



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

Avis délibéré

Mise en compatibilité

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

dans le cadre d'un projet de colocation pour seniors

N°MRAe 2024-4651

PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

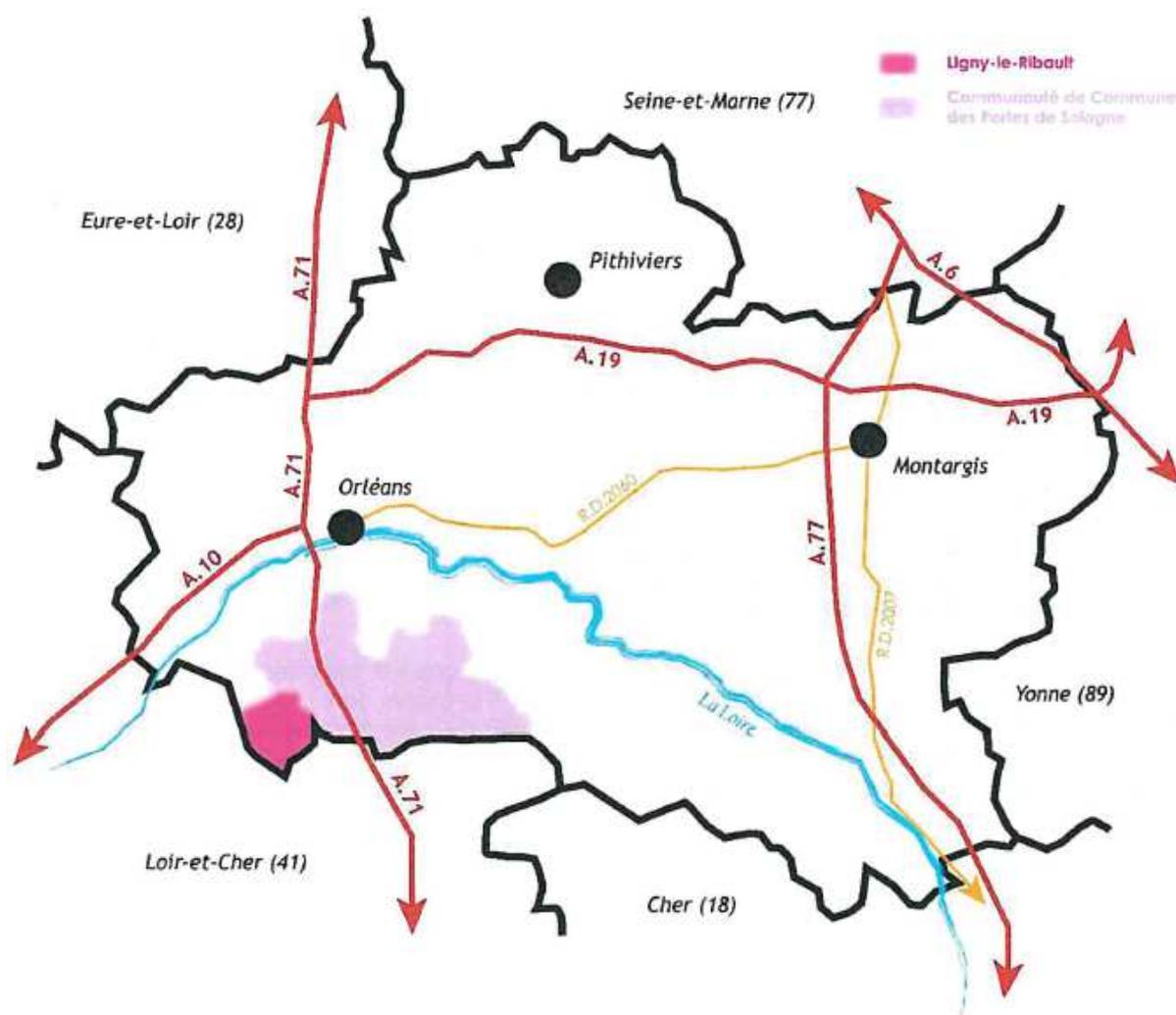
Mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault (45)

1 Présentation du contexte territorial et du projet

1.1 Contexte territorial

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

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



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

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

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

1.2 Projet de colocation pour séniors et choix de la procédure

L'objectif de la procédure de mise en compatibilité du PLU est de permettre la réalisation d'un projet de colocation pour séniors dans la continuité directe du bourg de Ligny-le-Ribault sur les parcelles cadastrales AB349 et AB350 appartenant à la commune et représentant une surface totale de 3 482 m².

Le projet comporte :

- un bâtiment constitué de deux logements T9 permettant l'accueil de 16 personnes âgées composé d'un espace de vie en commun complété d'espaces privés, ainsi que deux logements en T4 pour les auxiliaires de vie présents sur le site toute la semaine ;
- deux espaces de stationnement perméables dédiés aux familles, au personnel médical et aux auxiliaires de vie et des accès véhicules ;
- un dispositif d'assainissement autonome ;
- l'aménagement du chemin à l'ouest des parcelles pour permettre le passage de véhicules.



