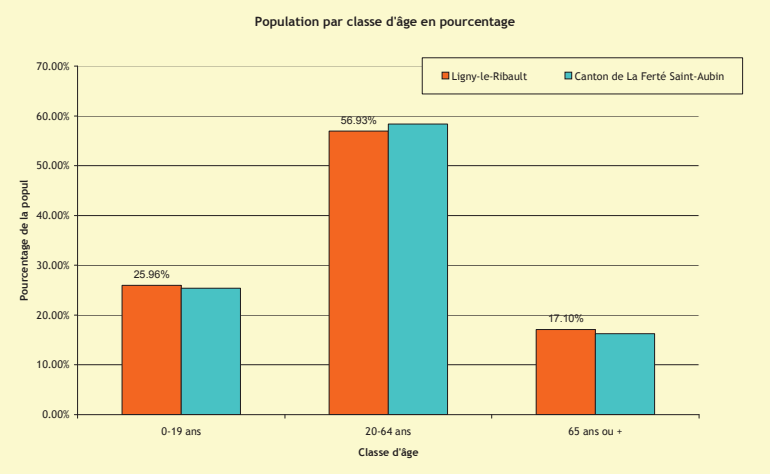
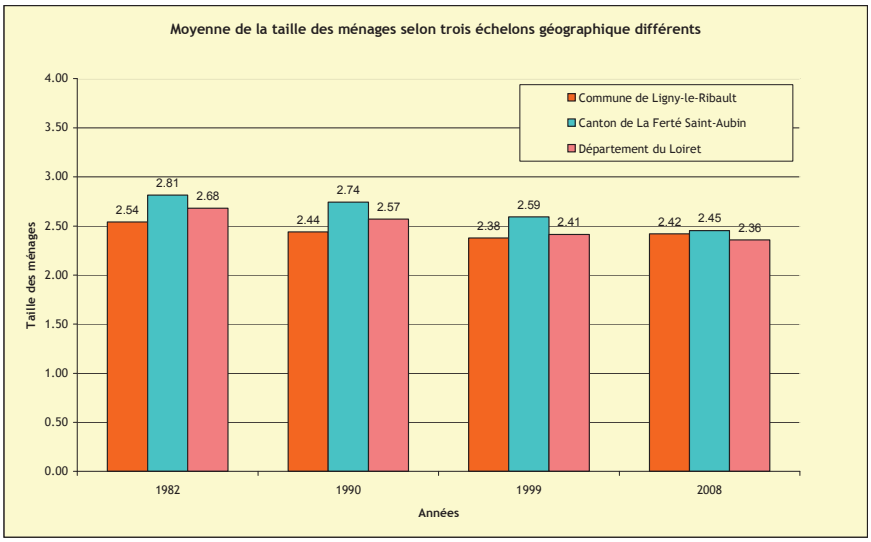
Ce constat est corroboré par l'indice de jeunesse supérieur à 1. L'indice de jeunesse représente le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Si ce rapport est supérieur à 1, la commune est « jeune » et peut assurer le renouvellement des générations. Dans le cas contraire, on conclut à un vieillissement de la population.



Dans la mesure où cet indice de jeunesse est de 1.2 à Ligny-le-Ribault et qu'il a beaucoup augmenté depuis 1999, on constate que la population locale se renouvelle très bien.

	1999	2008
Commune de Ligny-le-Ribault	0.8	1.2
Canton de la Ferté Saint-Aubin	1.3	1.1
Département du Loiret	1.2	1.2

1.3 Evolution du nombre et de la taille des ménages



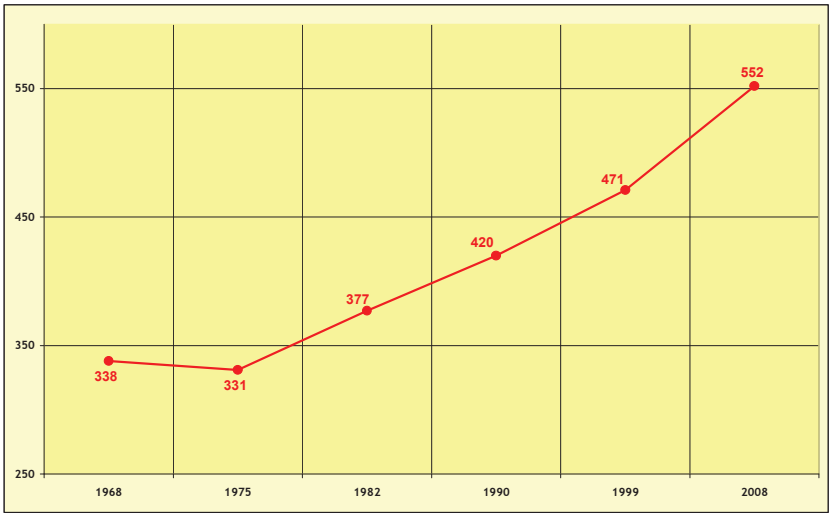
La commune comptait 552 ménages en 2008 contre 471 en 1999. Ce nombre suit donc l'évolution de la croissance démographique et augmente.

La taille des ménages est de 2.4 personnes par ménage. Elle a augmenté depuis 1999 ce qui est contraire à la tendance nationale, départementale et cantonale. En effet, la tendance nationale tend plutôt vers 2.1 personnes par ménage et diminue ou stagne entre chaque recensement.

La tendance sur Ligny-le-Ribault est d'autant plus intéressante qu'on observe qu'elle avait amorcé cette diminution depuis 1982. Il faut supposer que la venue de nombreux jeunes ménages avec enfants a inversé ce phénomène.

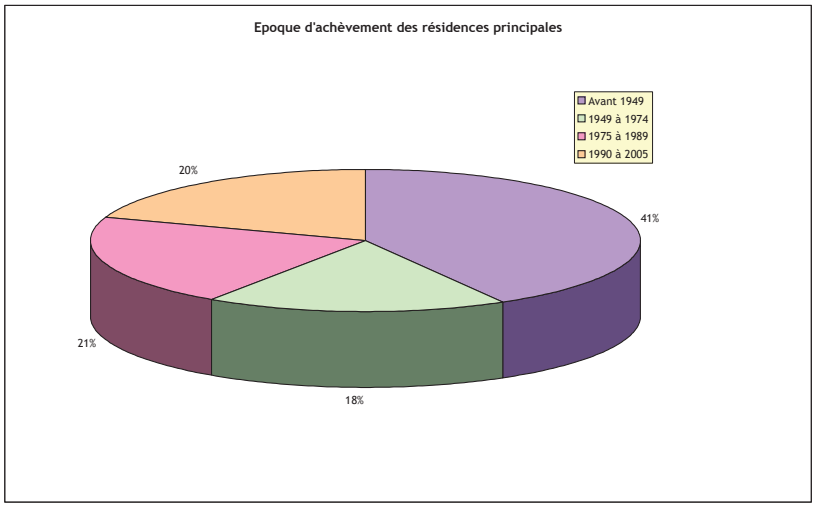
2. L'habitat

En 2008, la commune de Ligny-le-Ribault recensait 723 logements contre 621 au recensement de 1999. La majorité de ces logements sont occupés en tant que résidences principales (76.3%).



Le nombre de résidences principales a suivi l'évolution de la croissance démographique : une augmentation constante depuis 1975.

En 2008, le taux de résidences secondaires sur le territoire est de 17,3% et le taux de logements vacants est de 6,4%. Le taux de résidences secondaires tend à diminuer puisqu'il était de 19,3% en 1999. On peut supposer que des résidents secondaires se sont installés définitivement sur le territoire et ont contribué à faire augmenter la population.



Logements locatifs

L'habitat de Ligny-le-Ribault se caractérise avant tout par une typologie de logements individuels. En effet, on constate qu'il existe 5% d'appartements contre 95% de pavillons.

De même, parmi les 552 résidences principales, 75.6% des occupants sont propriétaires. Les locataires sont minoritaires (21.4% de logements locatifs). En 2008, 5.8% de ces locations étaient des logements dits aidés.

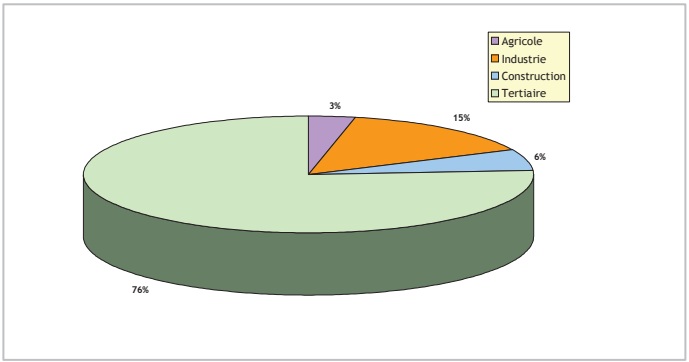
Une grande proportion des résidences principales datent de la première moitié du XXe siècle (41%).

