



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré**

**Mise en compatibilité**

**du plan local d'urbanisme (PLU) de Ligny-le-Ribault (45)**

**dans le cadre d'un projet de colocation pour séniors**

N°MRAe 2024-4651

## PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 12 juillet 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Ligny-le-Ribault dans le cadre du projet d'implantation d'une colocation pour séniors.

Étaient présents et ont délibéré : Jérôme PEYRAT, Christophe BRESSAC, Stéphane GATTO, Isabelle La JEUNESSE, Corinne LARRUE.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes des Portes de Sologne. Le dossier a été reçu le 24 avril 2024.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 15 mai 2024 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 17 juin 2024.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4651 en date du 12 juillet 2024

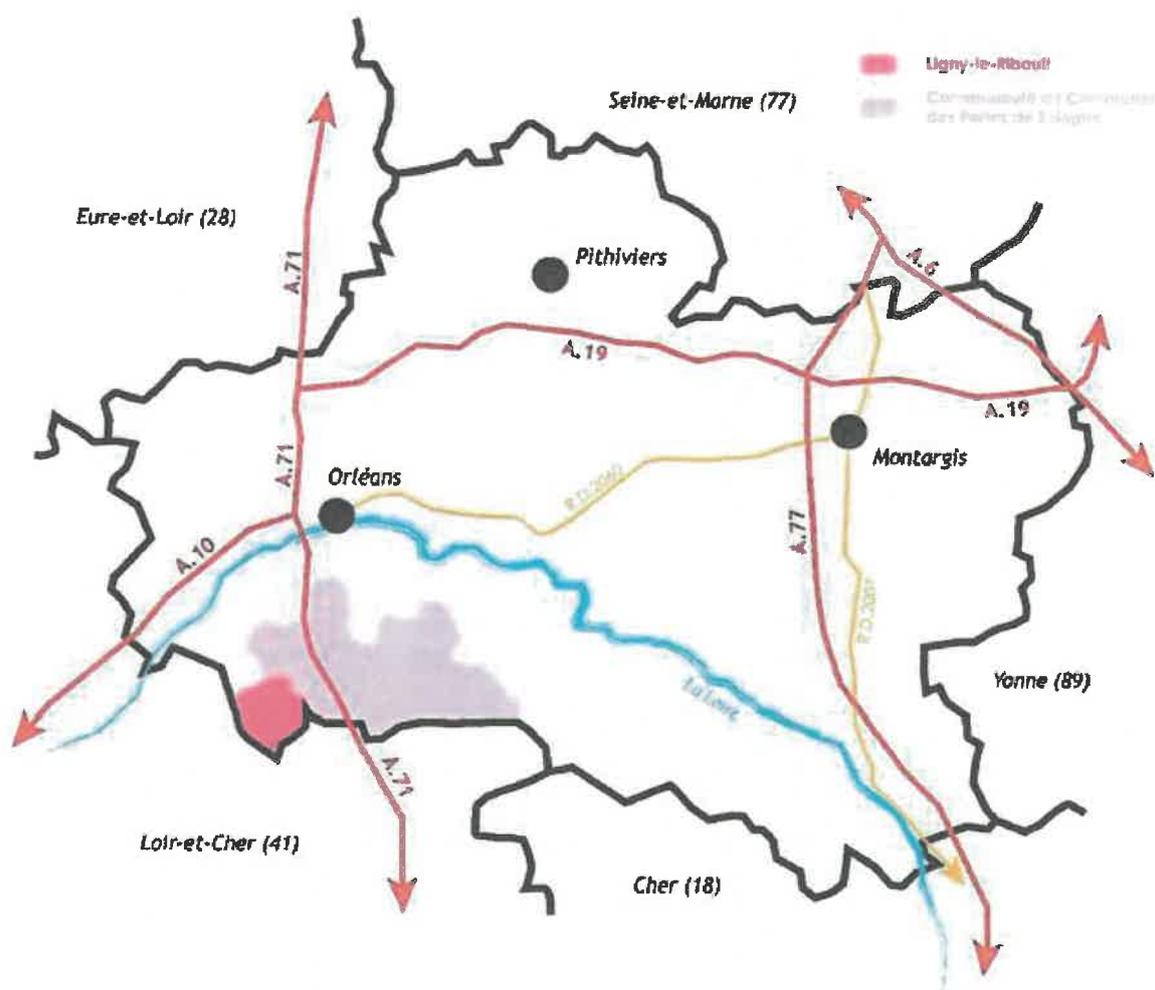
Mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault (45)

