

# PLAN LOCAL D'URBANISME JALIGNY-SUR-BESBRE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables – Pièce N°2



Arrêté par délibération du conseil municipal en date  
du :

A Jaligny-sur-Besbre le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil municipal en  
date du :

A Jaligny-sur-Besbre le :

Le Maire

## **AXE 1 : Le projet urbain**

### **Vers un développement démographique et urbain maîtrisé**

A travers son document d'urbanisme, la commune de Jaligny-sur-Besbre disposant d'équipements collectifs conséquents, veut insuffler une nouvelle dynamique démographique indispensable au maintien des services, commerces et activités, voire à leur développement.

Le scénario retenu doit permettre à la commune de conserver et de conforter son rôle de « Centre-Bourg important ». Les objectifs ont été définis en fonction d'une ambition certaine, raisonnable et maîtrisée.

Le projet prévoit une population stabilisée de 750 habitants à l'horizon 2020/2025. Pour atteindre cet objectif, le projet municipal vise à résorber une partie de la vacance des logements mais aussi de prévoir des secteurs ouverts à l'urbanisation.

### **Encourager la modernisation de l'habitat et la résorption de la vacance**

Afin de maintenir les habitants sur la commune et d'accueillir de nouveaux arrivants, un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme est d'agir sur le bâti existant de la commune afin de donner une image à la fois agréable et attrayante de la ville.

Pour faire face au vieillissement de la population et permettre à cette tranche d'âge de se maintenir en habitat individuel, il convient d'intervenir sur le parc immobilier en proposant des logements plus adaptés à leurs besoins (logement de plain-pied, logements et terrains plus petits, économies énergétiques).

L'étude préalable a montré que le parc de résidences principales est composé de logements de plus en plus grands. Cette uniformisation nuit à la possibilité d'un parcours résidentiel sur la commune. En effet, une partie des ménages (jeunes ménages, personnes âgées) ne peuvent avoir accès à ces grands logements (prix des loyers ou prix d'achat trop importants). Lorsque la commune ou des bailleurs sociaux envisageront de créer ou de remettre des logements sur le marché, la question de la diversification du parc devra être prise en compte.

Dans le cadre de la Communauté de Communes, une réflexion devra être conduite sur la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour favoriser la reprise des logements les plus anciens et améliorer le confort des

logements. Il s'agit en effet à travers cette action de réduire la précarité énergétique de ces logements et ainsi les rendre plus concurrentiel sur le marché de l'immobilier.

Une OPAH fut réalisée sur le territoire de la communauté de communes de 2009 à 2013.

Afin de réduire la consommation énergétique des logements, le règlement écrit du PLU ne pourra interdire l'usage des énergies renouvelables ou les restreindre.

### **Conforter la place du bourg de Jaligny**

Le diagnostic du territoire a permis de constater que le bourg de Jaligny-sur-Besbre accueille l'ensemble des équipements scolaires, culturels, sportifs, commerciaux... Afin de réduire l'usage de la voiture et les frais liés aux déplacements il est indispensable, pour faire de la commune un territoire durable, de conforter prioritairement l'urbanisation dans le bourg. En privilégiant une urbanisation à proximité des commerces et des services leur fréquentation sera favorisée. Cette disposition limitera l'usage de la voiture pour les déplacements sur la commune et favorisera les « déplacements doux » sur le territoire communal. Cette orientation permettra de disposer d'un centre bourg plus accessible aux piétons.

Le potentiel du bourg de Jaligny-sur-Besbre est important. Le centre de Jaligny ne correspond pas uniquement au centre historique regroupé autour du château. Des habitations se sont implantées le long des axes des communications notamment la RD 21 et de la 989. Elles se sont aussi implantées de manière discontinue sur les coteaux surplombant ces voies de communication. Il s'agit donc de conforter l'urbanisation au plus près des équipements, des services et des commerces en privilégiant de nouvelles constructions sur le bourg et sa périphérie immédiate (Beumanoir, par exemple).

