Jean-Pierre LOURS
Urbaniste O.P.Q.U.
Architecte D.P.L.G.
D.E.A. analyse & aménagement

Eve PELLAT PAGE
Urbaniste Géographe
Qualifiée O.P.Q.U.
Membre de l'I.S.F.U.
C.E.A.A. Patrimoine
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

DÉPARTEMENT DE LA NIÈVRE
VILLE DE COSNE-COURS-SUR-LOIRE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

914a

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ville de Cosne-Cours-sur-Loire

Adaptations suite à la consultation des services et à l'enquête publique

Date : 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 - Site : 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 S04947 N°ordre régional S1155 Courriel: BE-AUA@wanadoo.fr
Siège social : 69, rue Michel Colombe 37000 TOURS – Agences : Bat. 640 Zone Aéroportuaire 36130 DEOLS et 1, rue G. de Varye18000BOURGES
groupe B.E.-A.U.A. / ATRIUM Architecture : ensemble, nous dessinons votre avenir...

SOMMAIRE

Préambule **06**

Chapitre 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL **09**

1. COSNE-COURS-SUR-LOIRE 09
2. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION 15
3. HISTOIRE ET LOGIQUES D'INSERTION DANS LE SITE 19
   - Phase 1 – logique d'implantation 19
   - Phase 2 – fixation et développement 21
   - Phase 3 – la structure urbaine actuelle 33
   - Les composantes de l'ensemble urbain/densités urbaines 38
   - Les enjeux patrimoniaux du territoire 48
   - Les entrées de ville 55
   - L'analyse de la consommation de l'espace agricole et naturelle 55
4. UNE ATTRACTIVITÉ A RENFORCER 62
   - Démographie et population 63
   - Habitat 70
5. LES EQUIPEMENTS 90
6. UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE A RENFORCER EN FAVORISANT L'OFFRE D'EMPLOIS 97
7. LES DEPLACEMENTS ET L'OFFRE DE TRANSPORTS 106
8. SYNTHESE DU DEVELOPPEMENT URBAIN 119

Chapitre 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **127**

LES DONNÉES DU CADRE PHYSIQUE 128
- Topographie 128
- Géologie 129
- Hydrogéologie 130
- Climatologie 131
- Précipitations 133

Hydrologie 133
Les entités paysagères 141
LES ESPACES NATURELS 148
Eléments de biodiversité 148
Le contexte réglementaire 150
Trame verte et bleue 158
L'ACTIVITE AGRICOLE : COMPOSANTE ECONOMIQUE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE 169
LE DOMAINE DE L'EAU 194
LES RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES 197
LA QUALITÉ DE L'AIR 216
CHOIX ÉNERGÉTIQUE 218
LES DECHETS 219
EAU POTABLE 222
RESEAUX D'ASSAINISSEMENT 224
DEFENSE INCENDIE 226
LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE 228

Chapitre 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 229
SYNTHESE DES CHOIX RETENUS 230
LES PRINCIPES FONDAMENTAUX 241
L'environnement et le cadre de vie 241
L'habitat 242
Le développement économique 243

Chapitre 4 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE, PRISE EN COMPTE DU SITE ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1. TRADUCTION DU PADD ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 245
2. ZONAGE, LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTÉES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL 249
3. TABLEAU GENERAL DES SURFACES 278
4. LES EMPLACEMENTS RESERVES 280

Chapitre 5 : EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRESENTATION DES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS, LE PATRIMOINE CULTUREL ET LES PAYSAGES 284
2. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA GESTION DES EAUX 285
3. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES 286

Préambule

Le développement durable se trouve désormais au cœur de la démarche de planification : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence des territoires.

L'enjeu est donc de favoriser la remise sur le marché de friches et terrains inexploités, la réhabilitation de bâtiments anciens dégradés, mais aussi d'intégrer le traitement des espaces publics dans la démarche de planification.

Le P.L.U. issu des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 qui a transformé les P.O.S. en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003, constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.
La loi de Programme n°2005-71 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de politique énergétique précise en ce qui concerne la planification urbaine « en matière de promotion de la maîtrise de la demande d'énergie […], les collectivités compétentes définissent des politiques d'urbanisme visant, par les documents d'urbanisme ou la fiscalité locale, à une implantation relativement dense des logements et des activités à proximité des transports en commun et à éviter un étalement urbain non maîtrisé ».

Après le Grenelle 1 (adopté le 3 août 2009), le projet de loi portant engagement national pour l'environnement dit « Grenelle 2 » a été adopté par l'Assemblée nationale le mardi 29 juin 2010.
La loi Grenelle 2 confirme, consolide et concrétise les objectifs fixés par la loi Grenelle 1.

Il s'agit ici d'intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir un Projet d'Aménagement qui énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme durables retenues pour l'ensemble de la commune.

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme définit le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration des documents d'urbanisme.
[2]« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la

préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »
De plus, les documents d'urbanisme doivent être élaborés en vue d'un développement durable dont les principes de fond sont définis par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme ainsi libellé :
« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

De plus, l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme explicite les rapports de compatibilité qui lient le P.L.U. avec les autres documents et directives :
« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de la qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code. »

Par délibération en date du 17 décembre 2007, Le conseil municipal de la commune de COSNE-COURS-SUR-LOIRE a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Par courrier en date du 29 mai 2008, la Préfecture de la Nièvre a porté à la connaissance de la commune les dispositions particulières applicables à son territoire, en application des articles L.121-2 et R.123-15 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions concernent notamment les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, … La Préfecture transmet également les études techniques dont l'État dispose en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Par délibération en date du 16 mai 2011 la commune a débattu sur les grandes orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U.. Le Conseil Municipal a validé le projet tel que présenté en séance.

Parallèlement, la Ville a engagé la révision de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) et sa transformation en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

Les deux démarches (P.L.U. et A.V.A.P.), fortement « imbriquées », ont permis d'intégrer dans toutes les étapes du P.L.U. les réflexions sur l'A.V.A.P. et la mise en cohérence réglementaire de ces deux documents..

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- CHAPITRE 1 -

1. COSNE-COURS-SUR-LOIRE

(source : rapport de présentation du SCOT)

La ville de Cosne-Cours-sur-Loire est stratégiquement placée sur les grands axes Nord-Sud et Est-Ouest, à la frontière de la Bourgogne avec le Centre, et au confluent de la Loire et du Nohain. Située à l'orée de la Nièvre, Cosne-Cours-sur-Loire rayonne également sur les départements du Cher, de l'Yonne et du Loiret.

Aux portes du Berry, du Pays Fort, de la Puisaye et du Sancerrois, bordée par le dernier grand fleuve naturel d'Europe, Cosne-Cours-sur-Loire, appartient à la Communauté de Communes Loire et Nohain. La Loire limite naturelle, est aussi une limite régionale entre la région Bourgogne, à laquelle appartient la commune et la région Centre mais également une limite départementale entre le Cher et la Nièvre.

Cosne-Cours-sur-Loire, véritable carrefour géographique, est stratégiquement située à la frontière des régions Bourgogne et Centre et des départements de la Nièvre, du Cher, du Loiret et de l'Yonne.
La ville est un **Centre d'activités touristiques, sportives et culturelles,** mais également commerciales et industrielles.
Le bassin de Cosne compte 7 462 emplois répartis au sein de 800 établissements publics et privés.

La ville de Cosne-Cours-sur-Loire, située au nord ouest du département de la Nièvre est à environ 50 km des villes de Nevers, Bourges et Auxerre. Le maillage local des villes est donc peu dense. Il faut parcourir environ 30 km pour atteindre un autre pôle urbain : au nord Briare avec 6000 habitants ou au sud La Charité-sur-Loire avec 5500 habitants.

Sous-préfecture, c'est la seconde ville du département, après Nevers. Au carrefour de plusieurs « pays et provinces », Cosne-Cours-sur-Loire n'appartient spécifiquement à aucune d'entres elles. Elle apparaît plutôt comme une région de contact entre Nivernais au sud, Sancerrois et Berry

au sud-ouest, Gâtinais et Orléanais au nord-ouest, Puisaye au nord, Donzais et Bourgogne à l'est.

La Communauté de Communes Loire et Nohain, avec en son centre, la commune de Cosne-Cours-sur-Loire constitue un centre régional important (9 communes et 17 648 habitants), le deuxième du département. Elle forme un pôle intermédiaire dans le chapelet des villes de l'axe ligérien entre Nevers et Orléans, en direction de Paris. La réalisation de l'A77, la situe maintenant à seulement 1h45 de Paris. Elle est ainsi plus proche de la capitale nationale que de sa capitale régionale Dijon, d'accès difficile tant en transport routier que ferroviaire.

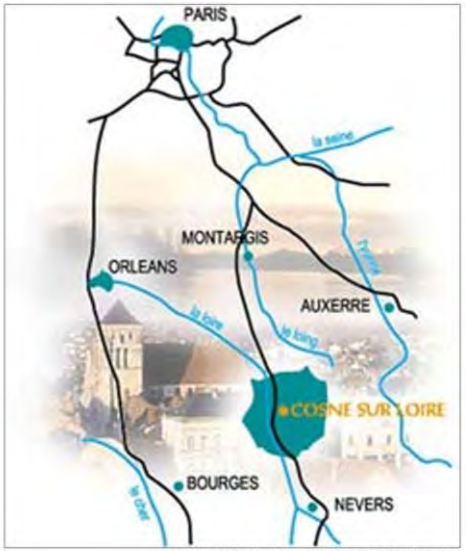
(source : Rapport de Présentation du SCOT)

Elle est située en rive droite de la Loire et est desservie essentiellement par :
- la route nationale 7, aujourd'hui doublée au nord par l'autoroute A77 (à partir du centre ville de Cosne-Cours-sur-Loire, la RN7 est aménagée en autoroute publique et ce jusqu'au sud de Nevers),
- la ligne de chemin de fer de Paris à Clermont-Ferrand, avec 6 trains par jour en moyenne. Une liaison par transport ferroviaire permet également de rejoindre Nevers. La liaison avec Sancerre (département du Cher) est assurée par un service d'autocar TER.

Plusieurs voies départementales convergent vers le cœur de la ville : la RD 955, la Rd 14 et la RD 33. Le pont sur la Loire, depuis le centre ville assure la liaison avec le département du Cher et la région Centre. Les autres ponts sont situés au nord sur la commune de Neuvy-sur-Loire (18 km environ) et au sud sur la commune de Thibault (12 km environ).

Deuxième ville du département de la Nièvre, avec 11 585 habitants, Cosne-Cours-sur-Loire structure la vie locale du Haut Val de Loire nivernais.

CONTEXTE ADMINISTRATIF ET SITUATION



(carte extraite du site de la ville de Cosne-cours-sur-Loire)

La ville de Cosne-Cours-sur-Loire est placée dans une situation administrative particulière, aux limites de régions et de départements différents.

La ville de Cosne-Cours-sur-Loire appartient également au **Pays Bourgogne Nivernaise** composé de 8 Communautés de Communes et 2 communes isolées.

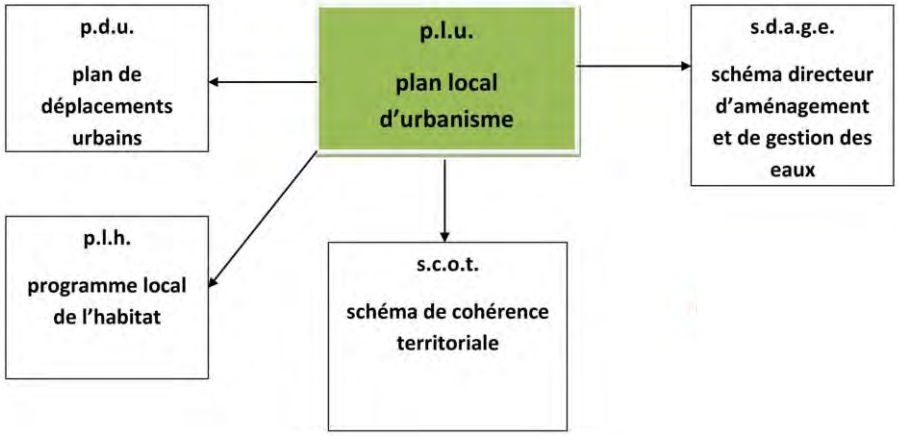
Le pays se caractérise par :

- la présence de trois pôles urbains principaux : **Cosne-Cours-sur-Loire**, La Charité-sur-Loire et Clamecy et de pôles secondaires ruraux.
- un développement économique important le long de l'axe ligérien avec des effets limités de diffusion sur le reste du territoire.
- un tissu d'entreprises, aux activités diversifiées, composé majoritairement de PME, PMI voire de très petites entreprises.
- une desserte assurée par l'A77 et la RN7 pour l'axe nord-sud, par la RN151 pour l'axe est-ouest et par les lignes SNCF paris-Clermont Ferrand.
- des paysages variés et contrastés marqués par deux ressources naturelles importantes l'eau et la forêt.
- une identité marquée par une activité viticole importante avec 4 vignobles dont 2 AOC et une activité agricole tournée vers les céréales.
- de fortes potentialités touristiques et culturelles peu exploitées.
- un tissu associatif dense qui s'appuie davantage sur des actions individuelles que collectives.

La commune de Cosne-Cours-sur-Loire se développe sur trois entités paysagères identifiées à l'échelle du Pays : « entre Loire et Puisaye » pour la moitié nord, « le plateau agricole » pour la moitié sud et « les coteaux de la Loire » pour la frange ouest.

Carte extraite du site internet « Pays Bourgogne Nivernaise »

2. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



Obligation de compatibilité entre les documents d'urbanisme : article L.123-1 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme.

La démarche de révision du P.L.U. de Cosne-Cours-sur-Loire doit s'inscrire en cohérence et être compatibles avec les politiques supra-communales. Ces politiques publiques s'exercent sur des périmètres diversifiés et qui dépassent le territoire communal.

Le P.L.U. doit être compatible avec les documents suivants :

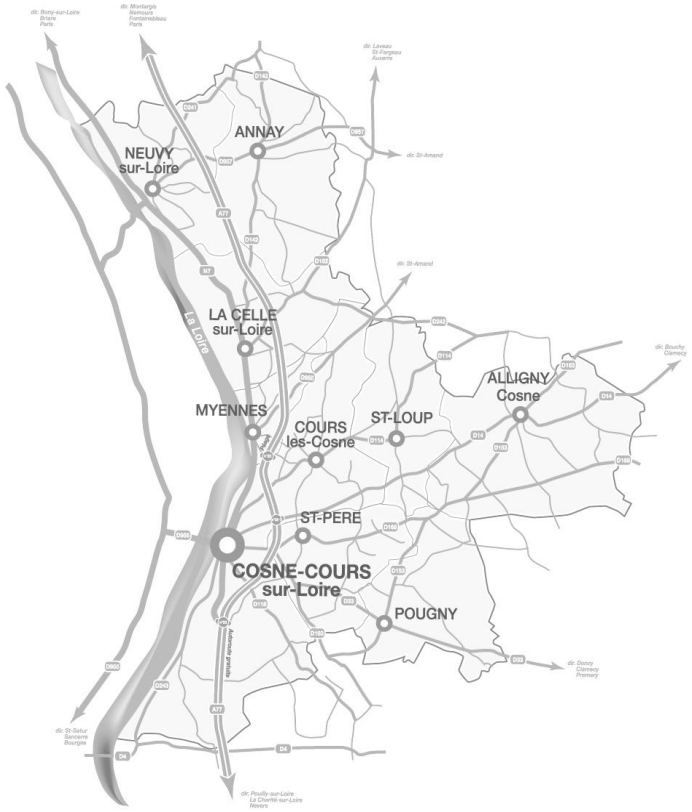
1. Le SCoT. : Schéma de Cohérence Territoriale : périmètre de la Communauté de Communes Loire et Nohain

Le S.C.O.T. est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale : il prépare et oriente le devenir d'un territoire dans une perspective de développement durable en fixant les orientations générales de l'organisation du territoire. Ce dernier a été approuvé le 11 juillet 2007 par délibération communautaire.

Le périmètre du S.C.O.T. correspond aux communes d'Alligny-Cosne, Annay, Cosne-Cours-sur-Loire, La Celle sur Loire, Myennes, Neuvy-sur-Loire, Pougny, Saint-Loup et Saint-Père.