# 1 Présentation du contexte territorial et du projet

## 1.1 Contexte territorial

La commune de Ligny-le-Ribault est située en limite sud-ouest du département du Loiret à environ 30 km d'Orléans et appartient à la communauté de communes des Portes de Sologne. Elle s'étend sur environ 5920 ha et accueille une population de 1 238 habitants en 2020-(Insee). Le territoire de la commune est actuellement couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 31 mai 2013. La communauté de communes des Portes de Sologne a par ailleurs lancé en octobre 2019 l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Le site Natura 2000, désigné au titre de la directive Habitats, « Sologne » couvre l'ensemble du territoire de la commune.



Localisation de la commune de Ligny-le-Ribault (source : Notice explicative, page 5)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4651 en date du 12 juillet 2024

Mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault (45)



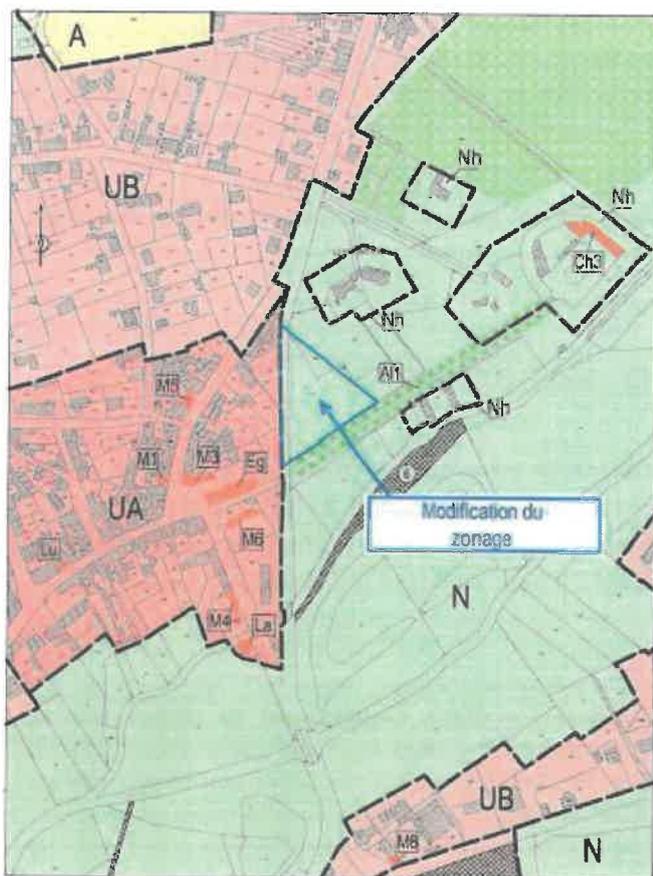
La durée des travaux de construction et d'aménagement est estimée à 14 mois.

Le projet est actuellement incompatible avec le PLU de Ligny-le-Ribault car les parcelles AB 349 et AD 350 sont situées en zone naturelle N dans laquelle toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

