

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**2024-08-123 (2.1)**

**Séance du 10 Décembre 2024**

Nombre de conseillers

Exercice : 27

Présents : 20

Votants : 27

L'An Deux Mille vingt-quatre, le 10 Décembre 2024

Le Conseil Communautaire de la Ville de **La Ferté Saint Aubin**  
légalement convoqué le 4 Décembre 2024

s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances,  
sous la présidence de Monsieur Jean-Paul ROCHE, Président de la  
Communauté de Communes des Portes de Sologne

**PRESENTS :**

**Ardon** : M. Jean-Paul ROCHE.

**Jouy-le-Potier** : M. Gilles BILLIOT.

**La Ferté Saint-Aubin** : Mme Katia BAILLY, Mme Constance de PÉLICHY, Mme Stéphanie HARS, M. Sébastien DIFRANCESCHO, M. Jean-Noël MOINE, M. Stéphane CHOUIN, M. Christophe BONNET, M. Dominique THÉNAULT, Mme Maryvonne PRUDHOMME, Mme Gabrielle BREMOND, M. Jean-Frédéric OUVRY.

**Ligny-le-Ribault** : M. Jean-Marie THEFFO

**Marcilly-en-Villette** : M. Hervé NIEUVIARTS, Stéphanie CHARRON, M. Lionel DUPLAIX, M. Didier BRAULT

**Ménéstreau-en-Villette** : M. Denis TREMAULT.

**Sennely** : M. Jean-Jacques BOUQUIN,

**POUVOIRS** : M. Jean- Marc CADET à M. Denis TREMAULT, Mme Béatrice DE RUYVER à M. Hervé NIEUVIARTS, Mme Anne REAU à Monsieur Jean-Paul ROCHE, Mme Linda RAULT à Madame Katia BAILLY, Mme Nicole BERRUÉ à M. Gilles BILLIOT, M. Philippe de DREUZY à M. Jean-Jacques BOUQUIN, Mme Anne GABORIT à M. Jean-Marie THEFFO.

**Secrétaire de séance** : Mme Katia BAILLY.

**Objet : Approbation de la déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme de Ligny-le-Ribault pour un projet de colocation pour seniors**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-54 à L.153-59 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Ligny-le-Ribault approuvé par le conseil municipal le 31 mai 2013 et modifié le 7 octobre 2015 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 30 mars 2021 ;

VU la délibération du Conseil communautaire des Portes de Sologne n°2022-04-54, en date du 24 mai 2022, engageant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault ;

VU la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 22 mai 2024 ;

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire n°2024-4651 en date du 12 juillet 2024 ;

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, suite à la consultation électronique menée du 29 mai au 5 juin 2024 ;

VU la décision n°E24000090/45 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 18 juin 2014 portant désignant de Monsieur Pierre BILLOTEY en qualité de commissaire enquêteur, pour l'enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault ;

VU l'arrêté n°14-2024 du Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne engageant une enquête publique unique relative à la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault ;

VU l'enquête publique de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault qui s'est déroulée du 16 septembre 2024 au 15 octobre 2024 ;  
VU les pièces du dossier soumises à enquête publique ;

VU les observations formulées par le public au cours de l'enquête publique ;  
VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur donnant un avis favorable avec réserve, remis le 20 novembre 2024 ;

CONSIDERANT que la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault vise à permettre la construction d'une colocation pour séniors sur la commune ;

CONSIDERANT que la procédure a conduit à modifier plusieurs pièces du PLU : le zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement ;

CONSIDERANT que le projet de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées. Le compte-rendu de cette réunion, faisant office de procès-verbal, a été joint au dossier d'enquête publique ;

CONSIDERANT que suite aux différentes consultations et à l'enquête publique, plusieurs modifications ont été apportées au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault :

- Le classement des parcelles visées par le projet est modifié : le site est désormais classé en zone AUc pour plus cohérence. Ce sous-secteur de la zone AU (à urbaniser) correspond uniquement au site de la colocation pour séniors, permettant ainsi d'adapter les règles applicables ;
- Le règlement de la zone AU est modifié, pour tenir compte des changements apportés sur le zonage. Le classement en secteur AUc permet d'adapter les dispositions règlementaires, en reprenant les exigences applicables dans la zone UA (tissu historique de la commune). Cela assure la cohérence du tissu bâti par la suite et la qualité paysagère du projet ;
- Des ajustements mineurs sont réalisés sur les orientations d'aménagement applicables sur le secteur, qui encadrent le projet : il s'agit notamment de la réduction de la voie d'accès à aménager et la suppression de la mention du dispositif de traitement autonome des eaux usées.

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur a émis une réserve stipulant que « la destination du site concerné soit limitée à un objet « social » à l'image du projet de colocation pour séniors, sans qu'aucun projet commercial ou immobilier ne s'y développe » ;

CONSIDERANT, en réponse à la réserve du commissaire enquêteur, que :

- Le règlement de la zone AU stipule, dans son article AU2 que « seules sont admises [en secteur AUc] les constructions et installations à destination d'hébergement, à condition de respecter les orientations d'aménagement définies sur le secteur » ;
- La sous-destination « hébergement » correspond aux constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services, à l'image du projet de colocation pour séniors. Cette sous-destination n'inclut donc pas les projets économiques ou immobiliers ;
- Les orientations d'aménagement n°5, correspondant au secteur du projet, stipulent que le « secteur devra permettre le développement de la mixité générationnelle sur la commune, en accueillant des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes » ;
- Le cumul de l'ensemble de ces dispositions règlementaires ne permet pas la réalisation d'un projet commercial ou immobilier, et permet donc de répondre à la réserve posée par le commissaire enquêteur.

CONSIDERANT que le dossier tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé ;

Il est rappelé que le dossier Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault est tenu à la disposition du public à la mairie de la commune et au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

*Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité,*

**APPROUVE** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault pour la construction d'une colocation pour séniors ;

**AUTORISE** le Président à signer tous les actes de sa compétence utiles à la mise en œuvre de la présente délibération ;

**DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Ligny-le-Ribault et au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne durant un mois, et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Le Président  
Jean-Paul ROCHE

Le Secrétaire,