Le développement a été un peu plus soutenu entre 1975 et 1989 grâce aux opérations de lotissement.

Le nombre de permis accordé pour du logement individuel neuf décroît depuis 1999

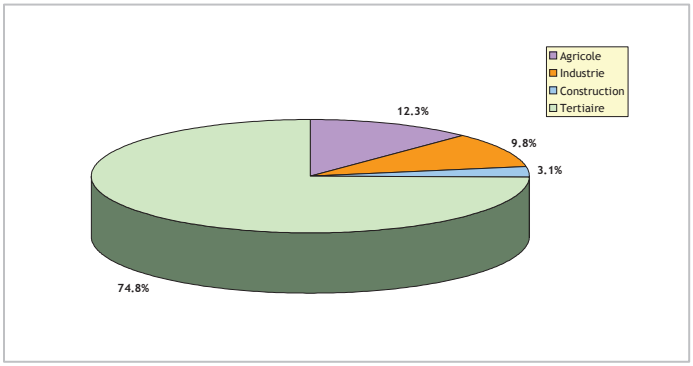
3. Les activités économiques

3.1 La population active et migrations alternantes



Répartition de la population active par secteurs d'activités.

La population active de Ligny-le-Ribault comptait 644 actifs en 2008 contre 517 en 1999. Le taux de chômage a diminué passant de 8,7% en 1999 à 5,9% en 2008.
On constate que le secteur d'emplois dominant demeure le secteur tertiaire puisque 76% de la population est concernée. Ensuite 15% de la population active travaille dans le secteur industriel, 6% dans la construction et seulement 3% dans l'agriculture.



Répartition des secteurs d'activités des emplois présents sur le territoire communal.

En 2008, 20% de la population active possède un emploi sur la commune de Ligny-le-Ribault contre 21% en 1999. Ce chiffre est révélateur de deux phénomènes :
- ✓ la nouvelle population arrivée sur Ligny-le-Ribault possède un emploi mais en dehors du territoire (bassins d'emplois de la Ferté Saint-Aubin voire d'Orléans),
- ✓ un phénomène de migrations alternantes qui ne fait que croître avec le temps, entraînant de véritables problématiques en terme de transports.

Ainsi, en 1999, la commune offrait 151 emplois :
- 74,8% lié au secteur tertiaire.
- 12,3% lié au secteur agricole.
- 9,8% lié au secteur industriel.
- 3,1% lié au secteur de la construction.

80% de la population active travaille hors du territoire communal. Il existe une inadéquation entre l'offre et la demande ; inadéquation qui n'est pas liée aux secteurs d'emplois mais plutôt au nombre d'emplois sur la commune qui est très inférieur au nombre d'actifs.

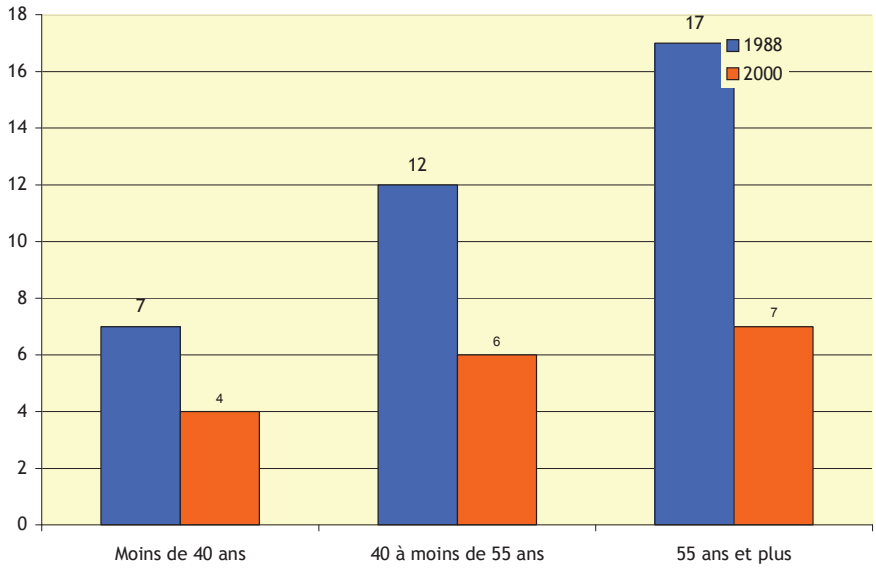
3.2 L'activité agricole

La commune de Ligny-le-Ribault s'étend sur 5 921 ha. La Superficie Agricole Utilisée (SAU) communale est de 308 ha soit 5 % du territoire. Or la Superficie Agricole Utilisée des exploitations dont le siège est recensé sur la commune est de 399 hectares. Par conséquent, des exploitants cultivent à l'extérieur de la commune. Les 95% restant du territoire communal sont occupés par l'urbanisation et les boisements.

L'agriculture occupe donc une place mimime sur le territoire tant pour son rôle paysager que pour la dynamique économique locale.

En 2000, il y avait 16 exploitations (de tout type) à Ligny-le-Ribault (contre 36 en 1988 et 40 en 1979). La taille moyenne des exploitations est de 25 ha. La tendance est à une stagnation de la taille des exploitations et une diminution du nombre d'exploitants qui ne sont pas remplacés après leur cessation d'activité.

On constate en effet que le nombre de chefs d'exploitation a baissé de 36 en 1988 à 17 en 2000. Ils sont répartis de façon assez uniforme par classe d'âge.



Le recensement datant de 2000, on peut supposer que certains exploitants de + de 55 ans sont partis à la retraite. Par conséquent, on constate que le renouvellement des chefs d'exploitation se fait difficilement.

3.3 Artisanat, commerces et entreprises

Sources : Site Internet de la CCI du Loiret et Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Loiret

La commune de Ligny-le-Ribault possède sur son territoire un tissu d'activités qui maintient une dynamique locale. Les activités présentes sur la commune sont les suivantes :

- Une trentaine d'entreprises tertiaires qui se déclinent selon plusieurs catégories :
  - Transports : plusieurs transporteurs routiers de fret
  - Commerce de détails : alimentation sur des éventaires et des marchés,
  - Bureau d'étude : Etudes et conseils en environnement, formation continue pour adultes, organisation de foire, salons, professionnels et congrès, études techniques
  - Services : un coiffeur, un supermarché, location de machines et d'équipements, installation d'équipements thermiques et de climatisation, électriciens, garagiste, magasin vestimentaire, société de holding, peintre en bâtiment,
  - Hôtellerie-restauration : Château du Bon Hôtel, un bar (le Colvert), Saint Anne, Auberge le Saint Hubert,
  - Commerce de proximité dont un supermarché, une boulangerie- pâtisserie, boucherie-charcuterie.
- 1 entreprise industrielle : fabrication de briques et de tuiles.
- 2 entreprises dans le bâtiment : travaux de terrassement, construction d'ouvrages de génie civil.
- 2 entreprises dans l'agriculture (Plantval spécialisée dans la culture de fruits et un élevage de chevaux et autres équidés…)

Il existe un certain nombres de professions libérales sur le territoire : 1 pharmacien, 2 médecins, 3 infirmiers, 1 kinésithérapeute, 1 dentiste.

Il est à noter qu'une installation classée est implantée le long de la RD 61 : une carrière de l'entreprise DE BAUDUS Aymerie.

3.4 Le tourisme

La commune possède plusieurs curiosités touristiques et d'activités de loisir :

- ✓ La Tuilerie de la Bretèche
- ✓ Le Château de Bon Hôtel
- ✓ L'Ecomusée
- ✓ Le pré des Saules (parc)
- ✓ Un parcours de pêche

- ✓ En projet : le parcours des mares

Tuilerie de la Bretèche

Une offre d'hébergement diversifiée :

- ✓ 1 gîte d'étape d'une capacité de 16 lits.
- ✓ 2 chambres d'hôtes d'une capacité de 5 lits.
- ✓ 4 gîtes ruraux d'une capacité de 12 lits.

Jardin des Saules

Parcours de pêche

IV SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET MOTIVATION DU PROJET COMMUNAL

1. Bilan économique et socio-démographique

1.1. Enjeu : une croissance démographique vigoureuse

Les enjeux sont :

- ✓ De rechercher un rythme de croissance acceptable pour l'équilibre démographique et social de la commune.

- ✓ D'anticiper et adapter les besoins en matière d'habitat et d'équipements liés:
  - à l'augmentation de la population projetée.
  - au renforcement de l'attractivité résidentielle.

