

# Commune d'Alligny-Cosne

## **P.L.U. PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **1 – Rapport de présentation**

**PLAN APPROUVE**  
par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2003



**ABW WARNANT  
JWP JUVIGNY**

Jun 2003

## RAPPORT DE PRESENTATION

<b>PREAMBULE</b>	<b>2</b>
1 - EVOLUTION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	2
■ <b>Historique du P.O.S.</b>	
2 - LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS	2
■ <b>Du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme</b>	
■ <b>L'élaboration associée</b>	
■ <b>L'organisation d'un débat au sein du conseil municipal</b>	
■ <b>L'arrêt du projet</b>	
3 – APPROBATION DU P.L.U.	4
■ <b>Avis des Services</b>	
■ <b>Enquête publique</b>	
■ <b>Approbation du projet</b>	
<b>I - ANALYSE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE</b>	<b>7</b>
A – CONTEXTE	7
<b>1 - Structure administrative</b>	
<b>2 - Situation générale</b>	
<b>3 - Les principales voies de communication</b>	
B - OCCUPATION DU TERRITOIRE	7
C ANALYSE PAYSAGERE ET DE L'ESPACE BATI	9
D - PATRIMOINE BATI	13
E - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET EQUIPEMENTS	14
<b>II - PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET OBJECTIFS DE LA REVISION</b>	<b>16</b>
<b>III - MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE REVISION</b>	<b>17</b>
A - COMPOSITION DU DOSSIER	17
<b>1 - Le rapport de présentation</b>	
<b>2 - Le P.A.D.D.</b>	
<b>3 - Le règlement</b>	
<b>4 - Le plan de zonage</b>	
<b>5 - Le plan annexe</b>	
<b>6 - Les servitudes d'utilité publique</b>	
<b>7 - les annexes sanitaires</b>	
B – DENOMINATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE	18
<b>La prise en compte de l'environnement et la préservation du paysage</b>	21
<b>Liste des éléments du paysage</b>	22
<b>L'aménagement du quartier des Capijolettes</b>	23
C – TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES	26

## PREAMBULE

### 1 - EVOLUTION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

#### ■ Historique du P.O.S.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Alligny-Cosne a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 avril 1989. Il a été modifié par délibération du conseil municipal en date du 2 août 1996.

Le Plan d'Occupation des Sols a été mis en révision par délibération du conseil municipal en date du 22 octobre 1999. La révision a été mise en œuvre par arrêté du maire en date du 21 novembre 2000.

Le projet de révision a été appliqué par anticipation en date du 19 janvier 2001. Cette application était exécutoire du 23 février 2001 au 23 août 2001.

L'application par anticipation n'a pas pu être renouvelée car cette disposition n'est plus prévue par la loi S.R.U. Ainsi, depuis le 23 août 2001, c'est le P.O.S. approuvé en 1989, modifié en 1996, qui est redevenu applicable sur le territoire de la commune d'Alligny-Cosne jusqu'à l'approbation du présent P.L.U.

### 2 - LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

#### ■ Du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme

La Loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a été promulguée le 13 décembre 2000. Les dispositions concernant les documents d'urbanisme sont entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2001, conformément au décret d'application n°20001-260 du 27 mars 2001.

Les plans d'occupation des sols (P.O.S.) ont été remplacés par des plans locaux d'urbanisme (P.L.U.). La loi prévoit le passage des POS en cours de révision au régime juridique des P.L.U., aussi bien concernant le contenu du dossier que la procédure de révision, quand les projets de révision n'ont pas été arrêtés avant le 1<sup>er</sup> avril 2001.

Le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols d'Alligny-Cosne, bien que très avancé, n'ayant pas été arrêté avant cette date, la poursuite de la révision a intégré les nouvelles dispositions de la loi et a été réalisée sous la forme d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.).

#### ■ L'élaboration associée

La loi S.R.U. a simplifié l'association des personnes publiques en supprimant le cadre juridique strict. Dans le cadre du nouveau régime des P.L.U., la délibération prescrivant la révision est notifiée aux personnes publiques énumérées à l'article L 121-4 qui sont ensuite associées à leur demande ou à la demande du maire, soit tout au long de la révision du PLU, soit ponctuellement.

Le 26 octobre 2001, le conseil municipal a délibéré pour modifier la prescription de la révision du P.O.S. en prescription de révision de P.L.U. ainsi que les modalités d'association des personnes publiques et pour instaurer la concertation avec la population pour la fin des études de la révision.

Le 24 avril 2002, une réunion s'est tenue à la mairie d'Alligny-Cosne avec les représentants des services associés :

- le service urbanisme de la Direction Départementale de l'Equipement,
- la subdivision de Cosne de l'Equipement,
- la Direction Départementale des Affaires Sociales et Sanitaires,
- le Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,
- la Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts,
- les Chambres consulaires (d'Agriculture, des Métiers et du Commerce et de l'Industrie).

Ont été présentés lors de cette réunion :

- l'historique de la révision du P.O.S. et l'incidence de la loi S.R.U.
- les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- le projet de zonage et les grandes lignes du règlement d'urbanisme.

Remarques :

- Le représentant de la subdivision de l'Équipement de Cosne a confirmé qu'aucune autorisation de sortie sur la route départementale ne sera donnée à moins que le panneau d'agglomération soit déplacé et donc la vitesse ralentie. La zone agglomérée semble bien assez grande à la sortie est du bourg.
- ➔ La zone constructible au Petit Désert est donc supprimée.
- Le représentant de la subdivision de l'Équipement de Cosne rappelle aussi qu'il faut faire attention à la protection incendie, en particulier sur les hameaux et écarts. Aucun permis ne peut être donné s'il n'existe pas de système de protection (borne incendie, réserve d'eau suffisante...).
- ➔ Le service incendie du département (SDIS) sera consulté après l'arrêt du projet.
- Le représentant la D.D.A.F., précise qu'il faudra consulter les agriculteurs en ce qui concerne l'inventaire des éléments du paysage à préserver. En effet, toute protection sans leur accord serait superflue et inutile. C'est pourquoi il est parfois préférable de favoriser la protection des haies en bordure de chemins communaux, pour que l'entretien puisse être réalisé par la commune.
- ➔ Les éléments du paysage à protéger ont été présentés lors d'une commission municipale qui a estimé que cette protection ne gênerait pas les agriculteurs : en effet, si des arbres et des haies persistent aujourd'hui, c'est une volonté des agriculteurs.
- Le projet d'urbanisation du secteur des Capijolettes sous forme de lotissement pourrait rentrer dans le cadre de la réflexion menée par la Communauté de Communes Loire et Nohain pour développer l'offre en terme d'habitat.

#### ■ L'organisation d'un débat au sein du conseil municipal

Article L. 123-9 du code de l'Urbanisme : « Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. (...) »

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le débat a eu lieu lors du conseil municipal du 9 janvier 2002. Le débat a été l'occasion pour l'ensemble du conseil municipal de donner son avis sur les propositions de la commission d'urbanisme et de confirmer les orientations retenues par cette même commission :

- Permettre le développement cohérent de l'habitat, des équipements et des activités
- Préserver le cadre naturel et bâti
- Protéger les terres agricoles et les sièges d'exploitation agricole.

#### ■ Arrêt du projet de révision et bilan de la concertation.

Le 11 Juillet 2002, le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par délibération du conseil municipal.

Cette même délibération faisait le bilan de la concertation.

En effet, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la commune a mis en œuvre une concertation avec la population. Elle a permis à la commune d'informer la population pendant toute la durée des études de la révision et à la population de faire des propositions et des observations.

Les modalités de la concertation de la population ont été précisées dans une délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2001. Les modalités n'étant pas fixées par les textes, la commune d'Alligny-Cosne a décidé :

- d'afficher la délibération définissant les modalités de la concertation en mairie
- de mettre un avis dans le journal du Centre et le bulletin municipal
- de mettre à disposition en mairie un dossier et un registre destiné à recueillir les observations
- de réaliser une réunion publique qui a eu lieu le 9 janvier 2002.

La concertation a surtout été l'occasion pour la population de faire part de demandes individuelles. Elles ont été prises en compte dans la mesure du possible quand elles n'étaient pas en contradiction avec les principes directeurs de la révision.

### 3 – APPROBATION DU PROJET

#### ■ Enquête publique et approbation du P.L.U.

##### a - Arrêté de mise à enquête et publicité

Le 25 octobre 2002, Monsieur le Maire d'Alligny a pris un arrêté soumettant à enquête publique le projet de révision du P.L.U.

L'enquête a été publiée dans deux journaux locaux :

- Le journal du centre du 30 octobre 2002, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête (20 novembre 2002). Mais suite à une erreur dans le libellé de l'annonce (Alligny-en-Morvan au lieu d'Alligny-Cosne), un rectificatif a été publié le 9 novembre 2002. Une deuxième insertion de l'avis d'enquête est parue le 21 novembre 2002, soit dans les huit premiers jours d'enquête. Mais un nouveau rectificatif a dû être publié le 23 novembre 2002 car les jours de permanence du commissaire-enquêteur avaient été omis dans les précédentes annonces.
- Le Régional de Cosne du 31 octobre 2002 soit également plus de quinze jours avant le début de l'enquête mais à nouveau les jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur avaient été omis. Aucun rectificatif n'a été publié. Cette annonce complétée a été rappelée le 28 novembre 2002, soit dans les huit premiers jours de l'enquête.

L'arrêté Municipal a été affiché à la porte de la Mairie du 31 octobre 2002 au 20 décembre 2002.

##### b - Déroulement de l'enquête

En application de l'article 1 de l'arrêté municipal, l'enquête publique s'est déroulée en Mairie d'Alligny-Cosne pendant trente et un jours consécutifs, du mercredi 20 novembre 2002 au vendredi 20 décembre 2002 inclus.

Au cours de cette période, aux heures et jours d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi de 13h30 à 17h30), un dossier complet du projet a été mis à disposition du public.

Le registre d'enquête a été ouvert le 20 novembre à 14 heures. Le commissaire enquêteur a assuré en mairie d'Alligny-Cosne cinq permanences les :

- 20 novembre 2002 de 14h à 17h,
- 27 novembre 2002 de 14h à 17h,
- 04 décembre 2002 de 14h à 17h,
- 11 décembre 2002 de 14h à 17h,
- 20 décembre 2002 de 14h à 17h30.

