DÉPARTEMENT DE LA NIÈVRE

Ville de
Cosne-Cours-sur-Loire

VILLE DE COSNE-COURS--SUR-LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Jean-Pierre LOURS
Urbaniste O.P.Q.U.
Architecte D.P.L.G.
D.E.A. analyse & Aménagement
Membre de la S.F.A

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

Yves MORLAND
Architecte D.P.L.G.
D.E.A. analyse & aménagement

■

Anne CAZABAT
Architecte du Patrimoine
Architecte D.P.L.G.
D.E.A. Histoire Socio-culturelle
06 . 62. 03 . 52 . 58

MODIFICATIONS :

Suite à la consultation des services et à l'enquête publique

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'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture** Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01– www.be-aua.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
groupe B.E.-A.U.A. / ATRIUM Architecture : ensemble, nous dessinons votre avenir...

PREAMBULE

Afin de traduire le projet communal, le PLU de Cosne-Cours-sur-Loire comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce en application de l'article L123-1-4, 1 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ont été défini, après analyse des dents creuses et en tenant compte des objectifs du SCOT et du PLH.
Les O.A.P. concernent :

- l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh (à dominante d'habitat) et 1AUe (à dominante de zones d'activités),
- l'aménagement du Parc d'Activités du Val de Loire
- la requalification du pôle Gare.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers.
Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Secteurs 1AUh

Les Ardilles, Longue Epine, La Fontaine Saint-Laurent, Les Varennes, Plantenoix, Saint-Lazare, Vignelle-La Fontaine Pernée

Contexte : secteurs centraux situés au nord est du centre ville de Cosne-sur-Loire, entre le tracé de la voie de chemin de fer et celui de l'autoroute.

Objectifs :

Organiser et optimiser la mutation du parcellaire encore en partie rural ;
Développer des programmes mixte à vocation principale d'habitat ;
Affirmer les liaisons douces avec le tissu bâti environnant et les équipements existants ;
Conserver et valoriser le patrimoine végétal ;
Maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ;
Prendre en compte les caractéristiques topographiques du site ;
Intégrer la démarche HQE dans la gestion des eaux pluviales pour qualifier l'espace public et les traces du passé (noues paysagées, vallon) ;

Principes d'aménagement :

En préalable : Associer le Conseil Général à la réflexion et à l'aménagement de ces secteurs, notamment dans la définition des accès afin que les mouvements engendrés se fassent dans de bonnes conditions de sécurité.

Organiser la desserte des différents secteurs dans le prolongement du réseau existant ;
Compléter le maillage de circulations douces ;
Conserver les plantations existantes de qualité, notamment comme support de liaisons douces ;

Développer des typologies d'habitat et de densité variées répondant à la demande et permettant de diversifier l'offre sur le territoire (locatif privé et social, accession à la propriété…) tout en modérant la consommation des espaces agricoles et naturels.

- Logements locatifs sociaux : parcelles 300 m² environ
- Logements intermédiaires/maisons de bourg accolées : parcelles de 400 à 500 m² environ
- Lots libres : parcelles de 400 à 700 m².

Il est défini pour chacun des secteurs une fourchette du nombre de constructions souhaitées, tout aménageur public ou privé devra s'y conforter :

- Les Ardilles : 30 à 40 constructions ;
- Longue Epine : 75 à 85 constructions ;
- La Fontaine Saint-Laurent : 12 à 15 constructions ;
- Les Varennes : 20 à 25 constructions ;
- Plantenoix : 20 à 25 constructions ;
- Saint-Lazare : 25 à 30 constructions ;
- Vignelle/La Fontaine Pernée : 12 à 15 constructions ;
- Les Mouillères : 75 à 85 constructions.

Gestion de l'eau et des énergies :

- Limiter les surfaces imperméabilisées, favoriser les revêtements drainant de type sable stabilisé pour les cheminements piétons et les aires de stationnement ;
- Mettre en place des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture, sur chaque parcelle, permettant notamment d'économiser l'eau d'arrosage à destination des jardins ;
- Gérer les eaux pluviales par la réalisation de noues et bassins, capacité à déterminer en fonction du projet ;
- Lutter contre l'émission de gaz à effet de serre en recherchant une certaine densité urbaine ;
- Intégrer la notion d'exposition optimale au soleil dans l'implantation et la forme des constructions ;
- Permettre la maîtrise de la consommation d'énergies par la prescription d'un éclairage public économe et adapté à chaque projet.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LES ARDILLES"