Le P.L.U. devra être compatible avec les orientations générales du S.C.O.T., notamment :

- en proposant une offre économique qui ne crée pas de positionnements concurrentiels entre les différents parcs d'activités existants sur la CCLN,
- en renforçant la diversité de l'habitat,
- en facilitant le parcours résidentiel,
- en favorisant le développement des logements sociaux,
- en assurant une offre commerciale de proximité,
- en préservant les coteaux et les crêtes de l'urbanisation, en protégeant la biodiversité,
- en préservant les secteurs à risque inondation du développement de l'urbanisation.



(source : Rapport de Présentation du SCOT)

2. Le P.L.H. : Programme Local de l'Habitat : périmètre du Pays Bourgogne Nivernaise (8 communauté de communes + 2 communes)

Le P.L.H. est un document de prévision et de programmation, il est destiné à répondre de manière équilibrée aux besoins en logements des habitants du Pays Bourgogne Nivernaise ; celui-ci est en cours d'élaboration. La phase « diagnostic et enjeux » a été présenté en septembre 2009.

Les enjeux du P.L.H. sont :

- Produire des logements en phase avec la demande (locative et/ou accession sociale) pour :
  - Eviter une perte de population,
  - Favoriser l'apport de population nouvelle,
  - Adapter l'offre aux besoins des populations les plus fragiles notamment les personnes âgées.
- Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire en améliorant la qualité des logements existants (parc privé et public) tout en favorisant la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager,
- Favoriser l'accession à la propriété en développant une offre foncière adaptée (à proximité des pôles d'emploi et à un coût compatible avec les ressources des ménages),
- Connaître et suivre les besoins en logements à l'échelle du Pays en lien avec le développement économique du territoire.

3. Le Schéma de Mobilité : : périmètre du Pays Bourgogne Nivernaise (8 communauté de communes + 2 communes)

Le Schéma de Mobilité est un document de planification. Objectifs :

- Réaliser un schéma de mobilité à l'échelle du Pays Bourgogne Nivernaise,
- Définir un schéma de déplacements cohérents avec les politiques de développement du territoire,
- Apporter des solutions alternatives et complémentaires aux systèmes existants,
- Améliorer la mobilité et l'accessibilité au sein du territoire pour des publics cibles, à destination des pôles du Pays.

La phase « diagnostic des besoins et des solutions existantes » a été présenté en juin 2009.

4. Le S.D.A.G.E. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : Bassin Loire Bretagne

Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) sont les outils d'une planification concertée de la politique de l'eau.
Le S.D.A.G.E. au niveau du grand bassin hydrographique : le Bassin Loire-Bretagne,
Le S.A.G.E., à l'échelle de bassins versants plus réduits.
Le comité de Bassin a révisé le S.D.A.G.E. de 1996 pour aboutir à un nouveau S.D.A.G.E. approuvé en novembre 2009, pour une période de 6 ans 2010-2015.

Le P.L.U. doit être compatibles avec les orientations suivantes :

- 1. Repenser les aménagements de cours d'eau
- 3. Réduire la pollution organique
- 7. Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8. Préserver les zones humides et la biodiversité
- 12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

5. L'Agenda 21

Il s'agit d'une démarche volontariste visant à agir concrètement en faveur du développement durable. L'agglomération souhaite ainsi mettre en place un cadre permettant d'orienter l'ensemble de ses politiques communautaires vers un développement plus solidaire, plus participatif et plus économe en ressources et en énergies. Ce document est approuvé.
Sept thèmes font l'objet d'actions :

- Mobilité,
- Sensibilisation, information, formation,
- Déchets,
- Energies,
- Cadre de vie,
- Eau,
- Prévention des pollutions.

3. HISTOIRE ET LOGIQUES D'INSERTION DANS LE SITE

Phase I – Logique d'implantation – les premières occupations

Les implantations se font au départ selon le contexte géographique.
La fixation des groupements humains se fait en fonction des possibilités d'utilisation des sols, de leur fertilité et de l'exposition des terrains.
Le développement est porté par la présence d'axes de circulations et l'existence de réseaux et de pôles commerçants proches.

La ville gallo-romaine de *Condate* se développe sur le cours du Nohain, au croisement de la voie romaine qui suit la vallée de la Loire et de la voie reliant Bourges à Auxerre par Entrains en empruntant le passage à gué. Sur les hauteurs, de petites propriétés agricoles s'implantent et défrichent progressivement les secteurs alentours.
A cette période, la Loire se trouve plus à l'Ouest, dégageant ainsi un espace important sur lequel la ville va s'étendre, ainsi qu'une vaste plaine fertile qui va être rapidement drainées et mise en culture.
La proximité de la rencontre entre le Nohain et la Loire est à l'origine du nom gaulois de *Condate* s'appliquant aux sites de confluence.
Les traces de l'occupation mérovingienne qui suivit se retrouvent dans les vestiges de 4 nécropoles, dont trois se trouvaient sur des sites réinvestis ultérieurement pas des édifices religieux : site de l'église Saint Agnan, site de l'ancien cimetière Saint-Jacques et site de la chapelle Notre Dame de Galles. Le dernier site se trouvait à la sortie de la ville sur la route d'Auxerre.

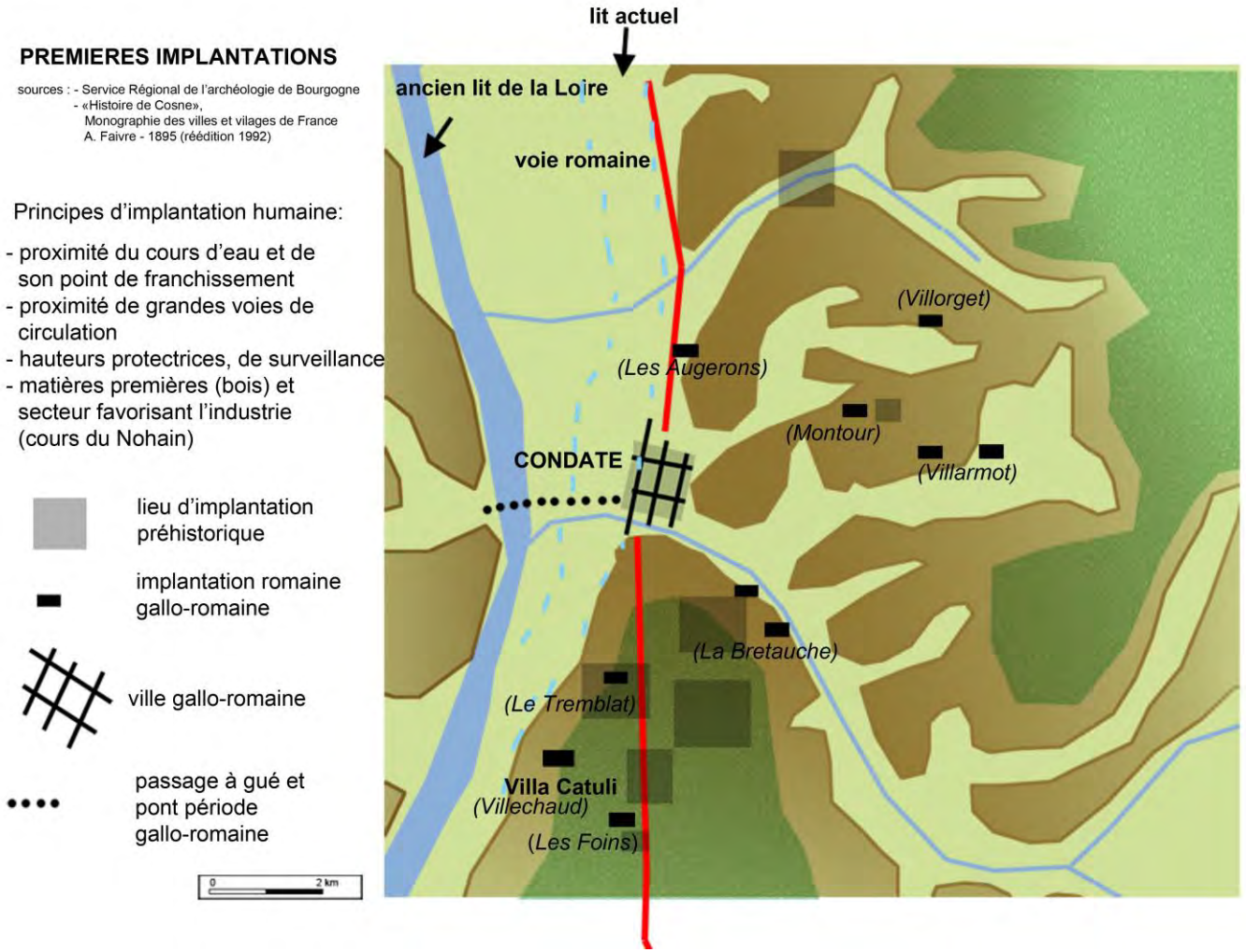
Logiques d'implantations :

1 le contexte géographique
   - Une vallée large avec un cours d'eau important et un affluent qui inondent régulièrement la vallée et déposent de nombreuses alluvions
   - Des hauteurs à l'abri des zones inondables et qui présentent une bonne exposition au soleil – cultures
   - De nombreux boisements qui offrent de la matière première.

2 Utilisation des ressources :
   - Défrichement et mise en culture sur les coteaux à proximité des implantations humaines.
   - Utilisation des prairies humides de la vallée pour le pacage des animaux
   - Début de drainage de la vallée pour augmenter les surfaces cultivées.

3 Le réseau économique – groupements humains

- Implantation au croisement de deux axes majeurs
- Implantation sur l'affluent, en léger retrait du cours d'eau majeur, permettant le développement d'une industrie.



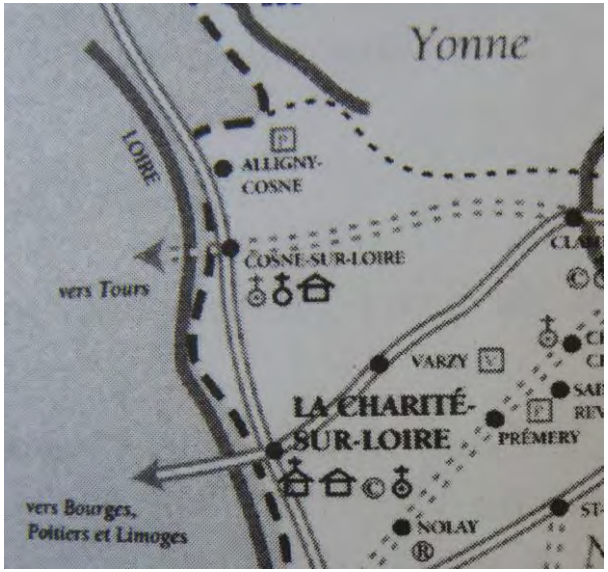
© BE-AUA

Phase 2 . Fixation et développement

a) Evolution du bourg de Cosne entre le III° et le XVII° siècle

Dès 259, le territoire de Cosne va être fortement marqué par la présence de deux pouvoirs qui vont se disputer les différentes terres et zones durant les siècles qui vont suivre : - **L'Evêché d'Auxerre**, qui possède une partie de la ville et de nombreuses terres alentours comme le domaine de Villechaud (château et oratoire) ou les gâtines au sud du bourg et **un seigneur laïc** possesseur du château comme le baron de Donzy, dont le suzerain à l'époque est le Comte de Nevers.
Cosne se trouve également sur les chemins du pèlerinage de Saint-Jacques de Compostelle avec la présence d'une auberge de Saint-Jacques, d'une chapelle et d'une église également dédiées à Saint Jacques.

Extrait de la carte « chemins de Saint-Jacques et évocation du pèlerinage en Bourgogne » A.D. de Nevers



Les grandes lignes de l'évolution urbaine:

Au milieu du IX°, suite aux invasions barbares, la ville délaisse l'ancien territoire occupé par la ville gallo-romaine pour se replier derrière une première fortification (palissade et fossé), le système de défense est renforcé par la construction de la Tour Fraicte sur une motte en avant du bourg et chargée de surveiller la Loire.

Au début du XIII° siècle, une seconde enceinte sera construite au XIII° siècle s'appuyant sur un château existant construit au V° siècle. La surface contenue dans la nouvelle enceinte couvre moins du tiers de l'espace contenu dans la première fortification. Ce repli important va entraîner une densification importante dans le bourg intra-muros.

Vestiges de la Tour Fraicte

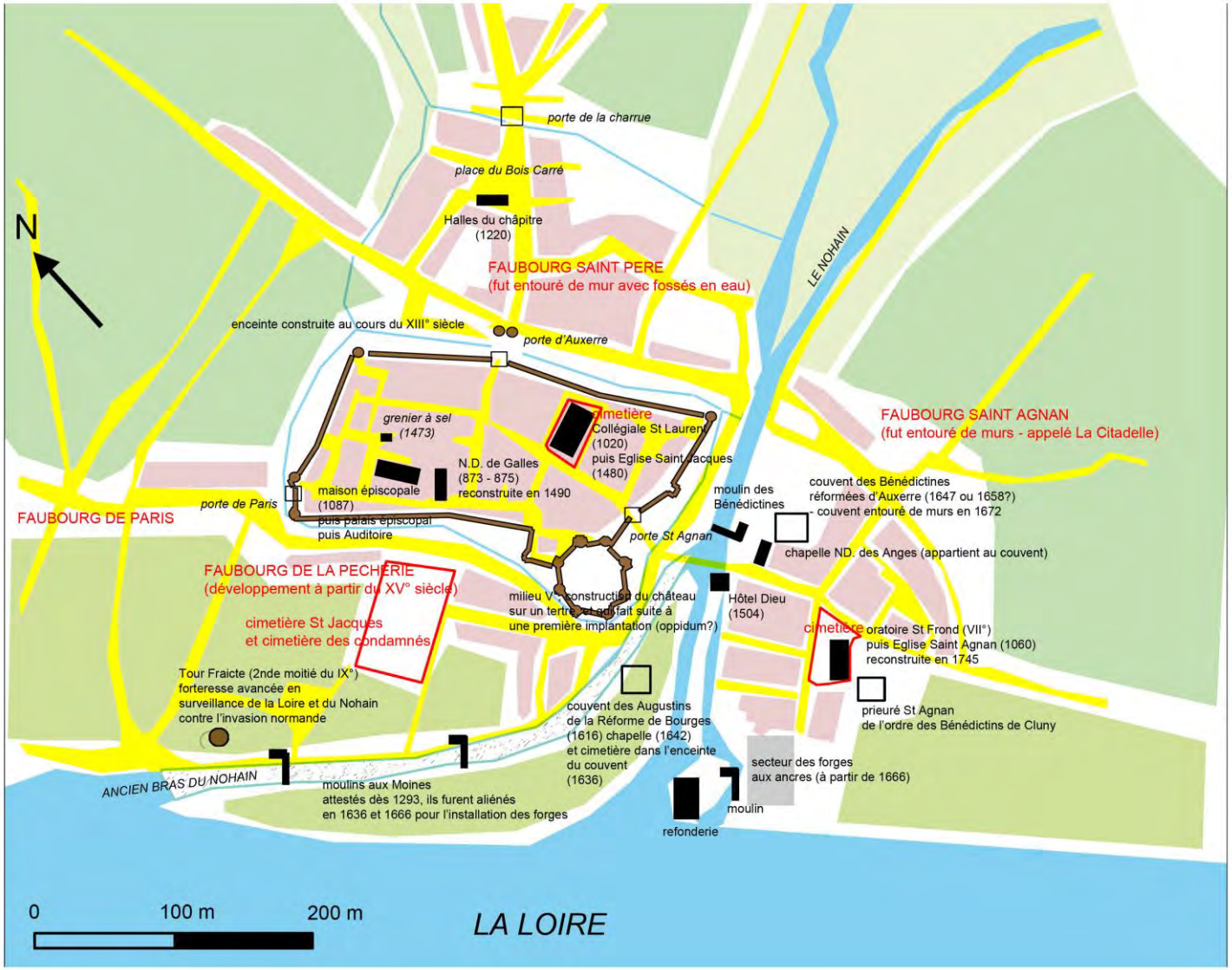
Le donjon

Situés à l'extérieur de la nouvelle enceinte, les faubourgs développent leur propre système de défense, avec murs et fossés en eau pour Saint Père, alors faubourg principal et de simples murs pour le faubourg Saint Agnan à forte identité religieuse.

Le faubourg de la Pêcherie ne s'est développé que tardivement en raison de la présence du bras du Nohain qui fut progressivement asséché et comblé. Il ne possède aucune protection, la période n'étant plus aux invasions diverses.

Le comblement de l'ancien bras du Nohain va entraîner un début d'implantation qui deviendra par la suite un véritable faubourg vers le XV° siècle, et qui prendra le nom de faubourg de la Pêcherie.

