

Communauté de Communes Loire et Nohain

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUETE PARCELLAIRE

Constitution de réserves foncières dans le cadre du projet d'extension du Parc d'Activités du Val de Loire
(COSNE-COURS-SUR-LOIRE –Bourgoigne Franche Comté)

IDDEST
12/12/2016

SOMMAIRE GENERAL

PREAMBULE

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :

- 1- DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
- 2- NOTICE EXPLICATIVE
- 3- PLAN DE SITUATION
- 4- PERIMETRE DE LA DUP
- 5- ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE :

- 1- ETAT PARCELLAIRE
- 2- PLAN PARCELLAIRE

PREAMBULE

Rappel de la réglementation en vigueur concernant l'expropriation

Le présent dossier concerne l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la constitution de réserves foncières dans le cadre de l'extension du Parc d'Activités du Val de Loire (PAVL) et l'enquête parcellaire conjointe, porté par la Communauté de Communes Loire et Nohain, EPCL.

L'expropriation pour cause d'Utilité Publique est un droit accordé aux collectivités locales, à leurs établissements publics ou à une personne privée dans certains cas, permettant de s'approprier une propriété privée, moyennant une indemnité juste et préalable, en vue de l'affecter à un usage reconnu comme d'utilité publique. A l'exception du domaine public, l'expropriation peut concerner tout bien immeuble, bâti ou non, en surface ou en tréfonds.

L'expropriation est régie par le Code de l'expropriation mais d'autres lois, parfois codifiées dans différents codes, ont précisé le champ de l'expropriation ou édicté des dispositions particulières (Code de l'urbanisme, code de l'environnement, loi grenelle 2, loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité...)

L'expropriation est prononcée par ordonnance d'expropriation prise par le Juge départemental de l'expropriation, après que les immeubles aient été déclarés cessibles par le préfet, représentant de l'Etat. En effet, seul l'Etat a la compétence juridique pour déclarer d'utilité publique une opération et décider que sont cessibles les immeubles à exproprier. Cependant, les personnes pouvant être bénéficiaires de l'expropriation sont beaucoup plus nombreuses, à savoir : l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics dans la limite de leur objet statutaire, mais

aussi les sociétés d'économie mixte cocontractantes dans le cadre d'une concession d'aménagement par exemple.

La déclaration d'Utilité Publique dite « DUP Réserve foncière » est prévue par l'article L221-1 du Code de l'urbanisme pour réaliser des réserves correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du même code, dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition d'immeubles avant que le projet n'ait pu être établi. Le recours à la DUP réserves foncières permet à la puissance publique d'acquérir par anticipation des terrains en vue d'une affectation ultérieure en recourant à l'expropriation. C'est dans ce cadre-là que la **Communauté de Communes Loire et Nohain souhaite acquérir par anticipation des terrains en vue de les affecter par la suite à l'extension du Parc d'Activité du Val de Loire.**

Conformément à la législation en vigueur, à savoir les articles L221-1 du code de l'urbanisme et R11-3 du code de l'expropriation, le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité Publique comporte les pièces suivantes :

- 1- DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
- 2- NOTICE EXPLICATIVE
- 3- PLAN DE SITUATION
- 4- PERIMETRE DE LA DUP
- 5- ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- 1- ETAT PARCELLAIRE
- 2- PLAN PARCELLAIRE

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE**

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE



Département de la Nièvre

Communauté de Communes Loire et Nohain

Extrait du Registre des Délibérations

Séance plénière du 23 juin 2015,

L'an deux mille quinze, le vingt-trois du mois de juin à dix-neuf heures,

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes LOIRE ET NOHAIN, dûment convoqué le 17 juin 2015, s'est assemblé à la salle des fêtes de Cours, sous la Présidence de M. Alain DHERBIER.

Membres présents : M. Alain DHERBIER - M. René MARCELLOT - Mme Nadia SOLLOGOUB - M. Philippe BOURGEOIS - Mme Danielle ROY - Mme Françoise PILLARD - M. Thierry BEAUVAIS - Mme Brigitte GALOPIN - Mme Marie-Josèphe ALEXANDRE - M. Denis MANGEOT - Mme Dominique MASSOUNIE - M. William CHARTIER - M. Denis CARROUE - M. Michel VENEAU - M. Christophe VEYCHARD - Mme Micheline HENRY - M. Denis BLOIN - Mme Isabelle FOREST - Mme Pascale QUILLIER - M. Michel MEZY - M. Joël PASSAS - Mme Anne-Marie CHENE - M. Laurent COUCKE - M. Eric DAGONNEAU - Mme Véronique BOZONNET - Mme Jocelyne VERNAUX - M. Raphaël PLANTIER

Membres absents excusés : Mme Josette CHEVREAU - Mme Marie-Jeanne CORNETTE

Membres ayant donné pouvoir : M. FAURE à Mme ROY
M. WICKERS à Mme HENRY
M. COCU à M. BOURGEOIS
M. SUPPLICIAU à M. DHERBIER
M. SAUTEREAU à Mme SOLLOGOUB
Mme BEZOU à M. PASSAS
Mme DUCHEMIN à M. VENEAU

formant la majorité des membres en exercice, dont le nombre total est de 36.

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Anne-Marie CHENE ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions.

Constitution de réserves foncières dans le cadre de l'extension du Parc d'Activités du Val de Loire – Lancement d'un dossier de déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 mars 2009 validant le projet de développement du Parc d'Activités Val de Loire,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L 221-1,

Le développement économique de la Communauté de Communes est principalement basé sur le développement du Parc d'Activités Val de Loire.

Ce Parc d'Activités, réservé au développement ou à l'installation d'entreprises, propose à la commercialisation des espaces fonciers. Il représente 60 hectares et seulement 14 hectares environ sont encore disponibles après l'installation d'une entreprise sur 12 hectares.

Afin d'être réactif, il est nécessaire d'anticiper et de réaliser des réserves foncières en vue de faciliter les futures implantations.

Une démarche a été engagée par la Communauté de Communes, accompagnée par un prestataire : le cabinet IDDEST.

Certains terrains ont pu être acquis à l'amiable mais il est nécessaire aujourd'hui de poursuivre l'opération dans le cadre du lancement d'un dossier de déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire.

C'est dans ce contexte que la Communauté de Communes souhaite réaliser des réserves foncières pour assurer la continuité du développement du Parc d'Activités. Ce projet d'extension, par la constitution de réserves foncières, impose la réalisation des opérations foncières suivantes :

- l'acquisition à l'amiable ou par expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Le Conseil Communautaire, sur proposition du Président, après avis favorable du Bureau et après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le projet de constitution de réserves foncières en vue de l'extension du Parc d'Activités Val de Loire ;
- **DECIDE** de poursuivre l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de cette opération soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation ;
- **PREND ACTE** que des négociations foncières ont été menées depuis 2012 mais que toutes n'ont pas abouti à la signature d'une promesse de vente/acte ;
- **SOLLICITE** du Préfet de la Nièvre l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet d'extension du Parc d'Activités Val de Loire par la constitution de réserves foncières conjointement à une enquête parcellaire engagée à l'encontre de tous les propriétaires concernés par le projet d'extension ainsi qu'il ressort de l'Etat parcellaire ;
- **AUTORISE** le Président à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération, à l'acquisition des parcelles concernées et le cas échéant à la poursuite de la procédure d'expropriation : notification de tous les documents (Arrêtés, Offres, Mémoire, Saisine...) et à régler les frais afférents ;
- **AUTORISE** le Président à représenter la Communauté de Communes dans la procédure d'expropriation, notamment dans la phase judiciaire : transport sur les lieux et audience.

6 abstentions.

MAJORITÉ



Cet extrait conforme
Président,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Dijon dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa réception par les services de contrôle de légalité.

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Communauté de Communes Loire et Nohain
Numéro de l'acte	2015_23-06_21
Nature de l'acte	DE - Délibérations
Classification de l'acte	3.5 - Autres actes de gestion du domaine public
Objet de l'acte	CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES DANS LE CADRE DE L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES DU VAL DE LOIRE - LANCEMENT D'UN DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE
Statut de la transmission	8 - Reçu par Contrôle de légalité
Identifiant unique de télétransmission	-245804463-20150623-2015_23-06_21-DE
Date de transmission de l'acte	29/06/2015
Date de réception de l'accuse de réception	29/06/2015

NOTICE EXPLICATIVE

1- PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNNAUTE DE COMMUNES

A- Localisation

La Communauté de Communes Loire et Nohain (CCLN) est située dans la Nièvre, en Bourgogne, en rive droite de la Loire. Elle se localise en limite de l'aire d'influence de l'Île de France (2h au sud de Paris).

