

Département de l'Yonne

**2A**

**COMMUNE DE  
LIGNY-LE-CHATEL**

**Plan Local  
d'Urbanisme**

**2A. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Vu pour être annexé à la délibération  
du 21 décembre 2009  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

Le Maire,  
Mme ROYER



Dossier suite au dernier avis du Contrôle de Légalité (Novembre 2010)

PLU prescrit le 19 juillet 2005  
POS approuvé le 14 août 1980

*Dossier P.L.U. réalisé par :*



63, rue des sources  
10 150 CHARMONT' s/Barbuise  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

# SOMMAIRE

**Préambule ..... Page 1**

A/ L'élaboration du P.A.D.D - Contexte réglementaire

B/ Les objectifs du P.A.D.D

**Le projet communal..... Page 4**

# PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de développement de son territoire, le Conseil Municipal de Ligny-Le-Châtel a décidé de réviser son plan d'occupation des sols (P.O.S.) et de le transformer en plan local d'urbanisme (P.L.U.).

La procédure de PLU a donné l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à Ligny-Le-Châtel et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et son contenu est explicité à l'article R.123-3.

## A/ L'élaboration du P.A.D.D. Contexte réglementaire

### 1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

### 2 / Définition de la stratégie de développement de la commune

Cette stratégie doit recouvrir les domaines urbains, administratifs, commerciaux, artisanaux, industriels, environnementaux, ...

### 3 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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 pour l'ensemble de la commune

### 4 / Le P.A.D.D : un projet

Le P.A.D.D., projet traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose une évolution des mentalités : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation.

***Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.***

**Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multi-sectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

## **5 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :**

### **Phase 1 : traitement du diagnostic**

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

### **Phase 2 : finalisation du projet**

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en oeuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

## **6 / Conclusion :**

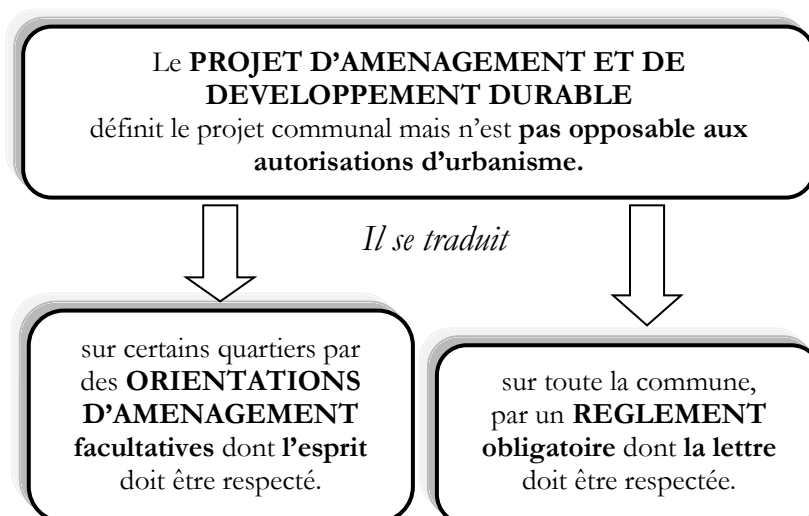
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



Le P.A.D.D. de Ligny-Le-Châtel précise donc, dans le respect des principes formalisés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune afin de :

- trouver d'une part, un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée du bourg et d'autre part, une préservation des espaces et des paysages naturels (objectif de développement durable),
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, avec une quantification des besoins présents et futurs,
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

**Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.**

## **B/ Les objectifs du P.A.D.D**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune afin de conforter sa position de chef lieu de canton en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la ville s'articule autour des quatre orientations suivantes :

- *Maîtriser le développement urbain*
- *Maintenir et développer l'activité économique*
- *Maîtriser les flux de déplacements*
- *Mettre en valeur les espaces naturels et agricoles et respecter l'environnement*

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

**Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales.** Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manoeuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales, voire intercommunales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées. Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en oeuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Ligny-Le-Châtel servira de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL



## **1 – Maîtriser le développement urbain**

**Constat :** La commune de Ligny-Le-Châtel possède un cadre architectural et urbain ancien avec une typologie du bâti caractéristique. On distingue un centre ancien, relativement dense à partir duquel s'est développée la ville, et des extensions qui se sont réalisées aux franges du centre ancien sous forme de lotissements.

