

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE SOLOGNE**

**PLAN LOCAL d'URBANISME DE LIGNY LE RIBAUT (45)  
DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

**RESIDENCE POUR SENIORS « AGE ET VIE »**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

du 16/09/2024 à 9 heures 2024 heures au 15 octobre 2024 inclus à 17 heures

(22jours)

**- 1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE**

**- 2<sup>ème</sup> PARTIE : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **SOMMAIRE**

### **1ère PARTIE – RAPPORT**

#### 1 GENERALITES – ANALYSE DU DOSSIER (p3-7)

##### Préambule

- 1.1 Objet de l'Enquête - Nature et caractéristiques
- 1.2 Cadre réglementaire du projet
- 1.3 Analyse de la Composition du dossier mis à disposition du public
- 1.4 Analyse du dossier

#### 2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE (p7-19)

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur et modalités de l'enquête
- 2.2 Avis de l'Autorité environnementale et Mémoire en réponse du pétitionnaire .
- 2.3 Déroulement de l'Enquête
- 2.4 Notification du Procès-verbal de synthèse des Observations, Demandes d'informations complémentaires du Commissaire Enquêteur

#### 3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA PARTICIPATION ( )

##### 3.1 Préambule

##### 3.2 Bilan quantitatif de l'Enquête publique

##### 3.3 Analyse des thèmes abordés

### **DOCUMENTS ANNEXES**

- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Certificats d'affichage
- Annonces légales dans les journaux
- Procès-Verbal de synthèse et annexe
- Mémoire en retour du Porteur de projet

### **2ème PARTIE – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

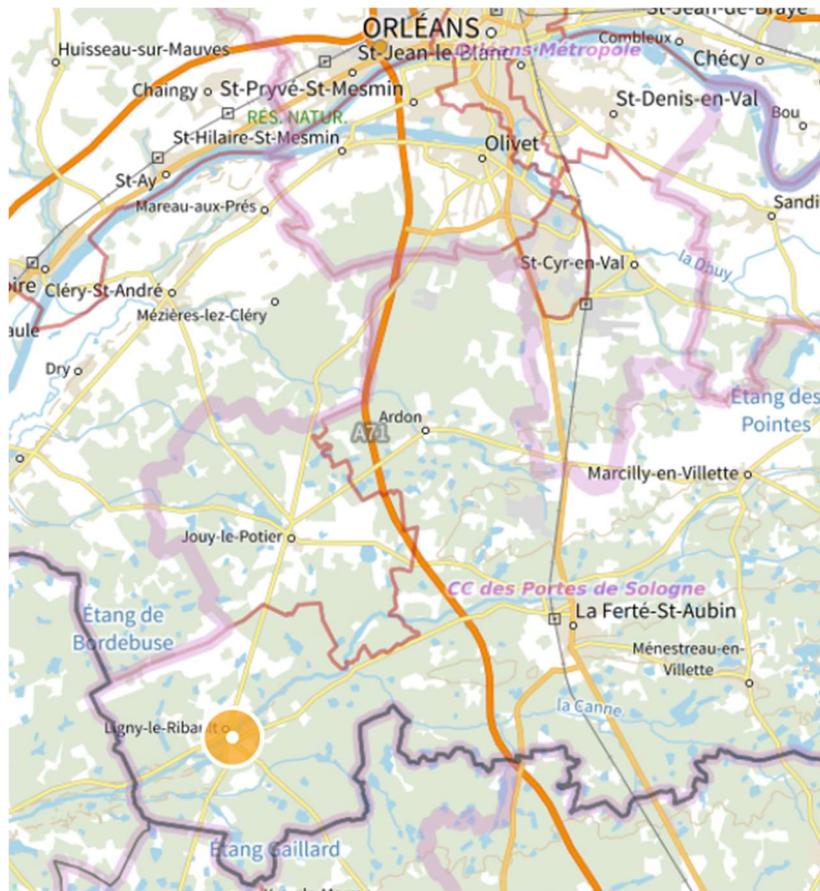
# COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE SOLOGNE

## PROCES VERBAL

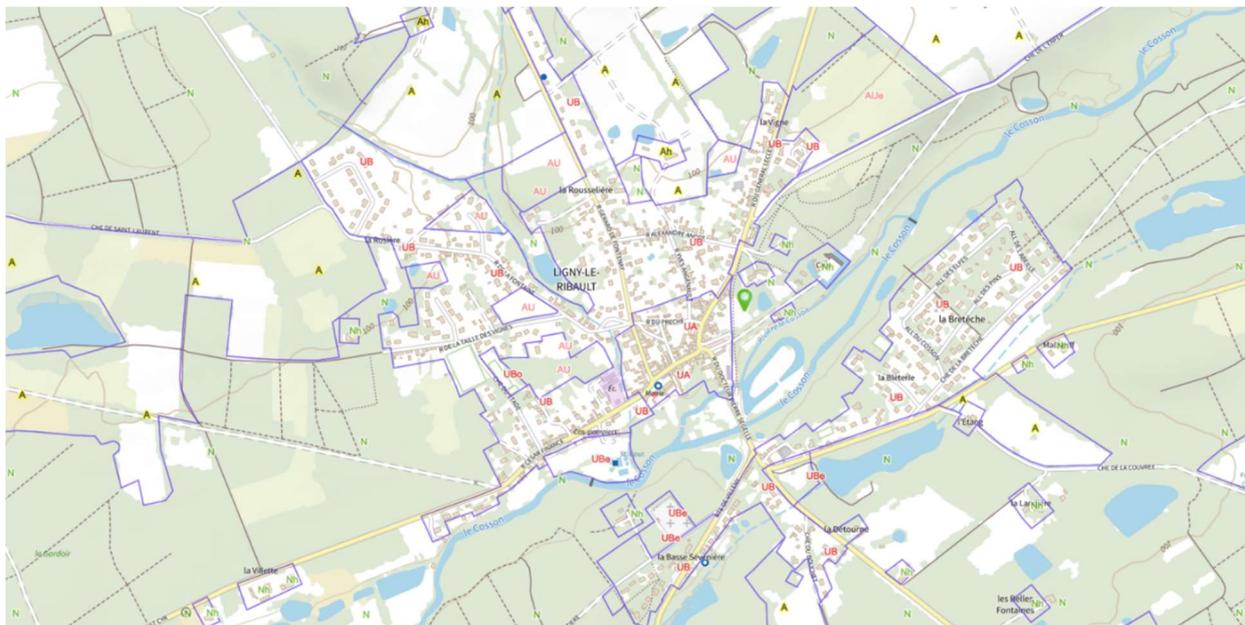
### 1 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE , OBJET - COMPOSITION DU DOSSIER

#### 1.1 Objet de l'Enquête - Nature et caractéristiques

Situation de la commune de Ligny le Ribault



Situation du Projet dans le bourg de Ligny le Ribault



## 1.2 Cadre réglementaire du projet

**La communauté de Communes des Portes de Sologne** exerce à compter du la compétence « Plan local d'urbanisme » en lieu et place des communes qui la composent et se substitue donc aux communes dans les délibérations et actes se rapportant à cette compétence.

**A la demande de La commune de Ligny le Ribault**, il a été proposé au Conseil communautaire de prescrire une modification de droit commun du PLU de Ligny le Ribault (constituant en une « **DPMECDU** » : déclaration préalable de modification de document d'urbanisme, acronyme utilisé ci-après et dans le document présenté à l'Enquête publique).

La délibération correspondante N° 2021-214 du Conseil communautaire a fait l'objet d'un affichage pendant une durée d'un mois au siège de la communauté de communes et de la commune concernés, et d'une insertion dans la presse locale et précisant l'organisation de l'Enquêtes publique correspondante.

**La présente Enquête porte à ce titre sur la commune de Ligny le Ribault**

**Pour donner suite à la demande du Président de la communauté de communes des Portes de Sologne** j'avais été désigné en date du 18/06/2024 par le Président du Tribunal administratif d'Orléans comme **Commissaire Enquêteur** (décision N° E.2430000901/45).

### **1.3 Analyse de la Composition du dossier mis à disposition du public**

**Le Dossier de l'Enquête comportait les pièces suivantes :**

#### **1.3.1) l'Avis d'Enquête publique**

Avis signé du Président de la communauté de communes des Portes de Sologne M JP Roche consécutif à l'Arrête N° 14-20924 prescrivant une Enquête publique liée à la déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de Ligny le Ribault

#### **1.3.2) l' Arrêté N°14-2024 et le Procès-Verbal du Conseil communautaire**

ARRETE N°14-2024 Prescrivant l'Enquête publique Liée à la Déclaration de Projet emportant mise en comptabilité du PLU de Ligny Le Ribault, joint au PV des délibérations du Conseil communautaire du 24 Mai 2022. Signé de M JP Roche et Transmis en Préfecture en date du 01.06.2022 .

#### **1.3.3) Le Procès-Verbal du 24 Mai 2022 du Conseil communautaire**

Rappelant que « Le porteur de projet, « Les Petites Maisons », est implanté dans 40 communes en France : « Au total, ce sont déjà 71\* colocations pour personnes âgées dépendantes qui ont été ouvertes sur le territoire.

(\*chiffre datant manifestement d'une référence ancienne).

Ces hébergements s'adressent aux personnes âgées qui choisissent de vivre à plusieurs, selon un type d'habitat collectif de type inclusif.

Le développement de ce type d'habitat répond à un réel besoin, puisque le nombre de personnes âgées dépendantes ne cesse d'augmenter compte tenu du vieillissement de la population »,

Considérant que le projet présente plusieurs intérêts pour la collectivité

- Offrir des espaces de vie qualitatifs pour les personnes âgées ;
- Garantir un maintien à domicile des personnes âgées plus longtemps ;
- Compenser le manque de lits supplémentaires dans les EHPADs alors que la population est vieillissante  
Maintenir la présence des séniors sur le territoire dans une perspective de mixité générationnelle,

Relevant qu'il conviendra s'agissant des impacts sur l'Environnement :

- Paysage et patrimoine : que le projet veille à bien s'intégrer dans le paysage ;
- Foncier, consommation d'espaces : note que les parcelles du projet représentent une superficie d'environ 3400 m<sup>2</sup> qui sont classées en zone N au PLU ;
- Biodiversité et milieux naturels : la zone Natura 2000 « Sologne » s'étend sur l'ensemble du territoire communal, indique que le projet devra veiller à ne pas perturber les écosystèmes, et à assurer une bonne intégration paysagère ;
- Risques naturels et technologiques : note que la commune est exposée, sur l'ensemble de son territoire, à un aléa moyen au risque de retrait et gonflement des sols argileux. Le projet de colocation séniors devra i tenir compte de ce critère.;
- Santé : relève que la colocation ne va pas avoir d'impacts sur la santé des habitants.

#### **1.3.4) Une Note Explicative « Pièce 1 » de 78 pages**

Consistant en un document sous Logo du bureau d'études Terre &Am (référence E06830 ) structuré comme suit :

A) **Table des Matières du Document**

**Page de garde** page 1

Communauté de communes des Portes de Sologne	Pièce 1
 <b>« Plan Local d'Urbanisme de Ligny le Ribault »</b>  	
<b>DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U</b>	
<b><u>Résidence pour séniors « Age et Vie »</u></b>	
 <b>Note explicative</b>  	
Dossier E 06830	

« Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ligny le Ribault.

Notice indicative

**Table des matières** page 2

- 1 Introduction page 3, ( 1.1 Objectifs, 1.2 rappels de la procédure)**
- 2 Contexte territorial pages 4-6, (2.1 Localisation, 2.2 Contexte démographique, 2.3 Contexte administratif et réglementaire)**
- 3 Caractéristiques du Projet(pages 7-16, (3.1 Présentation du Site et contexte environnemental, 3.2 Présentation du Projet, 3.3 Contexte réglementaire (\_SCOT,PLU), Servitudes d'intérêt public), 3.4 Description de l'Intérêt général du projet (3.4.1 Offrir des espaces de vie qualitatifs, 3.4.2, Maintenir la présence des seniors sur le territoire.))**
- 4 Modification du PLU(pages17-21, 4.1 Modifications apportées au PLU (Zonage, OAP, Règlement écrit), 4.2 Compatibilité avec le PADD, 4.3 Compatibilité avec le SCOT)**
- 5 Évaluation Environnementale (page 23)**
- 6 MRAE – Avis délibéré 2024 - 4651 (page 24 et suivantes)**

## **B) Analyse du contenu et commentaires**

### **1) Introduction** (Page 3)

#### **1.1) Objectifs de la déclaration de projet**

Énonce le souhait de la commune de permettre la construction d'un projet de colocation seniors, et la nécessité compte tenu de la localisation « du terrain visé par le projet » « actuellement en zone N » « d'une mise en compatibilité afin de procéder à une modification du plan de zonage du PLU de la commune ».