Elle se compose de neuf communes : Annay, Alligny-Cosne, la Celle-sur-Loire, Cosne-Cours-sur-Loire, Myennes, Neuvy-sur-Loire, Pougny, Saint-Loup et Saint-Père.

La collectivité présente une situation géographique centrale qui n'est pas pour autant un carrefour. Elle est desservie essentiellement :

- Par la route nationale 7, aujourd'hui doublée au nord par l'autoroute concédée A77 ; à partir de Cosne-Cours-sur-Loire, Ville centre de la Communauté de Communes, la route nationale 7 est aménagée en autoroute publique jusqu'à Magny Cours.
 - Par la ligne ferrée de Paris à Clermont-Ferrand.
- Les autres liaisons gardent un caractère local.

Plus de 50 kilomètres la sépare de villes plus importantes : Nevers, Bourges et Auxerre.

Le maillage local des villes est donc peu dense. Il faut parcourir 30 kilomètres pour atteindre un autre centre urbain : au Nord Briare ou au Sud, La Charité-sur-Loire.

La Communauté de Communes Loire et Nohain, avec son centre, Cosne-Cours-sur-Loire constitue un centre régional important, le deuxième du département de la Nièvre après Nevers.

Elle se situe à une distance de Paris égale à celle de villes comme Blois, Vendôme, Lisieux, Dieppe, Arras, Cambrai, Vitry-Le-François ou Auxerre, sans toutefois avoir le poids démographique de ces villes.

L'amélioration récente des liaisons routières, avec la réalisation de l'autoroute A77, la situe maintenant à 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 qu'en transport ferroviaire.

Cette relation directe avec Paris est d'autant plus affirmée qu'elle se présente sans le filtre d'une grande ville intermédiaire. Elle est confirmée par la desserte ferrée qui la relie sans changement à Paris.

La Communauté de Communes Loire et Nohain tire avantage de cette relation pour elle, porteuse de développement.

B- Population

La Communauté de Communes Loire et Nohain compte 17 252 habitants (INSEE 2011) et s'inscrit dans un bassin de vie de près de 50 000 habitants.

La commune centre, Cosne-Cours-sur-Loire représente à elle seule environ 63% de la population. L'écart est grand avec la commune qui, placée en second rang, Neuvy-sur-Loire, rassemble environ 9% de la population.

C- Habitat et logement

Les résidences principales représentent près de 78% des logements du territoire, 9% des résidences secondaires et 13% des logements vacants. La maison, habitat individuel est prédominante par rapport à l'appartement : 75% des logements de la CCLN sont des maisons.

Les appartements et le parc de logements sociaux sont concentrés sur la ville centre : Cosne-Cours-sur-Loire.

Les résidences secondaires sont en revanche situées dans les secteurs moins denses de la Communauté de Communes, en milieu à dominante rurale.

D- Economie, emploi et services

Le bassin de vie de Cosne constitue le pôle d'emploi le plus important du nord-ouest de la Nièvre. Le positionnement de Cosne et la diversité des fonctions qu'elle accueille, lui permettent de capter une population importante : son aire d'attraction est estimée à environ 50 000 habitants. Elle s'étend jusqu'à Pouilly-sur-Loire, Donzy, Saint-Amand-en-Puisaye dans la Nièvre, Sancerre et Léré dans le Cher.

C'est surtout avec et grâce aux entreprises commerciales (services et commerces alimentaires ou non alimentaires, à vocation sportive et socioculturelle, métiers du bâtiment, de la mécanique et des transports, etc...) et ses établissements de service (sécurité, santé, enseignement, banque et assurances, etc...) qu'elle rayonne sur de nombreuses communes rurales alentour.

Chef-lieu de canton et sous-préfecture, il exerce une fonction administrative importante.

Le territoire dispose des équipements d'enseignements, culturels, de sport, sociaux et de santé suffisants pour accueillir une population nouvelle.

2- LE PROJET

Constituer des réserves foncières dans le cadre de l'extension du PAVL

Dans le cadre de sa politique de développement économique et afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur son territoire, la Communauté de Communes Loire et Nohain a réalisé différents aménagements dont le Parc d'Activités du Val de Loire (PAVL) à Cosne-Cours-sur-Loire.

Ce Parc d'Activités, réservé au développement des entreprises locales et doté de nombreux atouts en termes d'accessibilité et de services, connaît un développement important de demandes d'implantation d'entreprises. L'accueil et l'installation des entreprises sont gérés par l'Agence de Développement Economique du Bassin de Cosne.

Aujourd'hui, ce parc d'activités représente 60 hectares et seulement 14 hectares sont encore disponibles. Des projets d'implantation sont en d'étude sur plusieurs parcelles, d'une superficie totale de 5 hectares.

Afin de répondre aux demandes croissantes et face au taux d'occupation actuel des espaces, la Communauté de Communes Loire et Nohain souhaite mettre en place des réserves foncières pour assurer la continuité du développement de ce parc d'activités.

Selon l'arrêté préfectoral N°2010 S/P Cosne 113 du 10 juin 2010 délivré par le préfet de la Nièvre, modifiant l'article 8 de l'arrêté n°99-P-4640 du 21 décembre 1999, la Communauté de communes est compétente pour la gestion du foncier du Parc d'Activités du Val de Loire quel qu'en soit le mode d'acquisition.

3- LES IMPACTS DU PROJET

Un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, en vue de la régularisation administrative des ouvrages de gestion des eaux pluviales du Parc d'Activités du Val de Loire, a été réalisée, en juillet 2014, par le cabinet GIRUS.

Le périmètre d'étude concerne non seulement les zones déjà aménagées mais également les zones de la présente DUP.

En conclusion de cette étude, il est précisé qu' « au travers de l'implantation de nouvelles activités et de la réalisation de voies d'accès circulées par des véhicules, le projet augmentera le risque de pollution accidentelle ou chronique des eaux superficielles et souterraines. Des mesures correctives seront donc définies afin de réduire ces risques. »

L'arrêté préfectoral a été délivré le 30 avril 2015 (annexe n°1).

- Incidences du projet sur les crues / risques d'inondations

Le dossier d'autorisation précise que même en l'absence de mesure corrective, le projet aurait peu d'impact sur les crues de la Loire. L'exutoire final des eaux de ruissellement du site est en effet la Loire, mais pour une pluie décennale, l'augmentation de débit après aménagement ne serait que d'une dizaine de m³/s (crue décennale de la Loire : 2 800 m³/s).

- Incidences du projet sur le milieu terrestre

Le dossier d'autorisation rappelle que le secteur étant déjà fortement urbanisé, l'implantation de nouvelles activités au sein du Parc d'Activités de Val de Loire aura un impact limité sur le milieu terrestre et son habitat. Les emprises du projet concernent essentiellement des zones de prairies.

Par ailleurs, le projet s'intègre au milieu d'un environnement de qualité qui sera préservé :

- Au nord : conservation de la ferme de la Folie, espace agricole préservé dans cette fonction dans les documents d'urbanisme communaux,
- Au sud : le Bois des Crots Blots, espaces boisés protégés, non impactés par le projet,
- A l'ouest : un massif boisé faisant écran entre le parc d'activités du Tremblat et le parc du Val de Loire, qui sera préservé,
- Au Sud est : les espaces boisés seront prolongés pour renforcer le caractère végétal de l'entrée sud de Cosne par l'autoroute A77.

- Vis-à-vis du PLU

Le document d'urbanisme actuellement opposable est le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Cosne-Cours-sur-Loire approuvé le 15/07/2015.