### **Maîtriser l'urbanisation des hameaux**

Le territoire de Jaligny se compose également de plusieurs hameaux et regroupements urbains. Le projet municipal a pour objectif de permettre principalement l'accueil de nouvelles habitations sur les principaux hameaux de la commune, Marseigne, Les Facholles et les Joules. L'accueil de nouvelles habitations dans ces hameaux s'effectuera principalement dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit de se doter d'un projet municipal favorisant une bonne intégration des habitations dans leur environnement.

Le développement linéaire engendre des frais importants pour la collectivité (extension et/ou renforcement des réseaux...). L'urbanisation a un impact important sur les espaces naturels ou agricoles. Il convient donc d'être en adéquation avec les

« Grenelles de l'Environnement » en maîtrisant une urbanisation au sein du tissu bâti et afin de limiter l'impact du PLU sur ces zones. Le développement du Hameau des Joules est ainsi en cohérence avec l'optimisation du réseau d'assainissement collectif existant.

Les habitations isolées des hameaux ou du bourg feront donc l'objet d'un pastillage afin de permettre l'amélioration et/ou l'extension de ces constructions sans nuire aux paysages, au maintien de la vocation agricole ou naturelle de ces espaces.

Afin de limiter le mitage, les nouveaux sièges des exploitations agricoles nécessaires à l'activité devront se situer à proximité immédiate des bâtiments afin de s'assurer que cette habitation soit liée à l'activité agricole et ne compromette pas les paysages ou la pérennité des exploitations agricoles.

## **Axe 2 : Redynamiser l'activité sur le territoire communal**

### **Favoriser la mixité de l'occupation des sols**

L'exode rural connu ces dernières années sur Jaligny-sur-Besbre mais également sur les communes limitrophes est lié en partie à l'éloignement des pôles d'emplois et à la fermeture des entreprises aux alentours de la commune. De nombreux autres facteurs interagissent aussi. Les élus ont conscience que l'arrivée de nouvelles populations sur la commune est en grande partie liée au dynamisme économique présent sur le canton et ses environs. Il convient donc à travers l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme de permettre la mixité de l'occupation des sols en autorisant l'installation d'activités économiques au sein de la zone urbaine sous réserve que ces dernières ne constituent pas une source de nuisance pour le voisinage.

Il conviendra notamment de faire aboutir le projet de « Centre de télétravail » dans une partie des anciens locaux de l'ex Hôtel de Ville.

### **Créer une zone d'activité intercommunale**

Dans le cadre de ses compétences, la Communauté de Communes souhaite créer une Zone d'Activités à vocation artisanale sur Jaligny-sur-Besbre. Cette implantation doit permettre le maintien, l'installation ou le développement d'activités artisanales sur le territoire.

### **Préserver les commerces de proximité dans le bourg**

Un des atouts du territoire est la présence de plusieurs commerçants dans le centre bourg. Le maintien de l'attractivité commerciale et de son dynamisme passe par une vigilance partagée afin que les pas de porte conservent leur destination et que les services et les logements ne prennent pas le pas sur les commerces de proximité. Dans ce cadre la municipalité sera amenée à mettre en oeuvre un droit de préemption sur des fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux.

### **Affirmer la vocation touristique de la commune**

La Besbre et ses abords aménagés permettent d'offrir aux habitants et aux touristes des activités touristiques ludiques et sportives, avec notamment la présence de la base nautique, des emplacements réservés aux activités halieutiques, de la Maison Aquarium (SMAT), du Parc Résidentiel de la Besbre (Communauté de Communes). Le projet de PLU vise à confirmer la vocation touristique

et de loisirs des abords de la Besbre et à prévoir de nouvelles possibilités d'installations aux abords de la rivière, en prenant en compte le risque inondation.

La commune se situe à proximité du parc de loisirs, le PAL, fréquenté annuellement par plus de 500 000 visiteurs. La vallée de la Besbre offre un cadre remarquable pour les amateurs d'espaces naturels. Ces deux atouts peuvent participer au dynamisme touristique de la commune et favoriser l'émergence de projets pouvant enrichir l'offre déjà existante : centre équestre, ferme auberge, chambres d'hôtes, chemins de randonnées....