##### c - Avis des services et des demandes des particuliers

Aucun incident n'a été signalé. Le commissaire-enquêteur a reçu quatre personnes dont les demandes figurent dans le tableau n°1. Les quelques observations portées sur le registre par des particuliers sont d'ordre personnel et ne concernent que l'extension des zones constructibles pour y inclure les parcelles dont ils sont propriétaires. Il n'y a eu aucune déclaration d'ordre général s'opposant ou approuvant l'ensemble ou certaines dispositions du P.L.U.

De plus, le commissaire enquêteur a pris connaissance des avis des personnes publiques consultées résumés dans le tableau n°2 ci-après.

##### d - Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire –enquêteur donne un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. Cet avis favorable est assorti des observations et suggestions formulés par le commissaire enquêteur suite à l'avis des services associés et des demandes des particuliers (voir tableau ci-après).

##### e - Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Le projet modifié suite à l'avis des services associés et du commissaire-enquêteur est approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2003.

Avis des Services	Remarques	Avis du commissaire-enquêteur	
Conseil Général de la Nièvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un contournement du bourg entre la RD 2 et la RD 14 pourrait être envisagé afin d'alléger le trafic poids lourds et devrait figurer en emplacement réservé au P.L.U. au bénéfice de la commune car cet équipement n'est pas programmé à court terme par le conseil général de la Nièvre.</li> <li>- La liste et le plan annexe où figurent les chemins du PDIPR doivent être mis à jour.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un emplacement réservé pour prévoir la déviation future au sud-ouest du Bourg. Il est regrettable que cette démarche n'ait pas été formulée au moment de l'élaboration du P.L.U. car la commune n'a pas pu en discuter alors que ce projet l'engage financièrement. Ce projet serait intéressant à court terme afin d'alléger en centre-bourg le trafic engendré par les camions desservant la carrière de CIEZ mais, à long terme, quel est le devenir de la carrière ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etant donné que le projet n'est pas programmé à court ou moyen terme et que le tracé de la déviation passe en zone agricole (ne permettant pas de nouvelles constructions), il ne semble pas nécessaire de prévoir un emplacement réservé au bénéfice de la commune (cela pourrait obliger la commune à acheter les terrains).</li> <li>- Les chemins du PDIPR vont être mis à jour dans le plan annexe.</li> </ul>
Préfecture de la Nièvre Protection et gestion des zones naturelles et agricoles	<p>Avis favorable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation globalement satisfaisante des espaces naturels et agricoles de la commune.</li> <li>- Classer dans des zones N les constructions non agricoles et celles dont la transformation est acceptée à terme pour une destination telle que gîte rural ou relais équestre.</li> <li>- Instituer un secteur particulier de la zone N dont devraient être exclues les nouvelles installations classées agricoles si l'on souhaite permettre la reprise de constructions existantes pour un usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole.</li> <li>- Le retrait systématique à 6 mètres pourrait être assoupli pour l'implantation de nouvelles habitations agricoles ou d'annexes aux constructions existantes pour préserver une unité d'aspect avec les constructions anciennes assez proches de la voie publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réétudier la répartition des zones A et N. Transférer dans des petites zones N les constructions à vocation autre qu'agricole et les constructions qui dans le futur pourraient être transformées en gîte rural, centre aéré ou relais équestre. Cela répondrait en partie au souhait de certaines personnes demandant d'inclure dans des zones constructibles des parcelles situées en zone agricole.</li> <li>- Assouplir la règle systématique à 6 mètres pour permettre l'implantation de nouvelles constructions en harmonie avec l'existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des petites zones N vont être créées pour les constructions n'ayant pas une vocation agricole.</li> <li>- Dans la zone N, les constructions (extension, annexes) peuvent s'implanter suivant l'alignement de la construction principale. Dans la zone A, les constructions peuvent s'implanter suivant l'alignement d'une construction voisine ou de la construction principale pour les extensions et les annexes.</li> </ul>
Secteur des Capijolettes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser les orientations d'aménagement retenue par la commune et si elle entend recourir à la participation au financement des voies nouvelles et des réseaux.</li> <li>- Contradiction dans le règlement de la zone AU entre l'article 4 imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement et à l'article 5 fixant les caractéristiques de terrain nécessaires pour réaliser un système d'assainissement autonome.</li> <li>- Aucun emplacement réservé pour l'élargissement de débouché du chemin rural ouest sur la RD 14 alors que le rapport de présentation et le PADD évoquent son caractère trop étroit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La commune doit mieux préciser comment elle entend aménager dans le futur ce quartier.</li> <li>- Il convient de privilégier l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement pour le secteur des Capijolettes.</li> <li>- L'élargissement du chemin pose problème en raison de l'état des lieux (constructions existantes).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le rapport de présentation et le P.A.D.D. vont être complétés.</li> <li>- Ce secteur doit effectivement être raccordé au réseau collectif d'assainissement pour être ouvert à l'urbanisation.</li> <li>- La municipalité ne souhaite pas inscrire d'emplacement réservé pour l'élargissement du chemin qui toucherait des propriétés privées.</li> </ul>
Compléter le rapport de présentation et expliciter les choix	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perspective d'évolution retenue par la commune pour l'usine d'embouteillage en zone UA alors que la zone ne permet pas l'extension ou les nouvelles constructions à usage industriel.</li> <li>- Critères de répartition entre les hameaux classés en UD et ceux inclus dans la zone N.</li> <li>- Raisons de la localisation au lieu-dit « la Souveraine » de la zone artisanale AUe.</li> <li>- Evoquer la situation de la commune au regard de la défense incendie et les conditions qui pourraient être imposées pour l'implantation de nouvelles constructions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pense que l'intérêt de la commune est de maintenir cette activité sur place le plus longtemps possible et de ne pas la bloquer dans un carcan réglementaire pour lui laisser la possibilité de réaliser des travaux de transformation éventuellement nécessaires et lui permettre des extensions limitées. Il conviendrait ainsi de créer dans ce secteur une zone où des constructions à usage industriel seraient admises.</li> <li>- Modifier la dénomination de la zone AUe aux terrains de la Souveraine en raison de l'installation d'un centre canin de dressage. Pour maintenir l'objectif de la municipalité de prévoir l'accueil d'activités artisanales, n'y aurait-il pas lieu de délimiter une nouvelle zone AUe ?</li> <li>- Ne serait-il pas judicieux de faire figurer sur le plan « réseau d'alimentation en eau potable », les poteaux d'incendie ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement d'urbanisme a été modifié pour permettre l'extension de l'usine d'embouteillage et la zone UA a été agrandie sur des terrains qui pourraient servir à cette extension.</li> <li>- Le rapport de présentation explique que la zone d'activités au lieu-dit de la Souveraine a été prévue pour accueillir des activités artisanales sur des terrains appartenant à la commune.</li> <li>- Les annexes sanitaires explique la position de la commune en matière de défense incendie.</li> </ul>
Compléter le règlement d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction ou réglementation des accès sur la RD 168 au Chalumeau et Champton sud.</li> <li>- Personnaliser l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions pour les zones de bâti ancien et au moins la zone UA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transcrire l'interdiction ou la réglementation des accès sur la RD 168 au Chalumeau et à Champton sud.</li> <li>- Aucun chapitre ne vise la zone AUe.</li> <li>- Il n'est pas fait mention dans le règlement des secteurs « x ».</li> <li>- Article 3 « Accès et voiries » : la largeur minimum de l'accès automobile devrait être précisé.</li> <li>- Article 7 et 8 : la distance minimum des constructions par rapport aux limites séparatives ou à une autre construction implantée sur une même parcelle devrait être plus importante ou fixée lorsque la façade considérée comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.</li> <li>- Le mode de calcul de la hauteur d'un bâtiment à implanter sur un terrain en pente n'est pas précisé.</li> <li>- Article 11 - Toitures : doute que les tôles ondulées rouillées s'intègrent dans un paysage urbain ou naturel.</li> <li>- Assouplir la rédaction de l'article 11 surtout dans les zones de bâti ancien et en particulier en zone UA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement a été complété.</li> <li>- Le règlement du secteur 1AUe apparaît désormais dans la zone AU.</li> <li>- Le règlement a été complété.</li> <li>- La largeur minimum de l'accès est défini par le service incendie (SDIS) à chaque permis de construire.</li> <li>- L'habitat n'étant pas très dense sur Alligny-Cosne, la distance minimum de 3 mètres paraît suffisante par rapport aux limites séparatives et il ne semble pas nécessaire de le réglementer dans la même propriété (article 8)</li> <li>- Préciser en annexe du règlement.</li> <li>- L'article 11 a été mieux adapté à chaque zone.</li> </ul>
Plan de zonage		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mentionner sur la planche nord la station de lagunage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La station d'épuration figure sur les annexes sanitaires.</li> </ul>

**Demandes individuelles**

Mr HERMET Georges	Demande que les parcelles ZA 331, 324, 327, 325 et 246 au hameau des Réboulots soient incluses dans une zone constructible.	Pas d'accord comme Mr le Maire pour autoriser les constructions le long du C.R. des Grandes Duches sur la ligne de crête aux Réboulots.	Une partie des terrains est déjà été inclus dans la zone urbaine suite à la concertation.
Mr et Mme LAUVERJAT Lucien	Demande que la parcelle ZR 89 au nord du bourg soit incluse dans la zone constructible.	Il faut tenir compte de la topographie des lieux : une partie est déjà en zone UC, une partie sud en zone N pourrait être incluse dans la zone à créer où des activités industrielles seraient autorisées ?	La partie de la parcelle le long de la route est comprise dans la zone urbaine. La partie enclavée est laissée en zone naturelle.
Mr VILLET Gérard	Est venu voir si les parcelles ZV 175 et 178 aux Carroues étaient constructibles.		Les Carroues sont en zone naturelle inconstructible mais permettant la réalisation des annexes et l'extension des constructions existantes. La limite de la zone N est légèrement étendue pour inclure la parcelle 175.
Mr et Mme JONDEAU Michel	Demande que les parcelles ZP 425 au Petit désert et ZM 162 à Champroin redeviennent constructibles.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur du Petit Désert a été rendu inconstructible du fait des problèmes de sécurité que posait la multiplication des accès sur la route départementale et pour éviter le mitage du paysage sur ce secteur très exposé.</li> <li>- Champroin avait été mis en zone naturelle car il n'y avait pas de demande sur ce secteur. Il passe en zone UD car ce n'est pas un secteur très sensible d'un point de vue paysager (peu exposé aux vues) et qu'il est relativement près du bourg.</li> </ul>
Mr MARTIN Philippe	Demande que les parcelles YK 139 et 243 à Parigny soient incluses en zone constructible.		Ces parcelles à la sortie de Parigny avait été laissée en zone agricole à tort. Elles ne sont pas classées en zone constructible (car ce hameau comporte plusieurs exploitations agricoles et la municipalité ne souhaite pas y développer l'habitat) mais en zone naturelle qui permet l'extension des constructions existantes et la création de leurs annexes.