Plan d'évolution de Cosne jusqu'au XVII° siècle - ©BE-AUA



Cet état de fait durera jusqu'à la fin du XVII° siècle qui vit le développement très important des faubourgs notamment en raison de l'arrivée des forges sur l'embouchure du Nohain sur lequel se sont implantés de nombreux moulins. Malgré les intervalles rapprochés entre les divers moulins du Nohain et la faible dénivellation, l'ensemble fonctionnait grâce aux règles d'usage que sont les « droits d'eau », permettant à chacun de fonctionner en gérant les débits de chaque moulin.

Règlement des droits d'eau des moulins – Archives municipales - Cote ivr26_04580204nuca_p.jpg

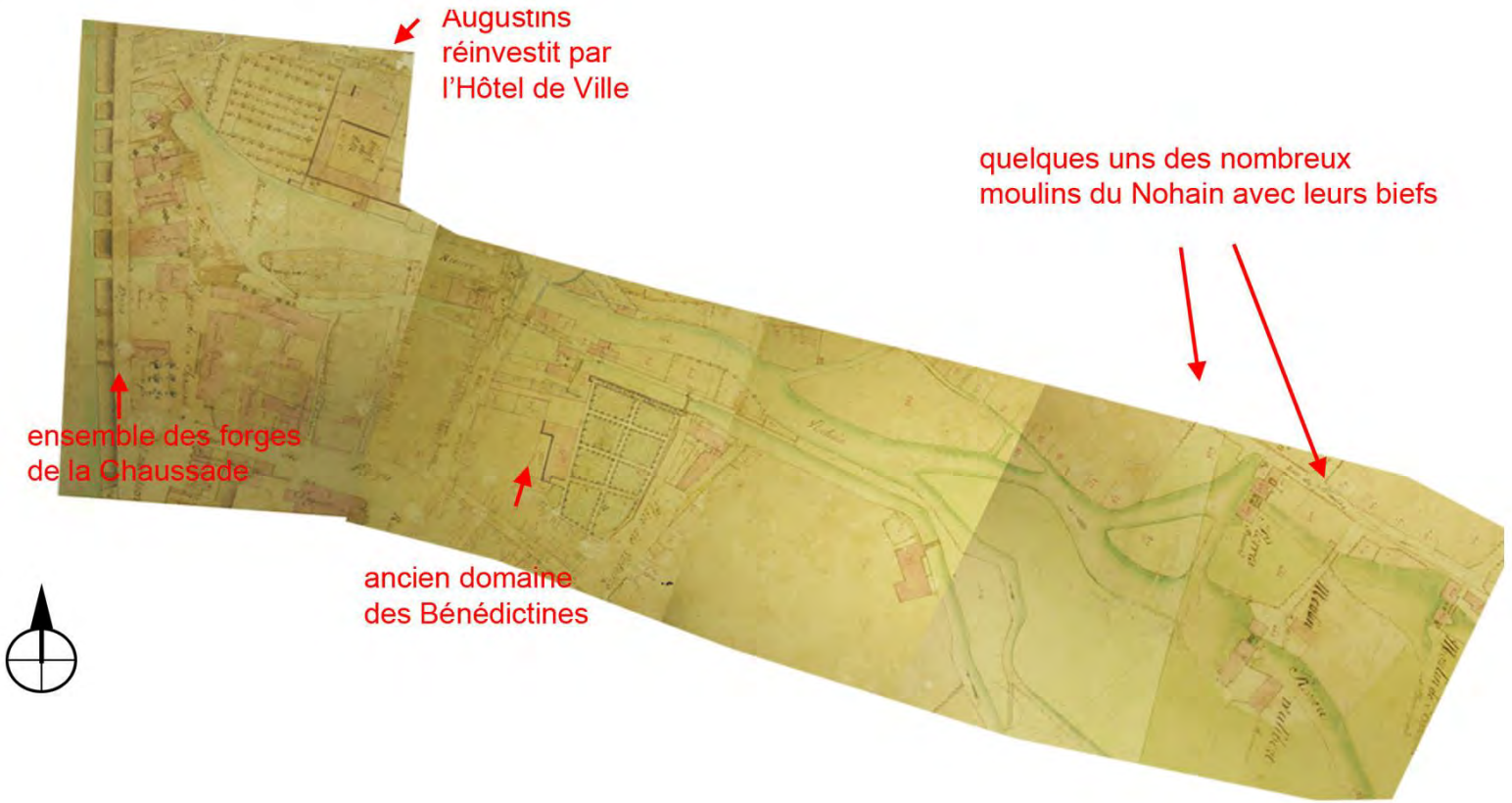
En 1660, les « moulins aux moines » qui se trouvaient sur l'ancien bras du Nohain sont transformés en fabrique d'armes par leur repreneur Elie Gregoire. Les propriétaires suivant vont développer l'activité en y intégrant la fabrication d'ancres de marine. Afin de permettre le fonctionnement de la nouvelle industrie, un port dit Port aux Ancres prend forme, permettant l'arrivée des matières premières comme le fer, le bois ou le charbon, et en retour l'envoi des ancres, chaînes et clous vers les grands ports de Lorient et Brest.

L'essor industriel prend son ampleur en 1734 avec le rachat des forges par Masson (premier commis au Contrôle général des finances, chargé des affaires de Lorraine Directeur général des mines et minières de France en 1740) Il les exploitera avec son beau-fils, qui prendra sa suite après sa mort : Pierre Badaud de la Chaussade. C'est lui qui enclenchera le développement exceptionnel des forges de Cosne et les intègrera à un empire industriel comportant plusieurs sites de productions et dont le centre se trouve à Guérigny.

Source : http://www.archivesdefrance.culture.gouv.fr/action-culturelle/celebrations-nationales/2006/sciences-et-techniques/pierre-babaud-de-la-chaussade

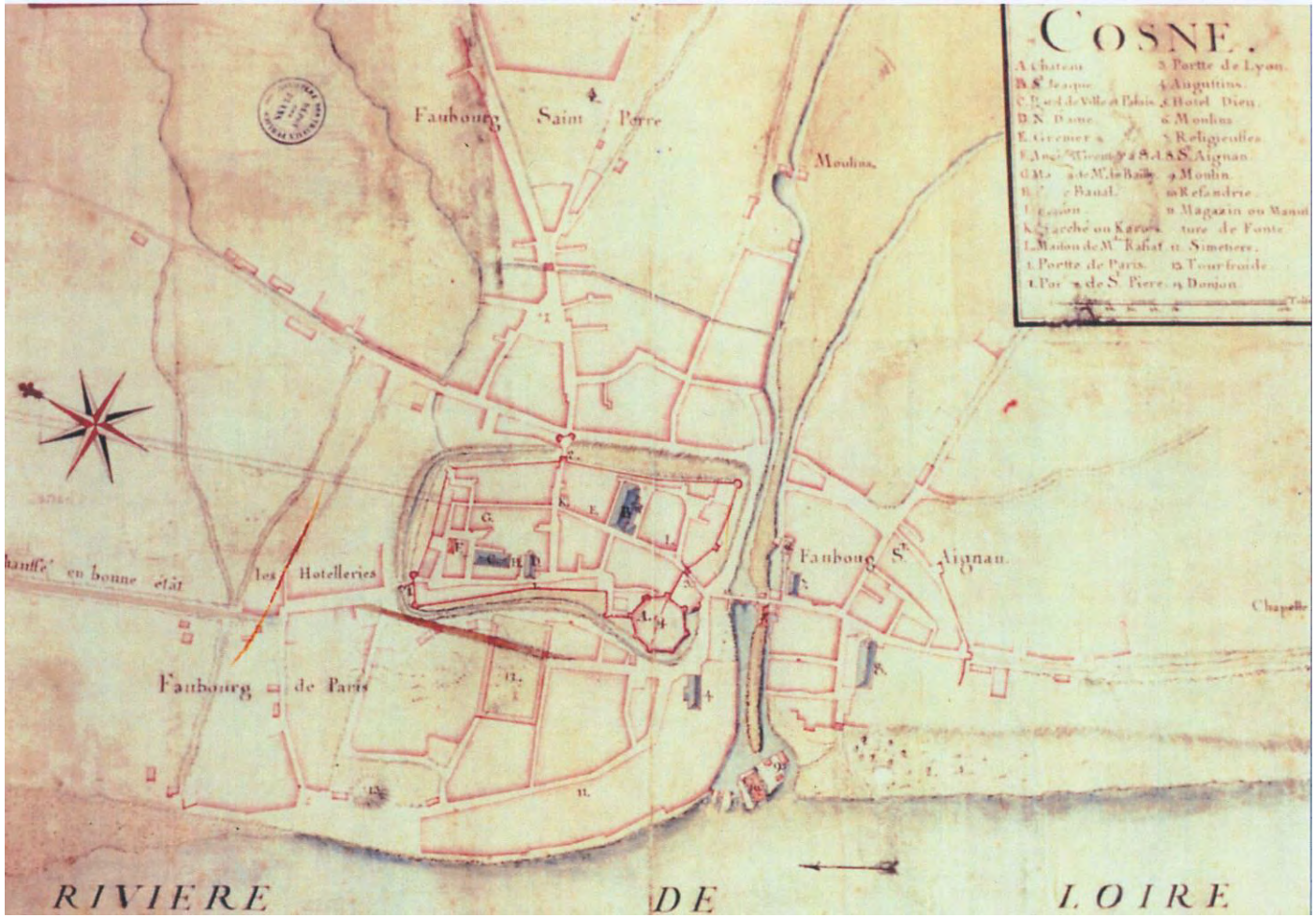
Pierre Babaud de la Chaussade
Bellac (Limousin), 27 septembre 1706 - Paris, 12 août 1792
Portrait anonyme, XVIIIe siècle
© Les Amis du Vieux Guérigny / Michel Bozzani

Le cours du Nohain dans son passage dans le bourg de Cosne
extrait du «Plan d'alignement de la Ville de Cosne» (postérieur à 1818)
Archives Municipales de Cosne (non coté)



Reproduction d'une gravure intitulée "La ville et chasteau de Cosne", réalisée par Chastillon en 1640 et conservée dans le fonds Breugnot (AMCosne 113 W 75)

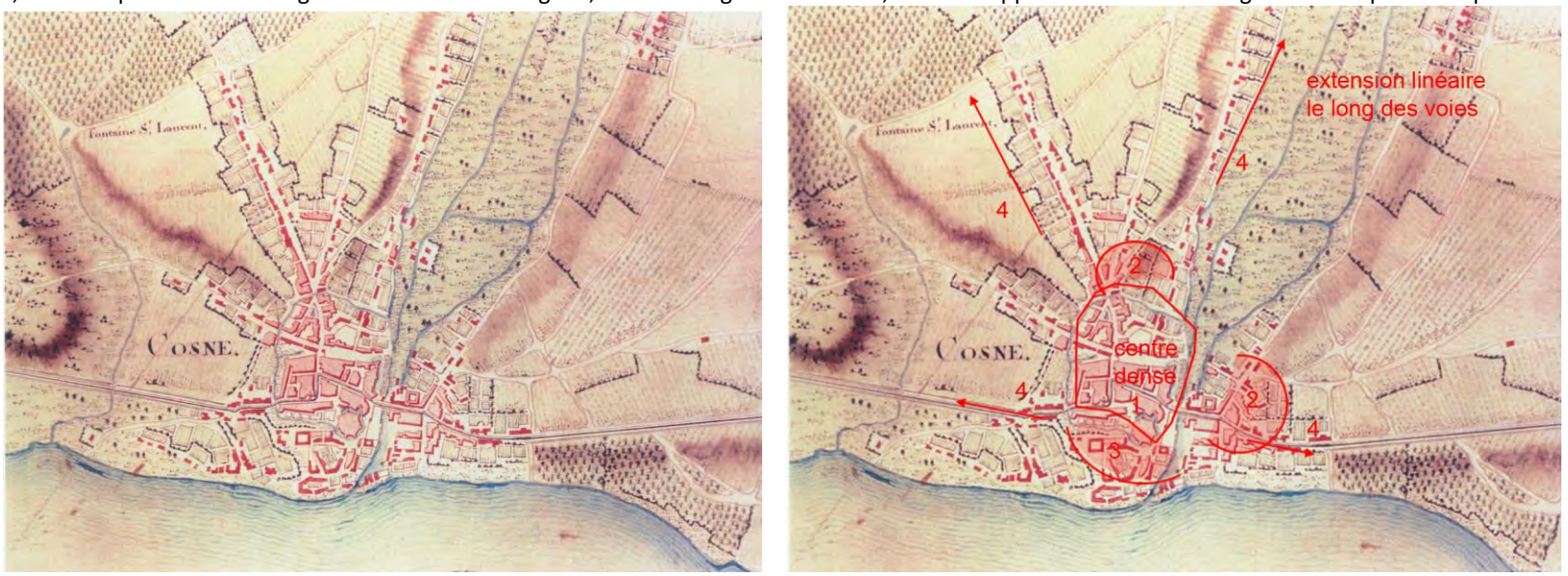
Plan XVII° (supposé) Archives Municipales – non coté



Les évolutions du bourg de Cosne : Le comblement des fossés dès 1757 et la démolition des remparts (après 1762) vont permettre un contact direct entre les faubourgs et le centre névralgique. L'extension urbaine se développe linéairement le long des principales voies d'accès, dépassant les anciens faubourgs extra-muros de Saint-Père et Saint- Agnan. Afin de conserver un « droit de passage », un octroi est institué en 1759.

De grandes emprises se libèrent en centre-ville avec la dispersion des Augustins et des Bénédictines en 1790 et les ventes des bâtiments au profit de la commune. Symbole de cette évolution urbaine, la Tour Fraicte, rattrapée par l'urbanisation et devenue inutile est ruinée dès 1740. La ville sur le Nohain se tourne vers la Loire qu'elle va rejoindre dans son développement urbain.
Le développement industriel s'intensifie et les forges deviennent royales après leur rachat par L'Etat en 1781. Elles garderont toutefois leur nom en hommage aux services rendus à la nation par Pierre Badaud de la Chaussade.

Le bourg de Cosne au XVIII° siècle 1745 - 1780) - Atlas de Trudaine - Archives Municipales de Cosne - cote : 143 W 24 (reproduction photographique)
1-centre dense, 2 – deux premiers faubourgs Saint-Père et Saint-Agnan, 3 – faubourg de la Pêcherie, 4 – développement linéaire le long des voies après la disparition des remparts.



L'embellissement de la ville se traduit par la construction de maisons bourgeoises avec parc et la création de promenades plantées à l'emplacement des anciens fossés, entourant la ville, ceinturant la ville de mails comme l'ancienne Place d'Arme (aujourd'hui Boulevard de la République).

b) Le territoire de Cosne-sur-Loire et de Cours-Lez-Cosne au début du XVIII° siècle

Les deux communes, qui ne furent réunies qu'en décembre 1972, présentaient des aspects bien différents.
Au nord de l'actuel territoire communal, le territoire de Cours-lez-Cosne possède de vastes ensembles boisés au nord du ruisseau de Saint-Loup, avec quelques hameau ou villages (Cours, le Chétif Bois et Villeprevoir) ainsi que des fermes réparties sur l'ensemble sud du territoire au pied du coteau formant la limite avec la commune de Saint-Père.

Le réseau viaire qui se met en place est celui que l'on retrouve encore aujourd'hui. Les ensembles bâtis que l'on trouve au XVIII° sont encore majoritairement préservés dans leur architecture et leur implantation.

Attestée dès 1147 « Ecclesia Sancti Simphoriani de Curte » (cf. Leboeuf, IV, 39), la présence de la paroisse de Cours ne voit son nom apparaître qu'en 1507 dans un procès verbal de la coutume d'Auxerre. L'occupation du site est donc très ancienne comme en atteste également l'existence d'une ancienne église romane en lieu et place de l'actuelle église Saint-Symphorien bâtie aux XVI° et XVII° siècles.

