Les enjeux sur le site

A l'origine de nombreux habitats naturels indispensables à la reproduction de certains oiseaux, la dynamique fluviale apparaît comme le principal enjeu du site Natura 2000.

- Maintenir les habitats naturels dynamiques en préservant le régime hydrique de la Loire.

Les grèves de la Loire sont le siège de nombreuses activités de loisirs qui, si elles ne sont pas maîtrisées, peuvent être à l'origine du dérangement des oiseaux, particulièrement préjudiciables en période de reproduction.

Le maintien des prairies et des pelouses à fort enjeu patrimonial est lié, d'une part aux pratiques agricoles, et d'autre part à la dynamique fluviale de La Loire.
Fonctionnant au rythme des crues, les praires humides sont particulièrement sensibles à tout aménagement de la Loire susceptible de modifier les conditions d'inondabilité de la vallée. Ces secteurs sensibles font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du règlement de l'AVAP avec un sous-secteur « Bord de Loire » permettant une règlementation adaptée.

- Préserver les conditions d'inondabilité de la vallée.

Au vu de leur rôle important vis-à vis de nombreuses espèces d'oiseaux, les milieux aquatiques constituent aussi un des enjeux majeurs. Leur maintien dans un état de conservation propice à l'avifaune est fortement dépendant des variations de la nappe alluviale et des activités agricoles s'exerçant à leur proximité.
Maintenir les milieux aquatiques en préservant le niveau d'eau de la nappe alluviale et en contenant le développement des ligneux.

Le maintien de la capacité d'accueil d'oiseaux forestiers est lié aux activités sylvicoles : elles peuvent s'avérer ponctuellement dérangeantes et entraîner des modifications d'habitats naturels plus durables.
Encadrement règlementaire dans l'AVAP des implantations susceptibles de gêner la montée et le retrait des eaux et appui sur le plan de Loire, outil de gestion.

- Prendre en compte la sensibilité des espèces dans les activités sylvicoles.

Les orientations de gestion :

L'objectif principal de gestion pour ce site est le maintien de populations viables de Sternes pierregarin et naine, ce qui nécessite la restauration de leurs habitats vitaux, assorti d'un contrôle de fréquentation. Un objectif secondaire vise les espèces inféodées aux pelouses des terrasses sableuses, aux prairies et aux ripisylves.
Ces spécificités paysagères sont protégées dans le zonage et font l'objet d'un repérage plus fin à proximité des secteurs d'habitats traditionnels.

La commune de Cosne-Cours-sur-Loire est également concernée par le site FR2600965 « Vallées de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire ».

Le fleuve constitue un habitat d'espèces d'intérêt communautaire (poissons migrateurs : Alose, Lamproie, Saumon). Cet habitat s'illustre par la présence de grèves sableuses, remaniées par la rivière, milieux temporaires colonisés par une végétation adaptée à la sécheresse des sables et à la submersion (souchets). Il faut noter la présence d'une nidification d'oiseaux liés à ces milieux particuliers dont l'Oedicnème criard, la Sterne pierregarin, le Petit gravelot. Ce sont des milieux très rares à l'échelle nationale car ils sont liés à une dynamique fluviale active et structurante que seuls la Loire, l'Allier et le Doubs ont conservé en Bourgogne. Les milieux aquatiques de la Loire sont variés (courants lent ou rapide, hauts-fonds, bras latéraux) et colonisés par une flore et une faune variées (Loutre, Castor, ...).

Les Bras morts et mares sont soumis aux inondations et alimentés par la nappe alluviale, colonisés par des herbiers aquatiques à Fluteau nageant et à Butome en ombelle. Les milieux sont très largement utilisés par la faune, dont les poissons et les batraciens (Brochet, Rainette verte), ou par le Castor.
Les groupements végétaux des dépôts sableux, implantés en retrait du lit actif, sont originaux pour la région avec un gazon de plantes très spécifiques (Corynéphore, Spargoute printanière). La fermeture par la colonisation d'arbustes confère à l'ensemble un aspect de lande ouverte à Armoise champêtre. Ils sont équivalents à ceux rencontrés sur les dunes littorales, très rarement ailleurs au plan national.

Les formations herbacées développées sur sols sableux bien drainés, sont exploitées par la fauche et le pâturage. La microtopographie (dépression, anciens chenaux) engendre des variations de l'humidité des sols et corrélativement, du type de prairies (sèches, humides). Les dépressions sont colonisées par une végétation aquatique ou marécageuse adaptée aux alluvions limoneuses.

Elles abritent la Gratiole officinale, espèce rare à l'échelle nationale et régionale. Les habitats forestiers et les lisières à hautes herbes associées sont adaptés à des conditions différentes d'inondabilité et d'influence de la nappe alluviale : Saulaie blanche, Aulnaie-frênaie, chênaie-frênaie. Les boisements sont utilisés par différentes espèces dont la plus emblématique est le Castor qui s'y nourrit. Ces milieux sont en voie de raréfaction sur l'ensemble du cours, les peuplements naturels étant remplacés par le Peuplier.

La Loire à Cosne-Cours-sur-Loire : ZPS et SIC / (Source : ADEV-Environnement –30-03-2010)

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

L'inventaire ZNIEFF permet de connaître les espaces naturels, terrestres et marins, les écosystèmes riches et les espèces rares ou menacées et ainsi d'établir une base de connaissance pour prendre en compte l'espace naturel et certains enjeux environnementaux. Le territoire communal est concerné par des ZNIEFF de type I et de type II.

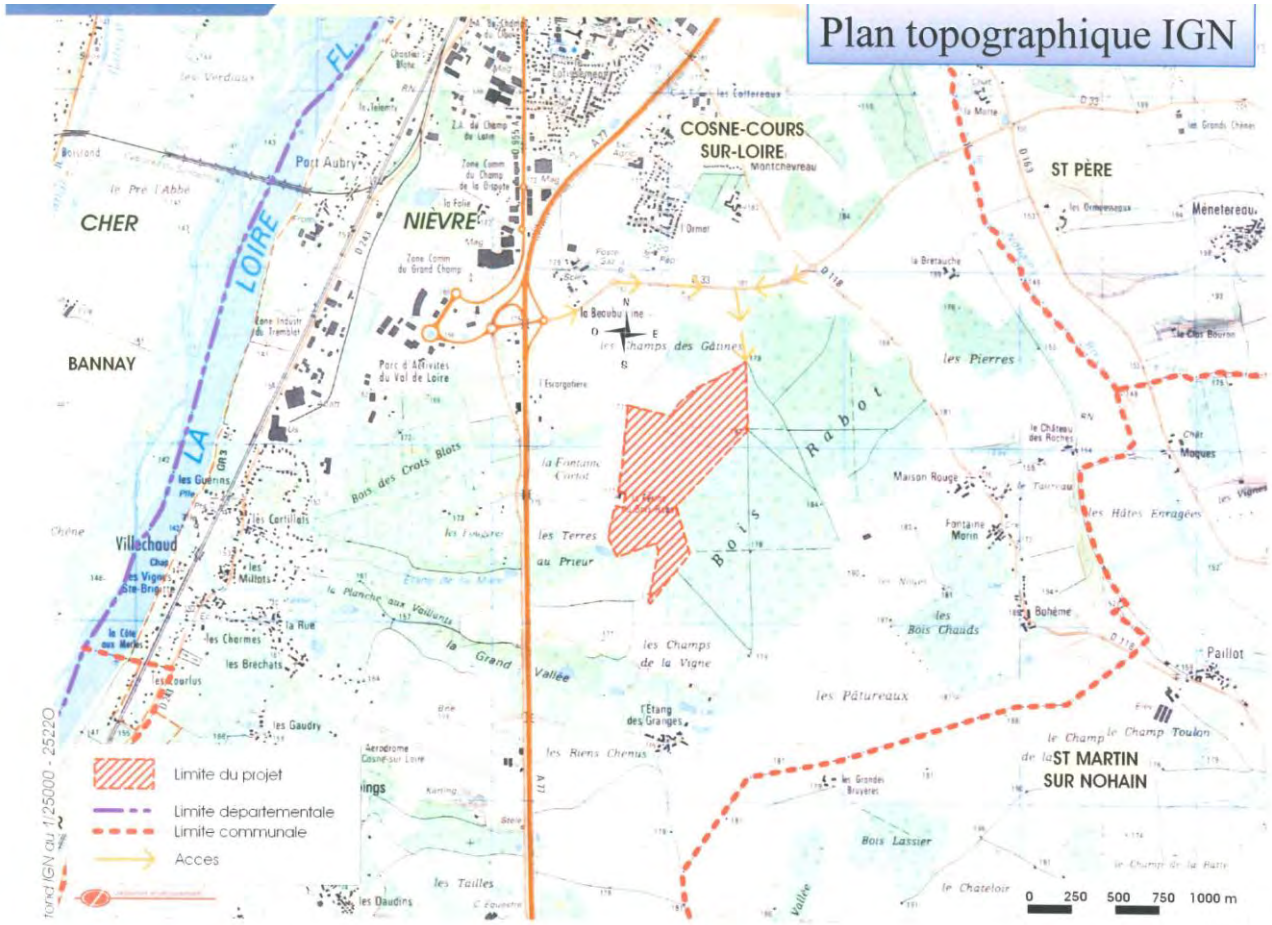
Une ZNIEFF de type II est un territoire composé de grands ensembles naturels (vallées, plateaux, massifs forestiers, landes …) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elle englobe souvent des ZNIEFF de type I où les scientifiques ont identifié des espèces rares, remarquables, protégées ou menacées du patrimoine naturel.

ZNIEFF de type I n°1016.0003, bois rabot

Le Bois de Rabot d'une superficie de 172 ha, est situé au sud de Cosne-Cours-sur-Loire. C'est une forêt de type chênaie du domaine atlantique, proche de sa limite orientale de répartition. Son intérêt est régional.
Le type de forêt rencontrée ici, une chênaie à Peucédan (Peucedanum gallicum) est fréquent. De nombreuses plantes sont ainsi dans le même cas, comme par exemple le Genêt d'Angleterre (Genista anglica) ou encore l'Ajonc nain (Ulex minor).
Une plante rare en Nièvre à signaler ici est l'Euphorbe poilue Euphorbia villosa.
A la période du printemps, le sous-bois est occupé par une pelouse de Jonquille et de Pervenche comme le montrent les photos suivantes.

Le bois Rabot (Source : ADEV-Environnement – 30-03-2010)

Il est à noter qu'une partie et un secteur à proximité immédiate su Bois Rabot font l'objet d'une demande d'installation de carrière



Extrait du document déposé en mairie

ZNIEFF de type I n°1004.0007, Ile de Cosne

L'île de Cosne à une superficie de 230 ha. Cette grande île de la Loire, au niveau de Cosne-Cours-sur-Loire est relativement surélevée par rapport au fleuve. Les grèves sableuses, les pelouses ou les fourrés, les mares temporaires et les forêts forment une mosaïque de milieux naturels diversifiés.

Ile de Cosne (Source : ADEV-Environnement – 30-03-2010)

Les milieux naturels rencontrés ici sont le complexe alluvial inondable, la forêt, les pelouses et lande acidophiles et la prairie. La dynamique de la Loire confère à cette ZNIEFF un intérêt européen.
En effet, des types variés de forêts alluviales se développent sur cette île, comme par exemple la forêt à base de Saules, de Frênes, d'Ormes et de Peupliers sur sols sableux fertiles soumis aux crues de la Loire (formation végétale inscrite dans la Directive Habitats).

ZNIEFF de type I n°1016.0002, Bohème

D'une superficie de 4 ha, le site de Bohème est situé au sud-est de Cosne-Cours-sur-Loire. C'est une petite lande à Bruyères et Ajonc, qui borde la partie sud du Bois Chauds. Son intérêt est régional.
Cette lande abrite l'Ajonc nain (Ulex minor), la Bruyère cendrée (Erica cinerea) ou encore la Bruyère à quatre angles (Erica tetralix).
On peut citer pour la faune, l'exemple du Busard cendré (Circus cyaneus), espèce inscrite dans la Directive Oiseaux qui fréquente ce site pour sa reproduction.

ZNIEFF de type « Bohème » (Source : ADEV-Environnement – 30-03-2010)

ZNIEFF de type II n°1016, Vallée du Nohain

La vallée de Nohain à une superficie de 8500 ha. Cette zone englobe la vallée du Nohain sur une trentaine de kilomètres de son cours nivernais. Le Nohain est rejoint à Donzy par la Tavanne, un petit affluent de rive gauche.
Cette vallée qui a été profondément modifiée par l'agriculture, possède encore quelques milieux humides sauvegardés. Ils contribuent à la protection de la qualité des eaux souterraines.
C'est le cas d'un complexe de prairies humides à marécageuses caractérisées par la présence de laîches et de lambeaux d'aulnaie inondable.
Les milieux caractéristiques de cette ZNIEFF sont les forêts, les pelouses sèches, les landes, les prairies humides, les cours d'eau, les étangs et les grottes. Cette zone est d'intérêt régional.
On peut citer à titre d'exemple la fréquentation de cette ZNIEFF par le Busard Saint-Martin, l'Engoulevent d'Europe ou encore le Balbuzard pêcheur.

ZNIEFF de type II n°1008, la Puisaye Nivernaise

Cette zone d'une superficie de 11 800 ha, couvre un territoire complexe par sa nature géographique, ses sols et les modèles forestiers divers qui s'y développent. Le bocage et les landes humides à caractère atlantique font l'originalité de la zone.
Les milieux naturels rencontrés sont ici les forêts, les landes, les prairies, le bocage, les cours d'eau et les étangs. L'intérêt de cette ZNIEFF est régional.
Le bocage est un type d'aménagement de l'espace qui concilie activité agricole et patrimoine naturel.

ZNIEFF de type II n°1004, la vallée de la Loire de Neuvy-sur-Loire à Fourchambault

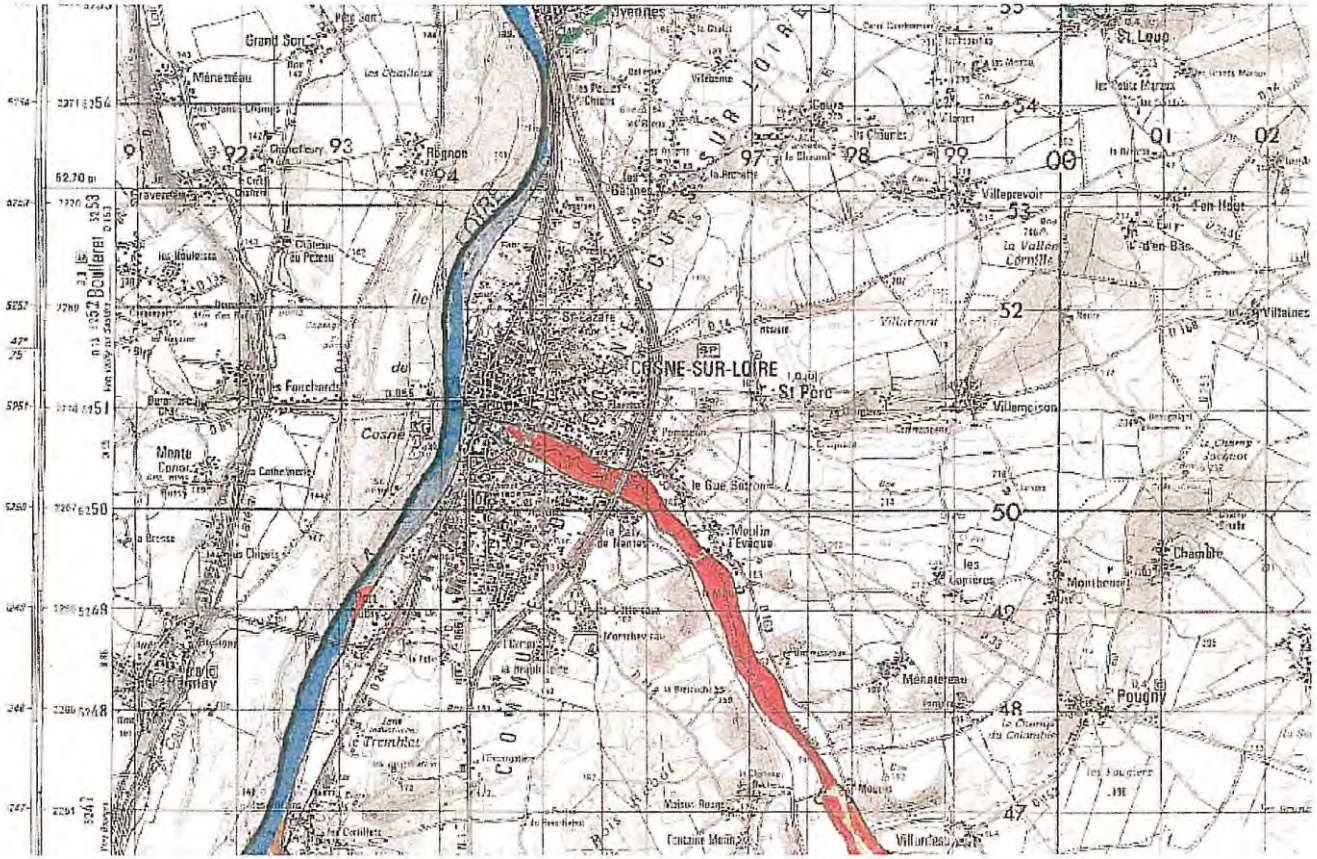
Cette zone dont la superficie est de 8 100 ha, couvre l'ensemble de la partie aval de la Loire nivernaise sur près de 60 kilomètres.
L'intérêt biologique exceptionnel de ce tronçon a conduit à la création, en 1995, de la Réserve Naturelle du Val de Loire. Elle s'étend sur les départements de la Nièvre et du Cher, entre la Charité et Tracy. Elle occupe 1500 hectares et protège 20 kilomètres du fleuve. La Réserve accueille 477 espèces de plantes (10% de la flore française) et 190 espèces d'oiseaux.
Ainsi cette ZNIEFF, d'intérêt européen, abrite des milieux naturels variés et rares (vallée alluviale inondable, forêt, pelouses et landes acidophiles, prairies, bocage, cours d'eau, bras morts) du fait de la dynamique de la Loire et de ses crues régulières qui rajeunissent l'évolution de la végétation.

