

regis

Ma H. Pichon L. BEL  
1° Alpha - Photo des Plus



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU LOIRET



Direction départementale des territoires

LE PREFET DU LOIRET

Service de l'urbanisme et de l'aménagement

à

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. Régis PIOCHON  
TÉLÉPHONE : 02.38.52.46.73  
COURRIEL : regis.piochon@loiret.gouv.fr  
BOÎTE FONCTIONNELLE : ddt-sua@loiret.gouv.fr  
RÉFÉRENCE : MF

Monsieur le Maire de Ligny-le-Ribault

12-394

ORLÉANS, LE 17 SEP. 2012

**OBJET :** Avis des personnes publiques (consultations des services de l'État)

Par délibération du 29 juin 2012 le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communal.

En application des articles L. 123-7 et L. 123-9 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre en annexe au présent courrier, la synthèse des avis émis par les services de l'Etat suite à la consultation du document arrêté. Considérant ces divers éléments d'analyse et les évolutions apportées au document au regard des enjeux agricoles soulevés dans le cadre de l'élaboration du PLU et des consultations entreprises (CDNPS et CDCEA), j'émetts en application des articles L. 123-7 et L. 123-9 du Code de l'Urbanisme un avis favorable sur le projet de PLU tel qu'il a été arrêté. Cet avis est toutefois assorti d'une réserve au niveau de la zone destinée à l'accueil d'équipements publics (zone AUe) dont la situation en entrée de bourg (RD15) justifie l'intégration dans le PLU, de mesures particulières sur son aménagement en phase avec les orientations du PADD.

Cet avis vaut dérogation au titre de l'article L122.2 du code de l'urbanisme.

Je rappelle que le respect des dispositions du code de l'urbanisme conditionne la régularité de votre Plan Local d'Urbanisme et que le présent avis ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement devront être mis à disposition du public lors de l'enquête publique (article L. 123-10).

Le Préfet,  
Pour le Préfet  
et par délégation  
le Secrétaire Général  
Antoine GUERIN

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIGNY-LE-RIBAULT

Avis des personnes publiques associées  
conformément aux dispositions  
des articles L.123-7 et L.123-9 du code de l'urbanisme

-----  
AVIS DE L'ETAT  
SUR LE PROJET DE PLU  
ARRÊTE LE 29 JUIN 2012



Septembre 2012



## 1) Analyse générale

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ligny-le-Ribault a été arrêté par délibération du 29 juin 2012. La procédure d'élaboration du PLU correspondant à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) est prescrite depuis le 12 septembre 2008.

Commune de Sologne de 1320 habitants (population officielle 2012), Ligny-le-Ribault est située à une trentaine de kilomètres d'Orléans. Elle est distante d'une douzaine de kilomètres environ de La-Ferté-St-Aubin, chef-lieu de canton et pôle structurant de cette partie de la Sologne. Elle adhère à la Communauté de Communes du canton de La Ferté (5 communes).

Le territoire communal est traversé par plusieurs RD se croisant sous forme d'étoile au droit du centre-bourg. L'habitat se localise essentiellement dans le périmètre aggloméré du bourg composé du centre ancien installé en bordure du Cosson et de quartiers plus récents implantés au Nord, en majorité le long des voies. Au Sud de la rivière se sont installées des zones pavillonnaires dont un lotissement de taille significative (*la Bretèche*).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU consiste à prévoir un développement maîtrisé de la commune (croissance démographique de l'ordre de 1,3% en moyenne par an) dans ou en périphérie immédiate du bourg. Ces perspectives de développement se traduisent par un rythme de construction de huit logements par an en moyenne. Pour répondre à ce besoin, une surface d'une dizaine d'hectares environ a été délimitée.

Les espaces identifiés pour répondre à ces objectifs sont localisés en plusieurs endroits : en cœurs d'îlot bâtis sur leurs bordures, en périphérie du bourg, au Nord le long de la RD19 (route de Lailly-en-Val). **Le PLU gagnerait toutefois à évaluer le potentiel dans le bâti existant, en raison de l'augmentation significative de la vacance de logements constatée dernièrement.** Le PADD pourrait insister en particulier sur la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants. A titre d'information, des aides de l'Etat peuvent être obtenues en matière de lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique, notamment au travers du programme "Habiter Mieux" porté par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

En accompagnement de ce développement démographique, la commune envisage de renforcer ses équipements publics (transfert de l'école en particulier) dans la partie Nord-Est du village, sur un espace destiné dans le POS à l'accueil d'activités économiques. Il n'y a plus de ce fait d'espaces spécifiques pour l'installation d'entreprises, le développement économique à l'échelle de la communauté de communes du canton étant orienté sur La Ferté-St-Aubin. Parmi les autres équipements prévus figurent un nouveau forage d'eau potable et la construction d'une nouvelle station d'épuration sur le site de l'actuelle qui implique le transfert de la déchèterie existante.

