

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Ligny-le-Ribault



Réunion publique du 8 avril 2011

SOMMAIRE

1. Le contexte réglementaire du Plan Local d'Urbanisme

2. Présentation de la procédure

3. Les deux premières phases de l'étude de PLU :

Phase n° 1 : état des lieux et diagnostic

Phase n° 2 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



1. Le cadre réglementaire

☒ L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

Plusieurs lois ont profondément renouvelé le Code de l'urbanisme ces dernières années :

- La **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain** du 13 décembre 2000 et la **Loi Urbanisme et Habitat** du 3 juillet 2003 . Leurs grands principes :
 - aménagement du cadre de vie,
 - assurer la mixité sociale sans discrimination,
 - gérer le sol de façon économe,
 - assurer la protection des milieux naturels et des paysages,
 - rationaliser les déplacements.
- La **Loi ENL** (Engagement National pour le logement) du 30 juin 2006 a renforcé le caractère opérationnel des plans locaux d'urbanisme pour mieux répondre aux besoins de logements.
Elle se répartit en 4 thématiques :
 - aider les collectivités à construire,
 - augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés,
 - favoriser l'accès à la propriété pour les ménages modestes,
 - renforcer l'accès de tous à un logement confortable.
- La **Loi LME** (Loi de Modernisation de l'Economie) du 4 août 2008 permet : d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Ces lois ont introduit une **notion de projet et de développement durable** qui n'existait pas précédemment.

La concertation a été rendue obligatoire.
La commune de Ligny-le-Ribault a choisi de le traduire par :

- ✧ La mise à disposition en Mairie des documents de travail, des comptes rendus de réunions, d'un cahier de remarques.
- ✧ La mise en place d'une exposition en Mairie.
- ✧ La parution d'articles d'information dans le bulletin d'information communal.
- ✧ La tenue de deux réunions publiques.

1. Le cadre réglementaire

⊗ L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

- La **Loi Boutin** du 25 mars 2009. Des outils :
 - Instituer dans les zones urbaines ou à urbaniser des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.
 - Permettre le dépassement de 50% maximum de certaines règles d'urbanisme pour les programmes comportant des logements sociaux.
 - Permettre le dépassement de 20% maximum de certaines règles d'urbanisme dans les zones urbaines du PLU pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.
- La **Loi Grenelle 1** adoptée par le Sénat le 1er 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 le 13 juillet 2011 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.

Ces lois ont renforcé le principe de **mixité sociale et des fonctions** .

La re-écriture de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme a renforcé la **notion de développement durable** dans la conception des PLU :

Ils déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

2. La procédure

⊗ Le PLU est un document qui comprend des pièces écrites et graphiques :

1. Le rapport de présentation : reprend l'état des lieux communal et justifie le projet communal.
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
3. Les plans de zonage.
4. Le règlement et les orientations d'aménagement.
5. Les annexes : liste et plan des servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires.

Le PADD annonce le projet communal, le rapport de présentation l'explique, le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement l'appliquent.

L'élaboration du PLU dure en général **2 ans** : ce délai comprend à la fois la phase d'étude et les phases administratives.

Une vingtaine de réunions sont nécessaires pour élaborer ce document.

L'état d'avancement de la procédure

	Objet	Etat d'avancement
PHASE 1	Prescription	Septembre 2009
	Etat initial de la commune	Septembre 2009 à février 2010
	Diagnostic et enjeux	
PHASE 2	Elaboration du P.A.D.D.	A partir de février 2010
	Débat au sein du Conseil Municipal au moins deux mois avant l'arrêt du projet	
PHASE 3	Etude du zonage et du règlement	A partir de mars 2011
	Elaboration des annexes sanitaires et finalisation du dossier	Automne 2011
PHASE 4	Arrêt du projet	Dernier trimestre 2011
	Etude des avis des Personnes Publiques Associées	
	Enquête publique	
	Approbation par le conseil municipal	Premier trimestre 2012

1ère phase d'étude : État des lieux et diagnostic

3 réunions ont été organisées :

- ✧ Une première réunion a porté sur le diagnostic **socio-démographique** et sur l'analyse des **réseaux**.
- ✧ Une deuxième réunion a porté sur le diagnostic **paysager et environnemental**.
- ✧ Une troisième réunion a porté sur la synthèse du diagnostic et la définition des enjeux.

