

COMMUNE DE CHAULGNES (NIEVRE)

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

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE

REÇU LE

16 FEV. 2006



Application de l'article 2
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

novembre 2004

***Document approuvé par le Conseil municipal de
CHAULGNES en date du 31 janvier 2006***

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le présent document fait partie intégrante du dossier du Plan Local d'Urbanisme de Chaulgnes. Il formalise les orientations d'aménagement retenues par la commune en matière d'urbanisme. Il prend en compte les évolutions engendrées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et il se veut en cohérence avec la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003.

1-1 Les objectifs des élus

Les grands principes de développement urbain énoncés par les élus n'ont pas varié entre les premières réflexions sur la révision du P.O.S. et la formalisation du P.L.U. . Ils peuvent se résumer ainsi :

- Accueillir de nouveaux habitants, mais ne pas développer l'urbanisation à un rythme trop fort.
- Respecter l'environnement, ce qui veut dire : préserver la forêt, encourager les activités agricoles, maîtriser l'étalement urbain.
- Adapter la politique communale d'aménagement aux données nouvelles ; la révision du P.O.S. de 1989 était rendue nécessaire par : la mise en service de l'autoroute A 77 et de l'échangeur implanté au sud de la commune ; par le rythme croissant des constructions neuves à partir de 2000 (alors qu'il avait ralenti à partir de 1989) ; par la forte demande de terrains alors qu'il n'y a pas de foncier disponible.
- Ne pas accentuer l'éparpillement qui caractérise aujourd'hui la commune (laquelle compte plus de 25 hameaux et écarts, 19 kilomètres de voies communales et 113 kilomètres de voirie rurale).
- Admettre une bi-polarité de l'urbanisation, à savoir :
 - a) recentrer l'urbanisation sur les hameaux existants et surtout sur le Bourg. Redéfinir des zones urbanisables dans le Bourg ; encourager les activités commerciales ; désenclaver les poches creuses ; engager une réflexion sur l'aménagement qualitatif du centre ancien.
 - b) achever l'urbanisation du secteur du Tremblay au sud de la commune et saisir l'opportunité de l'autoroute et de l'échangeur pour créer des secteurs « d'appel ».
- Mieux prendre en compte la topographie – presque partout assez forte à Chaulgnes – pour les futures implantations (ce que le P.O.S. de 1989 n'avait pas fait suffisamment). Le ruissellement des eaux pluviales et les inondations sur certains secteurs posent le problème de la constructibilité en aval des pentes.
- Localiser les secteurs urbanisables en adéquation avec la capacité des réseaux (eaux usées, eau potable et poteaux incendie).

1-2 Le projet communal :

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement sont exposés dans le Rapport de présentation. Ce sont les orientations d'aménagement qui sont exprimées dans le présent document.

Si l'on se projette à long terme, on peut imaginer une commune ayant deux pôles principaux d'urbanisation et de vie : l'un au nord qui sera le Bourg étendu à Villatte, Pertuisseau et Eugnes ; l'autre au sud autour du Tremblay et de part et d'autre de l'échangeur.

A l'horizon du présent P.L.U. – dix ans maximum – l'objectif est de mettre en adéquation les prévisions démographiques et économiques d'une part, les besoins et les manques d'autre part, avec une organisation rationnelle et économique des espaces.

- Au nord, les beaux vallonnements qui se développent autour du Bourg et jusqu'à Eugnes, entre les deux grands boisements de la forêt et du bois des Coques, resteront attractifs par la qualité de l'environnement naturel, la non-pollution, les équipements de proximité du Bourg supposé embelli et structuré pour être un peu plus « urbain » et aussi parce que le parcellaire fragmenté ici en

« lanières » ne rend plus viable son exploitation agricole. Le zonage permet un développement urbain raisonnable en satellites du Bourg.

- Au sud, le Tremblay vit et se développe autour de la Maison de Repos (1). La colline, bien orientée au sud, doit accueillir d'autres constructions, d'autres habitations.

L'échangeur, est bien positionné au milieu d'un large espace naturel, reste relié à l'ancienne RN 7 et aux équipements hôteliers et de restauration anciens ou récents qui la jalonnent. Il rend attractive, à l'extrême sud, la frange de terrain coïncée entre la voie ferrée et la RN 7 d'une part et le Petit Gué et le Pré des Revenus d'autre part, laquelle peut accueillir sans problème des activités artisanales, secondaires ou tertiaires.

A noter que le projet de réseau haut débit initié par le Conseil Général de la Nièvre dans l'axe A77 / Loire, et la proximité de l'échangeur sont des atouts pour l'implantation d'une éventuelle pépinière d'entreprises.

