

Communauté de Communes des Portes de Sologne



Plan Local d'Urbanisme de Ménestreau-en-Villette

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
Création de changements de destination

Note explicative

Date | Mars 2026

1.	INTRODUCTION	4
1.1	Objectifs de la modification simplifiée	4
1.1.1	Objet de la procédure	4
1.1.2	Constitution du dossier de modification simplifiée	4
1.2	Rappel de la procédure	4
1.2.1	Champ d'application de la procédure	4
1.2.2	Personne publique compétente pour mettre en œuvre la procédure	6
1.2.3	Le régime de l'évaluation environnementale	6
1.2.4	Suivi de la procédure	7
2.	CONTEXTE TERRITORIAL	8
2.1	Présentation de la commune	8
2.2	Contexte administratif et réglementaire	9
2.2.1	Groupements intercommunaux	9
2.2.2	Documents de planification	10
3.	MODIFICATION DU PLU	11
3.1	Objet de la modification	11
3.1.1	Projet de gîte	11
3.1.2	Contexte réglementaire	13
3.2	Modification des pièces du PLU	14
3.2.1	Zonage	14
3.2.2	Règlement écrit	15
3.3	Analyse de la compatibilité	16
3.3.1	Avec le PADD du PLU	16
3.3.2	Avec le PADD du PLUi arrêté	17
3.3.3	Avec le DOO du SCoT	18
4.	INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	19
4.1	Sur les espaces agricoles	19
4.2	Sur les espaces naturels	20
4.2.1	Les sites naturels remarquables	20
4.2.2	Les zones humides	21
4.2.3	La Trame Verte et Bleue (TVB)	21
4.3	Sur les déplacements	22
4.4	Sur la sécurisation des usagers	23
4.4.1	Les risques naturels	23
4.4.2	Les risques technologiques	26
4.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine	27
4.5.1	Caractéristiques paysagères	27
4.5.2	Le patrimoine remarquable	28

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1.1 OBJET DE LA PROCEDURE

La Communauté de Communes des Portes de Sologne souhaite procéder à une modification simplifiée du PLU de Ménestreau-en-Villette afin d'identifier, sur le plan de zonage, des bâtiments susceptibles de changer de destination, dans le cadre d'un projet d'aménagement de gîtes.

1.1.2 CONSTITUTION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Ménestreau-en-Villette se compose des pièces suivantes :

- La présente notice explicative, venant justifier les modifications apportées au document d'urbanisme. **Le rapport de présentation du PLU ne sera pas modifié mais complété par cette notice ;**
- Les pièces modifiées du PLU, à savoir le règlement écrit (zone N) et le plan de zonage.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée suit les dispositions réglementaires des articles L.153-36, L.153-37, L.153-40 puis L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L. 153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L. 153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.2.2 PERSONNE PUBLIQUE COMPETENTE POUR METTRE EN ŒUVRE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Ménéstreau-en-Villette est menée par la Communauté de Communes des Portes de Sologne, autorité compétente en matière de document d'urbanisme.

1.2.3 LE REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Qu'est-ce qu'une évaluation environnementale ?

L'évaluation environnementale est perçue comme un processus d'amélioration du plan modifié. Il s'agit de veiller à ce que les orientations du document d'urbanisme n'aient pas des incidences notables sur l'environnement, ou, le cas échéant, d'éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs susceptibles d'être créés.

L'intérêt d'une évaluation environnementale de la cas d'une modification simplifiée

Doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLU, les procédures de modifications suivantes (R.104-13 du Code de l'Urbanisme) :

- Lorsqu'elles permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsqu'elles emportent les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsqu'elles sont menées dans le cadre d'une procédure intégrée et que l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse des incidences des dispositions concernées sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

L'examen au cas par cas

L'examen au cas par cas est destiné à déterminer la nécessité ou non d'une évaluation environnementale pour certaines procédure d'évolution d'un document d'urbanisme, dès lors que ces documents ne sont pas soumis à une évaluation environnementale systématique. En conséquence, la MRAe est consultée pour avis conforme, après qu'un examen au cas par cas dit « ad hoc » ait été réalisé et ait conclu à une absence d'incidences notables sur l'environnement. La MRAe dispose alors de deux mois pour rendre son avis motivé.