1.2. Enjeu : une population locale relativement jeune

Les enjeux sont :

- ✓ De conforter la venue de jeunes actifs et de ménages avec enfants.
- ✓ D'accompagner le phénomène de desserrement des ménages : action communale en faveur du logement (ie : création de logement communal)
- ✓ D'accompagner la population âgée

1.3. Enjeu : un habitat composé de logements individuels avec une offre locative

Les enjeux sont :

- ✓ De déterminer les futurs secteurs d'habitat
- ✓ De perpétuer l'offre locative en la diversifiant.
- ✓ D'adapter l'offre de logements à la structure des ménages.

1.4. Enjeu : un tissu économique peu développé

Les enjeux sont :

- ✓ D'intégrer architecturalement les entreprises artisanales en leur imposant les mêmes règles architecturales qu'aux habitations.
- ✓ De maintenir les petits commerces qui animent le bourg.
- ✓ De développer les structures d'accueil touristique.

1.5. Une activité agricole « en sursis »

Les enjeux sont de :

- ✓ Recenser les sièges d'exploitation et les parcelles cultivées afin de les protéger par le biais du zonage A.
- ✓ Favoriser la création d'une ferme biologique.

1.6. Equipements et vie locale

Les enjeux sont de :

- ✓ Maintenir les structures scolaires.
- ✓ Prévoir un terrain pour l'aménagement de la déchetterie.
- ✓ Réorganiser les locaux communaux.
- ✓ Développer l'offre en termes de loisir : *réalisation d'équipement sportif, parcours des mares…*

2. Paysage et cadre de vie

2.1. Enjeu : un paysage naturel de qualité avec une remarquable richesse écologique

Les enjeux sont de :

- ✓ Tenir compte de l'intérêt paysager et écologique de la vallée du Cosson.
- ✓ Prendre en compte les milieux naturels sensibles dans le zonage :
  - ✓ Natura 2000 « Grande Sologne »

- ✓ Future zone inondable du Cosson
- ✓ Les milieux humides liés à la présence importante d'étangs et des rus
- ✓ Les nombreux espaces boisés du territoire

- ✓ Prendre en compte des contraintes liées à la RD 15.
- ✓ Préserver des éléments du patrimoine naturel : Eléments du paysage à conserver

2.2. Enjeux : les hameaux et les écarts éparpillés sur le territoire

Les enjeux sont de :
- ✓ Préserver le caractère typique des écarts en particuliers les écarts constitués des châteaux.
- ✓ Limiter le développement des écarts et des extensions nouvelles autour d'anciens écarts existants.
- ✓ Privilégier plutôt la densification du bourg.

2.3. Enjeu : un patrimoine architectural et archéologique à préserver et mettre en valeur

Les enjeux sont de :
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine local.
- ✓ Préserver et mettre en valeur les éléments architecturaux relatifs au passé historique de la commune : Eléments du paysage à conserver.
- ✓ Tenir compte des sites de vestiges archéologiques pour les perspectives de développement urbain de la commune.

2.4. Enjeu : Paysage et cadre de vie : les déplacements

Les enjeux sont de :
- ✓ Maintenir les itinéraires doux existants et en développer de nouveaux
- ✓ Créer des liaisons inter-quartiers
- ✓ Encourager les déplacements en transport en commun

2.5. Enjeu : Paysage et cadre de vie : les perceptions du bourg

Il s'agit de porter une attention particulière à la qualité des entrées de bourg :
- ✓ Maintenir les entrées qui sont de qualité.
- ✓ Réaménager les entrées qui le nécessitent.
- ✓ Éviter le développement linéaire.

2.6. Enjeu : Le développement urbain

Les enjeux sont de :
- ✓ Trouver l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des milieux naturels et des paysages.
- ✓ Privilégier les extensions urbaines aux abords des secteurs déjà urbanisés.
- ✓ Maîtriser l'étalement urbain tout en préservant et en valorisant le patrimoine bâti et les équipements publics.
- ✓ Éviter l'urbanisation en bande de type périurbaine le long des principales voies.

3. Les réseaux

3.1. Le réseau d'eau potable

Les enjeux sont de :
- ✓ Prendre en compte les contraintes réglementaires dans le cas où des périmètres de protection du captage seraient instaurés.
- ✓ Prévoir une nouvelle zone de forage ou une réserve d'eau avec surpresseur.

3.2. Le réseau d'assainissement

Les enjeux sont de :
- ✓ Mettre en cohérence le zonage d'assainissement avec les futures options communales et le futur zonage du PLU.

- ✓ Prévoir un terrain pour la nouvelle station d'épuration (étude spécifique à mener).

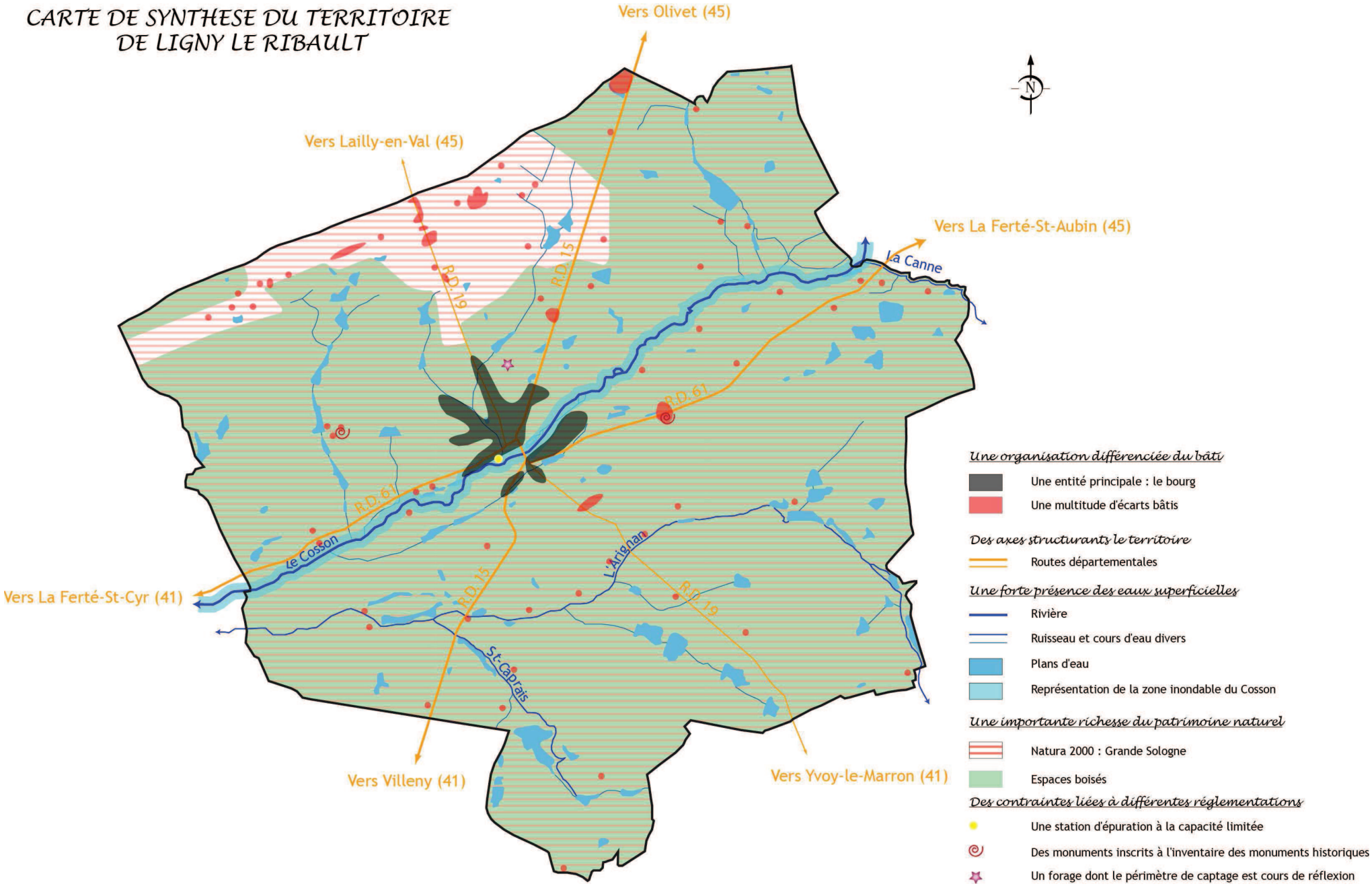
3.3. Une défense incendie à structurer

- ✓ Nécessité de mener une réflexion relative à la défense incendie avant d'envisager de nouvelles ouvertures à l'urbanisation notamment en prévoyant de palier au sous dimensionnement du réseau.