## 2) Dérogation au titre de l'article L122.2 du code de l'urbanisme

La situation de la commune à moins de 15 km de l'agglomération Orléanaise soumet à dérogation l'extension des zones urbanisables au titre de l'article L122.2 du code de l'urbanisme par rapport à l'enveloppe constructible définie au POS. La concertation avec les personnes publiques associées, les consultations préalables de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA), de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la Chambre d'Agriculture du Loiret ont permis d'affiner au cours de la procédure, les orientations du projet de PLU au bénéfice d'une meilleure préservation des espaces agricoles productifs de la commune, en particulier au Nord du bourg. **Dans ces conditions, la dérogation sollicitée par la commune au titre de l'article L122.2 du code de l'urbanisme est accordée.**

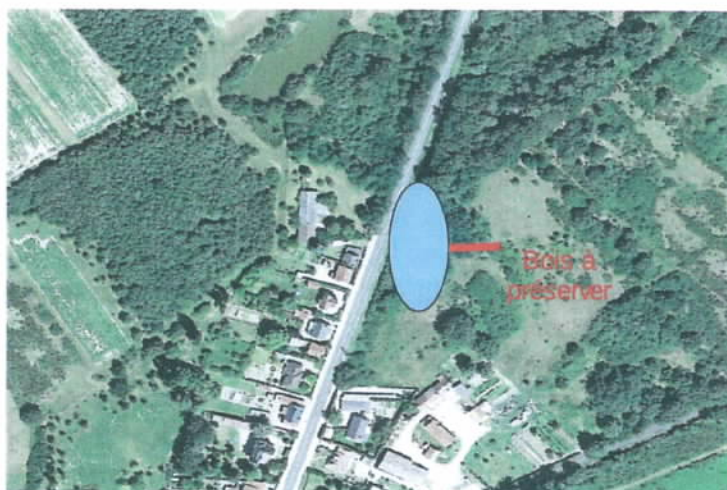
## 3) Prise en compte de l'environnement et des paysages

Les dispositions du PLU assurent globalement une protection efficace des espaces naturels et agricoles de la commune en classant ces espaces soit en zone agricole (A), soit en naturelle (N). Ainsi, sur les 5920 hectares que couvrent la commune de Ligny, 901 sont classés en zone A et 4924 en N, représentant au total 98% du territoire communal. Les possibilités de constructions permises dans ces zones par le règlement sont par ailleurs très marginales. A cela s'ajoute le classement en espaces boisés à conserver de certains massifs (abords boisés du "Cosson", secteur de "Bon Hôtel") et en éléments de paysage de plusieurs alignements d'arbres.

L'élaboration du PLU est soumise à évaluation des incidences en vertu des articles L121.10-4 et R121.14 II-1 compte tenu du classement de la "Grande Sologne" en zone spéciale de conservation (ZPS - réseau Natura 2000). L'évaluation menée conclut sur l'absence d'impact direct sur le site Natura 2000 (page 92 du rapport de présentation). Elle conclut également sur l'absence d'impact indirect significatif.

Sur le plan paysager, l'orientation n°1 de l'axe n°4 porte sur la préservation des entrées de bourg et plus particulièrement sur la "conservation" des principales entrées de bourg (RD15,...). Cette orientation n'est pas déclinée sur le plan réglementaire au niveau de l'entrée Nord sur la RD15 qui est concernée par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone destinée à l'accueil d'équipements (AUe), zone de surface non négligeable qui ne fait l'objet d'aucunes dispositions spécifiques ou d'orientations précises présentant un projet global. Cette absence est d'autant plus préjudiciable que l'urbanisation de cette zone est rendue possible par le règlement au "coup par coup". **A titre de cohérence interne du dossier de PLU, des compléments sur ces aspects sont nécessaires, en particulier le long de la RD (gestion des accès directs éventuels, aménagement des abords de la voie...). Au minimum, il conviendrait de protéger le bois en pointe existant entre l'arrière de la zone AUe et la RD 15 (espaces boisés classés ou éléments de paysages), sa position participant pleinement à la perception visuelle de cette entrée.**





Le projet d'aménagement de 2 parkings correspondant aux emplacements réservés n°10 et 11 est de nature à modifier sensiblement le caractère des lieux. Des précautions au niveau des franges boisées mériteraient d'être prises lors de ces opérations.