### **Favoriser le développement des réseaux de communication numérique (NTIC)**

Il s'agit d'un outil indispensable pour permettre d'attirer des entreprises sur des secteurs isolés des pôles d'emplois et créer des emplois dans les territoires ruraux. La mise en place d'un réseau haut débit favorisera le développement du télé travail quelque soit sa forme.

## **AXE3 : Préserver le cadre de vie sur Jaligny-sur-Besbre**

### **Préserver le patrimoine bâti**

Le diagnostic a permis de mettre en évidence la présence d'un centre historique, regroupé autour de l'église, abritant un patrimoine bâti remarquable. Il conviendra à travers l'élaboration du PLU de préserver ce patrimoine par la création d'un règlement graphique et écrit permettant de maintenir cette identité et s'appuyant sur les préconisations de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France. Le château situé dans le bourg est classé « monument historique ». Le périmètre de protection de ce patrimoine doit permettre une bonne intégration des futures constructions ou des travaux réalisés à l'intérieur de cette zone spécifique.

Par ailleurs, plusieurs éléments du patrimoine sont présents dans le paysage de Jaligny (lavoir, calvaire, puits, abreuvoir, bâti ancien...), ils participent à l'histoire et à l'identité de la commune, il convient donc de les identifier afin de s'assurer de leur préservation.

### **Maintenir et conforter les équipements**

Jaligny, bourg-centre important, d'accueil des services publics (Ecole maternelle et Ecole Elémentaire, Collège, Poste, Etat Civil, vacations de la Trésorerie, permanences diverses concernant l'habitat locatif, les aides à la construction, permanence de la mission locale pour l'emploi, conciliateur de justice...) et d'offre de nombreux équipements à ses habitants (Gymnase, Complexe sportif, salle Socio-culturelle, Marché couvert,...). L'érosion modérée du nombre d'habitants, constatée depuis plusieurs années, pourrait avoir à terme des conséquences sur la pérennité de ces services de proximité. La réalisation d'un document d'urbanisme doit permettre à la commune de se doter d'un outil de planification pour enrayer cet exode rural et inverser la courbe démographique.

L'offre de services à la population va s'étoffer grâce aux projets de Pôle d'Excellence Rurale. Le projet "Cultiver la mémoire pour préparer l'avenir" à Jaligny-sur-Besbre permet dans les deux années qui viennent de développer l'offre culturelle sur le canton et la Communauté de Communes (Création d'une médiathèque – Espace de la Besbre Espace René Fallet – Création d'une exposition permanente René Fallet, Création d'expositions temporaires, Résidence d'écrivains).

Par ailleurs, l'offre culturelle sera complétée grâce à la réalisation d'une « salle multimédia » dite « Salle de Mémoire » (Axe III du PER) dans les anciens locaux de l'Hôtel de Ville, au cœur du bourg.

Ce même projet permettra la création d'un établissement d'accueil temporaire pour personnes âgées, service important pour les personnes âgées en convalescence ou isolées. Cet établissement recrutera sur un secteur bien plus vaste que celui de la Communauté de Communes. Il permettra de conforter les emplois dans ce secteur d'activité.

Le projet de PLU intégrera ces projets en cours de réalisation.

### **Agir sur les déplacements vers les pôles d'emplois**

Le budget familial alloué aux déplacements ne cesse de progresser du fait de l'éloignement des villes centres pour bénéficier d'un foncier plus abordable. Or le coût de l'énergie ne cesse de progresser. Cela risque de fragiliser les ménages les plus modestes. Afin d'offrir d'autres modes de déplacement que la voiture, il convient d'améliorer l'offre de transports en commun assurant une meilleure desserte entre Jaligny et les pôles d'emplois les plus proches (Moulins ou Dompierre-sur-Besbre, par exemple). Pour permettre au plus grand nombre de bénéficier de ce mode de déplacement, il est nécessaire de regrouper l'habitat à proximité du bourg.