La commune bénéficie d'atouts renforçant son attractivité tels que :

- l'importance des services et des commerces de proximité,
- une desserte favorable de la commune par le réseau routier,
- la proximité des pôles urbains de Chablis, Saint-Florentin et Auxerre.

Néanmoins, un élément freine le développement de Ligny-Le-Châtel : le manque de terrains à bâtir.

**Enjeux :** Accueillir de nouveaux habitants à la recherche de services et d'équipements,  
Maintenir la population sur place,  
Améliorer la qualité des habitations récentes et à venir.

### **LE PROJET COMMUNAL SE TRADUIT PAR :**

#### **1/ Evolution contrôlée de la démographie**

- ✓ **Accueillir environ 200 habitants supplémentaires d'ici 10 à 15 ans**, et prévoir une accélération de la démographie s'appuyant sur le desserrement des pôles urbains avoisinants d'ici une vingtaine d'années. Les équipements de la commune et la réalisation du projet de l'A26 permettraient d'accueillir de nouveaux habitants à la recherche d'un cadre de vie agréable, la commune pourrait atteindre, à long terme, 2000 habitants.
- ✓ **Permettre le développement raisonné de l'urbanisation au sein des hameaux.**
- ✓ **Permettre l'installation de nouveaux ménages avec enfants.** En ouvrant des terrains à l'urbanisation, il s'agit de permettre l'arrivée de familles afin de maintenir un solde migratoire positif et une population jeune et dynamique.
- ✓ **Maintenir les personnes âgées sur place** grâce à des équipements et des services adaptés.



*Maison de retraite médicalisée*

#### **2/ Evolution qualitative de l'habitat**

- ✓ **Développer un habitat diversifié :** l'offre en logements est à adapter à une certaine demande, déjà fortement présente sur la commune. Grâce à sa proximité avec les agglomérations auxerroise et florentine, une certaine pression foncière s'exerce sur la commune. Il s'agit alors de permettre le parcours résidentiel à Ligny pour des ménages de tailles différentes. Cela doit passer notamment par une plus grande offre en logements locatifs de la part d'opérateurs privé ou public. Si la commune est attractive et si cette première étape locative est réussie pour les ménages, cela peut devenir un véritable tremplin pour une installation durable de ces personnes à Ligny.



*Habitat locatif*

- ✓ **Programmer un habitat de qualité** en poursuivant les opérations de réhabilitation du bâti ancien dans le centre ville afin de remettre sur le marché des logements vacants et de maintenir une image positive du centre.
- ✓ **Participer à la mise en œuvre de la valorisation des énergies renouvelables** en favorisant le recours à de nouvelles méthodes et de nouveaux matériaux tels que les panneaux solaires et photovoltaïques, les minicentrales éoliennes, les minicentrales hydrauliques, les maisons bois, les maisons à énergies positives etc.

### 3/ Préservation du cadre de vie

- ✓ **Orienter le développement de l'urbanisation** par l'intégration du bâti dans son environnement en favorisant le recours à des architectures plus locales.
- ✓ **Conserver les points de vues** : l'implantation originelle de Ligny-Le-Châtel sur un promontoire favorise les perspectives ouvertes sur la ville depuis la plaine. L'urbanisation future ne doit pas entamer les versants, qui forment un arrière-plan paysager de qualité.