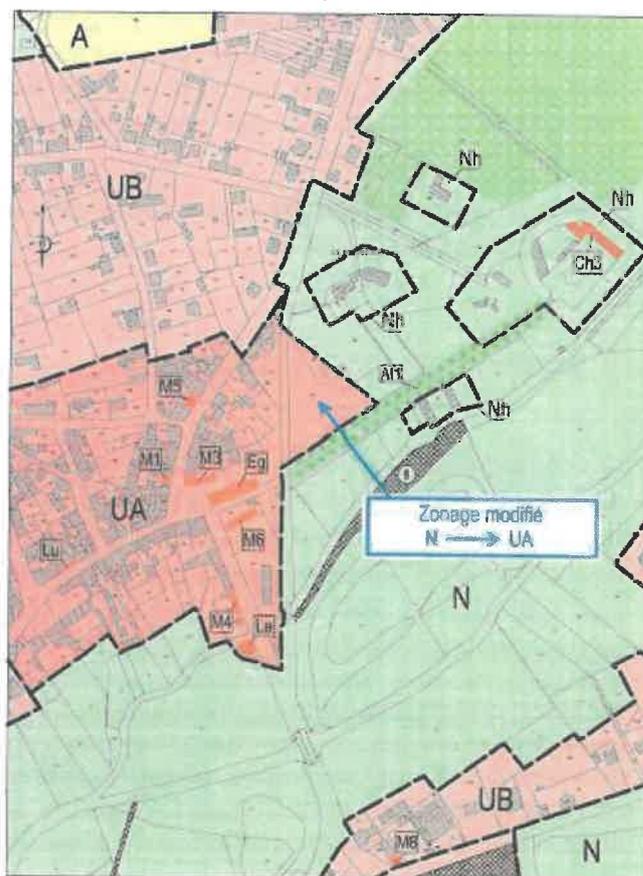
La mise en compatibilité du PLU consiste donc :

- à modifier le zonage du site du projet en zone UA (centre ancien du bourg), en continuité de la zone UA existante ;
- à créer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 « zone UA – Le Bourg Est » ;
- à modifier le règlement de la zone UA dans son article 2 pour indiquer que les orientations d'aménagement doivent être respectées. (Essayons une autre formulation en séance)

Zonage actuel du P.L.U.



Zonage projeté du P.L.U.



*Modification de zonage prévue dans le projet de mise en compatibilité (source : règlement graphique)*

La mise en compatibilité affecte le site Natura « Sologne », elle est soumise à évaluation environnementale en application de l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4651 en date du 12 juillet 2024

Mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault (45)

## 2 Justification des choix opérés et prise en compte des enjeux environnementaux

### 2.1 Justification du projet

Les personnes de plus de 75 ans représentent près de 11% de la population communale (Insee, 2020) : ce chiffre est en hausse depuis 2009. La commune souhaite la création de structures adaptées pour permettre le maintien des personnes âgées sur le territoire communal et de proposer un parcours résidentiel complet. Le projet est aussi susceptible d'avoir des retombées économiques positives (création d'emploi et maintien de population pour le commerce et l'activité locale).

Le dossier ne justifie pas du choix du site d'implantation du projet au sein de la commune, si ce n'est pour le cadre de vie que le site choisi offre à ses futurs habitants. Aucune autre localisation alternative n'est proposée. Le site est pourtant situé sur une continuité écologique, en lisière de forêt, en zone naturelle du PLU et accueille des équipements sportifs, pour lesquels il n'est a priori pas question de les déplacer, mais de les enlever.

**L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le choix du site d'implantation du projet parmi des sites alternatifs.**

### 2.2 Articulation avec les plans et programmes

La commune de Ligny-le-Ribault est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Portes de Sologne approuvé le 9 mars 2021, qui définit la commune comme « *pôle de proximité de l'espace rural* » dans son armature territoriale. D'après la prescription n°21 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, cette catégorie de commune a « *pour vocation première d'organiser au plus près des habitants des services de base, quotidiens. Ils organisent la proximité et contribuent au développement maîtrisé de l'espace rural* ».

Le SCoT prévoit une densité minimale de 12 logements par hectare. Concernant ce projet, quatre logements (dont deux de fonction) sont prévus pour 0,4 ha, soit moins que ce qui est prescrit dans le SCoT (environ cinq). Néanmoins, considérant le nombre d'habitants prévus par logement (huit pour les deux logements pour séniors) dans le projet, le projet permettra d'accueillir plus d'habitants que dans le cas d'une densité de 12 logements par hectare avec une taille de ménage correspondant à la moyenne de la commune (2,22 en 2020).

La consommation d'espace en extension induite par le projet devra être prise en compte dans le futur PLUi des Portes de Sologne pour respecter l'enveloppe foncière en extension de 6,07 ha prévue par le SCoT. Il en va de même pour la création de logement induite.