Boisement existant

Boisement à créer

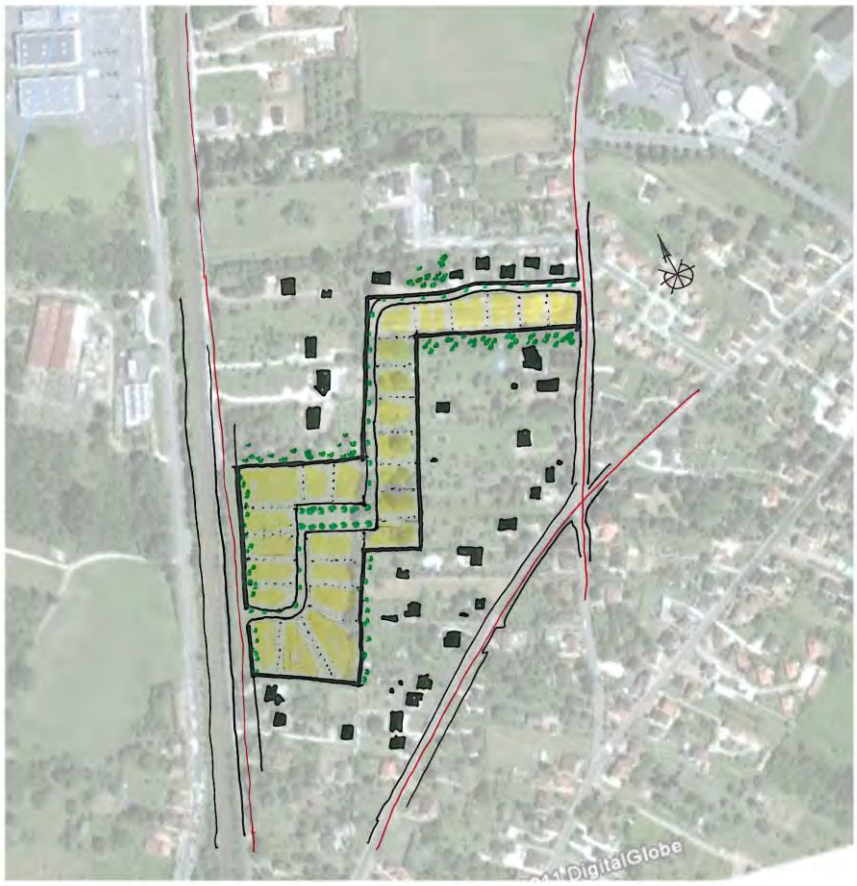
Urbanisation existante

Espace libre de construction, à urbaniser

Cheminement doux

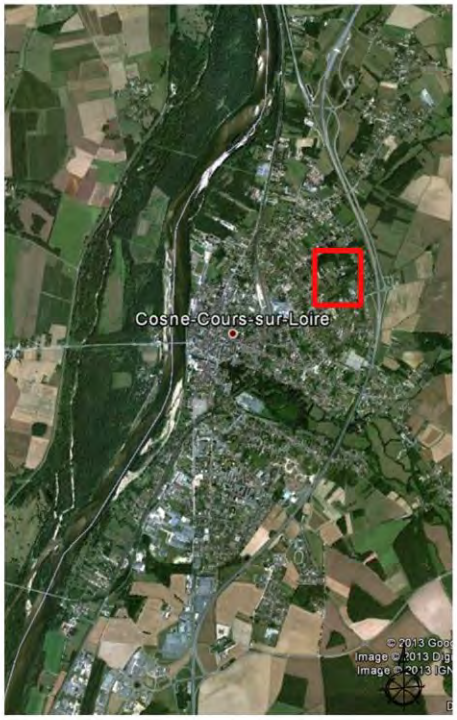
voie existante

voie à créer ou à aménager



© BE – AUA

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LONGUE ÉPINE"



Boisement existant

Boisement à créer

Urbanisation existante

Espace libre de construction, à urbaniser

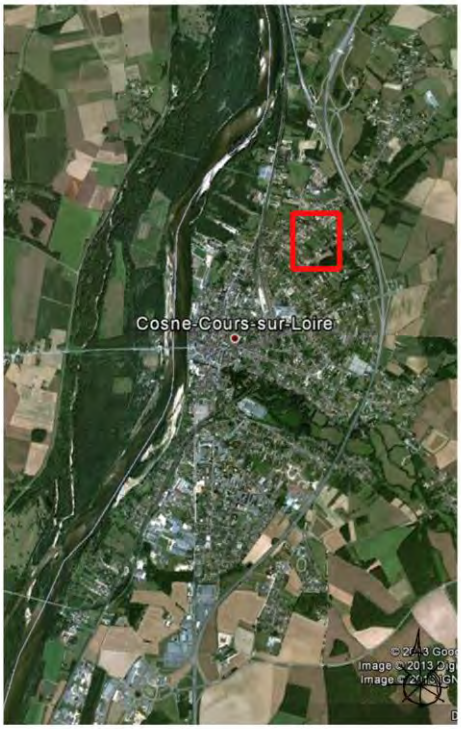
Cheminement doux

voie existante

voie à créer ou à aménager

© BE – AUA

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LA FONTAINE ST-LAURENT"



