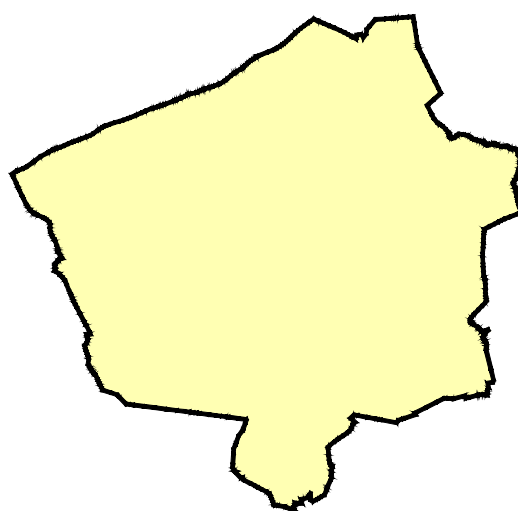


COMMUNE DE LIGNY-LE-RIBAUT (45)

## Plan Local d'Urbanisme



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objet	
Approuvé le	
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

# INTRODUCTION



## CADRE JURIDIQUE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

La loi Grenelle 1 adoptée par le Sénat le 1<sup>er</sup> Juillet 2009 et par le Parlement le 21 octobre 2008 énumère une série de mesures visant à mettre en œuvre les 273 engagements du Grenelle de l'environnement dont un certain nombre influencent directement la conception du Plan Local de l'Urbanisme et donc son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La loi Grenelle 2 adoptée définitivement le 13 juillet 2010 remanie profondément le code de l'urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

Le PLU constitue l'outil principal par lequel les communes organisent le développement de leur territoire et encadrent les droits des sols.

Il définit le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** et donne à la commune un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 15 ans à venir**. C'est un **document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

- ☑ L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) indique que le **projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**
- ☑ L'article R.123-3 du Code de l'urbanisme précise les objectifs ainsi que le contenu de ce PADD : « le **projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.** »
- ☑ Le débat et la validation **des orientations générales** d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du.....

Le **développement durable** introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le PLU détermine les conditions de l'occupation du sol pour une période qui peut aller jusqu'à environ 15 ans tout comme le PADD, qui définit le cadre dans lequel le PLU s'inscrit.

En conséquence, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète, ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

**Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.**

## LE PROJET

### ➤ Le PADD prend en compte

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- 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 doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte :

- De la zone inondable du Cosson.
- Des milieux sensibles (un site d'intérêt communautaire Natura 2000, deux ZNIEFF et une forte présence des espaces boisés ainsi que des plans d'eau)

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

### ➤ 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.

### ➤ Et 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.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux de Ligny-le-Ribault** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- SOUTENIR RAISONNABLEMENT LA CROISSANCE ACTUELLE, ADAPTER L'HABITAT AUX BESOINS FUTURS ET ORGANISER L'URBANISATION DE DEMAIN
- MAINTENIR LES PETITS COMMERCES TOUT EN FAVORISANT L'ACTIVITE TOURISTIQUE
- AMELIORER LE CADRE DE VIE
- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL
- PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE PERSISTANTE

# Axe1

**SOUTENIR LA CROISSANCE  
ACTUELLE,  
ADAPTER L'HABITAT AUX  
BESOINS FUTURS  
ET ORGANISER L'URBANISATION  
DE DEMAIN.**



Face à la croissance démographique continue et vigoureuse de ces dernières années, la commune de Ligny-le-Ribault souhaite perdurer ce phénomène et impulser un renouveau démographique comparable à la croissance qu'elle a connu entre 1982 et 1999. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique.

L'objectif est de poursuivre un rythme de croissance raisonnable, estimé à **1,3 % par an** (soit 8 logements par an).

Ainsi, la commune qui compte actuellement 1 298 habitants devrait atteindre environ 1575 personnes à l'horizon 2025.

Dès lors, l'objectif de la commune est d'identifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard :

- De l'activité agricole.
- Des enjeux paysagers.
- Des contraintes techniques liées aux réseaux et au traitement des déchets.
- Des problématiques de déplacement et de stationnement.
- Des obligations environnementales et notamment des règles à venir concernant la construction des bâtiments dans leurs performances énergétiques.
- De la mixité générationnelle qui sera favorisée par une distribution appropriée du bâti dans le bourg.

