A.D.D. : traduire le projet politique communal

C'est le P.A.D.D. qui fonde et justifie les choix des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du zonage et du règlement d'Urbanisme.

Une ville durable

Rappel des dispositions des lois Grenelle 1, Engagement National pour l'Environnement (ENE dite Grenelle 2) et Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) :

- Lutter contre l'étalement urbain qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, de la déperdition d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des coûts élevés en infrastructures ;
- Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- Faciliter la mise en oeuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- Concevoir l'urbanisme de façon globale et créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun ;

Sur la base du diagnostic territorial qui a révélé des contraintes, des ruptures et des discordances mais également des atouts en terme de patrimoine bâti et paysager, 4 enjeux fondamentaux apparaissent :

- La biodiversité > PROTEGER
- Le patrimoine bâti et paysager > METTRE EN VALEUR
- Les activités > FAVORISER
- Le développement urbain > MAITRISER

Plusieurs axes sont présentés, à titre égal, sans hiérarchie d'importance ou de priorité.

1. Renforcer l'image de la Ville, son attractivité économique, touristique et l'offre d'équipements de loisirs

Renforcer l'image de la Ville et renforcer son attractivité touristique

La ville de COSNE-COURS-SUR-LOIRE située à la croisée du Nohain et de La Loire doit poursuivre la valorisation des espaces naturels et des espaces publics traversés.

Plusieurs objectifs figurent dans le P.L.U. :

- Poursuivre la valorisation des espaces boisés et naturels communaux (espaces de promenades et de loisirs) en tenant compte de la sensibilité des milieux ;
- Aménager les bords de Loire, dans sa partie urbanisée (place de la Pêcheurie...) mais également plus au sud avec la mise en valeur et l'aménagement d'un site touristique sur le site de port Aubry, venant ainsi renforcer la continuité des cheminements le long de sa vallée nord/sud ;
- Créer une voie verte à usage des piétons et 2 ou 4 roues non motorisés, réutilisant l'emprise d'une ancienne voie ferrée ;
- Développer et affirmer l'offre culturelle à l'échelle de la Ville et du bassin de vie par la programmation d'un nouvel équipement culturel pouvant accueillir 1000 à 1500 personnes ;

Maintenir et renforcer l'attractivité de la ville centre pour un développement économique durable

La ville de COSNE-COURS-SUR-LOIRE dispose d'un tissu économique riche et diversifié, elle compte plus de 5500 emplois, principalement répartis au sud du centre ville avec notamment le développement du Parc d'Activités du Val de Loire, auxquels viennent s'ajouter les activités installées dans le centre ville et dans la zone commerciale au nord du centre ville.

Il s'agit également d'un atout important à une époque où le rapprochement entre lieu d'habitat et lieu d'emploi est recherché.

Le P.L.U. prévoit des mesures en matière d'aménagement de son territoire, afin de créer des emplois et favoriser une dynamique économique qui s'inscrit dans une logique portée par la Communauté de Communes et l'Agence de développement l'Adeb Cosne.

- Développer le Parc d'Activités du Val de Loire par l'extension de la zone existante (prise en compte des besoins actuels et futurs) et la valorisation de sa position de « vitrine » depuis l'Autoroute ;
- Maintenir un tissu commercial et de services dans le centre ville par la mise en place d'une opération FISAC et la gestion des pas de porte afin d'éviter leur transformation en logements (encadrement des devantures et enseignes des commerces pour une gestion qualitative dans le cadre de l'AVAP) ;
- Améliorer le fonctionnement des services techniques municipaux, par le regroupement sur un seul site des espaces aujourd'hui dispersés sur le territoire communal, mutualisation des moyens humains et matériels ;

- Reconquête des friches RFF par l’affirmation du secteur Gare, côté est, comme pôle d’intermodalité, à proximité d’une zone d’activités et d’un secteur d’habitat diffus à recomposer ;

2. Préserver le milieu naturel et ses ressources

Concilier protection de la biodiversité et fonctionnement urbain

La ville possède un important territoire composé de deux communes Cosne-sur-Loire et Cours, elle dispose encore de vastes espaces agricoles et naturels importants et de qualité en matière de biodiversité.