Les terrains concernés par le projet d'extension du Parc d'activités du Val de Loire sont classés en zone Ue, 1AUe et 2AUe. Les extraits du règlement applicable figurent en annexe n°2

- Zones naturelles

Le secteur d'étude comporte plusieurs zones inventoriées pour la richesse naturelle de leur faune et de leur flore :

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF), qui sont des territoires où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés, du patrimoine naturel :
 - o ZNIEFF 1016.0000 (Vallée du Nohain) : cette zone recouvre le tiers sud-est du bassin versant étudié, autrement dit sa partie agricole et boisée ;

- ZNIEFF 1016.0003 (Bois Rabot) : chaîne du domaine atlantique, dont la pérennité des essences locales est liée à la préservation du milieu naturel.
 - Les sites NATURA 2000, reconnus en tant que sites d'importance communautaire :
 - F2600965 : « Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy sur Loire » : infinité de micro-milieux sans cesse renouvelés : grèves, berges abruptes, méandres et îles - mosaïque de pelouses sur sables, landes, prairies et forêts alluviales, présence d'une faune remarquable - axe de migration important pour les poissons - axe migratoire et d'hivernage pour de nombreux oiseaux - site majeur de nidification au niveau national.
 - FR2400522 : « Les Vallées de la Loire et de l'Allier », caractérisées par la présence de : pelouses sèches, prairies et forêt alluviales, espèces animales classées,
 - FR2610004 : « Les Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire » :
 - Zone de reproduction, d'alimentation ou de passage d'un grand nombre d'espèces d'oiseaux nicheuses, migratrices ou hivernantes.
 - Des zones humides : le long de la Loire et le Nohain.
- Le dossier loi sur l'eau précise que le projet a :
- Très peu d'incidence sur l'habitat en place pour le milieu naturel. Les mesures correctives envisagées : Préservation des habitats remarquables qui ont été identifiés autour du site du PAVL
 - Pas d'impact sur les habitats de la zone la plus proche pour Natura 2000.
 - Pas d'impact sur la zone humide la plus proche. Les mesures correctives envisagées : Mise en place d'ouvrage de rétention des eaux

Le site de l'opération n'est localisé dans aucune Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) et dans aucune Z.I.C.O (Zone d'Importance communautaire pour la Conservation des Oiseaux) recensée.

L'opération, objet des présentes, n'est pas soumise à étude d'impact au titre des articles R 122.2 du Code de l'environnement.

- Incidences du projet sur les objectifs Natura 2000

Le dossier d'autorisation précise que la zone d'étude n'est concernée par aucun site Natura 2000, ni aucun autre espace naturel répertorié. Les espaces naturels les plus proches, Y compris la ZSC « la Loire de Fourchambault à Neuvy-sur-Loire », n'ont pas de lien fonctionnel direct avec la zone d'étude, notamment du fait de l'interposition de la voie SNCF.

On rappellera que cet espace est remarquable par la présence d'espèces ayant un fort intérêt patrimonial (présence d'habitats d'intérêt communautaire comme les forêts alluviales résiduelles qui constituent un refuge pour plusieurs espèces d'insectes et de mammifères parmi lesquels les chauves-souris et d'espèces d'intérêt communautaire comme le Gomphe serpentini, libellule assez rare en Bourgogne, et le Triton crêté, lié aux zones humides pour sa reproduction).

Même si le projet n'est pas compris dans le périmètre Natura 2000, l'aménagement de la zone peut induire certains effets indirects, puisque la Loire est l'exutoire des eaux de ruissellement du site d'étude.

Le dossier Loi sur l'eau précise les mesures prises pour garantir de la bonne qualité des eaux rejetées vers la Loire et le maintien d'un volume et de vitesses de découlement semblables aux écoulements actuels.

- Incidences du projet sur le réseau de distribution d'eau et d'assainissement

Réseau de collecte et transport d'effluents

Le schéma directeur d'assainissement (réalisé en 2007 et actualisé en décembre 2011), et l'analyse de la consommation d'eau potable future (entreprises projetées encore non raccordées et parcelles déjà viabilisées, estimée selon des hypothèses hautes et basses déterminées en fonction du type d'activité ou le cas échéant en fonction de la surface de la parcelle disponible), permettent de conclure que « quelles que soient les hypothèses de raccordement retenues, les capacités du poste de refoulement PR2 et de la canalisation gravitaire de la ZI seront suffisantes en situation future ».

Station d'épuration

Le schéma directeur d'assainissement met en évidence le bon dimensionnement de la station d'épuration de Cosne-Cours-sur-Loire, vis-à-vis des charges actuelles en effluents traités (fonctionnement par temps sec, à environ 50% de sa capacité nominale).

Aucun cours d'eau situé dans le secteur concerné.

Aucune rubrique de la nomenclature annexée au décret n°93.743 du 29 mars 1993 n'est concernée par le présent projet.

- Vis-à-vis de l'agriculture et des zones naturelles

Conformément aux dispositions des lois Grenelle 1, Engagement National pour l'Environnement (ENE dite Grenelle 2) et Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP), le PADD du PLU de la mairie de Cosne, précise la volonté, entre autre, de « lutter contre l'étalement urbain qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, de la

déperdition d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des coûts élevés en infrastructures ».

A ce titre, des zones A et N ont été maintenues à proximité immédiates du projet (voir planche « centre 2 »).

4- CONCERTATION

Une concertation a été réalisée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation du dossier « loi sur l'eau » du parc d'Activités du Val de Loire à Cosne Cours sur Loire (enquête publique).

Le dossier déposé, intitulé « *Gestion des eaux pluviales de la ZAC du secteur sud de la ville de Cosne Cours sur Loire au titre des articles L.214-1 à L 241.6 du code de l'environnement* », présentait un diagnostic du réseau des eaux pluviales actuel mais intégrait également les projets d'extensions possibles du Parc d'activité ainsi que les incidences et les préconisations pour une bonne gestion des eaux pluviales.

5- EMPRISE ET PROCEDURE FONCIERE

A- Urbanisme

Le document d'urbanisme actuellement opposable est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Cosne-Cours-sur-Loire approuvé le 15 juillet 2015, plusieurs fois modifiés depuis.

Les terrains concernés par le projet d'extension future du Parc d'Activités du Val de Loire sont classés en zone Ueb, 1AUe, 2AUe .

B- L'emprise foncière

La constitution des réserves foncières nécessaires au projet d'extension du Parc d'Activités du Val de Loire concerne une superficie totale de **157 109 m²**. Etant ici précisé que 59 775 m² ont été acquis ou sont en cours d'acquisition amiable par la Communauté de Communes Loire et Nohain.

La réalisation de cette opération nécessite l'acquisition de la totalité des parcelles comprises dans le périmètre défini.

Des négociations amiables ont été entreprises dès 2012 avec tous les propriétaires concernés et identifiés, soit pour un total de 56 parcelles : 15 parcelles ont été acquises suite à ces négociations par la Communauté de Communes.

A ce jour, 28 propriétaires de 44 parcelles, pour une surface de 108 120 m², n'ont pas donné leur accord.

Dans ces conditions et afin d'assurer la maîtrise foncière totale des terrains concernés par la constitution de réserves foncières dans le cadre de l'extension du Parc d'activité du Val de Loire, la Communauté de Communes Loire et Nohain a sollicité du Préfet, par une délibération en date du 23 juin 2015, l'ouverture d'une Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Une enquête parcellaire sera engagée conjointement à l'encontre des propriétaires des parcelles de terrains à acquérir et concernés par le périmètre de l'opération.

C- La procédure foncière

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique : Le projet d'aménagement sera soumis après consultation des services et administrations concernés, par le Préfet à enquête portant sur l'utilité publique de l'opération afin de recueillir les observations de la

population ; par un Arrêté, le Préfet fixe les modalités du déroulement de l'enquête : date – durée – permanence du Commissaire Enquêteur ...

L'enquête parcellaire : Une enquête parcellaire est engagée conjointement à l'encontre des propriétaires des parcelles concernées par le périmètre de l'opération.

L'arrêté d'ouverture d'enquête est notifié, par lettre recommandée avec AR, à tous les propriétaires pour les informer du déroulement de l'Enquête parcellaire, lesquels sont tenus de fournir les indications relatives à l'identité des propriétaires réels, un questionnaire est joint à la notification de l'arrêté préfectoral.

Les propriétaires pourront faire part, pendant la durée de l'enquête parcellaire, qui ne peut être inférieure à 15 jours, sur un registre prévu à cet effet, des renseignements relatifs à leur droit de propriété, et également de leurs observations relatives aux biens concernés.

A l'issue des enquêtes publiques, d'une durée de 15 jours minimum pour l'enquête parcellaire, le Commissaire Enquêteur fait part de ses conclusions et avis sur l'utilité publique et l'enquête parcellaire dans un rapport restant à la disposition du public.

En cas d'avis favorable, le Préfet prend un arrêté déclarant l'utilité publique de cette opération ; le Préfet peut après la Déclaration d'Utilité Publique, à la demande de la Communauté de Communes, prendre l'Arrêté de cessibilité à l'encontre des propriétaires qui sera transmis au Juge pour obtenir l'Ordonnance d'expropriation opérant le transfert de propriété au profit de la Collectivité.