1ère phase d'étude : État des lieux et diagnostic

Les principales conclusions issues du diagnostic sont les suivantes :

Les atouts de la commune

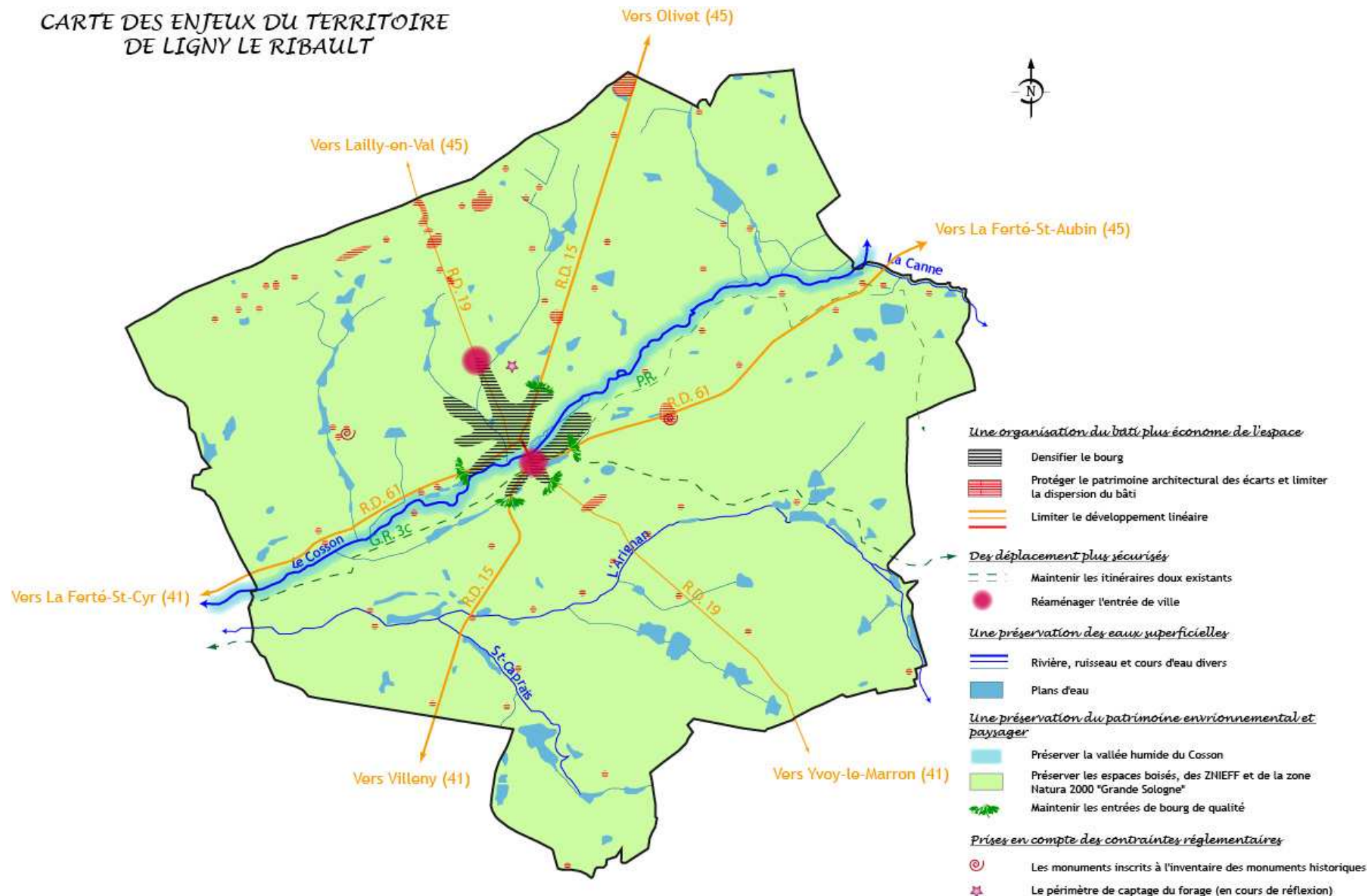
- × Une population dont la croissance est constante et accentuée depuis une décennie.
- × Un patrimoine architectural de qualité.
- × Un patrimoine paysager et naturel riche (Vallée Du Cosson, vallée de l'Arignan, du Saint Caprais, les milieux humides liées à la présence de nombreux étangs, la présence 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.

