

Commune de

LIGNÉ

Déclaration de projet emportant mise
en compatibilité du PLU



Pièce n°2 : Projet
d'aménagement et
de développement
durables modifié

Fait à Ligné,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 7 juillet 2022

Révision générale approuvé le : 3 mars 2020

Dossier 21044409
20/06/2022

réalisé par



TABLE DES MATIERES

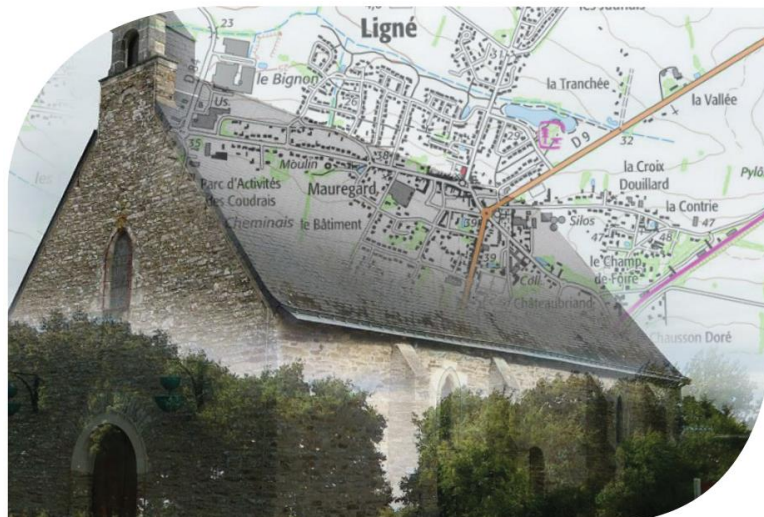
INTRODUCTION.....	3
ORIENTATION 1. CREER TROIS PIVOTS STRUCTURANTS POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE	4
OBJECTIF 1. LA PLACE SAINT-MATHURIN, LE CENTRE D'URBANITE	4
OBJECTIF 2. UNE VOIE DOUCE INTERCONNECTANT LES FUTURS QUARTIERS.....	5
OBJECTIF 3. CONFORTER LA VOIE VERTE	5
ORIENTATION 2. CONFORTER LE ROLE DE POLARITE DE LA COMMUNE DE LIGNE	6
OBJECTIF 1. RENFORCER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES, CULTURELS ET SPORTIFS DANS LE BOURG	6
OBJECTIF 2. PERMETTRE LA REALISATION D'UNE NOUVELLE MAISON DE RETRAITE	6
OBJECTIF 3. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	7
OBJECTIF 4. DEVELOPPER DES OFFRES DE COMMERCE ET SERVICES COMPLEMENTAIRES	7
OBJECTIF 5. PROJETER UNE EVOLUTION A 6 500 HABITANTS	7
ORIENTATION 3. DEVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS REpondant AUX BESOINS DE CHACUN	8
OBJECTIF 1. DEVELOPPER L'OFFRE EN PETITS LOGEMENTS ET EN LOGEMENTS ADAPTES	8
OBJECTIF 2. AUGMENTER L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL	8
OBJECTIF 3. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION	9
OBJECTIF 4. PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS UN NOMBRE LIMITE DE HAMEAUX	9
ORIENTATION 4. CONFORTER LES ACTIVITES ISOLEES SITUEES EN DEHORS DU BOURG	10
OBJECTIF 1. PREVOIR LA REALISATION D'UNE AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....	10
OBJECTIF 2. PREVOIR LA REALISATION D'UNE DECHETTERIE	10
OBJECTIF 3. PERMETTRE L'EVOLUTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES MAJEURES ISOLEES.....	10
ORIENTATION 5. FAIRE DES ESPACES RURAUX UNE SOURCE DE DEVELOPPEMENT	11
OBJECTIF 1. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET PERMETTRE SON DEVELOPPEMENT ET SA DIVERSIFICATION	11
OBJECTIF 2. PERMETTRE L'INSTALLATION DE BUREAUX ET D'ACTIVITES TOURISTIQUES EN DEHORS DU BOURG VIA LE CHANGEMENT DE DESTINATION.....	11
OBJECTIF 3. SOUTENIR L'AMELIORATION DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	11
OBJECTIF 4. DEVELOPPER LE TOURISME VERT	12
ORIENTATION 6. PROTEGER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL.....	13
OBJECTIF 1. VALORISER LE PATRIMOINE BATI GRACE AU CHANGEMENT DE DESTINATION	13
OBJECTIF 2. PROTEGER LE PATRIMOINE DE PAYS	13
OBJECTIF 3. AMELIORER L'ENTREE DE VILLE DEPUIS LA RD9	13
OBJECTIF 4. PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES	13
OBJECTIF 5. FAVORISER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ECOLOGIQUES SUR LA COMMUNE	13
ORIENTATION 7. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE	14
OBJECTIF 1. ASSURER DES FORMES URBAINES COMPACTES, COMPATIBLES AVEC LA MISE EN PLACE DE RESEAUX D'ENERGIES	14
OBJECTIF 2. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE POUR DE L'HABITAT.....	14
OBJECTIF 3. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE POUR DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	14
OBJECTIF 4. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE POUR DES EQUIPEMENTS.....	15