Source Office de Tourisme de Cosne-Cours-sur Loire
http://www.ot-cosnesurloire.com/nos-communes_p_66_id_modele_parent_43.html

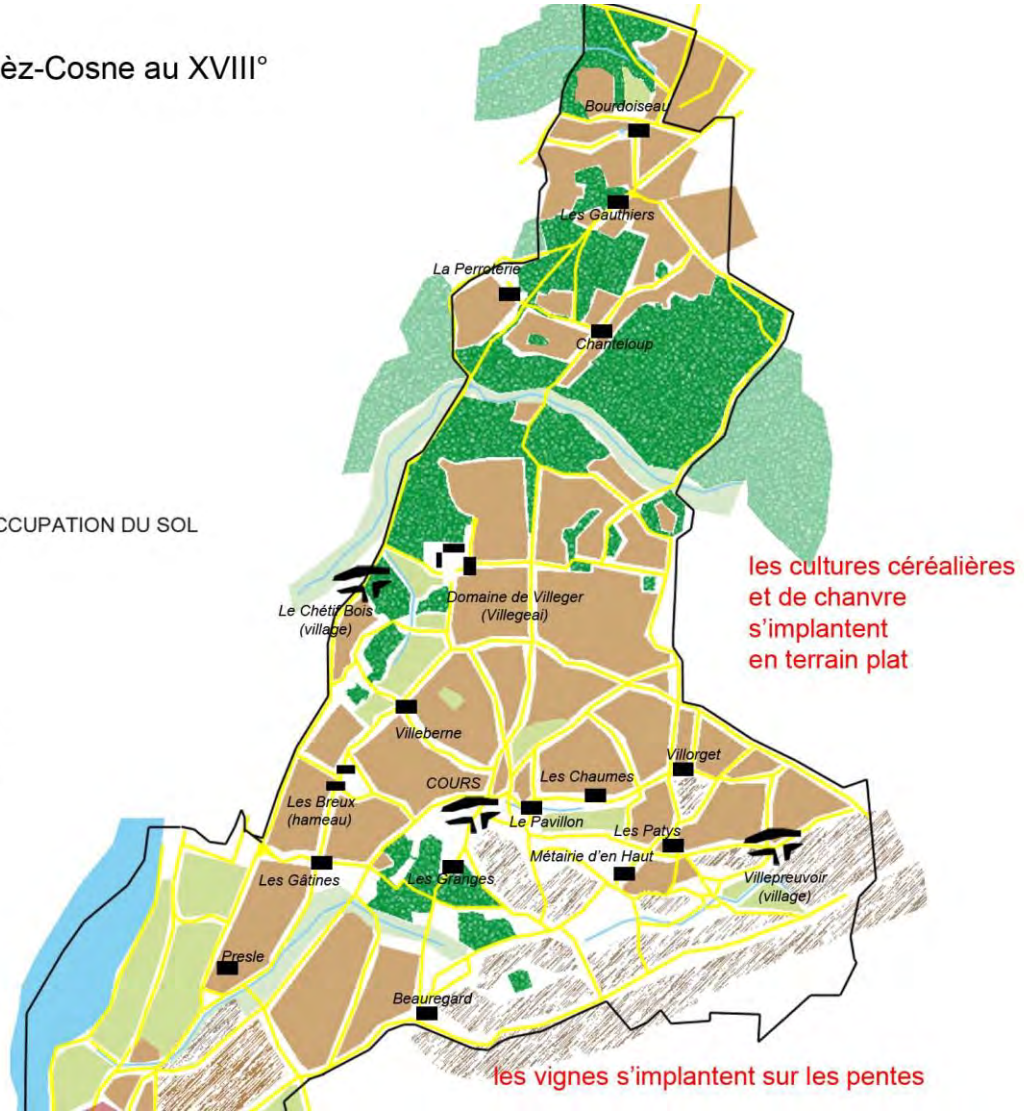
le territoire de Cours-lèz-Cosne au XVIII°

ELEMENTS BATIS

- bourg dense
- ferme et petite propriété
- domaine
- hameau
- village

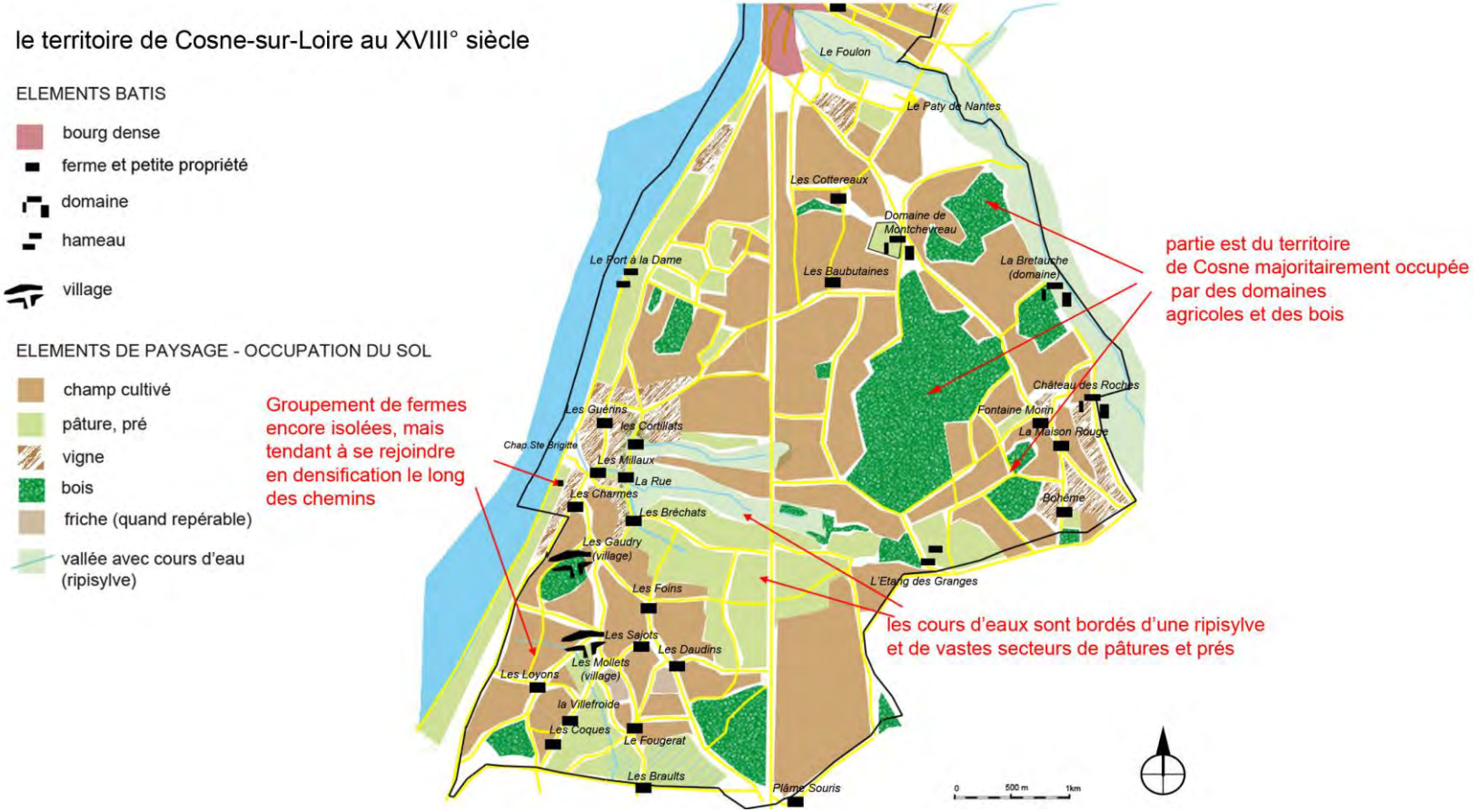
ELEMENTS DE PAYSAGE - OCCUPATION DU SOL

- champ cultivé
- pâture, pré
- vigne
- bois
- friche (quand repérable)
- vallée avec cours d'eau (ripisylve)



©BE-AUA

Le territoire de Cosne qui s'étend au sud du Bourg possède un territoire avec des entités paysagères multiples : à l'est du territoire se trouvent les anciens boisements historiques comme le Bois Rabot, des cultures de vignes sur les pentes ainsi que les espaces de ripisylves qui bordent le Nohain situé en très léger contrebas. A l'Ouest les pentes des bords de bord de Loire portent également des vignes. Cette partie du territoire est marquée par un réseau important de petits cours d'eau venant rejoindre la Loire.
Les groupements se répartissent d'une part le long de la route de bord de Loire située sur le haut des berges et à proximité des petits cours d'eau descendant vers le fleuve, et d'autre part sur les pentes descendant vers le Nohain. Au centre s'étend un vaste espace agricole et des espaces de pâtures de part et d'autre des cours d'eau.



©BE-AUA

Phase 3. La structure urbaine actuelle

Au cours du XIX° siècle la ville va voir s'implanter un ensemble de nouveaux équipements correspondants à sa nouvelle place administrative au sein du département : un pont suspendu est édifié sur la Loire en 1833, deux ponts sur le Nohain (1862), le Palais de Justice et la sous-préfecture sont édifiés (1800), la gendarmerie, la gare (1860), la prison, la caserne (1876)...
Elle se dote également d'un ensemble d'espaces publics avec des places et des mails plantés en bord de Loire.
Au cours du XIX° siècle, une quinzaine de nouvelles voies vont être créées : les voies principales sont rayonnantes à partir de la périphérie de l'enceinte médiale, et les voies secondaires viennent ensuite « en barreau » les relier entre elles.
Trois nouvelles voies sont également créées en éventail à partir de la gare de Cosne, nouveau point de développement de la ville : la rue de 14 juillet, voie de perspective majeure sur le centre ville, et les deux voies latérales que sont les rues Victor Hugo et Gambetta.

Son essor économique profite de la fin de l'octroi (1885) et du rachat des ponts de la Loire entrainant l'abandon des taxes de passage en 1885.
Toutefois, la grande industrie des forges ne résistera pas à l'évolution des techniques et à l'arrivée du chemin de fer qui fait péricliter la marine de Loire. Les forges fermeront définitivement en 1871. Une activité industrielle perdurera un temps sur le site avec la succession d'une clouterie, d'une blanchisserie, d'une fabrique de feutre, d'une cordonnerie et d'une usine de câbles électriques de 1941 à 1987, date à laquelle toute activité industrielle disparaît du site des forges.

La ville rachète ce site emblématique en 1905 et y fait construire une salle municipale et une médiathèque, tout en conservant l'ancien bâtiment des forges (réhabilité avec disparition des sheds) ainsi que le portail d'entrée des Forges Royales (restauré).

Des tissus « mémoires » :

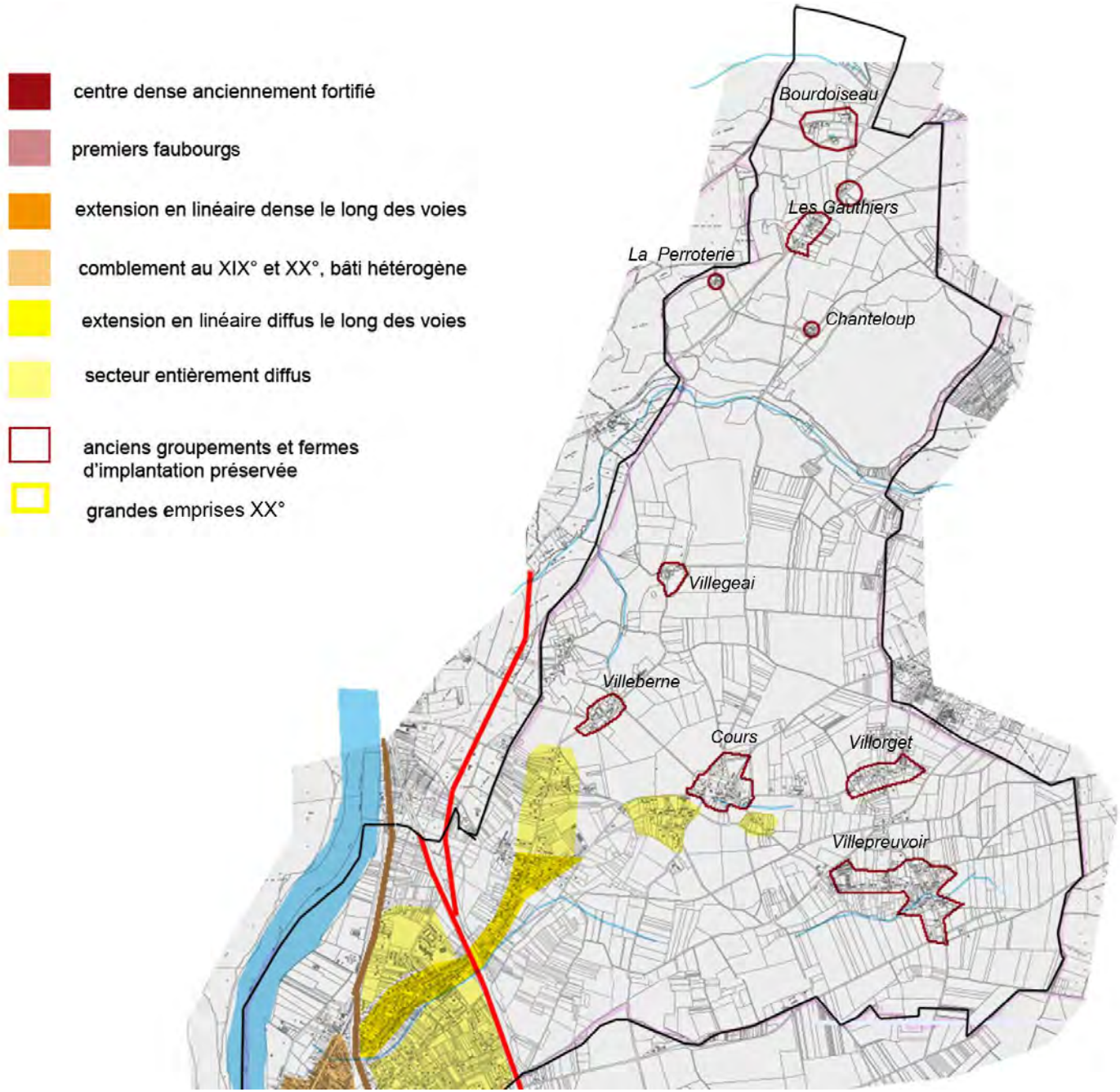
On retrouve dans la morphologie urbaine actuelle les différentes périodes de constitution de la ville, avec des secteurs très dense dans les anciens espaces fortifiés, y compris les deux premiers faubourgs de Saint-Père et de Saint-Agnan. L e faubourg de la pêcherie qui s'est développé plus tardivement n'a jamais été contraint dans une enceinte ou par un fossé, il présente un front bâti sur rue dense avec encore des espaces de jardins au sein des îlots de taille réduite.

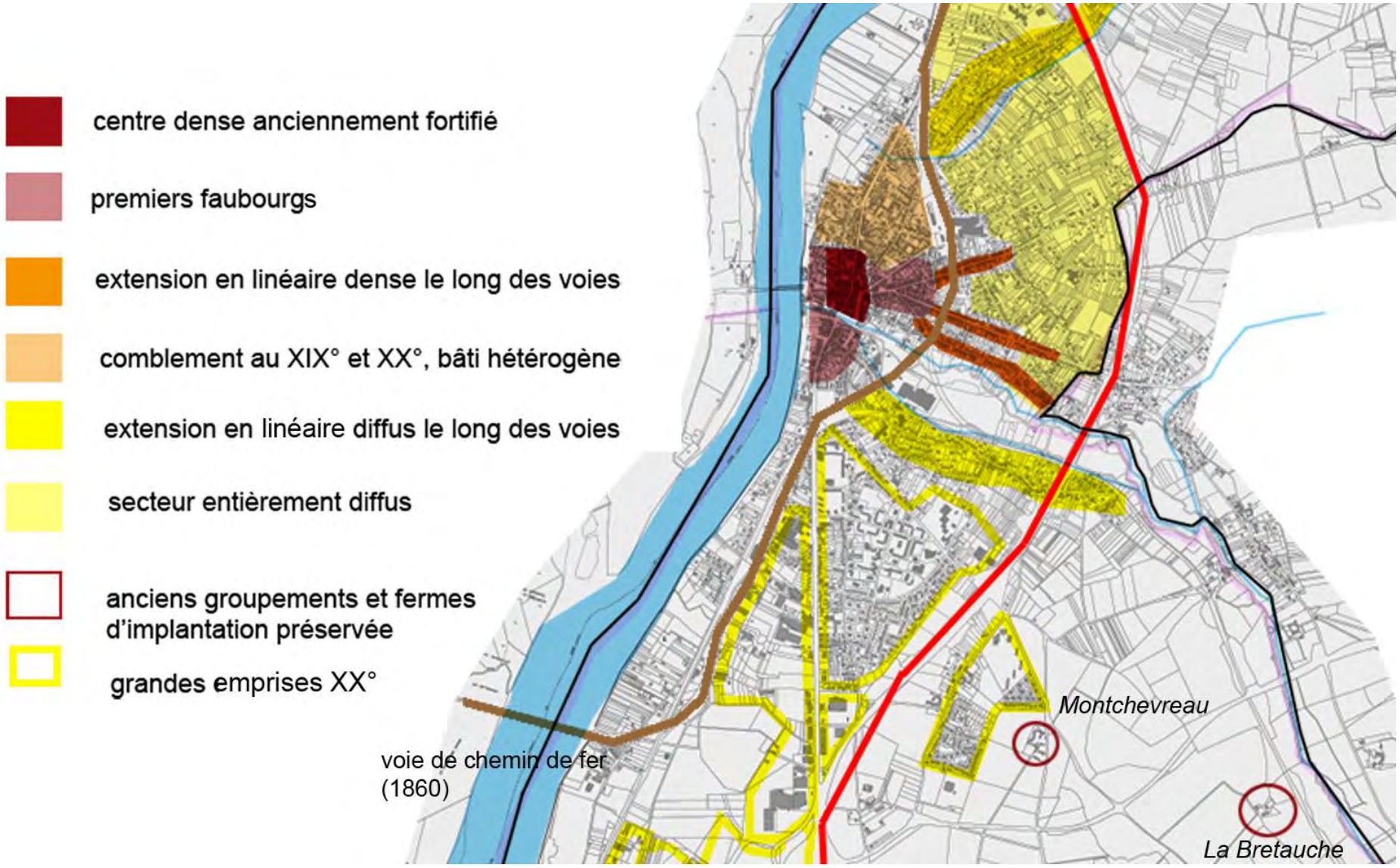
Le long des voies d'accès et en couture entre elle se trouve un tissu plus lâche en cœur d'îlot mais avec une densité importante sur rue qui identifient les développements des faubourgs du XIX° et les comblements entre les axes principaux.