ZONES HUMIDES

La cartographie qui suit est issue du premier inventaire global de la répartition des zones humides (au sens de la loi sur l'eau) de la Région Bourgogne.
La démarche est fondée sur la reconnaissance des relations habitats (naturels ou anthropisés) / conditions de milieux (sols notamment), d'après l'ensemble des données connues. (cartographie réalisée par Dominique OBERTI (Cellule d'Application en Ecologie) et François CHAMBAUD (Cellule d'Application en Ecologie).

La préservation du réseau hydraulique et des types de végétations spécifiques qui les bordent est un des enjeux du secteur « cohérence paysagère » et de la traduction règlementaire qui l'accompagne.
Dans les secteurs bâtis, une mention spécifique au règlement permet également de protéger la proximité des cours d'eau, des pentes et éléments végétaux qui les accompagnent.

Zones Humides de + de 4 ha (Inventaire des ZH de Bourgogne / Université de Bourgogne / 2001)



En bleu, sont identifiées la Loire et ses grèves sableuses et en rouge les landes sèches inondables (vallée de la Loire et du Nohain) ou lande hygophile.

De nombreux milieux sont localisés et présents sur la commune de Cosne-Cours-sur-Loire. La préservation de ces zonages écologiques d'intérêts régional, national ou européen est donc une priorité. Ils font l'objet de deux sous-secteurs spécifiques du zonage AVAP : « Bord de Loire » et « Vallée du Nohain ».

3 - Trame verte et bleue, éléments de paysage remarquables

Rappel réglementaire :
La trame verte et bleue (TVB), l'un des engagements du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Ces réseaux d'échanges, appelés **continuités écologiques**, sont constitués de **réservoirs de biodiversité** reliés les uns aux autres par des **corridors écologiques**. La trame verte et bleue contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.
La trame verte et bleue a vocation à être inscrite dans les décisions d'aménagement du territoire, notamment dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Renforcé par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite "Grenelle 2", le code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme un nouvel objectif de « préservation et remise en bon état des continuités écologiques » (article L.121-1) en s'appuyant sur des outils (Espaces Boisés Classés, sites à préserver en raison de leur valeur écologique en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) que les élus peuvent mobiliser dans leurs PLU en faveur de la TVB.
Le PLU peut ainsi devenir un bon moyen de préserver la diversité du vivant mais aussi constituer un vrai vecteur pédagogique sur le sujet.

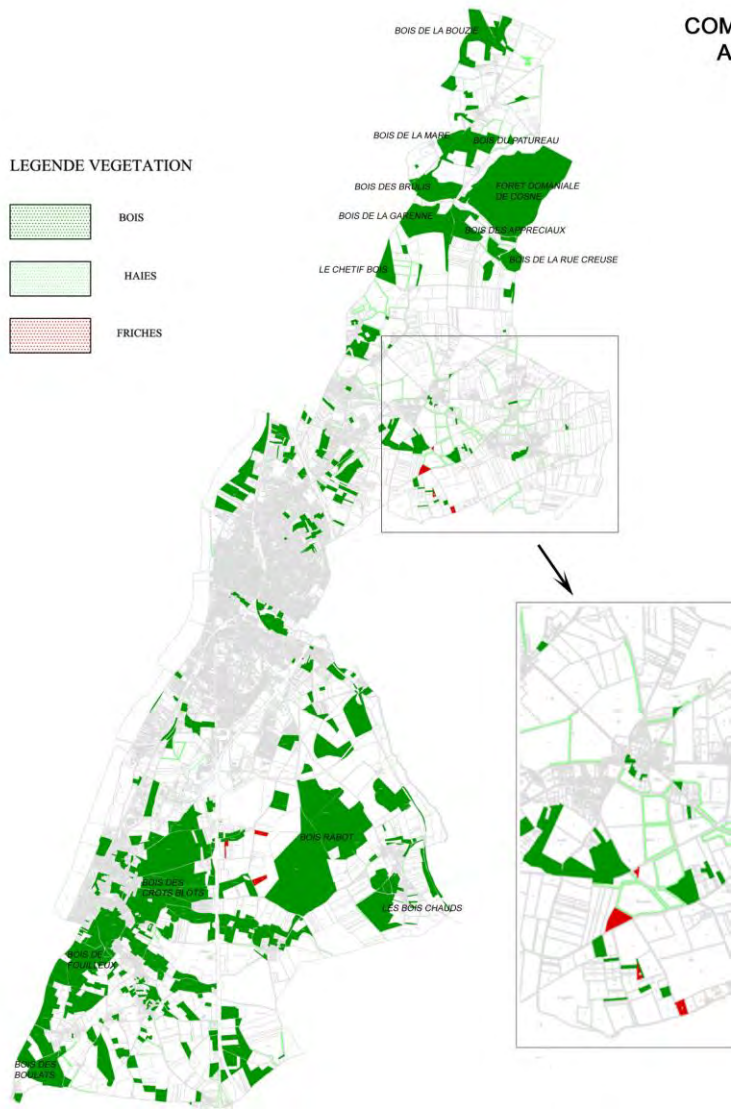
La trame verte et bleue, définition :
Selon la Loi Grenelle II, la trame verte (la composante terrestre) intègre :
- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité dit « Noyau de biodiversité »,
- les corridors écologiques constitués d'espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les noyaux de biodiversité.
Selon la loi Grenelle II, la trame bleue (la composante aquatique) intègre :
- les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux importants pour la préservation de la biodiversité,
- tout où partie des zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité.

La trame verte et bleue, enjeux :
De nombreuses espèces ont besoin de se déplacer pour accomplir leur cycle de vie et se reproduire. Or, la croissance des activités humaines ne permet pas, dans certains cas, d'assurer ces besoins vitaux. En effet, aujourd'hui en France, la fragmentation des noyaux de biodiversité et des corridors écologiques, due à la construction d'infrastructures de transport et à l'étalement urbain, menace d'extinction une espèce d'oiseaux sur quatre, une espèce d'amphibiens et de reptiles sur cinq, une espèce de mammifères sur dix.
La trame verte et bleue est un outil de prise en compte des déplacements des espèces dans le but d'enrayer cette perte de biodiversité.

Ces deux trames et les éléments qui les composent sont pour la plupart compris dans le périmètre de l'AVAP et protégés dans le règlement.

Trames et sous-trames vertes à Cosne-Cours-sur-Loire

Les boisements : le taux de boisement est moyen sur la commune (864 hectares soit environ 17%). Notons simplement la présence de grands espaces boisés comme le Bois Rabot, le Bois des Crots Blots, le Bois de Fouilleux, le Bois des Boulats, la Forêt domaniale de Cosne-Cours-sur-Loire… qui constituent **les noyaux de biodiversité ou « réservoirs » et qui sont préservés dans l'AVAP.**



La flore et les milieux rencontrés sur la commune (extrait de l'étude environnementale réalisée par ADEV Environnement)

- Les cultures

Les cultures représentent environ 40% de la superficie du territoire communal. Elles s'intègrent dans un ensemble paysager appelé Puisaye nivernaise. C'est un espace où les pratiques agricoles sont orientées vers la céréaliculture.

Ces cultures sont surtout présentes sur le plateau, à l'est de la Loire. Si celles-ci font penser à un paysage d'openfield, il faut relativiser le terme d'espace ouvert car de nombreux bosquets et boisements viennent bloquer les axes de vue.

Ces cultures n'offrent pas une richesse floristique importante et ne constituent pas des milieux primordiaux pour le maintien d'une biodiversité.

- Les prairies

Les prairies ne représentent qu'à peine 15% de la superficie du territoire communal. En certains endroits, notamment au nord, les parcelles de prairies sont clôturées par des haies. Ce bocage n'est pas important en superficie mais constitue un refuge important pour bon nombre d'espèces, soit pour de la nidification, soit comme terrain de chasse.

Il faut souligner que ces prairies sont parfois localisées dans les fonds de vallées. L'élevage bovin est privilégié.

- Les boisements

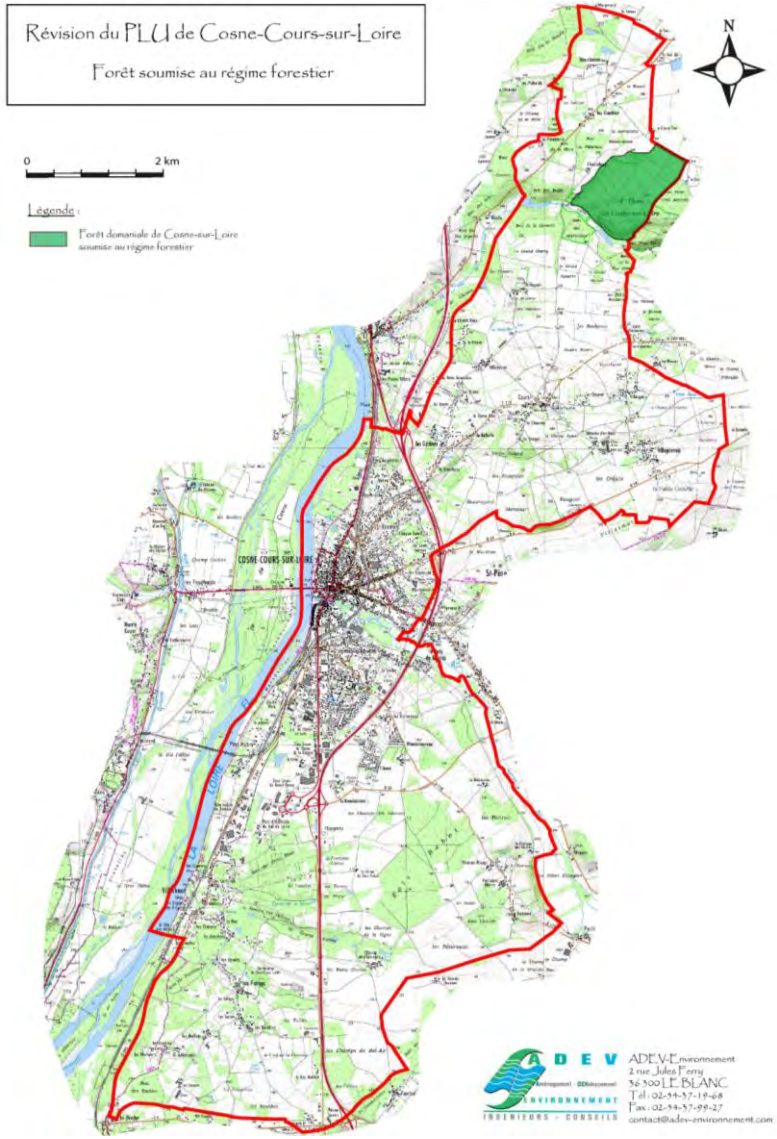
La surface boisée communale est estimée à 17% du territoire communal soit environ 864 hectares. Ce taux de boisement est moyen. Il existe de grands massifs boisés, qui, à eux seuls, couvrent une grande part de l'espace boisé de la commune. A ce titre, il faut citer :

- Une partie de la Forêt domaniale de Cosne-Cours-sur-Loire située au nord-est du territoire ; sa superficie est d'environ 135 ha ; Elle est soumise au régime forestier. Le régime forestier s'applique dans les forêts domaniales et dans les forêts des collectivités publiques. Ces dispositions, issues du code forestier, justifient du classement de ces forêts en zone naturelle N dans le présent PLU révisé et en secteur de *Boisement à préserver* dans l'AVAP.

Cette forêt bénéficie d'un aménagement jusqu'en 2024. Le massif dans son ensemble est traité en conversion et transformation en futaie régulière de chêne sessile (95%), hêtre (5%). La forêt est affectée principalement à la production de bois d'œuvre feuillu, tout en assurant la protection générale des milieux et des paysages et l'accueil du public.

- le bois Rabot s'étend sur environ 165 ha et se situe au sud-est du noyau urbain,
- le bois des Crots Blots s'étend sur environ 170 ha au sud de la commune,
- de nombreux bois sont présents comme : le Bois des Boulats, le Bois de Fouilleux, les Bois Chauds, le Bois de la Garenne, le Bois des Brûlis, le Bois des Apprésiaux, le Bois de la Rue Creuse, le Bois de la Mare… Ceux-ci sont de taille moyenne mais représentent un couvert boisé conséquent.

Les essences végétales que l'on rencontre sur la commune de Cosne-Cours-sur-Loire sont :
- le Chêne pubescent, sur calcaire et dans des conditions chaudes,
- le Chêne sessile, le Chêne pédonculé avec des cortèges floristiques différents sur les sols calcaires et acides,
- le Hêtre, allant d'un climat humide et tempéré à un climat montagnard,
- le Tilleul et les Erables, sur les éboulis grossiers et en exposition plus ou moins froide et ombragée,
- l'Aulne glutineux, le Frêne commun, le Saule dans les lieux humides ou au bord des eaux (ripisylve), comme par exemple le ruisseau de Saint-Loup au nord de la commune.



- Les vignes

Malgré la proximité de crus renommés comme le Sancerre ou encore le Menetou-Salon, la commune de Cosne-Cours-sur-Loire ne concentre pas un vignoble important. Seules quelques parcelles sont occupées par de la vigne. Au total, ce sont un peu plus de 28 hectares qui sont plantés, ce qui ne représente même pas 1% de la superficie du territoire communale.
La présence de ces vignes ne constitue pas un enjeu important en terme floristique et faunistique mais constitue un patrimoine de « mémoire » du fonctionnement agricole historique du territoire.

- Un réseau de haies présent dans les zones de prairie
Dans les zones où la prairie est présente, il faut noter la présence de haies.
Les essences présentes dans ces haies sont les mêmes que celles rencontrées dans les boisements. Cette caractéristique permet aux haies de jouer un rôle important dans l'accueil des espèces végétales et animales inféodées à des milieux forestiers. Elles assurent un rôle d'abris, de reproduction et d'alimentation pour un très grand nombre d'espèces (animales et végétales).

Ces haies jouent également un rôle de « corridors biologiques », en permettant à de nombreuses espèces de se déplacer entre les boisements. Les haies jouent un rôle primordial pour les échanges d'individus, mais également pour les échanges génétiques entre population.

Les haies représentent également l'interface entre un milieu boisé et un milieu plus ouvert (ici généralement des prairies, mais également de la vigne ou des cultures). Le phénomène découlant de cet attribut est appelé ECOTONE. C'est à dire, que dans les haies sont présentes des espèces inféodées au milieu forestier, des espèces inféodées aux milieux ouverts (prairies, cultures ou vignes) et des espèces inféodées à cette lisière, qui peuvent par exemple se nourrir en milieu ouvert et se réfugier en milieu forestier.
La présence de ces haies entretient en grande partie la richesse écologique de la commune.

- Les plans d'eau
Quelques plans d'eau sont présents sur la commune. Les plans d'eau impliquent la présence d'une flore hygrophile.

Conclusion sur la flore et les milieux rencontrés :
Le nombre important de zonages écologiques réglementaires présents sur la commune de Cosne-Cours-sur-Loire démontre l'intérêt indéniable de certains milieux naturels, que ce soit au niveau régional, national ou européen. En effet, les sites Natura 2000 et les inventaires ZNIEFF définis sur la commune attestent de la richesse biologique, tant au niveau des habitats naturels que des espèces végétales rencontrées.
Hormis cela, la commune de Cosne-Cours-sur-Loire est essentiellement occupée par des espaces agricoles de type culture céréalière (40%), sans aucun intérêt du point de vue floristique.
Les boisements (23%) sont assez importants, avec le réseau de haies, pour limiter les espaces ouverts dus à ce type de pratique agricole. La présence de ces haies, découpant les prairies et permettant aux boisements d'être « connectés », constitue l'un des atouts écologiques majeurs du territoire communal.

La faune rencontrée sur la commune (extrait de l'étude environnementale réalisée par ADEV Environnement)

- Les Poissons
Le classement de la Loire en Site Natura 2000 induit la présence de certaines espèces d'intérêt patrimonial, à savoir :
- Grande Alose (Alosa alosa) (Annexe II et V Directive Habitats),
- Anguille européenne (Anguilla anguilla) (Espèce réglementée et menacée, Livre rouge des Poissons d'eau douce de France, 2009),
- Saumon atlantique (Salmo salar) (Annexe II et V Directive Habitats),
- Truite de mer (Salmo trutta trutta) (Espèce réglementée),

La présence du Chevaine est également à signaler, en plus des espèces piscicoles communes.