Enfin, le projet s'implante dans la grande continuité écologique n°2 du SCoT des Portes de Sologne, le long de la rivière du Cosson. Le SCoT prescrit que toute nouvelle construction ou infrastructure en zones couvertes par une Trame Verte et Bleue devra être argumentée et résulter de la mise en œuvre d'une démarche éviter-réduire-compenser<sup>1</sup> (cf. partie 2.3).

## 2.3 Analyse des principaux enjeux environnementaux

### **Biodiversité et zones humides**

Le projet est situé au sein du site Natura 2000 « Sologne » et est concerné par une grande continuité écologique identifiée dans le SCoT. Le site constitue une zone tampon entre le bourg à l'Ouest et les espaces boisés solognots à l'Est. Des équipements sportifs ont été implantés sur ce secteur, qui seront enlevés dans le cadre de ce projet, et la majorité du site semble nécessiter un certain entretien (tonte à minima). L'ensemble des espaces attenants sur la partie est entièrement boisé et fait partie de la vallée arborée du Cosson, qui traverse la commune d'est en ouest.

Le site a fait l'objet de prospections faunistiques, floristiques et de zone humide le 4 avril 2022, période favorable à la détermination des espèces végétales et des habitats naturels. Ces prospections ont révélé un habitat en majorité de prairie de fauche mésophile et en partie sud-ouest, de prairie courtement inondable. L'habitat au sud-ouest est caractéristique de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 et représente 550 m<sup>2</sup>. Quatre sondages pédologiques ont été réalisés, dont deux, situés au sud-ouest présentent des traces d'oxydation révélatrices de zone humide. Une zone humide de 700 m<sup>2</sup> est ainsi délimitée sur le critère pédologique, englobant la zone humide identifiée sur le critère floristique.

Aucune espèce patrimoniale floristique n'a été identifiée. Concernant la faune, même si aucune espèce n'a été identifiée pour les amphibiens et les chiroptères, les habitats identifiés présentent une bonne potentialité d'accueil pour ces espèces. Plusieurs arbres pourraient être utilisés comme gîte à chiroptères, mais le dossier ne les localise pas. Par ailleurs, un nid de Faucon crécerelle, listé comme espèce quasiment menacé sur les listes rouges nationales, a été observé sur le site. La Lucane cerf-volant, espèce patrimoniale inscrite à l'annexe II de la directive Habitats, a également été observée.

Le projet a évolué pour éviter la zone humide. Cet évitement permet de préserver le milieu le plus sensible du site accueillant des espèces à enjeux faibles et qui présente un intérêt pour la continuité écologique du SCoT, le long de la rivière du Cosson. En effet, la gestion de prairie en « *parc urbain* » réduit l'intérêt écologique du reste du site d'implantation du projet. L'OAP prévoit ainsi qu'« aucune construction ni aucun aménagement quelconque ne pourra être autorisé sur cette zone ». Elle prévoit également la protection de la lisière boisée à l'est, la plantation d'une haie végétale en bordure ouest et le maintien d'un espace vert pour la gestion des eaux pluviales.

---

<sup>1</sup> « Les projets d'aménagement :

Chercheront prioritairement à éviter d'impacter les milieux les plus sensibles en apportant notamment une connaissance suffisante en termes de biodiversité et de fonctionnement des milieux naturels.

A défaut, ils chercheront à réduire les effets de l'aménagement sur les milieux.

En dernier recours, ils compenseront ces effets négatifs par des mesures adaptées aux milieux impactés. »

Le projet prévoit néanmoins la destruction de l'arbre accueillant le nid de Faucon crécerelle. D'après le dossier, d'autres arbres présents en lisière du site ou sur la partie boisée sont propices à l'accueil de cette espèce. Les travaux seront faits en dehors de la période de nidification. Le maintien de la lisière boisée, et l'espace boisé jouxtant la parcelle doivent également permettre le maintien du Lucane cerf-volant. Aucune mention n'est faite de la destruction potentielle d'arbres gîtes.