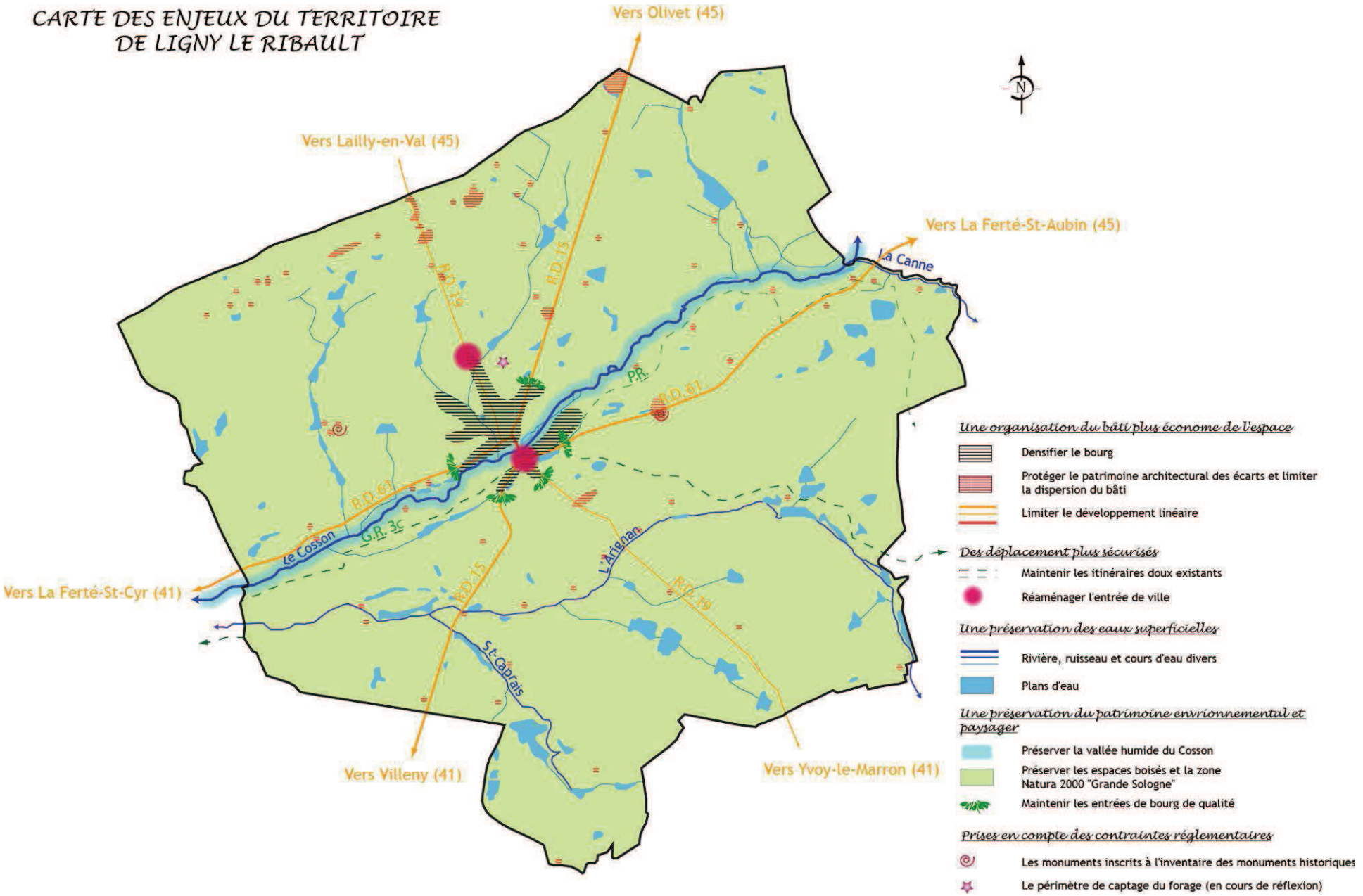
3.4. Electricité et télécommunication

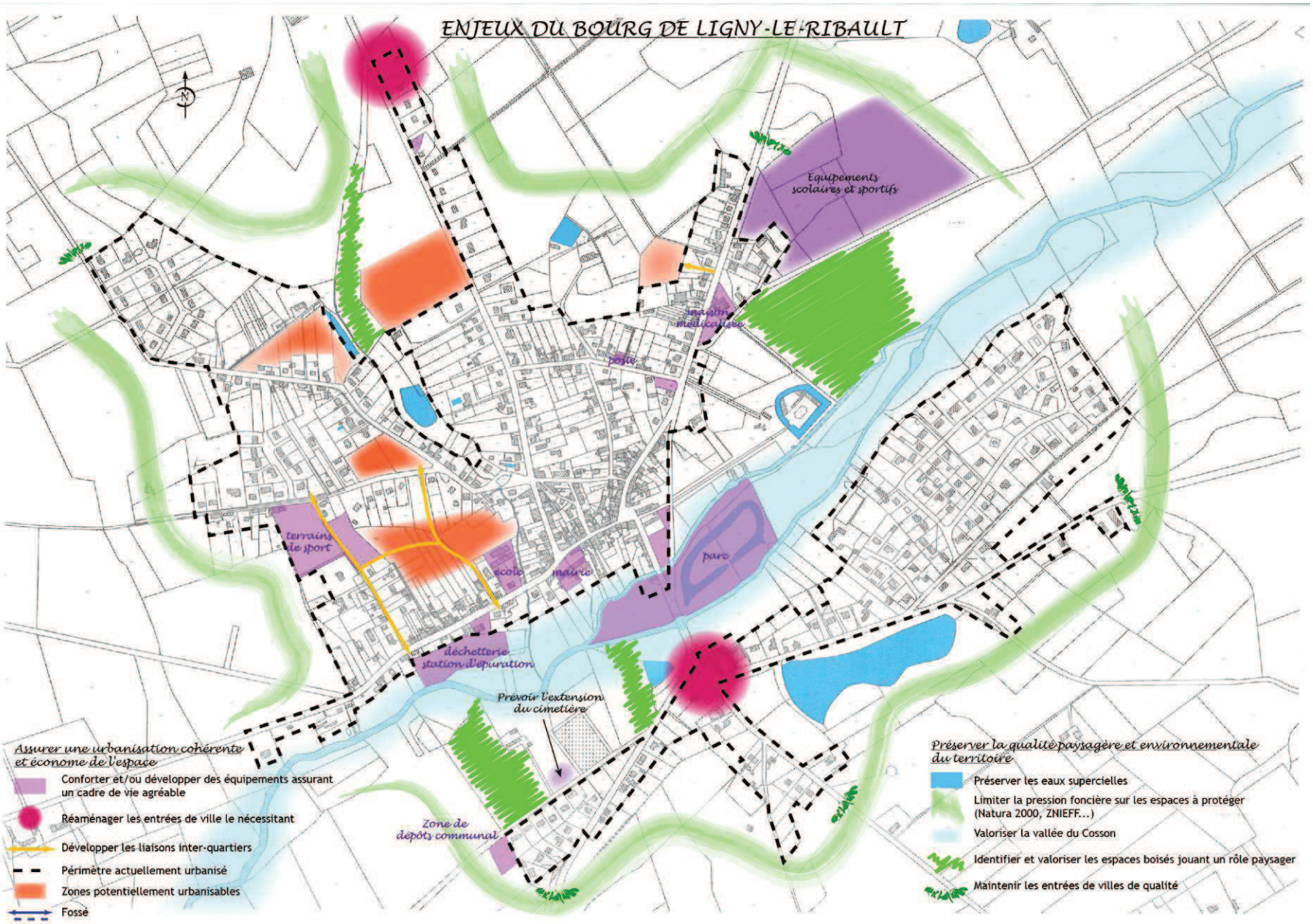
- ✓ Prise en compte de la desserte électrique et de télécommunication dans la définition des futurs secteurs d'urbanisation.

CARTE DE SYNTHESE DU TERRITOIRE DE LIGNY LE RIBAULT



CARTE DES ENJEUX DU TERRITOIRE DE LIGNY LE RIBAULT




ENJEUX DU BOURG DE LIGNY-LE-RIBAULT
Equipements scolaires et sportifs
maison médicalisée
poste
terrains de sport
école
mairie
parc
déchetterie
station d'épuration
Prévoir l'extension du cimetière
Zone de dépôts communal
Assurer une urbanisation cohérente et économe de l'espace
Conforter et/ou développer des équipements assurant un cadre de vie agréable
Réaménager les entrées de ville le nécessitant
Développer les liaisons inter-quartiers
Périmètre actuellement urbanisé
Zones potentiellement urbanisables
Fossé
Préserver la qualité paysagère et environnementale du territoire
Préserver les eaux supercielles
Limiter la pression foncière sur les espaces à protéger (Natura 2000, ZNIEFF...)
Valoriser la vallée du Cosson
Identifier et valoriser les espaces boisés jouant un rôle paysager
Maintenir les entrées de villes de qualité

DEUXIEME PARTIE : DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

I. DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES PAR LE PLU

La première partie du rapport de présentation du PLU établit un état des lieux des différentes caractéristiques environnementales, naturelles, paysagères et urbaines de la commune, puis met en exergue leurs enjeux.