- Les insectes
- Papillons : Paon du jour (Inachis io), Belle Dame (Vanessa cardui) etc.
- Orthoptères : Gomphocère roux (Gomphocerippus rufus), la Grande Sauterelle verte,
(Tettigonia viridissima)

- Les oiseaux
L'occupation des sols de la commune est composée de milieux liés à la Loire, de milieux boisés, de prairies et de cultures. On peut donc s'attendre à ce que l'avifaune communale soit représentée par des espèces forestières, des espèces de milieux semi-ouverts et ouverts, ainsi que des espèces d'oiseaux d'eau.

Oiseaux des milieux forestiers
- Pic épeiche (Dendrocopos major)
- Pic épeichette (Dendrocopos minor)
- Sitelle torchepot (Sitta europaea)
- Pouillot véloce (Phylloscopus collybita)
- Epervier d'Europe (Accipiter nisus)
- Chouette hulotte (Strix aluco)
- Geai des chênes (Garrulus glandarius)

…etc.

Oiseaux de milieux semi-ouverts et ouverts :
- Buse variable (Buteo buteo)
- Mésange Charbonnière (Parus major)
- Mésange bleue (Parus caeruleus)
- Faucon crécerelle (Falco tinnunculus)
- Pigeon ramier (Columba palumbus)
- Grimpereau des jardins (Certhia brachydactyla)
- Fauvette à tête noire (Sylvia atricapilla)
- Bruant jaune (Emberiza citrinella)
- Linotte mélodieuse (Carduelis cannabina)

- Alouette des champs (Alauda arvensis)
…etc.

La Loire, les cours d'eau et les petits étangs sont présents sur la commune, ce qui explique l'observation d'espèces inféodées aux zones humides :

Oiseaux d'eau :
- Héron cendré (Ardea cinerea)
- Bihoreau gris (Nycticorax nycticorax)
- Aigrette garzette (Egretta garzetta)
- Canard colvert (Anas platyrhynchos)
- Gallinule poule d'eau (Gallinula chloropus)
- Bergeronnette des ruisseaux (Motacilla cinerea)
- Cincle plongeur (Cinclus cinclus)
- Martin pêcheur (Alcedo atthis)
…etc.

La présence de zones urbanisées (habitations, exploitations agricoles), explique la présence sur la commune d'espèces anthropophiles, habituées à vivre à proximité de l'homme.
Oiseaux de milieux urbanisés
- Chouette effraie (Tyto alba)
- Hirondelle rustique (Hirundo rustica)
- Hirondelle de fenêtre (Delichon urbicum)
- Tourterelle turque (Streptopelia decaocto)
- Moineau domestique (Passer domesticus)
…etc.

Au début du printemps et à la fin de l'été, la Nièvre est régulièrement traversée par des oiseaux migrateurs. On peut citer notamment :
- Pigeon ramier (Columba palumbus)
- Hirondelle rustique (Hirundo rustica)
- Hirondelle des fenêtres (Delichon urbica)
- Milan noir (Milvus migrans)
- Bondrée apivore (Pernis apivorus)
- Circaète Jean le Blanc (Circaetus gallicus)

Ces quelques exemples démontrent que la commune de Cosne-Cours-sur-Loire abrite une avifaune diversifiée. Cette diversité tient à la présence de la Loire essentiellement, mais aussi grâce aux boisements assez nombreux, sans oublier la présence des haies.

- Les amphibiens
- Salamandre tachetée (Salamandra salamandra)
- Grenouille agile (Rana dalmatina) (Annexe IV Directive Habitats)
- Rainette verte (Rana arborea) (Annexe IV Directive Habitats)
- Triton palmé (Triturus helveticus)
- Crapaud commun (Bufo bufo)

- Les reptiles
Pour les reptiles, on peut noter la présence d'espèces communes à large répartition comme la Vipère aspic, la Couleuvre à collier, le Lézard des murailles.
Des espèces moins communes ont également été observées telles que :
- le Lézard vivipare (Zootoca vivipara) (Annexe IV Directive Habitats)
- la Couleuvre d'Esculape (Zamenis longissimus) (Annexe IV Directive Habitats)

- Les mammifères
Les espèces de mammifères présentes sur la commune de Cosne-Cours-sur-Loire sont classiques.

Dans les milieux boisés on pourra rencontrer : le Chevreuil européen, le Sanglier, la Fouine, le Blaireau d'Europe, l'Ecureuil roux, le Putois.

Dans les milieux semi-ouverts : le Lièvre d'Europe, le Lapin de garenne, le Renard roux.
Il faut signaler la présence de trois espèces d'intérêt patrimonial, à savoir :
- le Muscardin (Muscardinus avellanarius) (Annexe IV Directive Habitats)
- l'Oreillard gris (Plecotus austriacus) (Annexe IV Directive Habitats)
- le Castor d'Europe (Castor fiber) (Annexe II et IV Directive Habitats)

Conclusion sur la faune rencontrée :

La présence de milieux différents, la Loire, les boisements, les haies, la présence de certaines espèces rares font que la commune, possède une richesse faunistique relativement importante.
Pour maintenir une telle richesse il est indispensable de maintenir une hétérogénéité de milieux.

Conclusion sur le contexte écologique de la commune :

D'une façon générale, la commune de Cosne-Cours-sur-Loire possède une richesse écologique importante qu'il convient de conserver.

Conserver les zones offrant le plus de richesses biologiques. Ces zones sont clairement les massifs boisés ainsi que la Loire, ses berges et ses grèves. L'urbanisation de la commune devra donc éviter ces milieux autant que possible. Ils font l'objet d'une protection dans le cadre de l'AVAP.

Conserver le réseau de haies. Cet objectif rejoint l'objectif précédent car ces entités constituent des milieux extrêmement riches. L'arrachage de haies est à éviter. Les secteurs bocagers sont protégés dans le règlement de l'AVAP et repérés pour certains sur la carte des qualités architecturales et paysagères (à proximité des secteurs d'habitats anciens).

Conserver les vieux bâtiments en pierre. Ces lieux sont très favorables pour l'hibernation et la reproduction des chauves-souris. Repérés sur la carte des qualités architecturales et protégés dans le règlement de l'AVAP.

Eviter la destruction des berges de la Loire. Pour assurer la pérennité de la population de Castor notamment. Sous-secteur spécifique « Bords de Loire » avec une règlementation adaptée à cette préservation.

Prendre en considération la richesse biologique dans les futurs projets d'urbanisation. Si des projets futurs sont susceptibles d'altérer différents milieux, une attention toute particulière sera portée aux impacts de tels projets.
L'élaboration conjointe de l'AVAP et du PLU, ainsi que la démarche d'évaluation environnementale sur le territoire communal ont permis de mener cette réflexion dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation mises en place dans le document d'urbanisme.

Il existe, dans le PLU actuel, au-delà du zonage naturel N, quelques protections d'éléments de paysage à travers le classement de la forêt domanial et d'un certain nombre de boisements conséquents en Espace Boisé Classé.
L'analyse de la trame verte et bleue dans le PLU révisé et l'AVAP a permis de préciser les enjeux paysagers, vecteurs de l'identité du territoire.
La prise en compte de ces éléments et leur préservation est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme par la préservation des espaces agricoles et naturels et leur classement respectifs en zones A et N, et leur intégration dans des secteurs de paysages différenciés : Boisements, Secteurs de Cohérence Paysagère, Espaces ouverts et Domaines agricoles historiques.
La préservation de l'identité des paysages est ainsi prise en compte dans l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine élaborée conjointement à la révision du PLU. Les deux documents de portée juridique différente sont ainsi complémentaires dans leurs prescriptions, chacun à leur niveau.

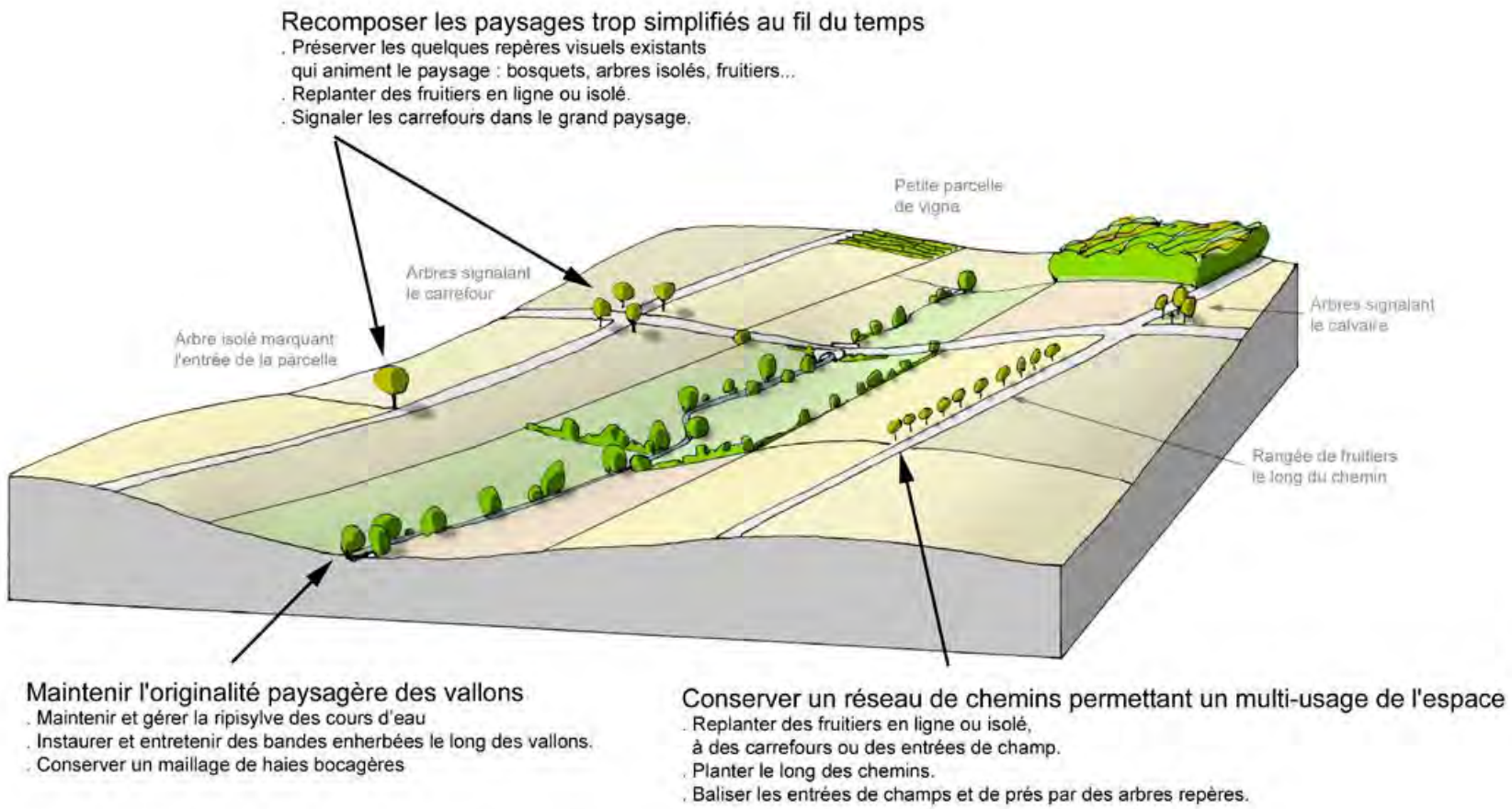
4 – L’activité agricole – mémoire vive du territoire.

La Nièvre est un département rural type ou l’agriculture et la forêt définissent 95% du territoire.
L’élevage tient une place prépondérante dans l’agriculture de la Nièvre : une exploitation agricole sur deux fait de l’élevage.
En matière de cultures, la Nièvre produit des céréales et notamment du blé. La superficie fourragère occupe plus des deux tiers de la surface agricole.
L’activité agricole se caractérise également par une production viticole de qualité située dans l’arrondissement de Cosne-Cours-sur-Loire.
La Nièvre est un département très forestier : plus du tiers de la surface est boisée. Structurer la filière bois est une priorité de la Nièvre.
Le territoire de Cosne-Cours-sur-Loire possède un caractère encore très rural et agricole.

L’agriculture a façonné une grande partie des paysages nivernais.après une phase d’occupation maximale des terroirs au 19e siècle, elle a amorcé un repli libérant les terres les plus difficiles à exploiter.
L’AVAP a pris en compte les différentes spécificités paysagères du territoire et les a accompagnées réglementairement. Elle a également prêté une attention particulière à l’évolution des exploitations agricoles, et notamment sur les bâtiments d’intérêt patrimoniaux, en permettant une évolution adaptée aux éventuels besoins de l’exploitation.

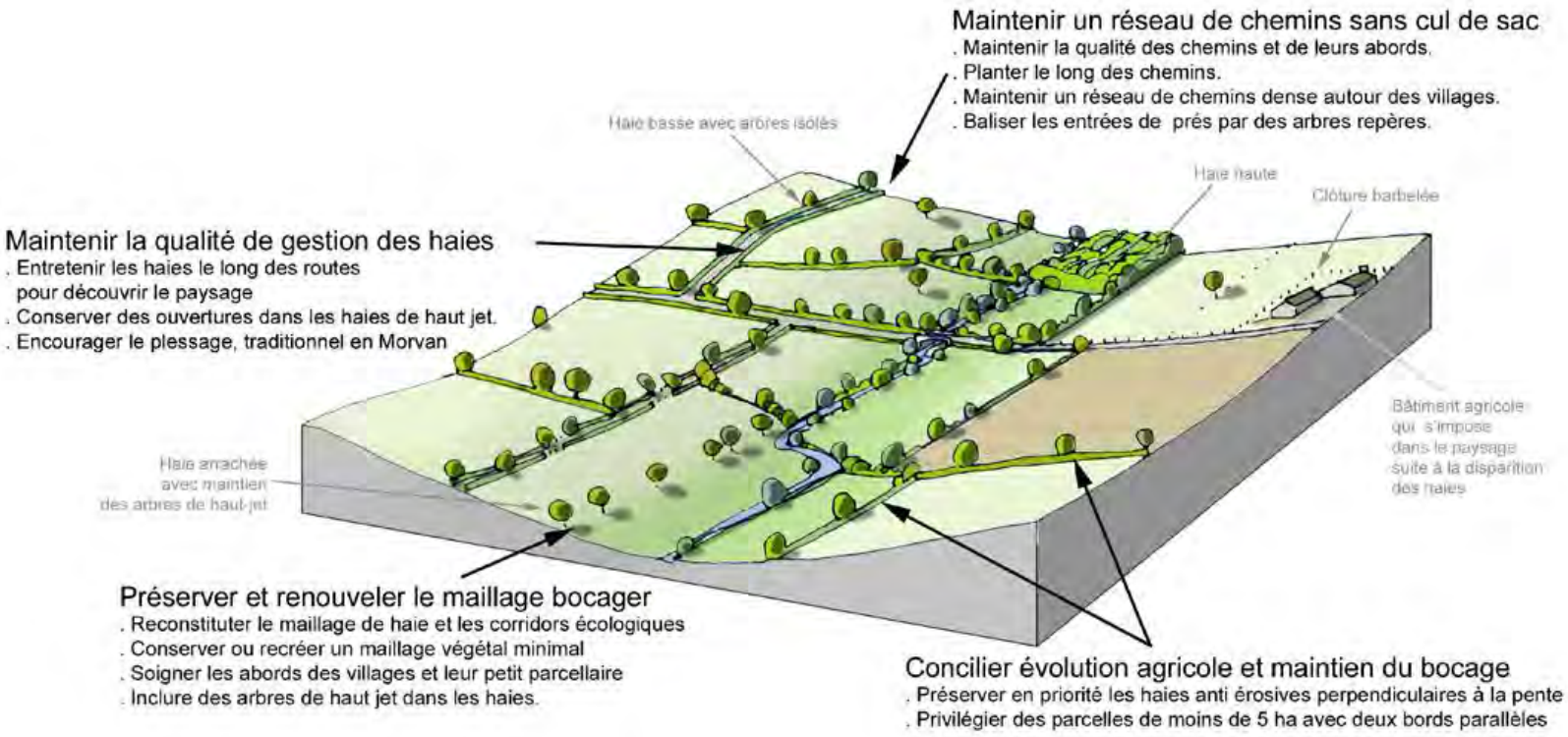
Les enjeux paysagers qui en découlent des différents types de paysages agricoles (Atlas des Paysages de la Nièvre). :