#### 4) Conclusion

Considérant ces éléments et les évolutions apportées au document au regard des enjeux agricoles soulevés dans le cadre de l'élaboration du PLU et des consultations entreprises (CDNPS et CDCEA), j'émet en application des articles L. 123-7 et L. 123-9 du Code de l'Urbanisme un avis favorable sur le projet de PLU tel qu'il a été arrêté. Cet avis est toutefois assorti d'une réserve au niveau de la zone destinée à l'accueil d'équipements publics (zone AUe) dont la situation en entrée de bourg (RD15) justifie l'intégration dans le PLU de mesures particulières dans l'esprit des orientations du PADD.

**Cet avis vaut dérogation au titre de l'article L122.2 du code de l'urbanisme.**

#### 5) Evolution du PLU

Les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi « Grenelle 2 », relatives aux PLU sont entrées en vigueur le 13 janvier 2011. Votre projet de PLU répond aux dispositions transitoires d'entrée en vigueur qui permettent d'établir les PLU selon les dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. **Ces dispositions transitoires imposent toutefois que l'approbation du PLU survienne avant le 1er juillet 2013. En tout état de cause, les dispositions de la loi « Grenelle 2 » relatives aux PLU devront être intégrées à votre PLU lors de sa prochaine révision et, au plus tard, avant le 1er janvier 2016 (cf. annexe n°2).** Dans le cas présent, le PLU ne comprend pas certaines dispositions obligatoires de la loi Grenelle II. Il sera donc notamment nécessaire :

- d'établir une analyse de la consommation des espaces agricoles au regard de la croissance démographique très ambitieuse de la commune et fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain ;
- d'identifier les continuités écologiques et localiser le patrimoine végétal et les habitats fragiles.

En outre, est rappelée l'entrée en vigueur au 1er juin 2012 du décret du 29 décembre 2011 qui réforme les enquêtes publiques régies par le code de l'environnement, enquêtes qui sont celles organisées dans le cadre des procédures relatives aux PLU. Codifiée aux articles R123-1 à R.123-23 du code de l'environnement, l'organisation de l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU doit scrupuleusement respecter ces nouvelles dispositions (cf. annexe n°3).

**Est également rappelé le cadre approprié que constitue la révision du PLU pour réaliser la numérisation de ce document. Cette numérisation s'inscrit pleinement dans le cadre de la modernisation et d'une plus grande efficacité du service public, par la simplification des démarches administratives et le développement de l'administration électronique. L'état peut apporter un soutien financier à ces opérations de numérisation des PLU (cf. annexe n°4).**

Enfin, à l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLU, une ultime réunion des personnes publiques associées pourra être utilement envisagée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur.



## Annexe n° 1

### REMARQUES SUR LE CONTENU DU DOSSIER

Le document présenté est complet, bien structuré et de qualité. Quelques améliorations à la marge pourrait toutefois être apportées.

#### **1) Rapport de présentation**

Des précisions complémentaires sur les risques liés au phénomène de retrait / gonflement des argiles pourraient être apportées à la page 8 : la commune est classée pour 61% de son territoire en aléa faible et pour 38,5% en aléa moyen. Les pétitionnaires pourraient également être invités à consulter les sites internet [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net), [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com) afin de prendre connaissance des recommandations constructives par rapport aux risques d'effondrement ou de tassement des terrains.

Les informations relatives à la RD15 sont à actualiser (cette voie n'est pas classée route à grande circulation).

La détermination de la surface minimale de 700m<sup>2</sup> pour l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif est à justifier techniquement, une surface légèrement inférieure (600 m<sup>2</sup> par terrain) pouvant s'avérer suffisante à cet égard.

Le rapport n'indique pas les raisons ayant conduit à ne classer en espaces boisés classés que certains des massifs boisés situés à proximité du ruisseau le "Cosson". Des précisions sont donc à apporter sur ce point.

