

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 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

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

Le PLU 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 (*à définir*).
- 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 :

- 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 :

- Une population dont la croissance est constante et accentuée depuis une décennie.
- Un territoire attractif qui subit une forte pression foncière.
- Un développement fortement contraint au par la présence des espaces boisés.
- Un sous dimensionnement présent ou à venir des d'équipements publics (cantine, garderie, collège, réseau incendie...)

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

- SOUTENIR LA CROISSANCE ACTUELLE
- ADAPTER L'HABITAT AUX BESOINS FUTURS ET ORGANISER L'URBANISATION DE DEMAIN
- MAINTENIR LES PETITS COMMERCE 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

Axe 1



Face à la croissance démographique continue et vigoureuse de ces dernières années, la commune de Ligny-le-Ribault souhaite perdurer ce phénomène 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 % par an** (soit 6 logements par an).

Ainsi, la commune qui compte actuellement 1 298 habitants devrait atteindre environs les 1 507 personnes à l'horizon 2025. Cependant, il est bien évident qu'il n'est pas possible d'effectuer une prévision précise à un horizon aussi lointain et que la croissance future dépend d'un grand nombre de facteurs, dont quelques-uns seulement sont contrôlés par la commune.

Dès lors, par rapport à ces objectifs de croissance démographique, la commune devra proposer un potentiel de nouveaux terrains constructibles représentant une surface équivalente à 7 hectares pour les 15 ans à venir.

Axe 2



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

- De l'activité agricole.
- Des enjeux paysagers.
- Des terrains constructibles desservis actuellement ou dans un futur proche par les réseaux.

En conséquence, le projet d'aménagement de la commune prévoit :

① D'adapter l'habitat aux besoins actuels et futurs de la population en terme de logement.

Face à une croissance potentielle de 1% pour les quinze ans à venir, la commune doit offrir aux futurs habitants les opportunités de s'installer sur le territoire communal tout en restant dans l'ossature urbaine existante.

L'objectif de la commune est, dans un premier temps, de poursuivre le développement de l'habitat sous forme essentiellement individuelle ce qui correspond à la fois à la situation actuelle et à la demande des nouveaux habitants. Toutefois, les dispositions du PLU devront permettre d'éviter que ce choix ait pour conséquence un gaspillage excessif de l'espace naturel.

La commune a choisi de concentrer son développement futur dans le bourg en cœur d'îlot et principalement au Nord, dans la continuité des extensions récentes. Une attention particulière est accordée à la création de liaisons avec le centre-bourg ancien et les nouveaux quartiers.

② De développer l'urbanisation dans sa forme initiale en densifiant le bourg et en limitant le développement des écarts

Cette volonté s'appuie sur trois objectifs majeurs :

- Définir de nouvelles limites à l'urbanisation tout en respectant le caractère identitaire du bourg.
- Avoir une logique en épaisseur qui s'appuie sur l'existant au lieu d'une logique d'urbanisation linéaire.
- Combler les cœurs d'îlots encore vierge de toute urbanisation.

③ D'adapter des modes d'urbanisation au site pour une identité préservée :

✧ Privilégier un habitat relativement dense dans le centre ancien en prenant soin de respecter la qualité architecturale et la typologie bâtie du centre.

✧ En périphérie du centre bourg, un habitat moins dense avec un soin apporté à l'intégration de l'existant (parcellaire, trame végétale, jardins ect...).

Axe 3

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.

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.

Axe 4

Améliorer le cadre de vie



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.

Ainsi l'objectif pour Ligny le Ribault est de :

① Créer des voies de circulations douces

✧ Volonté de conforter les cheminements entre les différents quartiers et les équipements publics existants et/ou lieux de vie (terrain des sports, futures zones AU, école primaire...).

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

② Prévoir la création de nouveaux équipements publics

- ✧ Aménagement de la déchetterie,
- ✧ Réalisation d'équipements sportifs
- ✧ Réalisation d'un parcours de promenade autours de mares.
- ✧ Réalisation d'une nouvelle station d'épuration.
- ✧ Projet d'une nouvelle zone de forage ou d'une réserve d'eau avec surpresseur.

Axe 5

Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et le patrimoine architectural.



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 les éléments forts liés à l'image de la commune afin de lutter contre la banalisation des paysages

- Maintien du caractère « concentré » du centre-bourg.
- Maintien du caractère naturel de la vallée du Cosson et des rus ainsi que des espaces boisés
- Maintien des spécificités des écarts bâtis.