- maintenir une diversité dans les paysages des grandes cultures,



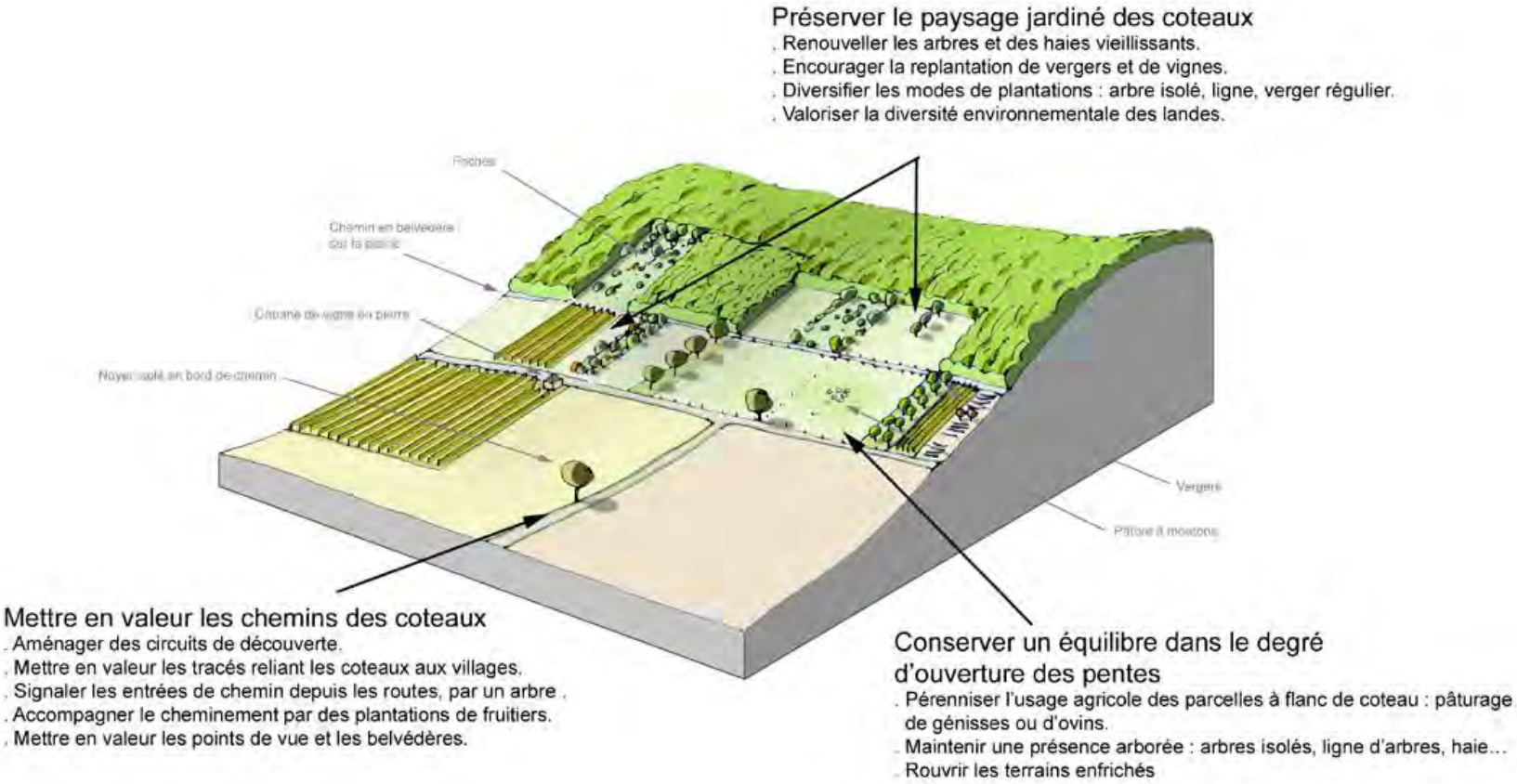
(illustration issue de l'Atlas des Paysages de la Nièvre)

- pérenniser le maillage bocager, au nord du territoire communal,



(illustration issue de l'Atlas des Paysages de la Nièvre)

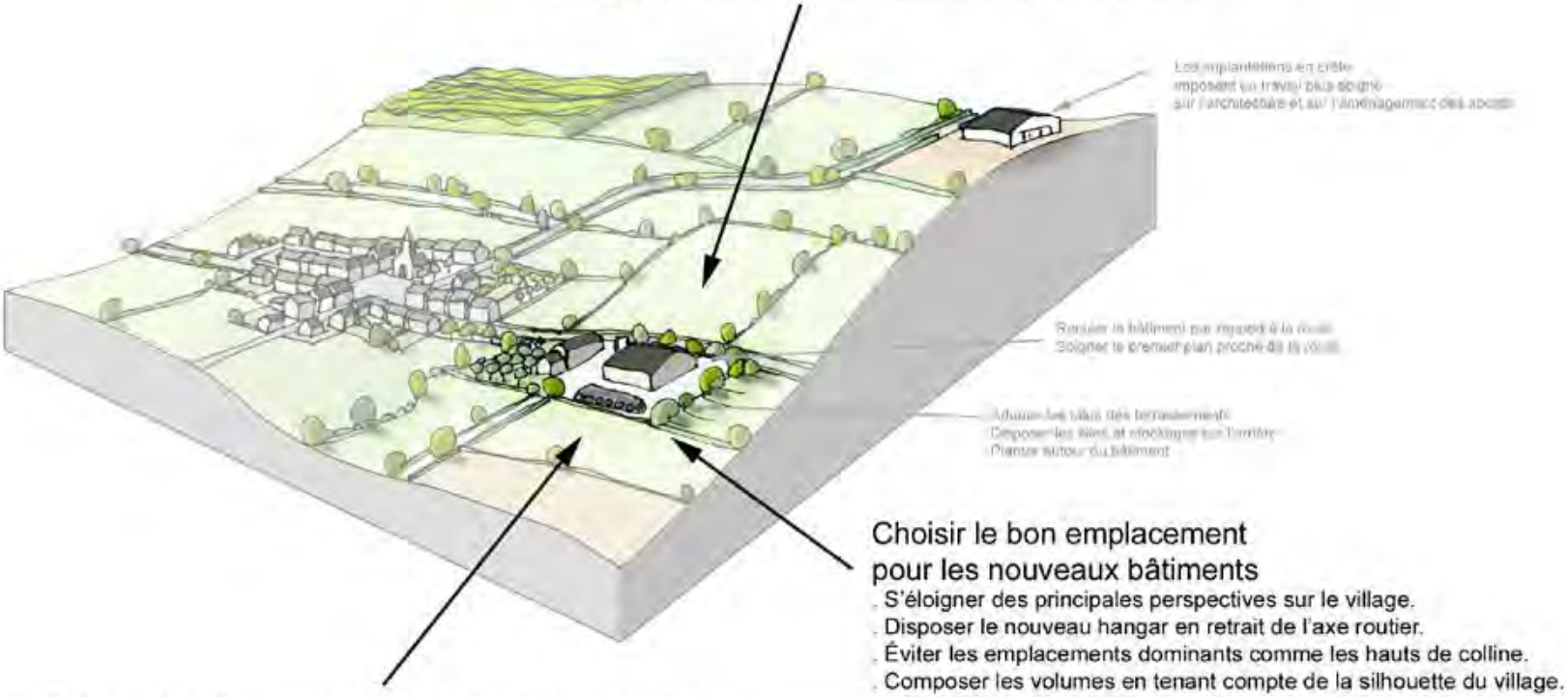
- gérer et préserver le petit parcellaire des coteaux, le long de la vallée du Nohain,



(illustration issue de l'Atlas des Paysages de la Nièvre)

- préserver les ouvertures agricoles, au sud du territoire communal – mise en place d'un secteur d'ouverture de paysage dans l'AVAP.

- insérer les bâtiments agricoles dans le paysage.



Réfléchir l'architecture des bâtiments

. Choisir une architecture sobre et discrète.
. Penser aux rapports de volumes avec les bâtiments existants et le village.
. Tenir compte de l'impact visuel des toitures.
. Privilégier les matériaux non réfléchissants et les teintes sombres.

Choisir le bon emplacement pour les nouveaux bâtiments

. S'éloigner des principales perspectives sur le village.
. Disposer le nouveau hangar en retrait de l'axe routier.
. Éviter les emplacements dominants comme les hauts de colline.
. Composer les volumes en tenant compte de la silhouette du village.
. Limiter les terrassements

Soigner l'aménagement des abords des exploitations

. Disposer les sites de stockage à l'arrière du bâtiment.
. Disposer les aires de stabulation extérieures en arrière-plan par rapport aux voies.
. Utiliser le vocabulaire végétal local : fruitiers, arbres isolés.
. Maintenir une grande simplicité du terrain autour du bâtiment.

(illustration issue de l'Atlas des Paysages de la Nièvre)

Rappels de la richesse agricole du territoire :

La commune de Cosne-Cours-sur-Loire est couverte par les zones d'appellation d'origine contrôlée (AOC) suivante :

- Chavignol ou Crottin de Chavignol : depuis 1976. La zone d'appellation du Chavignol comprend une partie du département du Cher et se prolonge sur la Nièvre et le Loiret. Elle compte au total 214 communes.
- appellation coteaux du Giennois depuis le décret du 15 mai 1998. Ce vignoble cité dés le XIè siècle s'étend sur les bords de Loire de Gien au nord à Cosne-Cours-sur-Loire au sud, le long de la Nationale 7. 14 communes composent l'aire géographique du coteau du Giennois.

Et par zone d'indication géographique protégée (IGP) « les volailles du Berry et les volailles de Bourgogne ».
Il s'agit d'une protection d'une dénomination géographique de produits agricoles et/ou agroalimentaires dont les caractéristiques sont liées au terroir, au bassin de production, au savoir-faire.

III – HISTOIRE ET LOGIQUES D'INSERTION DANS LE SITE

Etude de l'évolution de l'optimisation de l'espace et de sa traduction dans les systèmes de développement urbain.

Dans un contexte de protection des espaces agricoles et naturels, il est intéressant de comprendre les moments historiques de « rupture » d'un système d'organisation et les déconnections du rapport au territoire.

MORPHOLOGIE URBAINE, MODE D'UTILISATION DES ESPACES ET DES SOLS

Formes urbaines :

a) Les formes « *urbaine*s »sont héritées des siècles précédents comme l'évolution historique précédente nous l'a démontrée. Ces différentes périodes de développement ont chacune un type de forme urbaine issu de la topographie, d'un espace ouvert ou contraint, et de l'évolution des règles d'urbanisme.

Le centre dense :

On lit clairement la contrainte imposée par
le rempart dans la densité extrême du tissu.
Les voies internes datent de la période fortifiée

Le faubourg Saint-Père :

Ce faubourg anciennement entouré de murs et fossés présente une densité proche de celle du centre.
Cet ensemble est structuré autours des « pattes d'oie » d'accès

Le faubourg Saint-Agnan :

Ce faubourg, autrefois clos de murs, présente une densité proche de celle du centre.
Cet ensemble s'est densifié autour des anciens ensembles monastiques et de l'église Saint Agnan. On lit clairement la limite des anciens murs dans la différence de densité des cœurs d'îlots.

Le faubourg de la Pêcherie

Ce faubourg tardif (XV° siècle) n'a jamais été contraint dans son développement.
Outre la densité en façade des places de Loire (mariniers, commerces), ce faubourg comporte des hôtels particuliers et propriétés avec de vastes jardins en cœur d'îlots.

b) Les anciens hameaux et villages dont l'implantation bâtie, le réseau viaire et le parcellaire sont préservés

Le bourg de Cours :

Le secteur compris entre la place de l'église et la ferme à la patte d'oie à conservé sa morphologie du début du XIX° voir antérieure pour certaines parties, qu'il s'agisse de parcellaire ou de rapport à la voie.
Autrefois siège d'une commune indépendante, Cours possède une église, un presbytère, une mairie-école de garçons, une école de filles, ainsi qu'une pompe et un lavoir communal.
Certains espaces paysagers ouverts permettent encore la lisibilité de l'enveloppe d'origine avec des vues remarquables sur le centre.

Cet ensemble est aujourd'hui enveloppé dans une succession d'implantations pavillonnaires diffuses.

Le hameau de Villeprevoir, ancien village :

Cet ensemble est constitué exclusivement de fermettes avec des espaces de vie communautaire regroupant lavoir, puits ou pompe à divers endroits le long de la voie principale.

Cet ensemble n'a été que très peu touché par des implantations pavillonnaires et reste remarquablement préservé dans son architecture et son rapport à l'espace naturel qui lui sert d'écrin, et notamment le ruisseau au sud.

c) Les systèmes d'extensions du XIX° et du XX° siècle

Les développements XIX° en linéaire le long des voies d'accès :

Issu du développement urbain qui a découlé de l'essor industriel et de la disparition des remparts, ces voies d'accès présentent un bâti en front de rue, implanté sur mitoyenneté et de grands espaces de jardins sur l'arrière.

Les ensembles de pavillonnaires diffus:

Ces implantations du XX° siècle se sont développées entre la voie ferrée et l'autoroute, rocade de contournement. Ces secteurs déconnectés sur centre-ville par la coupure ferroviaire sont composées d'un bâti hétérogène disposé aléatoirement par rapport à la voie. Il n'y a pas de constitution d'une réelle identité.

Les lotissements pavillonnaires:

Issus de programmes d'ensembles, ces ensembles présentent des implantations et parfois des programmes architecturaux identiques par opération.
Cette identité visuelle qui semble être un atout souffre d'un fonctionnement en « enclave » de chaque opération en raison de la déconnection urbaine des opérations construites au gré des opportunités foncières.

LES SECTEURS DE SENSIBILITÉ PATRIMONIALE ET LEURS COMPOSANTES

Les différentes périodes ont donc laissé des traces et éléments de références historiques qui définissent aujourd'hui des secteurs de sensibilité et d'ambiance patrimoniales différentes. Ils constituent la richesse du territoire communal qui possède encore aujourd'hui des ensembles traditionnels constitués qui représentent de véritables enjeux patrimoniaux comme support de développement économique et comme éléments de valorisation urbaine.

Les bâtis traditionnels possèdent des qualités de matériaux qui l'intègrent parfaitement dans l'environnement tout en présentant un système constructif qui prenait déjà en compte le facteur environnemental et la maîtrise des énergies et matériaux.

A - Secteurs de sensibilité patrimoniale :

Les enjeux patrimoniaux du territoire communal sont multiples et d'échelles variées. La préservation de ces éléments est prise en compte dans le Plan local d'urbanisme, mais aussi et surtout dans la servitude d'utilité publique qu'est l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Ces deux documents sont donc complémentaires pour permettre une gestion ajustée des différents enjeux. La prise en compte des différents enjeux est présentée pour chaque document afin de montrer la cohérence.

1 - LE PATRIMOINE PAYSAGER :

A) Les différents circuits de l'eau et leurs accompagnements : cours d'eau et ripisylves, étangs et mares avec leurs roselières …

PLU : Un zonage en N avec une traduction règlementaire.
AVAP : Secteurs de paysages (*Boisements* et secteur de *Cohérence paysagère*) et secteurs de *Hameaux ruraux et petits groupements de fermes* associés à la carte des qualités architecturales et paysagères avec une traduction règlementaire.

B) **Préservation des identités paysagères :** secteurs bocagers sur le territoire de Cours, boisements, ouvertures de paysage sur Cours et au sud de la commune.**.**

AVAP : Secteurs de paysages (de *Cohérence paysagère* et d'*Ouvertures de paysage*) associés à la carte des qualités architecturales et paysagères avec une traduction règlementaire.

C) Préservation des ouvertures de vues en bords de Loire

Dégagement et mise en valeur des quais au droit du centre ancien et des places sur Loire.
AVAP : Secteur *Faubourgs historiques* et sous-secteur *Places de Loire* associés à la carte des qualités architecturales et paysagères avec une traduction règlementaire.

PHOTO : OFFICE DE TOURISME DE COSNE-COURS-SUR-LOIRE

2 - LE PATRIMOINE URBAIN ET DE VIE QUOTIDIENNE

A) Préservation de l'identité bâtie et urbaine spécifique de l'ancien ensemble fortifié et des faubourgs du XIX° siècle

AVAP : Secteurs *Centre Historique dense* et *Faubourgs historiques* et sous-secteur *Pénétrantes* associés à la carte des qualités architecturales et paysagères avec une traduction règlementaire.

B) Préservation des propriétés du bord de Loire

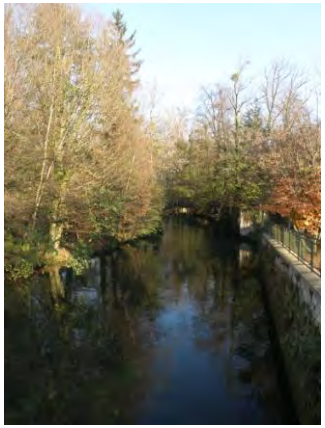
AVAP : Secteur de *Cohérence paysagère* et sous-secteur *Vallée de Loire* associés à la carte des qualités architecturales et paysagères avec une traduction règlementaire.

C) **Préservation des éléments composants d'une identité rurale et paysagère** : les éléments de « petit patrimoine » : lavoir, puits, pompes, calvaires, croix de chemin, placettes de hameaux…

AVAP : Secteurs de *Hameaux ruraux et petits groupements de fermes* associés à la carte des qualités architecturales et paysagères avec une traduction règlementaire.

D) **Préservation des éléments de patrimoine hydraulique** : quais, anneaux d'amarrage, descentes, biefs, vannes, canaux, moulins…

AVAP : Tous secteurs, associés à la carte des qualités architecturales et paysagères avec une traduction règlementaire.