**Indique** que la procédure est pilotée par la communauté de communes des Portes de Sologne, compétente en matière d'urbanisme :

**Vu la délibération du conseil municipal de Ligny le Ribault en date du 7 octobre 2015** approuvant la modification simplifiée du PLU de Ligny le Ribault\* ;

**Vu la délibération du conseil municipal de Ligny le Ribault en date du 29 novembre 2021** validant le projet de création d'un hébergement de colocation seniors\* ;

**Relevant que n'est pas citée plus expressément au Dossier la délibération du 29 novembre 2021 du conseil municipal de Ligny le Ribault, dont on relève d'après l'extrait de Presse ci-dessous :**

- a) qu'elle a donné lieu à un vote à l'unanimité du Conseil municipal,
- b) et qu'il est fait référence dès cette date au choix de localisation du projet (cf. infra).

Cf. Extrait de la République du Centre du 01/12/2021 postérieurement à la Délibération du lundi 29 novembre



#### **1.2) Rappel de la procédure s'appliquant en cas de mise en comptabilité de PLU (Plan local d'Urbanisme)**

##### **1.2.1) Champ d'Application de la Procédure**

Rappel des dispositions des Articles L. 153-49 et suivants et R.153-16 du Code de l'Urbanisme.

### 1.2.2) Régime de l'Évaluation Environnementale

Rappel des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des PLU :

Devront faire l'objet d'une évaluation environnementale les procédures DPEMCU :

- Celles susceptibles d'affecter de façon significative un site Natura 2000....
- Celles qui changent les orientations définies au PADD, soit réduisent un EBC, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels, ou introduisent des graves risques de nuisance pour les PLU,
- Celles qui après examen au cas par cas de l'autorité environnementale, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

### 1.2.3) Suivi de la Procédure

Est précisé que le suivi de la procédure implique que soient franchies les étapes suivantes :

- Procédure de la Communauté de commune\*s,
- Consultation pour avis de la MRAe\*,
- Consultation pour avis de la CDPENAF\*,
- Enquête publique pendant un mois selon les dispositions du code de l'Environnement
- Approbation de la mise en compatibilité du PLU en conseil communautaire en tenant compte éventuellement des remarques formulées par les PPA (personnes publiques autorisées \*).

## 2) Contexte territorial pages 7 à 16

Paragraphe 2 « Contexte territorial » p 4 -5

### 2.1) Localisation ( Fig. 1 consistant en un plan de situation et texte)

Situation de la commune (30 km sud d'Orléans et 15 km de la Ferté St Aubin,) et de son territoire de 5921 hectares, en zone de Sologne.

### 2.2) Contexte Démographique (Fig. 2 et texte)

Indication des données démographiques INSEE ( population et évolution de 1968 à 2020) diagramme à l'appui.

La population actuelle en léger recul est de : 1278 habitants).

### 2.3) Contexte administratif et Réglementaire de la commune de Ligny le Ribault (Fig.3 et texte)

Appartenance à la communauté de communes des Portes de Sologne (CCPS) (Siège Saint Aubin) compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU).

En l'attente de la finalisation du PLUi de la communauté de communes (CCPS) via la procédure initiée en 2019, la commune est couverte par un Plan local d'Urbanisme (PLUi approuvé le 31 mai 2013).

Le SCOT a été approuvé le 30 mars 2021.

Appartenance également au Pôle d'équilibre territorial PETR Forêt d'Orléans -Loire-Sologne (siège Jargeau)

(Carte du territoire du PETR Fig. 3).

## 3°) Caractéristiques du projet ( Page 7 )

<p><b>« La présente procédure a pour objet de permettre l'implantation de la colocation pour séniors portée par Âges et Vie, sur la commune de Ligny le Ribault ».</b></p>
--

### 3.1) Présentation du site et contexte Environnemental du Projet

### 3.1.1) Localisation du Site du Projet ( Illustrations cartographiques Fig. 4,5,6, 7)

- a) Sur un schéma cartographique p 7 à très petite échelle localisant l'emprise concernée du projet sur le territoire communal (échelle précise non précisée),
- b) sur un combiné photographie aérienne – fonds cadastral p 8 à échelle du 1 / 2000 -ème environ permettant visualiser l'emprise des parcelles AB 349 (354 m2) et AB 350 (3128 m2) et leur entourage immédiat (visualisation des limites et numéros de parcelles et noms de voies)),

Le voisinage Environnemental du projet et la transition avec les espaces naturels du Cosson est décrit au paragraphe suivant 3.1.2.

### 3.1.2) Occupation du sol et Environnement proche du Site du Projet Localisation du Site du Projet ( Illustrations cartographiques )( page 9 )

Ce paragraphe décrit photos à l'appui (fig.6) : l'état actuel du site et son équipement, illustrant ses fonctions :

- D'espace de vie comportant quelques équipements de jeux,
- d'espace paysager de transition entre le bourg, la vallée du Cosson et les espaces boisés.

cf. Fig. 5 : photo du bas de site (vue sur les installations),

cf. .Fig7 : consistant en un combiné photographie aérienne et délimitations d'occupation du sol au voisinage du site du projet (peu lisible),.

#### Note de lecture « A2 » insérée au Procès verbal de synthèse

Relevait:

**c0) que n'est pas traitée la proximité de l'Église St Martin et du parking la jouxtant** (donnant un accès direct au bas des parcelles considérées. (absence de schéma cartographique global=,

**c1) que sont cités les équipements sportifs en place sur les parcelles « pour offrir un espace de jeu et de vie pour les habitants », sans qualification des populations concernées) des modalités de fréquentation**

**c2) que n'est pas citée la possibilité de tenir des manifestations collectives ni qualifiées celles-ci**

**c3) n'est non plus citée la proximité de l' Écomusée associatif et d'une Pizzeria etc...**

**c4) qu'à contrario des problématiques Natura 2000 et paysagères traitées de façon détaillée le descriptif des aménités liées au site** (usage ludique courant, manifestations collectives) apparaît peu poussé qualitativement comme quantitativement.

**c5) Que ne sont pas décrites les modalités d'usage actuelles et de circulation pédestre (scolaires, randonneurs ) du « chemin du Tacot ».**

Relevait :

**d 0) que n'est pas explicité, le processus de choix du site ni les raisons le motivant,** ainsi que relevé par la MRAE dans son avis),

**d1) que n'est pas citée la démarche de recherche de site,** menée par Mme la Maire de Ligny avec « Âges et Vie » et les critères ayant conduit à éliminer les alternatives envisagées cf.(Entretien tenu en préalable à la seconde permanence),

**d2) que m'a été transmis par le cabinet Terres et Am une note (PJ) faisant mention d'une réflexion relative à la compensation de la « fonction square » démarche également citée par Madame la Maire à l'occasion de la seconde permanence mais non mentionnée au Dossier soumis à l'Enquête.**

Souhaitait que ces item(**c4,c5, d1, d2**) relevant de la démarche « ERC : Éviter, Remplacer, Compenser » fassent l'objet d'un réponse qualifiée dans le cadre du Mémoire en retour sous référence A2..

## Relève qu'il m' a été répondu comme suit dans le cadre du Mémoire en Réponse :

Que le choix s'est porté sur l'unité foncière au regard de ses différents atouts :

- a) Proximité du centre -ville,
- b) Possibilité de stationnement grâce à la place de l'Église à proximité directe,, c) Cadre de vie agréable avec les espaces boisés attenants et le Cosson.
- d) Parcelles appartenant déjà à la commune limitant de ce fait l'impact budgétaire du projet pour la commune.

Étant identifiés les inconvénients suivants :

- a) Risque d'inondabilité,
- b) Risques liés à la circulation piétonne ( avenue du maréchal Leclerc,
- c) Problématique de cohabitation entre véhicules et piétons.

(Nota ne sont pas mentionnés d'autres sites identifiés ).

### **3.2) Présentation du Projet (p10)**

#### **3.2.1) Le projet Âges et Vie dans ses grandes Lignes**

**Paragraphe énonçant les Principes généraux du projet de Colocation seniors portée par la société Âges et Vie créée en 2008 spécialisée dans ces dispositifs d'accueil pour seniors et développé »**

Après une présentation très synthétique de la société porteuse et de son historique. (7 demi-lignes!) est énoncé :

« Ce projet est porté par la société Âges et Vie créée en 2008 qui est spécialisée dans la conception de ces dispositifs d'accueil pour seniors ».

Le concept du modèle de colocation pour seniors développés est explicité dans la foulée :

« Le modèle de colocation reprend les mêmes principes que des précédents dispositifs déjà réalisés sur d'autres territoires à savoir : un module de colocation conçu pour 8 personnes âgées (avec la possibilité de vivre en couple), leur permettant de vivre le plus normalement possible tout en ayant le support d'auxiliaires de vie, présents sur le site toute la semaine pour assister les colocataires dans les tâches quotidiennes ».

« Chaque colocation est constituée d'une espace de vie en commun (environ 80 m2 comprenant salon-salle à manger la pièce à vivre donnant accès à une terrasse partagée se prolongeant le long des façades. Chaque chambre dispose d'un accès privatif sur l'extérieur. Les salles de bains sont adaptées aux personnes à mobilité réduite ».

Chaque colocataire est libre de faire appel à des professionnels libéraux (médecins, infirmiers...) Pour des interventions ».

Les colocations sont considérées comme des logements privés ( et non des ERP).

"Cette formule constitue donc une alternative aux structures traditionnelles et vise à permettre un équilibre entre vie privée et interaction sociale ».

**Note de lecture « A3.1.a » insérée au Procès-verbal de synthèse**

(Tenant compte des items 3.4.1 et 3.4.2 inclus au paragraphe « Description de l'Intérêt général du Projet » cf. infra)

---

<sup>1</sup> Eut pu être inséré un lien pointant vers les ressources Internet de référence : <https://colocation.agesetvie.com/fr>

S'il met en avant l'intérêt sociétal du concept de colocation constituant « une offre intermédiaire entre assistance à domicile et le passage en EPHAD », ce paragraphe ne fait curieusement pas référence au facteur de crédibilisation découlant de l'importante base installée (190 maisons) et n'annonce pas les thèmes repris au titre du paragraphe 3.4) « description de l'Intérêt général du projet ».

Relevant par ailleurs qu'il n'est pas traité à titre introductif (ni développé dans la suite du dossier) :

- a) de la provenance géographique et b) de la sociologie et des colocataires constituant la clientèle potentielle ,
- c) qualifiées des retombées économiques locales évoquées pour les communes hôtesse

**Note que le retour effectué parle du pôle conception d'Âge et Vie** par anticipation au Mémoire en retour comblait pour partie ce point creux du Dossier soumis à l'Enquête :

#### **1. S'agissant du Profil sociologique des colocataires :**

Les colocataires viennent majoritairement d'un rayon de **12 km\*** autour de la maison partagée. **L'âge moyen de ceux-ci est de 87 ans**, il s'agit en majorité de femmes veuves. Environ 10 % des colocataires sont en couple.

#### **2. S'agissant des Modalités de colocation et redevances :**

**Le reste à charge** pour les colocataires est estimé entre **1 500 et 2 500 euros par mois**, selon les aides qu'ils perçoivent (APA, Allocation logement et crédit d'impôt). Ce reste à charge inclut :

- o Le loyer et les charges locatives
- o Les prestations de services (courses, repas, entretien des espaces partagés, animation, aide à la toilette, aide au lever/coucher si nécessaire)
- o Le budget pour les achats alimentaires et de vie courante

#### **3. S'agissant des Emplois générés :**

**Le projet permet la création de 6 emplois d'auxiliaires de vie. Nous privilégions le recrutement dans le bassin d'emploi local autour de la maison partagée** et recherchons des auxiliaires de vie sociale diplômées.

#### **4. S'agissant des Incidences fiscales et économiques :**

- o La Taxe d'Aménagement est estimée à environ **55 000 € pour la part communale**.
- o Une maison partagée à pleine capacité génère en moyenne **50 000 € de dépenses annuelles auprès des commerces locaux pour l'alimentaire et la vie courante** ».

**Note que demandant suite aux dépositions que soit effectué dans le cadre du Mémoire en retour un point relatif aux taux de remplissage des références Loirétaines** complétés le cas échéant d'une statistique plus générale m'ont été communiqués les éléments suivants :

**« Âges et Vie » indique un taux de remplissage de 90% sur le parc de ces résidences de plus de trois ans de mise en service ».**

**« Le parc actuel est de plus de 350 colocations dans 375 communes confirmant l'intérêt économique et la viabilité du modèle »**

**« Le taux de remplissage de Cléry saint André est l'objet d'un test de viabilité d'une installation sur base de trois modules au lieu de deux (soit trois locations de 8 chambres) le taux actuellement atteint n' étant effectivement encore que de 50% de ce fait ( représentant 75% dans une configuration normale ).**

....

(Relevant en outre du descriptif transmis qu'est bien tenu compte par les promoteurs du projet de la complémentarité de différentes formules : (Aide à domicile , formule Colocation senior , EPHAD).

### **Note relative à la zone d'influence prise en considération**

Le Dossier indique au paragraphe 3.4.2 prendre en considération une population cible (en croissance), correspondant aux 11% de population de plus de 75 ans. de Ligny le Ribault (1230 habitants) tout en relevant l'accroissement tendanciel de cette tranche d'âge au sein de la population..