Une action peut être menée pour développer le covoiturage en aménageant une aire sur la commune et mettre en œuvre les moyens de communication nécessaires pour faire partager ce mode de déplacement.

### **Développer les cheminements doux**

Le projet municipal est de développer la création de cheminements doux afin de faire partager les paysages et le patrimoine présent sur la commune. Il s'agit d'un atout supplémentaire pour attirer de nouvelles familles dans le cadre du tourisme vert. Il est nécessaire de réfléchir sur des connexions entre les secteurs bâtis de Jaligny mais également en direction des communes limitrophes afin de créer un véritable maillage de chemins de randonnées. Au cas par cas, il conviendra de prévoir des aménagements dans le bourg pour améliorer l'accès aux commerces et aux services et sécuriser les déplacements piétons.

### **Agir sur l'offre de stationnement**

Le centre bourg de Jaligny est parfois confronté à des difficultés de stationnement s'expliquant d'une part par la concentration des équipements notamment scolaires et des commerces et d'autre part par l'organisation urbaine du centre ancien (rues étroites, alignement des habitations). Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une réflexion devra être conduite pour permettre d'optimiser l'offre de stationnement dans le centre ancien.

### **Assurer la mise aux normes pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics**

Lors de la réalisation des nouveaux projets mais également lors des travaux de voirie, la municipalité engagera les travaux nécessaires pour l'accessibilité de la voie et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite afin de créer une ville accessible à tous. Par ailleurs des actions peuvent être menées pour rendre accessible certaines parties du territoire en agissant sur le stationnement de véhicules sur les trottoirs ou bien encore sur l'implantation du mobilier urbain et des réseaux.

### **Prendre en compte les contraintes au développement de la commune :**

- Prendre en compte du plan de prévention du risque inondation de la Besbre
- Prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles en adoptant des préconisations pour les constructions.
- Prendre en compte la présence des sites archéologiques
- Prendre en compte le risque de glissement de terrain
- Prendre en compte la présence de la ligne électrique HTA

## **AXE 4: PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE**

### **Aménager les entrées de ville**

Le développement urbain ne doit pas remettre en cause la qualité exceptionnelle des paysages de Jaligny.

Le projet de PLU protégera les entrées de la commune assurant une transition entre espace naturel et l'espace urbain grâce à la présence des haies ou d'alignements d'arbres par la mise en place d'outils règlementaires (la loi paysage L123-1-5 7° ou les espaces boisés classés). Notons que cette végétation joue un rôle important pour l'intégration discrète des constructions dans le paysage.

### **La prise en compte de la trame verte**

La trame verte est présente sur différentes formes : espaces boisés de taille importante, végétation bordant les cours d'eaux ou les zones humides, bosquets, haies, vergers. Cette végétation fait partie de l'identité paysagère de la commune. Le PLU doit veiller à la préservation de ces espaces de biodiversité par un classement adapté.

Les boisements et bosquets représentent les poumons verts de la commune et participent fortement au cadre de vie des habitants. Dans un souci de préservation des milieux naturels, de valorisation et du maintien des fonctions de la végétation, la commune veut protéger les boisements, les bosquets et les haies les plus remarquables, soumis à de fortes pressions foncières et/ou agricoles, afin d'éviter tout grignotage ou disparition excessive, en particulier par un classement restrictif qui empêche toute nouvelle construction dans ces espaces repérés.

Une des caractéristiques de la commune est la présence de vergers au sein ou à proximité du tissu bâti. Ils font partie de l'identité du village. L'urbanisation ne doit pas nuire à la qualité du cadre de vie. Le PLU devra veiller au maintien de cette trame verte.

### **Protéger les principaux cours d'eau**

Les cours d'eau représentent des milieux favorables pour la biodiversité animale et végétale, la qualité de ces milieux disparaît sous l'influence des pratiques urbaines et agricoles. La municipalité envisage de les protéger par le maintien des ripisylves.