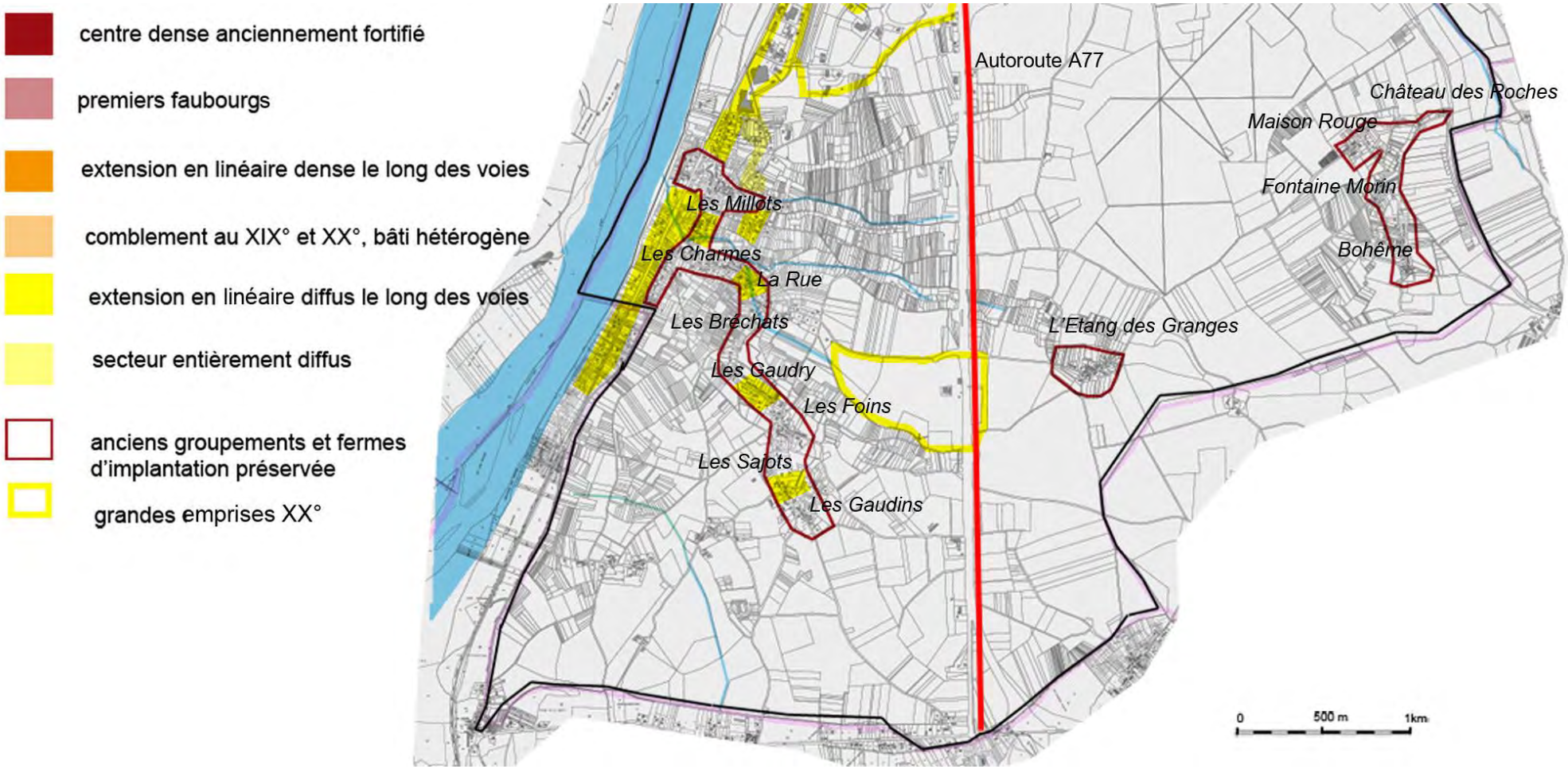
Au XX° la densité bâtie va progressivement diminuer avec des fronts discontinus le long des voies, jusqu'à des secteurs entièrement diffus.

Les dernières évolutions sont celles des « enclaves » : lotissements, grands équipements et zones d'activité.

Parallèlement à ses évolutions, les secteurs plus ruraux ont subi une mutation plus douce grâce à la préservation des espaces agricoles. On trouve ainsi des groupements majoritairement préservés dans leur enveloppe d'origine au nord de la commune malgré un linéaire diffus qui vient les border. Le sud de la commune est lui beaucoup plus urbanisé autour des anciens groupements historiques, et la part d'ensembles pavillonnaires fait parfois totalement disparaître la lisibilité des éléments patrimoniaux.


centre dense anciennement fortifié
premiers faubourgs
extension en linéaire dense le long des voies
comblement au XIX° et XX°, bâti hétérogène
extension en linéaire diffus le long des voies
secteur entièrement diffus
anciens groupements et fermes d'implantation préservée
grandes emprises XX°
Bourdoiseau
Les Gauthiers
La Perroterie
Chanteloup
Villegeai
Villeberne
Cours
Villorget
Villepreuvoir


centre dense anciennement fortifié
premiers faubourgs
extension en linéaire dense le long des voies
comblement au XIX° et XX°, bâti hétérogène
extension en linéaire diffus le long des voies
secteur entièrement diffus
anciens groupements et fermes d'implantation préservée
grandes emprises XX°
voie de chemin de fer (1860)
Montchevreau
La Bretauche


centre dense anciennement fortifié
premiers faubourgs
extension en linéaire dense le long des voies
comblement au XIX° et XX°, bâti hétérogène
extension en linéaire diffus le long des voies
secteur entièrement diffus
anciens groupements et fermes d'implantation préservée
grandes emprises XX°
Autoroute A77
Château des Roches
Maison Rouge
Fontaine Morin
Bohême
Les Millots
Les Charmes
La Rue
Les Bréchats
L'Etang des Granges
Les Gaudry
Les Foins
Les Sajots
Les Gaudins
0
500 m
1km

Les composantes de l'ensemble urbain : formes urbaines et densités

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.

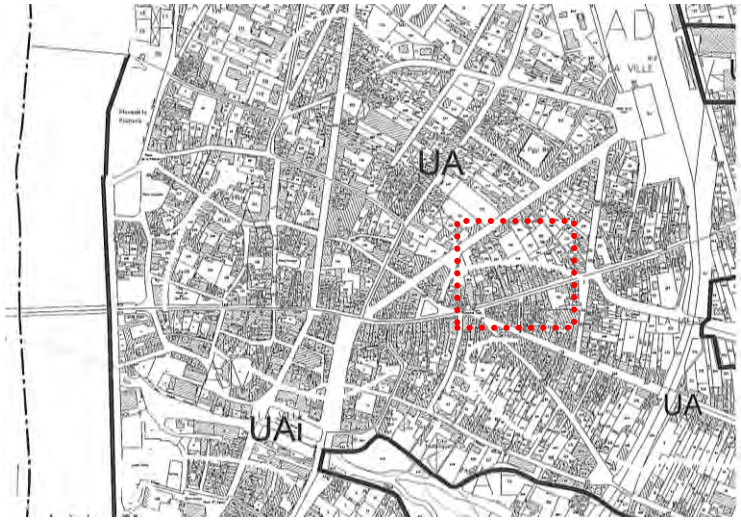
Les lotissements pavillonnaires:

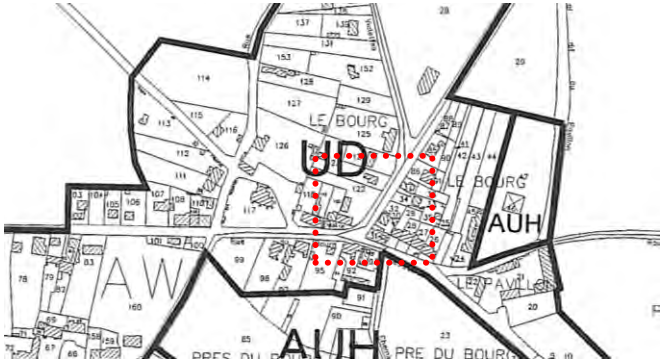
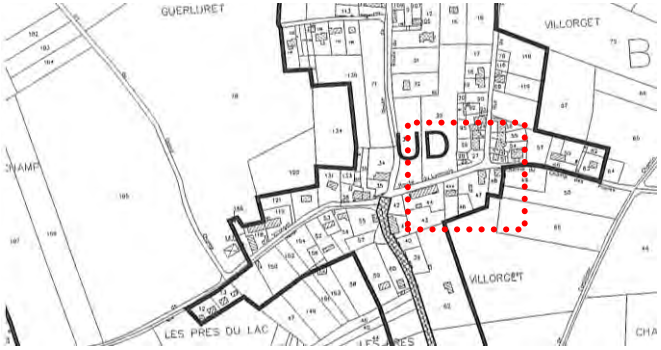
Issus de programmes d'ensembles, ces ensembles présentent des implantations et parfois des programmes architecturaux identiques par opération.

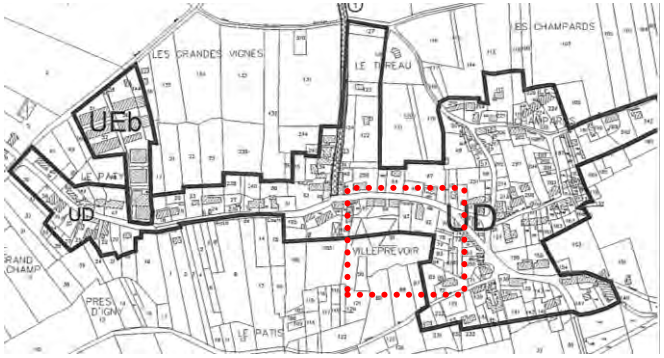
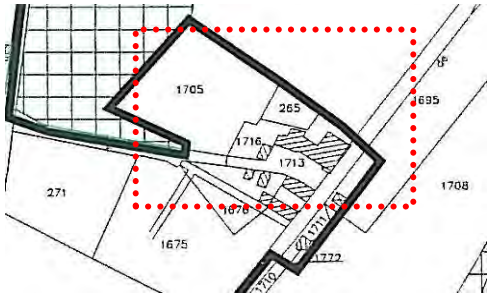
Cette identité visuelle qui semble être un atout souffre d'un fonctionnement en « enclave » de chaque opération en raison de la déconnection urbaine des opérations construites au gré des opportunités foncières.

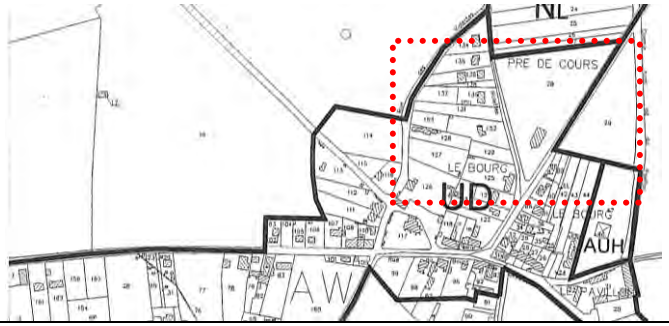
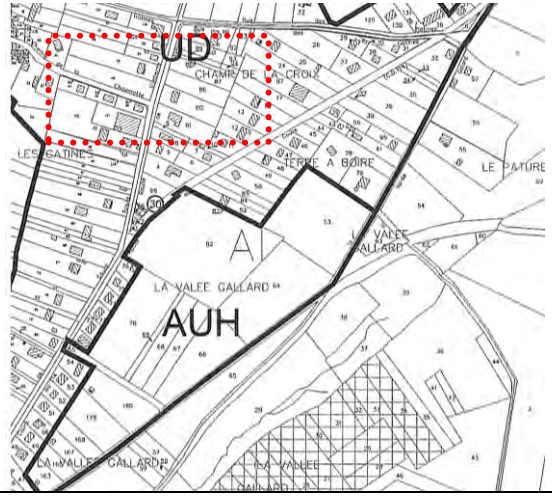
Densités urbaines

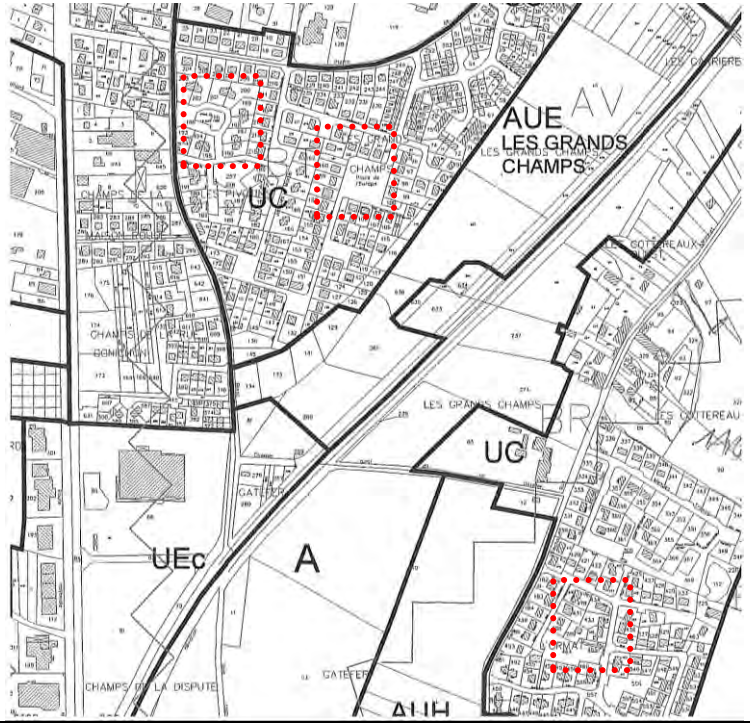
Chaque forme urbaine présente une densité bâtie et une occupation de la parcelle qui lui est propre. L'étude de la densité permet, en étudiant l'ensemble et les ambiances urbaines actuelles, de pouvoir adapter les implantations en secteur dense et de projeter les futurs secteurs urbains de demain.
Le calcul du coefficient d'emprise au sol est réalisé à partir de la surface bâtie totale au sol divisée par la taille de la parcelle. Plus le chiffre est proche de 1 et plus la densité au sol est importante.