INTRODUCTION

La commune présente l'image **d'une commune rurale installée en limite de l'agglomération nantaise** (moins de 20 km de l'agglomération). Ligné est situé au centre d'un triangle fictif dont les sommets correspondent à Nantes au Sud-Ouest, Ancenis à l'Est et Châteaubriant au Nord. Ligné fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et de l'aire urbaine de Nantes.

Ancien chef-lieu de canton, Ligné comptait **4 974 habitants en 2014** (INSEE) et couvre une surface de **4 541 ha**. La commune représente un pôle de développement sur le territoire avec **un fort dynamisme économique et commercial ainsi qu'une offre importante en matière d'équipements**.

La commune est composée **d'un nombre important de hameaux** qui maillent le territoire. **Quelques boisements** ponctuent le paysage caractérisé par un maillage de **parcelles agricoles avec un bocage encore bien présent au Sud de la commune**.

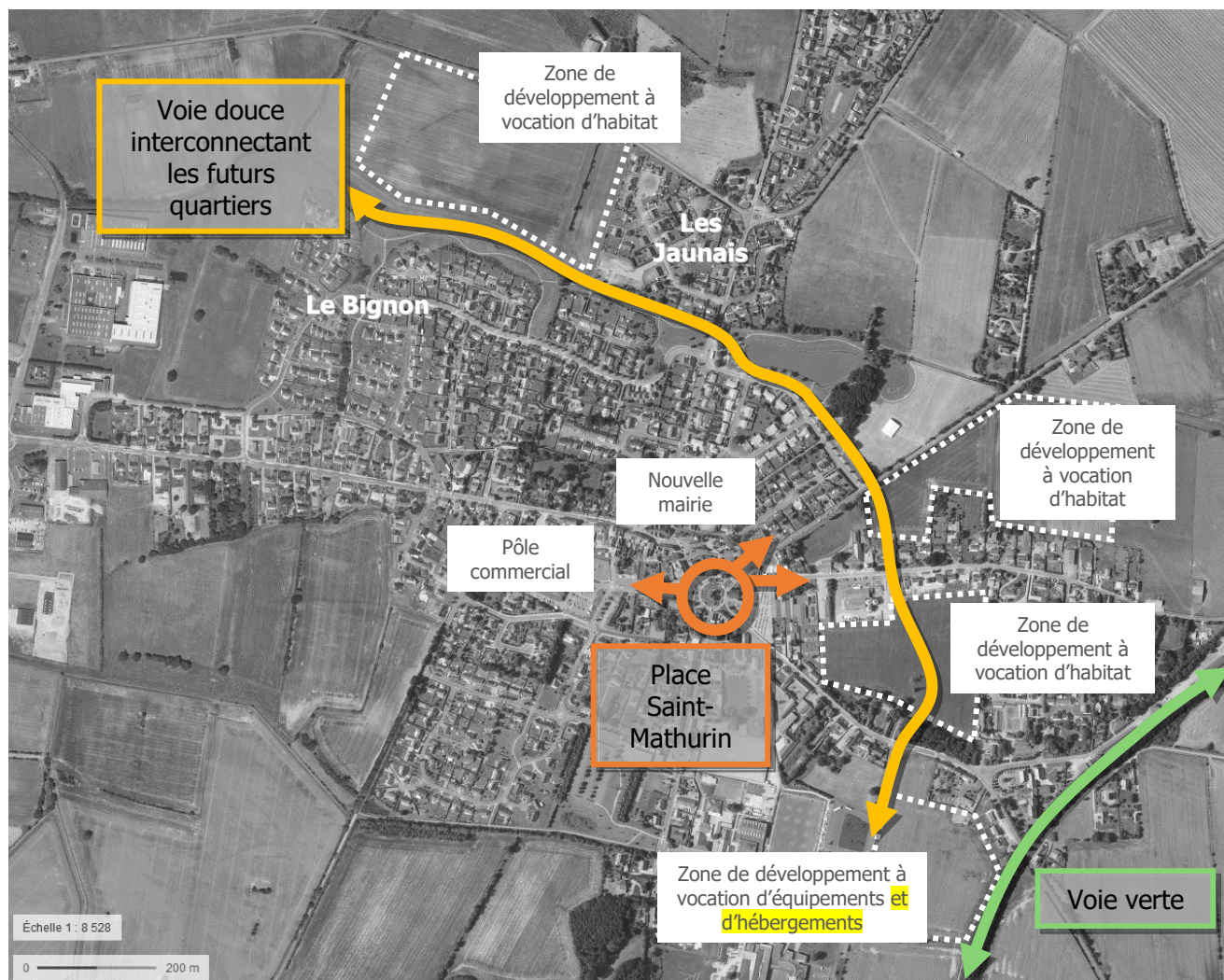


Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 17 mai 2018 et débattu une nouvelle fois le 14 mars 2019



ORIENTATION 1. CREER TROIS PIVOTS STRUCTURANTS POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

Pour structurer son développement urbain, la commune a identifié trois axes majeurs :



Objectif 1. LA PLACE SAINT-MATHURIN, LE CENTRE D'URBANITE

Faire de la place **Saint-Mathurin** qui accueille la nouvelle mairie, la **clef de voute du centre-ville de Ligné**

Favoriser l'implantation de **commerces, services et équipements** à ses abords (notamment sur la rue des Palmiers et sur le site de l'ancienne Poste).

Favoriser l'urbanité avec, à la fois une densité de logements et une densité d'activités.



Objectif 2. UNE VOIE DOUCE INTERCONNECTANT LES FUTURS QUARTIERS

S'appuyer sur une **voie douce structurante** pour déterminer les sites de développement urbain à vocation d'équipements et d'habitat.

Favoriser **les déplacements actifs** en créant une voie sécurisée pour tous.

Connecter les quartiers d'habitation existants à cette voie douce structurante.

Intégrer **le projet de liaison cyclable entre la voie verte Châteaubriant – Ligné**.

Objectif 3. CONFORTER LA VOIE VERTE

Préserver la **qualité de la voie verte**.