Boisement existant

Boisement à créer

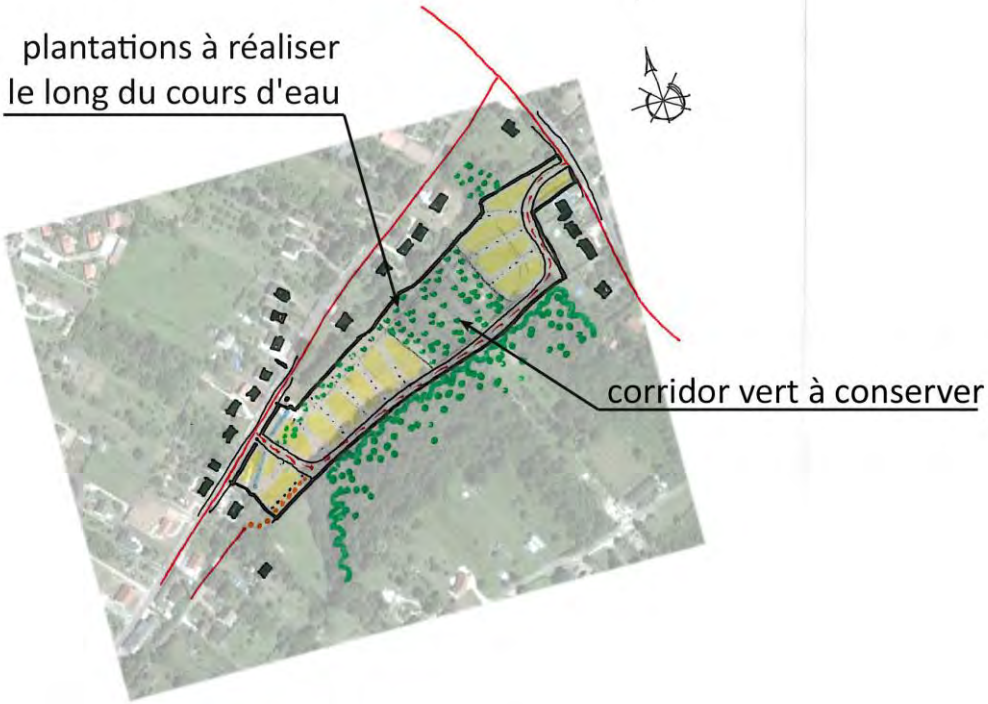
Urbanisation existante

Espace libre de construction, à urbaniser

Cheminement doux

voie existante

voie à créer ou à aménager



© BE – AUA

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LES VARENNES & PLANTENOIX"

Boisement existant

Boisement à créer

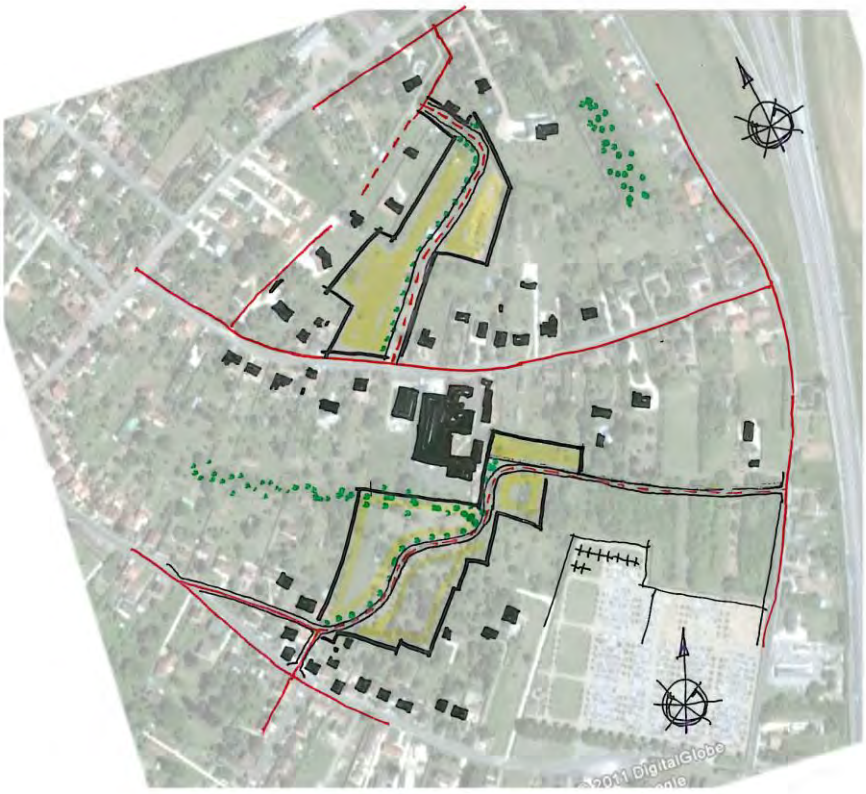
Urbanisation existante

Espace libre de construction, à urbaniser

Cheminement doux

voie existante

voie à créer ou à aménager



© BE – AUA

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "SAINT-LAZARE"

