



PRÉFÈTE DU LOIRET

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Loiret Séance du 8 avril 2025

Avis sur le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Par mail reçu en date du 6 février 2025, la communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Loiret pour le projet de modification de droit commun n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé le 11 avril 2023.

La saisine de la CDPENAF concerne l'identification de sept bâtiments aux plans de zonage du PLUi-H afin de permettre leur changement de destination, dont 6 sont situés en zone A et 1 en zone N, la modification du règlement en zones A et N des règles autorisant les changements de destination ainsi que les emprises au sol des annexes.

Cette transmission a été faite en application des dispositions des articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme et de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La communauté de communes fait partie du PETR Gâtinais Montargois dont le territoire est couvert par le SCoT du Gâtinais Montargois approuvé le 27 juin 2024.

De plus, conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime modifié par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la CDPENAF a souhaité se saisir de l'ensemble des documents d'urbanisme, même ceux couverts par un SCOT approuvé.

AVIS DE LA CDPENAF SUR LES DEMANDES DE CHANGEMENT DE DESTINATION portant :

- en zone A :

Sur la commune de Mézières en Gâtinais :

- 1 bâtiment situé 26 route d'Ouzouer (parcelle cadastrale C n° 372) pour un projet d'extension de la maison actuelle ;
- 1 bâtiment situé 28 route d'Ouzouer (parcelle cadastrale C n°36) pour l'aménagement d'une cuisine d'été d'environ 40 m² ;
- 1 bâtiment situé 39 route de Pithiviers (parcelle cadastrale ZB n° 143) pour la création d'un logement de 99 m².

La commission émet un avis favorable sur l'identification de ces 3 bâtiments pouvant changer de destination.

Sur la commune de Noyers :

- 1 bâtiment situé au lieu-dit « Maison Rouge » (parcelle cadastrale ZD n°31) pour un projet de réhabilitation de la globalité de la grange pour la réalisation d'une nouvelle habitation de 100 m² d'emprise au sol.

La commission émet un avis défavorable sur l'identification du bâtiment pouvant changer de destination aux motifs que le projet, situé en zone A, se situe à proximité d'une exploitation agricole et générera de potentiels conflits d'usage de nature à compromettre la possibilité d'étendre l'activité agricole.

Sur la commune de Montbouy :

- 1 bâtiment situé au lieu-dit « Les Ducs » (parcelle cadastrale ZH n°26) pour un projet d'aménagement en habitation d'une grange d'une surface de 56 m² au sol. Les travaux consistent en l'aménagement des combles pour la création de chambres.

La commission émet un avis favorable sur l'identification du bâtiment pouvant changer de destination.

Sur la commune de Lorris :

- 1 ensemble de bâtiments situés au lieu-dit « La Ferme du Bignon » (parcelle cadastrale BH n°222) pour un projet de transformation des bâtiments agricoles pour y développer une activité ERP sur environ 730 m² en rez-de-chaussée sur un niveau pour des salles de réunions. Le but étant de pouvoir organiser des réunions de travail ou des moments de convivialité dans ces locaux.

La commission émet un avis défavorable sur l'identification de l'ensemble de ces bâtiments pouvant changer de destination aux motifs que le projet, situé en zone A, est à proximité immédiate d'une exploitation d'élevage et générera de potentiels conflits d'usage de par la proximité d'une stabulation (élevage de bovins) et d'un abattoir de volailles avec un ERP.

- en zone N :

Sur la commune de Vieilles Maisons-sur-Joudry :

- 1 ensemble de bâtiments situés au lieu-dit « La Motte Joudry » (parcelle cadastrale AL n°47) pour un projet d'aménagement de deux bâtiments. Le premier deviendra une chaufferie de 32 m² avec à terme un petit étage de 14 m², le second deviendra une salle de restauration d'une surface de 104 m² sise dans l'ancienne étable.

La commission émet un avis favorable sur l'identification de l'ensemble de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

AVIS DE LA CDPENAF SUR LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES EN ZONES A ET N

Les règles actuelles indiquent :

c – les changements de destination* aux conditions cumulatives suivantes :

- d'être repérés au plan de zonage,
- et d'être à vocation d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel.

La collectivité propose que les nouvelles règles deviennent :

c – les changements de destination* aux conditions cumulatives suivantes :

- d'être repérés au plan de zonage,
- et d'être à vocation d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, **d'hébergements touristiques**, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel.

La commission émet un avis favorable sur les modifications réglementaires présentées.

AVIS DE LA CDPENAF SUR LA PRESENTATION DES CHANGEMENTS DES REGLES D'EMPRISE AU SOL des constructions principales, annexes et piscines EN ZONES A ET N

Nature des constructions	Règles actuelles	Proposition de modification
Constructions principales	Extension limitée à 40% e l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH	Règle inchangée
Annexes	L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUiH est limitée à 30 m ²	L'emprise au sol des nouvelles annexes et/ou l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUiH est limitée à 30 m² 50 m²
Piscine	L'emprise au sol des piscine est limitée à 75 m ² à la date d'approbation du PLUiH	Règle inchangée

Après échanges, les membres de la commission souhaitent que l'emprise au sol des annexes en zones A et N soit limitée à 40 m² au lieu des 50 m² proposés.

La commission émet un avis favorable sur la proposition de modification des règles d'emprise au sol des annexes en zone A et N si elles sont limitées à 40 m².

P/La Préfète,

**La Présidente de séance,
La Directrice adjointe,**



Sandrine REVERCHON-SALLE