Dans le cas de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Ménéstreau-en-Villette, il a ainsi été fait le choix de procéder à un examen au cas par cas *ad hoc* réalisé par la personne publique responsable, à savoir la Communauté de Communes des Portes de Sologne.

A l'issue de l'instruction de la demande d'examen au cas par cas, la MRAe Centre-Val de Loire a décidé que ...

1.2.4 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

Arrêté du Président engageant la procédure	10 mars 2026
Avis conforme par la MRAe sur l'examen au cas par cas <i>ad hoc</i>	
Notification aux Personnes Publiques Associées	
Délibération du conseil communautaire fixant les modalités de mise à disposition du dossier au public	
Mise à disposition du dossier au public	
Approbation de la modification simplifiée en conseil communautaire	

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Ménéstreau-en-Villette est une commune rurale du Sud du département du Loiret et limitrophe avec le département voisin de Loir-et-Cher. Situé au cœur de la Sologne, le territoire s'étend sur environ 53.6 km² et est traversé par deux cours d'eau, que sont le Cosson (au Nord) et la Canne (au Sud). La commune se trouve à environ 25 km au Sud d'Orléans.

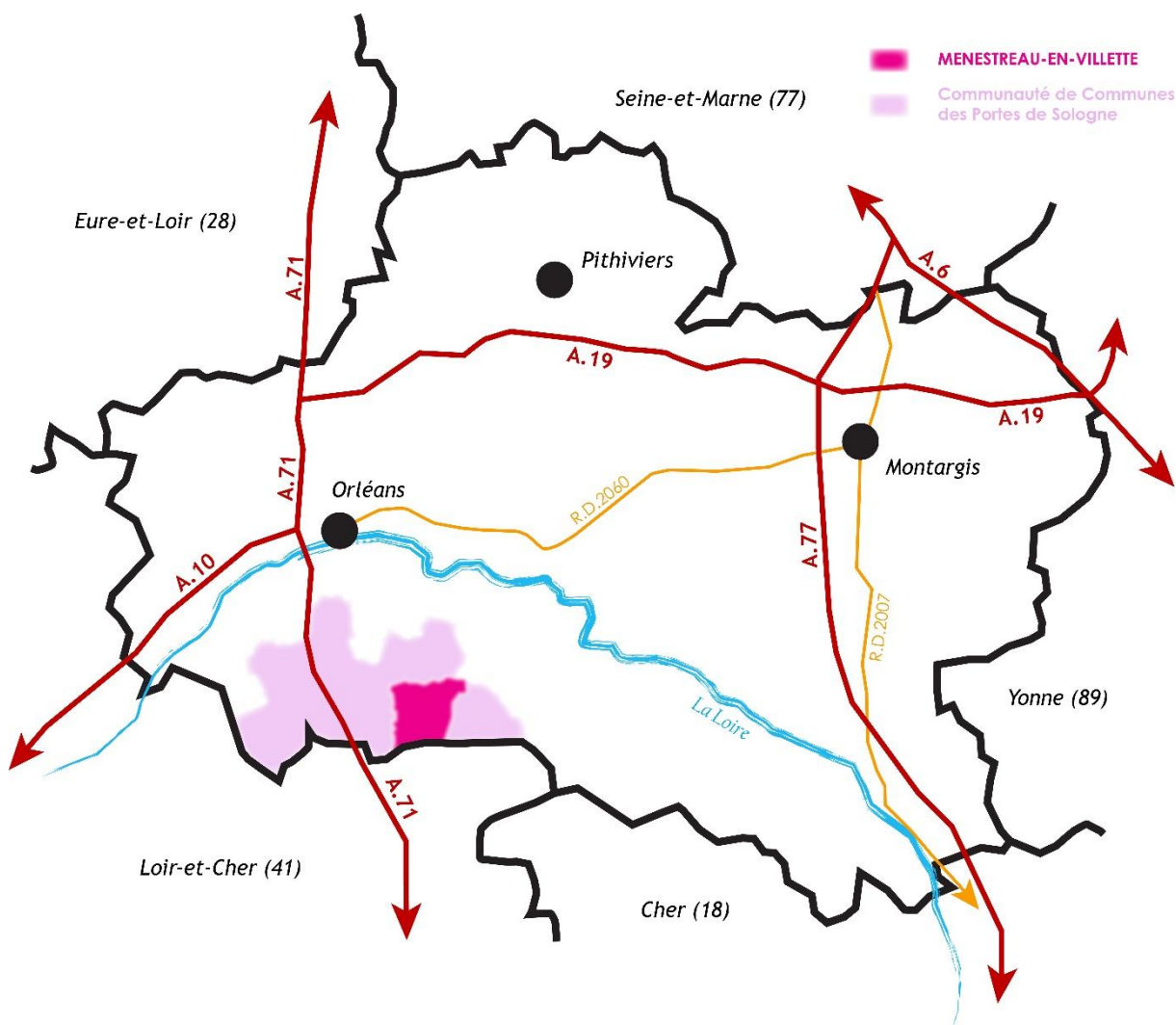


Figure 1 - Localisation de la commune de Ménéstreau-en-Villette à l'échelle départementale (Terr&Am)

La commune de Ménéstreau-en-Villette accueillait 1 385 habitants en 2022 (données INSEE). La population communale est restée globalement stable depuis la fin du XX^e siècle, mais une légère baisse peut être observée ces dernières années (-1% en moyenne par an). La dynamique démographique de Ménéstreau-en-Villette est caractéristique des petites communes rurales.