Relevant que la « zone zone d'attraction de 12 km » indiquée par Âges et Vie, inclut autour du bourg les communes d' Yvoy le Marron, de la Ferté St Cyr et de Villeny (représentant une population complémentaire de 2400 habitants ne comportant pas d'offre de type maison de retraite.

Qu'il m'a été indiqué par Madame la Maire de Ligny le Ribault que les choses étaient considérées de la sorte.

### **Note de lecture « A4 »**

**Relevait l'absence de mention d'une démarche de qualité (PAQ) et de Charte d'Éthique.**

Laissait le porteur de projet libre de son retour à cet égard. (item également dénoté dans les dépositions de l'Enquête publique).

Relève qu'il ne m'a pas été répondu dans le cadre du « Mémoire en Réponse ».

### **Note de Lecture « A5 »**

**Relevait l'absence au Dossier présenté à l'Enquête publique de définition du statut des parcelles impactées par le projet**

(vraisemblablement du Domaine privé communal), et des modalités de concession ou de cession envisagées par la Mairie...

(Relevait l'absence au Dossier d'évocation de sécurités juridiques ou réglementaires envisagées en cas de cessation d'exploitation par « Âges et Vie, dispositions susceptibles d'évacuer d'éventuelles suspicions de plus-values immobilières latentes).Ce point toutefois évoqué spontanément par madame la Maire de Ligny le Ribault à l'occasions de la remise en main propre du procès-verbal).

Relève qu'il m'a été répondu dans le cadre du « Mémoire en Réponse » ,

**Note de Lecture « A6 »** (item également dénoté dans les dépositions de l'Enquête publique)

Relève le caractère laconique de la « Fiche d'identité » de la société porteuse du projet, Note qu'une Fiche de présentation de la société et ses liens capitalistiques et managériaux actuels avec le Groupe Korian ainsi que de la SCI Foncière « codétenue par Korian et Crédit agricole assurances » eut pu à des fins de transparence vis-à-vis du public pu être annexée au dossier.

Laissait le porteur de projet libre de son retour ou non sur ce point.

Relève qu'il ne m'a pas a été répondu dans le cadre du « Mémoire en Réponse ».

### **3.2.2) Programme de travaux et Aménagements prévus (p10 – 13)**

#### **Le projet prévoit la construction d'un bâtiment constitué de :**

- Deux logements T9 en RdC dédiés à la colocation des personnes âgées (soit **deux unités** accueillant chacune huit chambres (soit de **8 à 16 personnes** par unité en cas de couples , étant précisé par ailleurs que les célibataires sont majoritaire).
- Deux logements en T4, accueillant les auxiliaires de vie (**6 personnes**).

Les locations comprennent un Espace de vie commun partagé (salon, salle à manger, cuisine) complété d'espaces privatives (chambre, salle d'eau et entrée privative).

#### **Détail des Bâtiments**

Est annoncé par le porteur de projet l'objectif **d'intégration au paysage environnant** (teintes , matériaux, volumétries).

A titre d'illustration en PJ : insertion d' images de synthèse des sites de Cléry St André 45), Brinon sur Sauldre (18), Cellettes (41).

**Accès et Sécurité du Site** (Item également dénoté dans les dépositions de l'Enquête publique).

« L'accès au site se fera depuis le chemin qui le longe sur sa partie Ouest depuis la place de l'Église. Ce chemin devra au regard de son état actuel être aménagé pour supporter le passage des véhicules » (Ndlr : chemin dit du « Tacot »)

« Deux espaces de stationnement seront aménagés dédiés aux familles, au personnel médical et auxiliaires de vie ».

**Note de Lecture « A7 »** ( item également dénoté dans les dépositions de l'Enquête publique)

Qu'il m'apparait qu'outre : **a**) le sujet de la cohabitation piétons (scolaires- randonneurs ) /véhicules relevé par les déposants ; ... doive être considérée : **b**) la problématique des modalités d'accès aux services de secours en cas d'évènements mettant en cause collectivement la sécurité des personnes (Incendie, inondation centennale...).

Souhaitait qu' un retour soit inséré dans le cadre du Mémoire en retour (effectué sans mention toutefois du **b** ) ).

### **Aménagements extérieurs**

Est noté que les espaces libres seront traités de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (aires de stationnement en revêtement filtrant).

Une terrasse entoure chaque maison, avec accès de plain-pied à l'extérieur pour chaque locataire. Seront prévus des espaces de convivialité é(terrain de pétanque...).

cf. Fig. 9 (plan de Masse), et Fig. 0 ( Coupes transversales).

### **Note de lecture « A8 » : Accès au site et Inter visibilité avec les habitations voisines**

\_(Items également dénoté dans les dépositions de l'Enquête)

**A 8.1** ) Ne semble pas caractérisée de façon totalement aboutie : la nature des circulations existantes ; randonneurs, scolaires sur le chemin dit du tacot, et de leur « cohabitation » à venir avec des véhicules automobiles compte tenu de l'étroitesse du chemin et des contraintes pouvant s'opposer à un élargissement.

**A 8.2**) N'est pas mentionnée la prise en compte des inter visibilités par rapport aux voisinages les plus proches de l'Avenue du général Leclerc et/ou citée la recherche de solutions architecturales et/ou paysagères de minimisation.

Relève l'absence de visualisations afférentes à l'exception d'une unique vue 3D sans indications métriques qui m'a été aimablement communiquée.

Souhaitait qu'un retour dans le cadre du « Mémoire en retour » émanant du porteur de projet coordonné avec la commune sur le point A 8.1 , et par le porteur de projet sur le A 8.2 soit effectué.

Effectués (sous des référence différentes).

## **3.2.2) Contexte Réglementaire du Projet** (p10 – 13)

### **3.3.1) Le SCOT**

Est rappelé que la commune de Ligny le Ribault fait partie des « pôles de proximité de l'espace rural » au titre du SCOT des portes de Sologne.

Au titre de la prescription N° 21 é pour vocation « 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 »...

### **3.3.2 Le PLU**

Au sein du PLU en l'état les parcelles AB 349 et AD 350 sont en zone naturelle N. Dans cette zone toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

### **3.3.3 Servitudes d'Utilité publique**

Aucune servitude ne concerne le site.

### 3.4 Descriptif de l'Intérêt Général du Projet

#### 3.4.1) Offrir des Espaces de vie Qualitatifs pour les personnes âgées

**Est énoncé** (extraits) :

« Le dispositif Âges et Vie vise à offrir un cadre de vie qualitatif pour les personnes âgées à travers une architecture et des services adaptés aux besoins des colocataires.

Il s'agit d'offrir une autre solution aux familles pour mieux accompagner les séniors. L'objectif étant de lutter contre leur isolement et de veiller à ne pas rompre leurs habitudes dans un environnement familial ». Le bien être des séniors est la priorité, il est important que la colocation ne soit pas perçue comme un Établissement de santé mais comme lieu de vie. Les résidents peuvent apporter leurs meubles et leur décoration pour aménager leurs espaces privés ».

#### 3.4.2) Maintenir la Présence des séniors sur le Territoire dans une perspective de Mixité générationnelle

Inclut un graphique illustrant la répartition de la population communale par tranches d'âges en 2020 illustrant la part des 75 ans et plus de 11% en 2020 tendanciellement en croissance sur la commune de Ligny le Ribault.

**Contient un argumentaire générique positionnant le concept de colocation** : comme « constituant un parcours résidentiel complet constituant une alternative aux autres établissements d'accueil pour personnes âgées dans l'optique d'une solution pertinente et adaptée au « bien vieillir » .

**Est indiqué** que figurent parmi les critères d'implantation : la présence d'un cadre de santé (médecins, infirmiers et pharmacie et des commerces de proximité (boulangerie, supérette) critères auxquels répond la commune de Ligny le Ribault.

#### 3.4.3) Développer un projet économique structurant sur le Territoire

**Est énoncé** : « les projets permettent la création de 6 emplois locaux essentiellement des auxiliaires de vie, qu'est privilégié le recours à des artisans locaux et favorisent d'une façon générale la consommation locale tout en offrant une solution de logement adaptée aux besoins des personnes âgées ».

**Relève** : que n'est pas précisé au dossier le statut juridique des parcelles AB n°350 et N°349 ( domaine privé de la commune?) (réponse **B1.1**)\*,

**Relève** : que ne sont pas évoquées les modalités contractuelles envisagées s'agissant de la cession /concession des parcelles à Âges et Vie et éventuels revenus en découlant pour la commune, des éventuelles dispositions de sortie en cas d'abandon de l'exploitation ((éponse **B1.2**),

**Relève** : que ne sont pas non plus évoquées les retombées fiscales potentielles du projet (CFE, CVAE..) pouvant découler du projet pour la Commune et l' Intercommunalité. (réponse **B1.3**)

Souhaitait un retour sur ces aspects par L'intercommunalité et la commune, sous référence B1 me soit effectué.

**Relève qu'il m' a été répondu de façon précise dans le cadre du mémoire en Retour.**

### 4°) Modification du PLU ( Page 17 à 23 )

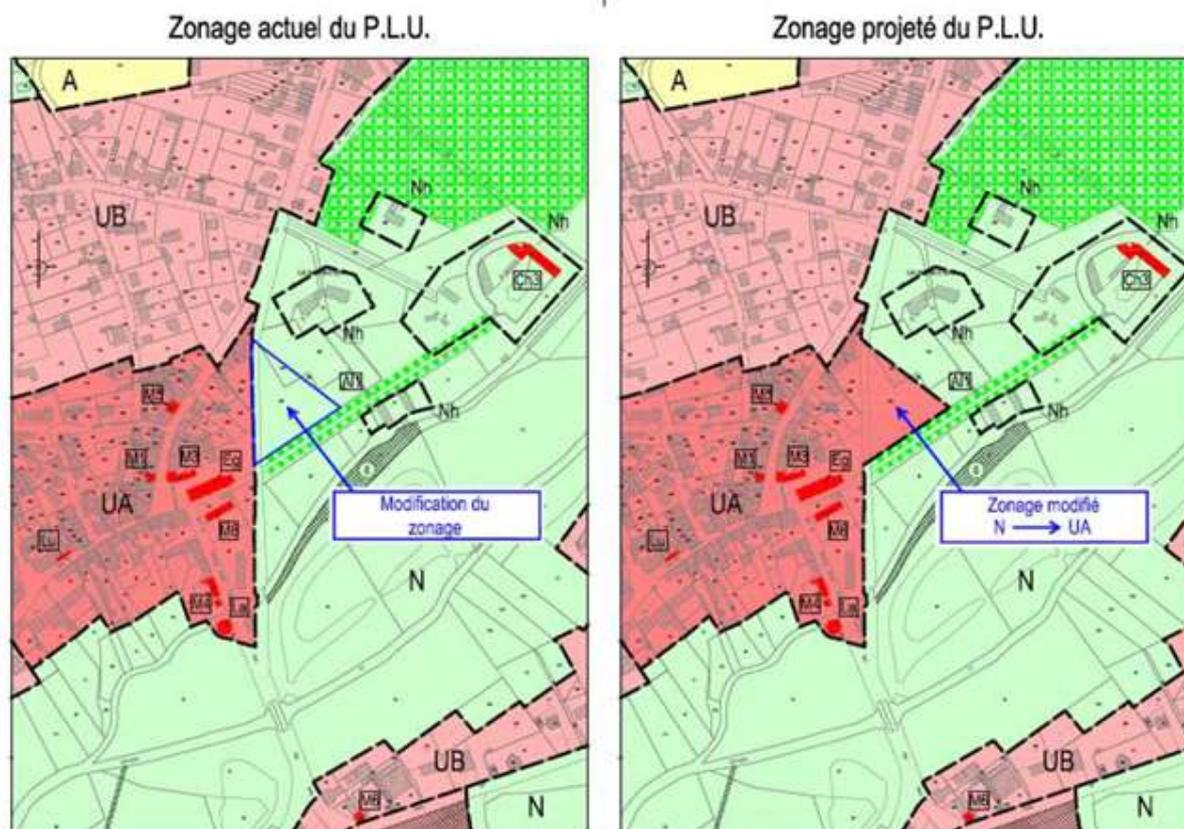
#### 4 .1) Modifications apportées au PLU

##### 4.1.1) Le Zonage

Est indiqué que les modifications portent sur la modification du plan de Zonage les parcelles impactées par le projet « Âges et Vie » représentant une superficie de 0,4ha étant classées en zone N deviennent classées en zone UA dans la continuité des espaces urbanisés attenants.

**Pour rappel la zone UA correspond au centre-ville de Ligny le Ribault** dont le règlement énonce :

« La zone reçoit en plus de l'habitat les activités commerciales, les commerces et bureaux, les hébergements hôteliers les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone ».