#### **2) Zonage**

Certaines limites des secteurs bâtis Ah et Nh sont proches des constructions existantes ce qui limite leur extension et l'implantation d'annexes, ce d'autant que dans chacun des secteurs de zone, l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain comprise dans le secteur en question.

Le classement en espace boisé classé pourrait être légèrement décalé du ruisseau afin de ne pas faire obstacle aux éventuels travaux d'entretien du cours d'eau (servitude de passage de 6 mètres de largeur pour le passage des engins).

Dans la partie traitant des motifs de délimitation des zones, des précisions sur la nature de revêtement du sol (engazonnement selon toute vraisemblance) seraient utiles afin de justifier le classement de la piste en secteur de zone Ah.

### **3) Règlement**

**Articles UA12 et AU12 : La référence relative à la surface hors oeuvre nette (SHON) est à actualiser en fonction des dernières évolutions réglementaires (à remplacer par surface de plancher).**

S'agissant des aménagements de bâtiment existant, il serait utile de préciser si ces aménagements comprennent ou non les changements de destination (articles 6, 7 10 et 11).

**Articles UB2.7 et 2.8 :** Les possibilités visées à ces articles ne sont pas soumises à des conditions particulières. De ce fait, elles ne peuvent être maintenues à cet emplacement (à reporter éventuellement à l'article 1 au titre des exceptions).

**Articles UA11.3, UB11.3 et AU11.3 :** Les règles fixées à ces articles s'opposent à l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires en particulier). Il conviendrait d'apprécier cette conséquence, surtout dans les zones UB ou 1AU qui ne semblent pas présenter d'enjeux patrimoniaux particuliers.

Des croquis illustrant les ouvertures en toiture (chiens assis et couchés) ou l'apport de synonymes seraient utiles compte tenu des expressions utilisées.

Aux articles 12, à l'exception de l'article Uzh, l'application de la règle sur les stationnements relève essentiellement de l'appréciation. Une règle chiffrée relative au nombre d'emplacements du même type que les ratios figurant à l'article Uzh12 par exemple serait plus aisée lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

**Article N2.1 :** Les possibilités de stockages divers stipulées au troisième alinéa renvoient aux seuls stockages liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone qui sont très réduites. Pour une meilleure lisibilité, leur vocation pourrait être textuellement précisée (nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre autre). Cette remarque concerne également les affouillements et exhaussements du sol.

### **4) Eléments de paysage**

Un document spécifique consacré aux éléments de paysage mériterait de prendre place dans le dossier en reprenant au minimum, les éléments descriptifs figurant dans le rapport de présentation. **Des compléments sur les motivations à leur classement pourrait être apportés afin de mieux encadrer les possibilités d'évolution des éléments bâtis.**

### **5) Annexes sanitaires**

**Des informations sur la mise à niveau de la station d'épuration en la dimensionnant sur la base des équivalents habitants actuels et potentiels méritent d'être apportées au dossier de façon à corrélérer la capacité des futurs équipements avec le projet de développement décidé par commune.**

Sur le plan d'eau potable, des précisions sur le déroulement de la procédure de protection des captages d'eau potable pourraient également être insérées en évoquant le terme prévisible d'achèvement de la procédure.





## GRENELLISATION DES PLU

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi « Grenelle 2 » renforce le code de l'urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durable des territoires et de lutte contre l'étalement urbain, notamment par la simplification, l'actualisation et le verdissement des PLU.

S'agissant plus particulièrement des PLU, les évolutions suivantes peuvent notamment être relevées :

- le principe de l'élaboration des PLU au niveau de l'intercommunalité est réaffirmé. Bien que demeurant possible, l'élaboration d'un PLU à l'échelle communale doit devenir l'exception ;
- le rapport de présentation du PLU doit dorénavant comporter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et doit également préciser les indicateurs retenus pour les différentes évaluations du PLU au titre des articles L.123-12-1 et L.123-13-1 (satisfaction des besoins en logements, échancier d'ouverture à l'urbanisation et mise en œuvre du point de vue de l'environnement pour les PLU soumis à évaluation environnementale) ;
- le projet d'aménagement et de développement durables doit fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- les orientations d'aménagement deviennent des orientations d'aménagement et de programmation dorénavant obligatoires. Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacements Urbains (PDU) pour les PLU établis par des établissements publics de coopération intercommunale compétents dans ces domaines ;
- le règlement peut également imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs qu'il définit à proximité des transports collectifs existants ou programmés ;
- le règlement peut aussi imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ;
- le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Les dispositions de cette loi « Grenelle 2 » relatives aux PLU sont entrées en vigueur le 13 janvier 2011. Votre démarche PLU répond aux dispositions transitoires d'entrée en vigueur.