Cette trame verte principalement composée de boisements, espaces agricoles, espaces naturels de fond de vallée, jardins publics et privés est complétée d’une trame bleue très riche (ruisseau L’oeuf, ruisseau de Saint-Loup, Le Nohain et La Loire).

L’objectif majeur du P.L.U. est de les préserver, d’une part pour répondre aux objectifs de biodiversité et préserver des « puits de carbone » à proximité des villes mais aussi pour répondre aux objectifs de qualité de paysages et qualité de vie des habitants.

A ce titre, le P.L.U. prévoit de :

- Assurer le développement de l’activité agricole et de sa diversification, préservation des espaces de cultures agricoles situés sur les plateaux nord et sud du territoire, qui jouent un rôle important dans le maintien d’une agriculture périurbaine tout en limitant la consommation de l’espace agricole à des fins de développement urbain ;
- Protéger les espaces boisés existants pour la préservation des écosystèmes (trame verte) :
 - o Identifier et protéger les espaces boisés (ZNIEFF...), les haies bocagères, les arbres d’alignements, et les boqueteaux encore présents sur le territoire communal ;
 - o Affirmer les secteurs de haies bocagères et le développement de ses dernières ;
 - o Sauvegarder et renforcer la biodiversité par le maintien et la protection des corridors verts.
 - o Prendre en compte la présence de sites Natura 2000 le long de La Loire ;
- Protéger et mettre en valeur les vallées (trame bleue) :
 - o Poursuivre les aménagements paysagers des bords du Nohain ;
 - o Préserver la trame bleue dans le respect des directives du SDAGE ;
- Maintenir des espaces naturels et des espaces verts multifonctionnels durables : support de diversité de la flore et de la faune, support du développement touristique, l’objectif de préservation est donc accompagné de celui de (traitement des continuités et possibilité de gestion dans l’AVAP) valorisation du paysage ;
- Préserver et valoriser les vues définies comme enjeux patrimoniaux dans le cadre des études de l’AVAP ;
- Contribuer au maillage des espaces verts à l’échelle des quartiers et en s’inscrivant dans une logique de corridors avec les communes voisines. Le développement des plantations sur

l'espace public et la préservation de certains coeurs d'îlots plantés (jardins potagers, fonds de parcelles plantées...) enrichiront également ce maillage (AVAP, enjeux de préservation des coeurs d'îlots plantés et prise en compte des espaces plantés comme espaces de climatisation naturelle dans le cadre du développement durable).

Inscrire les rivières dans une trame verte et bleue

Le P.L.U. prend en compte les sites naturels constitués par les vallées, ainsi que la présence de zones humides qu'il convient de préserver. Ces zones sensibles doivent être protégées en tant que telles mais aussi en terme de rejets dans leurs cours.

Le P.L.U. prend en compte l'objectif de garantir une continuité écologique le long des rivières, la préservation des zones humides et d'expansion des crues participe également à la régulation des écoulements et à la gestion du risque inondation (prise en compte du S.D.A.G.E.)

Prendre en compte le risque d'inondation (PPRI de La Loire et du Nohain), la proximité de la centrale de Belleville-sur-Loire, et les risques naturels existants liés à la présence des argiles :

- Limiter l'imperméabilisation des sols par la création d'espaces verts dans les opérations d'aménagement ou le choix des matériaux de la voirie et des aires de stationnement ;
- Prendre en compte l'itinéraire de transport de matières dangereuses ;
- Encadrer les conditions de construction dans les zones non urbanisées, par l'application des PPRI ;
- Réglementer les constructions dans les zones déjà urbanisées en intégrant la connaissance du risque ;
- Informer sur les conditions de construction dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles.
- Encadrer les travaux sur le bâti traditionnel en zone inondable (spécificités liées au système constructif)

Veiller à la qualité des cours d'eau

Dans le domaine de la gestion de l'eau, le P.L.U. vient au service de nombreuses réflexions amont : S.D.A.G.E. du Bassin Loire-Bretagne, les actions des Syndicats intercommunaux pour l'entretien et l'aménagement des rivières, dont le principal objectif est l'amélioration et la protection de la qualité de l'eau.