### **Énergie**

Aucune mesure favorisant les énergies renouvelables, ou concernant la performance énergétique n'est intégrée au projet. Aucun bilan énergétique du projet (consommation des installations, transports associés au fonctionnement, etc) n'est par ailleurs présenté. Le règlement de la zone UB « admet » « les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou de ressources renouvelables ». S'agissant d'une nouvelle construction, le projet pourrait pourtant plus facilement présenter des mesures concernant l'énergie.

**L'autorité environnementale recommande d'étudier comment intégrer au projet des mesures concernant la production d'énergies renouvelables et la performance énergétique.**

### **Risque inondation**

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque inondation (PPRI) mais le secteur est longé par un fossé inondable. Le projet prévoit, pour prendre en compte le risque inondation, une certaine perméabilité de sols (espaces verts et parkings), et la préservation de la zone humide qui implique un recul vis-à-vis du fossé. Le site est également inscrit dans une zone potentiellement sujette aux remontées de nappe. Le dossier indique que le projet n'est pas voué à accueillir un sous-sol. Néanmoins, il est observé que le PLU ne propose de manière générale aucune mesure pour prendre en compte le risque de remontée de nappe et d'inondation de cave.

### **Paysage**

Le site est en continuité du bourg et à proximité de l'église Saint-Martin. Un alignement d'arbres menant au « château de la Cour » longe également le site du projet au sud. Le projet doit veiller à une bonne intégration paysagère du bâtiment en cohérence avec le tissu bâti environnant. L'intégration du site dans la zone UB permet d'imposer les mêmes règles d'aspect extérieur et de hauteur qu'au reste du bourg.

### **Assainissement**

Le projet prévoit la création d'un système d'assainissement autonome. Le projet est pourtant situé à proximité du réseau collectif de collecte et de traitement des eaux usées. La capacité nominale de la station de traitement des eaux usées de Ligny-le-Ribault, mise en service en 2021 (1350 équivalents habitants, avec une charge maximale en entrée de 568 EH) semble compatible avec l'accueil de potentiels nouveaux habitants induite par le projet. La station était conforme en équipement mais non conforme en performance en 2022. La possibilité de raccordement au réseau collectif aurait pu être étudiée.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4651 en date du 12 juillet 2024

Mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault (45)

### 3 Conclusion

L'objectif de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault est de permettre la réalisation d'un projet de colocation pour séniors sur une surface d'environ 0,4 ha en continuité du bourg, à proximité d'espaces boisés et au sein du site Natura 2000 « Sologne ». Le dossier ne justifie pas du choix du site d'implantation du projet. Une OAP est proposée permettant notamment de préserver la zone humide au sud-ouest, d'imposer un retrait par rapport au fossé inondable, et d'apporter quelques autres mesures en faveur de la biodiversité. Le projet gagnerait à présenter des mesures en faveur de la transition énergétique (énergies renouvelables, performance énergétique).

**Deux recommandations figurent dans cet avis.**

**Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels,  
Agricoles et Forestiers du Loiret  
Consultation électronique du 29 mai au 5 juin 2024**

**Avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du  
PLU de Ligny le Ribault**

Par courrier en date du 19 avril 2024, la communauté de communes des Portes de Sologne a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Loiret sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ligny le Ribault pour l'implantation d'une colocation pour seniors.

Cette saisine s'appuie sur une délibération du conseil municipal en date du 24 mai 2022 portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cette transmission a été faite en application des dispositions de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article R.123-2 2° du code de l'urbanisme.

Le site concerné par la procédure, d'une surface de 0,4 ha, est situé en continuité directe du bourg et est actuellement occupé par un espace vert public en zone N. La collectivité souhaite l'inscrire en zone UA, soit une augmentation de 0,4 ha portant la superficie de la zone UA à 6,1 ha au total.

Le projet vise à offrir des espaces de vie qualitatifs pour les personnes âgées dans un lieu de vie, maintenir la présence de seniors sur le territoire dans une perspective de mixité intergénérationnelle ayant pour objectif de proposer un parcours résidentiel complet et enfin la création de 6 emplois.

**AVIS DE LA CDPENAF SUR LE PROJET DE DPMECDU DU PLU :**

Suite à la consultation électronique menée du 29 mai au 5 juin 2024, la commission émet un avis favorable.