En ce qui concerne l'indemnisation des parcelles, des propositions amiables seront faites par la Communauté de Communes auprès des propriétaires en fonction de la valeur vénale des terrains et des

préjudices ; en cas de désaccord sur le prix, la procédure d'expropriation peut être poursuivie par la Communauté de Communes.

6- MOTIVATIONS ET OBJECTIFS

La ville de Cosne-Cours-sur-Loire et ensuite la Communauté de Communes Loire et Nohain (CCLN) ont créé le Parc d'Activités du Val de Loire (PAVL), qui offre une surface totale d'environ 60 hectares dédiés principalement aux projets exogènes et au développement des entreprises locales en croissance.

Il présente deux caractères principaux :

- un équipement en haut débit (fibre optique),
- des dessertes de qualité, routières et ferrées.

Il peut accueillir des activités de natures différentes :

- des activités de services liées à la proximité de l'autoroute,
- des commerces dans le prolongement d'importantes implantations commerciales actuelles,
- des activités industrielles et artisanales,
- des activités logistiques,
- des activités de services pour les entreprises et les salariés.

La CCLN souhaite aujourd'hui disposer de superficies d'aménagement supérieures à 20 hectares. Devant les demandes des entreprises et le taux d'occupation des espaces, il convient de procéder à la mise en place de réserves foncières permettant ainsi à la CCLN d'offrir aux porteurs de projets des possibilités d'installation.

Le projet d'extension porte sur trois espaces contigus au PAVL qui représentent environ 15ha pour environ 56 parcelles.

Les terrains concernés ont actuellement une vocation de forêt ou de friche.

La constitution des réserves foncières obéit à une stratégie d'acquisition menée par la Communauté de Communes Loire et Nohain dans le cadre de l'aménagement du Parc d'Activités du Val de Loire et de la labellisation en « zone d'intérêt Régional ».

La Communauté de Communes Loire et Nohain ne dispose plus de terrains de plus de 8 hectares sur le PAVL pour accueillir des entreprises. Les seuls terrains restant ont une superficie comprise entre 600 m² et 7 000 m² (20% du PAVL).

Il s'agit, en fait, de créer une possibilité d'implantation, disponible immédiatement pour inciter les entreprises à venir s'installer sur ce territoire. La commercialisation des terrains sur le territoire est assurée par l'agence de développement économique du bassin de vie de Cosne Cours sur Loire.

7- LES JUSTIFICATIONS DU CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

Une opération peut être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

L'utilité publique de la constitution de réserves foncières en vue d'une extension future du Parc d'activités du Val de Loire se justifie selon ces quatre intérêts majeurs :

- **Cohérence** : Les terrains, objet de la constitution de réserves foncières, sont tous situés en continuité des activités existantes et du Parc d'activités tel qu'il existe aujourd'hui.

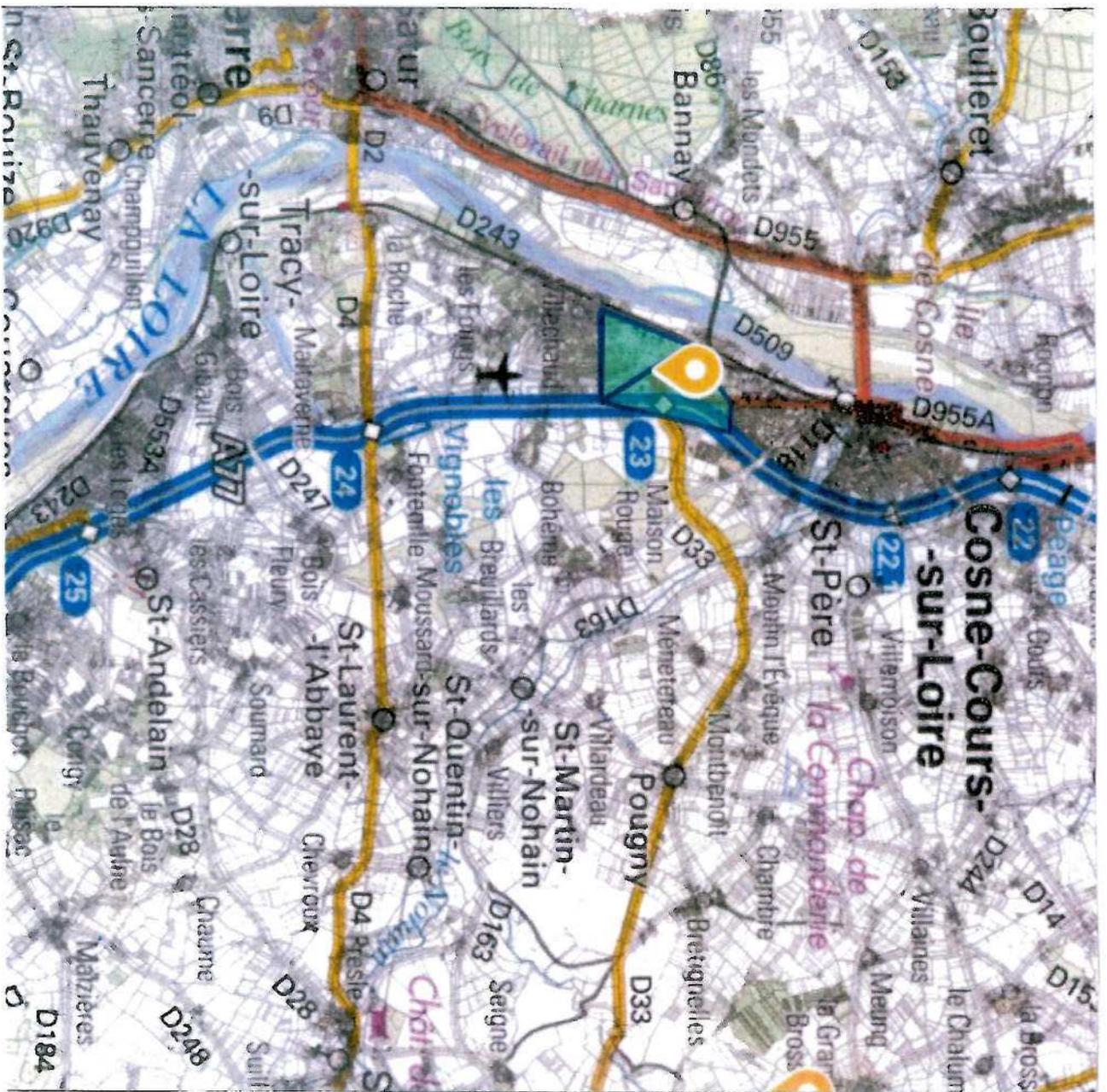
- **Visibilité et accès** : Les terrains sont situés le long de l'autoroute (visibilité), à proximité d'un échangeur (facilitation des transports),
- **Respect du voisinage** : cette implantation lointaine des habitations n'apportera donc que peu de nuisance,
- **Attractivité** : attirer des nouvelles entreprises en maîtrisant les coûts et en restant compétitifs par rapport aux territoires environnants.

Comme cela a été exposé en partie 5-B de la présente notice, les terrains non maîtrisés et pour lesquels les négociations (lorsqu'elles ont pu avoir lieu) n'ont pas abouties à un accord, à ce jour, représentent un total de 97 334 m² soit environ 62 % de la superficie foncière totale définie à l'intérieur du périmètre de DUP.