Les problèmes soulevés

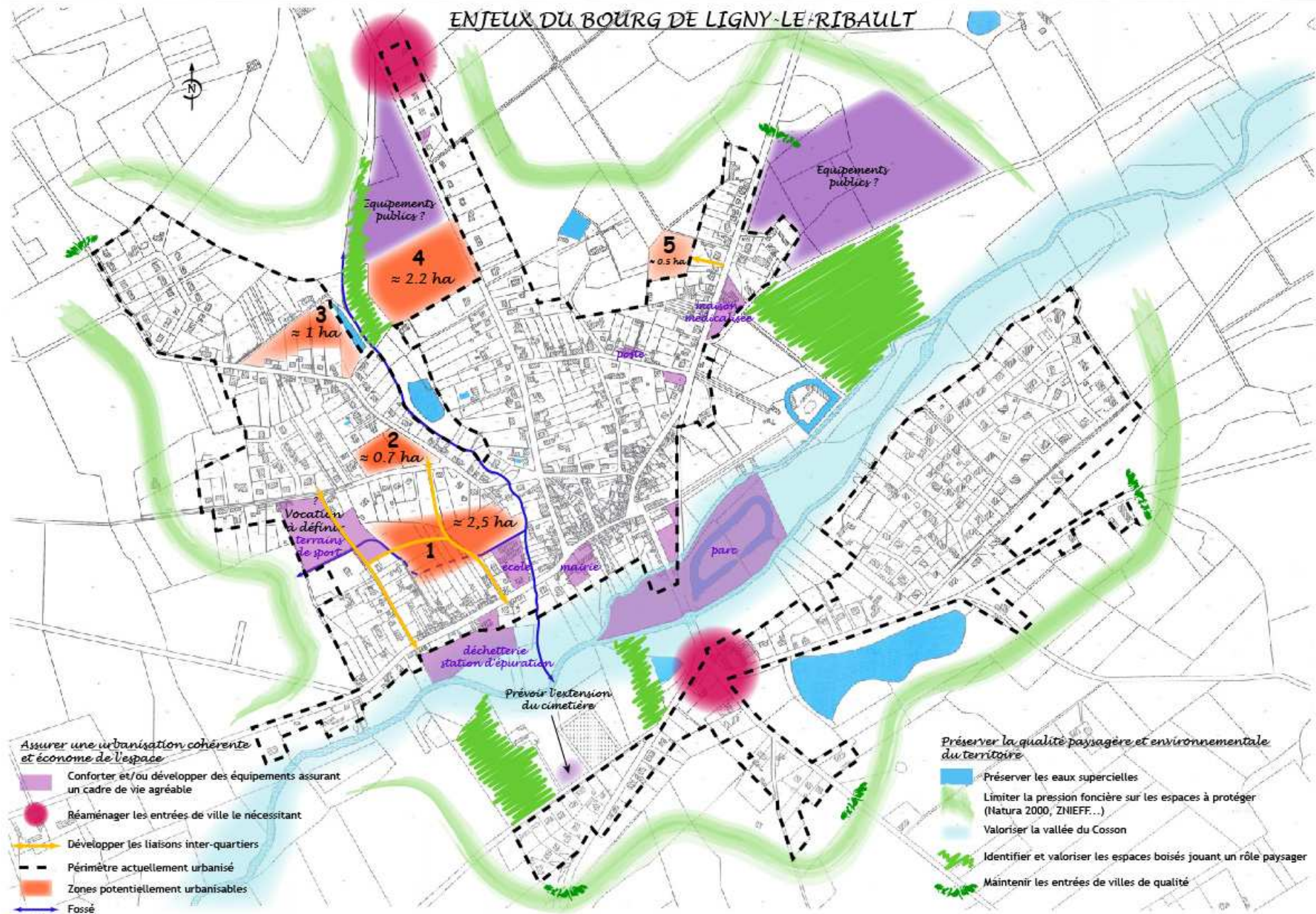
- × Un territoire attractif qui subit une pression foncière.
- × Un développement fortement contraint par la présence des espaces boisés.
- × Des difficultés de stationnement et de circulation en centre bourg.
- × Une offre en équipements de loisirs limitée.