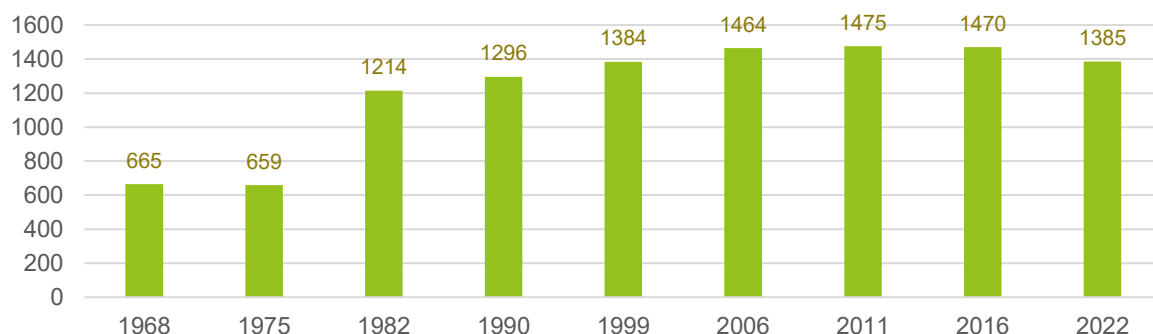


Figure 2 - Evolution de la population communale de Ménestreau-en-Villette entre 1968 et 2022 (INSEE)

2.2 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

2.2.1 GROUPEMENTS INTERCOMMUNAUX

La commune de Ménestreau-en-Villette est membre de plusieurs groupements intercommunaux :



- **La Communauté de Communes des Portes de Sologne**, dont le siège est implanté sur la commune de La Ferté-Saint-Aubin. Réunissant sept communes (Ardon, La Ferté-Saint-Aubin, Jouy-le-Potier, Ligny-le-Ribault, Marcilly-en-Villette, Ménestreau-en-Villette et Sennely), le territoire intercommunal s'étend sur près de 41 500 ha et accueillait 15 654 habitants en 2022 ;



- **Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Forêt d'Orléans Loire Sologne**, qui regroupe quatre intercommunalités : celle du Val de Sully, celle des Loges, celle de la Forêt et celle des Portes de Sologne.



Figure 3 - Localisation de la commune à l'échelle de l'intercommunalité (site internet CCPS)

2.2.2 DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ménestreau-en-Villette

Le PLU de Ménestreau-en-Villette a été approuvé par le conseil communautaire des Portes de Sologne le 19 juin 2018.

Depuis cette date, aucune procédure d'évolution du PLU n'a été recensée, à l'exception d'une mise à jour qui a eu lieu le 14 août 2018, annexant au PLU le périmètre délimité des abords de l'Eglise Notre Dame, inscrite au titre des Monuments Historiques sur la commune.