#### 4.1.1 OAP

Afin d'encadrer la réalisation du projet ont été définies des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

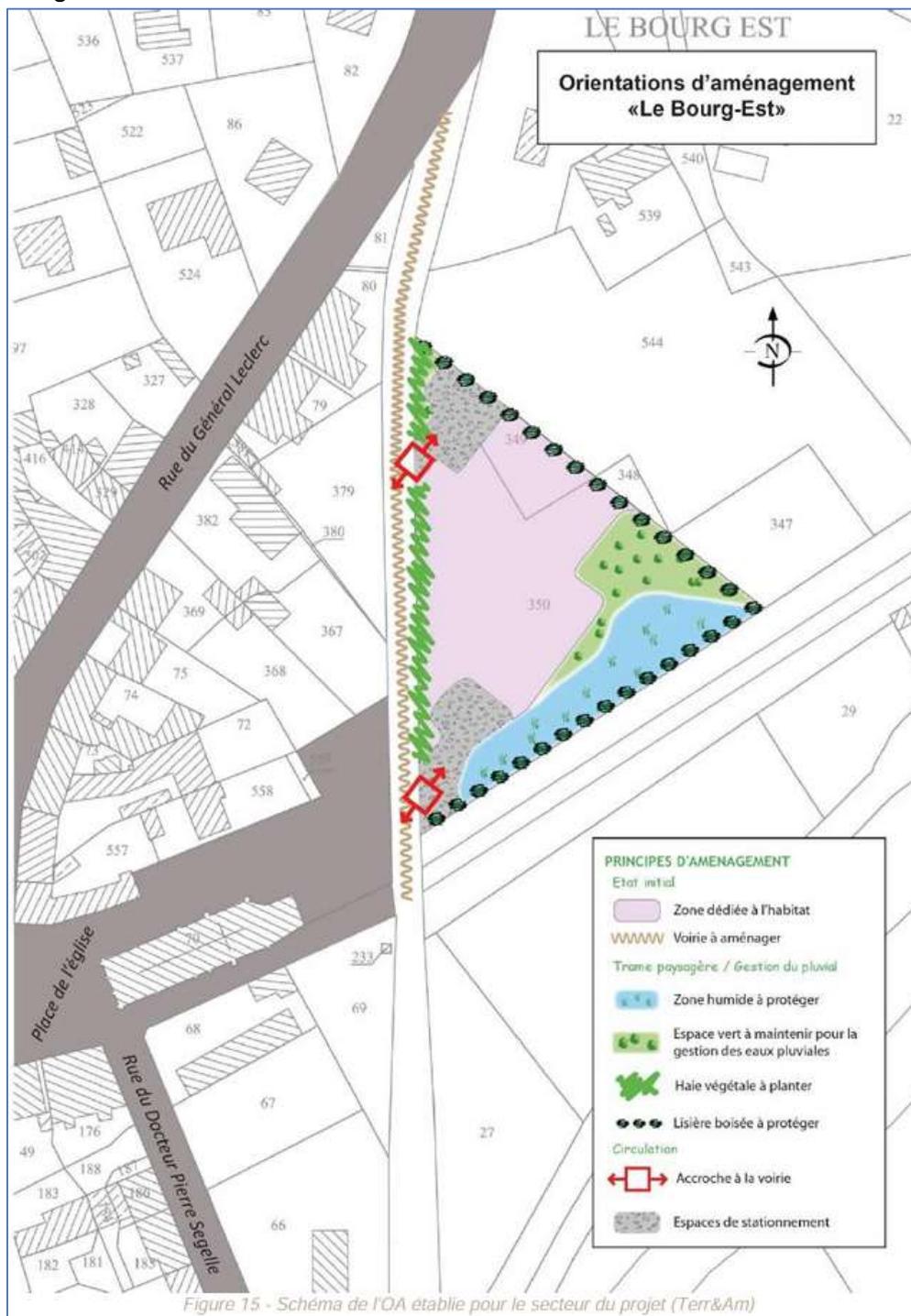
Cette OAP n°5 intitulée « Bourg Est » poursuit les trois objectifs d'aménagements suivants, déclinés au travers des orientations ci-dessous détaillées :

Objectifs d'aménagement établie	Orientation d'aménagement mise en place
<p><b>Encourager la diversification de la typologie du parc de logements</b></p>	<p>Les logements prévus au sein de ce secteur devront être destinés à l'accueil des personnes âgées autonomes.</p> <p>La réalisation minimale de 4 logements sur le secteur permet ainsi de respecter la densité brute préconisée par le SCoT pour la commune de Ligny-le-Ribault (à savoir 12 logements / ha).</p>
<p><b>Veiller à la bonne intégration paysagère et environnementale des aménagement et constructions</b></p>	<p>Les enjeux environnementaux et paysagers sont nombreux sur ce secteur, qui se positionne à l'interface entre espaces naturels et espaces urbanisés. Pour ce faire, l'OAP prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation de la zone humide qui a été identifiée sur le secteur. Aucune construction ni aucun</li> </ul>

	<p>aménagement quelconque ne pourra être autorisé sur cette zone, afin de respecter la mesure dite d'évitement, propre à la démarche « ERC » (éviter, réduire, compenser) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces végétalisés et plantés seront favorisés sur l'ensemble du secteur, pour permettre une transition douce vers les espaces boisés proches. Ce traitement végétal se traduit, au sein de l'OAP, par le maintien de la lisière boisée, la plantation d'une haie végétale en bordure de la voie d'accès et la conservation d'espaces verts de pleine terre.</li> <li>- Un dispositif autonome pour la gestion des eaux usées devra être installé sur le site, pour éviter la surcharge de la station d'épuration.</li> </ul>
<p><b>Mettre en relation le secteur avec les quartiers attenants</b></p>	<p>Le secteur s'inscrivant en continuité du tissu urbain déjà constitué du bourg de Ligny-le-Ribault, il sera important de veiller à sa connexion avec les espaces attenants. Pour ce faire, le chemin qui borde le secteur, sur sa limite Ouest, devra être réaménagé pour faciliter la desserte routière.</p> <p>Les espaces de stationnement, dont la position a été pensée au regard des enjeux environnementaux du site, doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins des constructions. Cela permettra d'éviter la surcharge des espaces de stationnement public proches (en particulier ceux présents sur la Place de l'Eglise).</p>

#### 4.1.1 OAP (suite)

##### Zonage



#### 4.1.3 Règlement écrit

Le règlement de la Zone UA est modifié en conséquence.

#### 4.2 ) Analyse de la compatibilité avec le PADD de Ligny le Ribault

### **Axe 1 « Adapter l'habitat aux besoins futurs et organiser l'urbanisation de demain »**

Est relevé que la modification du PLU considéré répond à cet objectif : la colocation pour séniors, se voulant un type d'habitat innovant et en adéquation avec les besoins des personnes âgées.

### **Axe 2 « Maintenir les petits commerces tout en favorisant l'activité touristique »**

Est relevé que les modifications apportées « ...vont générer l'installation de personnes relativement autonomes qui pourront de rendre dans les commerces de proximité pour effectuer des achats de première nécessité correspondant à l'objectif communal de maintenir les activités existantes et le commerce de proximité qui dynamisent le centre ancien... ».

### **Axe 3 « Améliorer le cadre de vie »**

Est relevé que conformément au PADD qui précise notamment à ce titre « .....pour le maintien des équilibres générationnels et maintenir les services de santé de proximité et services à la personne », que le projet va permettre d'œuvrer pour la mixité générationnelle de la commune dans la mesure où le projet vise à garantir l'autonomie des personnes âgées tout en leur offrant le confort et l'assistance dont ils ont besoin... ».

Relève qu'il m' a été répondu à ce sujet dans le cadre du mémoire en Réponse (facultatif)

### **4.3) Analyse de la Compatibilité avec le SCOT**

Relève au titre de la compatibilité avec le Schéma de de Cohérence Territoriale que les dispositions retenues ne remettent pas en cause les objectifs fixés au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

Au titre de la prescription 11 Zones humides : que la zone humide identifiée dans le cadre de la prospection réalisée est évitée pour limiter tout impact à la biodiversité.

Au titre de la prescription 12 relative à la création de logements et à leur territorialisation : que les quatre nouveaux logements (2 T9 et 2 T4) viennent en déduction des 112 logements autorisés par le SCOT pour 20 ans (depuis 2021).

Au titre de la prescription 46 relative à la recherche de diversification dans la typologie des logements : que la formule de colocation mise en œuvre, en même temps qu'elle vise à maintenir les personnes âgées sur le territoire de la commune en proposant un parcours résidentiel complet, vise à optimiser le foncier disponible.

Au titre de la prescription 55 relative à la limitation de la consommation de nouveaux espaces pour les logements : que le projet respecte la densité préconisée au SCOT de 12 logements /ha inscrite au sein des OAP. Constituant une extension du territoire urbanisé entre dans l'enveloppe des 74 ha autorisés pour la CCPS à horizon 2040. S'agissant de Ligny le Ribault emporte le réajustement à 6,07 ha de l'enveloppe considérée.

### **Prise en compte des Résultats de l'Étude Environnementale**

**Est précisé que pour donner suite à la prospection environnementale** menée pour tenir compte de la spécificité de la zone considérée classée en zone N ( et Natura 2000 Sologne) que le plan d'implantation des bâtiments a été réajusté afin de protéger la zone humide identifiée en bas de parcelle et les dispositions retenues en termes de construction en découlant (absence de sous sol).  
Le planning des travaux est annoncé sur 14 mois.

## **5) Évaluation Environnementale** (document comportant 75 p + 3p)

### **Chapitre I Articulation du PLU avec les autres documents, plans et Programmes** ( 4 pages)

**Propos Introductifs sur l'Évaluation Environnementale** Rappel des dispositions de l'Article R 122-17, I,48 du Code de l'Environnement prévoyant que soient systématiquement soumis à évaluation environnementale des procédures d'élaboration ou de révision des PLU .

Ces dispositions s'appliquant depuis le 16 octobre 2021 aux nouvelles procédures ou à celles en cours dispensées avant ce décret d'valuation environnementale.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une procédure de révisions générale la réduction du zonage N (naturel) est susceptible d'avoir des effets notables donnant lieu dans le cas présent à ce quelle soit soumise à Enquête Environnementale.

Est rappelé ; que l'évaluation se concentre sur les thèmes sur lesquels le PLU (en l'espèce sa révision) a le plus d'incidences potentielles et où il a le plus d'enjeux environnementaux.

Les étapes sont :

Rédaction d'un rapport environnemental,

Consultation de l'Autorité environnementale,

Mis à disposition pour le recueil des informations du public du rapport et des avis de l'autorité environnementale.

Le rapport doit comprendre :

- 1) Présentation résumée des objectifs du document, articulation avec les autres documents d'urbanisme et autres cités à l'article L. 122-4 du code de de l'environnement,
- 2) Une analyse de l'état initial
- 3) Une analyse exposant : a) les incidences notables probables du projet ou document, b) Les incidences sur les zones revêtant une importance particulière en particulier s'agissant a) des incidences Natura 2000 (art L 414-4 du Code de l'Environnement).
- 4) L'exposé des motifs pour lesquels le projet est retenu, au regard des solutions de substitutions raisonnables tenant compte des objectifs et champ d'application géographique du document.
- 5) Les mesures envisagées pour : éviter, réduire et si possible compenser s'il y a ;lieu les conséquences dommageables de mise en œuvre sur l'environnement,
- 6) La définition des critères, indicateurs, et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier à un stade précoce le impacts négatifs et envisager, si nécessaire les mesures appropriées.
- 7) Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Présentation Résumée des objectifs de la Déclaration de Projet Emportant la Mise en Comptabilité du PLU et Articulation de la Procédure avec les autres Documents d'Urbanisme

### **Documents Plans et Programmes avec lesquels le PLU doit être compatible**

## **SCOT des Portes de Sologne**

La Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU **doit être compatible avec le SCOT des Portes de Sologne du 9 mars 2021** portant sur les 9 communes composant la communauté.

Est retenu (p10 -11) eu égard aux objectifs de celui-ci ((synthèse)) p p 11-15

Que le projet vise à maintenir les populations âgées sur le territoire. Que le modèle de colocation permet de libérer des logements considérés comme grands pour une personne seule permettant en compensation d'accueillir de nouveaux habitants. Que l'incidence surfacique demeure limitée à 0,4 ha dans le prolongement de l'enveloppe urbaine .

Que le projet intègre la gestion des risques naturels...

Que le secteur du projet se localise en continuité avec la trame verte et bleue (TVB) du PADD du SCOT. Relève toutefois le caractère déjà anthropisé du lieu. Note « que le projet prévoit le respect de la lisière boisée, un maintien de la zone humide et de la plantation de haies le long de la voie d'accès. Ces éléments permettent de fortement réduire les incidences du projet sur les continuités écologiques ».

Relève que s'agissant de l'axe « favoriser l'accès aux équipements et services à tous (personnes âgées, en situation de handicap, public défavorisé) la création d'une colocation senior aux abords du bourg permet un accès aux services de proximité pour ces personnes »

Travailler sur des formes urbaines moins consommatrices d'Espace : que le projet répond à cet objectif (comblement des dents creuses etc...).

Adapter la densité et les formes urbaines aux impératifs de préservation des identités paysagères et patrimoniales du territoire...