Boisement existant

Boisement à créer

Urbanisation existante

Espace libre de construction, à urbaniser

Cheminement doux

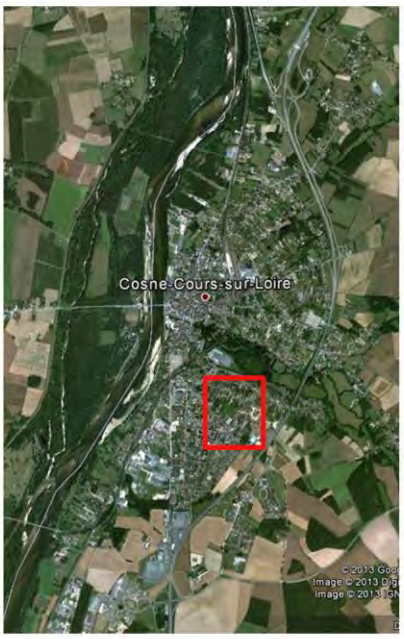
voie existante

voie à créer ou à aménager

© BE – AUA

26.09.2011

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "VIGNELLE-LA FONTAINE PERNÉE"



- voie existante, trame viaire
- voie traversante à créer, en relation avec la trame viaire existante
- principe de mail/voie plantée (VL et piétons) desservant les parcelles en périphérie
- stationnement le long de la voie d'accès au sud
- liaison douce à créer, reliant le secteur des Prés de Vignelle aux équipements existants au sud
- coupure paysagère à aménager le long du lycée (gestion des vues et du bruit)

BE-AUA

Les Mouillères

Contexte : secteur implanté au sud du centre ville de Cosne-sur-Loire et du Parc d'activités du Val de Loire.

Objectifs :

- Réinvestir un ancien site d'activités (non pollué) et un terrain de sport désaffecté pour conforter le secteur d'habitat existant ;
- Maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par son classement en zone 1AUh.
- Conserver et valoriser le patrimoine végétal existant et compléter la trame verte par une bande boisée au nord du secteur, espace de transition avec la zone d'activités ;
- Intégrer la démarche HQE dans la gestion des eaux pluviales pour qualifier l'espace public et les traces du passé (noues paysagées, vallon).

Les principes d'aménagement :

En préalable : Associer le Conseil Général à la réflexion et à l'aménagement de ces secteurs, notamment dans la définition des accès afin que les mouvements engendrés se fassent dans de bonnes conditions de sécurité.

- Organiser la desserte du site dans le prolongement des tracés existants et interdire la multiplication des sorties sur le chemin communal qui traverse la forêt à l'est, ainsi une seule voie sera aménagée, permettant de traverser le secteur de part en part.
- Aménager une transition paysagère entre le secteur et les espaces d'activités au nord.
- Aménager des liaisons douces reliant les différents espaces publics à créer, et permettant de relier à l'ouest le GR 3.
- Gérer les eaux de ruissellements par la création de noues et la collecte des eaux de pluie sur chaque parcelle ;
- Limiter les surfaces imperméabilisées, favoriser les revêtements drainant de type sable stabilisé pour les cheminements piétons et les aires de stationnement ;

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LES MOUILLERES"