	Périmètre de la zone	**Emprise au sol bâti moyenne** coefficient d'emprise au sol (CES) (en m²)/surface de l'ilot (en m²)	**Taille moyenne des parcelles**
Ilots anciens			
Ville de Cosne		160 /160 = **1** 306/660 = **0.46** 170 /360 = **0.47** 200 /700 = **0.28**	470 m²

Village de Cours		330 /1480 = **0.22** 130 /350 = **0.37**	925 m²
Hameau Ex : Villorget		300 /1400 = **0.22** 290 /625 = **0.46**	1000 m²

Hameau Ex : Villeprevoir		240 /875 = **0.27** 80 /450 = **0.17**	700 m²
Ecarts (ex. Chanteloup)		1484 / 4150 = **0.35**	

Ilots récents			
Hameau de Villorget		120/1225 = **0.10** 120/2080 = **0.05**	1500 m²
Village de Cours		80 /1050 = **0.07** 160 /1800 = **0.08**	1500 m²
Ville de Cosne		Champ de la Croix : 120 /2000 = **0.06** 150 /2500 = **0.06**	2000 m²

		Les Grands Champs : 80 /600 = **0.13** Les Pivotins : 150 /700 = **0.21** L'Ormat : 80 /510 = **0.15**	650 m²

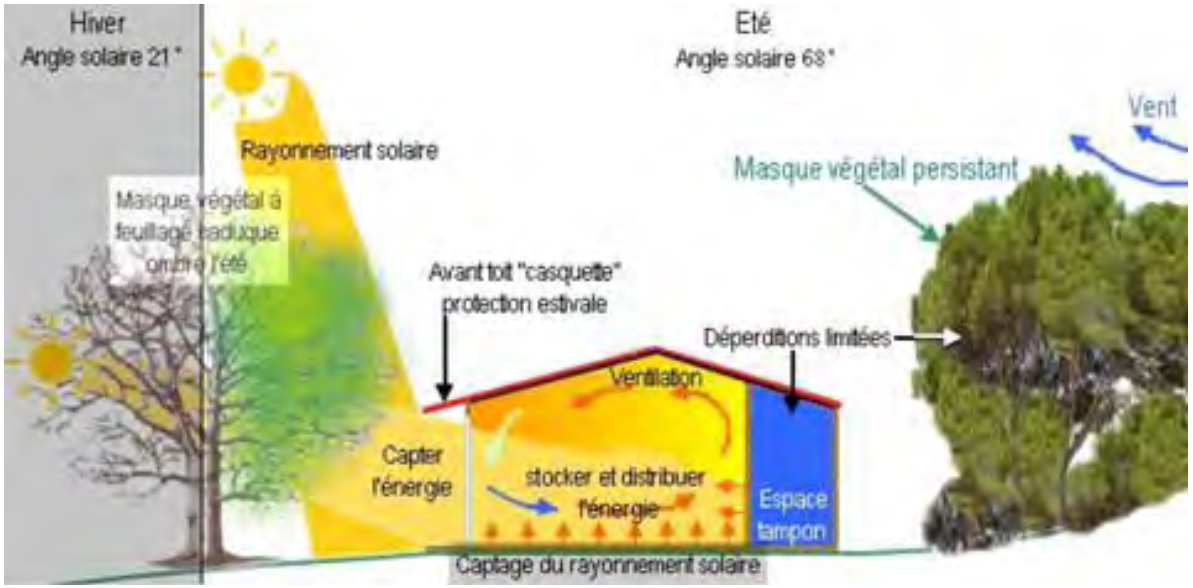
Le rapport entre la densité et la forme urbaine *:*

La densité est une nécessité pour :
- Répondre à la demande en logements,
- Economiser le foncier,
- Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la mixité.

Il existe donc une relation étroite entre la forme urbaine et la densité. Les grandes orientations de la loi Grenelle II privilégient le développement maîtrisé des extensions urbaines aussi bien au niveau de l'économie de l'espace et donc de la recherche de densité, que de la maîtrise énergétique dans les nouvelles constructions.
Les réflexions sur les modes d'implantation influent directement sur ces deux facteurs.

Premier point à prendre en compte, le facteur climatique et sa prise en compte sur le territoire communal.

Second élément qui doit être maîtrisé, l'implantation du bâtiment en rapport avec les données du site : ensoleillement, orientation, végétation, variations saisonnières…



Le territoire présente une hétérogénéité de bâti qui fait aujourd'hui sa richesse en termes de mixité et qui évite la monotonie d'ensembles urbains mono-typologiques. La mixité de ces formes urbaines permet d'envisager une densification sur l'ensemble du territoire.

Les enjeux patrimoniaux du territoire

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.

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.

PLU : Un zonage en N ou A avec une traduction règlementaire.
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.

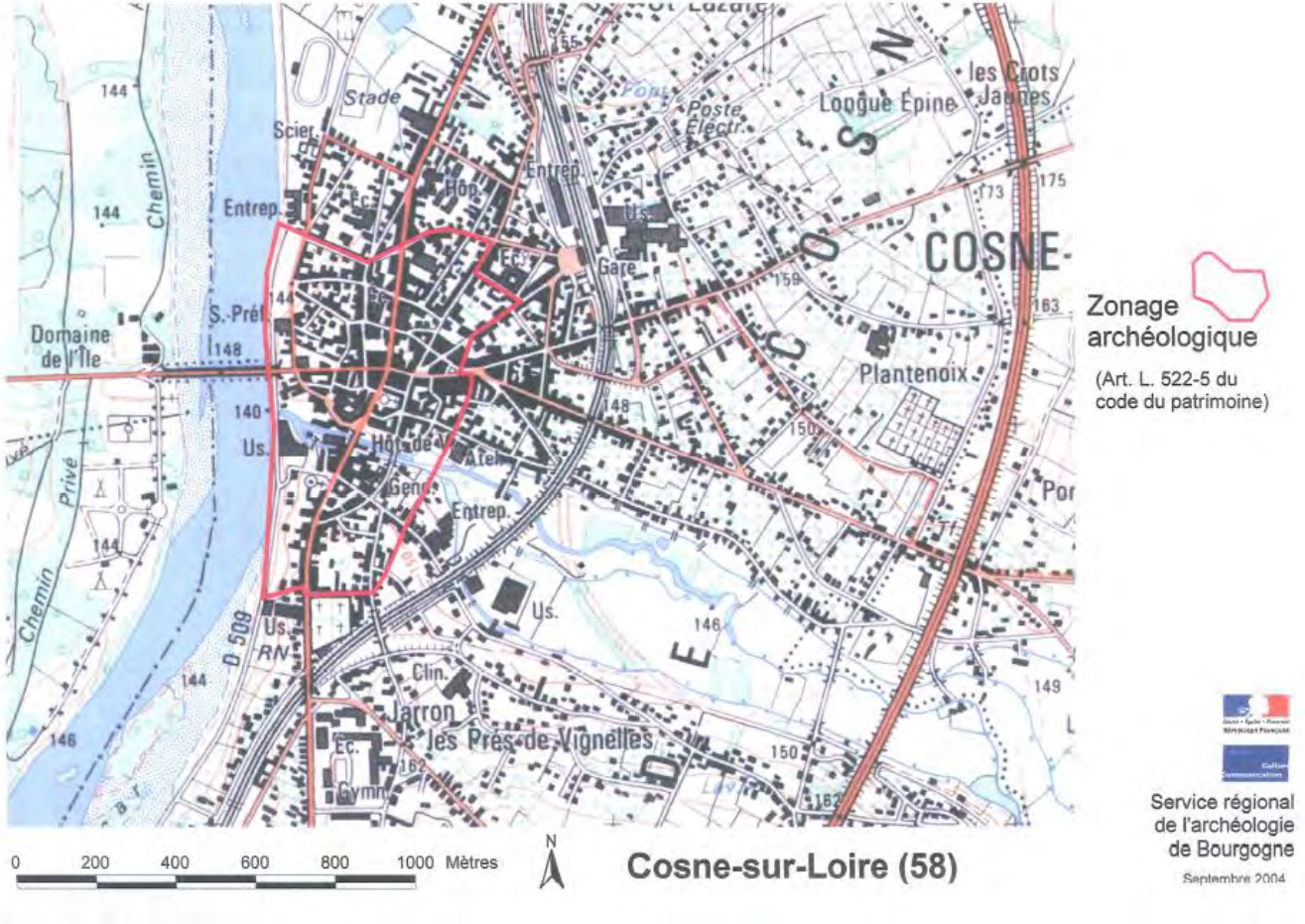
C) Préservation des ouvertures de vues en bords de Loire

Dégagement et mise en valeur des quais au droit du centre ancien et des places sur Loire.
PLU : Un zonage en Ua avec une traduction règlementaire.
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

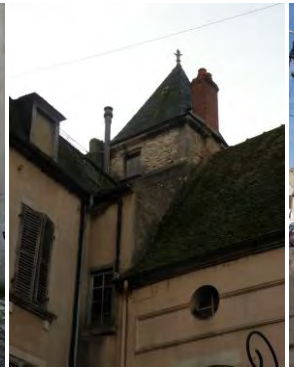
2 - LE PATRIMOINE URBAIN ET DE VIE QUOTIDIENNE

Le préfet de Région dans son arrêt n°2004/258 défini un « zonage archéologique » sur le territoire de Cosne-sur-Loire. « Considérant que la zone géographique délimitée a été définie par la présence reconnue ou potentielle des vestiges antiques et médiévaux de l'ancienne CONDATE ; que leur protection implique que l'ensemble des dossiers de demande de permis de construire, de démolir, de déclaration de travaux, d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté, soient transmis au préfet de Région. »



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

PLU : Un zonage en Ua avec une traduction règlementaire.
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

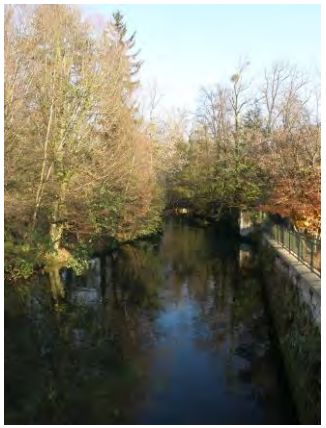
PLU : Un zonage en Ud et Ni avec une traduction règlementaire.
AVAP : Secteur de *Cohérence paysagère* et sous-secteur *Vallée de Loire* associés à la carte des qualités architecturales et paysagères avec une traduction règlementaire.

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…

PLU : différentes zones avec une traduction règlementaire.
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…

PLU : un zonage en Ua avec une traduction règlementaire.
AVAP : Tous secteurs, associés à la carte des qualités architecturales et paysagères avec une traduction règlementaire.



LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE

secteur d'écart d'intéret patrimonial valorisant en point de vue - identité rurale

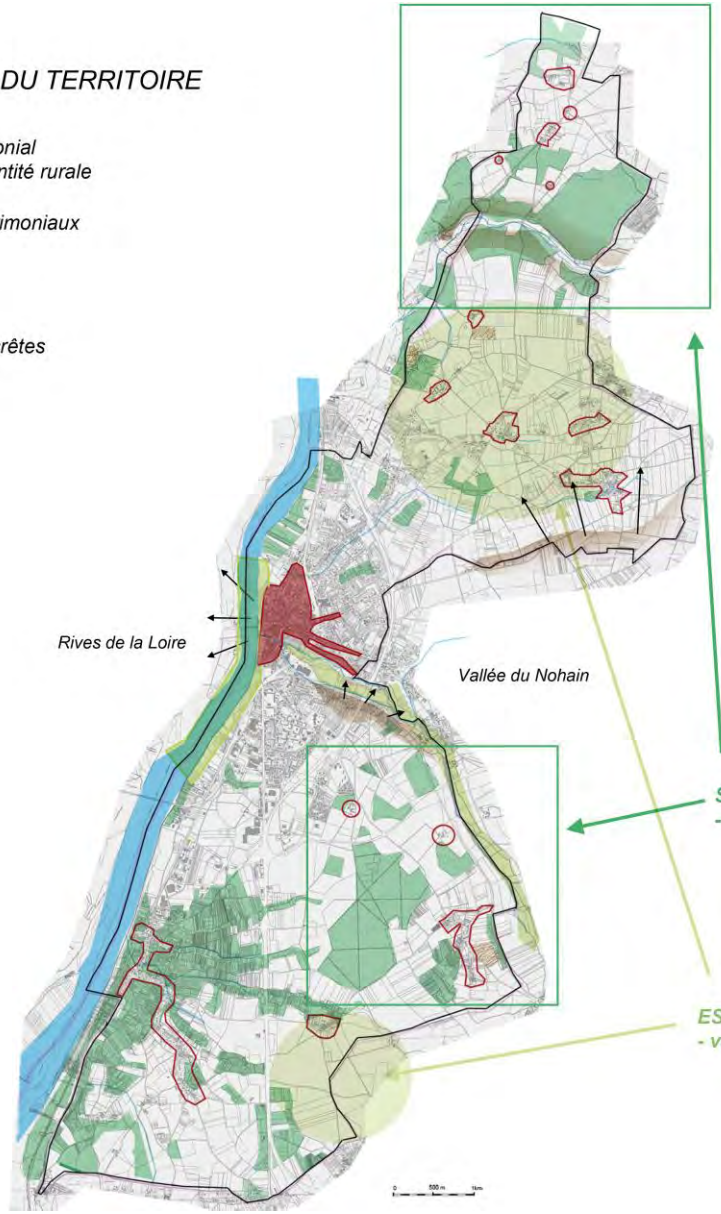
secteurs centraux d'intérêt patrimoniaux porteurs de l'identité urbaine

vues lointaines à préserver

secteur de coteaux et ligne de crêtes à préserver de l'urbanisation

Vallée du Nohain

Rives de la Loire



SECTEUR DE CONSERVATION DES BOISEMENTS
- valeur historique et paysagère

ESPACES OUVERTS A CONSERVER
- valeur historique et paysagère

LES SECTEURS D'IDENTITE ET DE SENSIBILITE

CENTRE VILLE

centre ancien

faubourg en linéaire dense XVIII° XIX°

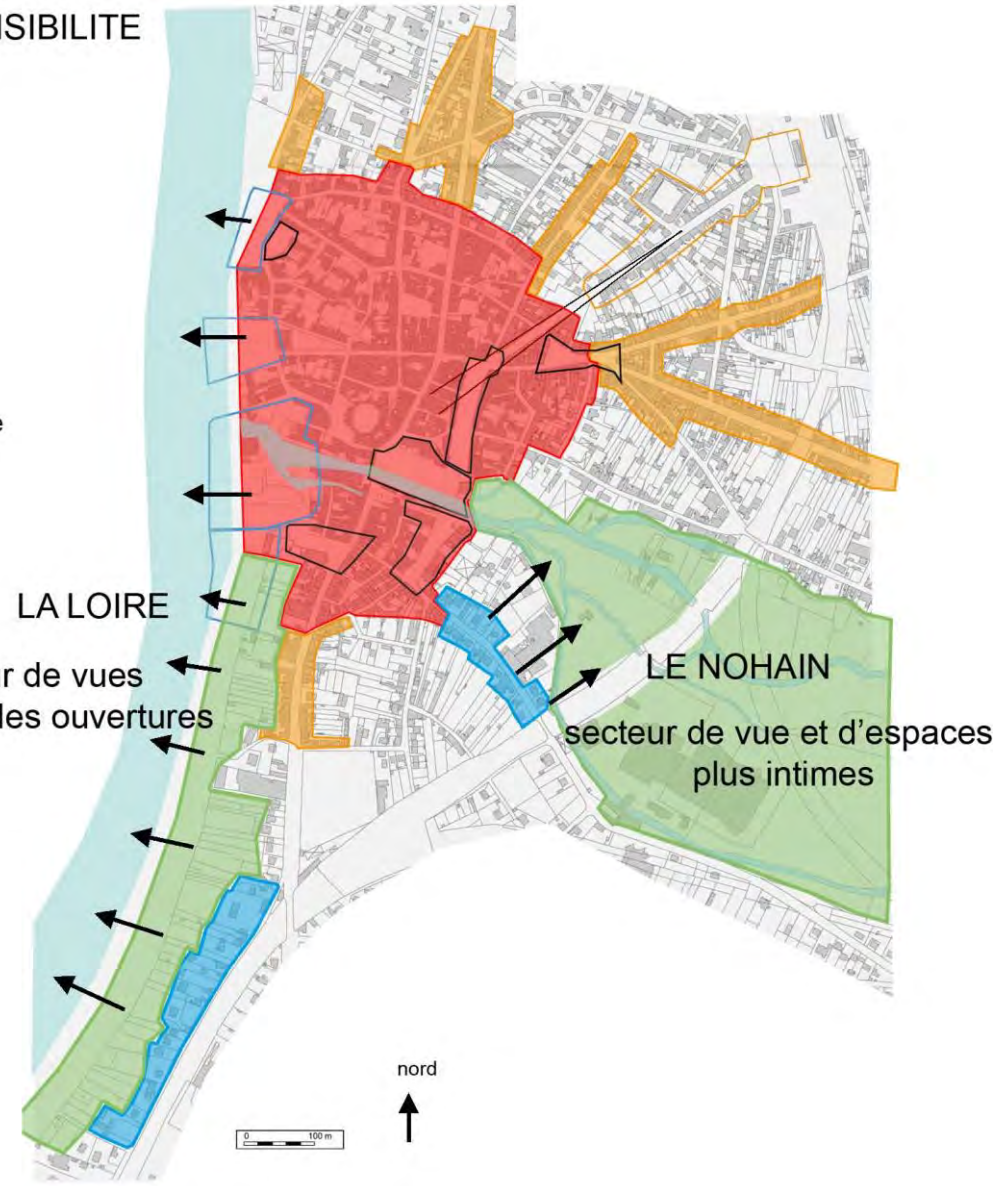
exception du faubourg linéaire dense
allée de la gare XIX° bourgois et place de la gare

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



Les entrées de ville

Depuis une quarantaine d'années, les entrées de ville ont connu un développement désordonné. Elles ont fait l'objet d'implantations anarchiques, principalement commerciales, sans souci d'intégration à la ville qu'elle soit physique ou économique. Elles sont devenues préjudiciables à la perception de la ville et de son patrimoine. La dégradation des entrées de ville a un impact fort sur le paysage qui se répercute également sur l'image de l'agglomération, les zones périphériques étant « la vitrine » du centre ville.