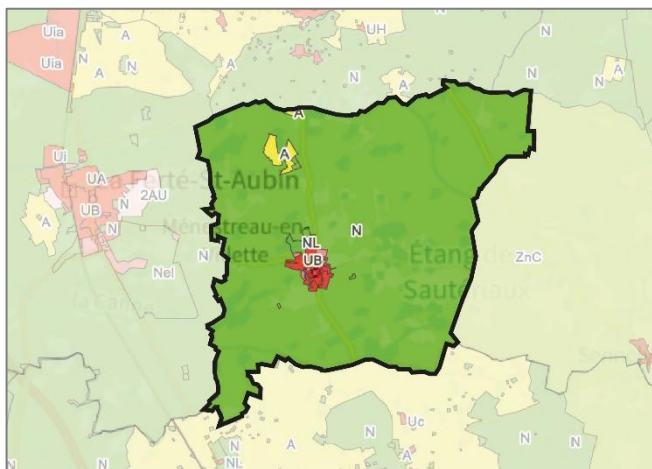


Figure 4 - Extrait du zonage du PLU téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Depuis le 15 octobre 2019, la Communauté de Communes a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant l'ensemble de son territoire.

Ce document a été arrêté en conseil communautaire le 27 mai 2025 ; la phase administrative est en cours actuellement.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Approuvé le 9 mars 2021 par le conseil communautaire, le territoire des Portes de Sologne est couvert par un SCoT qui définit les principaux objectifs de développement pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT est composé de cinq parties :

- 1) Garantir le bon fonctionnement écologique et valoriser les qualités paysagères du territoire ;
- 2) Prendre appuis sur une armature urbaine solidaire et équilibrée pour organiser le développement urbain et les mobilités ;
- 3) Favoriser l'attractivité économique et résidentielle du territoire ;
- 4) Réduire les impacts des projets de développement sur la consommation foncière ;
- 5) Mettre en place un projet durable intégrant les enjeux environnementaux.

Les modifications apportées au PLU de Ménestreau-en-Villette dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 devront être compatibles avec les orientations fixées dans le PADD du PLU ainsi qu'avec les objectifs du SCoT détaillés dans le DOO.

3. MODIFICATION DU PLU

3.1 OBJET DE LA MODIFICATION

3.1.1 PROJET DE GITE

L'un des exploitants agricoles, dont le siège est implanté sur la commune de Ménéstreau-en-Villette, a fait part à la CCPS de son projet de diversification de l'activité agricole, par la valorisation de son patrimoine bâti à travers l'aménagement de gîtes. Cette diversification agrotouristique apparaît nécessaire pour la viabilité économique de l'exploitation agricole.

Les bâtiments concernés par ce projet sont situés au lieu-dit « La Bernasière », sur la parcelle A 639, à l'Est du bourg de Ménéstreau-en-Villette. Le secteur est accessible depuis la RD 17 puis le chemin de Chavenay. Il est inscrit au sein d'un environnement boisé compact. Un étang est présent, à cheval sur les parcelles A 639 et 638.