## I - ANALYSE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

### A – CONTEXTE

#### 1 - Structure administrative

La commune fait partie du canton de Cosne-sud et dépend de la sous-préfecture de Cosne-sur-Loire. Elle appartient à la communauté de communes Loire et Nohain.

#### 2 - Situation générale

La commune d'Alligny-Cosne est située à une dizaine de kilomètres à l'Est de Cosne-sur-Loire. Elle est limitée au Nord par les communes de Saint-Vérain et de Bitry (58), au Nord-Est par la commune de Ciez (58), au Sud-Ouest par la commune de Perroy (58), au Sud par la commune de Donzy (58), au Sud-Ouest par la commune de Pougny (58) et à l'Ouest par la commune de Saint-Loup (58).

#### 3 - Les principales voies de communication

La route départementale 14 coupe la commune d'Ouest en Est en son milieu en passant par le bourg d'Alligny-Cosne. Elle relie Cosne-sur-Loire à Sainpuits, dans l'Yonne, en passant par Bouhy. La route départementale 2, reliant Pémercy à Saint-Fargeau traverse la commune du Nord au Sud et coupe la route départementale 14 en plein centre du bourg. La route départementale 168 relie Pouilly-sur-Loire à Entrains-sur-Nohain en traversant la partie sud du territoire communal.

### B - ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE

#### 1 – Géologie, relief et réseau hydrographique

Les formations sédimentaires occupent tout le territoire communal avec au Nord des formations argileuses à cailloutis du tertiaire.

Le relief sur l'ensemble de la commune est peu marqué, l'altitude est comprise entre 322 mètres NGF au Nord au niveau du Bois de Vauzème et 196 mètres au sud de la commune.

Il n'existe aucun ruisseau à débit permanent sur la commune mais de nombreuses sources qui se dispersent dans les vallées ou en souterrain. Le territoire est jalonné par les multiples points d'eau : sources, mares, lavoirs ou puits.

#### 2 - Occupation du territoire

##### a – Les terres cultivées

L'activité agricole, très présente sur la commune, est de type grande culture avec la présence de quelques élevages bovins, surtout sur la partie nord de la commune où le relief plus vallonné a favorisé la préservation des prairies et du bocage.

On comptait 22 exploitations agricoles en 2002, qui occupaient 2 734 hectares. On peut noter la présence d'un silo SCAN, au lieu-dit du Champ Suchet, le long de la route départementale 14, stockant des céréales et de l'engrais, inscrit en installations classées soumise à déclaration pour les risques de bruit, de poussière et d'explosion. Une porcherie est soumise à autorisation.

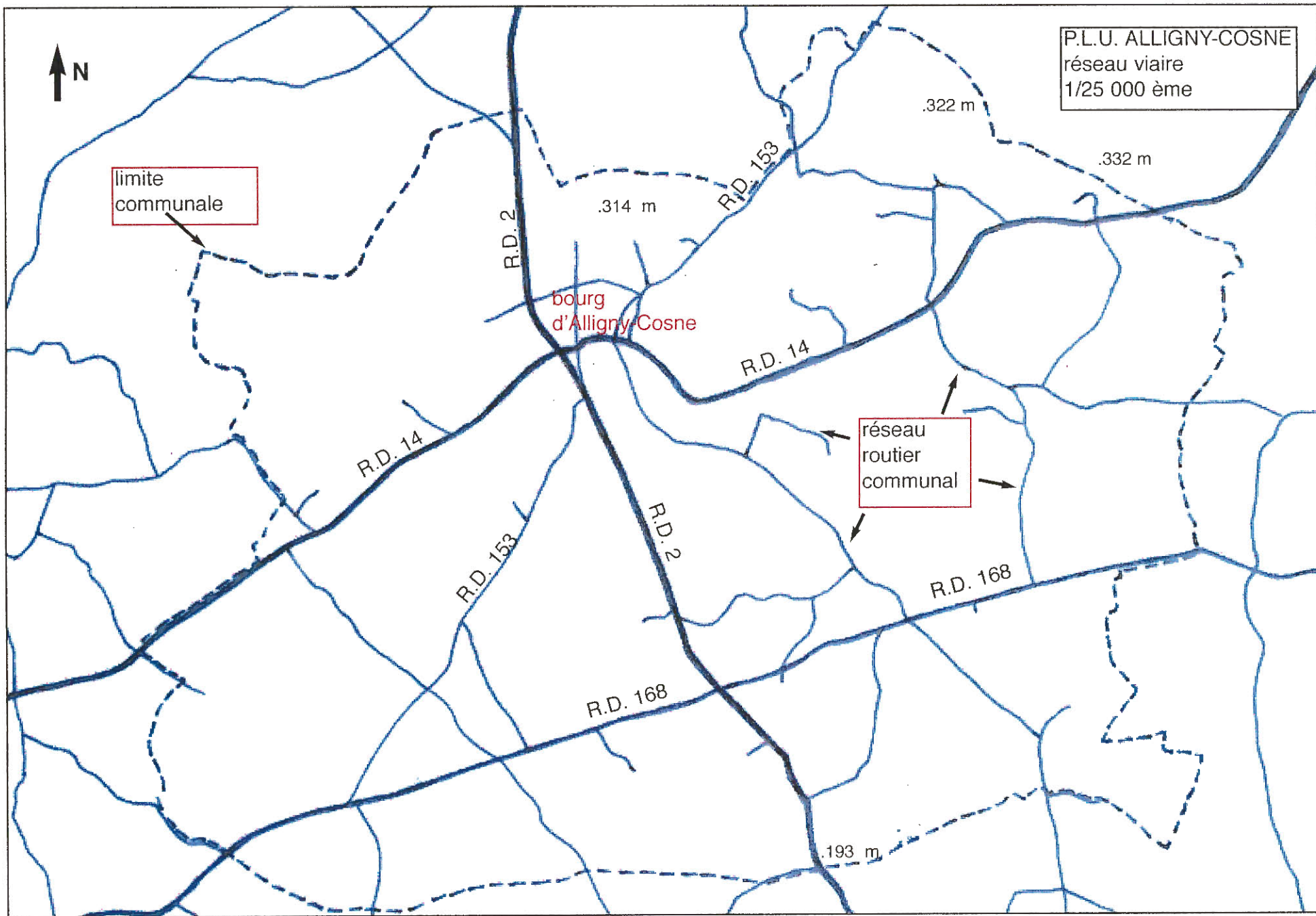
##### 2 - Les bois et forêts

Deux forêts privées sont soumises à un plan simple de gestion (plus de 25 ha d'un seul tenant). La forêt sectionale de Villerot, constituée d'un taillis sous futaie de chêne dominant, est soumise au régime forestier.

La commune est concernée par deux zones naturelles particulières riches et sensibles, qui ont été classées en ZNIEFF.

#### **ZNIEFF de type II**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.



P.L.U. ALLIGNY-COSNE  
réseau viaire  
1/25 000 ème

limite  
communale

bourg  
d'Alligny-Cosne

réseau  
routier  
communal

R.D. 2

R.D. 153

R.D. 14

R.D. 14

R.D. 153

R.D. 2

R.D. 168

R.D. 168

.322 m

.332 m

.314 m

.193 m



La commune est concernée par la présence de la **Z.N.I.E.F.F. de type II n° 1008** qui correspond à la Puisaye nivernaise. Cette zone est caractérisée par des fragments de landes atlantiques humides, des ourlets forestiers thermophiles, des pelouses, des prairies mégaphorbiaies et mésophiles, des forêts à hêtres, à chênes et des forêts alluviales. C'est une zone complexe par la diversité des modèles forestiers et les types de sols, par le caractère bocager de certains éléments alternant avec des parties boisées et d'autres mises en culture, et par la persistance de fragments de landes humides à caractère atlantique en limite de domaine. La présence de terrains argileux favorise le maintien de groupements prairiaux, notamment dans les vallées et vallons.

### **ZNIEFF de type I**

Les Z.N.I.E.F.F. de type I sont des secteurs où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel .

Cette zone comporte un **secteur de type I, la ZNIEFF n° 1008-0003** : « les Maufrenauds, Bois Blé, Bois Maret, Bois de la Billotte ». Cet ensemble boisé est situé entre Alligny-Cosne et Donzy. La forêt à base de chêne pubescent est entrecoupée de fragments de pelouses. Elle constitue un îlot forestier au sein d'une zones céréalière. La chênaie pubescente est une formation forestière essentiellement développée dans la moitié sud de la France. Elle réclame des conditions chaudes et sèches, ainsi qu'un sous-sol calcaire. En Bourgogne, elle se développe sur les adrets des plateaux calcaires depuis les Monts du Mâconnais jusque dans les vallées de l'Yonne et de la Cure. On y a observé un arbuste protégé : le Cytise en tête, à fleurs jaunes . Sa présence en ourlet forestier témoigne des conditions de chaleur et de sécheresse marquées et rares à cette latitude de la France. Il est protégé en Bourgogne.

Ce patrimoine est relativement précieux sur la commune d'Alligny-Cosne où le paysage est dominé par la culture céréalière. Les ourlets forestiers et les fragments de pelouses restants sont des éléments importants de la faune et de la flore. Ce patrimoine doit être protégé par une attention particulière à la qualité des milieux naturels, en évitant les modifications d'utilisations du sol par mise en culture.

### **C - ANALYSE PAYSAGERE ET DE L'ESPACE BATI**

Alors que le paysage de cette commune semble à première vue, se référer à l'open-field (champs ouverts avec peu d'habitat dispersé), la réalité est toute autre. En effet, lorsque l'on emprunte les principales voies de communication de la commune, on traverse assez peu de hameaux mais de larges terres agricoles, en pâturages au nord et cultivées au sud. Pourtant, une trentaine de hameaux est dispersée sur l'ensemble du territoire, desservie par un réseau viaire secondaire.

#### **1- Une Topographie singulière qui a conditionné l'occupation du sol :**

Le territoire communal d'Alligny-Cosne a globalement la forme d'un rectangle orienté Est Ouest. L'altitude passe de 300 m au nord à 200 m au sud, le bourg étant situé à la rupture de pente, regardant les lointains vers le sud jusqu'à plusieurs kilomètres.