Afin de répondre à ces attentes, les objectifs de la commune sont de :

× Maintenir la constructibilité des terrains à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé afin de favoriser un développement organisé et maîtrisé des cœurs d'îlots stratégiques (secteur du « Bourg Ouest »).

× Favoriser un développement équilibré et maîtrisé de l'habitat respectant les principes de développement durable en terme de gestion économe de l'espace en permettant l'urbanisation à court ou moyen terme de 2 secteurs inscrits dans l'ossature urbaine du bourg :

- Le secteur « bourg Nord Est ».
- Le secteur « bourg Nord ».

Les principes d'urbanisation retenus sont ceux :

- d'une logique en épaisseur qui s'appuie sur l'existant au lieu d'une logique d'urbanisation linéaire.
- d'un comblement des cœurs d'îlots encore vierges de toute urbanisation.
- d'un développement de l'urbanisation aux abords des équipements publics projetés et à proximité des principaux commerces et services.

× Limiter le développement des hameaux et des écarts bâtis.

× Poursuivre le développement de l'habitat dans le sens d'une diversification de l'offre, afin de favoriser la mixité générationnelle.

## Axe 2

**MAINTENIR LES PETITS  
COMMERCE TOUT EN  
FAVORISANT L'ACTIVITE  
TOURISTIQUE.**



Ligny le Ribault dispose d'un tissu de petits commerces de proximité et de quelques artisans qui animent le bourg.  
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.

Elle souhaite également développer des structures d'accueil touristique afin de favoriser le développement de ce type d'activité.

Elle souhaite enfin favoriser et valoriser l'implantation dans le tissu dense du village d'activités intellectuelles et / ou commerciales par une politique incitative.

# Axe 3



Dans le but commun à tous d'améliorer la qualité de vie des Lignois, il est important de :

- Renforcer la sécurité des entrées de bourg aux abords des voies de circulation primaires (RD 19, carrefour de la RD 15, RD 61 et RD 19), donner plus de place aux piétons, aux cyclistes et aux circulations douces.
- Répondre aux besoins en équipements publics et en services de proximité des habitants.
- Maintenir les équipements existants.
- Œuvrer pour le maintien des équilibres générationnels.
- Maintenir les services de santé de proximité et les services à la personne.

Ainsi l'objectif pour Ligny le Ribault est de :

## ① Repenser la place accordée aux modes de déplacement en aménageant et en mobilisant pour les déplacements doux et collectifs.

✧ Volonté de conforter les cheminements entre les différents quartiers et les équipements publics existants et/ou lieux de vie (terrain des sports, école, secteurs d'habitat...).

✧ Réfléchir aux liaisons douces en parallèle des futurs projets d'aménagement et d'équipements des zones AU, notamment en recherchant à relier le bourg ancien et les extensions urbaines projetées.

✧ Remédier aux difficultés de stationnement en centre bourg par le déplacement des écoles et l'aménagement d'un parking relais en entrée de bourg.

## ② Prévoir la création de nouveaux équipements publics

- ✧ Réalisation d'une déchetterie.
- ✧ Réalisation d'équipements sportifs.
- ✧ Réalisation d'une nouvelle station d'épuration.
- ✧ Projet d'un nouveau forage.

A cet effet, plusieurs réserves foncières ont été définies dans un souci de cohérence et de qualité du service rendu (modalités pratiques d'accès, intégration dans le paysage et le patrimoine architectural).

# Axe 4



La commune souhaite mettre en avant son patrimoine naturel et architectural et le préserver dans un souci de développement durable.

## ① Tenir compte des entrées remarquables du bourg lors du développement de l'urbanisation

Les entrées du bourg de Ligny le Ribault par les RD 15, RD 61, RD 19 (au Sud) sont particulièrement verdoyantes et intimes. Il conviendra de s'assurer de leur conservation et donc de favoriser l'intégration du développement urbain dans le paysage.

## ② Maintenir et valoriser les éléments forts liés à l'image de la commune afin de lutter contre la banalisation des paysages et de préserver le caractère rural de la commune.

- Maintenir l'unité construite du centre-bourg.
- Maintenir le caractère naturel de la vallée du Cosson et des rus.
- Préserver la qualité des massifs boisés.
- Maintenir les spécificités des écarts bâtis, autrefois lieux d'activités agricoles et de villégiature.
- Valoriser les perceptions paysagères extra et intra muros (abords du Cosson notamment).