③ 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 :

- Alignement de marronniers à l'Est de l'Eglise
- Alignement d'épicéas au Sud-Est du territoire
- Alignement de chênes aux Basses Courcelles
- **A compléter en concertation avec la commune.**

✧ 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 :

- **A définir en concertation avec la commune.**

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.

④ Préserver le site Natura 2000 et les ZNIEFF du secteur d'hivernage du Pluvier doré.

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

Axe 6



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

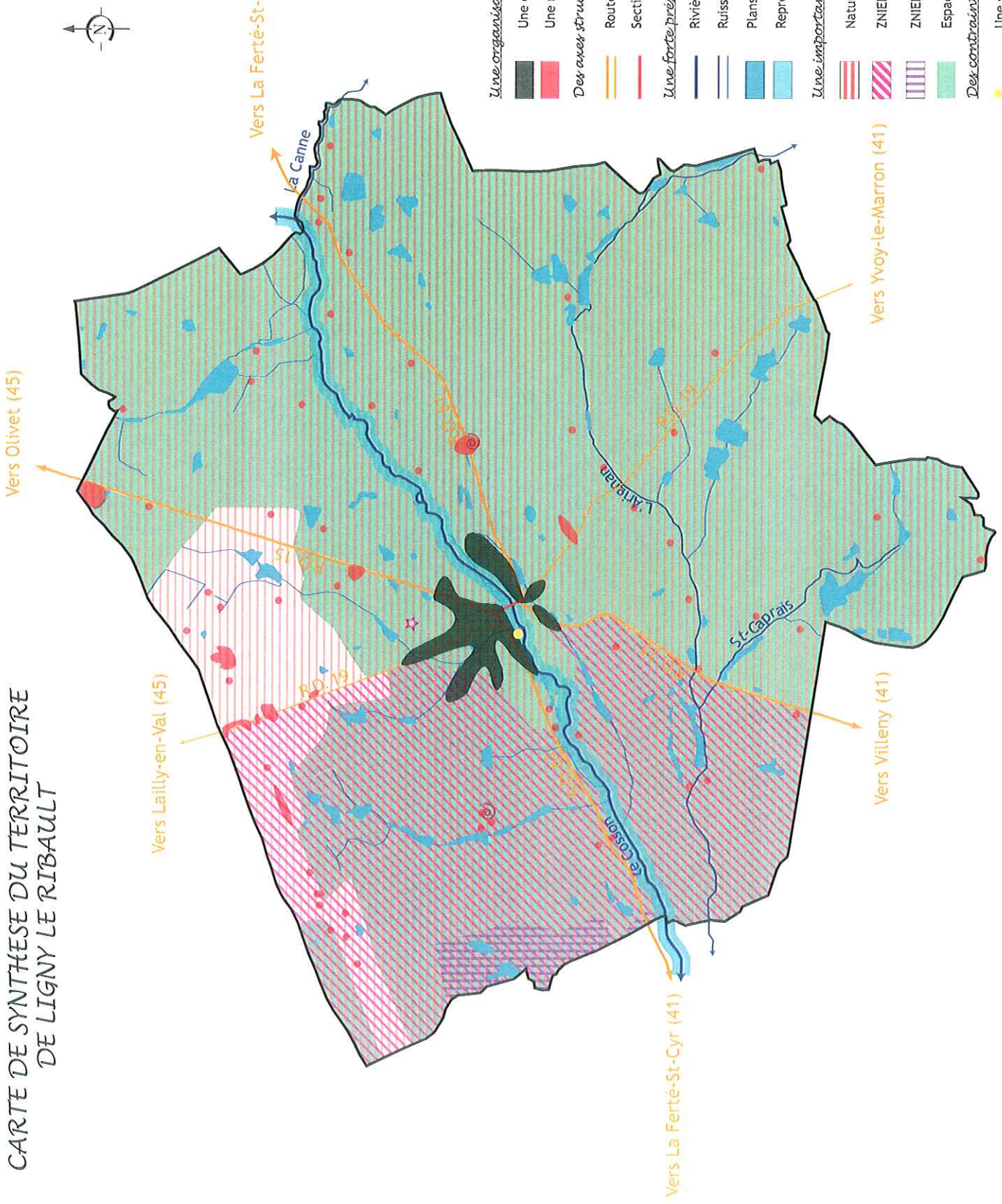
① Veiller à la protection des exploitations agricoles en activité

- ✧ 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.