Le panorama sur les lointains semblent recherché pour implanter de nouvelles constructions, exposant par la même occasion les nouveaux bâtiments aux vues depuis les voies de communication venant de l'extérieur, en particulier du sud. Les incidences visuelles de ces nouveaux bâtiments peuvent être très importantes. Le P.L.U. va tenter d'atténuer leur impact en limitant les zones de constructions visibles de loin ou en réglementant l'implantation des constructions pour qu'elles ne soient pas placées sur les lignes de crête.

#### **2- Un Habitat dispersé :**

Cet habitat dispersé se présente sous 3 formes :

##### **a - Les fermes isolées**

Ce sont des exploitations agricoles situées au centre de terres agricoles cultivées au sud (Insèche) ou près des pâturages au nord (La Tourpimpeau), répondant à une logique de production agricole. Les fermes isolées sont des sites de production agricole souvent très dynamiques, ancrées dans les réalités économiques actuelles qui peuvent perdurer si le P.L.U. respecte les terres agricoles.



P.L.U. ALLIGNY-COSNE  
topographie communale  
1/25 000 ème

limite  
communale

275 m

300 m

.322 m

.362 m

.314 m

bourg  
d'Alligny-Cosne

300 m

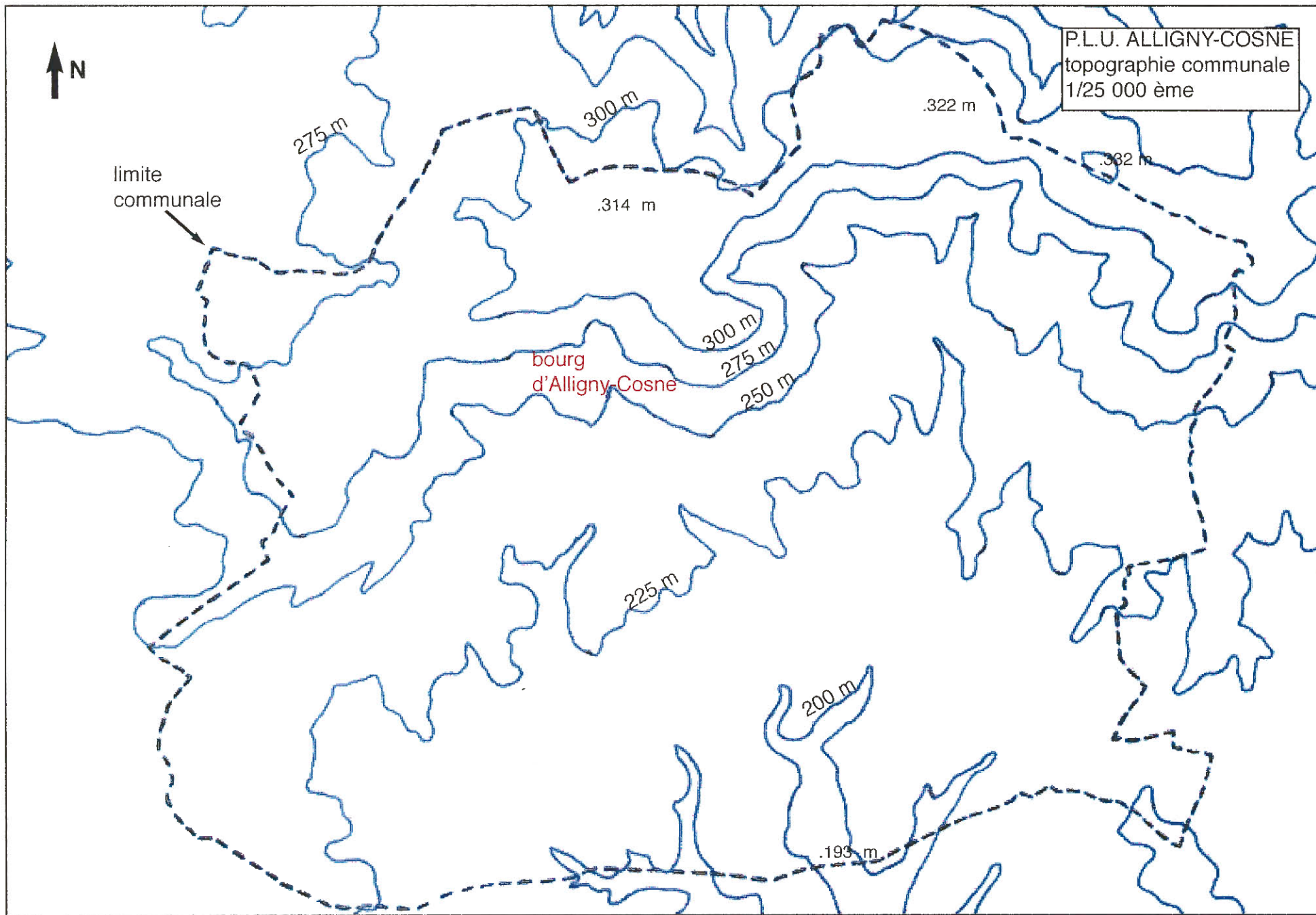
275 m

250 m

225 m

200 m

.193 m



### b - Les hameaux à l'habitat compact

Ces groupements d'habitations ont conservé la structure traditionnelle des hameaux anciens, présentant des constructions resserrées autour d'espaces publics ou semi-publics nombreux convergeant vers un puits ou un lavoir communautaire, comme Vailly. On imagine sur ces hameaux groupés des communautés autonomes, ayant leur propre organisation sociale tout en faisant partie d'une communauté plus large : Alligny-Cosne. Les constructions nouvelles étant rares, on trouve une certaine unité sur ces hameaux. Le P.L.U. favorisera le maintien de ces structures traditionnelles en évitant une extension trop importante de ce type de hameau, préservant ainsi une partie du patrimoine de la commune.

### c - Les hameaux à l'habitat dispersé

Ce mode d'implantation est issu soit d'une structure ancienne où chacun avait un accès plus direct, individuel, à l'eau, comme au Chalumeau, soit d'une dispersion plus récente de l'habitat, le long des voies de communication, comme la Brosse aux Bruns.

Les hameaux à l'habitat dispersé répondent à une autre logique. Chacune des habitations fonctionne de façon autonome. Les habitations ont changé de propriétaires pour devenir des résidences principales ou secondaires d'urbains d'Île de France très souvent. L'aspect de ces hameaux évolue vers des images de lotissements. Les propriétés sont closes. Les factures architecturales hétérogènes. Ces hameaux peuvent être densifiés mais leur extension doit rester limitée pour éviter le mitage du paysage, l'extension trop coûteuse des réseaux et des problèmes d'assainissement individuel.

Il semble que les habitants présents depuis très longtemps gardent à l'esprit l'idée de communauté villageoise, tandis que les nouveaux habitants d'origine urbaine reproduisent le schéma « appartement », plus indépendant, dont seule la différence est l'adjonction d'un terrain planté de végétaux horticoles. Deux visions de l'urbanisme s'opposent, un habitat dense avec espaces publics et un habitat dispersé sans espaces communautaires.

## **3- Une voirie très dense :**

Le réseau routier départemental est important et forme un maillage dont les intersections ne correspondent pas uniquement au bourg d'Alligny-Cosne. Le réseau routier départemental sillonne tout le territoire communal sans desservir l'ensemble des groupements d'habitations.

Le réseau routier communal permet de distribuer tous les hameaux, donc tout le territoire de la commune. L'importance de ce réseau routier crée de nombreuses ouvertures sur les zones bâties qui peuvent renvoyer une image de paysage mité.

## **4- Une agriculture en mutation :**

L'agriculture, même si elle cherche à s'extraire des contraintes du lieu, doit composer.

Le paysage communal présente deux entités très distinctes :

- un nord avec une présence de bocage de plus en plus discontinue mais où les contraintes locales obligeront une certaine forme de maintien. Le relief plus vallonné et les sols argileux imposent encore le maintien d'un élevage plutôt extensif.
- Un sud céréalier avec des champs de plus en plus ouverts mais où des élevages résiduels permettent encore une présence arborée forte. Les terrains plats et les sols calcaires ont permis une mutation rapide vers la céréaliculture et les cultures qui y sont liées.

## **5- Rôle des couverts végétaux :**

Bois, haies, arbres résiduels forment autant de repères et d'écrans qui ponctuent et caractérisent Alligny-Cosne.

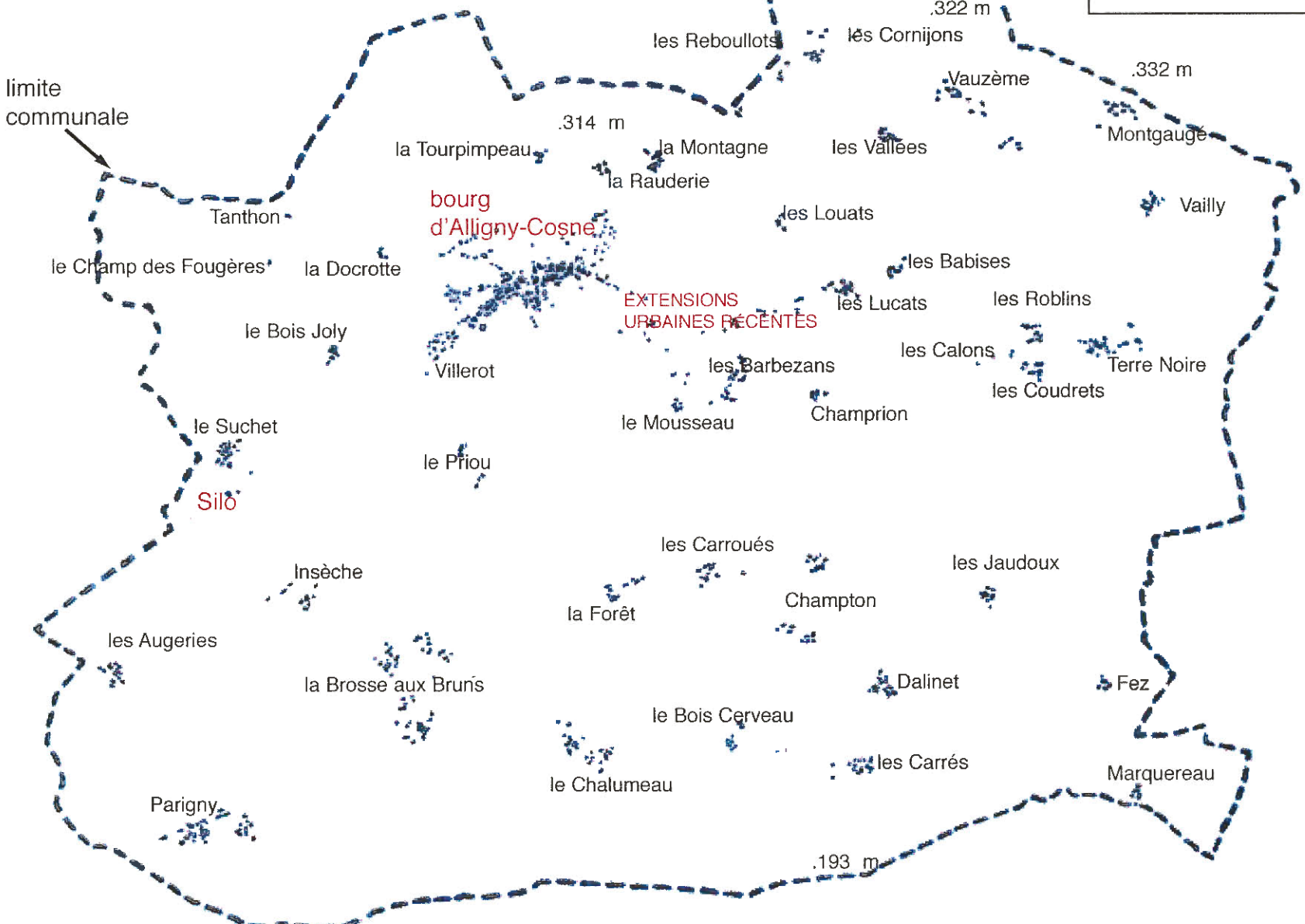
Comme dans toute la région, l'évolution de l'agriculture conditionne l'évolution des paysages. Les arbres et haies situés à proximité des voies sont plus facilement respectés. Les arbres isolés au centre de grandes parcelles agricoles ont souvent été maintenus du fait de la volonté des propriétaires (arbres exceptionnels ou présentant un intérêt comme un noyer...) L'élevage permet de préserver des haies.