Au regard des spécificités du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit des orientations qui contribuent à la mise en valeur et à la protection de l'environnement naturel et urbain. Le règlement et le zonage du PLU traduisent ces orientations par des mesures qui régissent l'occupation du sol et son évolution.

Cette deuxième partie justifie tout d'abord les choix opérés pour l'établissement du PADD puis leur traduction réglementaire. Enfin, elle s'attache à expliquer comment le PLU prend en compte les incidences du projet sur l'environnement.

Les dispositions retenues pour élaborer le PADD

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines issues du diagnostic territorial ; les contraintes du territoire à prendre en compte ainsi que les enjeux du territoire.

Les orientations d'aménagement et les leviers d'actions du PADD traduisent le projet communal pour les 15 années à venir et fixent la politique de la commune en matière d'aménagement de son territoire.

Le PADD de la commune de LIGNY-LE-RIBAULT tient compte des prévisions de besoins en logements pour les 15 ans à venir en fonction des objectifs démographiques qu'elle s'est fixée à l'horizon 2025. Il s'agit d'une perspective d'évolution se situant dans une moyenne de 8 habitations supplémentaires par an, afin de faire évoluer la population existante vers un renouveau, voire un rajeunissement, en tenant compte du phénomène de vieillissement.

Conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme, le PADD fait l'objet d'un document spécifique, détaché du rapport de présentation, mais constituant une pièce déterminante du dossier de PLU dans la mesure où ce sont ces orientations qui guident et justifient les autres mesures inscrites dans le PLU.

Le PADD prend en compte :
- Les constats et les contraintes identifiés (voir diagnostic du rapport de présentation).
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

Il tire parti des atouts de la commune :

- Une population dont la croissance est constante et accentuée depuis une décennie.
- Un patrimoine architectural de qualité.
- Un patrimoine paysager et naturel riche (Vallée Du Cosson, vallée de l'Arignan, du Saint Caprais, les milieux humides liées à la présence de nombreux étangs, la présence de la forêt de Sologne).
- Une multitude d'écarts bâtis constituant une structure urbaine propre à la commune.
- Une bonne accessibilité de la commune par la RD 15 depuis Orléans.

Il répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :

- Un territoire attractif qui subit une pression foncière.
- Un développement fortement contraint par la présence des espaces boisés.
- Des difficultés de stationnement et de circulation en centre bourg.
- Une offre en équipements de loisirs limitée.

Cinq axes majeurs ont alors été retenus dans le PADD

1er axe « Soutenir la croissance actuelle, adapter l'habitat aux besoins futurs et organiser l'urbanisation de demain »

Le diagnostic a mis en évidence que la commune de Ligny-le-Ribault a connu une croissance démographique régulière depuis 1968 :

- De l'ordre de 1 % par an en moyenne entre 1975 et 1999.
- De l'ordre de 2 % par an en moyenne depuis 1999.

La commune de Ligny-le-Ribault souhaite maintenir à travers son PLU une croissance régulière de sa population à un rythme modéré, de l'ordre de **1,3 %** par an, intermédiaire entre la croissance des années 1975-1999 et celle des années 1999-2006.
En effet, si la pérennité des équipements, des commerces et des services à Ligny-le-Ribault passe, par le renouvellement démographique et l'accueil de jeunes familles, la Commune a également conscience qu'elle ne pourra plus soutenir un le rythme de croissance élevé qu'elle a connu depuis 1999, et ce pour plusieurs raisons :

- La majorité des personnes résidant à Ligny-le-Ribault travaille à Orléans (bassin d'emploi principal) ou en région parisienne (bassin d'emploi secondaire) ce qui implique des déplacements qui se révèlent être de plus en plus coûteux avec la hausse du prix du carburant, et qui s'avèrent être difficiles lors d'hivers rugueux.
- La localisation géographique de Ligny présente des contraintes pour les enfants scolarisés (départ des transports scolaires tôt le matin et retour tardif le soir).

Par ailleurs, l'urbanisation de Ligny-le-Ribault s'organise :

- De façon concentrée au sein du bourg.
- De façon « mitée » au sein des nombreux écarts bâtis qui ponctuent le territoire communal.

Dès lors, les orientations de développement prennent en compte cette structure urbaine existante en favorisant :

- Un développement maîtrisé du bourg : en définissant les zones AU dans l'enveloppe urbaine existante et par le biais des orientations d'aménagement mises en place sur ces zones.
  L'urbanisation de ces secteurs proches du bourg favorisera la vie de village et renforcera la centralité.
- Une urbanisation cohérente et structurée autour des équipements existants rentabilisant ainsi les investissements consentis par la collectivité et permettant une maîtrise des dépenses publiques d'aménagement et d'équipements.

Le développement des hameaux et des écarts bâtis a par ailleurs été limité afin :

- De limiter les surcoûts en terme d'équipements publics.
- De limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.
- De limiter le mitage au sein de la zone A par la construction et l'accueil d'activités non compatibles avec l'agriculture.
- D'éviter de dénaturer les qualités architecturales et paysagères environnantes.
- De limiter les déplacements entre habitat et équipements / commerces.

2ème axe « Maintenir les petits commerces tout en favorisant l'activité touristique »

Ligny le Ribault dispose d'un tissu de petits commerces de proximité et de quelques artisans qui animent le bourg, mais elle ne dispose pas de zone d'activités.
Par conséquent, la volonté communale est avant tout de maintenir les activités existantes sur le territoire, tout particulièrement :

- les acteurs du commerce de proximité qui dynamisent le centre ancien.
- L'activité d'abattoir d'autruches.
- Le secteur de carrières.
- L'activité liée à la présence de l'aérodrome.

La Commune, consciente que son accessibilité n'est pas optimale et qu'elle manque d'espace suffisant, n'a pas souhaité développer une zone à vocation d'activités.

En protégeant et en identifiant son patrimoine local, par le biais des éléments du paysage à préserver, notamment, la Commune souhaite enfin conforter son attrait touristique.

3ème axe « Améliorer le cadre de vie »

La Commune de Ligny-le-Ribault offre un cadre de vie de qualité à ses habitants de part son cadre patrimonial et naturel d'une part mais également de part ses équipements et services (maison médicale notamment) diversifiés d'autre part. Le diagnostic a toutefois mis en évidence des dysfonctionnements en termes de déplacements et des insuffisances en terme d'équipements, auxquels elle entend remédier.

Les déplacements

La Commune est consciente que la qualité du cadre de vie passe beaucoup par le sentiment de sécurité des déplacements vers les équipements, les commerces et les services publics. La traversée du centre bourg, le nombre limité de parcours piétonniers ou cyclables banalisés, le manque de stationnement ne permettent pas toujours à la commune de valoriser ses équipements et son cadre de vie.

C'est pourquoi l'urbanisation projetée, proche du bourg, favorisera la vie de village et renforcera la centralité, d'autant que des liaisons aisées pour tous les modes de déplacement seront proposées pour assurer une meilleure accessibilité entre le bourg et les différents secteurs de la commune (actuels ou futurs) et relier les espaces publics à la vie locale.

Toujours dans l'objectif d'améliorer les conditions de circulation et de stationnement dans la Commune, celle-ci a souhaité réserver un emplacement pour le réaménagement du carrefour entre la route de la Ferté Saint Aubin et celle d'Yvoy le Marron. Ce nouvel aménagement serait accompagné d'une mise en valeur du monument de commémoration des personnes fusillées au départ des Allemands lors de la seconde guerre mondiale et de stationnements, voire d'un parking relais.