Boisement existant

Boisement à créer

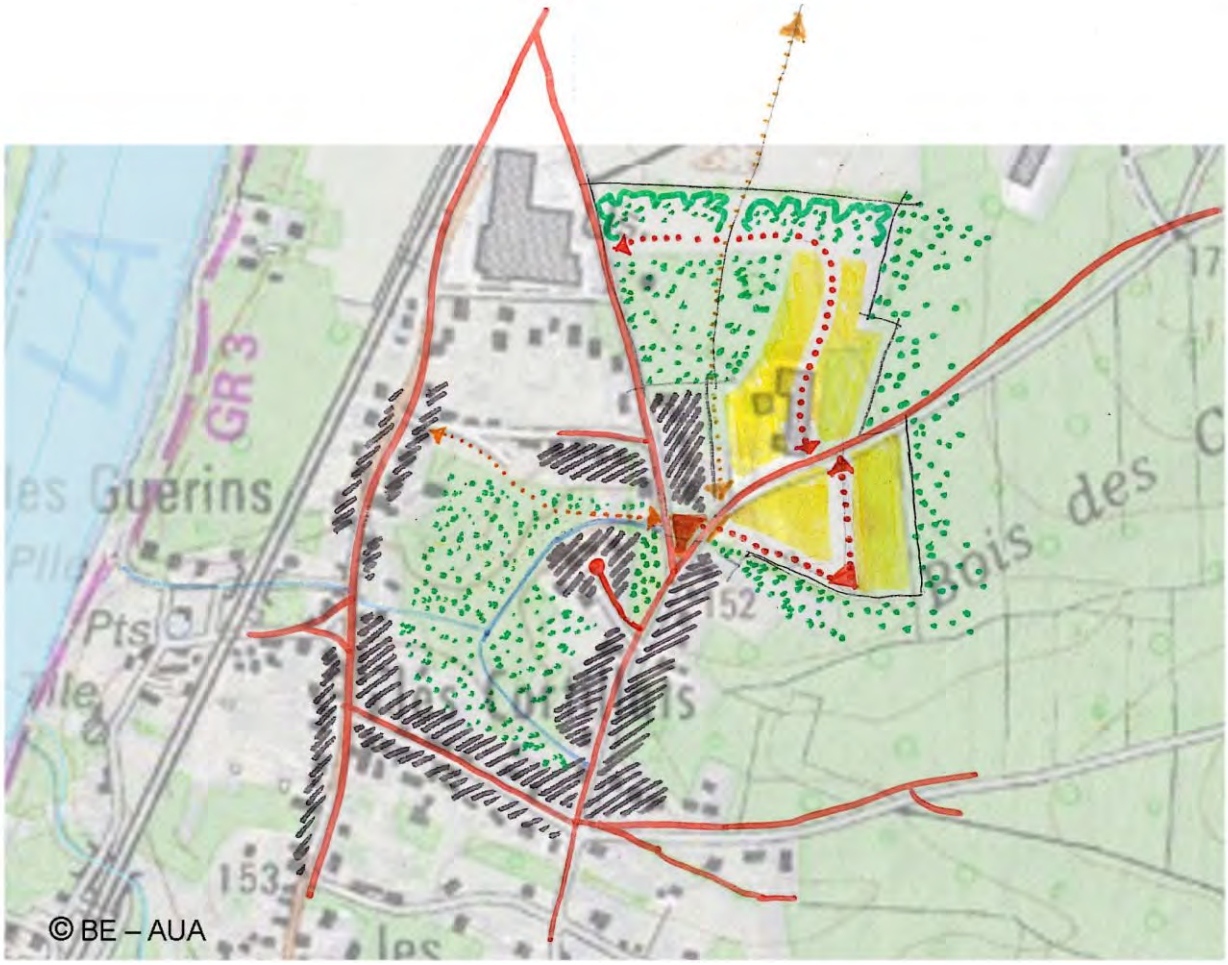
Urbanisation existante

Espace libre de construction, à urbaniser

Cheminement doux

voie existante

voie à créer ou à aménager

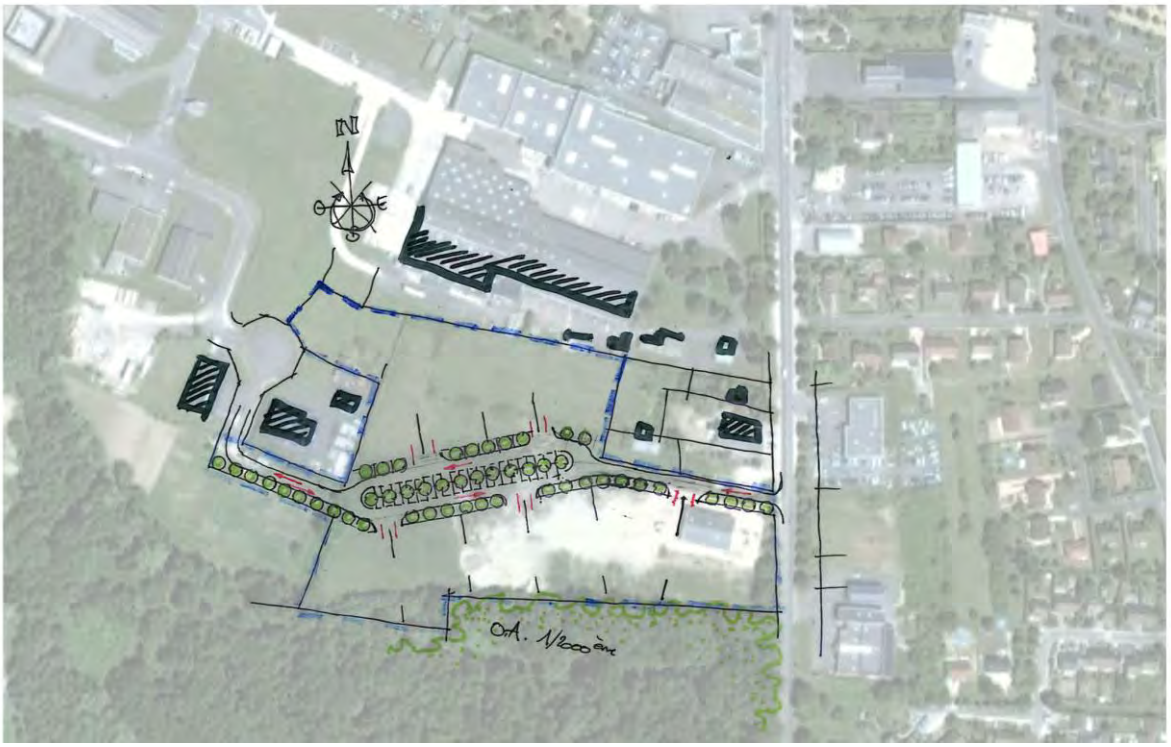


Secteurs 1AUe à usage d'activités

Secteur 1AUe « Champ du Latin »

En préalable : Associer le Conseil Général à la réflexion et à l'aménagement de ces secteurs, notamment dans la définition des accès afin que les mouvements engendrés se fassent dans de bonnes conditions de sécurité.

Principe de desserte de la zone :
- un seul accès voirie depuis l'avenue du 95e de Ligne, les parcelles bordant l'avenue seront accessibles seulement depuis la nouvelle voie à créer
- stationnement paysagé en partie centrale, pour envion 180 véhicules



Secteur 1AUe « Les Grands Champs »

Cette orientation d'aménagement et de programmation est issue du dossier de P.L.U. mis en révision (réalisé par l'Atelier Michel Jaouën), elle est reconduite dans le présent dossier de P.L.U. révisé, avec une adaptation relative aux hauteurs de constructions autorisées.

Contexte : Le secteur des Grands Champs constitue une bande d'une largeur de 140 mètres environ longeant l'autoroute A77. Il est bordé à l'ouest par des quartiers de maisons individuelles.
Au nord il est accessible par la rue du Colonel Rabier, au sud par la rue du Général Binot. Le terrain comporte, particulièrement au sud, plusieurs espaces boisés existants. Un bassin de retenue des eaux pluviales est implanté en son centre ; les eaux s'écoulent vers le sud-ouest.

Principes d'aménagement :

En préalable : Associer le Conseil Général à la réflexion et à l'aménagement de ces secteurs, notamment dans la définition des accès afin que les mouvements engendrés se fassent dans de bonnes conditions de sécurité.

La desserte doit être assurée par la réalisation d'une voie parallèle à l'autoroute joignant la rue du Général Binot et la rue du Colonel Rabier.