LES SECTEURS D'IDENTITE ET DE SENSIBILITE

CENTRE VILLE

- centre ancien
- faubourg en linéaire dense XVIII° XIX°
- exception du faubourg linéaire dense allée de la gare XIX° bourgois et place de la gare
- villas et maison bourgeoise XIX° début XX° en belvédère sur la Loire et le Nohain
- enveloppe paysagère Loire et Nohain
- enveloppe et traitement de la place urbaine
- enveloppe et traitement de la place sur Loire

SECTEURS DE SENSIBILITE DU CENTRE-VILLE

LE CENTRE ANCIEN

LES FAUBOURGS XIX°

RUE DE LA GARE

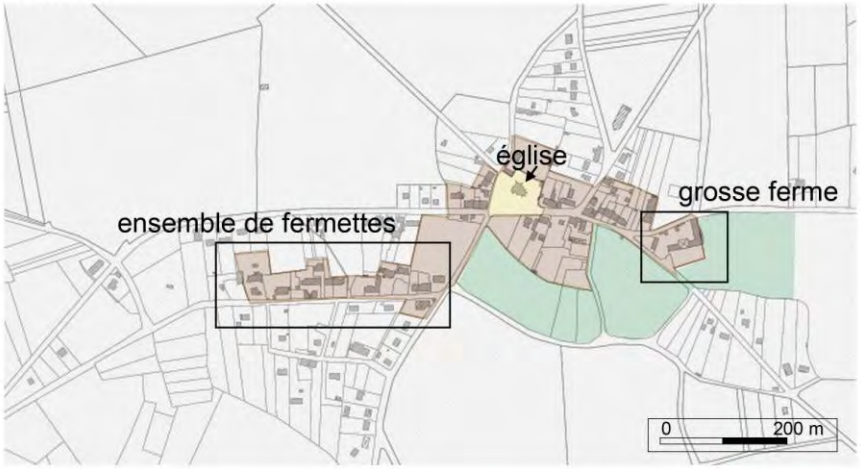
VILLAS

SUR LA LOIRE

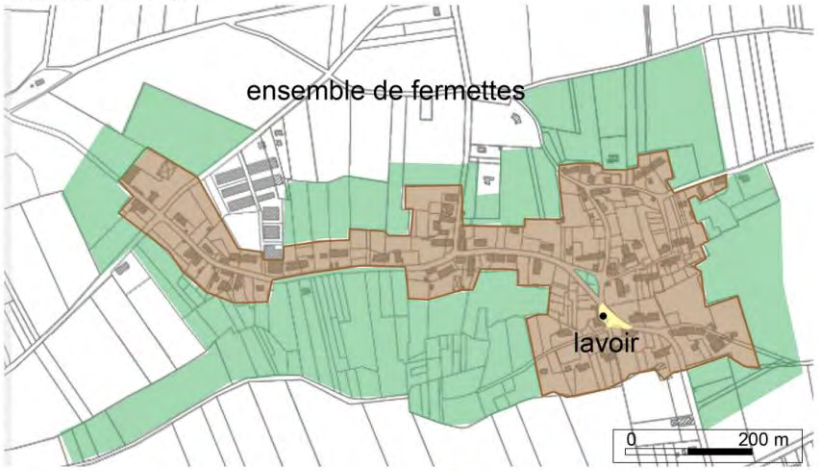
SUR LE NOHAIN

LES SECTEURS D'IDENTITE ET DE SENSIBILITE

COURS



VILLEPREVOIR



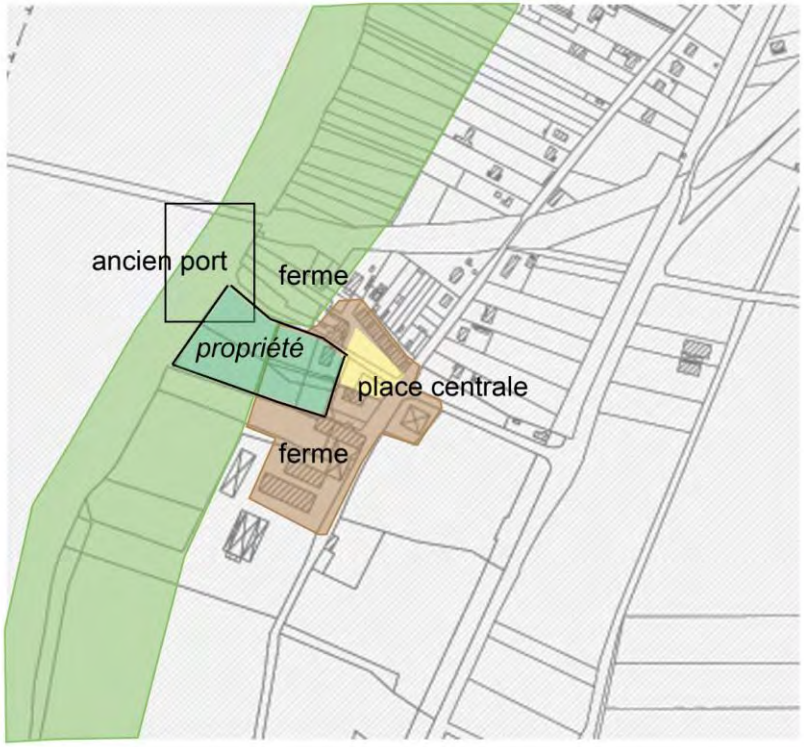
secteur de paysage lié au hameau

hameau rural

cour commune, espace public ou place

LES SECTEURS D'IDENTITE ET DE SENSIBILITE

PORT AUBRY



VILLECHAUD

propriété - domaine clos de mur et boisé

hameau rural

cour commune, espace public ou place

enveloppe paysagère Loire

SECTEURS DE SENSIBILITE DES HAMEAUX RURAUX

PORT AUBRY

VILLECHAUD

COURS

VILLEPREVOIR

B – Les différentes typologies architecturales qui portent une valeur identitaire
Les fiches sont portées en annexe du rapport de présentation

- **Les grosses fermes – système à cour fermée – exemple celle de Cours**
  Elles présentent une prise en compte particulièrement lisible des facteurs environnementaux : protection contre les vents, mitoyenneté et compacité des ensembles pour préserver l'espace de production.

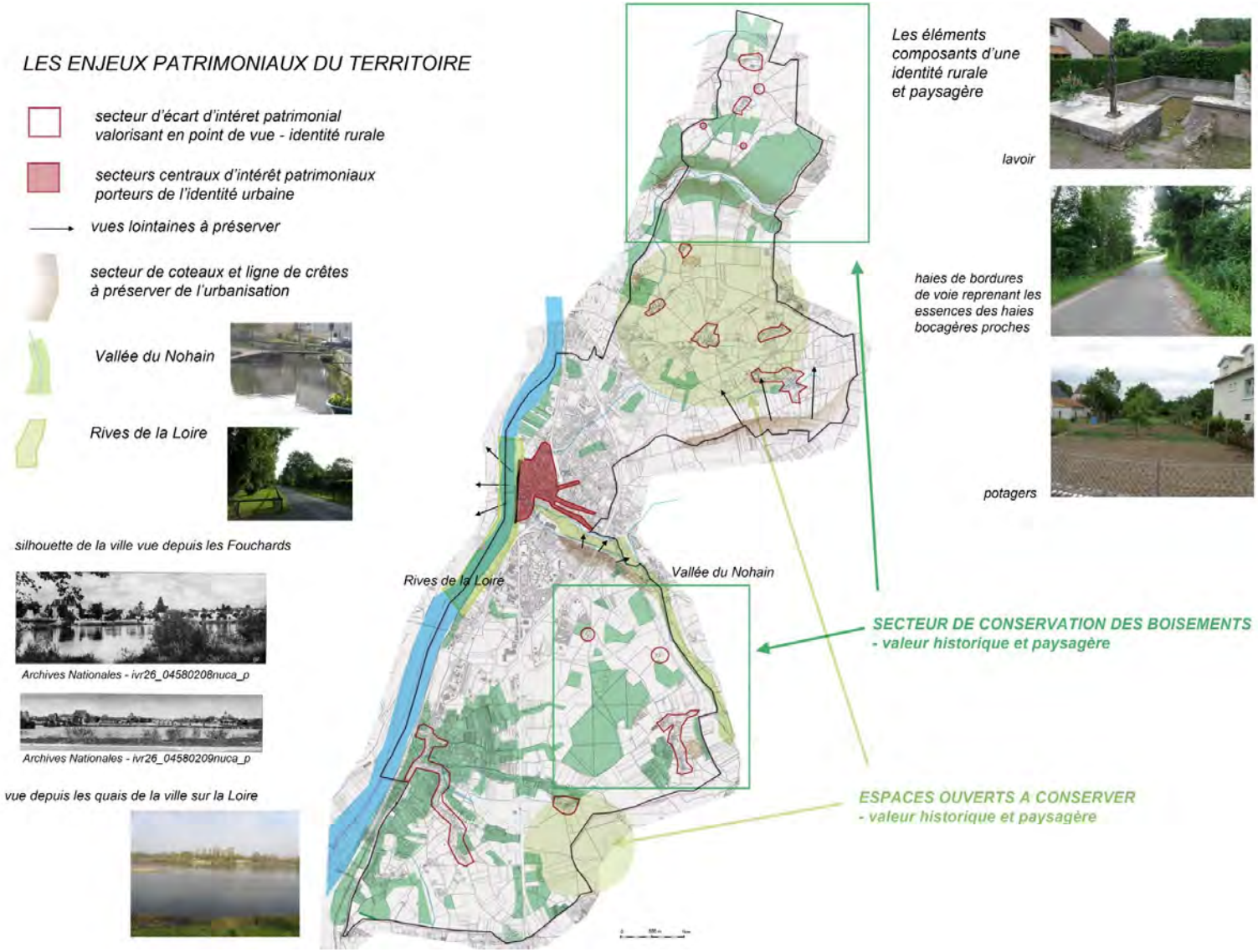
- **Les petites et moyennes fermes – système bloc logis-grange (longère)**
  Implantation selon les courbes de niveau généralement, avec les murs au nord comportant peu d'ouvertures, celle-ci étant reportées au sud. Les plantations servant à la fois de brise vent et de protection contre la chaleur en été.

- **La maison de bourg – La maison de ville – deux typologies présentant les même caractéristiques urbaines.**
  Implantation en mitoyenneté permettant une protection efficace contre les déperditions en pignon et espace de jardin permettant une climatisation naturelle et un espace drainant sur l'arrière.

- **La maison bourgeoise – la Villa**
  Implantation isolée au sein d'un parc avec des murs pignons épais permettant de limiter les déperditions qui restent importantes en raison de l'isolement du bâti, des espaces sous-toitures généralement habités et des toitures percées d'ouvertures, et d'un nombre important de fenêtres et portes fenêtres. Les parcs et jardins sont de vastes réserves écologiques (flores et faunes) et des zones de drainages importantes. Ces espaces plantés sont particulièrement important d'un point de vue environnemental et écologique en bord de Loire et en bord de Nohain.

RAPPORT DE PRESENTATION

I – LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE COMMUNAL - SYNTHESE



LES FICHES D'ENJEUX PATRIMONIAUX – (JOINTES AU PRÉSENT DOCUMENT)

Les différents enjeux mis en lumière par le croisement des recherches historiques, des enquêtes et de l'analyse de terrain, et des objectifs communaux ont permis de définir les grands enjeux patrimoniaux du territoire communal.

Ces différents enjeux ont fait l'objet de fiches présentant d'une part leurs spécificités, les éléments les composants ainsi que les objectifs de protections :

LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES – SYSTEMES CONSTRUCTIFS

A – Le patrimoine, support du développement durable :

L'ensemble urbain «ancien» - Environnement construit et mitoyenneté

La forme urbaine est celle d'îlots fermés avec une densité importante sur rue et des coeurs d'îlots souvent plus aérés. Ce mode d'implantation a des conséquences sur le comportement thermique des bâtiments traditionnels :

- La mitoyenneté des constructions permet de réduire les surfaces déperditives des logements

- Les coeurs d'îlot végétalisés permettent un rafraichissement naturel des logements (à l'inverse un revêtement minéral nuit au confort d'été du bâtiment)

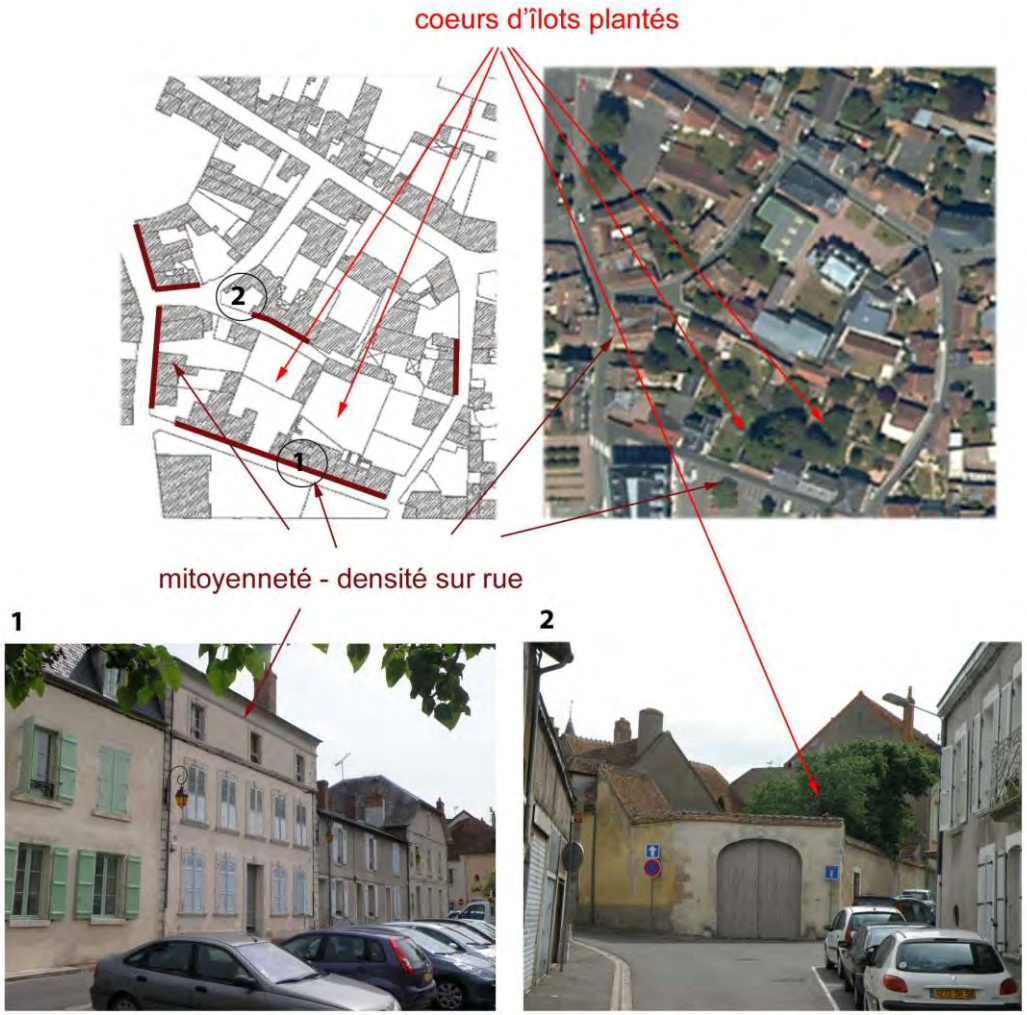
Les allées plantées limitent également les apports solaires en été pour les étages inférieurs

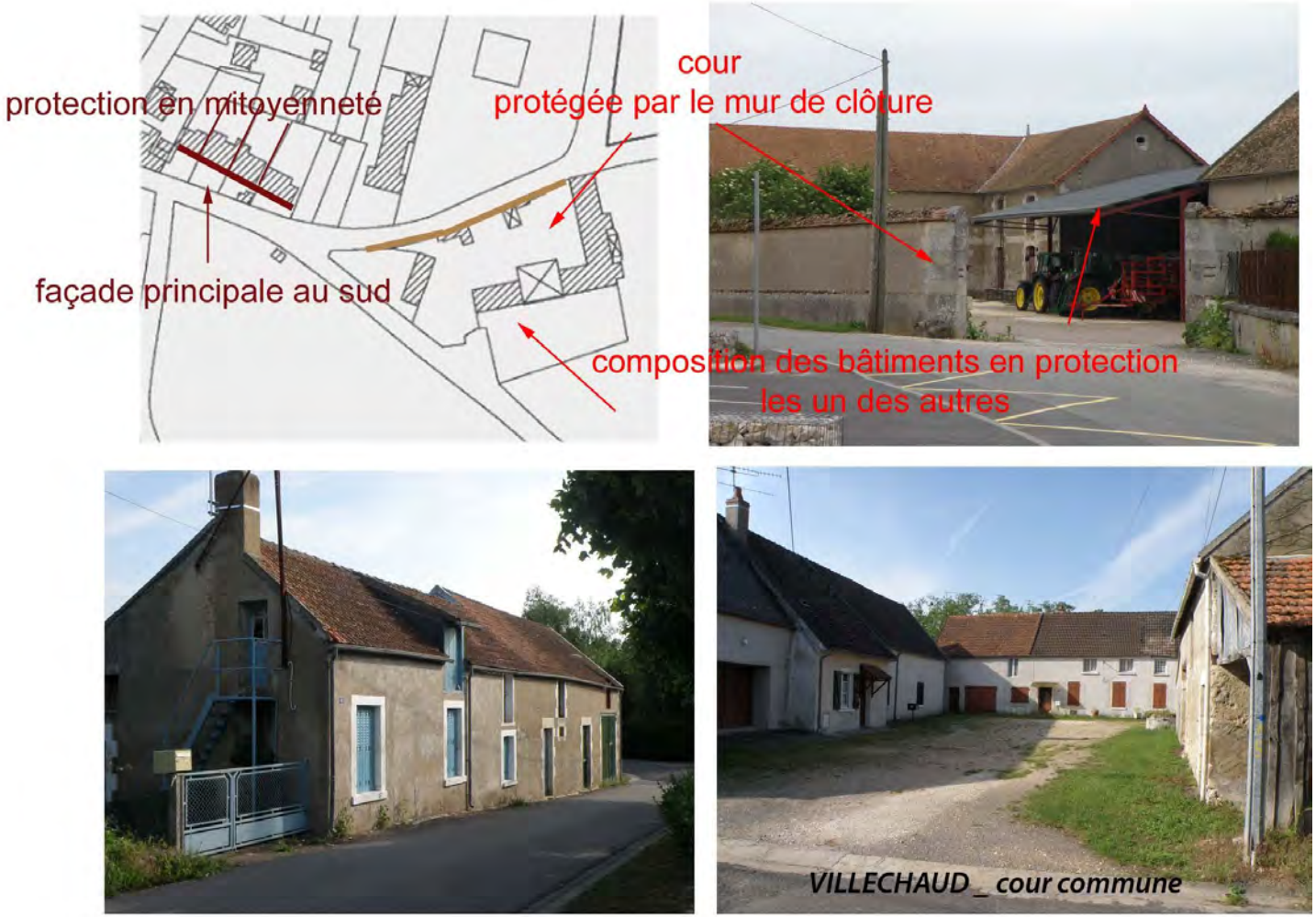
Les hameaux et domaines agricoles isolés

En milieu agricole, l'implantation tend à optimiser les apports solaires et à réduire les déperditions : façades principales orientées au sud, dos au vent dominant, utilisation de la végétation pour créer des masques en été, et implantation des annexes en «espaces tampons» entre les lieu de vie et l'extérieur pour les façades Nord.

