

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LIGNY-LE-RIBAUT

Dossier en cours de réalisation

1 LA PROCEDURE

1.1 Objectifs de la mise en compatibilité du document d'urbanisme

La commune de Ligny-le-Ribault souhaite pouvoir permettre la construction d'une collocation pour séniors sur son territoire communal. Le terrain visé par le projet se situe actuellement en zone N, ce qui ne permet pas le développement d'un tel projet.

En conséquence, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité est nécessaire afin de procéder à une modification du plan de zonage du PLU de la commune.

Cette procédure est menée par la Communauté de Communes des Portes de Sologne, qui est compétente en matière d'urbanisme.

1.2 Rappel de la procédure

La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-49 et suivants, et l'articles R.153-16 du Code de l'Urbanisme. Elle suit les étapes suivantes :

- La procédure est menée par la Communauté de communes des Portes de Sologne, compétente en matière de planification. Une délibération de principe a été prise par le Conseil communautaire le 24 mai 2022 ;
- Consultation de l'autorité environnementale, compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal de Ligny-le-Ribault ;
- Consultation pour avis de la Commission Départementale de Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- Examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées ;
- Organisation d'une enquête publique, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU ;
- Approbation de la mise en compatibilité du PLU en Conseil communautaire, en tenant compte des modifications éventuelles résultant de l'enquête publique.

2 LE PROJET

2.1 Localisation

Le projet de colocation pour séniors se situe dans la continuité directe du bourg de Ligny-le-Ribault sur les parcelles cadastrales AB 349 et AB 350, représentant respectivement une superficie de 354 m² et de 3 128 m². Ces deux parcelles appartiennent à la commune.

Les parcelles sont actuellement laissées à l'état naturel, et servent de zone tampon entre le bourg et les espaces boisés solognots.

2.2 Contexte règlementaire

Au sein du Plan Local d'Urbanisme de la commune, les parcelles AB 349 et AB 350 sont situées en zone naturelle dite « N ». Cette zone fait l'objet d'une protection particulière en raison « soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existante d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel » (extrait du rapport de présentation du PLU).

Dans cette zone toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

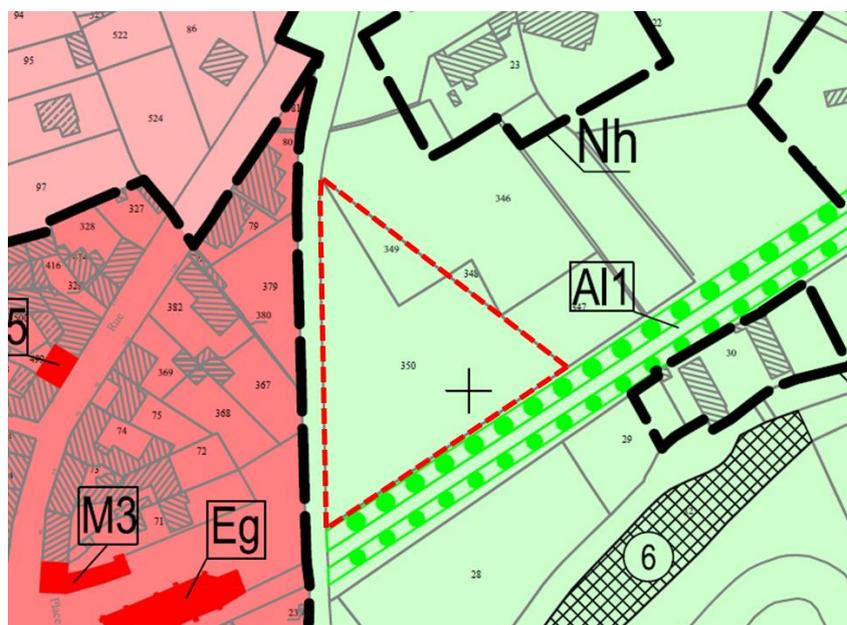


Figure 1 - Extrait du plan local d'urbanisme de Ligny-le-Bourg

2.3 Présentation du projet



La commune de Ligny-le-Ribault souhaite permettre le développement d'une colocation séniors sur son territoire. 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 séniors.

Plus précisément, il s'agit de « vraies maisons avec toutes les pièces de vie que l'on trouve habituellement : l'espace commun (environ 80 m²) comprend un salon, une salle à manger et une cuisine, où les repas sont préparés quotidiennement, les menus sont choisis en concertation avec les colocataires. Les espaces privés (environ 30 m²) sont composés d'une chambre/séjour, d'une salle d'eau, et d'une entrée privative avec terrasse. On peut y vivre en compte, avec un animal de compagnie et même apporter ses meubles et sa décoration » (site internet Âges et Vie).

Le projet va permettre de répondre à plusieurs besoins, objectifs et orientations du territoire :

- Offre des espaces de vie qualitatifs pour les personnes âgées
- Maintenir la présence des séniors sur le territoire dans une perspective de mixité générationnelle
- Développer un projet économique structure pour le territoire

3 MODIFICATIONS ENVISAGEES DU PLU

Une modification du plan de zonage est envisagée afin de permettre l'implantation de la colocation pour séniors sur la parcelle visée. Le zonage actuel (N) ne permet pas cette implantation.

Des échanges futurs avec la commune, la communauté de communes et le porteur de projet permettront de définir si d'autres modifications doivent être apportées.