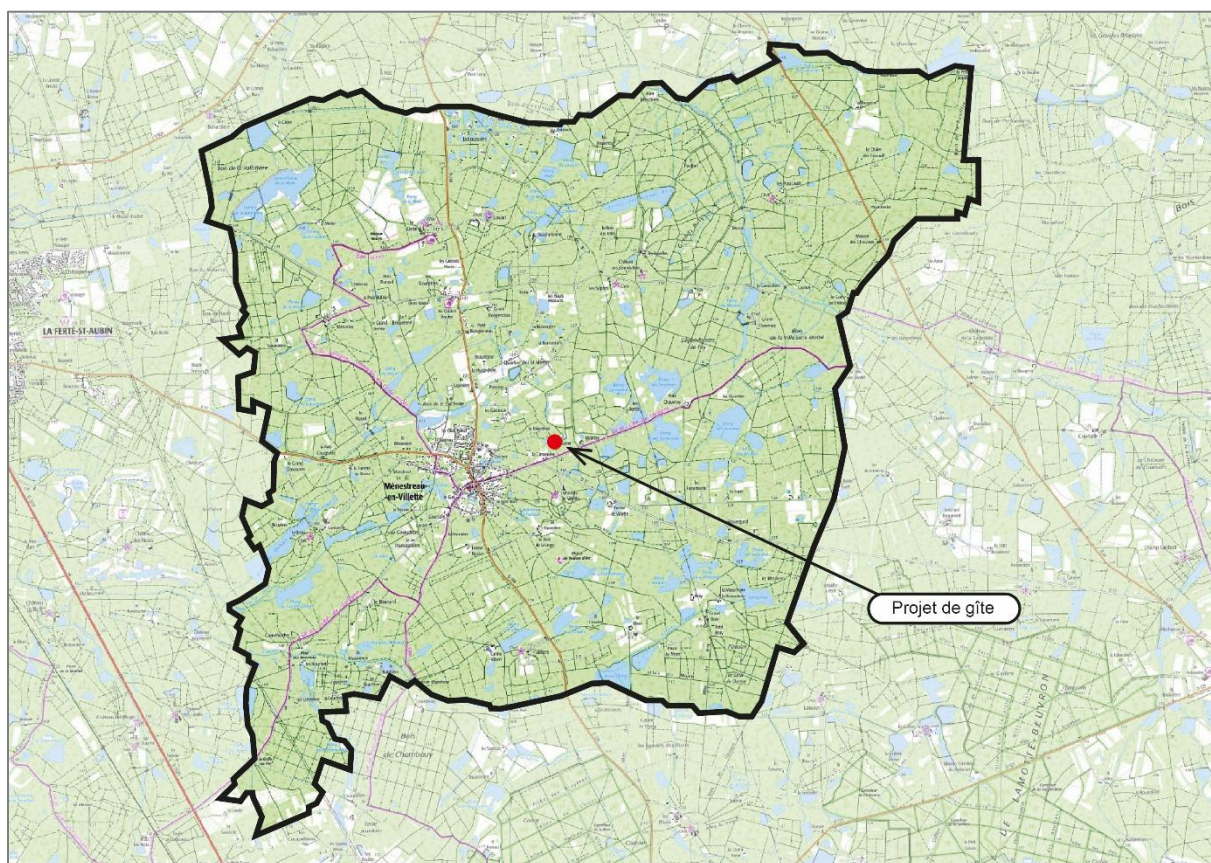


Figure 5 - Localisation du site à l'échelle communale (IGN)

A noter que le cadastre fait apparaître sur cette parcelle un ensemble bâti composé de 4 entités ; dans les faits, l'un des bâtiments n'est aujourd'hui plus existant. Pour plus de cohérence entre le site, la photo aérienne et le cadastre, le choix a été fait de supprimer le bâtiment inexistant du plan cadastral pour cette procédure.



Figure 6 - Extrait cadastral et photo aérienne du site (Terr&Am)

Anciens corps de ferme, les bâtiments sont aujourd'hui inutilisés : il faut distinguer d'une part l'ancienne maison d'habitation (bâtiment le plus au Sud) et d'autre part l'ancienne grange (bâtiment le plus au Nord). L'objectif est donc d'aménager deux gîtes ruraux, dont le fonctionnement

sera assimilé comme une activité accessoire et complémentaire à l'exploitation agricole existante. Aucune construction nouvelle, ni extension significative n'est envisagée. Il s'agira uniquement d'une rénovation des bâtiments, notamment pour les adapter aux exigences thermiques. Les réseaux sont déjà existants et l'assainissement individuel est conforme, dimensionné et déjà fonctionnel.

En somme, la création de ces gîtes permet :

- **Une valorisation raisonnée et réversible du bâti existant,**
- **Une sauvegarde du patrimoine bâti traditionnel (type longère solognote),**
- **Un encouragement à la diversification de l'activité agricole afin de maintenir sa présence sur la commune.**



Figure 7 - Photographie des bâtiments concernés par le projet

3.1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

3.1.2.1 Inscription actuelle du site au sein du PLU

Les bâtiments sont actuellement inscrits en zone N, au sein du PLU de Ménéstreau-en-Villette. **Le règlement écrit de la zone N n'admet pas les changements de destination pour les bâtiments inscrits dans cette zone**, alors même que les dispositions générales du PLU rappellent que ce type d'opération peut être admis en zone N.

