

**ARRÊTE PORTANT LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU
DE MENESTREAU-EN-VILLETTE
Identification de bâtiments susceptibles de changer de destination**

Le Président de la Communauté de communes des Portes de Sologne,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, et R.153-20 et suivants,

Vu les statuts de la Communauté de Communes des Portes de Sologne (CCPS) et la compétence de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) en matière de document d'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) Ménestreau-en-Villette approuvé par le conseil communautaire des Portes de Sologne le 19 juin 2018, et mis à jour le 14 août 2018 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale des Portes de Sologne approuvé le 9 mars 2021 par le conseil communautaire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Portes de Sologne arrêté en conseil communautaire le 27 mai 2025 ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification simplifiée n°1 du PLU de Ménestreau-en-Villette afin d'identifier des bâtiments susceptibles de changer de destination, sur la parcelle A 639, classée en zone N (naturelle et forestière), dans le cadre d'un projet d'agrotourisme ;

Considérant que l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone N est possible en application de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que cette identification ne doit pas compromettre l'activité agricole, ni nuire à la qualité paysagère du site ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque l'EPCI décide de modifier le règlement (écrit et/ou graphique) ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

Considérant que l'ensemble des modifications qui seront apportées au PLU de Ménestreau-en-Villette ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, un zonage agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-34, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zonage urbaine ou à urbaniser.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée n°1 du PLU de Ménestreau-en-Villette, avec une mise à disposition du dossier au public ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du

Direction de l'Aménagement Durable du Territoire - Place Charles de Gaulle BP 10049 – 45240 LA FERTÉ SAINT-AUBIN
Tél. 02.38.64.83.81

Internet : www.ccportesdesologne.fr - Courriel : ccps@ccportesdesologne.fr

PLU de Ménestreau-en-Villette sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme avant sa mise à disposition du public ;

Considérant que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Communautaire des Portes de Sologne et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition ;

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil communautaire des Portes de Sologne qui en délibèrera et pourra adopter le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Ménestreau-en-Villette, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations par délibération motivée.

ARRETE

Article 1 : Une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Ménestreau-en-Villette est engagée en application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Article 2 : Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Ménestreau-en-Villette doit permettre d'identifier des bâtiments susceptibles de changer de destination, sur la parcelle A 639, dans le cadre d'un projet d'agrotourisme ;

Article 3 : Le projet sera notifié à la Préfète et aux PPA avant sa mise à disposition au public ;

Article 4 : Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA, seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui seront enregistrées et conservées ;

Article 5 : Les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par le conseil communautaire des Portes de Sologne et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

Article 6 : A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Ménestreau-en-Villette, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, sera adopté par délibération motivée du conseil communautaire ;

Article 7 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et à la mairie de Ménestreau-en-Villette pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le 10 mars 2025

Le Président
Jean-Paul ROCHE