Le second objectif est la préservation de l'espace de production, avec un regroupement des bâtis dans les domaines isolés et la constitution de hameaux dans des enveloppes définies présentant différents modes d'implantation : parallèle ou perpendiculaire, à la voie, autour d'un cour commune. On retrouve ainsi les avantages de la mitoyenneté et la protection réciproques des différents bâtiments

Dans l'espace agricole qui se développe de part et d'autre du centre-ville se trouvent encore les éléments composants les modes d'utilisation de l'eau au sein des ensembles traditionnels : mares, lavoirs, puits collectifs, ruisseaux, fossés en eau qui permettent tout à la fois l'approvisionnement des populations et le drainage naturel des terrains.




protection en mitoyenneté
cour
protégée par le mur de clôture
façade principale au sud
composition des bâtiments en protection
les un des autres
VILLECHAUD _ cour commune

B - Des systèmes constructifs économiques et performants d'un point de vue énergétique :

Un système constructif qui prenait déjà en compte le facteur environnemental : économie de la construction et logique de maîtrise énergétique

- Utilisation de matériaux locaux - pierre, brique, pan de bois, terre crue permettant une réduction des coûts de transport et de production et un recyclage aisé dans de nouvelles
constructions.

- Des bâtiments compacts qui limitent les surfaces d'échange avec l'extérieur et favorisent le comportement d'hiver

- Des bâtiments à structures lourdes : maçonneries porteuses lourdes ayant une forte inertie, planchers en bois isolants dans leurs dispositions d'origine et des matériaux de remplissage
de ces planchers très performants comme régulateurs hygrothermiques (plâtras, sables, etc.)

- Un dimensionnement des murs ajustés à leur rôle structurel et des parois hétérogènes adaptées à leurs fonctions et très différenciées selon leur rôle respectif
(façade sur rue, sur cour, annexe, etc.)

- Une enveloppe composée de matériaux présentant les indicateurs thermiques suivants : conductivité, diffusivité et perméabilité à l'air et à l'eau.

- L'utilisation de matériaux sensibles à l'humidité (maçonneries de pierre, plâtre, charpenterie de bois, mortier à la chaux aérienne) mais mis en oeuvre avec de nombreuses
barrières à l'humidité du sol : nature des pierres en fondation, espaces tampons permettant l'évacuation de l'humidité comme les caves et les vides sanitaires...

- Des ouvertures non étanches présentant une source de déperdition thermique mais également la principale source de ventilation hygiénique du bâtiment.

- Des sources d'énergies secondaires ponctuelles comme les cheminées ou les poêles permettant un usage et un chauffage différencié par pièce.

Des précautions à prendre et des questions à se poser :

Les objectifs du Grenelle II en matière de protection de l'environnement et de développement des énergies renouvelables sont au cœur des objectifs des documents d'urbanisme et de la servitude A.V.A.P. Toutefois, si les mises en œuvre innovantes sont encouragées dans le règlement de l'AVAP, certaines doivent être adaptées, voire proscrites sur certains éléments traditionnels afin de préserver certaines particularités architecturales et historiques.

Isolation et confort thermique

Certaines dispositions ne seront pas applicables à n'importe quel type de bâtis, comme l'isolation par l'extérieure qui sera interdite sur les maçonneries traditionnelles en pierre, brique et pans de bois, on préfèrera dans certains cas le principe des bardages bois hors des secteurs anciens.

Dans la recherche de confort thermique, on privilégiera la chaleur des parois à la chaleur de l'air grâce à des matériaux à faible effusivité (bois...) et les modes de chauffages par accumulation et rayonnement notamment par le sol apparaissent les plus performants (géothermie...).

Santé

D'autres facteurs rentrent également en ligne de compte comme les principes de précautions dans l'usage de certains matériaux comme le PVC dont l'usage sera proscrit en raison de son impact sur la santé et l'environnement mis en avant dans les recherches au niveau européen. Cette raison se double du fait de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel.

Panneaux Photovoltaïques

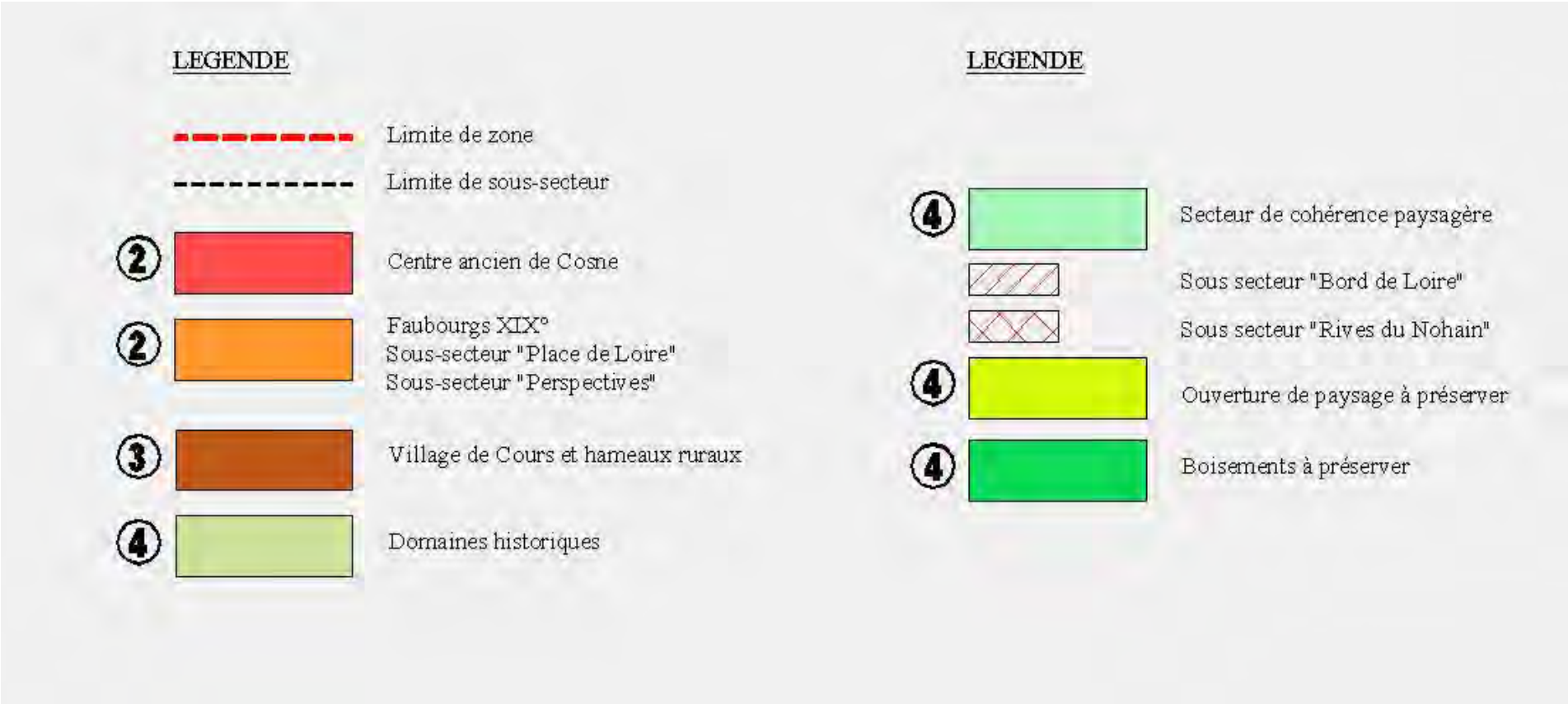
Si l'utilisation des énergies renouvelables est une démarche encouragée, une gradation est proposée sur les possibilités d'accueillir des panneaux photovoltaïques dans certains secteurs de l'AVAP en raison des vues définies comme enjeux patrimoniaux, des secteurs d'entrée de ville et des éléments perçus depuis l'espace public sur les ensembles patrimoniaux repérés comme le centre ancien, le village de Cours et les hameaux ruraux.

Un repérage des vues à préserver, auquel le règlement fait référence, est porté sur la carte des qualités architecturales et paysagères et les données reprises dans le règlement.

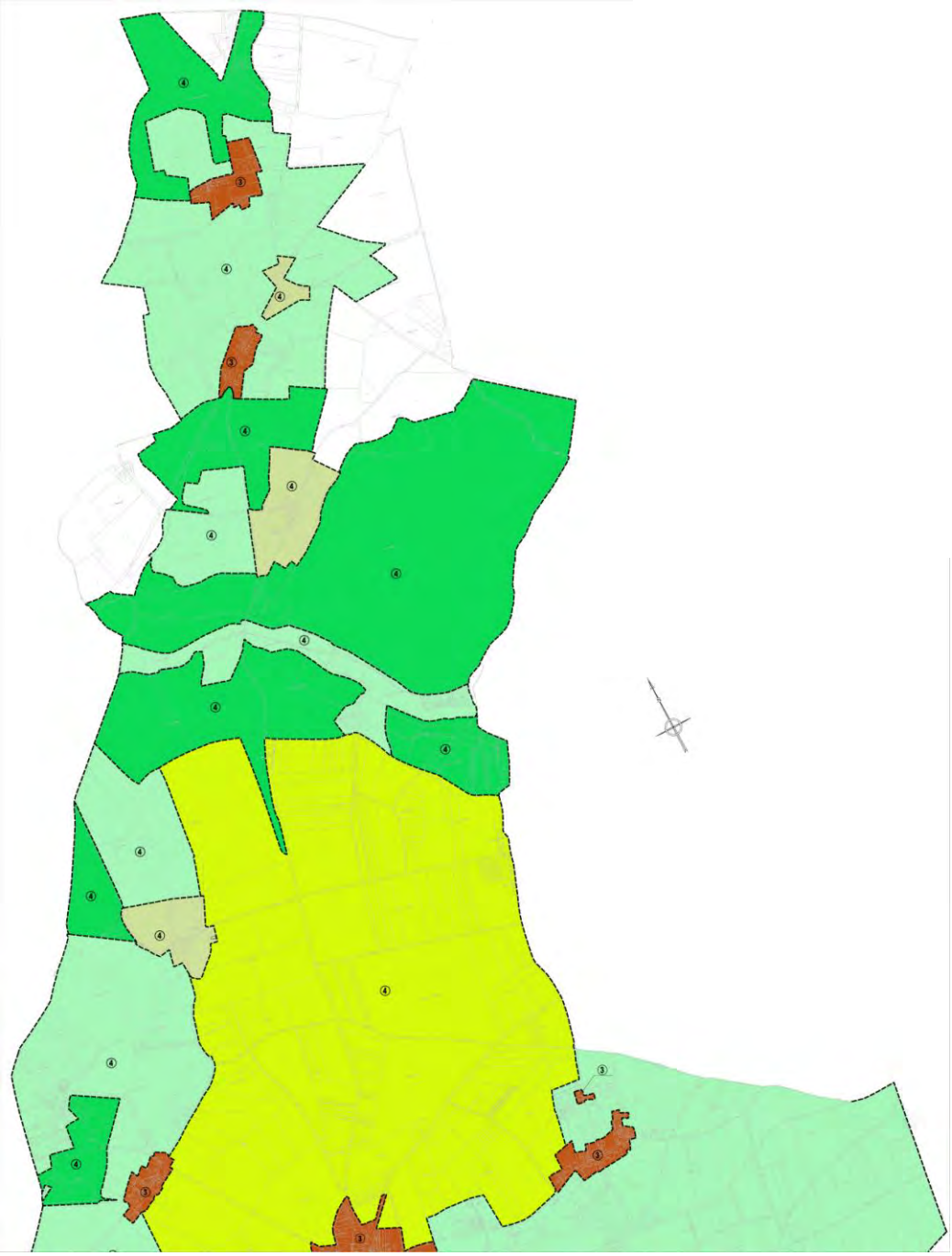
II – PROPOSITION DE PERIMETRE – CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

PERIMETRE DE L'AVAP

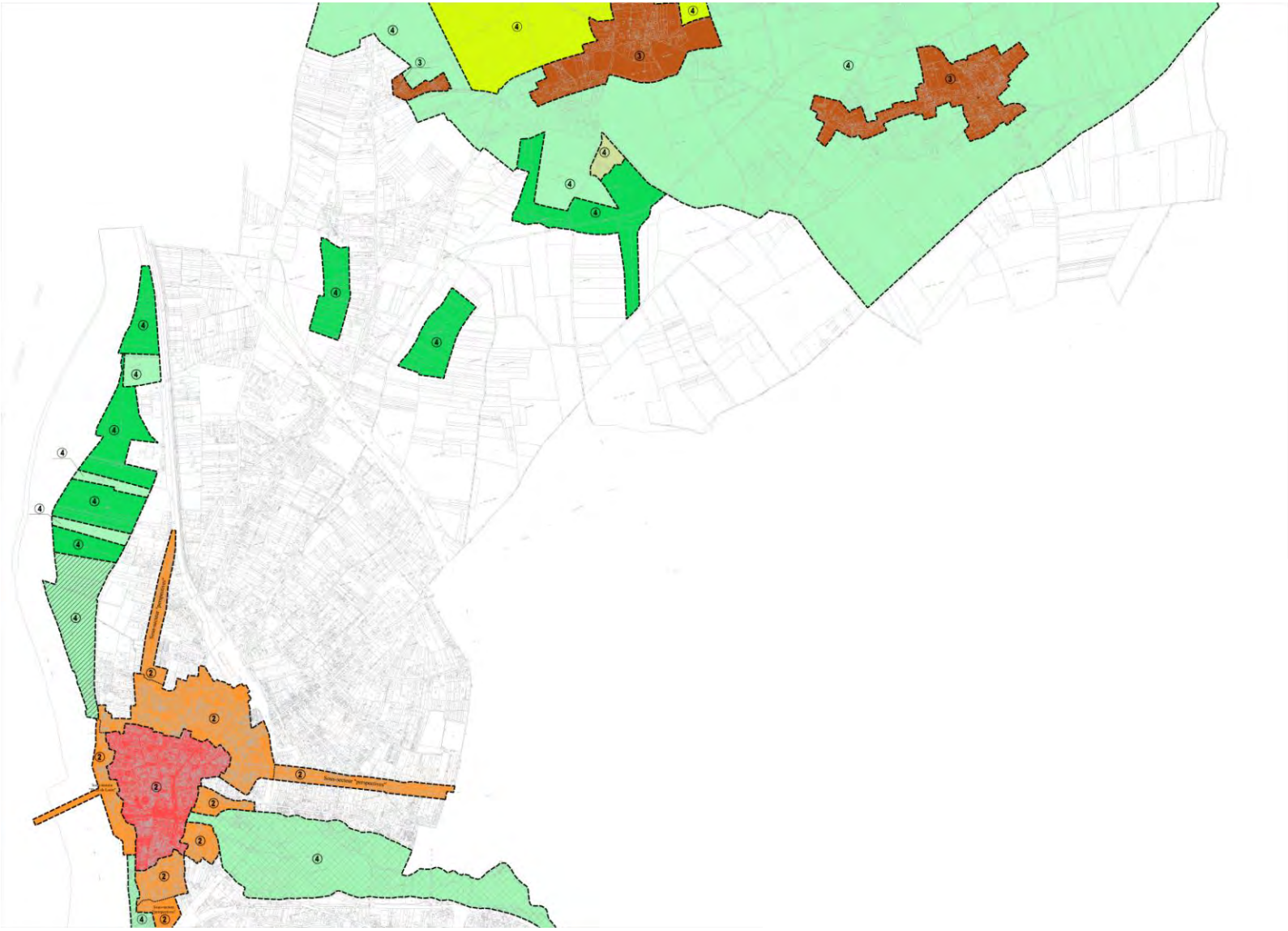
Les secteurs proposés découlent du diagnostic territorial intégrant les secteurs d'identités bâties avec leurs spécificités et leurs enjeux.
Les numéros font références aux parties concernant dans le règlement.