Ces dispositions transitoires précisent que :

- les PLU en cours d'élaboration ou de révision peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures à la loi, à la double condition, que :
  - ⇒ d'une part, le projet de PLU soit arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012,
  - ⇒ et, d'autre part, que le PLU soit approuvé avant le 1er juillet 2013.
- en tout état de cause, les PLU approuvés ou révisés doivent intégrer les dispositions de la loi « Grenelle 2 » lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Au regard de ces éléments, il est impératif que l'approbation du PLU survienne avant le 1er juillet 2013. En tout état de cause, les dispositions de la loi « Grenelle 2 » relatives aux PLU devront être intégrées à votre PLU lors de sa prochaine révision et, au plus tard, avant le 1er janvier 2016.**

✧ ✧ ✧ ✧

COURRIER REÇU  
Le 19 SEP. 2012 } 800  
Mairie de LIGNY LE RIBAUT  
45240

## REFORME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La loi « Grenelle 2 » a modifié le régime des enquêtes publiques que la publication du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 détaille précisément. Les dispositions du décret sont codifiées aux articles R123-1 à R.123-23 du code de l'environnement.

Pour mémoire, la loi portant engagement national pour l'environnement a regroupé les enquêtes publiques en deux catégories :

- celles régies par le code de l'environnement,
- et celles régies par le code de l'expropriation.

**Le décret du 29 décembre 2011 réforme les enquêtes publiques régies par le code de l'environnement, enquêtes publiques qui sont celles organisées dans le cadre des procédures relatives aux PLU. La réforme est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2012.**

Le décret apporte plusieurs précisions destinées à améliorer le déroulement de l'enquête publique et notamment la participation du public. Les évolutions portent en particulier sur :

- l'encadrement de la durée de l'enquête (article R.123-6 du code de l'environnement), dont le prolongement peut désormais être de 30 jours au lieu de 15 jours auparavant,
- la composition du dossier soumis à l'enquête publique qui comprend, notamment, en ce qui concerne les PLU (article R.123-8 du code de l'environnement) : la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, les avis émis par les personnes publiques associées, notamment l'avis de l'autorité environnementale de l'État et de la Commission Départementale de Consommation d'Espaces Agricoles lorsqu'ils sont requis et le bilan de la concertation ;
- les nouvelles conditions d'organisation de l'enquête (article R.123-9 du code de l'environnement), ainsi que les moyens dont dispose le public pour formuler ses observations, en permettant, le cas échéant, le recours aux nouvelles technologies de l'information et de la communication ;
- les modalités de publicité de l'enquête (article R.123-11 du code de l'environnement) : un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés ;
- les nouvelles conditions d'indemnisation des commissaires enquêteurs (articles R.123-25 à 27 du code de l'environnement).



**NUMERISATION DES PLU**

La numérisation des documents d'urbanisme s'inscrit pleinement dans le cadre de la modernisation et d'une plus grande efficacité du service public, par la simplification des démarches administratives et le développement de l'administration électronique. Au-delà des enjeux de facilitation de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme via des applications adaptées et de simplification des échanges de fichiers numériques entre acteurs publics, la numérisation homogène des PLU s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de la Directive européenne INSPIRE. Cette directive en cours de transposition en droit français vise à faciliter et organiser la mise à disposition et le partage de données géographiques détenues par une autorité publique.

La procédure d'élaboration ou de révision du PLU constitue un cadre approprié pour procéder à la numérisation du PLU selon le cahier des charges de numérisation (<http://www.geomatique-aln.fr>) mis au point par le Centre National d'Information Géographique (CNIG). Cette démarche est susceptible de faire l'objet d'une compensation financière au titre de la Dotation Globale de Décentralisation (DGD) relative à l'élaboration des documents d'urbanisme. Les services de la DDT demeurent à votre disposition pour toute information relative à cette numérisation du PLU.