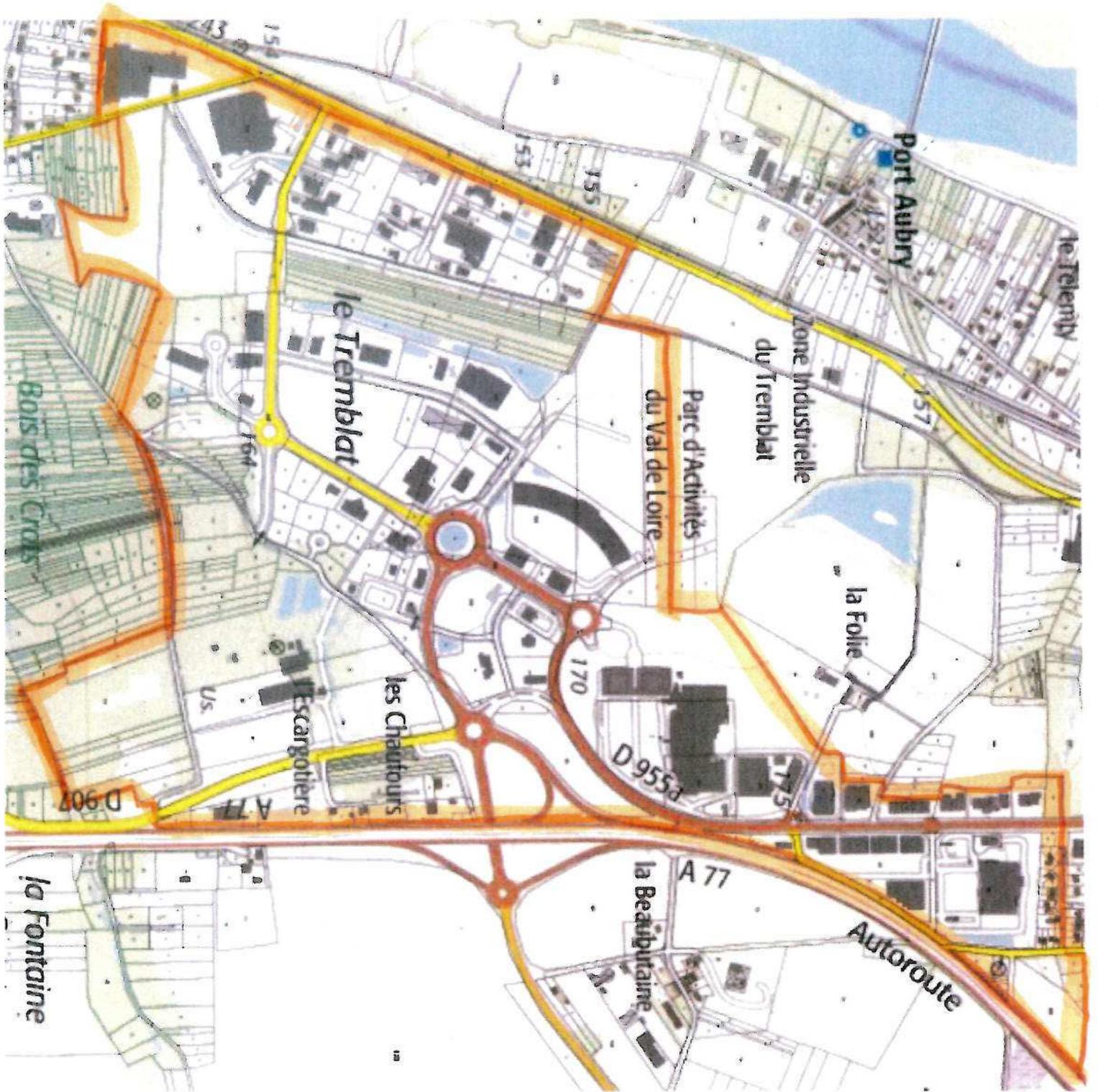
Il est acté par le conseil communautaire, dans la délibération du 23/06/2015, que les négociations amiables se poursuivront et que la procédure d'expropriation ne sera utilisée qu'en cas d'échec de ces négociations.

Les expropriations seront donc limitées à un pourcentage relativement restreint de l'assiette foncière de l'opération, correspondant au maximum au pourcentage indiqué précédemment.

PLAN DE SITUATION



PERIMETRE DE LA DUP



ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Evaluation sommaire et globale du service France domaine en date du 13 décembre 2016 (annexe n°3)

Désignation	Montant HT
Indemnité principale	122 200 €
Indemnités accessoires	71 820 €
Indemnités de réemploi	10 720 €
Imprévu divers	61 100 €
MONTANT TOTAL DES DEPENSES	194 020 €

ANNEXES

ANNEXE N°1



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA NIÈVRE

SUR
M^r DUCHE
MAIRIE DE COSNE

19 MAI 2015
N° 2799

Direction départementale
des territoires de la Nièvre

Nevers, le

11 MAI 2015

Service Eau, Forêt et Biodiversité

Affaire suivie par : Marie-Sylvie RABIE
Tel. : 03 86 71 52 51
Mél. : marie-sylvie.rabie@nievre.gouv.fr

708

Monsieur le Maire
Mairie

58200 COSNE COURS SUR LOIRE

Objet : Gestion des eaux pluviales de la ZAC du secteur sud de la ville de Cosne sur Loire au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement.

Pièces jointes : 1

Monsieur le Maire,

Vous avez déposé un dossier d'autorisation le 27 septembre 2013 concernant l'opération suivante :

Régularisation des ouvrages existants de gestion des eaux pluviales de la ZAC du secteur sud et autorisant la création d'ouvrages sur l'ensemble de la zone

Dossier enregistré sous le numéro : 58-2013-00143.

Suite à l'examen des pièces de votre dossier, vous trouverez ci-joint l'arrêté préfectoral correspondant à cette opération.

Par ailleurs, vous voudrez bien procéder à l'affichage en mairie, durant une période de un (1) mois minimum, de cette décision. A l'issue de cet affichage, je vous saurais gré de bien vouloir me retourner un certificat correspondant signé.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le chef du service « eau, forêt et biodiversité »

Florent MITAULT



PREFET DE LA NIEVRE

**Direction départementale
des Territoires de la Nièvre**

Service eau, forêt et
biodiversité

N° 2015 - 30A

ARRETE PREFECTORAL

**régularisant les ouvrages existants de gestion des eaux pluviales
de la ZAC du secteur sud de la ville de Cosne-Cours-sur-Loire
et autorisant la création d'ouvrages sur l'ensemble de la zone
au titre des articles L. 214-1 à L.214-6 du code de l'environnement**

**Le Préfet de la Nièvre,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU la directive n° 2000/60/CE du 23 octobre 2000, dite Directive Cadre sur l'Eau,

VU le code de l'environnement, et notamment son livre II, ses articles L.214-1 à L.214-6, R.214-1, R.214-6 à R.214-31,

VU le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 applicable le 22 décembre 2009,

VU l'arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application des articles R.212-10, R.212-11 et R.212-18 du code de l'environnement,

VU l'arrêté préfectoral n° 2014302-0003 du 29 octobre 2014 portant délégation de signature à M. Yves CASTEL, Directeur départemental des territoires de la Nièvre,

VU la demande d'autorisation déposée par la commune de Cosne-Cours-sur-Loire le 27 septembre 2013 et déclarée complète et régulière le 25 juillet 2014 concernant la régularisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales de la ZAC secteur Sud de la ville de Cosne-Cours-sur-Loire,

VU l'arrêté préfectoral 2014-262-0003 du 19 septembre 2014 prescrivant la mise à enquête publique de ce dossier sur la commune de Cosne-Cours-sur-Loire,

VU le rapport du commissaire enquêteur en date du 19 décembre 2014,

VU l'avis du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (C.O.D.E.R.S.T.) en date du 24 mars 2015,

VU la phase contradictoire et l'absence d'observations formulées par le pétitionnaire,

CONSIDERANT que les prescriptions du présent arrêté permettent de garantir la conformité des rejets avec les objectifs de qualité affiliés au milieu récepteur et plus généralement les intérêts portés à l'article L.211-1 du code de l'environnement,

CONSIDERANT que les débits de fuite retenus constituent la meilleure option environnementale pour préserver les milieux humides à l'aval du projet,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de mettre en place des dispositifs adaptés pour éviter l'aggravation de l'imperméabilisation des sols,

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Nièvre,

ARRETE

Article 1 – Objet de l'autorisation

La commune de Cosne-Cours-sur-Loire est autorisée au titre de la loi sur l'eau, à régulariser et à créer les ouvrages de gestion des eaux pluviales de la ZAC du secteur sud, conformément au dossier présenté en enquête publique, en tout ce qui n'est pas contraire au présent arrêté.

Les rubriques définies au tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernées par cette opération sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Régime
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)	Autorisation

Ce projet relève donc d'une procédure d'autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement.

L'autorisation délivrée ne dispense pas des autres démarches administratives nécessaires à la réalisation du projet.

Article 2 – Objet de l'ouvrage

a) descriptif de l'aménagement

EAUX PLUVIALES

Les principes retenus sont :

- la création d'ouvrages de stockage sur les parcelles déjà aménagées de la zone industrielle sud,
- la création d'ouvrages de stockage sur les parcelles à aménager de la zone Parc d'activité du Val Loire,
- l'entretien des ouvrages de transit hydraulique afin de leur redonner leur capacité d'écoulement théorique.

Les ouvrages de collecte et de transport sont proposés avec un dimensionnement pour une pluie décennale.