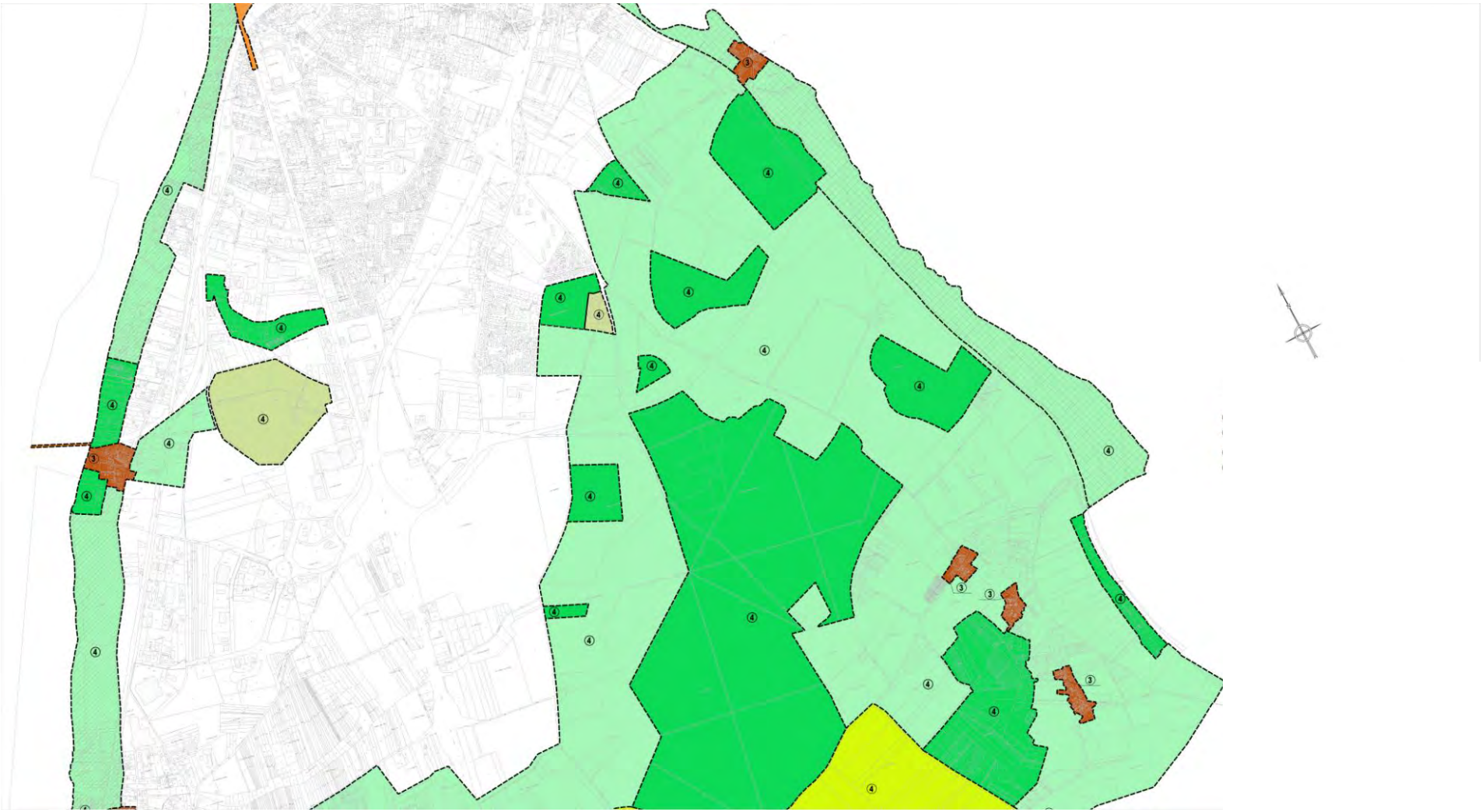
Partie nord



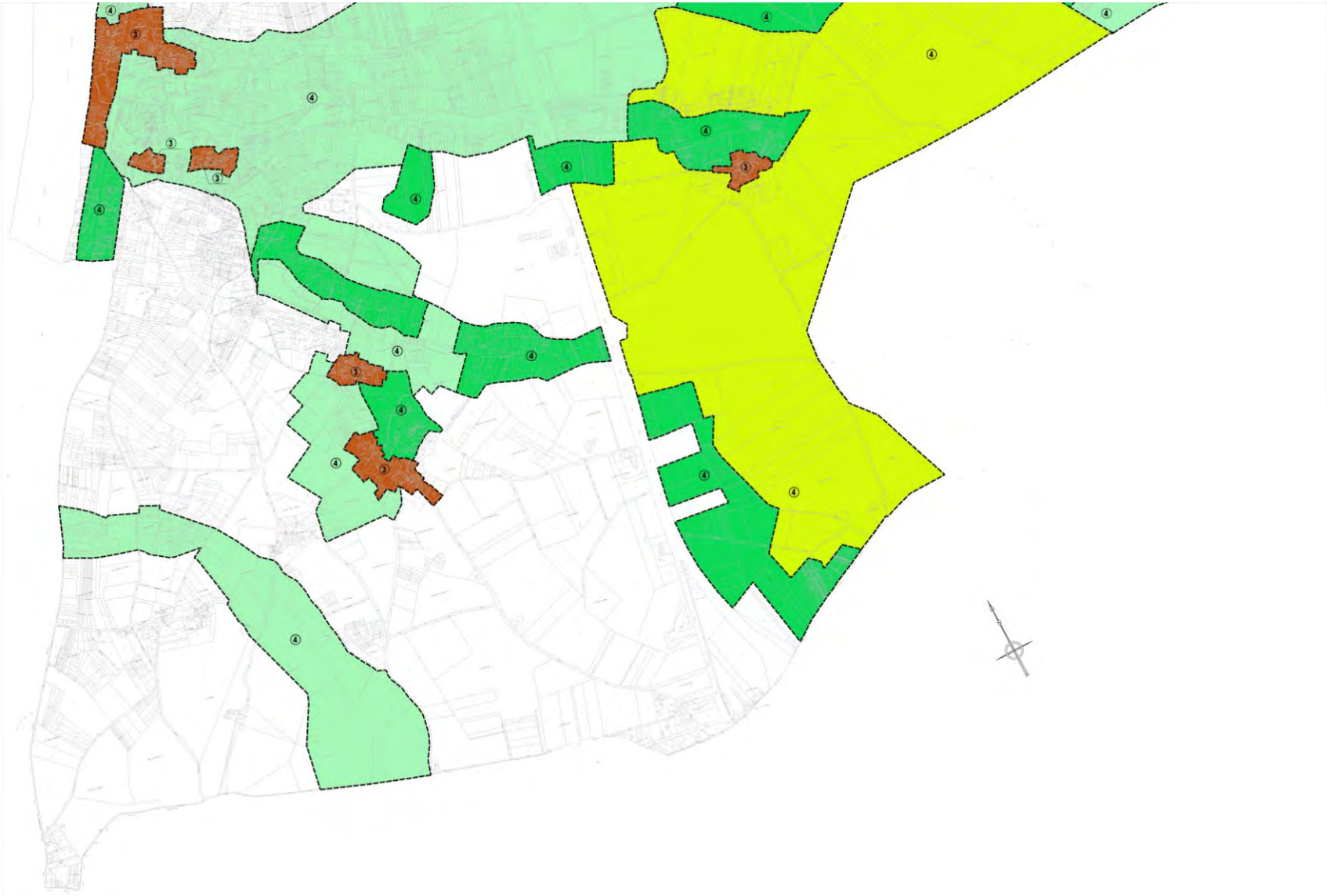
Partie centrale nord



Partie centrale sud



Partie sud



Evolution du périmètre par rapport à celui de la ZPPAUP :

- Une prise en compte des spécificités des différents types de patrimoines et notamment les faubourgs XIX° et le patrimoine de groupement ruraux historiques qui se traduit par un recentrage sur les enjeux patrimoniaux.

- Une prise en compte plus importante du patrimoine paysager avec des protections des différents éléments constitutifs mis en lumières par l'analyse environnementale.

Les surfaces de l'AVAP

	ha
CENTRE HISTORIQUE DENSE	22,67241
FAUBOURGS HISTORIQUES XIX°	51,315837
HAMEAUX RURAUX	101,918503
DOMAINES HISTORIQUES	49,771936
SECTEUR DE COHERENCE PAYSAGERE	489,446247
OUVERTURE DE PAYSAGE	650,469071
BOISEMENT A PRESERVER	717,443192

Les surfaces de la ZPPAUP

	ha
SECTEUR DE TRANSITION	220,71440
SECTEUR HISTORIQUE	37,320414
SECTEUR NATUREL	1110,924505
SOUS- SECTEUR NATUREL AGRICOLE	51,076135
SOUS-SECTEUR NATUREL A AMENAGER	11,562905

III - SPECIFICITE DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'AVAP.

L'Aire de Mise en Valeur est divisée en 7 zones distinctes réparties en deux groupes :

1 – Les secteurs de protection d'ensembles bâtis :
- le centre ancien de Cosne
- les faubourgs XIX° siècles avec les sous-secteurs « Places de Loire » et « Perspectives ».
- le village de Cours et les hameaux ruraux.

2 – Les secteurs de protection paysagère :
- Les domaines historiques.
- Le secteur de cohérence paysagère avec les sous-secteurs « Bord de Loire » et « Rives du Nohain ».
- Les ouvertures de paysage à préserver.
- Les boisements à préserver.

1 – Les secteurs de protection d'ensembles bâtis :

LE BOURG ANCIEN :

- **Les spécificités du centre ancien de Cosne** :
  - Une ville qui s'est constituée en tournant le dos à son fleuve jusqu'au XIX°siècle
  - Une lecture de l'ensemble fortifié et des premiers faubourgs dans les tracés viaires et les modes d'occupation des parcelles.
  - Une hiérarchie de gabarit de voies qui permet la lecture des différents quartiers (ouvrier, bourgeois, etc.)
  - Une ceinture de places sur les anciennes fortifications - fossés et places d'extérieurs de ville qui forme une délimitation visuelle claire entre l'ensemble fortifié et ses faubourgs.
  - Une implantation à l'alignement sur rue dans le noyau dense avec un secteur «commerçant» délimité par le traitement de rez-de-chaussée en commerces, avec de belles appliques et devantures XIX° préservées.
  - Un espace de confluence historique entre Loire et Nohain qui porte l'ancien «noeud économique » de la ville aujourd'hui recomposé et ouvert.

- **Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager et patrimonial** :
  - Un ensemble de typologies spécifiques des évolutions économiques et des images de la ville: grands hôtels, maisons de pêcheurs, maisons ouvrières, maisons de bourg et maisons de villes, équipements de l'administration du XIX°...

- Un tracé viaire pratiquement préservé
- Des places d'ancien tour de ville avec des identités spécifiques : Place de mise en scène d'équipements du XIX°, Place de l'Eglise (église, maison canoniale,couvent...), Place - boulevard Commerçant...
- Des éléments patrimoniaux de valeurs architecturale et historique à protéger
- Des devantures commerciales à restaurer et revaloriser, certaines à protéger.
- Des éléments de patrimoine hydraulique préservés : canaux, biefs, lavoirs, vannes, ponts, moulins etc.
- Un front bâti sur le Nohain avec une gradation de gabarit entre le bourg dense et les faubourgs.
- Un traitement de berges Loire et Nohain d'une grande variété.

LES FAUBOURGS XVIII° ET XIX°

- **Les spécificités des faubourgs XVIII°- XIX°**
  - Un développement le long des voies à partir du début du XIX°.
  - Un secteur de nouveaux équipements XIX° comme la gare, les écoles, etc.
  - Un système viaire composé de grandes pénétrantes, reliées entre elles par des voies de faible gabarit pour les plus anciennes, et beaucoup plus larges et rectilignes pour les plus récentes.
  - L'entrée de ville par le Pont suspendu.
  - Un ruban de places en bord de Loire qui sont les vestiges d'un rapport économique de production avec le fleuve.
  - Un parcellaire en lanière présentant une densité sur rue et une occupation en jardins de la profondeur de parcelle.
  - Des coeurs d'îlots plantés, une trame verte en coeur de tissu.
  - De grandes perspectives sur le centre ancien offertes par la linéarité des voies et la topographie.
  - Un ensemble de villas et d'anciennes industries donnant sur le Nohain.

- **Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager et patrimonial :**
  - Un ensemble homogène de maison de bourg en matériaux traditionnels moellon et enduits avec quelques éléments de programmes plus ambitieux présentant une référence de style éclectique avec des matériaux plus hétéroclites et des jeux chromatiques.
  - La spécificité architecturale de la rue de la Gare.
  - Des jardins en coeur d'îlot.
  - Une implantation sur rue d'un mitoyen à l'autre avec un gabarit homogène.

- Des éléments patrimoniaux de valeurs architecturale et historique à protéger.
- Des éléments de patrimoine hydraulique préservés : canaux, biefs, lavoirs, vannes, ponts, moulins, etc.
- Des places de bord de Loire avec un front bâti tourné vers le fleuve.
- Un front bâti sur le Nohain à préserver et à valoriser.
- Un traitement de berges du Nohain d'identité paysagère forte.
- Un accès par le pont qui laisse voir tout le front de Loire et offre une perspective sur les toits du centre.

COURS ET LES HAMEAUX RURAUX

- **Les spécificités de Cours et des hameaux ruraux traditionnels**
  - Une lecture encore préservée de l'enveloppe historique de groupements .
  - Des ensembles traditionnels préservés : volumétrie, implantations, hiérarchie des différents bâtiments, etc.
  - Espaces centraux encore préservés avec les éléments constitutifs : croix de chemin et calvaires, lavoirs, puits...
  - Une lisibilité de la présence de l'eau et de son utilisation (lavoirs, ruisseaux, fossés de drainage...)
  - Un parcellaire préservé.
  - Des cours communes préservées
  - Deux natures d'espaces de lectures différentes :
    - des espaces de cultures ouverts qui permettent la lisibilité des ensembles : Cours, Villeprevoir, Villeberne, Villegeai, Les Gauthiers...
    - des anciens boisements qui viennent border certains groupements : L'étang des granges, le secteur entre les Bréchats et les Gaudins...
- **Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager et patrimonial :**
  - Un système viaire préservé depuis le XVIII° avec espaces centraux marqués par un élargissement.
  - Des implantations en cour commune avec puits sur Villechaud.
  - Des groupements de petites propriétés agricoles sous forme de longères.
  - De grandes fermes avec murs de clôtures exemple : ferme de Cours.
  - Des éléments de «petit patrimoine bâti» qui maillent le territoire : puits, lavoirs, calvaires, etc.
  - Des éléments de paysage à forte valeur identitaire : fossés, ruisseaux, ripisylves, bosquets, bois...
  - Des espaces cultivés ouverts.

2 – Les secteurs de protection paysagère :

LES SECTEURS DE PROTECTION PAYSAGERE – un seul règlement pour les différents secteurs, avec des précisions pour chaque problématique spécifique car il s'agit d'une gestion de territoire que l'on ne peut morceler

- **Les spécificités des entités paysagères**
  - Un ensemble d'éléments de paysage formant une continuité entre les grandes entités que sont les grands boisements, la vallée de la Loire, celle du Nohain et celle du ruisseau de Saint Loup, et les grandes ouvertures de paysage.
  - Des éléments dessinant les reliefs.
  - De grands domaines agricoles antérieurs au milieu du XIX° siècle avec espaces cultivés et parfois anciens bois de chasse.
  - Des maillages bien répartis entre le nord et le sud, formant des corridors écologiques dans toutes les parties non fortement urbanisées du territoire.
  - Grandes ouvertures de paysages sur la Loire et sur les espaces agricoles ouverts.

- **Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager et patrimonial** :
  - Des réseaux de haies et de bosquets formant des secteurs de paysage bocager,
  - Des boisements historiques.
  - Des boisements issus de la déprise agricole des bords de ruisseaux et du bord de Loire.
  - Des éléments de maillage hydraulique : ensemble de fossés et de terrains humides avec ripisylve.
  - Des espaces cultivés ouverts.
  - Des ensembles bâtis de grands qualité alliant grandes maisons de maître et annexes diverses.

- **Mesures de gestion et de protection des éléments sensibles** :
  - Dans toute intervention, préserver la continuité entre les différents éléments de paysages structurants : Bois, ouvertures de paysage et vallées (Loire, Nohain et Saint Loup).
  - Préserver les systèmes bocagers (article L 123 1 5 7 hors périmètre AVAP).
  - Préservation des éléments de paysage portés sur la carte des qualités paysagères notamment les boisements historiques.
  - Préservation des ripisylves et entretien des rives.
  - Conserver les ouvertures de paysage «signifiantes» en délimitant les secteurs d'extensions possibles et en interdisant toute implantation dans des secteurs définis.
  - Définir les boisements pouvant être réduits (carte des qualités paysagères).