Les équipements

Le diagnostic a mis en évidence un niveau d'équipement satisfaisant avec toutefois :

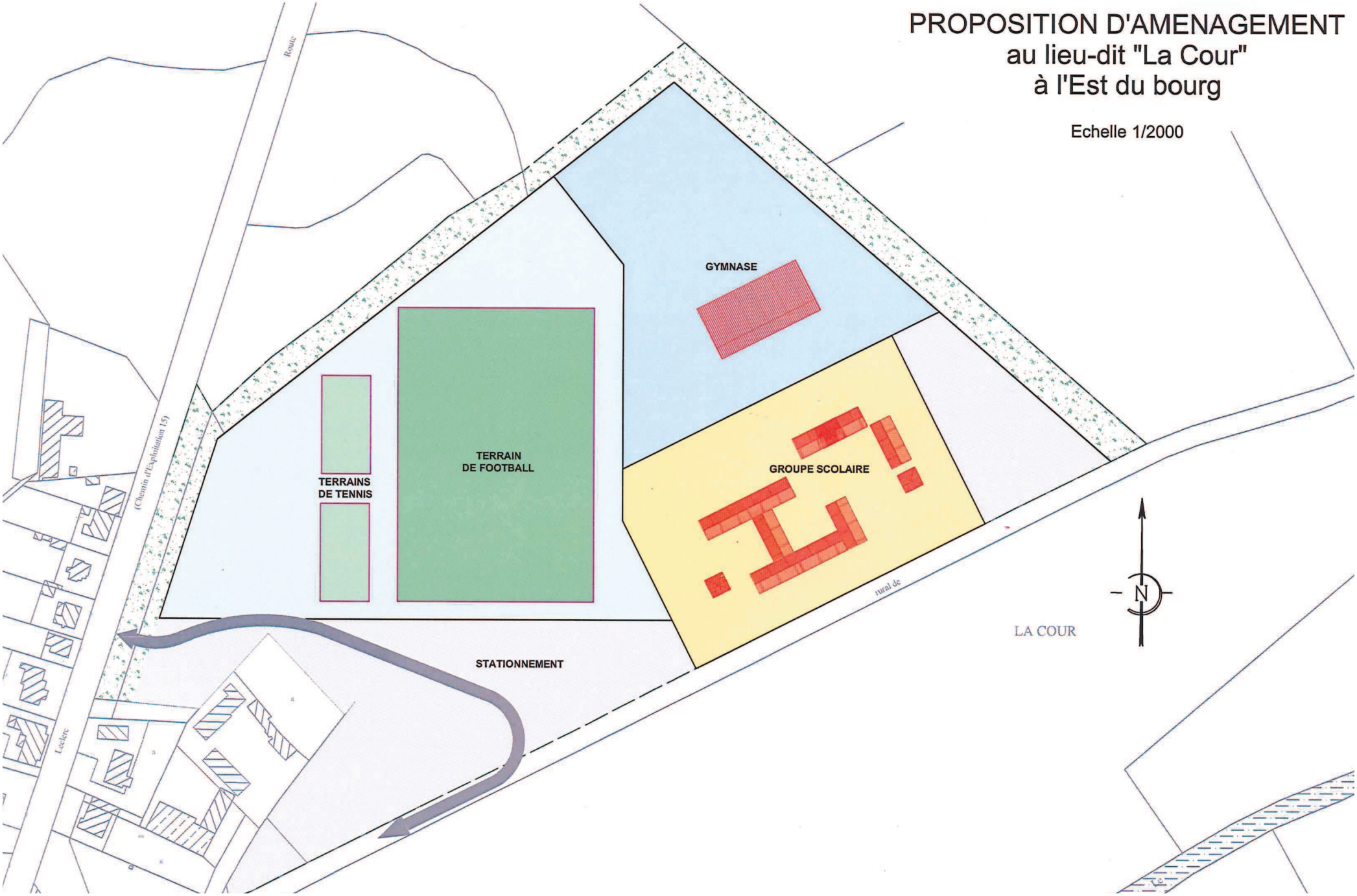
- quelques carences en termes d'équipements sportifs de loisirs.
- Des dysfonctionnements au niveau des équipements scolaires. En effet l'emplacement actuel des écoles, au cœur du bourg, pose des difficultés de circulation et de stationnement.

La Commune souhaite donc combler ces carences et remédier à ces dysfonctionnements en prévoyant :

- De déplacer les écoles afin d'en sécuriser l'accès et d'offrir le stationnement nécessaire à cet équipement.
- D'aménager un gymnase.

Un secteur de développement des équipements publics a alors été identifié pour répondre à ces besoins :

⇨ A l'Est du bourg, l'objectif est de regrouper les équipements sportifs et scolaires afin de mutualiser les stationnements et ainsi limiter la consommation d'espace d'une part, mais également d'offrir aux écoles des équipements sportifs de qualité d'autre part. De plus, la Commune a choisi de développer cette zone d'équipements publics à proximité du bourg tout en restant à l'écart du centre bourg qui pose déjà des difficultés en termes de circulation et de stationnement. Ce secteur accueillerait à terme : les écoles, un gymnase, le terrain de football et le terrain de tennis.


PROPOSITION D'AMENAGEMENT
au lieu-dit "La Cour"
à l'Est du bourg
Echelle 1/2000
GYMNASE
TERRAIN
DE FOOTBALL
TERRAINS
DE TENNIS
GROUPE SCOLAIRE
STATIONNEMENT
LA COUR
N
Route
(Chemin d'Exploitation 15)
Leclerc
rural de

4ème axe « Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et la patrimoine architectural ».

Le diagnostic a mis en évidence la richesse du patrimoine communal et notamment :

- Son patrimoine hydrographique avec le Cosson, le ru de l'Arignan, le ru de Saint-Caprais et la Canne.
- Son patrimoine écologique, faunistique et floristique protégé notamment à travers la Zone Natura 2000 « Sologne ».
- Son patrimoine végétal ou forestier.
- Son patrimoine architectural, culturel et historique, recensé au travers des éléments du paysage à conserver.

L'objectif de la Commune est donc de maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune afin de lutter contre la banalisation des paysages et mettre en valeur l'ensemble des éléments patrimoniaux par le biais de la réglementation et du zonage.
La trame verte et bleue identifiée aux abords du Patouillis a été classée en zone Naturelle pour en assurer le maintien.

5ème axe « Préserver l'activité agricole persistante »

Le territoire de Ligny-le-Ribault est une commune de Sologne majoritairement occupée par des boisements (près de 3 500 ha), et seul le Nord du territoire (le « plateau de Marcilly ») présente une valeur agronomique. Les activités agricoles, peu présentes sur la Commune, sont principalement la polyculture et l'élevage. La Commune a travers son PADD a toutefois marqué sa volonté de préserver les terres et les exploitations existantes (trois exploitations professionnelles principales). L'extension de l'urbanisation de la commune de Ligny-le-Ribault est donc envisagée principalement sur des terrains actuellement en friches voir en friches boisées.

La préservation des espaces agricoles et de l'outil de travail associé est donc également un des objectifs de la commune afin :

- ✓ D'assurer la pérennité des exploitations agricoles.
- ✓ De laisser la possibilité aux exploitants de diversifier leur activité.

Les motifs de délimitations des zones

2.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone UA

Cette zone correspond au centre urbain ancien de Ligny-le-Ribault.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.
L'implantation y est le plus souvent en ordre continu le long des voies. Le bâti est dense et d'une hauteur qui oscille entre les 7 et 10 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage + combles ou rez-de-chaussée + combles). Les toitures sont indépendamment des 2 ou 4 pans en ardoises ou en tuiles.

Le règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone n'est pas entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Zone UB

Cette zone constitue le prolongement de la zone UA de Ligny-le-Ribault et notamment toutes les extensions pavillonnaires relativement récentes. Elle correspond également au hameau des Chenevreau, en limite Nord de la commune.

Les implantations des bâtis sont beaucoup moins denses avec le plus souvent un retrait par rapport à l'alignement et peu d'implantation sur limites séparatives. La volumétrie est moins importante qu'en zone UA puisque les hauteurs varient plutôt autour de 8 mètres (rez-de-chaussée + comble aménagé). En revanche l'aspect, le nombre de pans et les pentes de toitures sont similaires à la zone UA.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Une partie de la zone UB est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend :
- un secteur UBe qui correspond à un secteur d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- un secteur UBd qui correspond à un secteur de dépôt de matériaux.
- Un secteur UBo qui comporte des Orientations d'Aménagement.

2.2 Les zones à urbaniser

Plusieurs zones ont été délimitées dans l'ossature urbaine et à la périphérie proche du bourg de Ligny-le-Ribault afin de permettre une densification maîtrisée du centre bourg. Elles sont destinées à recevoir des habitations d'une part, et des équipements publics d'autre part. Sur le plan volumétrique et architectural, l'esprit est le même qu'en zone UB.

Les zones AU sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que les constructions nouvelles s'inscrivent dans un aménagement d'ensemble de la zone (hormis en secteur AUe), dont les grands principes sont précisés dans les orientations d'aménagement (pièce n° 3).

Elles comprennent un sous-secteur AUe, qui correspond à une zone à urbaniser spécifiquement destinée aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'aménagement doit s'effectuer au fur et à mesure.

2.3 La zone agricole

La zone agricole couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, toujours destinés à l'exploitation agricole qui pourront être reconstruits après sinistre, aménagés ou étendus et dans tous les cas préservés.

En zone A, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif équipements collectifs ou d'intérêt général à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

On notera également que la zone A comprend diverses enclaves de petites dimensions autour d'anciennes fermes ayant perdu leur vocation agricole ou à des constructions diverses non liées à une activité agricole ; ces enclaves ont été classées en secteur Ah.

Elle comprend également un secteur Aa qui correspond à une activité d'aérodrome. L'aérodrome étant engazonné, il ne pouvait rester classé en zone agricole.