*Perspectives ouvertes sur le centre ville*



## **2 – Maintenir et développer l'activité économique**

**Constat :** La commune de Ligny-Le-Châtel a su attirer diverses activités, industrielles et artisanales, créatrices d'emplois, au sein de sa zone artisanale. D'autres activités, moins génératrices d'emplois, se situent aussi à l'intérieur du centre urbain notamment les commerces. Dans le but d'éviter le développement du phénomène de « résidentialisation », il est nécessaire de maintenir les activités sur le ban communal et de préserver le potentiel commercial. De plus, Ligny-Le-Châtel bénéficie d'une attractivité touristique liée au passage du Serein, au vignoble de Chablis et à son patrimoine architectural et paysager.

**Enjeux :** Satisfaire les demandes d'installation d'activités industrielles et artisanales non nuisantes en profitant de la proximité de Chablis, d'Auxerre et de Saint Florentin, Augmenter le nombre d'emplois sur la commune.  
Réduire les migrations alternantes (domicile-travail).

### **LE PROJET COMMUNAL SE TRADUIT PAR :**

#### **1/ Favoriser le développement des zones d'activités**

- ✓ **Prévoir le développement des zones d'activités** grâce à la réalisation de l'A26 de nouvelles retombées économiques peuvent être envisagées à Ligny-Le-Châtel avec l'installation de nouvelles entreprises. Il s'agit alors d'intégrer de nouvelles parcelles aux zones d'activités pour permettre l'accueil de nouvelles firmes.
- ✓ **Maintenir la qualité paysagère et architecturale de la zone d'activités** afin de garantir l'intégration dans son environnement, de conserver une image positive pour la commune et d'offrir un cadre attractif pour les entreprises.



*Qualité de l'aménagement paysager*

#### **2/ Maintenir les activités de commerces et de services**

- ✓ **Développer l'offre de commerces malgré la proximité de pôles urbains** dans le but de maintenir l'activité dans le centre et de créer un dynamisme.
- ✓ **Développer et diversifier l'offre de services** permettant d'attirer de nouvelles populations. En effet, il s'agit d'accompagner le développement urbain par une offre de service de qualité en assurant la présence d'équipements et de services dans les quartiers récents et les futures extensions urbaines.



*Maintien des commerces et des services*

#### **3/ Soutenir l'activité touristique**

- ✓ **La commune bénéficie d'une importante fréquentation touristique de par ses atouts en terme de paysage et de patrimoine**, il s'agit de poursuivre le développement de cette activité.
- ✓ **Préserver les espaces viticoles qui permettent d'attirer des visiteurs sur le territoire communal**
- ✓ **Poursuivre les opérations d'identification et de préservation des éléments de petit patrimoine** tels que les croix et les puits etc.



*Éléments de petit patrimoine à protéger*

- ✓ **Poursuivre l'aménagement des espaces de détente et de loisirs situés à proximité du Serein.**



*Espace de détente et de loisirs à proximité du Serein*



*Espace de détente et de loisirs à proximité du Serein*

- ✓ **Créer une nouvelle offre touristique en soutenant la réalisation d'un espace de loisirs liés à l'automobile.**

### ***3 – Maîtriser les flux de déplacements***

#### **Constat :**

Le territoire communal de Ligny-Le-Châtel est traversé par plusieurs axes de communication dont les plus importants en matière de trafic sont la R.N.77 et la R.D.91. A noter que la déviation vient d'être réalisée en partie.

Un projet de portée nationale est en cours de réflexion portant sur la réalisation de l'autoroute A26 entre Bourges et Troyes via Auxerre.

#### **Enjeux :**

Gérer les flux de déplacements.

Accompagner le projet de création de l'A26.

Développer des modes de déplacements « doux ».