1ère phase d'étude : État des lieux et diagnostic

CARTE DES ENJEUX DU TERRITOIRE
DE LIGNY LE RIBAUT



1ère phase d'étude : État des lieux et diagnostic



2ème phase d'étude : le PADD

Le projet communal (PADD) tient compte des conclusions du diagnostic

Le PADD correspond au projet de la commune pour les 15 ans à venir en matière de développement démographique, d'équipements publics, de transports, d'activités économiques.

Le développement durable se définit comme le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Pour formaliser le PADD, 5 axes principaux ont été retenus par la commune :

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

2. MAINTENIR LES PETITS COMMERCES TOUT EN FAVORISANT L'ACTIVITE TOURISTIQUE.

3. AMELIORER LE CADRE DE VIE.

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

5. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE PERSISTANTE.

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

- L'objectif communal est un **rythme de croissance de 1,3% par an** pour atteindre une population d'environ **1 600 habitants à l'horizon 2025** (programmation à 15 ans) : **soit + 300 habitants environ.**
 - La commune souhaite adapter l'habitat aux besoins actuels et futurs de la population en offrant des possibilités d'urbanisation adaptées aux besoins.
- ⇒ **Dès lors, la Commune a identifié 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 stationnement et de déplacement.
 - 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.

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

⇒ Les objectifs définis par 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 « **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 deux secteurs inscrits dans l'ossature urbaine du bourg : secteurs « **bourg Nord Est** » et « **bourg Nord** ».
- **Limitier 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.

⇒ Les principes d'urbanisation retenus sont ceux :

- D'une logique **d'urbanisation en épaisseur** qui s'appuie sur l'existant au lieu d'une 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 à proximité des principaux **commerces et services.**

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

- Maintenir l'activité économique existante, et tout particulièrement les acteurs du commerce de proximité qui dynamisent le centre ancien.
- Développer les structures d'accueil touristique afin de favoriser le développement de ce type d'activité.
- Favoriser et valoriser l'implantation dans le tissu dense du village d'activités intellectuelles et / ou commerciales par une politique incitative.

3ème axe : Améliorer le cadre de vie

- Repenser la place accordée aux modes de déplacement en aménageant et en mobilisant pour les déplacements doux et collectifs
 - ⇒ Conforter les cheminements entre les différents quartiers et les équipements publics existants et/ou lieux de vie.
 - ⇒ Réfléchir aux liaisons douces en parallèle des futurs projets d'aménagement et d'équipements des zones AU.
 - ⇒ Remédier aux difficultés de stationnement en centre bourg par le déplacement éventuel de l'école et l'aménagement d'un parking relais en entrée de bourg.
- Prévoir la réalisation 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).

4ème axe : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel - le patrimoine architectural

- Tenir compte des entrées de qualité du bourg lors du développement de l'urbanisation
 - ⇒ Volonté de préserver les entrées par les RD 15, RD 61, RD 19 (au Sud).
- Maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune afin de lutter contre la banalisation des paysages et préserver le caractère rural de la Commune
 - ⇒ Maintenir l'unité architecturale 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.
 - ⇒ Valoriser les perceptions paysagères extra et intra muros (abords du Cosson notamment).