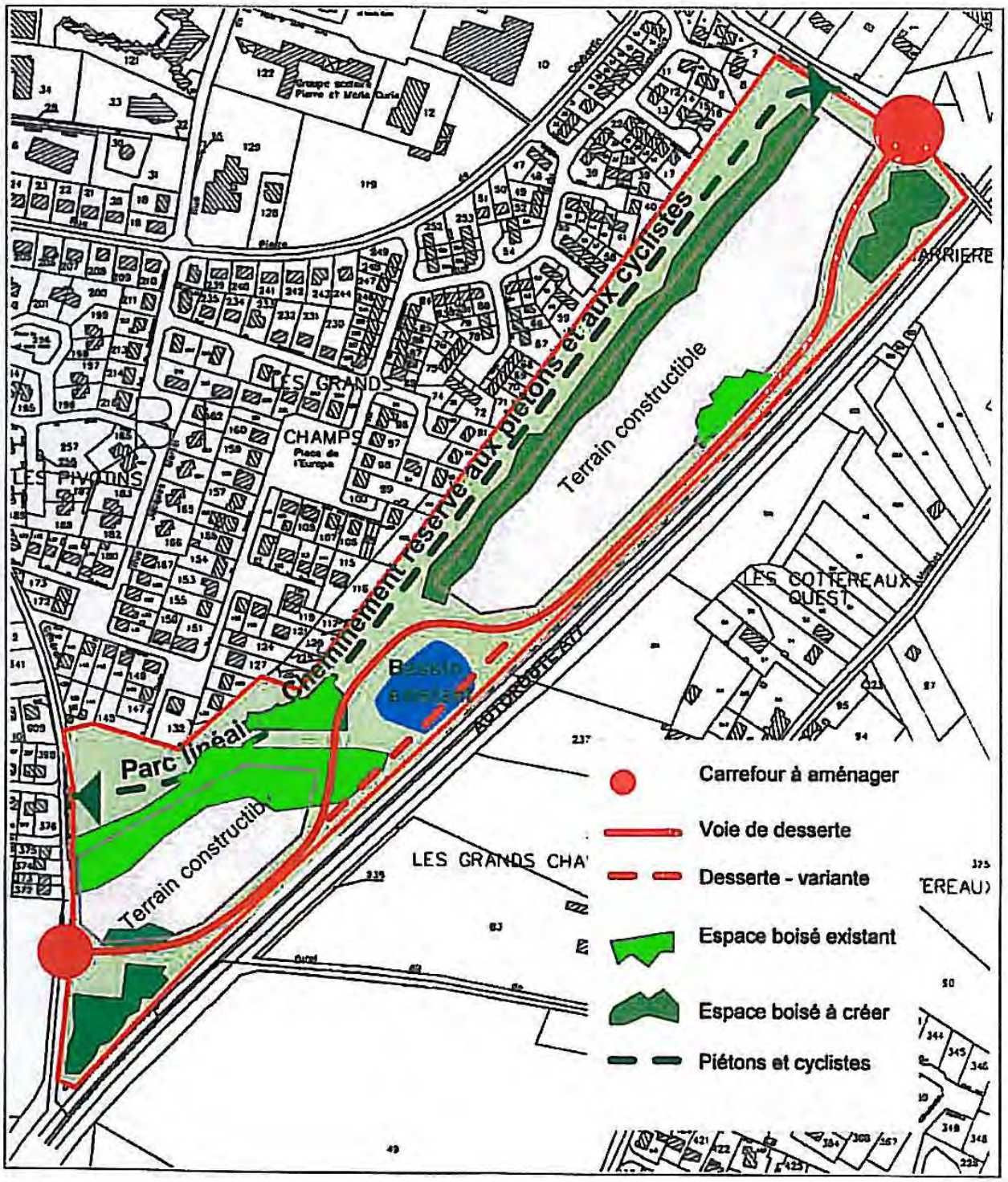
Son tracé de principe contourne le bassin existant ; sous condition d'un remodelage du bassin, ce tracé pourrait être complètement parallèle à l'autoroute.

Les terrains constructibles sont desservis uniquement par cette voie et ont leur façade principale tournée vers l'autoroute.

Entre ces terrains constructibles et les quartiers de maisons situés à l'ouest, un parc linéaire est aménagé sur une largeur de 40 à 50 mètres. Il permet d'assurer le passage des piétons et la circulation des cyclistes. Il constitue un tronçon de la « coulée verte » reliant Loire et Nohain.

Les façades des constructions ont un recul de 50 mètres environ par rapport à l'axe de l'autoroute. La hauteur est limitée à 12.00 mètres au faîtage dans le sous-secteur

a porté au plan de zonage et à 15.00 mètres au faîtage dans le sous secteur b (la hauteur est mesurée au point le plus haut du terrain naturel) . L'article 1AUe11 du règlement du P.L.U. révisé fixe les prescriptions concernant les volumes, les façades, toitures, couleurs et clôtures.

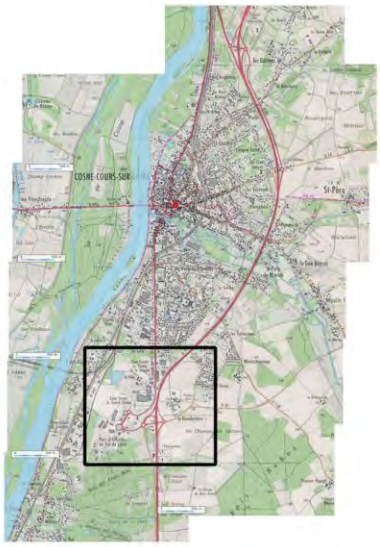


AMÉNAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES DU VAL DE LOIRE

Les terrains à l'est de l'A77, lieu-dit « Beaubutaine » (Ue) seront desservis par le giratoire existant entre la RD 33 et la VC 3, aucun accès direct sur la RD 33 ne sera autorisé.
La voie à créer pour la desserte de la zone 2AU débouchera sur le giratoire est de l'échangeur A77/RD33, sous réserve d'avoir la place suffisante entre la bretelle de sortie de l'A77 et la branche de la RD33.
Zone 2AUe, au sud du PAVL devra être desservie par les voies à créer mentionnées sur l'OAP, les accès directs sur la RD907 seront interdits.

Le PAVL concernent les secteurs suivants « Vallée des gâtines (1AUe)», « Les Crots Blots (2AUe)», « Les Ruineries (2AUe) ».