CARTE DE SYNTHÈSE DU TERRITOIRE DE LIGNY LE RIBAUT



Une organisation différenciée du bâti

- Une entité principale : le bourg
- Une multitude d'écartés bâtis

Des axes structurants le territoire

- Routes départementales
- Section classée à grande circulation

Une forte présence des eaux superficielles

- Rivière
- Ruisseau et cours d'eau divers
- Plans d'eau
- Représentation de la zone inondable du Cosson

Une importante richesse du patrimoine naturel

- Natura 2000 : Grande Sologne
- ZNIEFF 2 : Bois de la Ferté, de Ligny, de Jouy et ses alentours
- ZNIEFF 1 : Place de brame du cerf de la Ferté et de Ligny
- Espaces boisés

Des contraintes liées à différentes réglementations

- Une station de dépollution à la capacité limitée
- Des monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques
- Un forage dont le périmètre de captage est cours de réflexion

CARTE DES ENJEUX DU TERRITOIRE DE LIGNY LE RIBAUT

Vers Olivet (45)

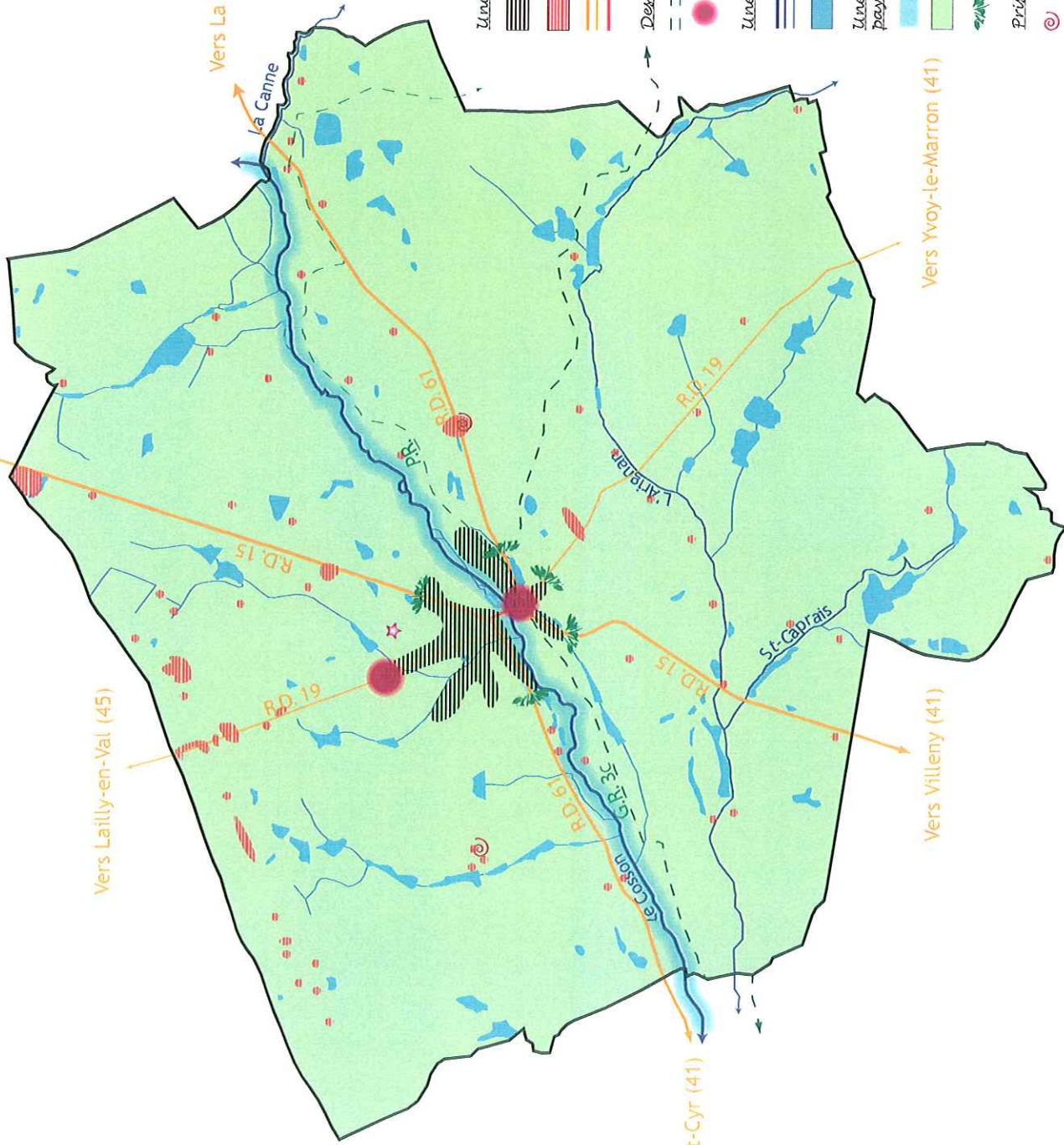
Vers Lailly-en-Val (45)