Intégrer le principe Nature en ville sur l'Espace urbanisé : note que l'aménagement projeté dans le cadre de l'OAP intègre plusieurs dispositions entrant dans ce cadre (préservation de la lisière boisée, de la zone humide, création d'une clôture végétalisée, intégration d'un espace vert ».

S'agissant de l'Axe « Poursuivre l'accueil de populations nouvelles » se traduisant par une urbanisation devant concilier une consommation foncière raisonnée avec la priorité donnée à la densification de l'enveloppe urbaine, la limitation de raisonnée »

Est retenu en outre :

S'agissant des zones d'expansion de crues et dans les zones inondables que le maintien de la zone humide en zone inconstructible vient préserver les habitants et les biens....

Que le projet intégrant une restructuration de la voie d'accès est susceptible d'augmenter le trafic et nuisances sonores....toutefois que cette voie ne desservira que le projet, réduisant les flux.

S'agissant de la protection de la ressource en eau : que le maintien suite à la prospection réalisée en 2022 de la zone humide qui sera protégée contre l'urbanisation, la conservation d'espaces en pleine terre et la perméabilité des stationnements participeront à la lutte contre les ruissèlements pour préserver le fossé en bordure de site.

Enfin

Que la création d'une colocation senior incluant des services de santé permet le développement des services à la personne sur la commune.

**Est conclu : « La déclaration de projet entraînant mise en comptabilité du PLU est compatible avec le PADD du SCOT ».**

**S'agissant du DOO du SCOT** (synthèse) (pages 8 à 11)

**S'agissant de la Trame verte et Bleue** (Pages 12 à 15 du document)

Est considéré : Tableau à l'appui de type Prescriptions X Mesures entraînant la compatibilité

**Que le secteur** est situé sur une grande continuité du SCOT que celle-ci s'établit plus précisément le long du Cosson. Que le projet intègre des dispositions favorables à la biodiversité (espaces de pleine terre, protection zone humide et lisière boisée, création d'une haie le long des voies d'accès. Les continuités écologiques sont intégrées au projet et la qualité paysagère également.

**Que le secteur** a fait l'objet de prospection faunistiques et floristiques et de Zone humide le 4 avril 2022. Qu'une zone humide a été protégée et retranscrite dans l'OAP comme inconstructible.

**Que le projet** entraînant la création de services à la personne est situé à proximité du bourg entraînant un accès rapide aux services.

**Que le projet** étend l'enveloppe urbaine en continuité du tissu historique du bourg déjà relié aux réseaux par la place de l'Église.

**Que la station d'épuration** apparaît non conforme en performance qu'à défaut de raccordement une installation autonome est prévue.

**Que le projet** intègre la gestion du risque inondation (perméabilité des sols, recul vis-à-vis du fossé, préservation de la zone humide, intégration d'espaces verts de pleine terre, végétalisation des terrasses etc.).

(Est relevé à contrario : que le projet est compatible avec le COO du SCOT des Portes de Sologne mais n'émet aucune mesure en faveur des énergies renouvelables ou de réduction des nuisances sonores dues au trafic).

**S'agissant du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027** (p16 -17)

**Est de même et pour les mêmes raisons** (espaces verts, protection de la zone humide, dispositions relatives à la gestion des eaux usées par le réseau collectif et en cas d'impossibilité de raccordement par une station autonome etc...), compte tenu également de la non inclusion à une zone captage d'eau potable conclu à la compatibilité avec les orientations du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027.

**S'agissant du PGRI Loire Bretagne 2022-27**

**Outre les considérations précédentes** relatives aux précautions induites par le règlement de l'OAP s'agissant de la protection de la zone humide, et dispositions réduisant les risques de ruissellement est relevé face au risque d'inondation de caves dénoté sur la parcelle s l'absence de cave ou sous-sol au projet présenté.

Ceci sans que cela soit porté au PLU.

Est au final indiqué que le projet est compatible avec les objectifs de gestion du PGRI « malgré un manque de prise en compte du risque de remontée de nappes sur l'ensemble de la commune ».

## **Chapitre II Analyse des perspectives d'évolution de l'État initial de l'Environnement. Caractérisation des secteurs touchés par la mise en compatibilité du PLU sur l'Environnement p19 à 38**

### **I) Enjeux Environnementaux Identifiés sur la commune de Ligny le Ribault**

**P 20 -27 :**

#### **Ressource en eau : Pressions et usages / Occupation du sol/ Milieux naturels**

Appartenance au périmètre du SDAGE Loire -Bretagne

Est relevé la présence de nombreux cours d'eau (64 km de linéaire sur la commune), 8 masses d'eau souterraines ,quatre masses d'eau superficielles.

**Eau potable** : Non inclus dans une zone de périmètre de captage

**Usages et gestion** : Territoire classé au sein d'une zone de répartition des eaux (ZRE) Nappe du Ceronamien.

**Milieux naturels** :

**Trames vertes et Bleue / Paysages**(p22 -26)

Illustrée par 3 cartographies à des échelle de la commune

TVB (trame verte et bleue) du SCOT des Portes de Sologne se traduisant par la proximité du site du corridor écologique à conforter suivant l'axe du Cosson

TVB Verte et Bleue : visualisation à un peu plus grande échelle la présence à proximité du site de « corridors diffus de biodiversité à, préciser localement »

**Aléa retrait-gonflement des Argiles et Risque de remontée de nappe**

Cartographie de caractérisation de Retrait-gonflement des Argiles (l'ensemble de la zone étant qualifiée en aléa moyen).

Cartographie de l'Aléa remontée de nappe (le périmètre du projet étant localisé en zone potentiellement sujette aux inondations de cave)

## **II ) Caractérisation du secteur touché par la mise en compatibilité du PLU (p 27 -37)**

### **Flore et habitats**

L'enjeu botanique sur cet habitat caractéristique des zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 est jugé non significatif (39 espèces identifiées dont aucune patrimoniale) . Absence d'espèce

patrimoniale (prospection du 4 avril 2022)

### **Faune**

Amphibiens : aucune espèce identifiée sur le site à l'occasion de la prospection . Habitat à faible potentialité.

Reptiles : Idem.

Avifaune : 12 espèces identifiées dont 9 inscrites à l'arrêté du 29 octobre fixant la liste des oiseaux protégés. Néanmoins à enjeu faible ou très faible sur la zone.

Le faucon crécerelle (un nid observé sur le site) est listé espèce quasiment menacée . L'espèce fréquente le site à des fins alimentaires et de nidification. Enjeu lié au projet jugé faible.

Mammifères terrestres : aucune espèce identifiée, potentialité d'accueil des milieux identifiés jugée faible.

Chiroptères : absence d'observation, habitats identifiés néanmoins à bonne potentialité d'accueil. Avec zones de chasse propices et plusieurs arbres pouvant être utilisés comme gîtes. Enjeu lié au projet jugé faible.

Insectes : Odonates : en l'absence de point d'eau permettant la reproduction, aucune espèce n'a été observée/ Orthoptères : pas d'observation, habitats peu propices à ces espèces. A contrario de ces espèces à enjeu faible : indetification. Lucarne cerf volant (inscrit à la liste II de la Directive habitats).

### **Zones Humides**

L'étude de ces zones s'appuie conformément aux textes en vigueur sur l'analyse de la végétation et des horizons pédologiques.

L'analyse de la végétation a permis de mettre en évidence une zone humide caractérisée (prairie de fauche courtement inondable) recoupant la zone correspondant aux deux sondages marqués par des signes d'oxydo-réduction sur les quatre réalisés et d'effectuer par recoupement de ces données **une cartographie de la zone humide considérée** (fig. p 33).

### **Milieus naturels**

Le secteur appartient au site Natura 2000 Sologne, vulnérable à la fermeture des milieux, au manque d'entretien des étangs et au recul des tourbières trois périmètres ZSC ( zone de protection spéciale) ZIEFF de type 1 et ZNIEFF de type 2 étant recensés dans un rayon de moins de 10 km.

Les prospections réalisées n'ont dénoté la présence d'aucune des espèces caractéristiques.

### **Continuités écologiques**

En l'état actuel la gestion des prairies du parc urbain (fauche) réduit l'intérêt du secteur à ce titre l'intérêt écologique résidant de ce point de vue dans les boisements en limite sud qui se rattachent au corridor du Cosson.

L'Aménagement du secteur à défaut de dispositions adéquates est **susceptible d'impacter la grande continuité N°2 du SCOT des portes de Sologne**.

### **Autres Thématiques**

**Paysages** : Le secteur est hors périmètre de Monuments Historiques. Non visible de l'extérieur du fait de boisements en limite

**Gestion économe de l'Espace et maîtrise de la consommation d'espaces** : Actuellement inscrit en zone N du PLU, (occupation du sol par quelques arbres et des jeux)

#### **Ressources en eau :**

Fossé présent en limite sud. Inscrit au sein du SDAGE Loire-Bretagne .Associé à la masse d'eau superficielle Le Cosson depuis la confluence de la Canne jusqu'à l'aval de Vineuil en bon état chimique mais écologique médiocre.

Eau potable : Alimentation conforme (12/09/2023). Périmètre projet non inclus dans une zone de captage.

Eaux usées : traitement par la station de Ligny le Ribault. (performance non conforme en 2022) Capacité nominale : 1350 EH, charges entrantes (2022) : 568 EH.

**Risques naturels** : Absence de PPRI. Potentiellement sujettes aux risques de remontée de nappes. Gonflement argiles (risque moyen). Absence de cavités et d'effondrements sur secteur.

#### **Nuisances et pollution :**

Aucun axe de transport inscrit au classement sonore des infrastructures de transport sur la commune.<sup>2</sup>

Absence de sites BASIAS/BASOL, gestion des déchets assurée par p le SITCOM de Sologne. / Déchetterie présente à Ligny le Ribault/Zone sensible à l'eutrophisation.

Air /Climat/Energie ; qualité de l'air moyenne 74% de l'année (Lig'Air).21 GWh d'énergie consommée sur la commune en 2020 (renouvelable produit : 3,2 GWh)

---

<sup>2</sup> Nota : relève l'absence de mention de passages de convois de transport de matières de Classe 7 via l'avenue du maréchal Leclerc (risques de circulation afférents mentionnés à l'Enquête publique).

## Chapitre III Évolutions tendanciennes de l'Environnement

P 38-39-40

On retient que :

S'agissant d'une procédure d'évolution du plan local d'urbanisme intercommunal et non d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme l'analyse des incidences ne porte que sur les modifications apportées ou d'éventuelles incidences positives, neutres et négatives

L'analyse s'effectue :

pour chacune des pièces modifiées du PLU, pour chacune des thématiques Environnementales définies,

L'Évaluation des Incidences des documents du PLU

La procédure du Projet prévoit la création d'une OAP (orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle à vocation résidentielle.

Appellation	Localisation	Vocation	Superficie
Le Bourg Est	Place de l'Eglise	Logements seniors	0,4 ha

<b>Milieux naturels Biodiversité</b>	<b>+</b>	Protection zone humide Intégration d'un Espace vert Protection de la lisière boisée Cloture permeable cosntituée de haies végétales
	<b>-</b>	Non conservation des arbres existants
<b>Paysages</b>	<b>+</b>	Haie végétale le long de la voie d'accès  Maintien zone humide Protection lisière boisée
<b>Gestion économe de l'espace</b>	<b>-</b>	Consumation d'Espace naturel
<b>Resource en eau</b>	<b>+</b>	Reduction de la consommation par integration d'espaces verts et protection de la zone humide et de la lisière boisée
<b>Risques naturels</b>	<b>+</b>	Intégration d'espaces perméables
<b>Risques technologiques</b>	<b>=</b>	Aucune incidence
<b>Pollution (sol/eau/lumineuse)</b>	<b>+</b>	Stationnements perméables  Gestion des eaux usées par une micro station
	<b>-</b>	Ouverture de logements pour le maintien des seniors sur la commune
<b>Déchets</b>	<b>=</b>	Aucune incidence
<b>Santé-Cadre de vie</b>	<b>+</b>	Maintien des seniors sur la commune
	<b>=</b>	<b>Suppression d'un Espace vert comportan</b>

Air, énergie, climat	=	Transformation d'une voie apaisée en voie de circulation augmentant le trafic
----------------------	---	---

Est par ailleurs relevé que la modification n'influe pas sur les thématiques : risques naturels, emprise au sol (pas de limitation), gabarit des constructions, aspect extérieur, stationnement, gestion des eaux pluviales et usées.

#### EVALUATION DES INCIDENCES DES INCIDENCES NATURA 2000

**Le Site Natura 2000 recouvre le secteur, toutefois aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune Espèce d'Intérêt communautaire n'a été identifiée lors des prospections écologiques menées sur le secteur retenu.** De plus le périmètre de cette zone s'étend sur l'ensemble des communes de Sologne et la commune de Ligny le Ribault n'intervient plus dans la gestion de ce site Natura 2000. Le périmètre Nord-ouest Sologne n'est pas impacté par le secteur de projet.