L'habitat dispersé, toujours accompagné d'un cortège végétal, offre des écrans. Autour de l'habitat ancien, ces végétaux constituent des transitions avec les espaces naturels.



P.L.U. ALLIGNY-COSNE  
localisation de l'habitat  
1/25 000 ème

limite communale



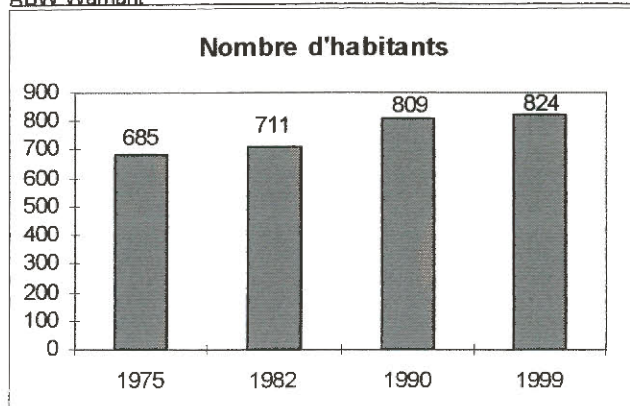
## D - PATRIMOINE BATI

L'Eglise Saint-Saturnin a remplacé au XVIème siècle une construction romane érigée au VIème siècle et détruite durant la guerre de Cent Ans. Elle est édifiée sur une source permanente. Accolée au Sud de la nef, une tourelle octogonale renferme un escalier qui mène aux combles. On peut noter son portail composé de deux baies à angles arrondis séparées par un pilier central et surmonté d'un tympan à moulure pannelées.

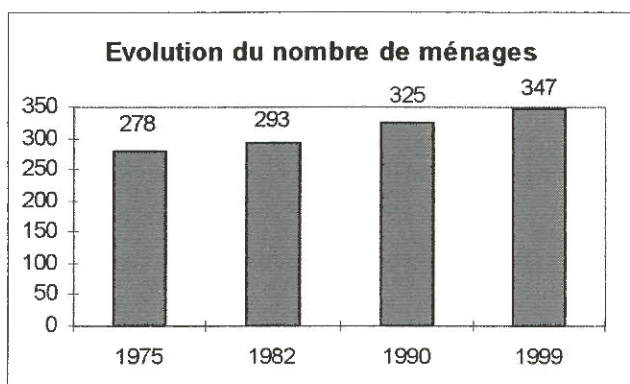
Le bâtiment de la Mairie date de la fin du XIXème siècle. En pierres enduites, il est caractéristique des bâtiments administratifs.

Le château d'Insèches a été reconstitué au XIXème siècle à partir des éléments conservés de l'ancienne demeure. De plan rectangulaire, l'édifice présente une partie centrale légèrement en saillie, et deux petites ailes, côté cour. Une terrasse belvédère se trouvait sur la façade opposée avant d'être remplacée par un comble.

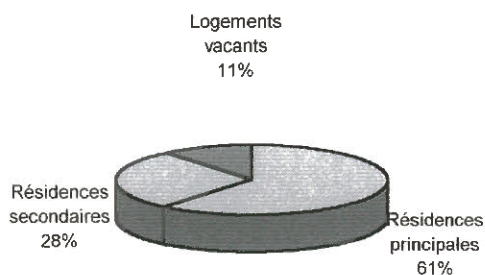
De antiquités préhistoriques (paléolithique) et historiques (époque gallo-romaine et médiévale) ont été repérées au Nord de la commune (identifiées au plan de zonage dans des secteurs spécifiés par un « x »), attestant de l'ancienneté de l'occupation du site.



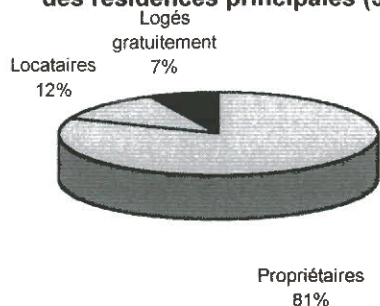
	75-82	82-90	90-99
Taux variation annuel en %	0,53	1,63	0,2
Solde naturel	-72	-39	-73
Solde migratoire apparent	98	137	88
Variation absolue de la population	26	98	15



### Occupation des logements (567)



### Statut des occupants des résidences principales (347)



## E – ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET EQUIPEMENTS

### 1 - Analyse de la population

#### a - Evolution de la population

En 1999, la population était de 824 habitants, soit une légère hausse de 15 habitants (0,2% par an). Cette faible croissance provient d'un solde naturel (nombre de naissances - nombre de décès) largement négatif de - 73 habitants. Ainsi, le solde migratoire apparent est de 88 personnes.

La population connaît une croissance régulière depuis 1975. On peut tout de même noter une hausse plus importante entre 1982 et 1990 avec presque une centaine d'habitants en plus sur la commune. Cette augmentation de la population s'expliquait par un solde migratoire important (137 personnes) mais aussi par un solde naturel, qui, bien que négatif, était moins faible que sur les autres périodes (- 39 habitants).

#### b - Age de la population

Comme le laissait supposer le solde migratoire négatif, la population est vieillissante.

Ainsi, la tranche d'âge 0-19 ans est en légère baisse et la diminution des 20-39 ans qui est très marquée. Si la tranche d'âge des plus de 75 ans est en légère baisse, les 60-74 ans et surtout les 40-59 ans sont en augmentation.

#### c - Les ménages

L'évolution du nombre de ménages suit l'évolution de la population. Ainsi, sur la période 1990-1999, on dénombre 22 ménages supplémentaires.

Les ménages de 1 ou 2 personnes sont majoritairement représentés avec 65% du nombre de ménages en 1999.

### 2 – Analyse du parc de logements

La commune compte 567 logements en 1999 dont 347 résidences principales soit 61% des logements.

Les résidences secondaires constituent une part importante du parc de logements puisqu'il atteint presque 30% du nombre total de logements. Les logements vacants représentent 11% ce qui est relativement conséquent.

La maison individuelle forme la quasi totalité des résidences principales, avec seulement 1% de logement en collectif. La plupart des occupants sont propriétaires de leur logement (81 %).

La plus grande partie du parc de logements a été construit avant 1949. Les constructions réalisées entre 1975 et 1990 représentent tout de même 20% des logements.

La commune compte 7 logements sociaux sous forme de pavillons individuels, appartenant à Nièvre-Habitat.

### 3 – Activités et services marchands

Les commerces et services publics sont regroupés en centre-bourg. Les activités artisanales sont dispersées entre le bourg et les hameaux.

#### Artisanat

- Foucher Lebrun, centre d'embouteillage en vins (Route de Bouhy)
- Maçonnerie : 2
- Peinture ravalement : 1
- Menuiserie : 1
- Electricité, plomberie, chauffage : 2
- Travaux publics : 1
- Travaux agricoles : 1
- Entretien parcs et jardins : 2
- Mécanique auto et motoculteurs : 1
- Vente et réparation de machines agricoles : 1
- Mécano soudure : 1
- Fabrication et vente de meubles : 1

#### Commerces

- 1 boulangerie (Route de Bouhy)
- 1 boucherie-charcuterie (Route de Bouhy)
- 1 alimentation générale (Route de Cosne)
- 1 Hôtel-restaurant-bar-tabac-journaux-station service (Route de Bouhy)
- 1 salon de coiffure (Route de Bouhy)
- 1 fleuriste et articles funéraires
- Vins : 1

#### Professions libérales

- 1 médecin (Route de Bouhy)

### 4 – Services au public et équipements sportifs et culturels

#### Services généraux

- 1 bureau de poste (Route de Cosne)

#### Equipements scolaires

- 1 école maternelle
- 1 classe de CP
- les collégiens et lycéens vont sur Cosne-sur-Loire

#### Transports

- 1 car le mercredi matin pour Cosne

#### Equipements administratifs

- Mairie et ateliers municipaux

#### Equipements sportifs et de loisirs

- 1 terrain de football
- 2 courts de tennis

### 5 – Infrastructures

#### Voirie

La route départementale 14 reliant Cosne à Sainpuits et la route départementale 2 de Prémery à Saint-Fargeau traverse la commune respectivement d'Est en Ouest et du Nord au Sud en passant par le bourg où elles se croisent. La route départementale 168 de Cosne à Entrain-sur-Nohain traverse la partie sud de la commune d'Est en Ouest.

La place de la mairie constitue un vaste parking sous les alignement de platanes.

#### Réseaux

- Eaux usées : La desserte est réalisée sur le bourg uniquement.
- Eaux pluviales : Le bourg est équipé d'un réseau d'eaux pluviales

## II – PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET LES PRINCIPES DIRECTEURS DE LA REVISION

Les principes directeurs de la révision ont été orientés par :

- le dossier de porter à connaissance en matière d'habitat et de protection du paysage,
- les objectifs de la communauté de communes, qui, après avoir privilégié le développement économique sur Cosne, cherche aujourd'hui à développer l'habitat pour accueillir la population
- l'analyse du territoire communal en matière de paysage, d'urbanisme, de démographie et d'équipements.