P/La Préfète,

La Présidente de séance,  
La Directrice adjointe,



Sandrine REVERCHON-SALLE

From: DESIR-SOLVAR Florence <[florence.desir-solvar@loiret.fr](mailto:florence.desir-solvar@loiret.fr)>  
To: Thibaud Desire <[tdesire@ccportesdesologne.fr](mailto:tdesire@ccportesdesologne.fr)>  
Date: Wed, 22 May 2024 14:24:48 +0000  
Subject: mise en compatibilité du PLU de Ligny le Ribault

Bonjour Monsieur Désiré,

Le Département n'a pas de remarques sur la déclaration de projet - mise en compatibilité du PLU de Ligny le Ribault.

Cordialement,

Florence DESIR-SOLVAR

Responsable de la mission politique du domaine public  
Direction des infrastructures - Service gestion de la route  
Ligne fixe : 02 38 25 48 78  
Mobile : 06 40 42 13 36



Département du Loiret - 45945 Orléans  
Centre de contacts : 02 38 25 45 45 - [www.loiret.fr](http://www.loiret.fr)

## DPMECDU LIGNY-LE-RIBAUT

Implantation d'une colocation pour séniors

Réunion d'examen conjoint  
22 mai 2024 – Mairie, La Ferté-Saint-Aubin

### Participants

Cf. feuille d'émargement

### En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion
- Proposition de modification du règlement de la zone AU

## ACCUEIL

Monsieur DESIRE accueille les participants à la réunion. Deux personnes de chez Âges & Vie, structure qui porte le projet de colocation pour séniors à Ligny-le-Ribault, assistent à la réunion en visioconférence.

## PRESENTATION DU DOSSIER DE DPMECDU

Madame SAVROT présente les principaux points du dossier de DPMECDU aux Personnes Publiques Associées présentes. Pour rappel, il s'agit d'implanter deux colocations sur la commune, sur un terrain de 0.4 ha environ situé dans la continuité directe du bourg ; ces colocations seront chacune composée de 8 chambres, ce qui permettra d'accueillir potentiellement 16 personnes, en plus des auxiliaires de vie.

Madame SAVROT indique que pour rendre possible ce projet, une mise en compatibilité du document d'urbanisme (approuvé en 2013) est nécessaire. Ainsi, plusieurs pièces du PLU sont modifiées :

- Le plan de zonage, étant donné que les parcelles visées par le projet sont actuellement inscrites en zone N ;
- Le règlement écrit ;
- Les orientations d'aménagement, afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement et de garantir le maintien de la zone humide qui a été identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale de la procédure.

Madame THOMAS conseille de classer le site du projet en zone AU (plutôt que UA, comme proposé), pour plus de cohérence, car il s'agit d'un secteur d'extension. Etant donné que l'objectif est de conserver la morphologie urbaine de la zone UA, c'est-à-dire les caractéristiques du tissu urbain historique de Ligny-le-Ribault, il serait opportun de créer un sous-secteur spécifique de la zone AU, dédié au projet, qui reprenne les dispositions réglementaires de la zone UA.

- **Cette solution est retenue.** Madame SAVROT indique qu'en annexe du compte-rendu de la réunion, une proposition de règlement pour ce nouveau sous-secteur de la zone AU sera faite, afin que les PPA puissent en prendre connaissance et éventuellement faire remonter leurs remarques avant l'enquête publique. Ainsi, en amont de l'approbation, les modifications apportées à la zone UA ne seront pas retenues.

Madame SAVROT indique que dans le cadre des orientations d'aménagement, une mesure a été prise pour permettre la mise en œuvre d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées. Cette mesure fait suite aux conclusions de l'évaluation environnementale qui indique que la station d'épuration apparaît non-conforme en performance en 2022. De plus, le porteur de projet prévoit également l'installation d'un dispositif de traitement autonome.

- Madame THOMAS rappelle que si le terrain est inscrit en zone AU, alors il y a une obligation de raccordement. Le schéma d'assainissement indique que le réseau d'eaux usées passe à proximité, au niveau de rue du Général Leclerc.

