

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

2a – Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable

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

**MODIFICATION APPROUVEE**  
par délibération du conseil municipal en date du 27/06/2008

**AOUT 2008**

## LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les principes directeurs de la révision énoncés dans le rapport de présentation sont de créer les conditions favorables pour le maintien de la population et l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie et la principale activité, l'agriculture.

Ces principes ont été développés sous la forme d'orientations majeures dont le conseil municipal a débattu le 9 janvier 2002. Ces orientations sont présentées ci-dessous ainsi que les moyens du Plan Local d'Urbanisme pour y répondre.

### I - PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT COHERENT ET MAITRISE DE L'URBANISATION

#### ■ Développer l'habitat

Partant du constat que la population d'Alligny-Cosne est vieillissante car elle ne se renouvelle pas, comme sur les autres communes de la communauté de communes Loire et Nohain à l'exception de Cosne. Afin de maintenir le niveau de population, d'éviter le départ des jeunes et d'attirer de nouveaux habitants, ces communes doivent réunir des conditions favorables en terme d'accueil et d'emploi. La priorité de la communauté de communes a été le développement économique afin de créer des emplois. Mais aujourd'hui, l'augmentation de l'activité économique sur Cosne devrait amener une demande en terme de logements. Pour l'instant, cette demande se tourne souvent le Cher, aussi, il faut trouver les moyens de répondre à cette demande sur le territoire de la Communauté de Communes.

L'offre de logements doit être suffisante et diversifiée pour répondre aux demandes mais il est aujourd'hui difficile de répondre à la demande de location sur les petites communes. Le patrimoine ancien qui pouvait être réhabilité à des coûts raisonnables l'a déjà été et les bâtiments encore vacants demandent des travaux trop importants à supporter. Les deux maisons donnant sur la place de la mairie d'Alligny-Cosne sont de bons exemples de cette problématique.

Ainsi, sur Alligny-Cosne, l'offre de logements va plutôt s'orienter vers l'accession à la propriété, dans le cadre d'opération d'ensemble ou à la parcelle.

- Sur le secteur des Capijolettes, sur la partie ouest du bourg, un secteur disponible semble pour l'instant « bloqué » du fait de la multiplicité des parcelles et des propriétaires. En effet, l'ancien P.O.S. demandait un aménagement d'ensemble pour ces terrains classés en zone d'urbanisation future NA. Si le classement reste une zone à urbaniser, aujourd'hui AU, la municipalité souhaiterait, avec le soutien de la communauté de communes, prendre en charge le projet en achetant les terrains et en les viabilisant. L'urbanisation de ces terrains va en effet dans le sens du parti défendu par la municipalité et soutenu par la communauté de communes de développer l'habitat en priorité sur le bourg, favorisant le maintien des commerces.
- Sur le reste du bourg, un certain nombre de terrains à construire sont encore disponibles pour permettre de répondre à une demande de logements en dehors d'une opération d'ensemble. La zone d'urbanisation future sur le haut du bourg a été remplacée par une zone urbaine, à l'exception des terrains à l'intérieur de la zone qui sont difficiles d'accès et sur lesquels la municipalité ne souhaite pas investir pour les viabiliser. Sur le haut de la colline, les constructions devront respecter un recul de 40 mètres par rapport à la voie afin de ne pas être placées en ligne de crête et donc de ne pas être trop visibles de loin, se détachant au dessus de la silhouette du bourg traditionnel dominée par l'église.

→ Sur les hameaux, l'objectif était de proposer des terrains à construire qui répondent à une demande différente de celle portant sur le bourg, de terrains plus grands, et plus à l'écart dans la campagne tout en tenant compte de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel et à la préservation du paysage. Ainsi, les hameaux les mieux préservés, conservant encore la structure traditionnelle de constructions regroupées autour d'un espace public ont été protégés de toute nouvelle construction dans la mesure du possible. Sur d'autres hameaux, souvent plus importants comme la Brosse aux Bruns, des terrains disponibles ont été ouverts à l'urbanisation tout en faisant attention au paysage et à la préservation des vues.

#### ■ Prévoir l'extension des équipements sportifs et culturels

Le terrain de sports et les terrains de tennis sont situés au dessus du bourg et la salle polyvalente à proximité de la mairie. Une partie des terrains à proximité du terrain de sports va être réservé pour la réalisation d'équipements sportifs ou culturels si la commune, à plus long terme, a besoin de compléter ses équipements.