Les entrées de ville sont donc héritées des siècles précédents, les cartes des pages 35 à 37 et 54 illustrent bien les différentes époques d'urbanisation et les conséquences physiques avec les extensions linéaires, déplaçant de fait les entrées dans la ville de plus en loin du centre historique.

Le territoire de Cosne-Cours-sur-Loire est également marqué par deux coupures franches que constituent le tracé de la ligne de chemin de fer dans un premier temps, puis l'A77 dans un second temps, multipliant ainsi les axes d'entrée dans la ville mais également sa perception.

La révision de la ZPPAUP et sa transformation en AVAP prend en compte l'analyse et la préservation des entrées dans le centre ancien et ses faubourgs avec la définition de sous-secteurs particuliers (Faubourgs XIX°, sous-secteur « perspectives »).

Les entrées de ville à caractère économique (activités commerciales, tertiaires, artisanales et industrielles) principalement situées au sud du territoire communal avec le Parc d'Activités du Val de Loire, font l'objet depuis quelques années d'une attention particulière par l'adeb cosne. Le PLU mis en révision et l'actuel document disposent d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui viennent encadrer les constructions et l'aménagement des espaces périphériques publics et privés, accompagnés en ce sens par le règlement d'urbanisme.

Le souhait de limiter l'étalement urbain systématique autour des hameaux et en périphérie de la ville a également pour objectif de recadrer les entrées de ville et de hameaux en évitant la dispersion et le mitage.

L'analyse de la consommation de l'espace agricole et naturel

Comme l'analyse du développement historique et de la densité l'ont démontré, le regroupement des ensembles bâti afin de préserver l'espace productif à laissé place, à partir du milieu du XIX° siècle, a un aménagement du territoire et une évolution de l'urbanisme grands consommateurs d'espace.

C'est l'artificialisation des sols par l'urbanisation, les équipements d'infrastructure, le développement des activités économiques qui est largement responsable de la diminution régulière des surfaces agricoles. L'étalement urbain non maîtrisé conduit notamment à une consommation considérable de foncier.

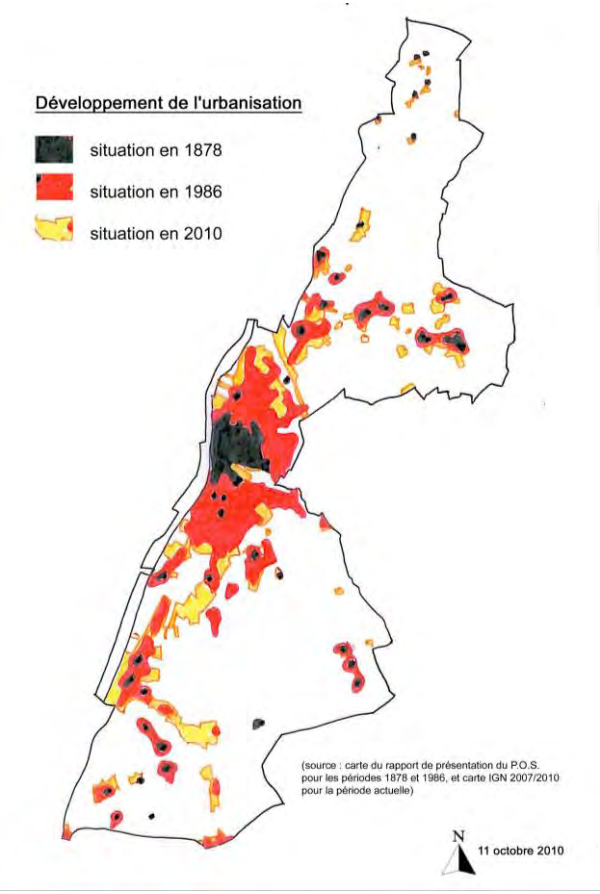
> La perte de surface agricole est un phénomène global. Au niveau de l'Union Européenne, elle est estimée à 770 000 ha/an ; au niveau national sur les 20 dernières années, ce sont 60 à 70 000 ha de surface agricole utile qui sont consommés chaque année.

La maîtrise de l'artificialisation relève d'enjeux multiples sur le territoire :

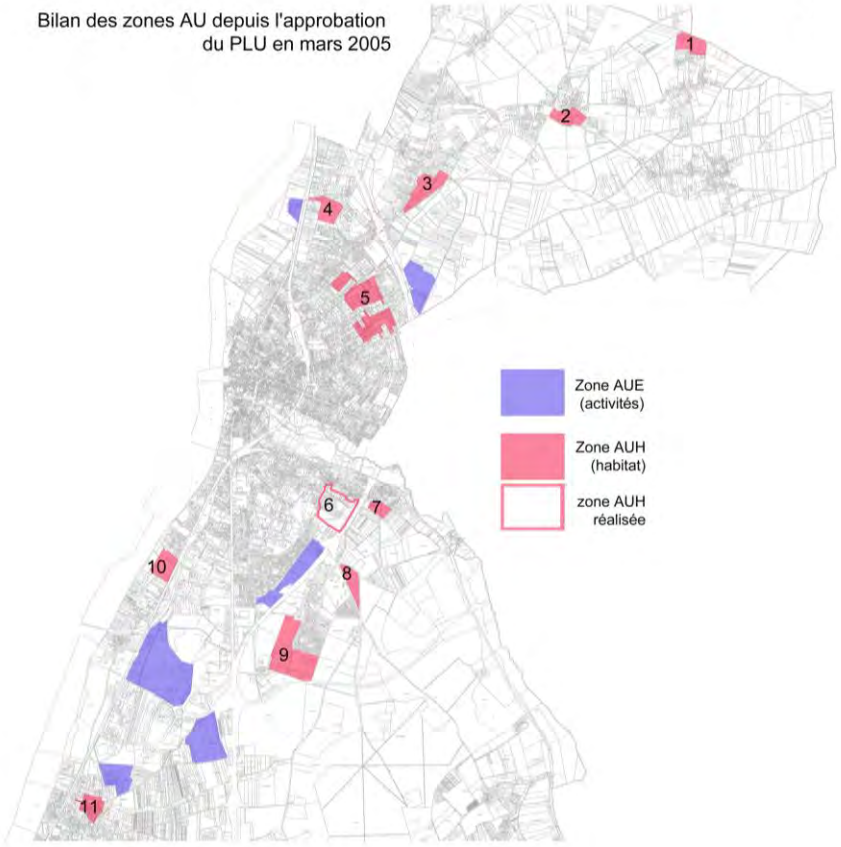
- la satisfaction des besoins alimentaires,
- la préservation de l'activité économique agricole et des potentialités agronomiques des sols,
- la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles,
- la préservation des paysages,
- la maîtrise des déplacements et des consommations d'énergie avec un impact sur le changement climatique,

- la maîtrise des coûts collectifs de gestion des équipements et services publics,
- la prévention des risques et réduction de vulnérabilité,
- la maîtrise du prix du foncier.

L'étalement urbain non maîtrisé conduit à une consommation excessive d'espace et à son mitage, avec des conséquences fortes en terme de réduction et de fragmentation des espaces naturels, de perte d'identité du territoire, de banalisation du paysage, d'augmentation des déplacements, d'accroissement des coûts collectifs (réseaux, collectes, services…), d'augmentation des interfaces entre agriculture et zones d'habitat…



(cartes réalisées par BE-AUA)



ENJEUX

La limitation de l'étalement urbain ;

Le renforcement du centre ville de Cosne par le renouvellement des espaces mutables et l'optimisation du foncier disponible ;

L'amélioration des relations entre les quartiers et les secteurs urbanisés de la commune ;

Localisation des zones AUH du PLU actuel	Diagnostic territorial PLU et ZPPAUP/AVAP	observations
1. Villorget	Espace ouvert préservé Préservation de la perception des groupements dans leur environnement agricole d'origine Parcelles agricoles	Classement en zone agricole Hors secteur de développement défini par le SCOT
2. Cours	Espace ouvert préservé Préservation de la perception des groupements dans leur environnement agricole d'origine Parcelles agricoles Secteurs d'identité et de sensibilité : hameau rural préservé avec secteur de paysage lié au hameau	Classement d'une petite partie de la zone AU, en prolongement des constructions existantes du hameau village de Cours en zone U et préservation de l'espace ouvert au sud en zone agricole Hors secteur de développement du SCOT
3. La vallée Gallard	Secteur d'urbanisation (habitat) + espaces naturels boisés à préserver	Maintien partiel de la zone AU avec un classement en zone U (secteur directement accessible et desservi par les réseaux) et classement du reste de la zone (près des trois quart) en zone naturelle N pour préservation des espaces boisés existants. Secteur de développement défini par le SCOT

4. Le pont Midou	Espace agricole enclavé dans l'urbanisation, potentialités de développement Nécessité de développer les transports collectifs	Maintien en zone à urbaniser (2AU) Secteur de développement défini par le SCOT
5. « Saint-Lazare », « Les Morques », « Les Crots Jaunes »	Secteur d'urbanisation (habitat) + espaces naturels boisés à préserver pour le secteur « Les Morques » avec passage d'un petit ruisseau	Maintien en zone AU en totalité pour les secteurs « Saint-Lazare » et « Les Crots Jaunes », protection du ruisseau et des espaces boisés pour le secteur AU « Les Morques », en réduisant la zone AU et en définissant une orientation d'aménagement et de programmation Secteur de développement défini par le SCOT
6. « Les vignes des rivières »	Secteur urbanisé	Classement de ce secteur en zone U
7. « Le paty de nantes sud »	Secteur aujourd'hui boisé Secteur de coteaux, lignes de crêtes à préserver de l'urbanisation	Classement en zone agricole A, maintien du corridor vert, biodiversité
8. et 9. « les carrières » et « Champ de Jardin »	Terres agricoles cultivées	Classement à définir en fonction des besoins en développement de la commune. Le secteur « Les carrières » est maintenu, le secteur « Champ de Jardin » est maintenu partiellement. Le reste du secteur est classé en zone Agricole A. Secteur de développement défini par le SCOT

10. bords de Loire	Secteur naturel, partiellement boisé, transition entre les secteurs d'activités à l'est et les bords de Loire à l'ouest	Maintien du classement en zone à urbaniser, dans un second temps (2AU) avec protection des espaces boisés existants au titre de l'article L.123-1-5-7 du CU, permettant le maintien du corridor vert, biodiversité. De plus ce secteur est compris dans le périmètre de l'AVAP, son développement sera donc doublement encadré.
11. « Les Chailloux »	Secteur naturel boisé	Classement en zone urbaine, mais protégé en totalité au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ce secteur est donc inconstructible et permet le maintien du corridor vert, biodiversité

Pour lutter contre la consommation de l'espace agricole et naturel, le PLU révisé prévoit de :
- renforcer la prise en compte de la préservation des paysages et des espaces naturels avec le classement de ces derniers en zone N ;

- mettre en œuvre des principes forts pour le développement des zones à urbaniser et l'aménagement des espaces économiques (comblement des « dents creuses » dans le tissu urbanisé, réutilisation des délaissés et friches urbaines, recherche de formes d'urbanisation plus dense…) ; Ainsi par rapport à la carte ci-dessus :
    - les secteurs numérotés 1, 7 et 11 sont abandonnés et les parcelles reclassées en zone agricole ou naturelle.
    - les secteurs 2, 3 et 9 sont revus à la baisse, en recherchant une meilleure insertion avec les espaces agricoles environnants.
    - les secteurs 4, 5 et 10 sont maintenus pour de l'habitat, avec toutefois de nouvelles définition de zone et priorités.

- favoriser une agriculture respectueuse des paysages et des espaces naturels (maintien, reconstitution et entretien du maillage bocager, aménagement et gestion de bandes enherbées à proximité des cours d'eau…) ;

- préserver les espaces boisés, constitue un enjeu important au regard des rôles joués par ces espaces (continuité écologique, réserve de biodiversité, éléments structurants du paysage, zones vertes à proximité des zones d'habitat…).

Entre 1999 et 2010, les surfaces urbanisées (habitat et activités[1]) auraient augmentées de 50 hectares environ, soit 5% environ du territoire urbanisé actuel, sachant que la population communale est à la baisse. Une part importante de cette surface a été urbanisée pour le développement des secteurs économiques, avec le développement du Parc d'Activités du Val de Loire. Le PLU mis en révision prévoyait 76 hectares de zones constructibles pour de l'activité (AUE) et 87 hectares pour de l'habitat (AUH). Le PLU révisé prévoit 57 hectares de zone à urbaniser pour de l'activité et 46 pour de l'habitat.

Cette consommation d'espaces est supérieure à l'évolution démographique, négative, sans pour autant être caractéristique d'un véritable phénomène d'étalement urbain.

[1] (Ne sont pris en compte que les opérations groupées / analyse réalisée à partir de la comparaison des photos aériennes de 1999 et 2010 sur géoportail)

4. UNE ATTRACTIVITE A RENFORCER

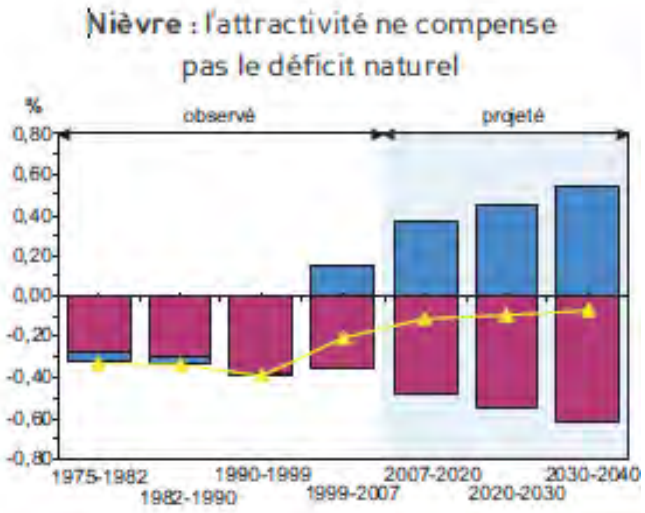
En préalable, quelques données de cadrage issues de « la population de la Bourgogne d'ici 2040, croissance modérée et vieillissement (date de parution décembre 2010) INSEE.