Les parcelles à aménager sur lesquelles sont implantées des activités présentant des risques de pollution doivent être équipées de séparateurs d'hydrocarbures.

EAUX USEES

Un schéma directeur d'assainissement du Parc d'Activités Val Loire a été réalisé en 2007 et mis à jour en décembre 2011.

Les conclusions de ce schéma sont :

- le bon dimensionnement des deux postes de relevage,
- le bon dimensionnement des collecteurs d'amenée,
- une capacité suffisante de la station d'épuration
- la présence d'eaux claires parasites dues à des problèmes d'étanchéité des réseaux (une campagne de recherche et de contrôle pour déceler l'origine des eaux claires parasites est proposée).

b) Caractéristiques techniques :

Le dimensionnement des ouvrages de rétention est calculé, par le pétitionnaire, pour des événements pluviaux de période de retour 10 ans et sur la base de coefficient d'imperméabilisation compris entre 46 % et 70 % suivant les secteurs.

Bassin de rétention	Surface du bassin versant collecté	Volume (m ³)	Débit de fuite (l/s)	Exutoire
BR4	7	3 500	7	Fossé, busage, fossé, Loire
BR5	5	910	260	Busage, fossé, Loire
BR6A	3,5	950	10	Fossé rue des Fondateurs
BR6B	1,8	300	10	BR du rond point de la Mare
BR6C	2,5	620	10	Fossé sur des Forgerons
BR7 Les Crots Blots	9	2320	9	Bois

Article 3 – Prescriptions spécifiques

La commune de Cosne-Cours-sur-Loire a en charge de faire réaliser des analyses physico-chimiques au niveau de l'exutoire du réseau pluvial, avant rejet à la Loire.

Analyse sur la matrice eau

Les prélèvements sont réalisés à l'aval des bassins de rétention BR5 et BR4. Les concentrations en flux polluants ne doivent pas dépasser pour les MES : 30mg/l et pour les hydrocarbures : 5 mg/l.

La fréquence de ces analyses est annuelle lors des 3 premières années puis une fois tous les 3 ans. Elles sont réalisées après des épisodes pluvieux peu intenses pour lesquels la capacité de dilution des polluants est réduite (volume ruisselé faible).

Les résultats de ces analyses sont transmis au service police de l'eau.

Analyse sur la matrice sédiment :

Un prélèvement de sédiments des bassins BR4 et BR5 est réalisé tous les 8 ans environ, lorsque l'épaisseur de dépôt dans le bassin est suffisante. Ces analyses portent sur la teneur en métaux et hydrocarbures.

Article 4 – Entretien des ouvrages

Le maître d'ouvrage a en charge la surveillance et l'entretien du réseau de collecte et des bassins de rétention, qui doivent toujours être conformes aux prescriptions de l'arrêté.

Les bassins doivent être curés lorsque 25 % de leur volume sera occupé par des boues décantées. Les produits issus du curage (boues, hydrocarbures, déchets) sont dirigés vers des entreprises agréées de curage et de nettoyage, équipées de pompes suceuses ou de citernes.

L'entretien des bassins et des fossés est effectué uniquement de façon mécanique ou physique. L'emploi de produits phytosanitaires est interdit.

La surveillance du réseau est réalisée de façon régulière pour s'assurer de son bon fonctionnement.

La surveillance du bon fonctionnement des bassins de rétention est réalisée mensuellement et après chaque événement pluvieux important. Elle comprend notamment :

- l'enlèvement des flottants (bouteilles plastique, papiers, branchages.....),
- le nettoyage des talus,
- la vérification de la stabilité des talus,
- éventuellement, la lutte contre les rongeurs,
- l'entretien de la végétation,
- le nettoyage des grilles amont et aval,
- la vérification des dispositifs hydrauliques.

Une visite visuelle du bassin et de ses canalisations d'entrée et de sortie est réalisée après chaque sollicitation du bassin.

Les opérations d'entretien et de maintenance des installations doivent être consignés dans un registre ouvert à cet effet.

Article 5 – Conformité au dossier et modifications

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation doit être porté avant sa réalisation à la connaissance du préfet, conformément aux dispositions de l'article R.214-18 du code de l'environnement.

Article 6 – Caractère de l'autorisation

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'Etat exerçant ses pouvoirs de police.

Faute pour le permissionnaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du permissionnaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement de la sécurité et de la santé publique, sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives aux contraventions au code de l'environnement.

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux mesures prescrites, le permissionnaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par cette présente autorisation, sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

Article 7 – Période de validité de l'autorisation

Les travaux susvisés devront être réalisés dans les cinq ans suivant la signature du présent arrêté. Une prorogation de ce délai est possible sur demande expresse du bénéficiaire auprès du Préfet, au minimum quatre mois avant la fin de validité du présent arrêté.

Article 8 - Incident ou accident

Tout incident ou accident ayant porté ou étant susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux ou à leur gestion quantitative, ainsi que les premières mesures prises pour y remédier, doivent être déclarés au préfet par le bénéficiaire de l'autorisation dans les meilleurs délais.

Article 9- Droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 10 : Publication et information des tiers

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Cosne-Cours-sur-Loire pendant une durée minimale d'un mois. Il sera également consultable par le public à la préfecture de la Nièvre pendant une durée de un mois, et mis à disposition du public sur le site Internet de la préfecture de la Nièvre pendant une durée d'au moins un an.

Article 11 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent :

- par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 dans un délai d'un an à compter de la publication ou de l'affichage du présent arrêté. Toutefois, si le démarrage des travaux n'est pas intervenu six mois après la publication ou l'affichage du présent arrêté, le délai de recours continue à courir jusqu'à l'expiration d'une période de six mois après ce démarrage.
- par le bénéficiaire dans un délai de deux mois à partir de la date à laquelle le présent arrêté leur aura été notifiée.

Article 12 – Exécution

Le secrétaire général de la préfecture de la Nièvre,
Le chef du service départemental de la Nièvre de l'office national de l'eau et des milieux aquatiques,
Le directeur départemental des territoires de la Nièvre,
Le maire de Cosne-Cours-sur-Loire
toutes autorités de police et de gendarmerie,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Nièvre.

A Nevers, le **30 AVR. 2015**

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur départemental des territoires,



Yves CASTEL

ANNEXE N° 2

ZONE 1AUe

La zone 1AUe est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elles sont réservés pour la création d'opérations d'ensemble à vocation principale d'activités, et sont au nombre de cinq, elles correspondent :

- au secteur 1AUe « Champ du Latin » ;
- au secteur 1AUe « Les grands Champs », avec deux sous secteurs a et b, en fonction des règles de hauteur ;
- aux deux secteurs 1AUe « Vallée des Gâtines » ;

Ces quatre secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation opposables au tiers figurés au plan de zonage par une légende particulière.

Lignes HTB :

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

Poste de transformation :

Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs 1AUe, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions et installations à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1AUe2 ;
- les dépôts de déchets, de gravats, de véhicules hors d'usage, sauf ceux précisés à l'article 1AUe2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;

De plus dans la zone 1AUe « Champ du Latin » sont interdits, les constructions et installations à usage industrielle, artisanale et d'entrepôts non liés à une activité commerciale.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après ne sont admises que sous réserve qu'elles soient conçues dans le cadre d'une opération d'ensemble, en cohérence avec l'environnement immédiat de la zone et en continuité avec les voies publiques ou privées avoisinantes, et qu'elles ne compromettent pas l'organisation rationnelle ultérieure de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de constructions ou installations à usage d'activités, sous réserve qu'elles soient intégrées au volume de l'un des bâtiments d'activités ;
- les dépôts de déchets, de gravats, de véhicules hors d'usage sont autorisés pour les activités de recyclage industriel ou de gestion des déchets ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'activités ;
- les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2.00 m de dénivelé directement liés aux constructions et opérations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Les accès, d'une largeur minimum de 3.00 m, doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Tout nouvel accès automobile direct est interdit sur l'A77.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse publiques ou desservant plusieurs lots doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule de défense contre l'incendie puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

Existence d'un réseau

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- En cas de réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ;

Absence de réseaux

- L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés

Dans les secteurs dépourvus d'assainissement collectif : les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, éventuellement après traitement préalable des eaux résiduelles industrielles, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 - Stockage des déchets

- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.
- Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

ARTICLE 1AUe 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette de recevoir un assainissement autonome adapté.