De nombreuses espèces végétales se développent dans les zones humides du lit majeur de ces cours d'eau, mais également au niveau des berges de la rivière elle-même. Par ailleurs, les ripisylves qui leur sont associées animent le territoire et participent à la qualité paysagère de la commune en créant un corridor biologique. La végétation assure également le maintien des berges d'une part et offre des zones de frayère pour les poissons et un habitat privilégié pour la faune. Les cours d'eau participent au cadre de vie des habitants.

### **Préserver les zones humides**

L'eau occupe une place importante dans le paysage de Jaligny-sur-Besbre. Le territoire est marqué notamment par la rivière la Besbre au bord de laquelle s'est implanté le village. Cette rivière traverse la commune du Nord au Sud. Plusieurs rus, s'écoulant des deux coteaux, viennent alimenter la rivière la Besbre.

La commune supporte un réseau hydrographique dense composé de rus, mares et étangs. Afin d'en assurer la protection, les élus souhaitent classer cette partie du territoire en zone N.

Afin de garantir l'écoulement naturel des eaux de pluie, des zones humides à proximité des zones humides qu'il convient de préserver. Ces secteurs seront inconstructibles ce qui permettra de maintenir la continuité du réseau hydrographique, synonyme de protection de l'environnement

### **Protéger les zones naturelles remarquables**

#### *Les cônes de vue remarquables*

La topographie permet d'offrir plusieurs cônes de vue remarquables notamment sur le Val de Besbre et ses abords. Il existe des fenêtres visuelles entre les deux versants de la rivière permettant de découvrir la silhouette du bourg caractérisée par le château ou le clocher de l'église. Depuis le bourg ou les hauteurs des Paillaux, il est possible de découvrir le bocage encore présent sur le versant Ouest du Val de Besbre. La commune veut, pour ne pas dénaturer les sites, pour ne pas altérer le caractère paysager de ces secteurs et ne pas privatiser les fenêtres visuelles, adapter la réglementation pour toute nouvelle construction sur les espaces concernés.

### *Préserver les espaces naturels sensibles*

Le territoire communal est concerné par plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I et une de type II, cet environnement de qualité devra faire l'objet d'une protection pour maintenir cette biodiversité.