La commune s'engage à participer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau présents sur la commune à travers les actions suivantes :

- Programmer une étude de schéma d'assainissement collectif et séparatif pour mise en cohérence de l'assainissement avec les zones du P.L.U. ;
- Maîtriser les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel, encourager la gestion paysagère des eaux pluviales dans toute opération ; (gestion dans le périmètre de l'AVAP avec la préservation des fossés et la prescription éventuelle de traitement en fossés ou noues dans les futures opérations en secteur sensibles (vallée et coteaux) ;

- Préserver les berges des cours d'eau, pour leur rôle épurateur, leur biodiversité, ainsi que pour maintenir leur attrait paysager. (prise en compte de la gestion et de l'entretien des ripisylves dans la zone des vallées de l'AVAP).

3. Limiter la consommation d'espaces naturels et des ressources

Construire « la ville sur la ville »

Le P.L.U. doit répondre à un double objectif : répondre aux besoins en logements et préserver les espaces naturels majeurs de la commune, ce qui implique des modes d'aménagements adaptés qui vont s'inscrire dans un contexte où les sols doivent être considérés comme une ressource rare.

Le P.L.U. doit permettre d'accompagner ce phénomène de recomposition de la «ville sur elle-même», en encadrant les possibilités de constructions neuves, de densification, de réhabilitation... :

- Renforcer le tissu urbain autour des centralités existantes, en harmonie avec la structure urbaine historique du centre ville et les différentes entités bâties bien constituées ;
- Inscrire la possibilité d'une densification/intensification urbaine maîtrisée des secteurs d'habitat au nord et à l'est de la gare ;
- Renouveler le parc locatif social pour répondre à la demande ;
- Reconvertir les friches industrielles ou d'activités ;

Economiser les ressources naturelles

Les objectifs environnementaux posent clairement l'exigence de réduire les consommations des ressources non renouvelables :

- Favoriser l'économie d'eau par le recours à des dispositifs économes en eau dans la conception des projets, par la réutilisation des eaux de pluies (domaine public et privé) ;
- Favoriser un mode de développement urbain qui limite l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels en réinvestissant les dents creuses et les sites de mutations insérés dans les espaces urbanisés ;
- Favoriser les conditions de développement durable par le choix des matériaux pour la construction et la mise en oeuvre de technologies d'exploitation des énergies renouvelables. (Intégration d'une réflexion sur les énergies renouvelables dans le bâti ancien dans le cadre de l'AVAP) ;
- Affirmer la politique de tri sélectif en place, par la multiplication des points de tri conformément au règlement d'exploitation ;
- Créer un point d'apport de déblais de chantiers et recyclage.

4. Améliorer la qualité du cadre de vie

La ville de COSNE-COURS-SUR-LOIRE, par son histoire et son mode de développement urbain, a su préserver les éléments qui fondent à la fois ses caractéristiques mais aussi son attractivité.

Cette identité liée à la fois aux paysages et au fonctionnement de la ville constitue le premier élément du cadre de vie des habitants. Le P.L.U. prend en compte l'objectif d'amélioration qualitative.

Valoriser l'histoire du lieu, ses traces, ses repères emblématiques

Il s'agit d'inscrire comme axe majeur d'aménagement le fait de valoriser les éléments les plus forts et marquants dans le paysage, en référence au passé de la Ville et de ce que son histoire lui a laissé comme traces « historiques ou emblématiques ».

- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune et ses identités patrimoniales préservées ;
- Identifier et valoriser les perspectives sur le centre Ville ;
- Améliorer la perception des entrées de ville, « vitrine » de la ville depuis les principaux axes de circulation ;
- Encadrer les plantations et le traitement des espaces non bâtis de façon à conforter la qualité des paysages urbains et à préserver, voire restaurer la biodiversité en ville (maintien et restauration des corridors écologiques) ;
- Mettre en place une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, afin de définir des prescriptions architecturales qui concilient harmonie et innovation au sein des quartiers mais également des villages (Cours) et des hameaux (Villeprevoir, Villorget...) ;

Renforcer les déplacements alternatifs au tout voiture ;

- Affirmer le secteur Gare, côté est, comme pôle d'intermodalité : embellir le site côté est, Aménager des aires de stationnement VL pour les usagers de la Gare en complément de ceux existants ; Requalifier la circulation douce existante permettant de franchir les voies de chemin de fer ;
- Assurer la continuité des pistes cyclables sur le territoire, depuis les communes voisines ;
- Prise en compte des plans de circulation VL, PL, liaisons douces et PMR : aménagement des voies existantes et futures en fonction de leurs usages ;
- Développer le circuit bus en l'adaptant aux développements urbains à venir ;
- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture par l'aménagement d'une ou plusieurs aire de covoiturage ;
- Mettre en place une action en terme de logique de maillage lors de toute opération de constructions afin d'**assurer le maillage** de ces dernières avec le tissu urbain environnant.

Assurer la qualité des espaces publics

L'espace public est le premier qui s'offre au regard, c'est lui qui caractérise les espaces de centralité, il s'agit à la fois des places majeurs du centre ville mais également l'ensemble des espaces publics et circulations douces caractéristiques de Cours-sur-Loire et des hameaux identifiés. L'objectif du P.L.U. est d'identifier et de faciliter la mise en oeuvre des interventions futures, avec une priorité accordée à la prise en compte de la qualité des cheminements alternatifs à la voiture.

- Adapter les espaces publics de façon à rendre les déplacements par modes doux attractifs et sécurisés ;
- Lutter contre « les débordements » du stationnement automobile sur le domaine public en améliorant l'offre de stationnement (création de petites poches bien réparties sur le territoire) et en renforçant les exigences visant à répondre aux besoins au sein des espaces privatifs.

5. Accompagner la mixité sociale par une offre diversifiée et équitablement répartie sur la Ville

Développer une offre de logement diversifiée et de qualité

Les chiffres de l'INSEE mettent en évidence une forte vacance dans le centre historique et une forte proportion de logements sociaux.

Le P.L.U. a pour objectif d'augmenter le nombre et la diversité des types de logements à l'échelle de toute la ville, par une répartition équilibrée des opérations et des types de logements.

L'objectif fondamental est de renforcer la diversité des formes d'habitat afin de favoriser au mieux le parcours résidentiel des habitants.

Les outils :

- Mettre en oeuvre les objectifs du P.L.H. ;
- Optimiser les futures procédures d'O.P.A.H. (énergétique) avec la mise en place de l'A.V.A.P. ;
- Rechercher une répartition harmonieuse de l'offre de logement sur l'ensemble de la Ville, avec une préférence accordée aux secteurs les mieux dotés en commerces, services et ceux qui bénéficient des meilleures modalités d'accès aux transports en commun ;

La production d'une offre de logement nouvelle devra pouvoir trouver des modalités de réalisation qui impliquent la valorisation optimum du foncier, à la fois sur les quelques terrains encore libres, insérés dans les quartiers urbanisés et sur les opérations issues de mutations d'occupation des sols actuelles (fonds de parcelles, friches...) : il s'agit de renouveler la ville sur elle-même. Cette logique répondant à l'objectif parallèle de préservation des espaces agricoles.