Si les tendances démographiques perdurent, le nombre d'habitants en Bourgogne augmenterait légèrement d'ici 2040. *Le nombre de naissances devrait fléchir et les décès seront plus nombreux avec l'arrivée aux grands âges des générations nombreuses du baby-boom.*

La croissance démographique serait portée par les migrations, *de plus en plus excédentaires du fait d'un regain d'attractivité vis-à-vis de l'Ile de France et de Rhône Alpes. L'augmentation de la population devrait être plus marquée en Côte d'Or et dans l'Yonne, qu'en Saône et Loire.*
La Nièvre continuerait à perdre des habitants. *Partout le vieillissement devrait s'accentuer. La Bourgogne compterait ainsi de moins en moins d'actifs et davantage d'inactifs.*

Si les tendances récentes en matière de fécondité, mortalité et migrations se maintiennent, la Bourgogne pourrait compter 1.725 millions d'habitants en 2040. Elle gagnerait ainsi 91 000 habitants par rapport à 2007, soit une progression annuelle de 0.16% en moyenne sur la période, inférieure à celle que devrait connaître la France métropolitaine (+0.41%).
D'ici 2040, la croissance démographique de la Bourgogne devrait donc s'appuyer entièrement sur l'excédent migratoire, *différence entre le nombre d'arrivées et celui des départs. Cet excédent pourrait même s'accroître si les comportements migratoires actuels perdurent.*

Baisse du solde naturel et hausse du solde migratoire :

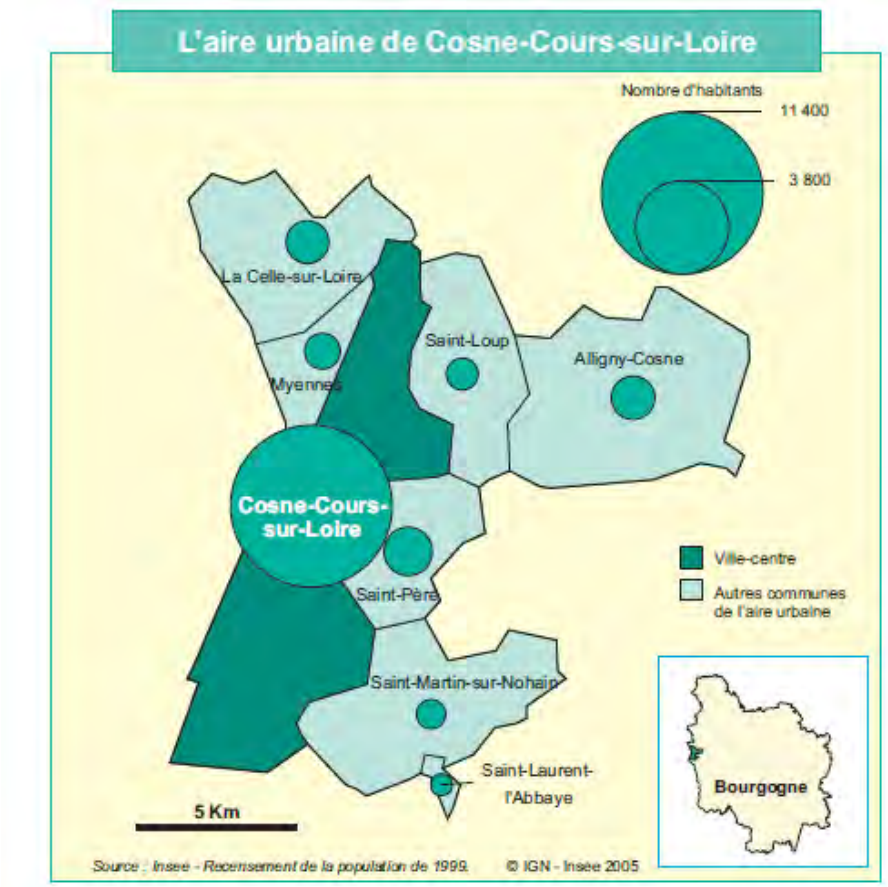


La Bourgogne attire en effet des retraités en provenance de l'Ile de France surtout. Ceux-ci seront de plus en plus nombreux avec le vieillissement de la population et donc leurs arrivées pourraient augmenter.

Avec 215 000 habitants en 2040, la Nièvre en perdrait 7000 par rapport à 2007. Son déficit naturel continuerait de se creuser. ***En revanche, l'excédent migratoire devrait beaucoup augmenter*** *: la population vieillissant, moins d'actifs partiraient vers le Cher et moins de jeunes vers la Côte-d'Or ou le Puy-de-Dôme.*

Démographie et population

L'analyse qui suit et qui concerne les caractéristiques socio-démographiques de la ville de Cosne-Cours-sur-Loire a été réalisée principalement grâce aux données INSEE du recensement général de la population de 1999 et du recensement de la population de 2009.



L'aire urbaine est composée de huit communes : la ville de Cosne-Cours-sur-Loire et la commune de Saint-Père qui forment une agglomération et six autres communes. Elle s'étend sur 3 cantons : Cosne-Cours-sur-Loire Sud (3 communes et une partie de Cosne-Cours-sur-Loire), Cosne-Cours-sur-Loire nord (2 communes et une partie de Cosne-Cours-sur-Loire) et Pouilly-sur-Loire (2 communes).

Les actifs venant travailler à Cosne-Cours-sur-Loire depuis les communes du Cher, où ils habitent, comme Léré ou Boulleret, représentent moins de 40% des actifs de ces communes.

Cosne-Cours-sur-Loire, la ville centre est la commune la plus importante de l'aire urbaine : avec 10 741 habitants en 2009, elle concentre près des trois quarts des habitants de l'aire urbaine.

Durant les années 90, l'aire urbaine de Cosne-Cours-sur-Loire a perdu près de 800 habitants soit une baisse démographique de 0.5% par an, proche de l'évolution nivernaise (-0.4%/an). Comme dans l'ensemble de la Nièvre, les décès excédent les naissances du fait du vieillissement de la population, et les départs excèdent les arrivées de population. Ce déficit migratoire ne concerne toutefois pas les jeunes retraités (60-74 ans) dont le solde migratoire est positif.
Dans la ville centre, le déficit migratoire est dû en partie à la péri-urbanisation. Il est renforcé par un déficit naturel. L'ensemble des autres communes de l'aire urbaine bénéficient d'un excédent migratoire. Mais il ne suffit toutefois pas à compenser le déficit naturel.
Faible présence des 15-29 ans, la population de l'aire urbaine de Cosne-Cours-sur-Loire est la deuxième plus âgée de toutes les aires bourguignonnes après celle de Louhans : la moitié des habitants a plus de 44 ans. Les chiffres Insee de 2009 confirment cette tendance pour la ville de Cosne-Cours-sur-Loire dont 58% de la population à plus de 44 ans en 2009, contre à peine 50% en 1999.
Les jeunes adultes sont peu nombreux : les 15-29 ans représentent à peine 17% de la population de l'aire contre 21% pour l'ensemble des aires de la région et 25% à Dijon. Pour la ville centre le % atteint à peine les 15% en 2009, en baisse par rapport à 1999, où les 15-29 ans représentaient 17% de la population.
A l'inverse, les personnes âgées de 75 ans et plus représentent 12% de la population contre 8% pour l'ensemble des aires. Elles sont davantage présentent dans la ville-centre (16%) où elles peuvent accéder plus facilement aux équipements, aux commerces et aux services.

Evolution démographique

Analyse de la population communale à travers les chiffres du Pays Bourgogne Nivernaise et de la Communauté de Communes Loire Nohain

En 2006, la communauté de communes Loire et Nohain comptait 17 067 habitants.
La commune centre, Cosne-Cours-sur-Loire représente à elle seule environ 67% de cette population. L'écart est grand avec la commune qui placée en second rang, Neuvy-sur-Loire, rassemble environ 8% de la population.
Les communes de la vallée de La Loire, situées sur les grands axes de desserte, présentent les densités les plus importantes.
La population est restée globalement stable entre 1999 et 2006. Cette évolution est comparable à celle du Pays Bourgogne Nivernaise.
On constate cependant une perte d'habitants à Cosne-Cours-sur-Loire, au profit des communes rurales périurbaines.
Le solde naturel s'avère déficitaire à l'exception des communes de la Celle-sur-Loire et Neuvy-sur-Loire. Le solde migratoire compense ce solde naturel déficitaire, principalement dans les zones rurales, seul St-Père connaît un solde migratoire déficitaire.

Une population qui peine à se renouveler : c'est au cours de la décennie 90 que l'exode rural a connu son point d'inflexion et l'émergence de la tendance actuelle : le départ massif des jeunes de 15 à 29 ans, conjugué à l'arrivée de personnes de plus de 60 ans.
Le solde naturel étant déficitaire, la population du territoire peine à se renouveler naturellement.
L'indice de vieillissement reste donc élevé en 2007, avec 1.60 pour le Pays et 1.45 pour la Communauté de Communes.

Baisse du nombre de personnes par ménages et donc par logement, d'une part en raison du vieillissement de la population et d'autre part en lien avec les changements familiaux. Mathématiquement, cela signifie qu'à population constante, le besoin de logements continu à augmenter.

Sur le territoire communal de Cosne-Cours-sur-Loire, la population est concentrée dans le centre et sa périphérie immédiate.

Evolution de la population Cosne-Cours-sur-Loire

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	10 588	12 088	12 463	12 123	11 396	11 185
Densité moyenne (hab/km²)	198,6	226,8	233,8	227,4	213,8	209,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Historiquement, la commune ne connaît un essor démographique qu'à partir du début des années 1960. Auparavant, pendant presque un quart de siècle, la population était restée stable. De 1962 à 1975, la commune connaît sa croissance maximale, avec un taux de progression annuel proche de 2%. C'est pendant cette quinzaine d'années que la population communale augmente de plus de 1200 habitants entre chaque recensement.

Cependant, elle progresse essentiellement grâce à un solde migratoire positif, plutôt que par son mouvement naturel.

A partir de 1982, les tendances changent. Le gain de population chute de manière significative, tous les indicateurs sont en baisse. La dynamique démographique entamée en 1962 tend désormais à s'inverser. Les recensements de 1990 et 1999 confirment ce phénomène.

Dans cette période, c'est la partie nord du bassin de vie qui évolue de façon positive avec la construction et la mise en fonctionnement de la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire.

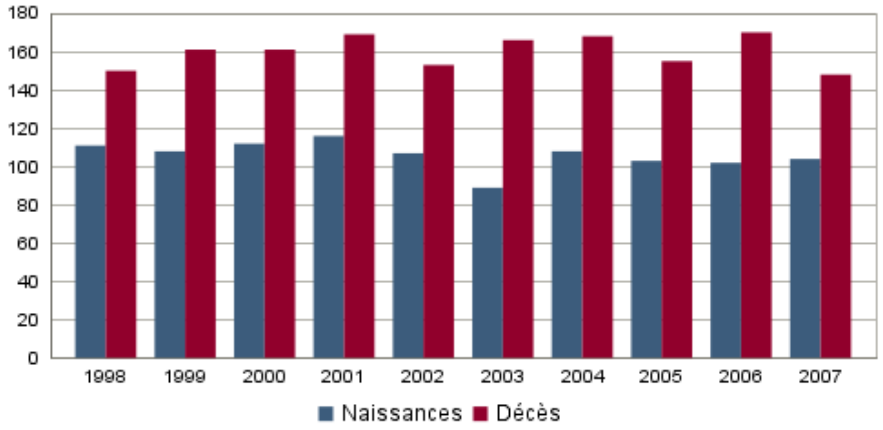
Indicateurs démographiques Cosne-Cours-sur-Loire

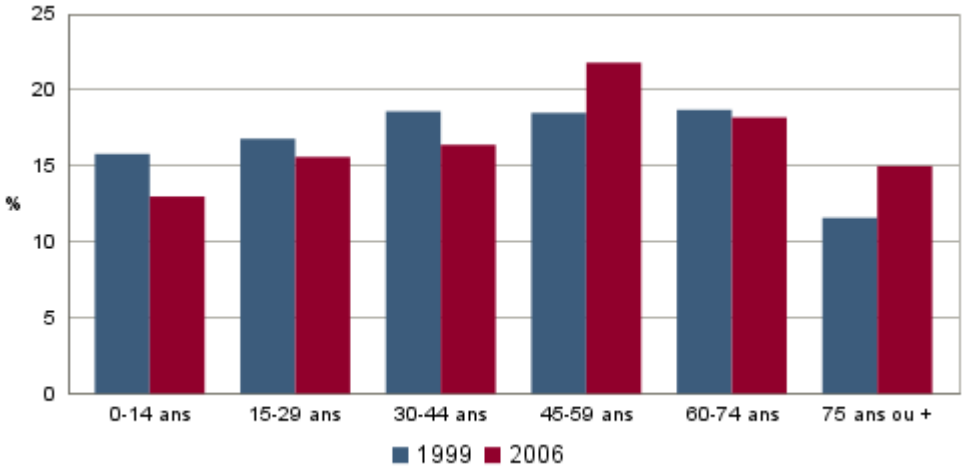
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,9	+0,4	-0,3	-0,7	-0,3

Indicateurs démographiques Cosne-Cours-sur-Loire

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
- due au solde naturel en %	+0,4	+0,2	+0,0	-0,1	-0,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,5	+0,3	-0,4	-0,5	+0,2
Taux de natalité en ‰	16,9	14,4	12,7	10,9	9,4
Taux de mortalité en ‰	13,0	12,5	12,6	12,4	14,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.





Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

L'évolution de l'âge de la population

La population montre une tendance au vieillissement importante. La part des 0-14 ans est en diminution depuis 1975, inversement la part des 60 ans et plus est en augmentation constante.

CONSTAT :

- Une population en baisse de vitesse depuis les années 90,
- Une natalité déficitaire avec un écart qui se creuse,
- Un solde naturel négatif avec une reprise du solde migratoire, par rapport à 1999,
- Une population vieillissante, diminution de la part des moins de 20 ans et augmentation des 75 ans et plus,
- Une augmentation du nombre des ménages due à la diminution du nombre de personnes par ménages. Davantage de personnes vivent seules et les familles nombreuses sont moins fréquentes.

ENJEUX :

Les enjeux à l'échelle du territoire communal rejoignent ceux du P.L.H. :

- Produire des logements en phase avec la demande (locative et/ou accession sociale) pour :
  - Eviter une perte de population,
  - Favoriser l'apport de population nouvelle,
  - Adapter l'offre aux besoins des populations les plus fragiles notamment les personnes âgées.

- Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire en améliorant la qualité des logements existants (parc privé et public) tout en favorisant la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager,

- Favoriser l'accession à la propriété en développant une offre foncière adaptée (à proximité des pôles d'emploi et à un coût compatible avec les ressources des ménages).

Habitat

Le logement : un habitat peu dense réparti sur un vaste territoire

En 2006, la commune de Cosne-Cours-sur-Loire comptait 6602 logements dont :

- 83.6% de résidences principales (contre 84% en 1999),
- 5.2% de résidences secondaires et logements occasionnels (contre 6.6% en 1999),
- 11.3% de logements vacants (contre 9.3% en 1999)

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	**4 286**	**5 129**	**5 684**	**6 134**	**6 257**	**6 602**
Résidences principales	3 687	4 414	4 857	5 079	5 257	5 517
Résidences secondaires et logements occasionnels	383	407	408	480	415	342
Logements vacants	216	308	419	575	585	743

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

On constate une forte augmentation des logements vacants qui sont passés de 9.3% du parc total en 1999 à 11.2% en 2006.

La vacance est répartie inégalement sur le territoire communal, en effet le plus fort pourcentage se situe en centre ville ; ce phénomène est dû à la structure même de l'habitat : conditions d'habitabilité qui ne correspondent pas aux nouvelles demandes familiales, logements liés à des commerces ou services en rez-de-chaussée… Cependant ces types de logements, en raison de la proximité des commerces, équipements et services correspondent à une population jeunes ou âgées.

Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

Entre 1999 et 2006, 360 nouveaux logements ont été construits, soit une moyenne de 45 logements neufs par an.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	**5 451**	**100,0**
Avant 1949	2 046	37,5
De 1949 à 1974	1 701	31,2
De 1975 à 1989	1 344	24,7
De 1990 à 2006	360	6,6

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Confort des résidences principales

Globalement le confort des logements s'améliore.

	2006	%	1999	%
Ensemble	**5 517**	**100,0**	**5 257**	**100,0**
Salle de bain avec baignoire ou douche	5 320	96,4	5 052	96,1
Chauffage central collectif	883	16,0	925	17,6
Chauffage central individuel	2 363	42,8	2 278	43,3
Chauffage individuel "tout électrique"	1 760	31,9	1 297	24,7

Caractéristiques des résidences principales :

Le taux moyen d'occupation des logements (nombre de personnes par logement en résidence principale) passe de 2.45 en 1990 à 2.17 en 1999.

A l'intérieur du territoire communal il varie de 1.7 à 2.5 selon les secteurs, les plus faibles occupations étant en centre ville, les plus importantes en périphérie. Cette baisse des taux d'occupation et cette répartition en couronne sont semblables aux tendances nationales.

Environ 55% des occupants sont propriétaires de leur logement. Cette part traduit la prédominance de la maison individuelle.

Les locataires sont répartis entre le parc privé (22.8% du parc en 1999) et le parc public HLM (19.7% en 1999).

	2006			1999	
	Nombre	**%**	**Nombre de personnes**	**Nombre**	**%**
Ensemble	**5 517**	**100,0**	**10 871**	**5 257**	**100,0**
Propriétaire	3 025	54,8	6 082	2 746	52,2
Locataire	2 361	42,8	4 543	2 310	43,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.