Comme beaucoup de communes rurales sur la Nièvre, Alligny-Cosne voit sa population vieillir et diminuer petit à petit : le renouvellement de la population n'est plus assuré. Afin de maintenir le niveau de population, d'éviter le départ des jeunes et d'attirer de nouveaux habitants, il faut réunir des conditions favorables en terme d'accueil et d'emploi. La communauté de communes a très logiquement misé sur la proximité immédiate de l'autoroute et les structures déjà existantes en terme d'accueil d'entreprises à Cosne. Mais la demande en matière d'habitat s'oriente vers les communes plus rurales, les habitants voulant bénéficier du cadre de vie de qualité.

Le Plan Local d'Urbanisme va donc contribuer à développer l'offre de logements en débloquant de nouveaux terrains à construire. Mais l'agrandissement des zones constructibles ne doit pas se faire aux dépens du cadre de vie qui est un facteur d'attrait majeur.

Le Plan Local d'Urbanisme va donc veiller à une urbanisation de qualité et éviter la dispersion des constructions nouvelles dans le paysage naturel.

Si le développement économique de la communauté de communes est basé sur l'attrait d'entreprises dans les zones d'activités de Cosne près de l'échangeur, la commune d'Alligny-Cosne doit préserver tant que possible l'activité qu'elle accueille : l'usine d'embouteillage et souhaite pouvoir accueillir une ou deux activités artisanales sur son territoire. La commune ne doit pas négliger non plus son activité principale : l'agriculture. Le développement des zones urbaines ne devra pas venir concurrencer l'agriculture et le Plan Local d'Urbanisme va éviter le mitage des terres agricoles par des constructions dispersées.

### III - MISE EN ŒUVRE

#### A – COMPOSITION DU DOSSIER

##### 1 - Le rapport de présentation

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le rapport de présentation :

- 1 - Expose le diagnostic
- 2 - Analyse l'état initial de l'environnement
- 3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et en cas de révision les changements apportés à ces règles.
- 4 - Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

##### 2 - Le P.A.D.D.

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement».

Il précise les principes d'aménagement du projet des Capijolettes.

##### 3 - Le règlement

D'après le décret n°2001-260 d 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones». La dénomination des zones a changé (voir ci-après) mais les principales modifications au niveau du règlement ont été effectuées sur l'aspect extérieur des constructions. Des implantations particulières ont aussi été demandé sur des hameaux afin de prévoir une meilleure intégration dans le paysage.

##### 4 - Le plan de zonage.

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le plan de zonage délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

Par ailleurs, le plan de zonage fait apparaître les éléments du paysage à préserver ainsi que la localisation et la liste des emplacements réservés qui précise pour chaque emplacement son objet, sa localisation sa superficie approximative et le bénéficiaire public.

Les emplacements réservés sont des terrains destinés à la création d'équipements publics, voiries, réseaux et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

##### 5 – Le plan annexe

Les voies et sentiers inscrits au Plan Départemental des itinéraires de Promenades et de Randonnées ont été reportés sur le plan annexe.

##### 6 - Les servitudes d'utilité publique

Ce document reprend les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire de la commune d'Alligny-Cosne.

## 7 - Les annexes sanitaires

Ce document comprend des informations relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement existants lors de l'élaboration du P.L.U. et au système d'élimination des déchets.

## B – DENOMINATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

### 1 - La zone UA

La zone UA correspond à la urbaine centrale du centre ancien d'Alligny-Cosne. Ce secteur relativement dense présente des maisons de ville, souvent alignées sur rue et parfois accolées. Autour du carrefour entre la RD 14 et la RD 2, la densité des constructions fait qu'elles sont enchevêtrées les unes dans les autres, avec de petites impasses pour accéder à l'intérieur des îlots.

Cette zone est raccordée au réseau collectif d'assainissement. Elle est légèrement étendue sur la zone UC pour inclure des terrains en continuité de l'usine d'embouteillage, afin de permettre son extension si nécessaire. La municipalité est cependant consciente que si l'usine a besoin d'une extension importante elle ne pourra rester dans le bourg d'Alligny et qu'elle chercherait alors certainement à se localiser sur une zone d'activité près de l'autoroute, sur Cosne par exemple. Pour l'instant, l'usine se maintient sur place et le P.L.U. prend en compte cette activité.

### 2 - La Zone UB

La zone UB remplace l'ancienne zone UC. Elle représente la zone urbaine juste autour de la zone UA : les constructions sont moins denses, rarement accolées et souvent plus récentes. Les constructions sont le plus souvent des pavillons isolés, construits en retrait de la rue de manière désordonnée, à l'exception du lotissement du Champ Tillot.

Sur cette zone, en grande partie desservie par le réseau collectif d'assainissement, l'ensemble des constructions doivent être raccordées à ce réseau. ainsi, les constructions nouvelles ne pourront être construites dans les secteurs encore non raccordés tant que le réseau n'est pas réalisé.

Cette zone a été étendue à l'Ouest du bourg, sur la partie non construite du chemin rural allant de la RD 14 à la route de la Ducrotte, sur une profondeur de 40 mètres. Ce secteur pourra être construit si le réseau d'assainissement est réalisée, soit lors du raccordement de la route de la Ducrotte (en projet, voir annexes sanitaires), soit dans l'hypothèse où le projet d'urbanisation des Capijolettes est réalisé. Le chemin rural devra aussi être viabilisé, avec le problème de débouché trop étroit sur la RD 14 mais où la commune ne souhaite pas inscrire d'emplacement réservé pour élargir le chemin sur les propriétés voisines.

Les terrains le long du cimetière, autrefois en zone agricole, desservis par le réseau d'assainissement, sont aussi inclus dans la zone UB.

### 3 - La Zone UC

La zone UC correspond à l'ancienne zone UD. C'est la zone périphérique urbaine du bourg de faible densité où le réseau d'assainissement n'est pas réalisé. Les maisons individuelles isolées sont prédominantes.

La zone UC n'est pas étendue au delà de la zone urbaine. Le cimetière, autrefois en zone agricole, est aujourd'hui inclus dans la zone UC, ainsi que les terrains à l'arrière du cimetière et sur le haut du bourg, le long de la rue de la Bourre Gaudry, le chemin du Four Chabrot, de la rue Creuse, des Vignes Ciriote qui étaient en zone d'urbanisation future et qui ne présentent pas de problème d'accès. Le long du chemin rural reliant le CD 2 au CD 153, un recul de 40 mètres minimum est demandé aux nouvelles constructions afin d'éviter leur implantation sur la ligne de crête. Avec ce recul, elles seront placées dans la pente, bénéficiant de la vue sans pour autant avoir un impact visuel trop important dans le paysage, ces terrains étant visibles de très loin.

La zone UC (anciennement UD) est réduite à la sortie est du bourg au niveau du Champ Chailloux sur des terrains difficiles d'accès.

#### 4 - La Zone UD

La zone UD correspond à l'ancienne zone NB pour les hameaux laissés constructibles du fait d'un faible impact sur l'environnement et le paysage. Les autres hameaux, rendus inconstructibles pour des raisons de protection du paysage et de l'environnement, ont été classés en zone naturelle (voir paragraphe 8). L'habitat est généralement peu dense, même si les plus anciens présentent souvent des constructions traditionnelles alignées à la route, regroupées autour d'un espace public où le long d'une route. Le réseau d'assainissement n'existe pas car les hameaux sont très dispersés mais l'assainissement est possible selon l'étude du schéma directeur (voir annexes sanitaires).

Aux Augeries, la zone constructible est limitée aux terrains desservis et inclut l'exploitation agricole.

La Brosse aux Bruns est composée de trois groupements.

Le plus important, les Petites Vallées, au sud, est réduit le long du chemin de Goumards à Donzy, la dernière construction ayant mis en évidence la proximité de la nappe, et le long du chemin des Petites Vallées afin de conserver l'ouverture sur le paysage. Il est légèrement étendu vers le nord pour inclure des maisons déjà construites et le terrain à l'angle du chemin des Petites Vallées.

Le deuxième, le long de la RD 153 de Dampierre-sous-Bouhy à Pouilly-sur-Loire, a été restreint aux seules parcelles construites, vers le Sud, le long du chemin de Goumards à Donzy et du chemin rural et vers le Nord le long de la RD 153, afin de figer la structure de ce hameau et d'éviter les nouvelles constructions sur des terrains visibles de loin, qui auraient pour effet de détériorer le paysage.

Le troisième est moins exposé et donc légèrement étendu vers le Sud-Est le long du chemin rural reliant la RD 168.

Le Chalumeau est réduit aux parcelles construites sur la partie ouest du chemin le desservant, et à son extrémité sud. Sur la partie est, la limite de la zone constructible est étendue au niveau de la ferme et près de la route départementale 168, créant quelques terrains constructibles en continuité des constructions existantes, peu visibles de la route. A l'angle de la route départementale, la haie devra être préservée afin de conserver l'écran visuel et aucun terrain ne pourra prendre accès directement sur cette route pour des raisons de sécurité : une multiplication des débouchés sur une voie où la circulation est importante peut être dangereuse.

Champton sud reste constructible et garde ces limites car les larges terrains disponibles ne sont pas exposés aux lointains et peuvent accueillir des constructions sans nuire à la préservation du paysage. Les accès sur la route départementale 168 sont réglementés.

Aux Roblins, la séparation avec les Coudrets est marquée en supprimant les terrains constructibles entre les deux écarts. Par contre, le terrain libre au carrefour des chemins est inclus dans la zone constructible.

Les Coudrets sont réduits aux limites fixées par les constructions existantes.

Les Terres Noires sont limitées au sud du chemin communal n°1, en allant vers l'Est car ces terrains non construits étaient très exposés et auraient proposés à la vue des arrières de constructions peu valorisantes pour le paysage environnant. Les arbres remarquables et le puits autour de l'espace public que forme le carrefour au cœur du hameau sont protégés, ainsi que la haie qui par vers le sud le long du chemin rural afin de conserver une protection.

Mont Gaugé conservent leurs limites existantes.

Vauzème garde les mêmes limites que dans le P.O.S mais de nombreuses haies sont protégées.

Les Réboulots sont légèrement étendus le long de la route départementale n°153, le côté nord étant lui aussi constructible désormais, mais le bois sur l'arrière de la partie constructible est protégé. La zone constructible est aussi étendue vers l'Est le long du chemin rural jusqu'à la construction nouvelle réalisée en zone agricole. Les haies le long des routes et les bois alentours sont protégés pour conserver l'aspect boisé du secteur.