- Entre ces deux pôles, l'axe A 77 – le Chazeau – Eugnes ne peut que rester un chapelet de constructions égrenant ses pavillons sur plus de 4 kilomètres. Le zonage contre les îlots d'urbanisation dans leurs limites actuelle pour ne pas aggraver l'étirement le long des voies.

2) QUELQUES PROJETS ENVISAGES

Pour mettre en œuvre opérationnellement les orientations générales d'aménagement, -- après en avoir débattu avec les habitants --, les élus de Chaulgnes envisagent plusieurs projets qu'ils sont à même de localiser et de décrire. Ils portent surtout sur les réseaux, le traitement des espaces publics, le développement d'un habitat locatif, l'amélioration de l'image urbaine en général.

2-1) Structurer le Bourg :

- En sécurisant le carrefour RD 110 et RD 138, créer une place de village :

Ce carrefour est situé en plein centre-bourg, au croisement de la route départementale n° 110 (menant de Guérigny à La Charité-sur-Loire) et de la route départementale n° 138 (menant de Raveau à Pougues-les-Eaux). Il représente un sérieux danger compte-tenu de la vitesse excessive des automobiles et des camions aux abords des commerces.

La municipalité souhaite élargir les trottoirs, réduire un peu les largeurs de chaussées, aménager une esplanade-terrasse devant le café, créer des passages piétons.

- Transférer la mairie dans l'ancien presbytère :

Le projet consisterait à déplacer le bâtiment actuel de la Mairie dans l'ancien Presbytère, à la fois pour améliorer les conditions de travail et d'accueil, pour rendre à l'école les classes occupées, et pour supprimer le bâtiment préfabriqué.

Cet édifice de style classique du 19^{ème} est propriété communale. En vis-à-vis du parvis de l'église la façade est en pierre apparente. La toiture à quatre pentes a fait l'objet d'une réfection. Au rez-de-chaussée, pourraient être aménagés l'accueil du public et la salle du Conseil et des mariages.

- Aménager la place de l'Eglise :

Le transfert de la mairie dans l'ancien presbytère permettrait de créer un ensemble urbain bien composé avec l'église qui lui fait face : parvis devant cette dernière et esplanade en prolongement extérieur de la future mairie.

(1) clinique neuro-psychiatrique du Château du Tremblay

- **Créer des logements locatifs :**

Pour répondre à la forte demande de location sur la commune de Chaulgnes, les élus souhaitent acquérir des immeubles anciens dans le Bourg et les rénover en logements locatifs. Pari difficile car peu de maisons sont à vendre.

- L'une d'elle située route d'Eugnes (parcelle n° 319) a pu être acquise. Il s'agit d'une maison à simple rez-de-chaussée avec comble. Le jardin côté arrière est assez petit, mais il ouvre de belles vues sur les arbres. Un logement locatif T3 pourrait être aménagé sur deux niveaux.
- Un autre ensemble immobilier pourrait être aménagé par la réunion de l'ancienne épicerie sur la sortie nord du Bourg et de la grange voisine (parcelles n°s 288 et 360). Deux niveaux habitables pourraient être aménagés dans chacun de ces volumes en reliant à chaque niveau la grange à la maisonnette. Deux logements de type T3 seraient ainsi créés.

2-2) Compléter les réseaux :

- Le bourg est pour l'essentiel en assainissement collectif. Ailleurs l'assainissement est individuel.

Nombre de systèmes autonomes fonctionnent mal. Généraliser un assainissement collectif est impossible pour des raisons financières. Pourtant des projets existent sur le papier. L'un d'eux, réaliste, concerne Eugnes et pourrait être réalisé à moyen terme.

Une nouvelle station de traitement est à l'étude ; le zonage du PLU prévoit un emplacement réservé d'assez grande emprise pour cette infrastructure.

Le Schéma Directeur d'Assainissement élaboré pour la commune sera mis à l'enquête publique en même temps que la révision du PLU.

- **Eau potable :** les élus s'efforceront de résoudre le problème du débit.

- **Résoudre le problème des eaux pluviales :**

Le problème se pose de la constructibilité en aval des pentes (ruissellement des eaux pluviales et inondations).

Une étude complémentaire sera engagée sur le Bourg pour contrôler l'étanchéité des réseaux et résoudre le problème de l'apport d'eau claire après fortes pluies.

Par ailleurs, un programme de drainage et de création de fossés pourrait être étudié, notamment dans le secteur d'Eugnes. Un bassin déversoir d'orage est à l'étude à l'Est du Bourg pour recueillir les eaux qui ruissellent des pentes de Pertuiseau et du Clos aux Merles : un emplacement réservé est porté au Plan de zonage sur les parcelles n°s 34 et 166. Un autre bassin fait l'objet d'un emplacement réservé aux Chamons, au sud de la parcelle n° 59 : il recueillerait les eaux de ruissellement en provenance de Langle et de l'Ouche.