Plan de masse du projet de colocation pour séniors (source : notice de présentation, page 13)

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

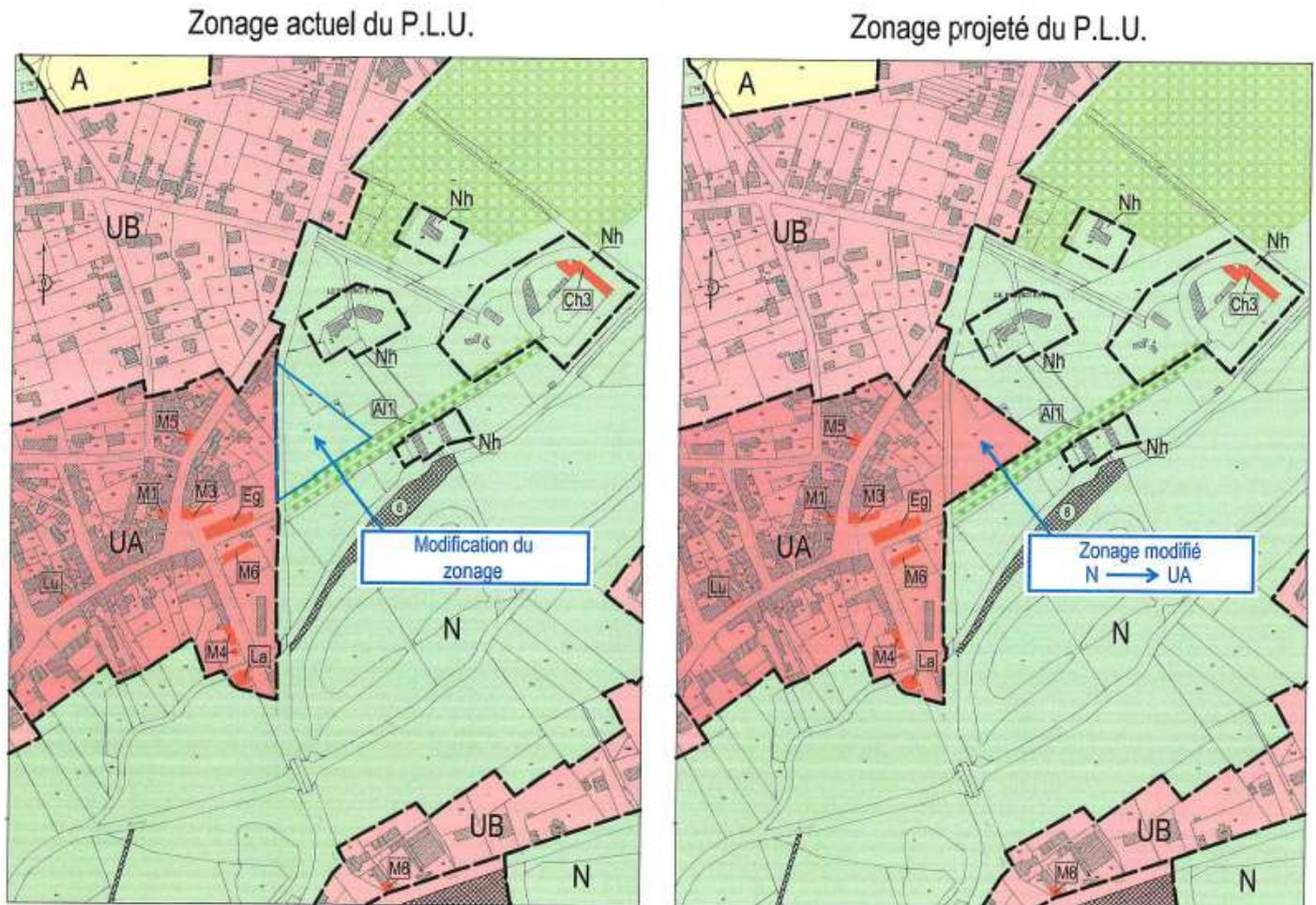
Mise en compatibilité du PLU de Ligny-le-Ribault (45)

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

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

La mise en compatibilité du PLU consiste donc :

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



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

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

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

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

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

2.1 Justification du projet

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

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

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

2.2 Articulation avec les plans et programmes

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

Le SCoT prévoit une densité minimale de 12 logements par hectare. Concernant ce projet, quatre logements (dont deux de fonction) sont prévus pour 0.4 ha, soit moins que ce qui est prescrit dans le SCoT (environ cinq). Néanmoins, considérant le nombre d'habitants prévus par logement (huit pour les deux logements pour séniors) dans le projet, le projet permettra d'accueillir plus d'habitants que dans le cas d'une densité de 12 logements par hectare avec une taille de ménage correspondant à la moyenne de la commune (2,22 en 2020).

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

Enfin, le projet s'implante dans la grande continuité écologique n°2 du SCoT des Portes de Sologne, le long de la rivière du Cosson. Le SCoT prescrit que toute nouvelle construction ou infrastructure en zones couvertes par une Trame Verte et Bleue devra être argumentée et résulter de la mise en œuvre d'une démarche éviter-réduire-compenser¹ (cf. partie 2.3).

2.3 Analyse des principaux enjeux environnementaux

Biodiversité et zones humides

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

Le site a fait l'objet de prospections faunistiques, floristiques et de zone humide le 4 avril 2022, période favorable à la détermination des espèces végétales et des habitats naturels. Ces prospections ont révélé un habitat en majorité de prairie de fauche mésophile et en partie sud-ouest, de prairie courtement inondable. L'habitat au sud-ouest est caractéristique de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 et représente 550 m². Quatre sondages pédologiques ont été réalisés, dont deux, situés au sud-ouest présentent des traces d'oxydation révélatrices de zone humide. Une zone humide de 700 m² est ainsi délimitée sur le critère pédologique, englobant la zone humide identifiée sur le critère floristique.

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

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

¹ « *Les projets d'aménagement :*

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

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

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

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

Énergie

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

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

Risque inondation

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

Paysage

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

Assainissement

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

3 Conclusion

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

Deux recommandations figurent dans cet avis.