## ③ Maintenir et favoriser la biodiversité à l'échelle du territoire communal et du bourg par :

- La préservation d'une trame verte et bleue.
- La préservation des prairies humides identifiées.

## ④ Identifier et localiser les éléments du paysage naturel et les éléments remarquables du bâti à protéger

### ↪ Sauvegarder l'héritage paysager végétal tant sur le domaine privé que public

Qu'ils soient isolés ou intégrés dans un peuplement, certains arbres à haute tige de la Commune ont été identifiés comme arbres « remarquables » pour leur morphologie ou physionomie spécifique ou bien encore pour leur valeur de « repère » dans le paysage :

- L'alignement de marronniers du Château de la Cour.
- L'alignement d'épicéas au lieu-dit « la ferme de Chambord ».
- L'alignement de chênes, rue de la Fontaine.



## Axe 4

PROTEGER ET METTRE EN  
VALEUR LE PATRIMOINE  
NATUREL ET LE PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL.



### ✧ *Valoriser le patrimoine architectural et historique de Ligny le Ribault et préserver certains éléments architecturaux*

Il est essentiel de maintenir les témoignages architecturaux des différentes époques : certains monuments (manoirs, château) présentent en effet des qualités architecturales et/ou historiques qui doivent être préservées.

Il en est de même pour certains éléments du patrimoine vernaculaire, marqueurs forts du passé, dont l'architecture plus modeste témoigne de la vie quotidienne locale passée :

- Le calvaire à l'entrée de bourg sur la RD 61
- Le calvaire au lieu-dit « La Californie »
- Le château, les communs et le puit de la Bretèche.
- Le bâtiment de la Frogerie : la tourelle, la toiture avec sa pente particulière, les cheminées et les lucarnes.
- Le Château de la Cantée.
- La lucarne pendante, rue du Général de Gaulle.
- La façade à colombage avec les briques, rue du Général Leclerc : typique de l'architecture locale.
- La façade en brique, avec les lucarnes pendantes, les modénatures en pierres et en briques, rue César Finance.

Tous travaux sur les éléments, naturels ou bâtis, identifiés comme éléments du paysage à préserver et mettre en valeur, seront soumis à autorisation préalable de la commune.

### ⑤ **Préserver le site Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1 et 2.**

✧ Faire de cette zone une zone inconstructible pour sa grande partie afin d'en préserver le caractère.

✧ Privilégier l'urbanisation sur des friches de peu de qualité qui constituent une zone tampon autour du site Natura 2000. Cela maintiendra la pérennité du site.

# Axe 5

## PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE PERSISTANTE.



Ligny le Ribault est une commune où l'agriculture est peu présente. A ce titre, les objectifs communaux sont de :