#### **LE PROJET COMMUNAL SE TRADUIT PAR :**

##### **1/ Sécuriser les déplacements**

- ✓ **Sécuriser les déplacements** : le déversement des flux automobiles supplémentaires, liés aux activités présentes et à venir de la commune, ne peut se faire qu'en apportant un maximum de sécurité aux différents usagers des routes concernées. La réalisation du projet de déviation de la R.D.91 permettra le désengorgement du centre ville des poids lourds et des automobiles, rendant plus sûrs notamment la rue Maison Dieu.
- ✓ **Réaliser un plan de déplacement** au sein de la partie ancienne du centre ville en limitant la circulation en double sens dans les rues les plus étroites, comme la rue Guy Dupas. Il s'agit également de réfléchir à la création de places de stationnement clairement identifiées sur un parking.

##### **2/ Faciliter l'accès au centre ville**

- ✓ **Protéger des chemins et ruelles piétonnes** : à l'intérieur du centre ville existent déjà des cheminements piétonniers favorisant la circulation entre les différents îlots, il s'agit alors de les conserver et de les entretenir pour conserver et augmenter ces modes de circulation douce.
- ✓ **Augmenter les « circulations douces »** en sécurisant les accès en direction de la commune et les voies à l'intérieur du centre ville, les habitants peuvent plus facilement être tentés d'utiliser des modes de déplacement doux comme la marche à pieds, le vélo, les rollers, etc. Cela permet donc aux habitants de participer au développement durable et de favoriser les liaisons entre les différents quartiers de la commune et surtout avec les nouveaux espaces urbains.



*Passage piétonnier*

##### **3/ Accompagner le projet de réalisation de l'A26**

- ✓ **Prendre en compte la création d'une nouvelle infrastructure traversant le territoire** : en identifiant le projet dans le P.L.U. et en prévoyant la réalisation d'une gare de péage sur le ban communal.

## **4 – Mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et viticoles et respecter l'environnement**

**Rappel :** La commune de Ligny-Le-Château présente un paysage vallonné offrant des perspectives sur le centre ville et sur le reste du territoire. La présence de l'activité agricole céréalière et de l'activité viticole renforcent le potentiel paysager de la commune. A noter la part importante de l'occupation des boisements sur le ban communal et le passage du Serein accompagné de sa ripisylve qui marque le paysage.

**Enjeux :** Maintenir l'occupation du sol en place pour préserver les écosystèmes.  
Reconnaître la qualité paysagère en permettant l'intégration de l'urbanisation dans son environnement.  
Prendre en compte les risques.

### **LE PROJET COMMUNAL SE TRADUIT PAR :**

#### **1/ Maintenir les activités qui participent à la préservation des écosystèmes**

- ✓ **Préserver l'activité agricole :** l'urbanisation ne doit pas se faire au dépend de l'agriculture. Les espaces qui seront ouverts à la construction ne devront pas se faire au profit d'un mitage de l'espace agricole. Cette activité, pour garder toute sa place, devra aussi utiliser des techniques respectueuses de l'environnement.
- ✓ **Protéger les vignes et les espaces délimités en AOC.**
- ✓ **Préserver les boisements situés dans le Nord** tout en permettant la réalisation d'infrastructures liées au projet autoroutier par exemple.

#### **2/ Protéger et valoriser les éléments paysagers**

- ✓ **Reconnaître la qualité paysagère** en permettant l'intégration de l'urbanisation dans son environnement.
- ✓ **Préserver les vergers** situés dans la zone urbaine ancienne dans le but de maintenir une « aération » du bâti.
- ✓ **Préserver le patrimoine végétal** de la commune tels que les vignes, les alignements d'arbres, les rives du Serein et les haies bocagères résiduelles.
- ✓ **Maintenir le paysage agricole.**



*Alignement d'arbres*



*Points de vues ouverts sur le paysage agricole*

- ✓ **Conserver les points de vues ouverts :** pour garder l'identité de Ligny-Le-Château et pour préserver le cadre de vie de qualité.

#### **3/ Prendre en compte les risques naturels**

- ✓ **Prise en compte du risque d'inondations lié au Serein.**
- ✓ **Prise en compte des risques liés aux ruissellements.**