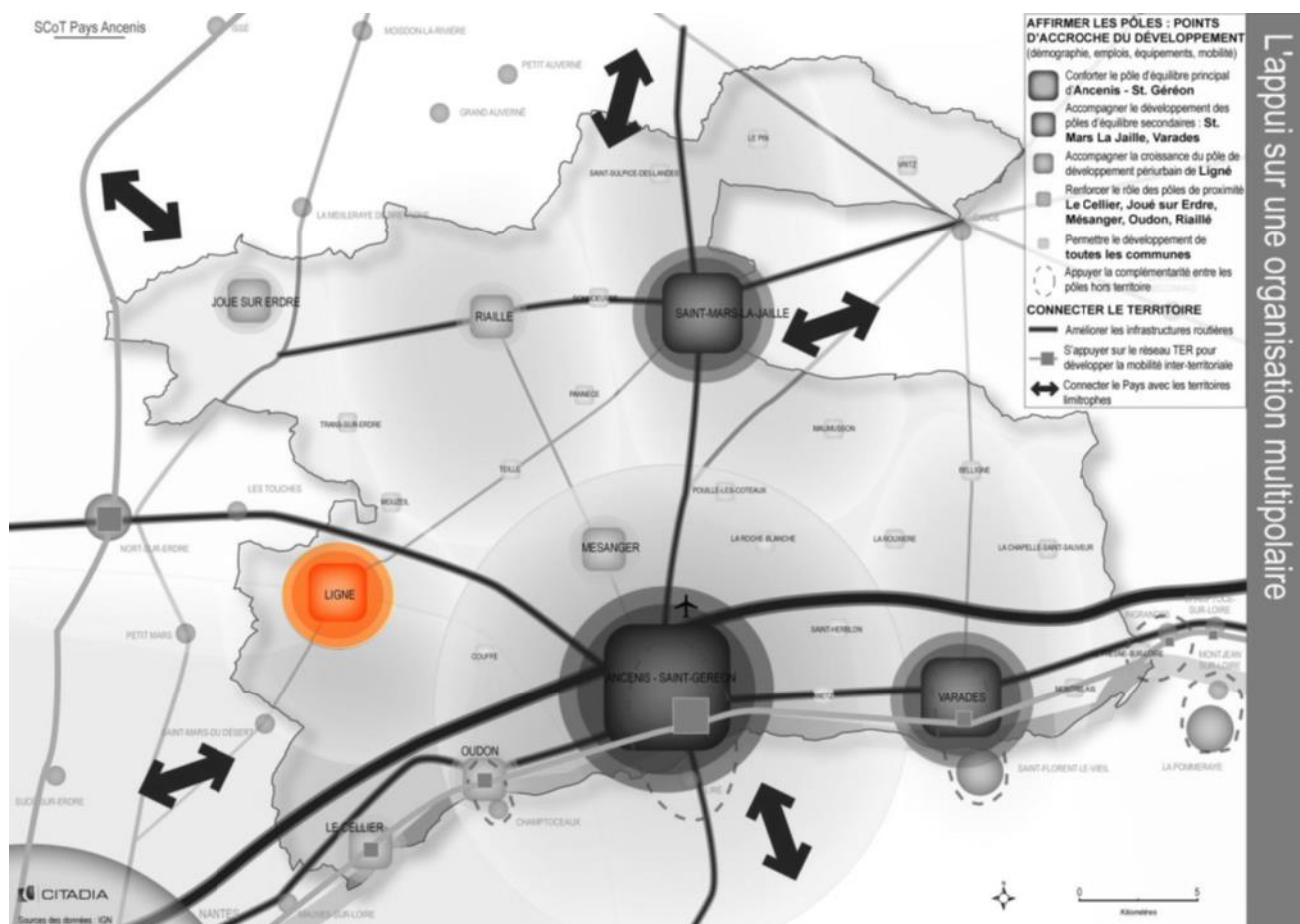
Raccorder le **réseau de cheminements doux communal** à la voie verte.

Connecter **la liaison cyclable entre la voie verte Châteaubriant – Ligné** à la voie verte.

ORIENTATION 2. CONFORTER LE ROLE DE POLARITE DE LA COMMUNE DE LIGNE

Dans le SCOT de la COMPA, la commune de Ligné est identifiée comme un pôle développement périurbain. A ce titre, le PLU conforte les services, commerces et équipements présents sur le territoire et qui rayonnent au-delà des limites communales.