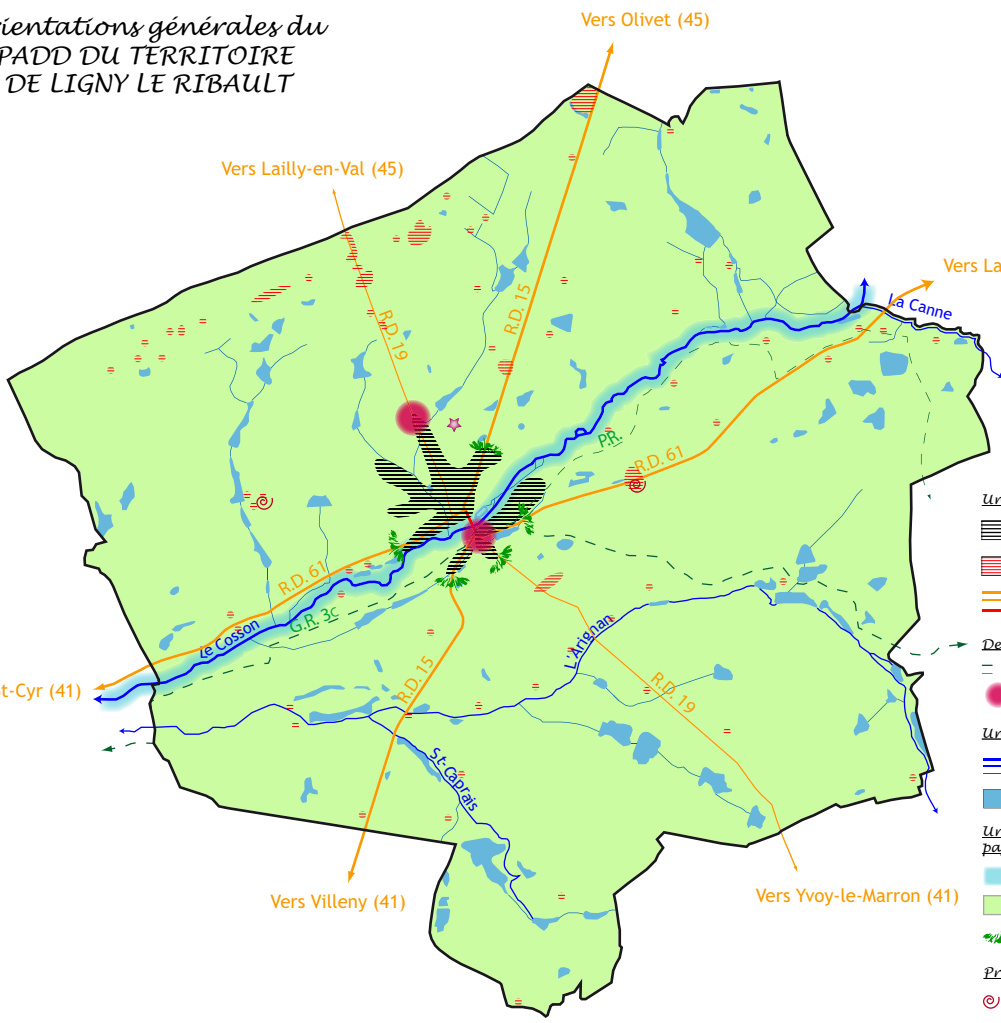
### ① Veiller à la protection des exploitations agricoles en activité

- ✧ Assurer l'avenir des sièges d'exploitations agricoles.
- ✧ Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles en préservant la zone agricole de toute autre occupation.
- ✧ Encadrer les possibilités d'implantation des constructions neuves dans le milieu agricole.
- ✧ Favoriser la création d'une ferme biologique.




### ② Identifier les limites de la zone agricole

Identifier les terres ayant une valeur agronomique et veiller à en maintenir le niveau sur le territoire afin notamment de conserver le caractère rural de l'environnement du bourg.



# Orientations générales du PADD DU TERRITOIRE DE LIGNY LE RIBAUT





Une organisation du bâti plus économe de l'espace

-  Densifier le bourg
-  Protéger le patrimoine architectural des écarts et limiter la dispersion du bâti
-  Limiter le développement linéaire




Des déplacements plus sécurisés

-  Maintenir les itinéraires doux existants
-  Réaménager l'entrée de ville



Une préservation des eaux superficielles

-  Rivière, ruisseau et cours d'eau divers
-  Plans d'eau

Une préservation du patrimoine environnemental et paysager

-  Préserver la vallée humide du Cosson
-  Préserver les espaces boisés, des ZNIEFF et de la zone Natura 2000 "Grande Sologne"
-  Maintenir les entrées de bourg de qualité

Prises en compte des contraintes réglementaires

-  Les monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques
-  Le périmètre de captage du forage (en cours de réflexion)

Vers La Ferté-St-Cyr (41)

Vers Lailly-en-Val (45)