Vers La Ferté-St-Aubin (45)

Vers La Ferté-St-Cyr (41)

Vers Villeny (41)

Vers Yvoy-le-Marron (41)



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

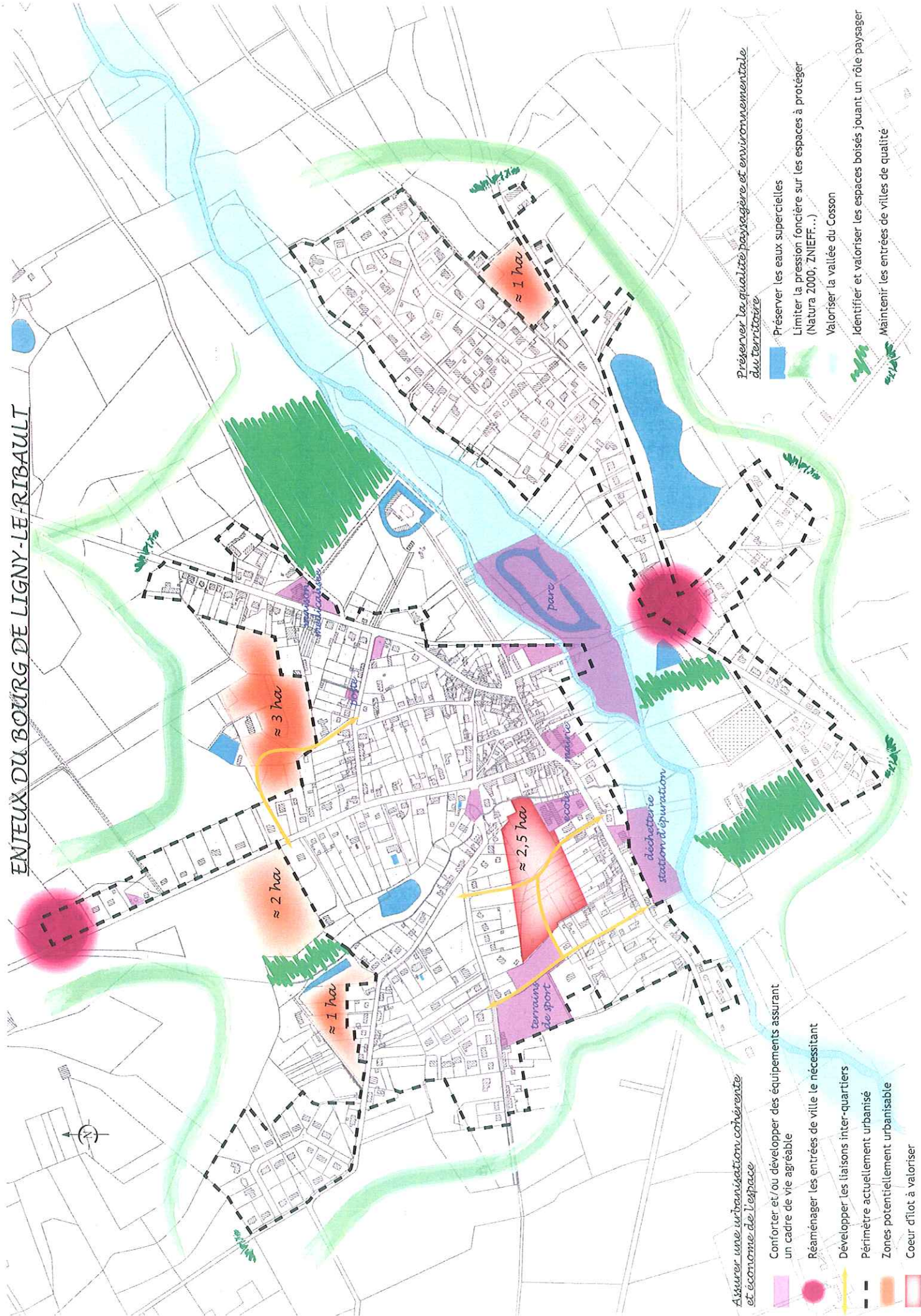
Une préservation du patrimoine environnemental et paysager

- 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)