#### 5 - La zone UL

Une zone réservée aux activités de loisirs, sportives ou culturelles est créée pour le terrain de sports, les courts de tennis qui étaient en zone agricole. Les terrains voisins, inscrits en emplacement réservé, autrefois en zone d'urbanisation sont inclus dans cette zone pour l'extension des activités sportives ou culturelles.

## 6 - La zone AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser alternative remplaçant l'ancienne zone NA. Elle correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'un secteur ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur, les constructions peuvent être admises dès maintenant à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et qu'elles respectent les orientations présentés dans le P.A.D.D.

Le secteur des Capijolettes, à l'Ouest du bourg était déjà en zone d'urbanisation future NA. Le projet est explicité dans le P.A.D.D.

La zone NA au Champ du Four et des Vignes Ciriote est supprimée. La plupart des terrains, desservis par les divers routes et chemins sont passés en zone urbaine UC. Seul l'intérieur des terrains du Champ du Four n'est pas desservi et est donc laissé en zone naturelle, car la municipalité ne souhaite pas investir pour viabiliser ces terrains difficiles d'accès. Les terrains autour de l'exploitation agricole sont classés en zone agricole.

La zone AU comprend un secteur AUe réservée aux constructions à usage d'activités économiques. Il est situé sur des terrains communaux à l'entrée du bourg en venant de Cosne le long de la RD 14. La capacité d'accueil de ce secteur est revue à la baisse mais il est conservé pour offrir la possibilité à une ou deux activités artisanales (existantes ou nouvelles) de construire leurs locaux sur la commune.

## 7 – La zone A

C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

Cette zone est plus restrictive qu'elle ne l'était dans le P.O.S. et ne doit inclure que les terrains ayant une réelle valeur agronomique. Ainsi, autour du bourg, la zone agricole ne s'approchera pas trop des habitations, une zone naturelle N constituant « un espace tampon » sur des terrains trop près de la zone urbaine pour constituer des terres agricoles intéressantes. L'extrémité sud-est du territoire, autrefois en zone agricole, a aussi été classée en zone N du fait de la présence d'une Z.N.I.E.F.F.

## 8 – La zone N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qui doit être préservée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une zone N est créée sur l'extrémité sud-est du territoire car cette classification correspond plus à ce secteur incluant la Z.N.I.E.F.F. et plusieurs bois. La zone naturelle ne gêne pas l'activité agricole mais évite les constructions agricoles éparses.

De nombreux hameaux, autrefois en zone NB sont aujourd'hui classés en zone naturelle. En effet, la zone NB, présente dans les P.O.S., a été supprimée dans les P.L.U. afin de ne pas favoriser les constructions dans des zones peu équipées et d'éviter l'étalement des hameaux ou les constructions isolées. Ainsi, les hameaux qui pouvaient être étendus du fait d'un faible impact sur le paysage ont été inscrits en zone UD. D'autres hameaux ont été protégés par un classement en zone naturelle :

- car les sols étaient inaptes ou peu favorables à l'assainissement individuel
- pour garder la structure traditionnelle des hameaux anciens comme à Vailly
- du fait d'un trop grand impact sur le paysage de l'implantation de constructions nouvelles venant contredire la logique d'implantation : sur les lignes de crêtes, exposés aux vents...
- pour éviter l'extension de hameaux sur le point de se rejoindre et garder l'identité de chacun.

Les hameaux passés de la zone NB à la zone N sont : Le Suchet, Bois Joly, la Rauderie, les Louats, le Petit Désert, Champroin, les Lucas, les Babises, Vailly, Dalinet, Bois Cerveau, Champton nord, les Carroués, la Forêt, le domaine du Priou et Parigny.

Des constructions isolées autrefois en zone agricole ont été inclus dans des petits secteurs de la zone N. Ce classement en zone naturelle plutôt qu'en zone agricole se justifie par une plus grande souplesse pour la constructions d'annexes, l'extension et la reconversion des bâtiments en gîtes ruraux.

## **9 – La prise en compte de l'environnement et la préservation du paysage**

### **a - Protéger les espaces sensibles de la commune**

Le classement en zone naturelle N de l'extrémité sud-est de la commune comprenant la Z.N.I.E.F.F.F et quelques boisements permet d'indiquer la sensibilité de ce secteur et si le règlement prévoit la possibilité d'étendre les constructions existantes ou d'y adjoindre des bâtiments annexes, aucune construction à usage d'habitation ou d'activité autre qu'agricole n'est possible. Le règlement prévoit la possibilité d'étendre les exploitations agricoles pour assurer leur pérennité en autorisant la construction de bâtiments agricoles, mais uniquement à proximité des bâtiments existants dans un souci de préservation de la zone naturelle.

### **b - Préserver les vues depuis les lointains**

Le relief de la commune favorise de nombreuses vues sur les lointains qui sont très recherchées pour l'implantation de constructions nouvelles. Mais en retour, ces secteurs sont aussi très exposés aux vues et le P.L.U. a souhaité limiter ou encadrer les constructions sur ces secteurs. Ainsi, le Petit Désert a été rendu inconstructible (ancienne zone NB) et la zone constructible a été limitée au niveau du chemin rural des Grandes Duches, au Réboullots, sur un secteur très demandé. Au dessus du bourg, au niveau du Champ du Four, le long du chemin rural allant du RD 2 au RD 153, les constructions doivent s'implanter à au moins 40 mètres de la voie pour éviter de s'installer sur la ligne de crête, très exposée.

### **c - Eviter le mitage et l'étalement le long des voies**

Des secteurs autrefois constructibles (zone NB) ont été rendus inconstructibles par un classement en zone naturelle N permettant uniquement la construction des annexes et l'extension des constructions existantes afin de limiter les secteurs constructibles pour concentrer l'urbanisation, éviter la dispersion des constructions, les problèmes d'assainissement, l'étalement le long des voies qui conduit à une extension des réseaux et rejoindre les hameaux, perdant ainsi leur identité.

### **d - Planter des essences locales**

Dans un secteur naturelle comme la commune d'Alligny-Cosne, le P.L.U. a souhaité que la végétation nouvelle soit en harmonie avec la végétation environnante, les arbres ou les haies champêtres existants. Ainsi, le règlement donne une liste d'essences locales à planter pour les haies, indique quelques essences à privilégier pour les plantations d'arbres isolées et interdit la plantation de thuyas. Le règlement conseille dans la partie annexes les futurs habitants pour la plantation et l'entretien de haies.

### **e - Les éléments du paysage**

Le paysage de la commune d'Alligny-Cosne est principalement dominé par la culture céréalière, particulièrement sur la partie sud où le relief est favorable. Les bosquets et bois qui jalonnent le territoire sont d'autant plus précieux. La partie nord du territoire bénéficie d'un relief plus vallonné qui favorise l'élevage et donc le maintien du bocage. Il est essentiel pour le paysage de la commune de maintenir cette diversité du paysage.

Ainsi, nombre de haies, bosquets, arbres isolés remarquables et bois ont été inscrits en éléments du paysage, car ils créent des écrans protégeant les hameaux de la vue, des vents dominants, accompagnent les routes, constituent des motifs singuliers dans le paysage parfois un peu trop homogène de la plaine céréalières. Le droit de regard donné par cette protection à la municipalité lors d'intervention sur ces éléments ne va pas gêner l'activité agricole : si ces éléments ont déjà été préservés, c'est qu'ils avaient un intérêt et ne nuisait pas à l'activité.

## Liste des éléments du paysage à préserver.

N°	Type	Localisation
1	Haie	Chemin de Bois Joly à la RD 14
2	Haie	Chemin rural n°10 de la RD 14 au CR de Villerot
3	Double haie	Route départementale 14 entre Souveraine et le bourg
4	Double haie	Début du CR du VC 20 au CD 14
5	Haie	Entrée ouest du bourg, près du lavoir
6	Lavoir	Entrée ouest du bourg
7	Double alignement de tilleuls	Allée du cimetière
8	Bois	Le long du CR du CD n°2 au CD n°159
9	Haie	Chemin rural du CD n°2 au CD n°159 et chemin rural du Turpinpeau
10	Haie	Chemin rural dit du Fort Chabro
11	Haie	Chemin rural des champs de la Rauderie et Chemin rural du CD n°2 au CD n°159
12	Double haie	Chemin rural de la Rauderie
13	Double haie	Chemin d'exploitation des Champs de la Tour
14	Alignements de platanes	Place du bourg
15	Eglise	Centre-bourg
16	Ecole	Centre-bourg
17	Haie	Route de Barbezans et route départementale 14
18	Double haie	Chemin rural dit du Grand Bégat
19	Lavoir + mare + arbres	Angle route d'Alligny-Cosne à Perroy et chemin rural du Pré Berry
20	Bois	Le petit Bégat. Route départementale n°14, sortie est du bourg
21	Haie	Le Petit Désert. Chemin entre le CD 14 et le chemin rural des Champs Pasquier
22	Arbre remarquable	Les Champs Pasquier
23	Arbre remarquable	Les Champs Pasquier
24	Arbre remarquable	Les Champs Pasquier
25	Haie	Les Réboullets. Chemin rural
26	Bois	Les Réboullets
27	Haie	Les Réboullets. Route départementale n°153.
28	Bois	Le Patureau des Epines
29	Bois	Le bois des Réboullets
30	Double haie	Voie communale n°8 des Réboullets à Bouthy
31	Double haie	Chemin rural dit des Vallées
32	Double haie	Vauzème. Chemin rural de Vauzème au CD n°14 jusqu'au chemin des Vallées
33	Haie	Vauzème. Voie communale n°8 des Réboullets à Bouthy
34	Haie	Pré la Grande Pièce le long de la route départementale n°14
35	Bois	Les Bois Ronds
36	Bois	Près du chemin rural des Roblins à Vailly
37	Double haie	Les Babises. Route Départementale n°14
38	Bois	Les Roblins nord
39	Haie	Les Roblins nord
40	Arbres remarquables	Les Terres noires
41	Puits	Les Terres noires
42	Haie	Les Terres noires. Chemin rural des Criots
43	Arbres remarquables	Voie communale n°5
44	Bois	Bois Dulchau, le long de la RD 168
45	Bois	Les Jarielles, le long de la RD 168
46	Bois	Voie communale n°1
47	Haie	Chemin d'exploitation dit des Grandes Rales.
48	Arbres remarquables	Voie communale n°12 d'Alligny à Perroy. La vallée Pivert
49	Bois	Chemin rural de la RD 168 à la VC n°1. Le Jacquin
50	Bois	Route départementale n°168
51	Bois	Le Chalumeau. Route départementale n°168
52	Haie	Le Chalumeau. Route départementale n°168
53	Double haie	La Brosse aux Bruns, à l'entrée sud sur la VC n°11
54	Haie	La Brosse aux Bruns, CR de la Brosse aux Bruns au CD n°168
55	Haie	La Brosse aux Bruns, le long de la VC n°11
56	Haie	La Brosse aux Bruns, entrée ouest par la route départementale n°153
57	Haie	La Brosse aux Bruns, le long de la VC n°11
58	Haie	La Brosse aux Bruns, entrée est par la route départementale n°153
59	Haie	La Brosse aux Bruns, angle RD n°153 et VC n°10
60	Parc et bâtiments	Domaine d'Insèche, VC n°11
61	Haie	Nord du domaine d'Insèche

## L'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES CAPIJOLETTES

### → Situation et périmètre

Le quartier des Capijolettes, situé à l'ouest du bourg, regroupe un certain nombre de parcelles dont les propriétaires sont très divers. Ces parcelles sont comprises entre la route de la Ducrotte au nord longée par une bande de constructions, la route des Capijolettes bordée de constructions au sud, la route de Saint-Amand à l'est, présentant quelques constructions et à l'ouest, un chemin rural praticable mais relativement étroit, notamment à son débouché sur la route départementale.