Par ailleurs ne comporte aucun plan d'eau. Ces éléments constituant des mesures d'évitement au titre des incidences sur les sites Natura 2000.

**Le site étant en l'état occupé par une aire de loisir son urbanisation ne vient pas fragiliser des espaces agricoles ou boisés caractéristiques de la Sologne .**

## Pièce

### « Avis délibéré de la MRAE – Inspection générale de l'Environnement et de développement durable' »

\_(comportant 9p)

La Mission s'est réunie le 12 juillet 2024 après saisine par la communauté de communes en date du 24 avril 2024.

En application des articles R 1024-24 du code de l'urbanisme la Mission d'appui à l'autorité environnementale a consulté par courriel l'ARS (agence régionale de santé)

**Le rapport porte sur la qualité du rapport de présentation de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'Environnement.**

**Au titre des principaux enjeux environnementaux a notamment été relevé :**

#### **S'agissant de la Biodiversité et des Zones humides**

**Que le site a fait l'objet de prospections faunistiques, floristiques et de zone humide le 4 avril 2022** période favorable., quatre sondages pédologiques étant en outre réalisés.

Qu'une zone humide de 700 m<sup>2</sup> a ainsi été identifiée sur critères pédologiques et floristiques.

Qu'aucune espèce patrimoniale floristique n'a été identifiée. Que s'agissant de la faune en dépit de l'absence d'identification pour les amphibiens et les chiroptères les habitats identifiés présentent une bonne potentialité d'accueil. Qu'un nid de Faucon crécerelle listé comme espèce quasiment menacée a été observé. Que le Lucarne cert volant espèce patrimoniale a également été observé..

**Le projet présenté a évolué pour prendre en compte la zone humide permettant de préserver le milieu le plus sensible du site** accueillant des espèces à enjeu faible et qui présente un intérêt écologique pour la continuité du SCOT le long du Cosson.

Est noté que la gestion en l'état du site en prairie urbaine réduit l'intérêt écologique du reste du site d'implantation. L'OAP prévoit qu'aucune construction ni aucun aménagement quelconque ne pourra être autorisé sur cette zone. et 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**.

**Que le projet** prévoit l'abattage de l'arbre habitant le nid repéré du **Faucon crécerelle** sachant que d'autres arbres repérés en lisière sont propices à la nidification et que les travaux auront lieu hors période de nidification.

**Le maintien de la lisière boisée** doit également permettre le maintien du Lucarne volant.

#### **S'agissant de l'Energie**

L'autorité recommande d'intégrer au projet des mesures relatives à la production d'énergies renouvelables et à la performance énergétique.

#### **S'agissant du Risque inondation**

**Relève l'absence de PPRI sur la commune** mais la présence d'un fossé inondable et le site est sujet à remontée de nappes, . le projet prévoit de maintenir la perméabilité des sols et il **est prévu de reculer l'implantation du projet du fait de la protection de la zone humide** et mentionné qu'il n'y aura pas de sous sol.

(Étant observé que le PLU ne propose de manière générale aucune mesure pour prendre en compte le risque de remontée de nappe).

### **Paysage**

Le site est en continuité du bourg et à proximité de l'Église St Martin. Un alignement d'arbres menant au Château de la Cout longe le site du projet. **Le site doit veiller à la bonne intégration paysagère en cohérence du Bâtiment** en cohérence avec le bâti environnant. **L'intégration en zone Ub doit permettre d'imposer les mêmes règles d'aspect extérieur qu'au reste du Bourg.**

### **Assainissement**

Note que le projet prévoit un système **d'assainissement autonome** le projet est pourtant situé à proximité du réseau collectif de collecte et traitement des eaux usées mise en service en 2021. La station était conforme en équipement mais non conforme en performance en 2022. **La possibilité de raccordement aurait pu être étudiée.**

### **Conclusion**

**L'objectif de la procédure ...est de permettre la réalisation d'un projet de colocation pour séniors sur une surface de 0,4 ha en continuité du bourg et à proximité d'espaces boisés au sein du site Natura 2000.**

**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 (énergie renouvelables, performance énergétique) ».**

**Deux recommandations figurent dans cet avis. »**

### **Sont joints à l'avis délibéré :**

Copie de délibération de la CDPENAF du Loiret (avis favorable),

Copie de l'avis favorable émis par message électronique au nom de la Direction infrastructures du Département du Loiret

### **Pièce « CR » DPMECDU LIGNY-LE-RIBAUT Implantation d'une colocation pour seniors**

Consistant en compte rendu de Réunion d'examen conjoint du 22 Mai 2024 commune – Intercommunalité – Ages et Vie relative à la Proposition de modification de règlement de la zone AU.

On retiendra les précisions portées à ce document relativement :

**A la mention de décision de modification du schéma de l'OAP afin que le figuré relatif à la « voie à aménager » ((chemin du Tacot) ne s'étende pas jusqu'à la rue du Général Leclerc.**

**A la mention de la problématique « raccordement à l'Assainissement » militant pour un classement en zone AU (reprenant les obligations réglementaires de la zone UA mais n'imposant pas de raccordement à la station d'épuration).**



## **7 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **7.1 Désignation du commissaire enquêteur et modalités de l'enquête**

#### **Organisation de l'enquête et désignation du Commissaire enquêteur**

L'enquête s'est déroulée pendant 22 jours, du 16 septembre 2024 à 09 heures, au 15 octobre 2024 à 17h00 heures après que les annonces réglementaires aient été effectuées par voie de presse dans les supports de la République du centre et du Journal de Gien dans les délais prescrits; et par voie d'affichage réglementaire via le panneau d'affichage de la commune de Ligny le Ribault ainsi que sur le site du projet, siège de la communauté de communes à La Ferté St Aubin et sur le panneau d'affichage de l'Hôtel de ville ainsi que j'ai pu le vérifier.

Les attestations correspondantes m'ont été remises et sont annexées au présent document.

Les annonces étaient également effectuées via l'internet par les sites de la commune Ligny le Ribault et de la communauté de communes ce dernier permettant en outre le téléchargement du dossier numérique in-extenso

Par décision du 2024 N° E22000027/45 j'avais été désigné p par délégation du Président du Tribunal administratif d'Orléans en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête mentionnée, la décision m'en étant transmise par courrier de désignation du greffier sous la même référence.

#### **Rendez-vous et réunions, visite du site**

la Réunion d'organisation avec le pétitionnaire eut lieu le 27 /06/2024 au siège de la communauté de communes des Portes de Sologne .avec Monsieur Désiré Directeur des services techniques de l'Intercommunalité.

Furent arrêtés en cette occasion les modalités définitives d'organisation reprises dans l'arrêté d'organisation : calendrier, nombre et dates des permanences etc.,

Visite du site : je me suis rendu personnellement sur le site de Ligny le Ribault le 27/06/2024 à la suite de la réunion d'organisation citée ci-dessus.

(La vérification de la complétude des dossiers et le Paraphe des registres d'Enquête ont été effectués respectivement au siège de l'Intercommunalité et en Mairie de Ligny le Ribault le avant ouverture des locaux au public).

#### **Déroulement de l'Enquête**

Les pièces du dossier (cf. supra) ainsi que les registres d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés ont été mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête :à la mairie de Ligny le Ribault, et au siège de l'Enquête dans les locaux Communauté de communes des Portes de Sologne (CCTVL, aux jours et horaires d'ouverture suivants le lundi de et de, le mardi de et du mercredi au vendredi de 9h à 12h30 et

de 14h à 17h30, plages auxquelles il convient d'ajouter celle correspondant à la permanence tenue dans les mêmes lieux le samedi 22 octobre (cf. infra).

Les conditions de consultation étaient excellentes.

L'avis d'enquête précisait la possibilité de consulter le dossier d'enquête via :

- Le site internet de la communauté de communes (avec une excellente visibilité dès la première page du site :



- Le site de la commune de Ligny le Ribault en Page accueil (lien pointant directement vers le site internet de la communauté de communes autorisant le téléchargement du Dossier).



J'ai pu vérifier l'accessibilité de ces deux modes d'accès via les adresses indiquées et via les principaux moteurs de recherche et demandé qu'à des fins de facilité soit installé au site de Ligny le Ribault un lien direct pointant vers le site de la communauté de communes et la page autorisant sur un seul et même site le téléchargement des pièces du dossier.

L'avis d'enquête précisait, outre la possibilité de consigner ses observations sur les registres d'enquête aux jours et horaires indiqués, par courrier adressé à l'adresse postale sous la mention « à l'attention du commissaire enquêteur », permettant ainsi de communiquer toute observation ou proposition « à l'attention de Monsieur le commissaire Enquêteur » par voie postale ou électronique.

Était également précisé que les copies des messages postaux seraient annexées au registre consultable en mairie afin d'en permettre la lecture par tous). J'avais précisé par écrit et rappelé les consignes afférentes aux services de la Communauté de communes de façon à assurer au public la prise de connaissance de toute déposition effectuée sur l'un ou l'autre des sites.

**J'ai tenu conformément à l'arrêté le permanences annoncées** (deux dans chaque lieu d'Enquête) :

- Le mercredi 16 septembre de 10 heures à 12 heures à La ferté St Aubin et de 14h à 17h à Ligny le Ribault,
- Le mardi 15 octobre de 10 heures à 12 heures. À Ligny le Ribault et de 14h à 17 h à la Ferté St Aubin

La totalité des visites et dépositions eut lieu sur le site de Ligny le Ribault en l'absence de toute consultation physique de dossier et/ou déposition sur le site de la communauté de communes..

### **Remise en main propre du 23 octobre et visite approfondie du site et périmètre communal de Ligny le Ribault**

La remise en main propre du 21 octobre n'ayant pu avoir lieu de mon fait comme prévu initialement entre les mains de Monsieur Désiré Directeur des services à la communauté de communes, fut effectuée en présence de Madame Gaborit maire de Ligny le Ribault, suivie d'une visite approfondie de l'ensemble du périmètre communal.

### **Investigations complémentaires**

Ont été sollicités à ce titre (échanges par Messagerie électronique) :

Madame Savrot du cabinet Terres et Am

Monsieur Humbert de la société Âges et Vie.

dont les coordonnées m'avaient été aimablement communiquées par Monsieur Désiré Directeur de l'Aménagement Durable du Territoire de l'Intercommunalité.

Un rendez vous planifié avec Mr Cognac maire de Cléry saint André ne put malheureusement avoir lieu suite à une confusion d'horaire de ma part.

## **7.2 Bilan quantitatif et qualitatif de l'enquête**

### **a) Bilan quantitatif**

#### **Permanences, observations, courriers et messages électroniques**

Lieu ou Site Internet	Nbre de visites avec consultations de dossier	dont au cours des permanences	Nombre de depositions	dont Courriers et Messages électroniques
<a href="#">Communauté de communes</a>	0	0	0	0 (courriers) 0(messages électroniques)
<a href="#">Commune de Ligny le Ribault</a>	18 (dont cinq duplications)	18	14	2 (courriers) 0(messages électroniques)

\*(dont deux personnes de la même famille résidant à la même adresse).

## Nombre vues annonce Enquête et consultations ou téléchargement du Dossier sur les sites internet

Sites internet	Nbre de visites page annonce	Nbre de téléchargements de dossier
<a href="#">Communauté de communes</a>	89 vues pour 17 utilisateurs actifs.	NS
<a href="#">Commune de Ligny le Ribault</a>	233 vues annonce site+587* annonces par mail « Actualités »	(NS) fléchage vers St Aubin

(\* : mesure des pages vues et/ou téléchargements sur sites internet non disponible).

La population « INSEE » de la commune de Ligny le Ribault était en 2021 de 1247 personnes (531\* ménages fiscaux).

Outre les moyens classiques d'information (presse régionale et affichage), les chiffres relatifs au nombre de vues de l'annonce de l'Enquête sur le site communal et du nombre de la diffusion du mail « Actualités » dénotent d'un excellent niveau d'information général du public

(La fréquentation du site de la communauté de communes permettant le téléchargement du dossier dénotant sans doute de la fraction « réactive » du public manifestée à l'occasion de l'enquête publique.).

## Entretiens effectués ou contributions suscitées dans le cadre des Investigations complémentaires

	Nbre d'Entretiens
Entretiens libres sur initiative du CE ( 20 à 30 mn)	4

### Entretiens téléphoniques ou échanges par Messagerie électronique :

Mme Ingrid Chartier du Cabinet Terres et Am (2 entretiens téléphonique de 20-30 mn+ Messages électroniques),

M Jean-Christophe Humbert Resp. Pole conception. Âges et Vie ( 1 entretien téléphonique et Messages électroniques).

Un rendez-vous planifié avec Mr Corgnac maire de Cléry St André n'a pu avoir lieu de mon fait (confusion d'horaire de ma part).

Un rendez-vous de 30 mn environ avec Mme Gaborit maire de Ligny le Ribault à l'occasion de la seconde permanence, prolongé d'une visite terrain très complète d'une heure environ le 23 /10 postérieurement à la remise du Procès verbal effectuée ce même jour).