Extrait du SCOT de la COMPA



Objectif 1. RENFORCER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES, CULTURELS ET SPORTIFS DANS LE BOURG

Conforter la base de loisirs du plan d'eau située dans le bourg.

Conforter le pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs.

Permettre une **extension du pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs.**

Objectif 2. PERMETTRE LA REALISATION D'UNE NOUVELLE MAISON DE RETRAITE

Permettre la **construction d'une nouvelle maison de retraite** sur le site **du Fromentin des Boulières**, en réponse à la potentielle fermeture de la maison de retraite existante.

Objectif 3. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'installer sur le territoire communal ou exprimant des besoins d'extensions ou de déménagement en confortant la zone d'activité des Coudrais.

Offrir une visibilité aux entreprises en permettant une implantation sur un axe routier important en développant le site d'activités des Coudrais.

Objectif 4. DEVELOPPER DES OFFRES DE COMMERCE ET SERVICES COMPLEMENTAIRES

Créer un **axe commercial en centre-ville** allant du secteur de l'ancienne poste au centre commercial en passant par la rue des Palmiers.

Permettre **l'implantation de nouveaux commerces et services, plus en périphérie, aux abords de la RD 23** en continuité de la zone d'activités du Coudrais.

Créer une **complémentarité dans l'offre commerciale** : avec le développement de commerces de centre-ville sur la rue des Palmiers et, sur le site des Coudrais, des commerces demandant des surfaces plus importantes et ne pouvant pas s'implanter dans le centre-ville.

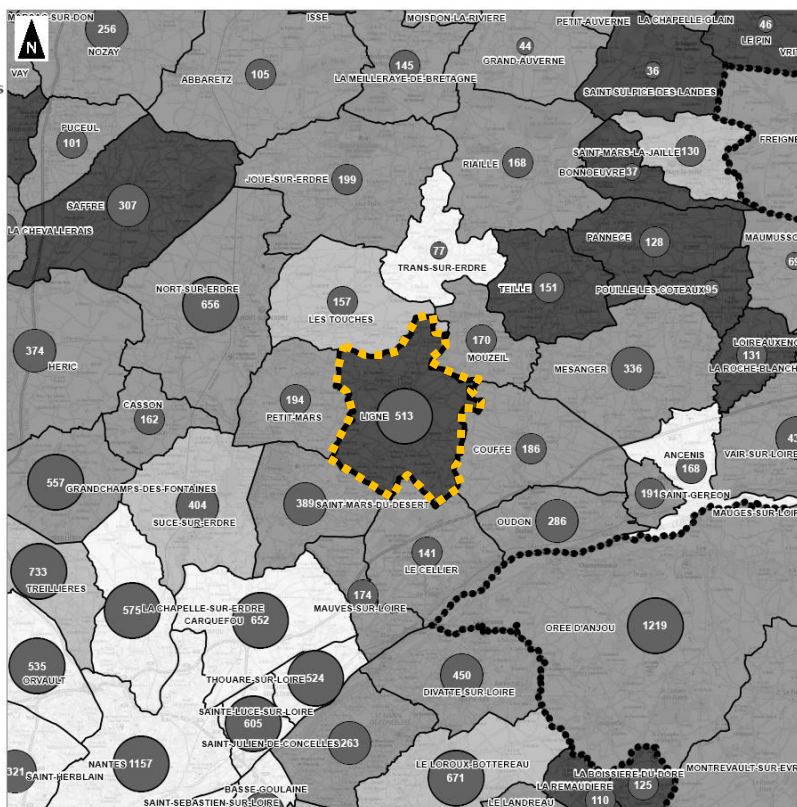
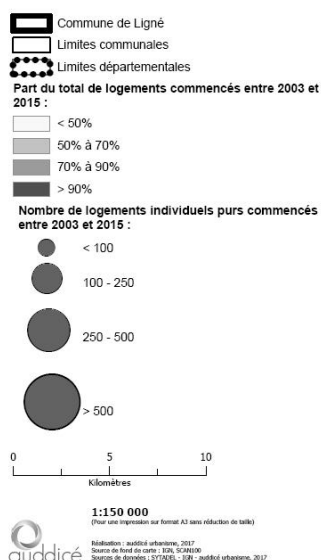
Objectif 5. PROJETER UNE EVOLUTION A 6 500 HABITANTS

Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à accroître la population de 1,68% par an à l'horizon 2030 et **atteindre environ 6 500 habitants**. Pour cela, il est estimé **un besoin d'environ 400 logements** sur la période allant du mai 2018 – janvier 2030. Ce besoin prend en compte **le desserrement des ménages** à 2,85 personnes par ménages en 2030 et se base sur une **stabilisation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires**.

ORIENTATION 3. DEVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS REpondant AUX BESOINS DE CHACUN

La commune de Ligné connaît une forte croissance démographique liée à son offre d'équipements et de services, sa qualité de vie et sa proximité avec l'agglomération nantaise. Pour répondre au besoin issu de cette forte croissance démographique, la commune doit étoffer son offre en logements. Après avoir produit de nombreux logements de style pavillonnaire, la commune doit diversifier son offre en logement.

Commune de Ligné (44)
Plan Local d'Urbanisme
Nombre de logements individuels purs commencés
et part du total de logements commencés
entre 2003 et 2015



Objectif 1. DEVELOPPER L'OFFRE EN PETITS LOGEMENTS ET EN LOGEMENTS ADAPTES

Diversifier l'offre en logements sur la commune en recherchant une **densité plus forte sur les secteurs proches du centre-bourg** (secteur de la rue des Palmier, secteur de la Poste, secteur en renouvellement urbain sur le site du Fromentin), proches de la place Saint-Mathurin, des commerces et services.

Développer une offre de logements seniors aux abords du site de la nouvelle maison de retraite afin de répondre aux besoins d'une population de plus en plus âgée.

Objectif 2. AUGMENTER L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL

Prévoir des **logements sociaux** dans le cœur du bourg de Ligné.

Objectif 3. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Créer une offre de **logements caractéristique des territoires ruraux**.

Permettre les changements de destination en **prenant en compte l'activité agricole mais également le caractère patrimonial, les conditions de desserte et le projet de RD 164** (voirie et réseaux).

Objectif 4. PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS UN NOMBRE LIMITE DE HAMEAUX

Permettre **l'accueil de nouveaux logements au sein de hameaux** pour répondre aux besoins d'une population spécifique en recherche d'un cadre de vie rural

Sélectionner les hameaux retenus en appliquant les conditions suivantes :

- Le hameau doit être à **proximité du bourg de Ligné** (hameau concerné le Plessis)
- Le hameau doit être à **proximité du bourg de Saint-Mars-du-Désert** et abriter une **friche urbaine pouvant être résorbée** (hameau concerné = Beaucé)

Créer une **liaison piétonne et cyclable sécurisée** entre le hameau de Beaucé et le Bourg de Saint-Mars-du-Désert.

ORIENTATION 4. CONFORTER LES ACTIVITES ISOLEES SITUEES EN DEHORS DU BOURG

La commune de Ligné compte plusieurs activités économiques ou équipements isolés en dehors du bourg. Le PLU permet de conforter ces activités.

Site d'activités situé en dehors du bourg au Bois Ferteau



Objectif 1. PREVOIR LA REALISATION D'UNE AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Identifier l'emplacement de l'aire **d'accueil des gens du voyage**.

Objectif 2. PREVOIR LA REALISATION D'UNE DECHETTERIE

Identifier l'emplacement de **la nouvelle déchetterie**.