### → Aménagements, viabilisation et réseau d'assainissement

De nombreuses parcelles à l'intérieur de ce périmètre ne sont pas desservies. La rue de la Gare arrive au milieu des parcelles et pourrait être prolongée pour rejoindre le chemin rural reliant la route de la Ducrotte à celle de Cosne, raccordant ainsi l'ensemble des parcelles. Afin de réaliser un découpage rationnel, les parcelles devraient être regroupées. Il semble donc logique que l'opération soit de maîtrise publique. On obtient ainsi une vingtaine de parcelles de 1200 m<sup>2</sup>. L'espace devant l'ancienne gare pourrait devenir un espace public pour ce secteur.

Le réseau d'assainissement suivrait la voie nouvelle afin de rejoindre le réseau à l'angle de la route des Capijolettes. Mais les constructions en dessous de la route auront un problème pour se raccorder, étant donné le relief (elles seront en contrebas du réseau). Ainsi, il existe deux solutions. Soit le réseau est enterré suffisamment bas et les constructions doivent être implantées relativement près de la route et sans sous-sol, soit le réseau passe à l'arrière des parcelles, ce qui pose des problèmes de servitudes de passage et de contrôle.

Si le réseau d'assainissement doit passer à l'arrière des parcelles, les problèmes d'entretien pourraient être résolus en conservant un chemin piétonnier sur l'emprise du réseau qui ira de la rue de la gare au chemin rural.

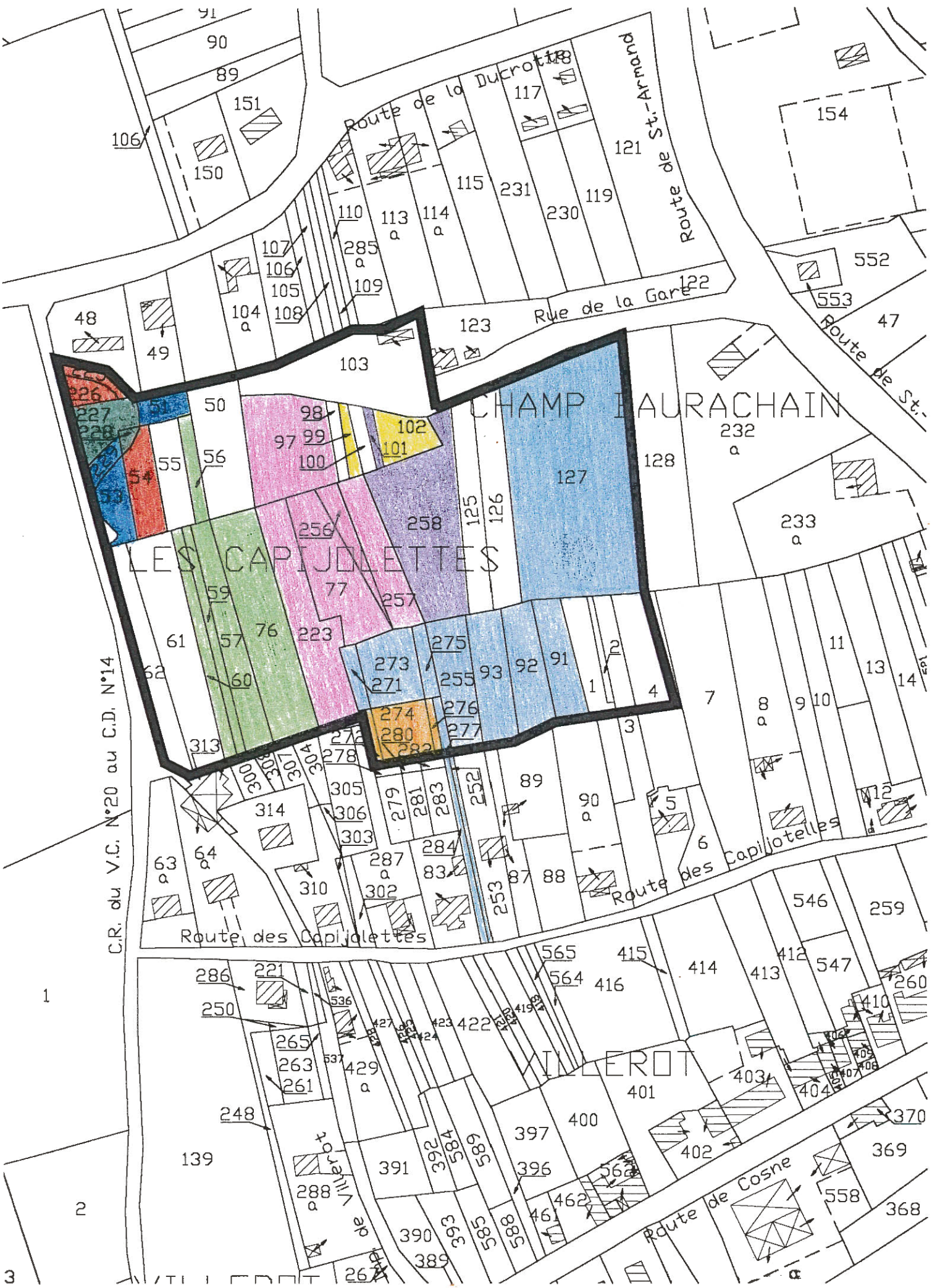
De plus, il faut prévoir la localisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

### → Faisabilité de l'opération

Les travaux de VRD à réaliser sont relativement importants : 1600 mètres linéaires de voirie nouvelle, passage du réseau collectif et remise en état du chemin rural. Le coût d'achat initial des terrains sera aussi déterminant pour la faisabilité du projet.

Le projet sera présenté à la communauté de communes, possédant la compétence d'aménagement, qui pourra comparer les projets des différentes communes vis à vis de la demande en terrains à bâtir aux alentours de Cosne afin de programmer les opérations. Ainsi, le choix et la maîtrise du projet seront assurés par la communauté de communes. Deux montages d'opération sont possibles : soit la communauté de communes achètent, viabilisent les terrains et les revend, soit plus probablement les terrains seront achetés par la communautés de communes puis cédés à un opérateur privé qui réalisera les travaux et revendra ensuite les terrains viabilisés à des particuliers. La multitude de terrains et leur configuration rendent difficiles la réalisation du projet sans maîtrise globale des terrains, afin de réaliser la route de desserte centrale et de répartir ensuite les terrains. La participation pour voie nouvelles et réseaux ne paraît donc pas envisageables.

Comme l'opération va nécessiter le passage des réseaux (et en particulier du réseau collectif d'assainissement) et l'aménagement du chemin rural de la route de la Ducrotte à la route de Cosne, les terrains le long de ce chemin rural sont classés en zone urbanisable. Ils ont été intégrés à la zone UB qui nécessite le raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les constructions nouvelles. Ainsi, les terrains le long de la route ne pourront être urbanisés que si le réseau d'assainissement est réalisé.



LES DIFFERENTES PROPRIETES SUR LE SECTEUR DES CAPIJOULETTES

## LISTE DES PROPRIETAIRES

N°	Propriétaires	Adresse
76 56 57 59 60	BAILLY Fabrice	Alligny-Cosne
62	BLANCHARD Jean	Morsang-sur-Orge
272 274 276 278 280 282	BOISEAU Jany	Alligny-Cosne
126	BORDERIEUX Pierre	Alligny-Cosne
127	BOUTAULD Danielle	Alligny-Cosne
125	CHARONNAT Jacques	Alligny-Cosne
256 257 223 97 77	CHAUFFOUR André	Alligny-Cosne
50	COLAS Guy	Alligny-Cosne
53 51 220	Commune	Alligny-Cosne
61	DELAPORTE Robert	Cosne-sur-Loire
103	Subdivision de l'équipement	Cosne-sur-Loire
271 273 275 277 279 91 92 93 255	DUMEZ Raymond	Successesseur : BOUTAULD
99 102	FONTAINE Raoul	
55	FOUQUIER Jean-Paul	La Charité-sur-Loire
258 101	LAMBERT Pierre	Colmery
227 228	QUERNEAU Marie	BAGNOLET
98	RACOEUR Raoul	Cosne-sur-Loire
100	SALIN	Cosne-sur-Loire
54 225 226	WOLVERT Jacky	Alligny-Cosne

## C – TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES

<b>Zones urbaines</b>	<b>POS antérieur</b>	<b>P.L.U. approuvé</b>
Zone UA	21 ha	22 ha
Zone UB		12 ha
Zone UC	11 ha	21 ha
Zone UD	11 ha	43 ha
Zone UL		4 ha
<b>Totale zones urbaines</b>	<b>43 ha</b>	<b>102 ha</b>
<b>Zone Naturelles</b>		
Zone NA (POS) / AU (PLU)	20 ha	4 ha
Zone NAe (POS) / AUe (PLU)	3 ha	1 ha
Zone NB	69 ha	
Zone NC (POS) / A (PLU)	3309 ha	2982 ha
Zone N		355 ha
<b>Total zones naturelles</b>	<b>3401 ha</b>	<b>3342 ha</b>
<b>Superficie couvertes par le POS</b>	<b>3444 ha</b>	<b>3444 ha</b>