2.4 La zone naturelle

La zone naturelle ou forestière est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle est une zone dont la vocation principale est la protection des sites sensibles et de qualité ; certains secteurs d'étendue limitée peuvent toutefois avoir une vocation moins ambitieuse par rapport à ces objectifs généraux. Le règlement de la zone ne s'oppose pas à l'exploitation des terres agricoles, ni à l'exploitation forestière bien qu'il limite les possibilités de constructions.

Elle comprend :

- un secteur Nh qui correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes.

2.5 Synthèse des surfaces du zonage

Le territoire communal représente 5 920 ha.

Les zones Urbaines

Le Plan Local d'Urbanisme a défini au zonage **81 hectares** de zones constructibles.

Les zones A Urbaniser

Au niveau des zones à urbaniser, le PLU a défini **14 hectares** ouverts à l'urbanisation dont 7 ha destinés à l'habitat et 7 ha destinés aux équipements.

Les zones Naturelles et Agricoles

Au niveau des zones Naturelles et Agricoles, le PLU a défini :

- Zone A : 901 hectares
- Zone N : 4 924 hectares

2.6 Cohérence du zonage avec le projet communal

Les surfaces constructibles dégagées par le zonage permettent à la commune, dans un souci de développement durable :

- De répondre à la croissance démographique projetée à l'axe 1 du PADD.
- De définir des surfaces disponibles à la construction des équipements publics envisagés à l'axe 3 du PADD.

Des surfaces destinées au développement de l'habitat en adéquation avec les objectifs de croissance démographique et les objectifs du développement durable.

9,4 ha pour répondre à une croissance démographique de 1,3 % en 15 ans

➢ Dents creuses en zone urbaine : **2,5 ha**.

➢ Zones AU : **6.9 ha**.

Les zones de développement de Ligny-le-Ribault dégagent donc au total **9,4 hectares** de superficie urbanisable.

Ces objectifs sont compatibles avec la croissance démographique de 1,3 % que s'est fixée la commune pour les 15 ans à venir, puisqu'ils permettent la réalisation de 8 logements par an en moyenne soit 280 nouveaux habitants sur 15 ans.

Des tailles de terrain plus réduites dans un objectif de limitation de la consommation des espaces

Par ailleurs, bien que les surfaces des terrains actuellement construits soient de l'ordre de 1000 à 1500 m², dans un souci de réduction de consommation des espaces, la commune a établit son projet communal en prévoyant en moyenne la réalisation de 12 logements à l'hectare (soit une moyenne de 800 m²).

2.7 Les prescriptions graphiques supplémentaires

Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Par ailleurs, l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU peut « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques par un quadrillage noir et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure au plan de zonage.
Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien.

Les emplacements réservés prévus à Ligny-le-Ribault concernent :

- L'élargissement d'un chemin (1).
- L'accès à une zone AU (2, 3, 5)
- L'aménagement d'une liaison piétonne (4, 7).

- L'accès pour l'entretien d'un bief (6).
- L'extension du cimetière (8).
- L'aménagement d'un carrefour ou de stationnement (9).

Les espaces boisés classés (articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-19 du Code l'Urbanisme)

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, le PLU peut classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés classés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière de couleur verte. Ils concernent les quelques massifs boisés existants sur la commune ayant un rôle dans le rythme du paysage (bois conservés au milieu de la plaine agricole) ou dans le cœur du bourg.

En application des dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L.123-13 du Code de l'Urbanisme).

La Commune a souhaité maintenir, dans le cadre du PLU, les EBC qui étaient classés au POS, en laissant la possibilité d'entretenir les abords du Cosson.

Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (R123-11 c Code l'Urbanisme)

Conformément à l'article R123-11 c du Code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

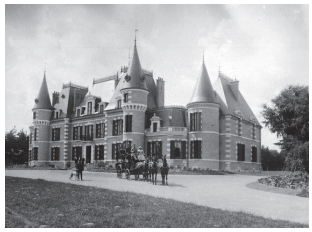
Cet outil a été mis en place pour la carrière en cours d'exploitation au Sud de Ligny-le-Ribault.

Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur

Outre les protections générales affectant des zones étendues résultant du zonage et du règlement correspondant et du classement en espaces boisés à conserver, le PLU institue également des protections plus ponctuelles telle que l'identification des éléments bâtis en tant qu'éléments du paysage à préserver (article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme).

Il s'agit d'un « droit de regard » de la collectivité destiné à coordonner les actions de leurs propriétaires et à exprimer la volonté de préservation d'une qualité architecturale.

Appellation	Caractéristiques et prescription	Localisation	Photographie
Eg	**Eglise saint Martin**, 4ème quart du 18e siècle, toit à longs pans en ardoises avec flèche polygonale qui attire l'attention, gros œuvre en moellon avec enduit. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment et à conserver la même nature de matériaux.	Au cœur du bourg, Place de l'Eglise.	
Ch1	**Château de la Bretèche et les communs,** toiture en ardoises avec d'imposantes cheminées en briques, l'ensemble des ouvertures et angles du bâtiment marqué par un appareillage en pierres de taille et briques. Bâtiment annexe à colombages et toiture en tuiles plates. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à respecter la nature des matériaux existants, colombages, toitures en ardoises, appareillage des ouvertures, etc.	R.D.61, au lieu-dit « La Bretèche »	
Ch2	**Château de la Couvrée**, demeure en briques avec dessins (losanges en briques de teinte foncée), ouvertures avec entourages en pierres de taille, toiture en ardoises avec pignon couvert et dernière ferme présentant un important travail du bois. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment et à respecter la nature des matériaux existants, briques,	Chemin rural de Ligny-le-Ribault à la Couvrée	

	toitures en ardoises, etc.		
Ch3	**Château de la Cour**, château édifié en 1603 à l'emplacement d'un monastère, ajout de l'aile gauche en 1781 et restauré en 1968, présence de douves autour du château, gros œuvre en briques, toiture en ardoises avec d'importantes cheminées en briques et fronton de part et d'autre du bâtiment. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment.	En limite Est du bourg (à l'arrière de l'église)	
Ch4	**Château de la Frogerie**, deuxième moitié du 19e siècle, bâtiment en pierres et briques avec une imposante tourelle et toiture en ardoises à longs pans. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment.	R.D.61 au lieu-dit « La Forgerie » (à l'Est de la commune)	
Ch5	**Château de la Cantée**, château du 18e siècle, agrandi au 19e siècle, avec toitures en ardoises et d'importantes lucarnes fronton, gros œuvre en briques et pierres, linteaux de fenêtre en pierres de taille ouvragées. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment.	Chemin rural de Ligny-le-Ribault au Bouchet (au Sud de la commune)	
Ch6	**Château de Vieux Maisons**, château du 19e siècle en briques avec de nombreuses tourelles, importantes toitures en ardoises, entourage des ouvertures en pierres de taille et briques. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à ne pas	Chemin rural de Ligny-le-Ribault à la Couvrée	

	altérer la qualité architecturale du bâtiment.		
M1	**Maison** R + 1 + combles avec colombages, briques et toiture en ardoises avec lucarne jacobine. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller maintenir les colombages apparents.	Rue du Général Leclerc (aux abords de la Place de l'Eglise)	
M2	**Maison** à colombages, architecture locale de la deuxième moitié du 18e siècle avec soubassement en pierres et toiture en tuiles. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à respecter la nature des matériaux et maintenir les colombages.	248 rue César Finance	
M3	**Maison** à colombages, briques et toiture en tuiles plates, ouvertures restreintes. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à respecter la nature des matériaux et maintenir les colombages.	Place de l'Eglise	
M4	**Maison** R + combles à colombages du 18e siècle avec toiture à longs pans en tuiles plates et une lucarne jacobine. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à respecter la nature des matériaux et maintenir les colombages.	Rue du Docteur Pierre Segelle (face à la maison des expositions)	
M5	**Maison** R + combles à colombages avec toiture en tuiles plates et lucarne à croupe. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à respecter la nature des matériaux et	91 Rue du Général Leclerc	

	maintenir les colombages.		
M6	**Maison** à colombages avec une lucarne à croupe au niveau de la toiture qui a fait l'objet d'un changement de matériaux. Prescription : En cas de travaux, veiller à maintenir les colombages, la toiture pourra, elle, retrouver les tuiles plates qui devaient exister à l'origine.	Rue du Docteur Pierre Segelle (aux abords de l'église)	
M7	**Maison** à colombages, ferme du 18e siècle toits à longs pans en tuiles plates et soubassement en pierres. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à respecter la nature des matériaux et maintenir les colombages.	R.D.61 au lieu-dit « Les Hautes »	
M8	**Maison** en briques avec trompe sur le pan (à l'angle des murs), appareillages en briques et pierres de taille au niveau des ouvertures et angles de murs, , bandeau en pierre de taille et toiture en ardoises avec importantes cheminées en briques. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à respecter les détails architecturaux et la nature des matériaux (toiture en ardoises et briques de teinte identique).	Au carrefour entre la R.D.61 et la R.D.19 (au sud du bourg)	
M9	**Maison** R + combles avec façade en briques (dessins avec briques de teintes foncées), toiture en ardoises avec lucarnes jacobines et appareillages en briques et pierres de taille. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à respecter la nature des matériaux	115 Rue César Finance	