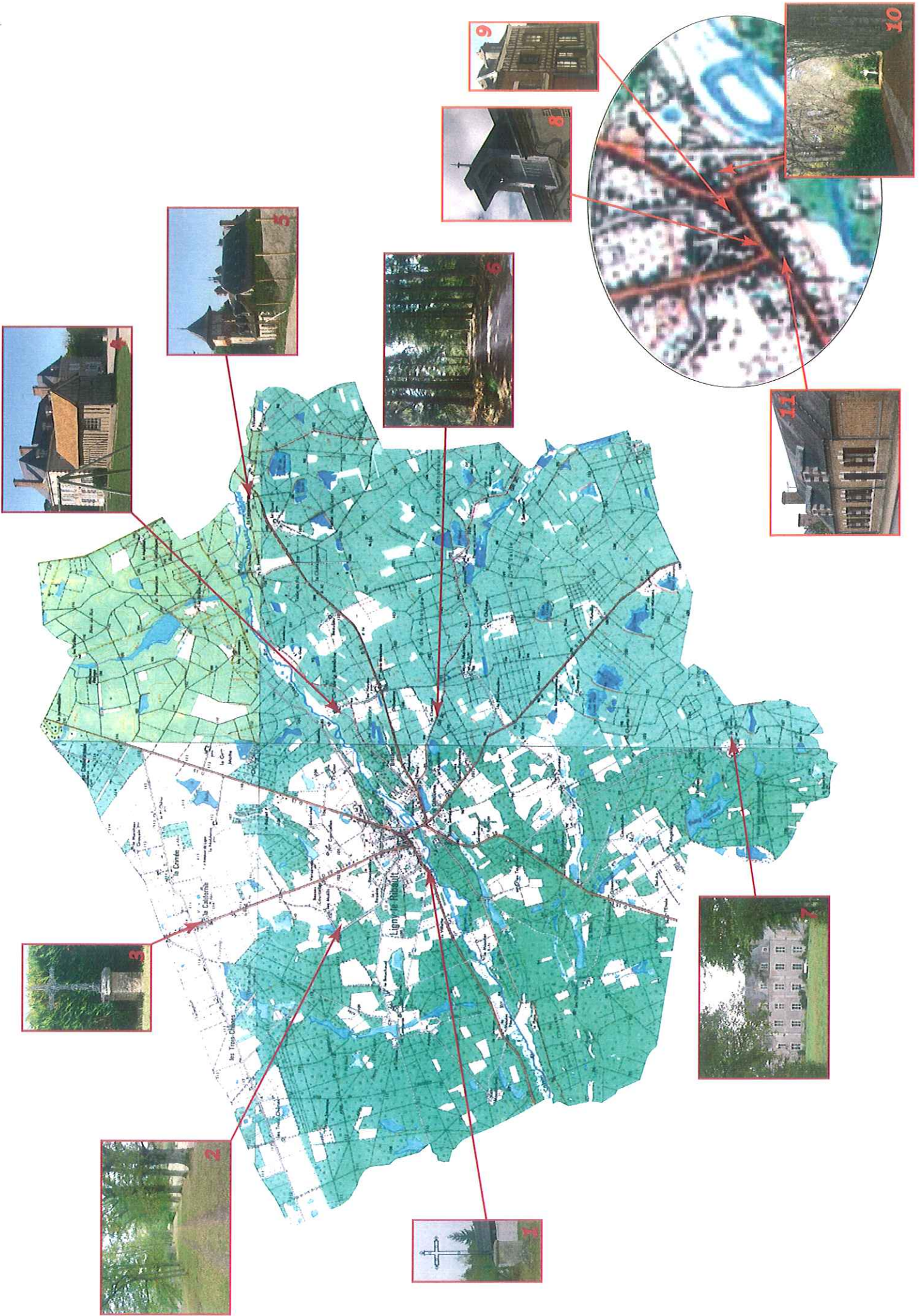
ENJEUX DU BOURG DE LIGNY-LE-RIBAULT



- 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
 - Cœur d'îlot à valoriser

- Préserver la qualité paysagère et environnementale du territoire**
- Préserver les eaux superficielles
 - 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

PROPOSITION D'ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER



Proposition d'éléments du paysage à conserver

1. Le calvaire à l'entrée de bourg sur la RD 61
2. L'alignement de chênes, rue de la Fontaine
3. Le calvaire au lieu-dit « La Californie »
4. Le château, les communs et le puit de la Bretèche.
5. Le bâtiment de la Frogerie : la tourelle, la toiture avec sa pente particulière, les cheminées et les lucarnes.
6. L'alignement d'épicéas au lieu-dit « la ferme de Chambord »
7. Le Château de la Cantée
8. La lucarne pendante, rue du Général de Gaulle.
9. La façade à colombage avec les briques, rue du Général Leclerc : typique de l'architecture locale.
10. L'alignement de marronniers du Château de la Cour
11. La façade en brique, avec les lucarnes pendantes, les modénatures en pierres et en briques, rue César Finance.