Les secteurs proches de la gare (principalement au nord et à l'est) sont les plus pertinents pour la recherche de cette valorisation urbaine. La densification se fera :

- En variant les formes urbaines afin de s'insérer dans les tissus urbains limitrophes (traitement des franges) ;
- En tenant compte des contraintes physiques et naturelles (problématique de l'eau, préservation des vues ...).

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Synthèse des orientations du P.A.D.D. :

L'orientation 1 a pour objectif de « Maintenir et renforcer l'attractivité de la ville pour un développement économique durable, en favorisant la reconquête et la réhabilitation des friches urbaines et en développant le Parc d'Activités du Val de Loire.

Les orientations 2 et 3 favorisent un mode de développement urbain qui limite l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels en réinvestissant les dents creuses et les sites de mutations insérés dans les espaces urbanisés ;

L'orientation 4 a pour objectif de répondre à la demande en matière de logement en assurant une urbanisation raisonnée et raisonnable respectueuse de son environnement, limitant ainsi la consommation d'espaces agricoles et naturels.

L'orientation 5 doit répondre à un double objectif : répondre aux besoins en logements et préserver les espaces naturels majeurs de la commune, ce qui implique des modes d'aménagements adaptés qui vont s'inscrire dans un contexte où les sols doivent être considérés comme une ressource rare. Le P.L.U. doit permettre d'accompagner ce principe de recomposition de la « ville sur elle-même », en encadrant les possibilités de densification, de réhabilitation, de constructions neuves, ...

Le projet de développement de la commune traduit les orientations précédentes et tend vers une optimisation du tissu urbain existant en :

- urbanisant en priorité les dents creuses encore présentes en zone urbaine, soit environ une centaine de logements sur des parcelles de 400 à 800 m² environ ;
- en organisant l'urbanisation future des secteurs enclavés (zones 1AUh et 2AUh) au nombre de 9 (Les Mouillères, Saint-Lazare, Fontaine Saint-Laurent, Longue Epine, Les Varennes, Plantenoix, Les Ardilles, Pont Midou, Champ Mouchot, Gatefer et Chantier Blanc) offrant des potentialités intéressantes à travers la mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation pour les zones 1AUh, soit environ 46 hectares (environ 560 logements avec une mixité de programme, et de taille de parcelles de 400 à 800 m²) ;

Ces dispositions sont en cohérence avec les orientations du SCOT et les objectifs du P.L.H. les objectifs du SCOT 2007 sont de 850 logements sur la ville centre. Le rythme annuel moyen est de 45 logements par an. Si on considère 4 années écoulées depuis l'approbation du SCOT, cela correspond à environ 180 logements réalisés sur cette période, les objectifs à atteindre dans le cadre du PLU révisé sont donc de 670 logements environ. Les réserves foncières du PLU répondent donc à cet objectif tout en consommant moins d'espace agricole et naturel que le PLU mis en révision.



Protection des espaces boisés existants
, pour la préservation des écosystèmes
« trame verte »

Développement de l'activité agricole
et de son environnement

Protection et mise
en valeur des vallées
« trame bleue »

Reconnaissance de la structure
urbaine historique du centre ville
et des différentes entités
bâties bien constituées

Mise en valeur « touristique »
des bords de Loire

Reconquête des friches RFF par l'affirmation
du secteur Gare, côté est, comme pôle d'intermodalité

Mise en place d'une urbanisation raisonnée
en recomposant les ensembles existants
par densification

Développement
du Parc d'Activités
du val de Loire

Gestion des risques naturels
et technologiques

Reconnaissance patrimoniale des
ensembles bâtis et écarts

© BE - AUA

VILLE DE COSNE-COURS-SUR-LOIRE
ÉLABORATION DU P.L.U.
CARTE DE SYNTHÈSE DU P.A.D.D.