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PARC D'ACTIVITÉS DU VAL DE LOIRE



Cheminement doux

Voies existantes

voies à créer ou à aménager

Espaces agricoles

Espace sensible ("vitrine" de Cosne)

Boisements existants

Boisements à créer

Espace végétalisé (ras le sol)

Urbanisation existante avec extension

Espaces libres de construction, à urbaniser

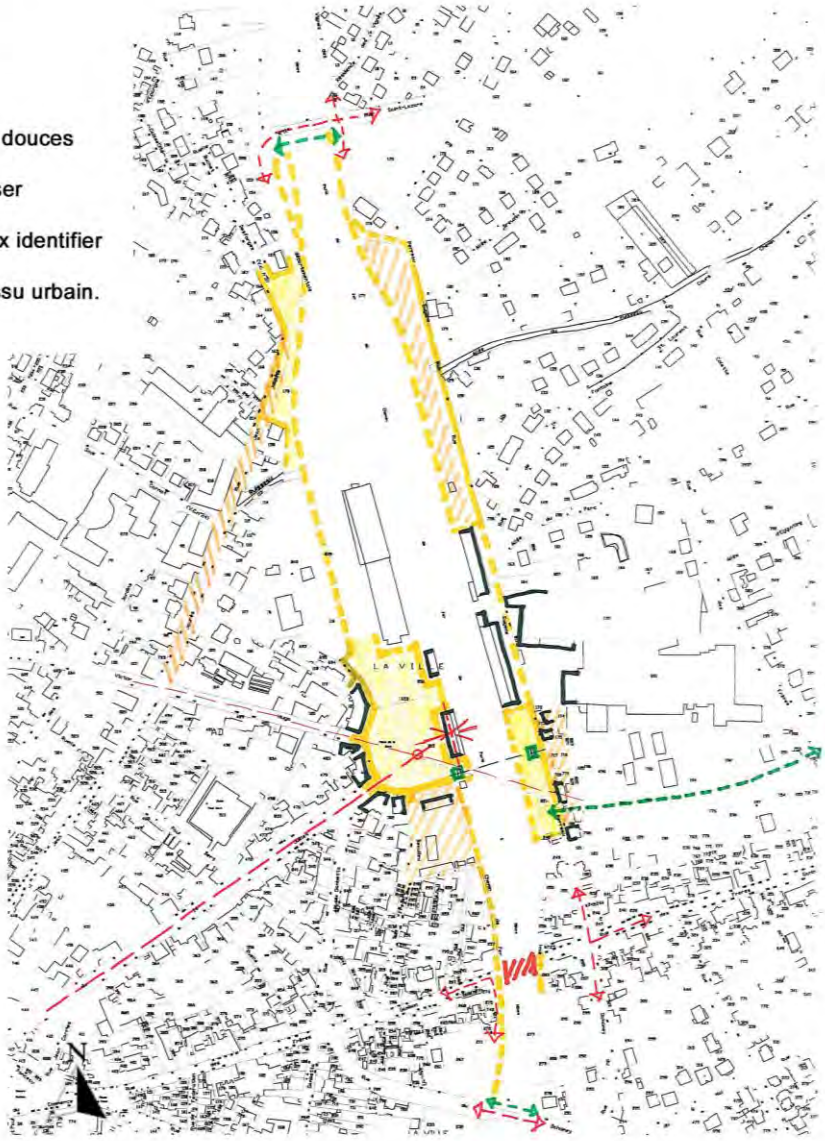
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - PARC D'ACTIVITÉS DU VAL DE LOIRE : VITRINE DE COSNE

Sur la traversée de la zone d'activités par l'A77, mise en place d'une trame paysagère perpendiculaire à l'autoroute, afin de créer des interstices propres à recevoir soit des bâtiments d'activités pour les zones à construire, soit des prairies pour les secteurs non constructibles.
Ainsi, une harmonisation visuelle peut être imaginée réglant la perception hétérogène actuelle et l'absence d'ordonnancement.

REQUALIFICATION DU POLE GARE

Aujourd'hui secteur de transition entre le coeur de ville, à l'ouest, et les quartiers est constitués de mixité activité/habitat ; ce quartier émergent doit prendre sa place dans la Ville, son identité, notamment par la requalification de ses franges et des espaces désaffectés qui le jouxtent sur les deux "rives" de l'emprise ferroviaire.

- secteurs de réorganisation urbaine
- tracé viaire à qualifier
- espaces publics à aménager
- franges à soigner / circulations douces
- franchissements "doux" à réaliser
- franchissement existant à mieux identifier
- rupture préjudiciable dans le tissu urbain.



Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture Tel. 02.47.05.23.00 - Fax. 02.47.05.23.01
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8.100€, 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 37000 TOURS-Agences:Bat.640-Zone aéroportuaire, 36130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye, 18000 BOURGES