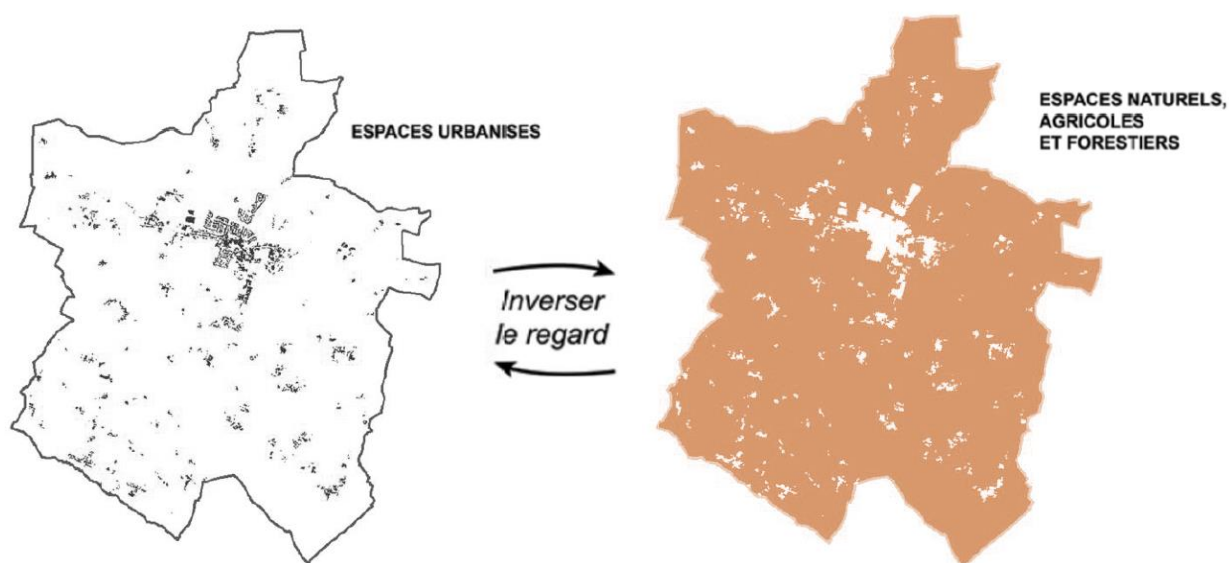
Objectif 3. PERMETTRE L'EVOLUTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES MAJEURES ISOLEES

Permettre **des annexes et extensions pour les entreprises majeures** situées sur le site du Bois Ferteau.

ORIENTATION 5. FAIRE DES ESPACES RURAUX UNE SOURCE DE DEVELOPPEMENT

En dehors du bourg, les espaces ruraux peuvent être source d'un développement porté par le cadre de vie qui s'y dégage et les ressources naturelles.

Extrait de la note d'enjeu « réflexion préalable à la révision du document d'urbanisme (PLU) » produit par la DDTM



Objectif 1. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET PERMETTRE SON DEVELOPPEMENT ET SA DIVERSIFICATION

Protéger les terres agricoles qui caractérisent le paysage de bocage de Ligné.

Permettre la **diversification de l'activité agricole**.

Préserver et permettre le **développement des sites d'exploitation en dehors des limites naturelles du bourg de Ligné** formées par les cours au Nord, au Sud et à l'Ouest et par la voie verte à l'Est.

Objectif 2. PERMETTRE L'INSTALLATION DE BUREAUX ET D'ACTIVITES TOURISTIQUES EN DEHORS DU BOURG VIA LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Par le **changement de destination**, permettre l'installation de **bureaux et d'activités touristiques** (restauration, hébergement touristique...) dont l'activité est compatible avec la structure du bâti existant, afin de **diversifier l'offre en immobilier pour les entreprises**.

Objectif 3. SOUTENIR L'AMELIORATION DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Permettre le **développement des communications numériques** support notamment du télétravail.



Objectif 4. DEVELOPPER LE TOURISME VERT

Permettre le développement des **liaisons cyclables** portées par le Département de la Loire Atlantique.

Favoriser l'émergence de **nouveaux lieux du tourisme vert** via le changement de destination.

Développer les **hébergements touristiques** sur le territoire communal, en lien notamment avec la voie verte.