- Âges & Vie indique que si un raccordement doit être effectué, celui-ci sera à la charge de la commune jusqu'au droit du terrain. **Une étude plus précise sera menée sur ce point, entre la commune et le porteur de projet.**

Madame THOMAS signale à Âges et Vie que le projet sera probablement soumis à une procédure de déclaration au titre de la gestion des eaux pluviales.

Madame COUETTE s'interroge sur l'exposition du terrain au risque inondation par débordement d'un cours d'eau, compte tenu de la proximité avec le Cosson. Les inondations de 2016 sont évoquées.

- Madame MINIERE indique que le terrain n'a pas été inondé. Il en effet situé un peu plus en hauteur que le Cosson.

Madame THOMAS remarque que sur le schéma de l'orientation d'aménagement, la requalification du chemin qui borde le secteur du projet s'étend jusqu'à la connexion avec la rue du Général Leclerc. Cette poursuite jusqu'au Nord du chemin interroge pour des raisons de sécurité.

- Madame GABORIT indique qu'il n'est pas prévu que l'accès se fasse depuis la rue du Général Leclerc, mais bien depuis la place de l'église. Le chemin sera requalifié uniquement sur la portion qui longe le site du projet, pour permettre son accès. Il a d'ailleurs été demandé à Âges et Vie de bien maintenir les circulations douces existantes sur ce tracé.
- Madame SAVROT précise que **le schéma de l'OAP sera modifié** de telle sorte que le figuré relatif à la « voirie à aménager » ne s'étende pas jusqu'à la rue du Général Leclerc.

Madame COUETTE demande si les espaces de stationnement proposés sont suffisants.

- Âges et Vie répond que les espaces de stationnement qui sont proposés sont dimensionnés pour les besoins de la structure, dans la mesure où les résidents ont souvent peu de véhicules. Les espaces de stationnement vont donc essentiellement servir aux auxiliaires de vie, aux visiteurs des résidents et aux médecins.

## CONCLUSIONS DE LA REUNION

Âges et Vie insiste sur l'importance d'intégrer au mieux les colocations pour séniors au sein des tissus urbains existants et de tirer profit des commerces locaux, des équipements et services existants, pour faciliter la vie des personnes âgées qui décident de s'installer dans ces structures.

- Monsieur ROCHE ajoute que ce type de structure prend tout son sens sur des petites communes comme Ligny-le-Ribault, d'autant qu'il y a une vraie demande en la matière. Il s'agit-là d'une alternative intéressante pour les personnes âgées suffisamment autonomes et qui ne souhaitent pas rester seules dans leur logement.

Madame SAVROT rappelle les prochaines étapes de la procédure :

Etape	Durée	Calendrier provisoire
MRAe	3 mois	Du 12 avril au 12 juillet 2024
CDPENAF	3 mois	Mai 2024
Enquête publique	2 mois (1 mois + 1 mois pour la remise du rapport)	Septembre – Octobre 2024
Reprise éventuellement du dossier	2 semaines	Novembre 2024
Approbation	-	Novembre ou décembre 2024

## SYNTHESE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU DOSSIER DE DPMECDU

Le tableau suivant dresse la liste des points à modifier au sein du dossier, suite à l'examen conjoint. Ces éléments seront corrigés en amont de l'approbation du dossier en conseil communautaire :

Pièce du PLU	Modification à apporter
Zonage	- Inscrire le secteur dans un sous-secteur de la zone AU
Règlement écrit	- Créer un sous-secteur correspondant au sein du règlement de la zone AU, en reprenant les dispositions règlementaires de la zone UA - Supprimer les modifications apportées au règlement de la zone UA
Orientation d'aménagement	- Diminuer la portion du chemin qui doit être requalifiée sur le schéma de l'OAP - Supprimer toute mention d'une gestion autonome des eaux usées dans la mesure où le secteur sera relié au réseau de collecte des eaux usées.



**En vert : ajout**

PLAN LOCAL D'URBANISME		AU
DE LA COMMUNE DE	LIGNY-LE-RIBAULT	

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

#### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

Plusieurs zones ont été délimitées dans l'ossature urbaine et à la périphérie proche du bourg de Ligny-le-Ribault afin de permettre une densification maîtrisée du centre bourg. Elles sont destinées à recevoir des habitations d'une part, et des équipements publics d'autre part. Sur le plan volumétrique et architectural, l'esprit est le même qu'en zone UB.