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5.00 m par rapport à l'alignement ;
- Toutefois une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistiques, architecturales ou techniques le justifient, notamment, afin de prendre en compte l'implantation de constructions existant sur le terrain ou sur les terrains voisins :

Extension de construction existante

- Les extensions de faible volume (de 5 m² maximum d'emprise au sol) peuvent être implantées entre l'alignement et la construction existante,
- Les extensions du volume principal d'une construction existante peuvent être implantées :
 - Avec au moins le même recul que le volume principal de la construction existante,
 - Avec le même recul que le volume principal d'une construction voisine.

Constructions nouvelles

- Dans le cas où une construction voisine est implantée dans la marge de recul, une construction nouvelle peut être implantée dans la marge de recul, à condition que son volume principal soit implanté avec le même recul que le volume principal de la construction voisine.

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative ;
 - Soit à une distance d'au moins 5.00 m de la limite séparative.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistique, architecturales ou techniques le justifient, notamment :
 - En cas d'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée selon les prescriptions de l'alinéa précédent ; l'extension peut être implantée à la même distance de la limite séparative que la construction existante.

ARTICLE 1AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur un même terrain est subordonnée aux critères de sécurité, notamment incendie, selon la nature des activités exercées.

ARTICLE 1AUe 9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière ne peut excéder 60%.

Toutefois une emprise supérieure peut être admise :

- dans le cas de reconstruction après sinistre de constructions existantes dépassant cette emprise sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEURS

La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut du terrain naturel, est limitée à :

- | | |
|--|------------------------------------|
| - secteur 1AUe « Champ du Latin » : | 9.00 m au faîtage ou à l'acrotère |
| - secteur 1AUe « Les grands Champs », | |
| ○ sous secteur a : | 15.00 m au faîtage ou à l'acrotère |
| ○ sous secteur b : | 12.00 m au faîtage ou à l'acrotère |
| - secteurs 1AUe « Vallée des Gâtines » : | 12.00 m au faîtage ou à l'acrotère |
| - secteur 1AUe « Les Crots Blots » : | 12.00 m au faîtage ou à l'acrotère |

Toutefois :

- une hauteur plus importante peut être admise pour les constructions et installations liées aux équipements d'infrastructure ou nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public en considération des impératifs techniques.
- cette hauteur peut être ponctuellement dépassée pour les éléments techniques indispensables au fonctionnement des activités admises dans la zone.

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Pour les couleurs, privilégier les gammes de gris.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

Bâtiments existants et nouveaux :

Forme et matériaux,

sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes ainsi que l'emploi de matériaux de couvertures réfléchissants, à l'exception des dispositifs de mise en place de solutions liées au développement durable (panneaux photovoltaïques par exemple) ;
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails d'architecture ;
- Les bardages horizontaux ;

Clôtures

Forme et matériaux,

sont interdits :

- Les clôtures supérieures à 2.00 m ;
- Les clôtures qui ne sont pas constituées d'un treillis métallique de couleur verte ou galvanisée, doublée d'une bande enherbée ou paysagée d'une largeur minimum de 0.70 cm.
- Les éléments dépassant de l'alignement de ladite clôture, intégrés ou non et constitutifs ou non de la construction de la clôture.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Lorsque les constructions et installations nouvelles groupent plusieurs fonctions le nombre total de places de stationnement s'obtient par addition du nombre de places nécessaire à chaque fonction.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par logement ;
- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, il est imposé au minimum une place de stationnement VL par 25 m² de surface de vente ;
- Pour les bâtiments à usage d'entrepôts de stockage ou de conditionnement, il est exigé au minimum une place de stationnement PL par 500 m² de surface de plancher.
- Dans le cas de réalisation de lotissements d'activités tertiaires les stationnements peuvent être groupés dans des aires collectives sur la base d'une place par 40 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 25 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par chambre + une place par tranche de 10 chambres.
- Pour les restaurants il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 10m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage d'activités autres que celles précédemment définies, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 100 m² de surface de plancher.

- Stationnement des cycles non motorisés : au minimum 2 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Modes de réalisation : le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- Soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :
 - en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du terrain de l'opération,
 - ou en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - ou en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - ou, le cas échéant, et avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE 1AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Sur chaque unité foncière, 10% de la superficie minimum doivent être aménagés en espace vert.
- Les espaces libres de construction doivent être plantés avec des essences locales et les plantations existantes maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Toutes les initiatives seront favorisées en matière de développement numérique ;
- Pour les opérations groupées et les permis d'aménager, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévue à moyen et long terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elle doit faire l'objet d'une modification du P.L.U. pour son ouverture à l'urbanisation et verra, alors, les modes d'occupation et d'utilisation des sols définis.

Les zones 2AUh :

- « Pont Midou »,
- « Champ Mouchot »,
- « Gatefer »
- et « Chantier Blanc »

sont réservées principalement à l'accueil d'habitat ;

Les zones 2AUe :

- « Les Ruineries »
- et « Les Crots Blots »

sont réservées pour l'accueil d'activités.

Lignes HTB :

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

Poste de transformation :

Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 2AU, en dehors des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions de quelque nature que ce soit sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone 2AU seuls les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique sont autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles d'implantation, par rapport aux voies et aux emprises publiques, doivent répondre aux besoins des constructions envisagées.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles d'implantation, par rapport aux limites séparatives, doivent répondre aux besoins des constructions envisagées.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet

ZONE Ue

La ZONE Ue est la partie urbaine du territoire communal de COSNE-COURS-SUR-LOIRE réservée aux activités et aux services.

Il comporte également le secteur correspondant à la zone de Karting.

Elle comprend les secteurs suivants :

Les secteurs Uea destinés à recevoir des activités peu nuisantes insérées dans des secteurs d'habitat ;

Le secteur Ueb destiné à recevoir des bassins de rétention des eaux ;

Il existe également des secteurs bien identifiés qui disposeront de prescriptions réglementaires spécifiques reprenant celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de La Loire et du Nohain :

Secteurs UeIL et UeILN : secteurs situés en zone submersible du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain ;

Lignes HTB :

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

Poste de transformation :

Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ue :

- les constructions et installations à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Ue2 ;
- les dépôts de déchets, de gravats, de véhicules hors d'usage, sauf ceux précisés à l'article Ue2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;

Dans les secteurs Uea, toutes activités nuisantes pour les secteurs d'habitat situés à proximité.

Dans les secteurs UeiL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs UeiL, UeiLN, Uea et Ueb ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de constructions ou installations à usage d'activités, sous réserve qu'elles soient intégrées au volume de l'un des bâtiments d'activités ;
- les dépôts de déchets, de gravats, de véhicules hors d'usage sont autorisés pour les activités de recyclage industriel ou de gestion des déchets ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'activités ;
- les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;

Dans le secteur Ueb :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la réalisation des bassins de rétention des eaux ;

Dans les secteurs Uea :

- Les constructions, ouvrages et installations à destination d'activités à condition qu'ils soient compatibles avec la présence de bâtiments à usage d'habitation situés à proximité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les dépôts de gravats et autres matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité existante ou à venir sur le site ;

Dans les secteurs UeIL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Les accès, d'une largeur minimum de 3.00 m, doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse publiques ou desservant plusieurs lots doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule de défense contre l'incendie puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés

Dans les secteurs dépourvus d'assainissement collectif : les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, éventuellement après traitement préalable des eaux résiduaires industrielles, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 - Stockage des déchets

- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.
- Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

ARTICLE Ue 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette de recevoir un assainissement autonome adapté.

Dans les secteurs UeIL et UeILN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs UeIL, UeILN et UeB :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5.00 m par rapport à l'alignement ;
- Toutefois une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistiques, architecturales ou techniques le justifient, notamment, afin de prendre en compte l'implantation de constructions existant sur le terrain ou sur les terrains voisins :

Extension de construction existante

- Les extensions de faible volume (de 5 m² maximum d'emprise au sol) peuvent être implantées entre l'alignement et la construction existante,
- Les extensions du volume principal d'une construction existante peuvent être implantées :
 - Avec au moins le même recul que le volume principal de la construction existante,
 - Avec le même recul que le volume principal d'une construction voisine.

Constructions nouvelles

- Dans le cas où une construction voisine est implantée dans la marge de recul, une construction nouvelle peut être implantée dans la marge de recul, à condition que son volume principal soit implanté avec le même recul que le volume principal de la construction voisine.

Dans les secteurs UeIL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs UeIL et UeiLN et Ueb :

- Les constructions peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative ;
 - Soit à une distance d'au moins 5.00 m de la limite séparative.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistique, architecturales ou techniques le justifient, notamment :
 - En cas d'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée selon les prescriptions de l'alinéa précédent ; l'extension peut être implantée à la même distance de la limite séparative que la construction existante.