	(briques et ardoises).		
M10	**Maison** entièrement en briques (y compris entourages et angles de murs), toiture en ardoises avec lucarne jacobine et importantes cheminées en briques. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à respecter la nature des matériaux.	141 Rue César Finance	
Lu	**Lucarne pendante**, patrimoine architectural. Prescription : Conservation en l'état et entretien courant pour éviter toute dégradation.	120 Rue du Général de Gaulle	
Pu	**Puits**, patrimoine rural en pierres de taille et briques. Prescription : Conservation en l'état et entretien courant.	Au lieu-dit « La Bretèche »	
La	**Lavoir**, patrimoine rural, structure en bois et toiture en tuiles plates. Prescription : Conservation en l'état. En cas de travaux, veiller à respecter la nature des matériaux.	Jardin du conservatoire des saules	
Cx1	**Croix de chemin**, patrimoine religieux rural avec soubassement en briques et pierres de taille. Prescription : Conservation en l'état et entretien courant.	Au lieu-dit « La Californie »	
Cx2	**Croix de chemin**, patrimoine religieux rural avec soubassement en pierres. Prescription : Conservation en l'état et	R.D.61 à l'entrée Ouest du bourg	

	entretien courant.		
Al1	**Alignement de marronniers** qui marque l'entrée du château de la Cour. Prescription : Surveiller régulièrement l'état sanitaire des arbres, interdire les tailles sévères (seule une taille douce d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre et autorisée).	Entre l'église et le château de la Cour	
Al2	**Alignement d'épicéas** dans le bois de la Couvrée. Prescription : Surveiller régulièrement l'état sanitaire des arbres, interdire les tailles sévères (seule une taille douce d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre et autorisée).	Chemin rural de Ligny-le-Ribault à la Couvrée	
Al3	**Alignement de chênes**, d'un port et d'une envergure remarquables. Prescription : Surveiller régulièrement l'état sanitaire des arbres, interdire les tailles sévères (seule une taille douce d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre est autorisée).	Chemin rural de Ligny-le-Ribault aux Trois Chênes dit de la Fontaine (au Nord/Ouest du bourg)	

2.8 Les orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement ont été définies sur les secteurs suivants :
- Bourg Nord.
- Bourg Nord Ouest.
- Bourg Ouest.
- La Cour.

Bourg Nord :

Cette zone s'inscrit dans le prolongement d'habitations existantes. Elle prend appui sur un boisement existant permettant de bien délimiter la zone urbaine et assurant une intégration paysagère satisfaisante. Une coulée verte et bleue à l'arrière des constructions existantes et projetées est ainsi préservée.

Le réseau viaire a été dessiné de manière à assurer un trafic fluide dans l'ensemble de ce secteur. Une seule sortie nouvelle sur la RD est envisagée pour des raisons de sécurité.

Les aménagements paysagers envisagés dans ce secteur répondent à plusieurs objectifs :
- Le long de la RD 19, ils assureront un aménagement d'entrée de bourg qualitatif, avec l'aménagement d'une liaison douce sécurisée et de plantations.
- Le long du bois existant ils assureront une gestion des eaux pluviales satisfaisante.
- En cœur d'opération, aux abords des placettes, il s'agira de créer des espaces de rencontre et de convivialité.

Bourg Ouest :
Le réseau viaire a été dessiné de manière à assurer un trafic fluide dans l'ensemble de ce secteur et de le relier aux quartiers existants de part et d'autre.

Les aménagements paysagers envisagés dans ce secteur répondent à plusieurs objectifs :
- La gestion des eaux pluviales.
- En cœur d'opération, aux abords des placettes, il s'agira de créer des espaces de rencontre et de convivialité.

Le Bourg Nord Ouest :
La commune a souhaité définir des orientations d'aménagement pour ce secteur de taille limité afin d'éviter qu'une construction le long de la rue de la Fontaine ne vienne bloquer l'aménagement du cœur d'ilôt.

Il est prévu d'aménager une voie en impasse depuis la rue de la Fontaine : en effet, aucun autre accès n'est possible.

Un espace paysager le long du Patouillis assurera une transition entre espace bâti et espace naturel et participera à la préservation de la trame verte et bleue identifiée par la Commune.

Une emprise en vue d'une liaison piétonne avec la zone « Bourg Nord » devra être préservée.

La Cour :

Des orientations en termes de paysage et d'accès ont été inscrites afin d'assurer une entrée dans le bourg de Ligny-le-Ribault, par la RD 15, qualitative et sécuritaire.

La traduction réglementaire du zonage

Plusieurs articles présentent une écriture commune dans les différentes zones du règlement. Il s'agit de dispositions qui, par leur nature, doivent s'appliquer à l'ensemble des zones. Les articles concernés sont les suivants : articles 3, 8, 12, 13. Toutefois pour les articles 4 et 13, des dispositions ponctuelles particulières sont retenues pour s'adapter aux caractéristiques de chaque zone.

Par ailleurs, dans toutes les zones, des dispositions particulières sont prévues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles permettent la réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de chaque commune.

3.1 Les dispositions communes

Article 3 – Desserte et accès aux voies publiques

Cet article concerne les accès privés qui devront desservir les parcelles destinées à recevoir des constructions et les voiries réalisées sur les parcelles pour accéder aux constructions ou aux parkings.

Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable et en bon état. Cela est indispensable pour des raisons de qualité de vie, de sécurité et de fonctionnement des services publics. De plus, en zones UA, UB, AU, A et N sont fixées des règles de largeur minimum de voies privées réalisées par les constructeurs sur leurs propres terrains, cela permet de s'assurer qu'une fois les constructions réalisées, la sécurité des occupants sera garantie et l'accès aux bâtiments ou aux parkings pourra être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Toutefois, pour ne pas pénaliser les terrains qui supporteraient uniquement des constructions de faible emprise, la largeur minimale imposée ne s'applique pas aux constructions de mois de 10 m².

De même, pour sécuriser les accès, en zone UB et AU, une plate-forme d'attente est imposée.

Article 4 – Desserte par les réseaux publics

Cet article fixe les obligations qui sont imposées aux constructeurs en matière de desserte des constructions par les différents réseaux.

Eau potable : pour des raisons de santé, il est rappelé que toutes les constructions qui nécessitent une alimentation en eau, doivent être raccordées au réseau public.
Toutefois en zones A et N, compte tenu du mitage que connaît la commune, en l'absence de réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits.

Assainissement eaux usées : pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux souterraines notamment, toutes les constructions qui génèrent des eaux usées, doivent être raccordées au réseau collectif lorsqu'un tel aménagement est possible.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'intérêt de réglementer ce chapitre n'a pas été jugé opportun.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions de toutes les zones a été fixée à 10 mètres afin de rester dans les hauteurs présentes dans le tissu bâti existant (rez-de-chaussée + combles ou rez-de-chaussée + R+1 + combles). Pour les bâtiments agricoles aucune hauteur maximale n'a été fixée mais cette dernière peut être imposée afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Article 12 – Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes doivent correspondre à la destination des constructions présentes dans chaque zone.

Article 13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

Les élus n'ont pas souhaité imposer de règle spécifique si ce n'est de compenser la destruction d'éléments naturels identifiés au titre d l'article L.123-1-5 alinéa 7.

Article 14 – Coefficient d'occupation des sols.

Il a été choisi de ne pas réglementer cet article.

3.2 Les règles particulières

Pour les articles 1, 2, 5, 6, 7 et 11 des règles particulières sont prévues dans chaque zone. Elles tiennent compte de la forme urbaine de chaque secteur, des besoins liés à l'occupation des sols autorisée, et à la mise en œuvre de la volonté d'une évolution du tissu urbain harmonieuse et respectueuse de l'environnement.

Articles 1 et 2 « Destination générale des sols » :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.
Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- salubrité et sécurité publique,
- préservation du patrimoine,
- urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

En zone Urbaine :

Le contenu des articles 1 et 2 du règlement de PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD d'une plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers.

Les zones UA et UB ont essentiellement vocation à accueillir de l'habitat, du commerce, des bureaux et des équipements d'intérêt collectif ou nécessaire au service public etc...
Dès lors, le règlement interdit les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement, risqueraient de porter atteinte au caractère urbain de la zone (dépôts de matériaux, garages collectifs de caravane, carrières, activités agricoles…) et celles qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité (construction et installation à usage industriel par exemple).
Ces zones sont alors reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques.

De même, sont interdites les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement risqueraient d'être incompatibles avec le caractère urbain et l'image que la commune souhaite donner à ces zones (décharges, carrières…).