## **b) Bilan qualitatif : analyse des thèmes abordés par le Public**

### Note Introductive

Les dépositions émanent le plus souvent et grosso-modo pour moitié : de riverains plus ou moins proches ( de m à 250m) du site du projet (adresses postales rue du Général Leclerc et Place de l'Église), et de non riverains immédiats souvent membres de l'opposition municipale ou de

l'ancienne municipalité, faisant part de fortes réticences au projet, en dernier lieu également de particuliers désireux d'attirer l'attention sur des risques spécifiques (assainissement, inondation)

### **Qu'il convient donc d'examiner ce qui suit au travers de ce double prisme :**

#### **Sont relevés :**

##### **A) s'agissant de la Localisation du projet**

Les incidences défavorables du projet sur le voisinage immédiat, le caractère inapproprié de la localisation au regard des risques environnementaux ou de circulation

a) Est dénoté incidence en termes d'intervisibilité pour deux habitations. à la pointe Nord du terrain, et perception du risque de dévalorisation immobilière en résultant

b) perte des aménités paysagères et de fonction de lieu de détente liées au site constitué par les deux parcelles concernées par le projet.

(fonction « paysage », fonction « square de quartier », fonction « lieu d'évènements collectifs » pour deux habitations. ceci compte tenu des commodités liées à la proximité de la place de l'Église et du parking attenant.

c) faute de description au dossier des modalités du choix opéré, est reproché l'absence de prise en compte de l'un de nombreux sites alternatifs ayant pu à l'entendement des déposants convenir sur le territoire communal (i.e. : le « Éviter » de la séquence « ERC »)

##### **d) Sont invoqués en second lieu les inconvénients découlant du choix de ce site au regard du Projet présenté :**

d1) au regard des risques d'inondabilité (sachant que la partie la plus basse du site a été évitée suite à l'Enquête environnementale) avec rappel des épisodes des crues exceptionnelles de type quinquennal ou centennal selon certains déposants.

(nota : l'avis de la MRAE relevant le caractère commun de ce type de situation dans le bourg étant peut-être à moduler de la mise en place de prescriptions particulière compte tenu de la population visée).

d2) au regard des risques liés à la circulation piétonnière avenue du maréchal Leclerc (citation des sujétions liées aux passages de convois à grand gabarit de transports de marchandises de « Catégorie 7 », citation d'un accident récent).

d3) au regard de la problématique de cohabitation entre véhicules et piétons liée à l'ouverture aux voitures dans le cadre du projet du « chemin du Tacot » (emprunté par les scolaires se rendant à l'arrêt de bus et de fréquentation par les randonneurs), et l'étroitesse soulignée de son emprise.

**e) Relève que n'est pas indiqué au dossier de démarche de type éviter- réduire -compenser s'agissant de la perte d'aménités ressentie par une fraction de la population du quartier « avenue du Maréchal Leclerc- Place de l'Église ».**

**e1)** ne sont pas mentionnées au dossier les raisons et le processus ayant conduit à écarter d'autres opportunités d'installation du projet (nombreuses citations des déposants),

**e2)** absence de démarche de compensation liées au changement de destination des parcelles impactées par le projet (fonction de « square de quartier » d'une part fonction de « lieu de rassemblements collectifs d'autre part) (non évoqué par les déposants) ,

**e3)** en l'absence de traitement paysager ou architectural adapté peut-être, de la perception de perte de valeur consécutive à la modification des vues concernant deux habitations situées à la pointe Nord du projet.

**Souhaite un retour circonstancié de la Mairie et de la communauté de commune sur ces aspects.**

**B) S'agissant de l'Impact du Projet sur l'économie locale et son rôle sociétal,**

**Relève s'agissant des déposants**

f1) Qu'est mise en doute l'utilité ou la viabilité économique de l'implantation au regard de son coût et des solutions alternatives en place (assistance à domicile) pour les 75 ans et plus) et de la sociologie de la commune..

Note que le Dossier soumis à l'Enquête ne comportait pas les éléments relatifs aux perspectives de retombées économiques communiqués depuis lors .

Qu'à défaut de production de références probantes au dossier, semble par ailleurs installé un doute relatif aux références Loirétaines existantes (le taux de remplissage de Clery Saint André étant cité comme ne dépassant pas les 50%).

f2) Qu' est considéré entre autres comme négligeable voire fallacieuse la revendication de préférence donnée aux circuits locaux,

( \* s'agissant des commerces locaux comme des services incluant la Maison médicale).

Comme pour d'autres items il est accordé peu de crédit à cette promesse en l'absence de citation de références concrètes ; l'appartenance au groupe Clairane d'Âges et vie ,véhiculant par ailleurs pour certains une image jugée défavorable

**Souhaite qu' un retour de la part du Porteur de projet** me soit effectué sous forme de citation de cas concrets soit de façon peut-être plus efficace par la communication de contacts référentiels acceptant d'apporter leurs témoignages si contactés sur un laps de temps défini.

**e2) Note que ne donne pas lieu à déposition car non traité l'impact financier du Projet et retombées fiscales pouvant en découler pour la commune.**

Qu' est mis en doute par certains la capacité des références Loirétaines existantes à dépasser un taux d'occupation de 50% .

Est par ailleurs relevé dans une déposition le caractère sélectif de l'offre au vu de la composition sociologique de la population.

Qu'il est relevé que les moyens d'assistance à domicile déployés en l'état apparaissent d'ores et déjà satisfaisants à répondre à la demande de personnes généralement attachées à demeurer le plus longtemps possible à leur domicile.

Qu'il est souhaitable que me soit communiqué par Âges et Vie une liste de références pouvant être jointes à titre confidentiel afin de conforter les données économiques communiquées par Monsieur Humbert..

Souhaite que me soit effectué un retour s'agissant de la zone d'influence

e3) **Qu' est relevé par certains déposants le coût éventuel du raccordement au réseau d'assainissement du site**, découlant des modalités du classement au PLU (AU ou UA ?) dont la charge reviendrait réglementairement à la commune (sachant qu'est indiqué au dossier qu'en cas d'impossibilité de raccordement l'exploitant prendrait à sa charge l'installation d'un, mode de traitement local).

e4 )**Qu'il est relevé que n'est pas traité au dossier ;**

- **du statut juridique** des deux parcelles considérées (domaine privé de la commune vraisemblablement),
- **de l'existence ou non, de sujétions** liées à la donation initiale et le cas échéant de leur portée,
- **des conditions juridiques et financières de cession ou concession de celles-ci et des sécurités contractuelles** envisagées pour éviter un détournement de vocation en cas d'insuccès du projet (une fois le classement en zone constructible obtenu).

.....

## **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **A) Constatant en premier lieu**

**Que le dossier d'Enquête Publique présenté par la Communauté de communes des Portes de Sologne au titre de ses compétences, est relatif à une procédure de mise en compatibilité du PLU de Ligny le Ribault dans le contexte d'un projet de colocation pour seniors** localisé dans la continuité directe du bourg, sur deux parcelles AB 349 et AB350 actuellement en zone N, représentant une surface de 0,4 ha (3482 m<sup>2</sup>) appartenant à la commune, situées actuellement en en zone N dans laquelle toutes constructions et occupations du sol sont interdites,

**Que Le projet comporte deux logements T9 pour personnes âgées composés chacun, d'espaces privatifs et d'un espace de vie commun permettant l'accueil soit de 8 à 16 seniors au maximum (couples), et de deux logements T4 permettant de loger en semaine les auxiliaires de vie.**  
Deux espaces de stationnement prévus acceptent l'accès des véhicules (familles, personnel médical, auxiliaires) se faisant depuis la place de l'Eglise.

**Que le projet est porté par la société « Age et Vie - Les Petites Maisons » selon un concept « d'habitat collectif de type inclusif » d'ores et déjà décliné dans 175 communes de France, combinant espaces collectifs et privatifs et pour les personnes âgées hébergées** (seules ou en couple) et assurant le logement sur place des auxiliaires de vie.

**Constatant que les moyens nécessaires à susciter la participation du public et à l'informer ont été mis en œuvre :** par voie d'annonces Presse et de l'Affichage réglementaire ,par l'insertion de l'annonce de l'Enquête pendant toute la période **sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes.**

**Que ceux-ci étant renforcés par insertion de l'annonce de l'Enquête à la lettre mail de la Mairie touchant l'ensembles des foyers sur Ligny le Ribault touchant environ 250 foyers composant la population de 1240 personnes (INSEE 2022) .**

**Relevant les dépositions effectuées en très grande majorité défavorables au projet** émanant d'une vingtaine de personnes (dont plusieurs couples) directement voisines du site du projet (habitants de la rue du Général Leclerc et Place de l'Eglise) selon le phénomène bien connu du « NIMBY » **et/ou d'opposant du conseil municipal ou membres de l'ancienne municipalité, ceci à contrario de la neutralité au minimum, d'une majorité de la population qui bien qu' informée ne s'est pas déplacée.**

**Relevant r le vote favorable à l'unanimité au principe du projet du Conseil municipal de Ligny le Ribault en date du 29 novembre 2011.**

**Relevant l'absence de toute déposition, consultation de dossier sur le site de la communauté de communes des Portes de Sologne à la Ferté St Aubin.**

**Relevant les avis favorables des personnes publiques consultées, assortis toutefois d'un certain nombre de remarques**.cf. ci dessous )

## **B) Retenant des Avis des personnes publiques insérés au Dossier et du Mémoire en Retour qui m'a été transmis par la communauté de communes,**

### **B1) S'agissant des enjeux Environnementaux inhérents au choix d'implantation,**

**Que la mise en compatibilité des deux parcelles cadastrales en zone N considérées par le Projet**, affectant de ce fait le site Natura 2000 « Sologne », devait être soumise à Évaluation Environnementale ( Art. R104-13 du code de l'urbanisme).

(que l'implantation étant proche du Cosson dans la continuité N°2 du Scot des Portes de Sologne couverte par une « trame verte et bleue », elle devait à ce titre également faire l'objet d'une analyse de type « ERC » (Éviter, remplacer, Compenser)).

**Relève que conformément à cet enjeu le Dossier soumis à l'Enquête publique a intégré une Étude Environnementale très fouillée** (incluant les résultats d'une prospection pédologique, faunistique et floristique sur site).

**Qu'il est constaté par la MRAE<sup>3</sup> Centre-Val de Loire en son Avis délibéré** (dont on a apprécié le caractère très synthétique), **que le projet initial a évolué notablement suite à l'Étude environnemental.**

#### **Ceci, avec pour effets :**

**a) de soustraire à l'aménagement une zone humide de 700 m<sup>2</sup>**, en bas de terrain (soit 20% de la superficie impactée par le projet) la délimitation ayant été effectuée sur critères pédologiques dénotant d'une hydromorphie temporaire, et floristique et avec pour effet de protégeant les continuités paysagères liées au Cosson,

**b) de protéger la lisière boisée à l'est du terrain et de prévoir la plantation d'une haie végétale en bordure ouest,**

**c) de favoriser le maintien des conditions propices à l'infiltration pluviale** sur l'ensemble du terrain (espaces verts et parkings),

**d) de retenir s les mesures à mettre en œuvre** pour d'assurer la bonne réimplantation du nid de Faucon crécerelle identifié en lisière (prévoyant notamment que les travaux dont la durée totale devrait être de 14 mois, soient effectués hors période de nidification, ) et dispositions propres à assurer le maintien du Lucane cerf-volant identifiés sur la zone.

**e) s'agissant du risque d'inondabilité qu'est en outre relevé :** e) l'absence de sous-sols (cf. risque inondation de caves caractérisant la zone), et f) la réduction de risque découlant du le recul opéré à distance du fossé inondable,

**f) relevant que l'intégration du site en Zone UA** permet d'imposer les mêmes contraintes d'aspect extérieur et de hauteur qu'au reste du bourg et de respect du contexte « solognot ».

**g) relevant l'amélioration de la qualité paysagère du projet initial** résultant : de l'évitement de la zone basse du site, du maintien de la protection de la lisière boisée située à l'Est et de l'imposition de la plantation d'une haie écran à l'ouest (note qu'il eut été intéressant d'insérer une simulation visuelle 3D au dossier).

(Qu'à titre accessoire est en outre relevé favorablement par la MRAE qu'en l'absence de possibilité éventuelle de raccordement au réseau d'assainissement public est prévu par le porteur de projet l'installation d'une station autonome),

---

<sup>3</sup> MRAE : Mission Régionale à l'Aménagement et à l'Environnement

**Qu'il ressort de l'avis, qu'il a été répondu de façon satisfaisante aux problématiques « Natura 2000 », « Qualité paysagère » « Inondabilité »,**

## **B2) S'agissant toutefois de l'absence de mention de scénarios alternatifs de localisation du projet**

Notant qu'a été relevé défavorablement par la Mission l'absence de considération de scénarios alternatifs « malgré la situation du site choisi en zone Natura 2000 et « la nécessité d'enlever les équipements sportifs localisés antérieurement à cet endroit\* ». Considérant qu'il eut été convenable a) que soient cités les sites envisagés en premier lieu entre la commune et le porteur de projet, b) que soit énoncé le rationnel découlant de l'examen conjoint avec le porteur de projet aboutissant à ne retenir qu'une seul site potentiel.