- Définir les paysage à ré-ouvrir (bord de Loire entre Port Aubry et Villechaud)

LA CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES : JOINTES DANS LES PLANS

En complément du périmètre avec ses différents secteurs a été élaborée une carte sur les ensembles bâtis historiques sensibles et de leur environnement paysager immédiat.
Les éléments de ces cartes sont repris dans le règlement de l'A.V.A.P. qui y fait référence et encadre les interventions.

Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales :

- **Elément remarquable** (portés en rouge): Bâtiment à préserver dans toutes ses caractéristiques actuelles.

  Il s'agit d'un élément marquant dans l'espace urbain par ses dimensions ou son impact visuel, par son rôle emblématique dans l'histoire locale ou sa qualité de « référentiel » des différents types de programmes architecturaux et des différentes typologies qui en découlent.

  Ce bâtiment doit avoir conservé les spécificités de son appartenance typologique d'origine : volume, décors, couverture, ordonnancement des ouvertures et préservation de leurs dimensions, parc… Si celui-ci a fait l'objet d'interventions, elles ont respectés les qualités spécifiques du bâtiment.

- **Elément d'intérêt patrimonial** (porté en orange): Bâtiment dont l'évolution possible sera encadrée.

  Il s'agit de bâtiment participant à l'identité urbaine et historique mais qui ne présente pas, par sa situation dans l'espace urbain, ses dimensions et l'état actuel de ses façades, un rôle emblématique ou de référentiel typologique.

  Certains bâtiments anciens ayant été trop dénaturé n'ont pas été retenus

- **Les points d'alerte** (signalés par une étoile): Il s'agit
  - soit d'élément dont l'impact visuel est préjudiciable aux ensembles qualitatifs alentours et dont l'insertion devrait être améliorée dans le cas de travaux.

- Soit de bâtiments anciens ayant subi des restaurations ayant conduit à la disparition des caractéristiques d'origine et risquant parfois d'entrainer la dégradation à terme des maçonneries (enduit non respirant par exemple).

- **Les éléments de patrimoine hydraulique** (signalé par une coche) : il s'agit des lavoirs, puits, pompes, vannes… directement liés à l'histoire de la maîtrise de l'eau et des anciens fonctionnements sociaux.

- **Les vues ou ouvertures de vues remarquables** (signalé par un cône) : Encadrés par le règlement, ces points de vues offrent la lisibilité des différents groupements historiques et des grands en sembles paysagers fortement identitaires.

PLAN DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES
portée et contenu défini par la fiche 3 de la circulaire ministérielle du 2 mars 2012

Légende

Monument Historique

Bâtiment remarquable - préservation - démolition interdite

Architecture traditionnelle de qualité - évolution encadrée
démolition interdite

Jardin, parc, espaces ouverts dont
le caractère paysager doit être maintenu

Arbre isolé à préserver

Ensemble boisé - masse boisée à préserver

Haie bocagère - à préserver

* Alerte :
- bâtiment dénaturé par rapport à sa typologie d'origine
ou ayant fait l'objet d'une restauration agressive
- devanture commerciale mal intégrée
- bâtiment d'un impact visuel peu valorisant
au regard des ensembles patrimoniaux à proximité immédiate

Elément de patrimoine hydraulique à préserver

Portail à préserver

Clôture de qualité (mur ou grille) à préserver

Point de vue remarquable - ouverture de paysage
à encadrer et préserver

Cour commune

Extraits de la « carte des qualités architecturales et paysagères »

ZB
BB
BA
AD
AX
pompe
lavoir
lavoir et pompe

A USAGE DE CONCLUSION :

Les contraintes topographiques et environnementales du territoire, qu'il s'agisse de vues ou de problèmes de ruissellement et d'inondabilité, ainsi que les entités patrimoniales présentant des secteurs d'identité différents et des enjeux de préservation spécifiques, sont traduits dans les zonages et le règlement.

Les graduations des enjeux au niveau des éléments de paysage, de système urbain ou de qualité architecturale sont portés sur les cartes des qualités architecturales et paysagères qui viennent compléter par un document graphique, les prescriptions portées au règlement.

Dans un souci de clarté des contraintes et d'explication des dispositions réglementaires, un cahier de recommandations comportant des éléments graphiques et iconographiques venant illustrer les différentes thématiques est joint au dossier.

ANNEXE

FICHES DE TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

COURS ET VILLEBERNE

LOCALISATION :
On trouve les éléments appartenant à ce type, qui reste exceptionnel sur le territoire communal, dans le village de Cours et le groupement de Villeberne.
Les structures de grandes fermes à cour fermée sont souvent des unités d'exploitations isolées comme c'est encore le cas à Cours, alors que l'ensemble de Villeberne est l'ensemble majeur d'un petit groupement d'exploitations.

DISPOSITION DES BÂTIMENTS :
Dans le cas de la ferme de Cours, cet isolement est encore marqué par un mur d'enceinte qui entoure l'ensemble des bâtiments, alors que l'ensemble de Villeberne présente aujourd'hui une cour qui s'ouvre sur la voie.
Dans ces exploitations importantes, l'ajout de constructions annexes (grange, étables, remise, etc.) forme progressivement une cour. Cette disposition permettant de grouper le logis et les bâtiments agricoles, facilite la circulation des hommes et animaux et offre une bonne protection contre les agressions extérieures.

VOLUME DES BÂTIMENTS:

Cours :
Les bâtiments d'annexes sont dans le prologement les uns des autres formant un L qui ferme la cour. Les hauteurs sont relativements homogènes avec un léger décrochement pour le bâtiment en brique qui est un peu plus haut que les autres. Le bâtiment d'habitation est dissocié de l'ensemble avec un volume à 4 pans.

Villeberne :
L'ensemble est composé de trois bâtiments dissociés formant cour.
Les deux volumes latéraux sont de hauteur et très longs (environs 9 travées), alors que le bâtiment de fond de cour est légèrement plus haut et d'un nombre de travée beaucoup plus réduit (probablement 4 ou 5 à l'origine).

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS DE L'ENSEMBLE DE VILLEBERNE:
Les toitures sont toutes à deux pans et les couvertures en tuiles plates .
Le bâtiment Est, composé symétriquement autour d'une grande entrée centrale, porte des lucarnes passantes qui auraient toutefois pu signaler des espaces de logements plus que de stockage au regard des ouvertures du bâtiments Ouest qui sont clairement des ouvertures «à foin».
Toutefois, l'enesmble Est ayant fait l'objet d'une restauration en logements au rez-de-chaussée, la lecture du fonctionnement d'origine est peu aisé sans visite de l'intérieur avant travaux.

Villeberne - Implantation autour d'une cour

COUR ET VILLEBERNE.

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS DE LA FERME DE COURS:

Les toitures des annexes sont à deux pans et les couvertures en tuiles plates pour les principales et en tuiles mécaniques pour les bâtiments dont les couvertures ont été refaites récemment. Un hangar d'un volume plus récent est couvert en en tôle.
Le bâtiment d'habitation porte une toiture à 4 pans et ouvre sur un jardin situé dans le triangle de la patte d'oie
Les façades sur rue ne comportent que de très petites ouvertures d'aération ou des murs aveugles.
Les ouvertures de vie et de fonctionnement ouvrent sur la cour dont L'accès se fait par un portail avec piliers en pierre.
Les maçonneries sont en moellons enduits ou en briques avec des jeux de polychromie.
Les encadrements de baies, les renforts d'angle et de mur (harpages) sont généralement en pierre de taille, ou en brique sauf dans le cas du bâtiment en brique à ossature bois.

COURS, VILLEPREVOIR, VILLECHAUD, PORT AUBRY et autres hameaux ruraux.

LOCALISATION :
On trouve les éléments appartenant à ce type dans tous les secteurs ruraux de la commune, notamment sur l'ancienne commune de Cours et le long de la D243 au sud de Port Aubry.
A proximité des terres cultivées et des pâtures, ces petites propriétés s'implantent sur des parcelles en lanières et à l'origine sur un seul rang en bord de voies.
Pour certaines elles sont aujourd'hui transformées en habitation et résidences secondaires d'agrément.

DISPOSITION DES BÂTIMENTS :
Ces bâtiments s'implantent principalement parallèlement à la voie, à l'alignement ou en retrait, mais on rencontre également des implantations perpendiculaires à la voie.
Sur le secteur de Villechaud se rencontre un système d'implantation en groupements autour de cour s communes.

VOLUME DES BÂTIMENTS:
L'ensemble principal est composé par le bloc logis-grange, les autres bâtiments d'annexes sont généralement en deuxième rang au fon d'une cour située à l'arrière du bâtiment de premier rang. Dans le cas d'implantation perpendiculaire à la voie, les annexes sont généralement dans une aile en retour, la cour étant ainsi située sur le devant du bâtiment principal et donc le long de la voie, et fermée par un portail et un mur de clôture.

Villeprevoir - implantation perpendiculaire à la voie

? -implantation à l'alignement

Les volumes sont bas et plus longs que hauts. Dans le bloc logis-grange, l'ensemble est sous un même volume de couverture, l'annexe ajoutée étant généralement plus basse.
D'une manière générale en France, le nombre de cette forme de maison bloc tend à diminuer à partir du milieu du XIX°. La préservation d'un nombre important sur le territoire communal est un enjeu patrimonial majeur. Le type de base se décline en fonction de l'enrichissement des propriétaires et de l'élargissement de la parcelle par rachat des terrains voisins. La grange de stockage se trouve différenciée du bloc comportant l'habitation car elle est d'une taille plus importante. L'habitation s'individualise progressivement des autres volumes d'activités.

Villeprevoir - implantation en retrait

VILLECHAUD _ cour commune

CENTRE ANCIEN sur les voies élargies au XIX° et FAUBOURGS XIX° et XX°

LOCALISATION :
On trouve les éléments appartenant à ce type sur les voies qui se sont bâties au cours des XIX° et XX° siècles et qui ont constituées le réseau viaire de la ville de la révolution industrielle, comme la rue Neuve de Paris (avenue du Maréchal Leclerc), la rue du 14 juillet (rue de la gare), le haut de la rue Saint Agnan, les nouvelles façades sur la Loire, etc.

DISPOSITION DES BÂTIMENTS :
Les maisons de ville possèdent le même système d'implantation que les maisons de bourg qu'elles ont parfois remplacées. Elles sont implantées à l'alignement, généralement d'une limite mitoyenne à l'autre et possèdent dans la majeure partie des cas un espace de jardin sur l'arrière.

VOLUME DES BÂTIMENTS:
Les façades sont généralement à trois travées ou plus et les hauteurs varient de R+1+C à R+2 en fonction des secteurs et du programme. Les toitures sont généralement à 4 pans ou «à la Mansart» et principalement couvertes d'ardoises sur les secteurs de faubourgs XIX° ou sur les programmes de références éclectiques. Les éléments du centre ancien sont majoritairement couverts en tuiles plates traditionnelles.

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS:
Les façades déclinent une richesse de matériaux propres à l'architecture de type éclectique, héritée des techniques mises au point lors de la révolution industrielle. Elles peuvent être traditionnelles en moellons enduits avec encadrements en pierre de taille et corniche moulurée, elle peuvent être entièrement en pierre de taille ou proposer un jeu de polychromie en mêlant à la pierre, de la brique et des éléments de faïence vernissés.
Quel que soit le décor et le traitement choisi, la façade de la maison de ville se veut démonstrative. Elle se met en scène par rapport à la rue pour montrer la richesse du propriétaire des lieux.
Les façades sont ordonnancées et souvent composées, avec parfois une symétrie centrale marquant l'axe d'entrée avec des décors plus riches.
Les rez-de-chaussés sont majoritairement réservés à l'habitat et certaines grandes maisons se divisent en appartement à la façon d'immeuble de rapport. Cette division peut avoir été prévue lors du programme de construction ou découler d'une division ultérieure.
Certaines rues comme la rue du 14 juillet présentent une grande unité de façades de maisons de ville sur la quasi totalité de la rue ce qui s'explique par le fait que la rue a été bâtie rapidement sur un ensemble de programmes similaires. Cela compose ainsi une identité urbaine bourgeoise très forte.

CENTRE ANCIEN et FAUBOURGS XVIII° - XIX°

LOCALISATION :
On trouve les éléments appartenant à ce type dans le tissu médiéval du centre et dans les faubourgs qui se sont constitués jusqu'au XIX° siècle. Ils constitunt la majorité des éléments bâtis sur les secteurs historiques de Cosne, tout en restant presque exclusivement à caractère «urbain» même si l'on peut en rencontrer des exemples sur Cours.

DISPOSITION DES BÂTIMENTS :
Les maisons de bourg sont implantées à l'alignement, généralement d'une limite mitoyenne à l'autre, et occupent la quasi-totalité de la parcelle dans le tissu médiéval alors que les faubourgs présentent des tissus généralement plus aérés et donc des systèmes de cours avec annexes.

implantation à l'alignement d'une limite latérale à l'autre

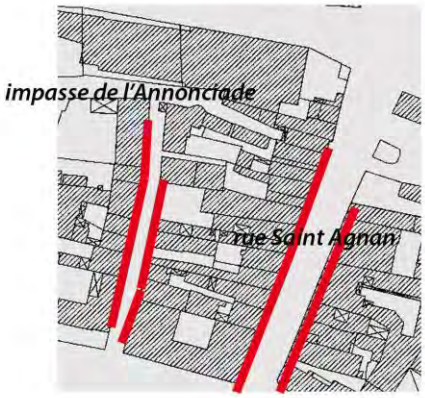
annexe en fond de cour

cour et passage vers la rue

VOLUME DES BÂTIMENTS:
Les façades sont généralement à deux ou trois travées et les hauteurs varies de R+C à R+2 en fonction des secteurs et du programme. Les toitures sont généralement à deux pans, mais on rencontre des éléments «à la Mansart» avec brisis et terrasson ainsi que des toiture quatre pans, généralement sur les angles de rue ou dans le cas d'un décrochement de hauteur ou d'implantation avec le bâtiment voisin.

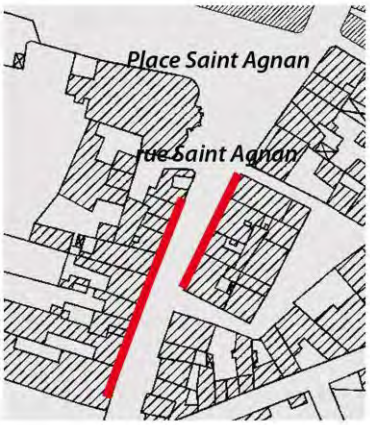
DESCRIPTION DES BÂTIMENTS:
Les façades sont en moellons enduits avec parfois des encadrements en pierre de taille souvent elle-même recouvertes d'enduit. La façade reste sobre malgré parfois des linéaires importants et les percements peuvent être ordonnancés sans moulurations décoratives. Les rez-de-chaussés sont majoritairement occupés par des commerces sur la rue Saint-Agnan - Saint Jacques, et dans le centre médiéval alors qu'ils restent plutôt réservés à l'habitat dans les autres secteurs de faubourgs
Certaines ruelles comme la rue des Mulets ou l'impasse de l'Annonciade portent des programmes très modestes , ne dépassant pas le R+C ou R+1. On retrouve également ces bâtis modestes quai du Sanitas. Ils s'agit principalement de maisons d'ouvriers ou de pêcheurs lorsqu'elles se trouvent à proximité du bord de Loire.
A l'inverse, la partie du faubourg Saint-Agnan après l'église porte des programmes plus riches, avec des linéaires de façades plus importants et des hauteurs allant jusqu'au R+2.
Cette différence se lit également dans les parcellaires, très dense sur le bas de la rue Saint-Agnan et plus large après la place Saint_Agnan.

CENTRE ANCIEN et FAUBOURGS XVIII° - XIX°



Impasse de l'Annonciade

rue Saint Agnan (bas)



rue Saint Agnan (haut)

FAUBOURGS XIX° - «BORDS DE LOIRE»

LOCALISATION:
Principalement en belvédère sur la Loire et le Nohain.

IMPLANTATION :
Le bâtiment est généralement isolé au sein d'un parc, implanté en retrait de la rue à laquelle il offre une façade de repésentation et de mise en scène. Le perron est le plus souvent dans l'axe du portail d'entrée. Des annexes viennent parfois en front de rue pour marquer l'axe d'accès à la maison.

CARACTERISTIQUES DES BÂTIMENTS
Les éléments appartenant à ce type sont de référence stylistique «éclectique» : majiritairement de l a fin du XIX° ou du début du XX°, il utilisent les matériaux, structures et décors issus des apports de la révolution industrielle (tuiles vernissées, décors de céramiques, décors de toits, structure métallique, etc) et développent une architecture utilisant des références historiques (néo-gothique, néo-classique) ou régionale (néo-basque, néo-balnéaire, etc.)
Les bâtiments sont en grande majorité à deux niveaux avec un comble percé d'une lucarne dans l'axe de symétrie centrale de la façade ou avec un avant corps portant l'ouverture de toit.
La toiture est «en pavillon» et les matériaux de couverture diffèrent en fonction du projet d'origine (tuiles plates, tuiles mécaniques type Montchanin losangée, ardoises fines...)
La façade est rarement ordonnancée et présente de multiples décrochements.
La façade visible depuis le portail d'entrée présente généralement un traitement sur rue de mise en scène «urbaine» qui se différencie de celle qui s'ouvre sur le jardin et la vallée avec parfois une terrasse et/ou une véranda.
Les clôtures sont généralement composées d'une grille ouvragée sur un mur bahut.