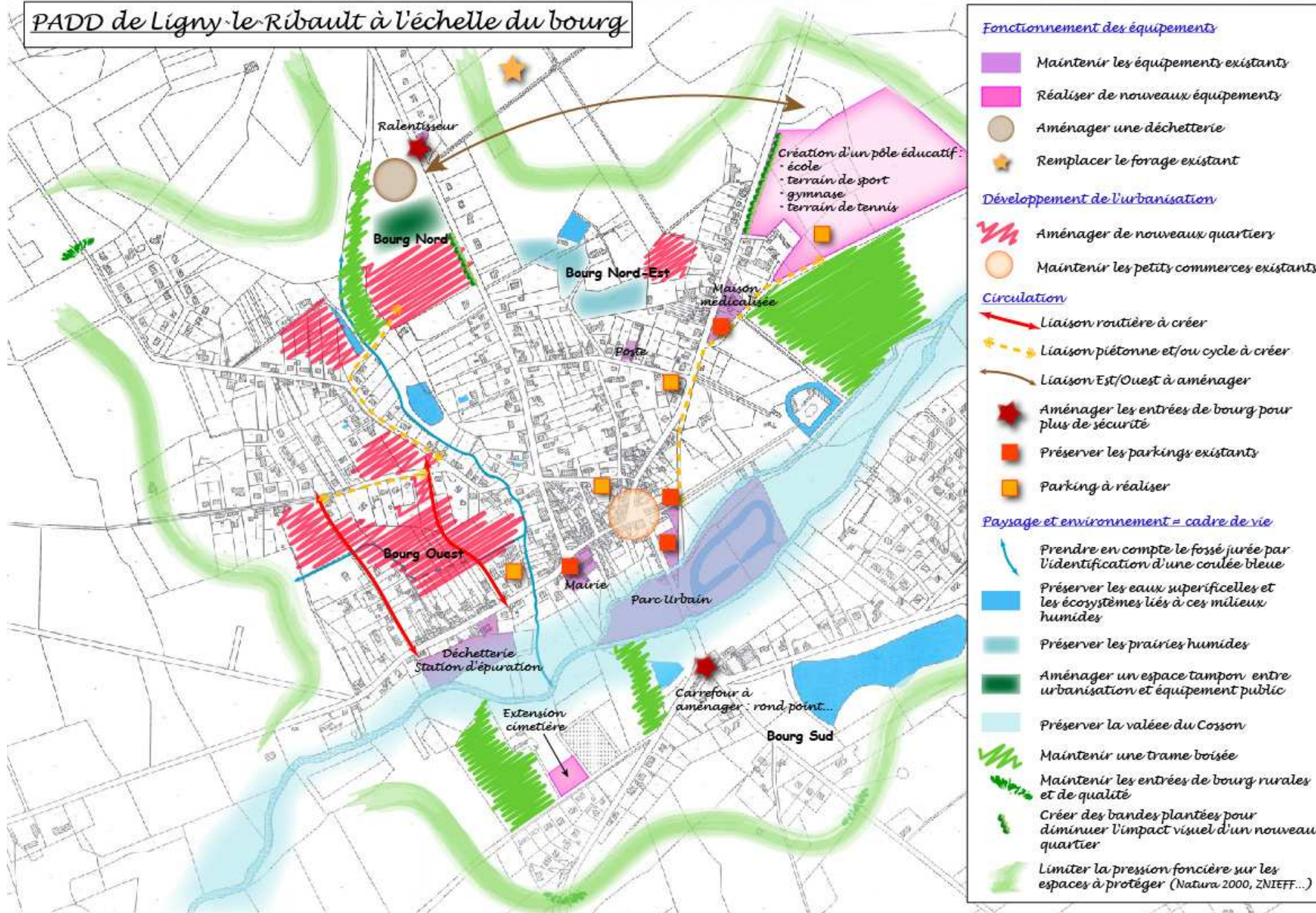
4ème axe : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel - le patrimoine architectural

- Identifier et localiser les éléments du paysage naturel et les éléments remarquables du bâti à protéger
 - ⇒ ces éléments sont identifiés et seront localisés sur les plans de zonage.
- Prendre en compte la zone NATURA 2000 et les ZNIEFF de type 1 et 2 dans le développement de l'urbanisation.

5ème axe : Préserver l'activité persistante

- Veiller à la pérennité 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.
- 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.

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...)

Nous vous remercions de votre attention



Prochain rendez-vous :
Règlement et Zonage