

Département du Loiret



LION-EN-SULLIAS

PLAN LOCAL D'URBANISME



2. P.A.D.D.

(projet d'aménagement et de développement durable)

**Cabinet
RAGEY**

GEOMETRE EXPERT
URBANISTE

69 ch. de la Fontaine
45500 GIEN

Tél : 02 38 27 07 07
Fax : 02 38 27 07 08

2006.039/6146

PROCEDURE

PLU approuvé le	25 septembre 2009
Modifié le	21 décembre 2001
Modifié le	19 mai 2000
Modifié le	19 septembre 1997
POS approuvé le	18 mai 1990

Le cadre juridique

L'élaboration du PLU suit la procédure résultant de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et les décrets subséquents.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), projet politique de la commune, constitue une pièce importante, dont le contenu doit permettre d'apprécier l'impact du projet dans le temps, son incidence sur l'environnement et les éventuelles mesures prises pour en atténuer les effets. C'est ce projet qui a, notamment, fait l'objet de la concertation publique.

Le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares ou non renouvelables pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

Les enjeux :

- Maîtriser l'étalement urbain
- Atténuer la fracture sociale entre les quartiers dégradés et les « îlots protégés »
- Freiner la surconsommation des espaces naturels et ruraux, la dégradation des paysages et le gaspillage des ressources naturelles.

Les enjeux stratégiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'appuie sur les caractéristiques majeures du territoire mises en évidence lors des réunions thématiques et la prise en compte des contraintes d'aménagement présentées dans le rapport de présentation de ce PLU.



La synthèse du diagnostic a fait ressortir plusieurs objectifs. Les principaux objectifs retenus par les élus municipaux forment le parti d'aménagement de la commune pour la vingtaine d'années à venir.

Il s'agit donc de donner du sens au développement de LION-EN-SULLIAS afin d'assurer à la fois un développement urbain multipolaire et raisonné autour du centre-bourg ainsi que la protection et la préservation de l'environnement et du patrimoine communal quelle que soit sa nature (agricole, naturelle, architecturale, économique) tout en assurant un développement modéré de la population.

Les objectifs

Les principaux objectifs présentés ci-dessous résultent de la volonté des élus confrontée aux conclusions issues de l'analyse du territoire. Ces objectifs forment le parti d'aménagement de la commune pour la vingtaine d'années à venir.

1/ Renforcer le rôle du centre-bourg

Le bourg de LION-EN-SULLIAS est constitué d'un centre ancien assez restreint implanté le long de la RD951 autour de l'église et du pôle mairie/école/équipements sportifs. Les extensions de l'urbanisation se sont étirées selon l'axe est-ouest de la RD 951 en laissant quelques espaces résiduels au sein du bourg et à ses abords.

Le projet communal consiste ainsi à organiser le développement de l'urbanisation autour du pôle services-équipements pour animer et conforter le rôle du centre-bourg dans le fonctionnement du bourg.



La réalisation de ce projet passe par la mise en œuvre de plusieurs actions :

- ☐ **Développer l'habitat dans les secteurs non construits aux abords du centre ancien** et en lien avec les équipements et services :
 - Le secteur de « la Pointe des Sablons ». Etant donnée sa position au sein du centre ancien et à proximité immédiate des équipements, ce secteur doit être urbanisé en priorité et en recherchant une densité de construction se rapprochant de celle du centre ancien (petites parcelles, constructions mitoyennes...)
 - Le secteur « Le Four » qui se situe immédiatement au sud du bourg accolé au centre ancien et aux extensions le long de la RD951. Présentant des caractéristiques physiques favorable à l'urbanisation, ce secteur pourra accueillir des parcelles de taille variée.
- ☐ **Renforcer les liaisons douces** (piétons, cycles) entre les secteurs d'habitation et les divers équipements.
- ☐ **Veiller à la mise en valeur de l'espace public devant l'école/centre culturel** lors de l'aménagement du secteur des Sablons.
- ☐ **Mettre en valeur la place de l'église.**

2/ Préserver « l'écrin vert » au sud du bourg

Il existe actuellement dans toute la partie au sud du bourg un espace naturel de qualité constitué par le vallon du Fossé des Prés Longs et des prairies.



Cet espace offre de belles perspectives sur le bourg et en particulier sur l'église classée Monument Historique. La présence d'un espace préservé de l'urbanisation aux portes du bourg ancien apporte un attrait certain à ce petit village rural.

La préservation de ce caractère villageois et de cet écrin vert est un objectif majeur du projet communal qui passe par les actions suivantes :

- ☐ **Imposer la non constructibilité sur toute la frange sud et sud-ouest du bourg** incluant le Fossé des Prés Longs.
- ☐ **Mettre en valeur les vues sur l'église et le bourg depuis le sud**
- ☐ **Protéger les haies qui présentent un intérêt paysager et/ou forment une limite naturelle à l'urbanisation**
- ☐ **Préserver l'entité du Hameau des Places** en évitant les nouvelles constructions entre le bourg (Route de Sully) et le hameau.
- ☐ **Préserver les entrées est et ouest du bourg de l'urbanisation.**

3/ Statut quo concernant les zones d'activités économiques

La commune compte quelques activités artisanales insérées dans le tissu urbain du bourg ainsi qu'une casse automobile au sein du Hameau des Places. Étant donné le peu de demande par des entreprises et l'existence de pôles urbains ayant des zones d'activités, il n'est pas envisagé d'extension urbaine à vocation d'activités sur le territoire communal. L'implantation de quelques activités artisanale sera néanmoins possible au sein du bourg.

4/ Permettre le développement du Parc Résidentiel de Loisirs

Le Parc Résidentiel de Loisirs implanté à l'ouest de la commune, en limite de Saint-Aignan-le-Jaillard envisage de s'étendre dans les prochaines années. Étant donné sa situation en bordure de la RD 951, une extension le long de cette RD est peu propice au vu de l'activité. De plus, la commune souhaite préservation les espaces ouverts de part et d'autres de cette route. L'extension du PRL est donc envisagée vers le sud, en retrait de la RD.

5/ Gérer et mettre le patrimoine bâti et les espaces naturels remarquables

La commune de LION-EN-SULLIAS est inscrite dans un milieu de qualité avec la présence de sites naturels de grand intérêt écologique. Elle présente également des bâtiments remarquables sur le plan historique et architectural. Ils se situent autant dans le bourg ancien qu'à travers le territoire avec la présence de quelques anciennes fermes.



L'objectif est ainsi de mettre en valeur ce patrimoine de façon à préserver la qualité environnementale de la commune et entretenir son potentiel touristique.

Il s'agit ainsi de :

- ⇒ **Protéger les zones naturelles remarquables et prendre en compte le site Natura 2000.**
- ⇒ **Mettre en valeur le bâti ancien du bourg et des écarts** en respectant leurs caractéristiques architecturales traditionnelles.
- ⇒ **Préserver les éléments présentant un intérêt paysager**
- ⇒ **Prendre en compte la zone inondable**

6/ Améliorer la desserte en eau et le dispositif d'épuration des eaux usées

La desserte par ces réseaux conditionnent le développement de la commune à moyen terme, il convient donc d'engager les études et réflexions pour les solutions à mettre en oeuvre