## **Relève sur ce point du Mémoire en réponse qui m'a été adressé par la Communauté de communes**

**Qu'est indiquée la grille de critères auxquels souscrivait le site retenu :**

- Proximité du centre-ville, commerces, services implantés / Possibilité de stationnement / Cadre de vie agréable, (sont notamment cités au bénéfice du site retenu la proximité du parking de l'Église, le cadre naturel lié au Cosson et aux espaces boisés),

- Critères auxquels s'ajoutait la propriété ou non du foncier par la commune (pour des raisons financières évidentes s'agissant du montage envisagé ).

(ceci sans listage des sites envisagés primitivement ce qui demeure méthodologiquement critiquable).

## **C ) Retenant des dépositions effectuées, et indications données par Madame la Maire de Ligny le Ribault et du Mémoire en Retour qui m'a été transmis par la communauté de communes,**

### **1) S'agissant des incidences en termes d'Inter visibilité concernant une voire deux habitations en haut de la rue du général Leclerc (e1)**

**Qu'ayant relevé au PV d'Enquête :** la perception par les habitants du N° 168 principalement, voire potentiellement en haut du N° 150 en haut de la rue du Général Leclerc (effectivement les plus proches du site) d'un risque de dévalorisation immobilière liée à la perte des vues existantes vers la zone Naturelle.

**Relève du « Mémoire en réponse » :** qu'il indique entre autres éléments qu'il convient de considérer l'absence de tout vis-à-vis direct depuis le site du projet. Sont également insérés au retour deux profils altimétriques confirmant un effet favorable de l'ordre de (-) 2m selon l'axe longitudinal du projet (axe B-B' (et de (-) 4m selon l'axe transversal (Axe A-A') cf. PJ jointe au retour)..

**Notant :** que les jardins des deux habitations sont à bordés de haies occultantes, les seules vues à considérer seront celles depuis le premier étage (cet effet venant s'ajouter à l'effet de léger surplomb favorable lié à la topographie du terrain). Que :s'agissant des inquiétudes relatives à la dégradation paysagère qui découlerait du projet, il convient de noter qu' est préservée la lisière arborée de fond de terrain et que le projet intégrera une haie paysagère le long du chemin du Tacot. Que le projet respectera les règles esthétiques et dimensionnelles de la zone Ua et sera caractérisé par une qualité paysagère indéniable et un grand calme.

## **C2) S'agissant de la perte des Aménités paysagères et de fonction de lieu de détente liées au site impacté par le projet pour les riverains (e2)**

**Ayant relevé et regretté au PV d'Enquête :** l'absence d'analyse de perte des aménités liées à l'usage du site (comme lieu de détente et de promenade (fonction « square de quartier » d'une part et « lieu épisodique de rassemblements collectifs »),

**Notant qu'il a été répondu dans le cadre du « Mémoire en réponse » :**

« Ces équipements (agrès sportifs) étant accessibles en permanence au public il est difficile de définir avec précision le profil des usagers » ....

« Pour autant la commune compte bien déplacer ces installations sur un autre secteur de la commune (à ce jour aucun site précis n'est retenu) qui restera toutefois facilement accessible pour que les équipements puissent être toujours utilisés ».

Relève que ce retour apparaît limité au seul point relatif à l'installation sportive ne traitant pas de la dimension « square de quartier » évoquée dans le Procès-verbal, et pouvant être considéré comme peu satisfaisant de ce fait.

**Observant, s'agissant de cette « fonction square »**

a) Le succès, à 250 m de la place de l'Église, du fait d'une position plus centrale : des aménagements réalisés en contrebas de la mairie, comportant jeux pour enfants, aménagement de promenade etc.) constituant une alternative à relativement courte distance pour les familles.

b) S'agissant de la fonction « promenade » : que persistera sans changement l'axe de circulation pédestre lié au chemin du Tacot vers le Cosson et ses aperçus paysagers ( bénéficiant du recul de l'implantation du projet lié à la protection de la zone humide pour donner suite à l'Étude Environnementale).

Retiens que ces éléments apparaissent constitutifs de facto d'une approche « Remplacer , Compenser » que doit désormais venir rapidement compléter la relocalisation par la Mairie des éléments de l'installation sportive.

## **C3) Que s'agissant des dangers liés à la circulation avenue du général Leclerc et compte tenu des sujétions particulières liées à un axe de transport de matières dangereuses**

Relevant les dépositions enregistrées au sujet du caractère accidentogène du carrefour des rues du Général de Gaulle et du Général Leclerc et de la circulation sur la rue du Général Leclerc. suite à deux accidents récents dont un mortel,

Notant que ce caractère systémique de dangerosité est contesté par Madame la Maire de Ligny le Ribault. Relevant qu'ont également été signalées les contraintes liées au passage de convois de transport de matières radioactives via la rue du général Leclerc, s'opposant à l'implantation de nombre de dispositifs usuellement employés en matière de circulations douces.

**Ne retiens pas que les éléments relevés constituent d'obstacles rédhibitoires :**

S'agissant des convois spéciaux notant s que le nombre d'occurrences est de 6 à sept par an conues à l'avance par la Mairie , qu'il conviendrait qu'une procédure soit mise en place dès l'ouverture du site afin que soient données en ces occasions aux pensionnaires les consignes de sécurité jugées opportunes.

Recommande en second lieu que soit étudiés la mise en place de moyens visant à renforcer la sécurité des personnes au carrefour général de Gaulle - général Leclerc.

#### **C4) S'agissant de la circulation sur le chemin du Tacot pour la partie longeant le site du projet et donnant accès à son parking**

**Ayant noté favorablement qu'est précisé au Dossier** le maintien de l'absence de débouché au Nord du périmètre, et **retiens comme satisfaisants les éléments énoncés dans le cadre du Mémoire en retour réitérant le double objectif** : a) de permettre l'accès à la colocation en limitant b) tout en maintenant sa vocation première de voie douce pour les cyclistes et les randonneurs et pour les scolaires se rendant à l'arrêt de bus.

Relève qu'il s'agira en l'espèce d'un point d'attention à surveiller tout particulièrement en termes de génie civil, de mise en place de dispositifs éventuels de régulation, de gestion des accès et règles d'usages et de réglementation éventuelle....

(Remarquant qu'il n'est pas traité au dossier de l'articulation avec le parking de la Place de l'Église, pourtant cité nommément parmi les critères de choix initiaux du site).

#### **C5) S'agissant du raccordement au réseau d'assainissement**

Note qu'est énoncé au Mémoire en retour que suite à la réunion d'examen conjoint ( CR en PJ du Dossier de l'Enquête) l'extension du réseau sera à charge de la commune.  
« Une étude est en cours pour en confirmer la possibilité technique.  
Le cas échéant un dispositif autonome de traitement est prévu au projet » (par le Porteur de projet)

#### **C5) S'agissant de la viabilité économique du projet et de la mise en doute des performances des références « d'Âges et Vie », notamment dans le Loiret . S'agissant des conditions juridiques et financières du projet.**

Retiens qu'est affirmé au « Mémoire en retour » :

« Qu' en moyenne le taux de remplissage des Résidences Âges et Vie est de **90% dans les des maisons de qui comptent plus de trois années d'existence.....** s'agissant d'un « parc de plus de **350 colocations dans 175 communes en 2024**, confirmant la viabilité économique et l'intérêt du modèle ».

« S'agissant du cas particulier de l'installation de **Cléry St André** est indiqué qu'est testé sur cette installation un fonctionnement à « trois modules » (au lieu de deux habituellement)...le taux atteint à ce jour, rapporté aux deux modules ouverts est de **75%**. Qu'il est attendu avant de procéder à l'ouverture du troisième module (sachant qu'il y a déjà une liste d'attente... ».

Considère qu'est ainsi fait pièce aux contestations a priori relativement à la soutenabilité du projet.

#### **C6) Que s'agissant du contexte juridique des parcelles, des conditions juridiques et financières de cession ou concession des parcelles et des sécurités contractuelles afférentes**

**Qu'il est précisé au retour effectué** que les deux parcelles considérées appartiennent au domaine privé de la commune suite à un leg de l'Association « Mouvement des villages d'enfants » ayant reçu les parcelles de Mme Vasselot. Aucune sujétion particulière n'est citée.

## S'agissant des modalités de Montage envisagées et des sécurités afférentes

Relève qu'est énoncé,

Qu'il est prévu que les parcelles soient vendues en contrepartie d'un montant symbolique à Âges et Vie,

Si la procédure n'aboutit pas alors les parcelles restent en propriété de la commune et leur classement en zone N est conservé,

« La commune, s'engage à travers sa maîtrise foncière du site ( \*) à ce que la destination du site concerné soit limitée à un objet « social » à l'image du projet de colocation pour seniors, sans qu'aucun projet commercial ou immobilier ne s'y développe ».

**Note que ne m'apparaît pas choquant le schéma proche d'un « partenariat public-privé », proposé :**

- compte tenu du legs initial ayant fait entrer cette parcelle au domaine privé de la commune d'une part, de l'objectif sociétal poursuivi d'autre part.
- que cette forme « d'apport en foncier » autorise une implantation en « cœur de village » que l'initiative privée seule n'aurait sans doute pu effectuer,

**Relevant a contrario que doit être évité tout détournement ultérieur de l'objectif « d'utilité sociale » recherché ;** que la rédaction de principe incluse au Mémoire en retour m'apparaît de la sorte, et absolument nécessaire, et convenable en son principe.

A défaut de compétence en la matière relevant que les collectivités disposent effectivement d'outils dits de « maîtrise foncière répondant » à l'objectif affiché.

(Cf. à titre non exhaustif : « [03-2 Les outils juridiques de maîtrise foncière.pdf](http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-outils-fonciers-a1144.html) <http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-outils-fonciers-a1144.html> ).

**Comprenant qu'il n'est pas anormal qu'ait été attendu le résultat de l'Enquête publique pour finaliser l'approche réglementaire et contractuelle afférente.**

\*\*\*\*\*

### C) En déduis et conclus

- **Que le projet correspond au développement d'un offre complémentaire à l'accompagnement à domicile et aux EPHAD classiques,**
- **Que les résultats acquis à ce jour par la société Âges et Vie** avec plus de **350 références dans 175 communes** témoignent de la viabilité de la solution et de l'intérêt sociétal de la formule proposée venant compléter l'offre destinée aux personnes âgées entre les EPHAD d'une part et l'assistance à domicile d'autre part,
- **Que la zone d'influence du Projet** pourra concerner outre la population **de Ligny le Ribault** les populations des communes avoisinantes d'Yvoy-le -Marron, La Ferté Sy Cyr, Villeny,
- **Qu'outre le bénéfice sociétal attendu** l'implantation est susceptible de venir conforter le tissu local (commerces , maison médicale) et en termes d'emploi (assistants de vie ) et contribuera à la fiscalité locale,
- **Que « l'apport au projet de la commune »** consiste en la cession à prix symbolique d'un terrain ne générant en l'état aucun revenu à la commune, Que cette cession devra être entourée de toutes garanties nécessaires dans le cadre de la maîtrise foncière de la commune,
- **Que le Dossier présenté à l'Enquête publique** s'est appuyé compte tenu de l'appartenance des parcelles considérées à la zone N , Natura 2000 Sologne sur une Enquête Environnementale aboutie ayant amené à modifier le projet initial de façon non négligeable,
- **Que le projet résultant des spécifications** en découlant des recommandations de l'Étude Environnementale et des spécifications relatives à la zone UA du PLU en vigueur dans le cadre de l'OAP aura d'excellents caractéristiques paysagères et architecturales.
- **Qu'il a été constaté l'absence de réactions négatives** de la plus grande partie de la population **à l'occasion de l'Enquête publique.**
- **Qu'à contrario celui ci- suscite et des appréhensions d'une partie de la population avoisinante** qu'il conviendra de considérer au mieux et d'apaiser , ceci s'agissant notamment des aménagements et règles d'usage ayant trait au **chemin « du Tacot »**.,
- **Que devront être considérés les sécurités à mettre en place à l'occasion des transports exceptionnels** empruntant la rue du général Leclerc, et considérés les dispositifs susceptibles de renforcer la sécurité
- **Que devront être considérées les mesures propres à renforcer la sécurité des piétons** au carrefour rue du Général de Gaulle – rue du Général Leclerc.

\*\*\*\*\*

**J'émet donc un Avis favorable à la Demande d'Autorisation Environnementale présentée à l'Enquête publique dans le périmètre des projets retenus à cette date assorti des recommandations ci-dessus et sous réserve explicite relative à la mise en place du dispositif de maîtrise foncière garantissant « que la destination du site concerné soit limitée à un objet « social » à l'image du projet de colocation pour seniors, sans qu'aucun projet commercial ou immobilier ne s'y développe » ,**

**(Qu'à défaut cet avis serait considéré comme défavorable).**

**Le Commissaire-Enquêteur**

Viglain le 20 Novembre 2023



Pierre Billotey