Dans les secteurs UeIL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE Ue 9 –EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs Ueb, UeIL et UeiLN :

L'emprise au sol totale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière ne peut excéder 60%.

Dans les secteurs UeIL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEURS

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs UeIL et UeiLN :

- La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut du terrain naturel, est limitée à 11.00 m

Dans l'ensemble de la zone tout secteur compris :

- La hauteur maximale peut être dépassée ponctuellement, pour les éléments techniques indispensables au fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- Pour les constructions ou les installations liées aux équipements d'infrastructure ou nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, il n'est pas fixé de hauteur maximum, celle-ci étant fonction des impératifs techniques ;
- Pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants dont la hauteur dépasserait celle admise en application des paragraphes précédents, la hauteur existante peut être conservée.

ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Pour les couleurs, privilégier les gammes de gris.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

Bâtiments existants et nouveaux :

Forme et matériaux,

sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes ainsi que l'emploi de matériaux de couvertures réfléchissants, à l'exception des dispositifs de mise en place de solutions liées au développement durable (panneaux photovoltaïques par exemple) ;
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails d'architecture ;

Clôtures

Forme et matériaux,

sont interdits :

- Les clôtures supérieures à 2.00 m ;
- Les clôtures qui ne sont pas constituées d'un treillis métallique de couleur verte ou galvanisée, doublée d'une bande enherbée ou paysagée.
- Les éléments dépassant de l'alignement de ladite clôture, intégrés ou non et constitutifs ou non de la construction de la clôture.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Lorsque les constructions et installations nouvelles groupent plusieurs fonctions le nombre total de places de stationnement s'obtient par addition du nombre de places nécessaire à chaque fonction.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par logement ;
- Pour les constructions à usage commercial, il est imposé au minimum une place de stationnement VL par 25 m² de surface de vente, hors surfaces de serres ;
- Pour les bâtiments à usage d'entrepôts de stockage ou de conditionnement, il est exigé au minimum une place de stationnement PL par 500 m² de surface de plancher.
- Dans le cas de réalisation de lotissements d'activités tertiaires les stationnements peuvent être groupés dans des aires collectives sur la base d'une place par 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 25 m² de surface de plancher.

- Pour les hôtels, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par chambre + une place par tranche de 10 chambres.
- Pour les restaurants il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 10m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage d'activités autres que celles précédemment définies, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 200 m² de surface de plancher.
- Stationnement des cycles non motorisés : au minimum 2 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Modes de réalisation : le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- Soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :
 - en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du terrain de l'opération,
 - ou en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - ou en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - ou, le cas échéant, et avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Sur chaque unité foncière, 10% de la superficie minimum doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.
- Les espaces libres de construction doivent être plantés avec des essences locales et les plantations existantes maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet

ANNEXE 3

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA NIÈVRE**

Pôle Gestion Publique
Service des Domaines
12, rue Henri Barbusse
58000 NEVERS.
Téléphone : 03 86 71 96 00

Le 13/12/2016

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de la Nièvre

à

Madame Stéphanie QUINTIN
Service Juridique
Communauté de Communes Loire et Nohain

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Monique DELAVAL
Téléphone : 03 86 71 96 56
Courriel : monique.delaval@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : LIDO 2016-86V516

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelles boisées.

Adresse des biens : « Les Crots Blots »/ « Le Tremblat »/ « Vallée des Gâtines »/ « Le Grand Patureau ».

Valeur vénale : 194 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Communauté de Communes Loire et Nohain.
Service Juridique.
Affaire suivie par Stéphanie QUINTIN.

2 – DATES

DATE DE CONSULTATION	13 décembre 2016
DATE DE RÉCEPTION DE LA DEMANDE	13 décembre 2016
DATE DE VISITE SUR PLACE	Sans objet
DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »	13 décembre 2016

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE- DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Réactualisation de l'estimation sommaire et globale de la valeur vénale des propriétés nécessaires à la constitution d'une réserve foncière sur Cosne-sur-Loire en vue de l'extension du Parc d'Activités du Val-de-Loire.

4 – PRÉSENTATION DU PROJET.

Le projet de constitution d'une réserve foncière implique la maîtrise foncière de terrains situés sur la commune de Cosne-sur-Loire dans sa zone Sud.

Le projet nécessite l'acquisition de terrains représentant une superficie globale d'environ 106 353 m² (10 ha 63 a 53 ca), ces terrains se trouvent sur 4 lieux-dits :

- « Le Grand Patureau », 7 propriétaires sont touchés pour une superficie globale de 62 ares 21 centiares.
- « Vallée des Gâtines », 16 propriétaires sont touchés pour une superficie globale de 4 hectares 03 ares 52 centiares.
- « Le Tremblat », 7 propriétaires sont touchés pour une superficie globale de 3 hectares 35 ares 60 centiares.
- « Les Crots Blots », 6 propriétaires sont touchés pour une superficie globale de 2 hectares 62 ares 20 centiares.

5 – PORTÉE DE L'ENQUÊTE.

Au préalable, il convient de souligner 3 points :

- Il s'agit d'une **évaluation sommaire et globale** qui n'a d'autre but que de permettre une approche du coût des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet.
En d'autres termes, il conviendra d'interpréter avec prudence une valeur qui compte tenu des conditions particulières de l'enquête, ne peut représenter qu'un ordre de grandeur.
- Il sera fait uniquement état de **valeurs moyennes brutes** toute appréciation de différences qualitatives particulières devant être écartées au stade d'une estimation par définition sommaire.
- Les **imprévus** tels que rétablissement de clôtures, dépréciations et préjudices divers seront **évalués forfaitairement** à 50 % des indemnités principales et 30 % des indemnités d'exploitation.

6 – NATURE DES BIENS A ACQUÉRIR.

Les diverses acquisitions concernent essentiellement des parcelles de nature rurale (bois/taillis), aucun immeuble bâti n'est touché.

7 – URBANISME.

La commune de Cosne-sur-Loire est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé en juillet 2013.
Les parcelles à acquérir se trouvent en zone Ue, 1AUe ou 2AUe.

- **La zone Ue** (Le Grand Patureau) est la partie urbaine de Cosne réservée aux activités et aux services.
Le secteur Ueb (Le Tremblat) est destiné à recevoir des bassins de rétention d'eau.
Emplacement réservé N°17 au profit de la commune pour le maintien de l'espace naturel boisé avec création d'un branchement ferroviaire et d'un bassin de rétention.

– La zone 1AUe (Vallée des Gâtines) est une zone naturelle équipée située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elle est réservée pour la création d'opérations d'ensemble à vocation principale d'activités.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation opposables aux tiers.

– La zone 2AU est une zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévue à moyen et long terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elle doit faire l'objet d'une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation et verra, alors, les modes d'occupation et utilisation des sols définis.

La zone 2AUe (Les Crots Blots) est réservée pour l'accueil d'activités.

8 – ÉVALUATION.

8.1. Indemnité principale :

– Parcelles sises au lieu-dit « Le Grand Patureau ».

62 a 21 ca x 3 000 € l'ha = 1 866,30 €.

– Parcelles situées au lieu-dit « Vallée des Gâtines ».

2 ha 90 a 36 ca x 9 000 € l'ha = 26 132,40 €.

1 ha 13 a 16 ca x 17 500 € l'ha = 19 803,00 €.

– Parcelles situées au lieu-dit « Le Tremblat ».

3 ha 35 a 60 ca x 18 000 € l'ha = 60 408,00 €.

– Parcelles situées au lieu-dit « Les Crots Blots ».

2 ha 62 a 20 ca x 5 500 € l'ha = 14 421,00 €.

Soit une indemnité globale de 122 171,70 € arrondie à 122 200 €.

8.2. Indemnités accessoires :

– Indemnité de remploi en cas de DUP :

5 000 € x 20 % = 1 000 €.

10 000 € x 15 % = 1 500 €.

107 200 € x 10 % = 10 720 €.

Total remploi = 10 720 €.

– Imprévus divers :

122 200 € x 50 % = 61 100 €.

8.3. Indemnité d'exploitation :

Sans objet, s'agissant de parcelles boisées.

Total des indemnités = 194 020 €, arrondi à 194 000 €.

Les valeurs ci-dessus déterminées laissent apparaître une marge d'incertitude difficile à apprécier en raison du caractère particulier du type d'évaluation demandée.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'inspecteur des Finances Publiques.



Monique DELAVAL.