ORIENTATION 6. PROTEGER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL

Le PLU de Ligné veille à la préservation du patrimoine bâti à la fois en protégeant le patrimoine culturel qui traduit l'histoire de la commune et à la fois en permettant la reprise du patrimoine remarquable grâce au changement de destination.

Le PLU met également en place des mesures de protection sur le patrimoine naturel (zones humides, haies, cours d'eau et vallées).

Les moulins des Landes et de la Gagnerie protégés par le PLU



Objectif 1. VALORISER LE PATRIMOINE BATI GRACE AU CHANGEMENT DE DESTINATION

Valoriser le patrimoine ancien de la commune en permettant **l'évolution des bâtiments isolés remarquables**.

Objectif 2. PROTEGER LE PATRIMOINE DE PAYS

Protéger le **patrimoine de pays** (château, calvaire, lavoir, arbres remarquables...).

Objectif 3. AMELIORER L'ENTREE DE VILLE DEPUIS LA RD9

Encadrer les constructions afin d'assurer une **cohérence paysagère à l'entrée de ville depuis la RD 9**.

Objectif 4. PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES

Préserver les zones humides répertoriées par une étude de caractérisation de zone humide ou identifiées à travers l'inventaire des zones humides réalisé par la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

Objectif 5. FAVORISER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ECOLOGIQUES SUR LA COMMUNE

Protéger le **maillage bocager** jouant un rôle de continuité écologique et qui caractérise les paysages de Ligné

Préserver les vallées et les **continuités hydrauliques**.

ORIENTATION 7. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE

Afin de limiter la consommation d'espace et de dynamiser le centre-bourg, la commune de Ligné a choisi de favoriser les opérations en renouvellement urbain plutôt qu'en extension urbaine. Plusieurs opérations de renouvellement urbain permettant d'offrir des logements de qualité en cœur de bourg sont intégrées dans le PLU : le site de la Perretterie, la rue des Palmier, le site de renouvellement urbain de l'ancienne poste et de l'ancienne MFR, le site du Fromentin... Ces opérations portées pour l'essentiel par la commune témoignent de l'attachement de la collectivité à qualifier son cœur de bourg.

Site de la Perretterie en 2010 (source : google street view)



Site de la Perretterie en 2018 (source : Auddicé)



Objectif 1. ASSURER DES FORMES URBAINES COMPACTES, COMPATIBLES AVEC LA MISE EN PLACE DE RESEAUX D'ÉNERGIES

Rappeler **des formes traditionnelles** par une urbanisation plus compacte.

Optimiser les **potentiels réseaux d'énergies** qui pourront être mis en place.

Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, **une densité minimum de 20 logements à l'hectare sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation situées dans le bourg.**

Objectif 2. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE POUR DE L'HABITAT

Optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération, avant de n'envisager des extensions urbaines au niveau de l'agglomération.

Permettre une consommation foncière maximale pour de l'habitat de **7,1 hectares en extension de l'urbanisation**. Dans le précédent PLU, ce sont 28 hectares qui étaient délimités en extension pour des projets d'habitat. Ce sont 20,44 hectares qui ont été consommés à l'intérieur et à l'extérieur de l'enveloppe urbaine à cet effet.

Objectif 3. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE POUR DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Permettre une consommation foncière maximale pour de l'activité économique de **2,4 hectares en extension de l'urbanisation**. Au cours de l'application du précédent PLU, c'est 1,40 hectare qui a été consommé à l'intérieur et à l'extérieur de l'enveloppe urbaine à cet effet.

Fixer un objectif de **renouvellement urbain de 50%** dans l'implantation des activités économiques.



Objectif 4. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE POUR DES EQUIPEMENTS

Permettre une consommation foncière maximale pour des équipements de **4,9 hectares en extension de l'urbanisation**. Au cours de l'application du précédent PLU, ce sont 6,67 hectares qui ont été consommés à l'intérieur et à l'extérieur de l'enveloppe urbaine à cet effet.