### **Maintenir et permettre le développement des activités agricoles**

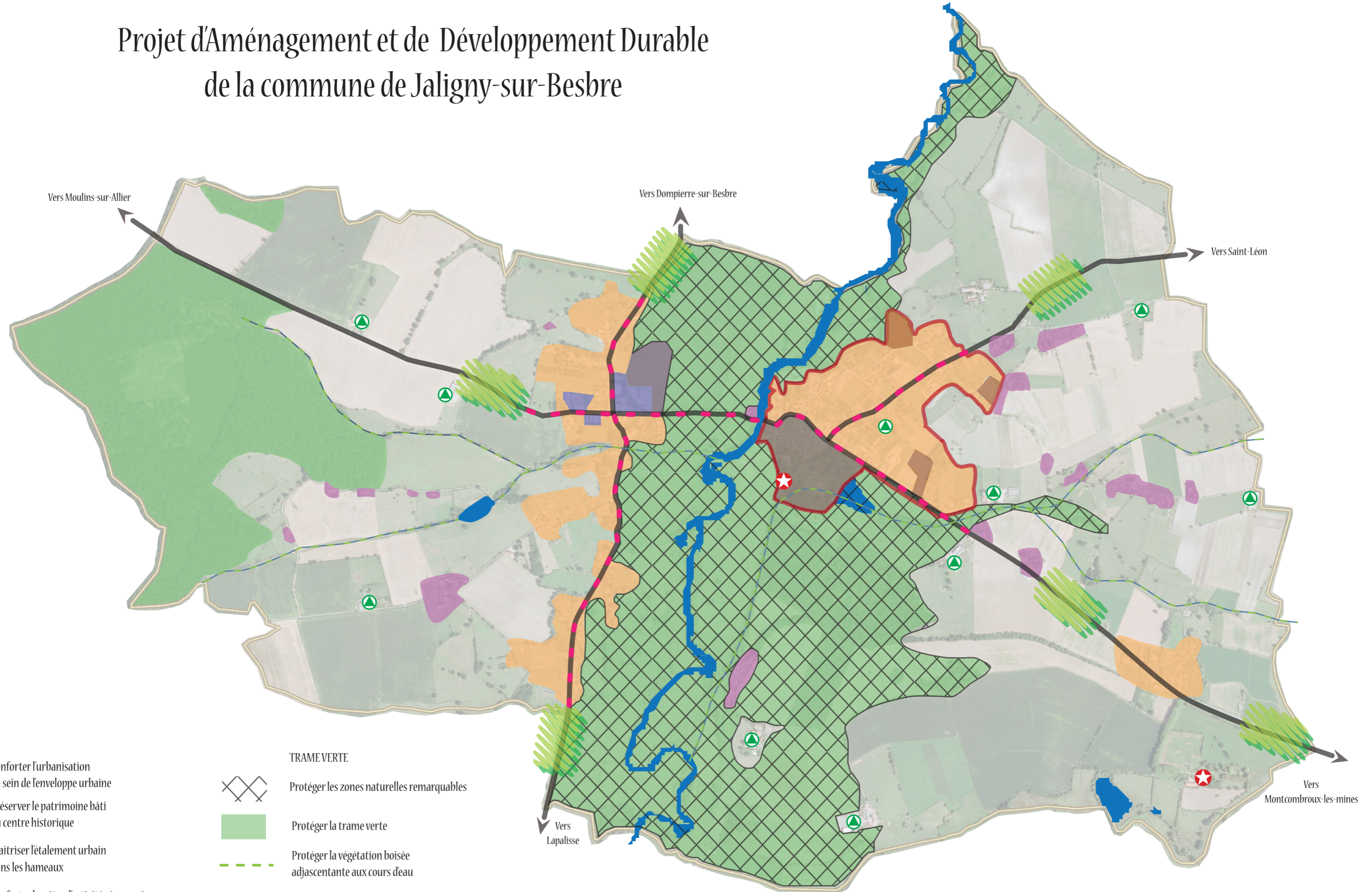
L'activité agricole caractérise une majeure partie du territoire communal de Jaligny-sur-Besbre partagée entre l'élevage et la grande culture. La volonté de la municipalité est de préserver cette identité rurale avec notamment le maintien d'un tissu économique agricole sur son territoire, facteur d'entretien des paysages et de dynamisme économique par la préservation des emplois liés à l'agriculture.

A ce titre, une part importante de terres sera dédiée à l'activité agricole afin de permettre aux exploitants actuels de pérenniser leurs activités, mais également de favoriser le renouvellement de la population agricole par la possibilité d'installation de nouveaux exploitants agricoles.

La définition des zones constructibles veillera à ne pas compromettre le maintien des exploitants agricoles, c'est pourquoi le projet retenu prend en compte les périmètres de réciprocité s'appliquant autour des bâtiments.

Jaligny possède un patrimoine architectural lié à l'agriculture. Les élus souhaitent donc que les bâtiments agricoles les plus remarquables puissent être éventuellement transformés en habitation. Cette politique permettra de dégager une offre en matière de logements non négligeable sans pour autant consommer de terres agricoles supplémentaires.

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Jaligny-sur-Besbre



- Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine
- Préserver le patrimoine bâti du centre historique
- Maitriser l'étalement urbain dans les hameaux
- Conforter les sites d'activités économiques
- Concevoir de nouveaux projets urbains
- Créer une zone d'activité intercommunale
- Conforter la place du bourg en maintenant et confortant les équipements

- TRAME VERTE**
- Protéger les zones naturelles remarquables
  - Protéger la trame verte
  - Protéger la végétation boisée adjacente aux cours d'eau

- TRAME BLEUE**
- Protéger les ruisseaux
  - Protéger le cours d'eau de la Besbre
  - Etang

- Axe principal de circulation
- Agir sur la sécurité routière dans le bourg et sur Marseigne
- Valoriser les entrées de la commune

- Exploitation agricole
- Préserver les fenêtres visuelles
- Valoriser le patrimoine remarquable et prendre en compte leur périmètre de protection