Les zones AU sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que les constructions nouvelles s'inscrivent dans un aménagement d'ensemble de la zone (hormis en secteur AUe), dont les grands principes sont précisés dans les orientations d'aménagement (pièce n° 3).

Elles comprennent :

- Un sous-secteur AUe, qui correspond à une zone à urbaniser spécifiquement destinée aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'aménagement doit s'effectuer au fur et à mesure.
- Un sous-secteur AUc qui correspond au projet de colocation pour seniors prévu dans la continuité du bourg historique de Ligny-le-Ribault.

Secteurs	Articles concernés
AUe	AU2
AUc	AU2, AU6 et AU11

## ZONE AU

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.3 - Les entrepôts.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Les golfs.
- 1.8 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.9 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.10 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - L'ouverture de carrières.
- 1.12 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

#### ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - que l'aménagement et l'équipement respectent les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, si elles existent, et qu'ils se fassent :
    - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, hormis en secteur Aue.
    - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, en secteur AUe.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.
- 2.4 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- 2.5 - En secteur AUe, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises.
- 2.6 - En secteur AUc, seules sont admises les constructions et installations à destination d'hébergement, à condition de respecter les Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

## ZONE AU

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3.3 - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

#### **ARTICLE AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **4.2.1 - Eaux Usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage ainsi qu'un clapet anti retour seront exigés.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

## ZONE AU

### 4.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### 4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 600 m<sup>2</sup> par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone AU, hormis en zone A.

## ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article AU.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

### 6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - **Hormis en secteur AUc**, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

**6.2.2 - En secteur AUc, les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas complétée par des murs pleins.**

6.2.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.

## ZONE AU

- Soit en cas d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

### ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage ou à l'acrotère de la toiture terrasse.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées sur limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit en cas d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

### ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

### ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée.

### ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

## ZONE AU

### 11.1 - Prescriptions générales

Les constructions et installations s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte Architecturale et Paysagère Pays Sologne Val Sud.

Toute architecture étrangère à celle de la région (type provençal, chalet savoyard...) est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou de ressources renouvelables sont être admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

### 11.2 - Façades

#### 11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### 11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige, ocre et brique.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

#### 11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

### 11.3 - Toitures

#### 11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

~~Les toitures des constructions principales sont au moins à deux pans et respectent une inclinaison comprise entre 35° et 45°.~~

Les toitures des constructions principales sont au moins à deux pans et respectent une inclinaison comprise :

- Entre 35° et 45° dans toute la zone AU, hormis en secteur AUc ;

## ZONE AU

- Entre 40° et 45°, en secteur AUc.

Dans ce cas, seuls l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge ou ardoisée et les matériaux d'aspect et de teinte similaire sont autorisés. Le revêtement végétalisé est également autorisé.

Les toitures en terrasse ou à un pan de faible pente sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et dissimulées par un acrotère.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

### 11.3.2 - Constructions annexes

#### *Appentis accolés au pignon de la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

#### *Vérandas, extensions vitrées, serres et abris de piscine*

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### *Annexes indépendantes*

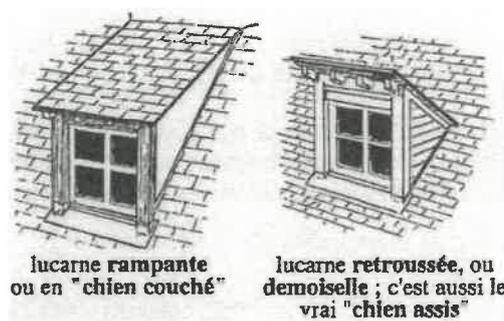
Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 11.4 - Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.



### 11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

### 11.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

## ZONE AU

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur des clôtures sera de 1.60 m maximum, **hormis en secteur AUc où elle sera autorisée jusqu'à 1.80 m.**

### **11.7 - Dispositions diverses**

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, aménagement ou changement de destination de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

### **ARTICLE AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

### **ARTICLE AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).