#### ■ Prévoir la possibilité d'accueillir des activités artisanales

La commune ne disposait pas de zones d'activités économiques, les activités étant insérées dans les zones urbaines, en particulier l'usine d'embouteillage, ce qui amène des circulations de camions en centre-bourg et des problèmes de place et de stationnement.

- La municipalité souhaite donc prévoir des terrains d'emprise limitée pour l'implantation d'activités en dehors du bourg, à l'Ouest, en venant de Cosne, afin de pouvoir éventuellement répondre à une demande.
- Des terrains disponibles à l'arrière de l'usine ont été inclus en zone UA pour permettre son extension.

## II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

### ■ Maîtrise de l'urbanisation

Le Plan Local d'Urbanisme va encadrer l'urbanisation afin de préserver la qualité du site bâti et naturel.

- Urbanisation cohérente : Sur le bourg, une zone à urbaniser (AU) est créée sur les terrains des Capijolettes afin de permettre une urbanisation d'ensemble de ce secteur. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est aussi conditionnée par la réalisation du réseau collectif d'assainissement. Ainsi, les constructions isolées, mal desservies (constructions à l'arrière d'autres constructions installées au bout d'impasses), la multiplication des chemins d'accès, seront évitées. Un plan d'ensemble devra ainsi prévoir une desserte logique des constructions et de l'ensemble du terrain, ne créant pas de terrains enclavés.
- Urbanisation progressive : La construction dans la zone UB sur le bourg est aussi conditionnée à la réalisation du réseau collectif d'assainissement, créant de fait une urbanisation progressive, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- Une urbanisation en continuité de l'existant : Les zones urbaines sont étendues en continuité du bourg et des hameaux existants au lieu d'une extension sur les terres agricoles ou les zones naturelles. L'organisation de l'urbanisation future en continuité de l'urbanisation existante va éviter la dispersion des constructions, le mitage des zones agricoles ou naturelles et une extension démesurée des réseaux publics qui aurait amené des coûts importants pour la collectivité.
- Une architecture de qualité : Le règlement veille à préserver la qualité des sites en encadrant l'aspect extérieur des constructions nouvelles. Afin de veiller à une bonne intégration dans le paysage, les constructions récentes s'inspireront de l'implantation, de la volumétrie et des matériaux des constructions traditionnelles. La créativité n'est pas pour autant interdite et des constructions modernes pourront s'insérer dans le tissu traditionnel et le paysage si elle respectent la silhouette générale du bâti (implantation, volumétrie).

### ■ **Préservation et mise en valeur des espaces naturels**

Si le P.L.U. veille à la qualité de l'urbanisation, il doit aussi mettre en valeur et préserver le milieu naturel, par des protections spécifiques et en évitant une extension inconsidérée des zones urbaines.

- Les zones constructibles sur les hameaux ont été limitées afin d'éviter l'étalement des constructions le long des routes et le mitage du paysage naturel par des constructions isolées.
- Les haies, bosquets, bois ou arbres isolés sont des composants essentiels du paysage de la commune d'Alligny-Cosne. Le Plan Local d'Urbanisme a repéré les plus significatifs afin de les préserver, donnant un droit de regard à la municipalité sur le devenir de ces éléments.
- Les zones sensibles, en particulier les ZNIEFF sont protégées par un classement en zone naturelle.
- Les chemins ruraux utilisés pour la randonnée vont être protégés par un classement en « chemins à conserver » identifiés sur les plans annexes.

### III - PROTECTION DES ACTIVITES AGRICOLES ET ACTIVITES ANNEXES

#### ■ **Préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitations agricoles**

Les terres agricoles ayant une réelle valeur agronomique ont été identifiées et classées en zone agricole. Les exploitations agricoles sont laissées dans la mesure du possible en zone agricole ou en zone naturelle afin que les constructions ne viennent pas s'implanter trop près.

#### ■ **Permettre la reconversion des bâtiments agricoles et le développement des gîtes ruraux**

La zone agricole est plus restrictive dans le PLU que dans le P.O.S. et ne permet pas la reconversion d'anciens bâtiments agricoles ou de constructions abandonnées pour la création de gîtes ruraux. Ainsi, les hameaux comportant des d'anciens bâtiments agricoles sont passés en zone naturelle N au lieu de la zone agricole A qui est plus restrictive.