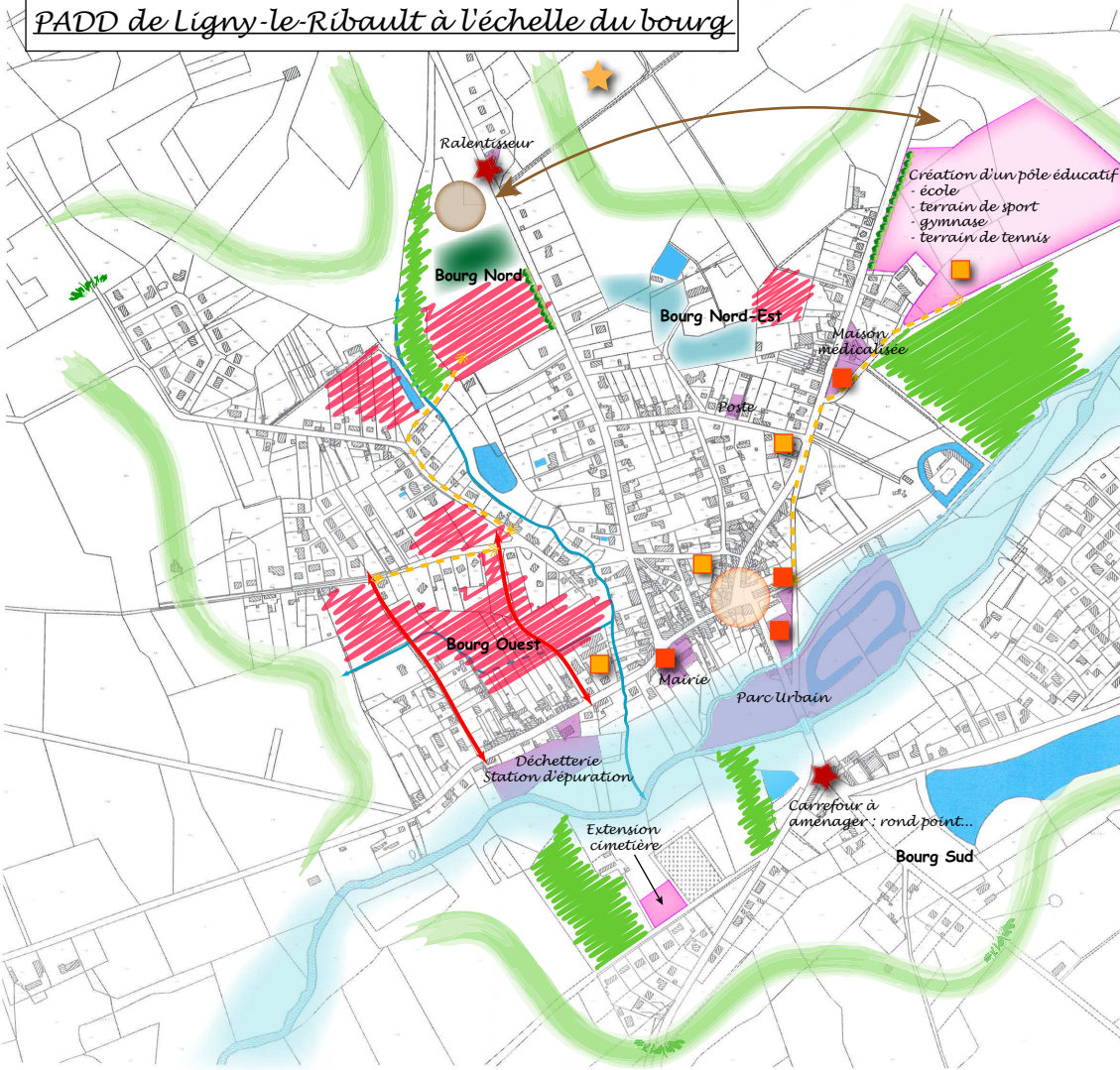
Vers Olivet (45)

Vers La Ferté-St-Aubin (45)

Vers Villeny (41)

Vers Yvoy-le-Marron (41)

# PADD de Ligny-le-Ribault à l'échelle du bourg



- Fonctionnement des équipements**
- Maintenir les équipements existants
  - Réaliser de nouveaux équipements
  - Aménager une déchetterie
  - Remplacer le forage existant
- Développement de l'urbanisation**
- Aménager de nouveaux quartiers
  - Maintenir les petits commerces existants
- Circulation**
- Liaison routière à créer
  - Liaison piétonne et/ou cycle à créer
  - Liaison Est/Ouest à aménager
  - Aménager les entrées de bourg pour plus de sécurité
  - Préserver les parkings existants
  - Parking à réaliser
- Paysage et environnement = cadre de vie**
- Prendre en compte le fossé juré par l'identification d'une coulée bleue
  - Préserver les eaux superficielles et les écosystèmes liés à ces milieux humides
  - Préserver les prairies humides
  - Aménager un espace tampon entre urbanisation et équipement public
  - Préserver la vallée du Cosson
  - Maintenir une trame boisée
  - Maintenir les entrées de bourg rurales et de qualité
  - Créer des bandes plantées pour diminuer l'impact visuel d'un nouveau quartier
  - Limiter la pression foncière sur les espaces à protéger (Natura 2000, ZNIEFF...)