A noter que le lexique du règlement du PLU comprend déjà une définition du « changement de destination » : « Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. »

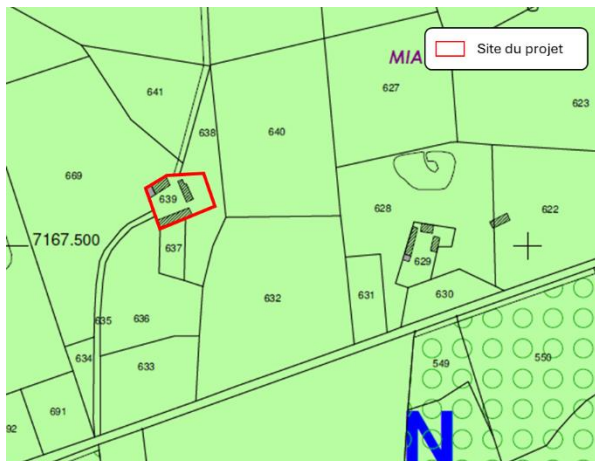


Figure 8 - Extrait du plan de zonage du PLU actuel de Ménéstreau-en-Villette

3.1.2.2 Perspective de prise en compte dans le cadre du PLUi des Portes de Sologne

Le PLUi en cours d'élaboration a d'ores et déjà pris en compte ce projet de gîte et les bâtiments sont donc identifiés comme étant susceptibles de changer de destination, dans le cadre d'un projet d'hébergement touristique hôtelier et touristique.

Après analyse, le projet respecte les différents critères retenus dans le cadre du projet de territoire pour la sélection des bâtiments susceptibles de changer de destination à l'échelle intercommunale :

Critères retenus	Respect ?
Bâtiment présentant un bon état général	Oui
Bâtiment éloigné d'un site d'exploitation agricole	Oui
Présence d'un accès sécurisé, carrossable et entretenu	Oui
Présence d'un réseau électrique à proximité	Oui
Présence d'un réseau d'eau potable à proximité	Oui
Patrimoine bâti architectural	Oui

Tableau 1 - Critères retenus dans le cadre du PLUi pour l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination

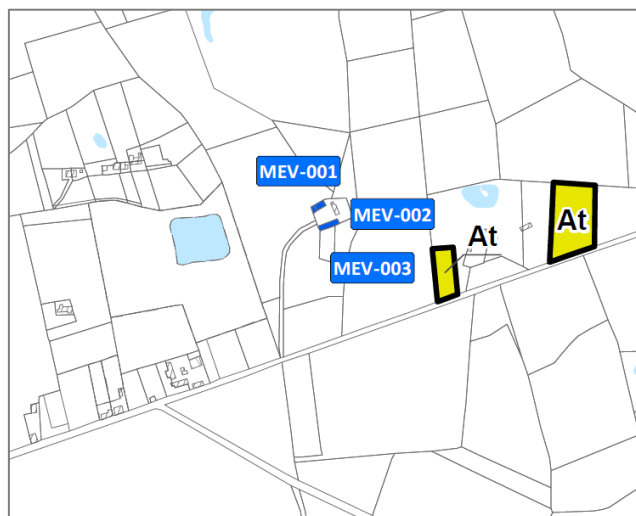


Figure 9 - Extrait du zonage du PLUi arrêté des Portes de Sologne
(en bleu = bâtiments susceptibles de changer de destination)

3.2 MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Pour rendre possible le projet de gîte, l'identification des bâtiments de la parcelle A 639 comme étant susceptibles de changer de destination est nécessaire au sein du PLU de Ménéstreau-en-Villette. Ces modifications reprennent ainsi l'identification déjà envisagées dans le cadre du PLUi des Portes de Sologne.

3.2.1 ZONAGE

Les différents bâtiments présents sur la parcelle A 639 font l'objet d'une identification comme « bâtiments susceptibles de changer de destination » (3 identifications), au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme qui stipule que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Comme démontré au préalable, l'aménagement de deux gîtes au sein des bâtiments identifiés ne vient pas compromettre l'activité agricole existante, ni nuire à la qualité paysagère du site.

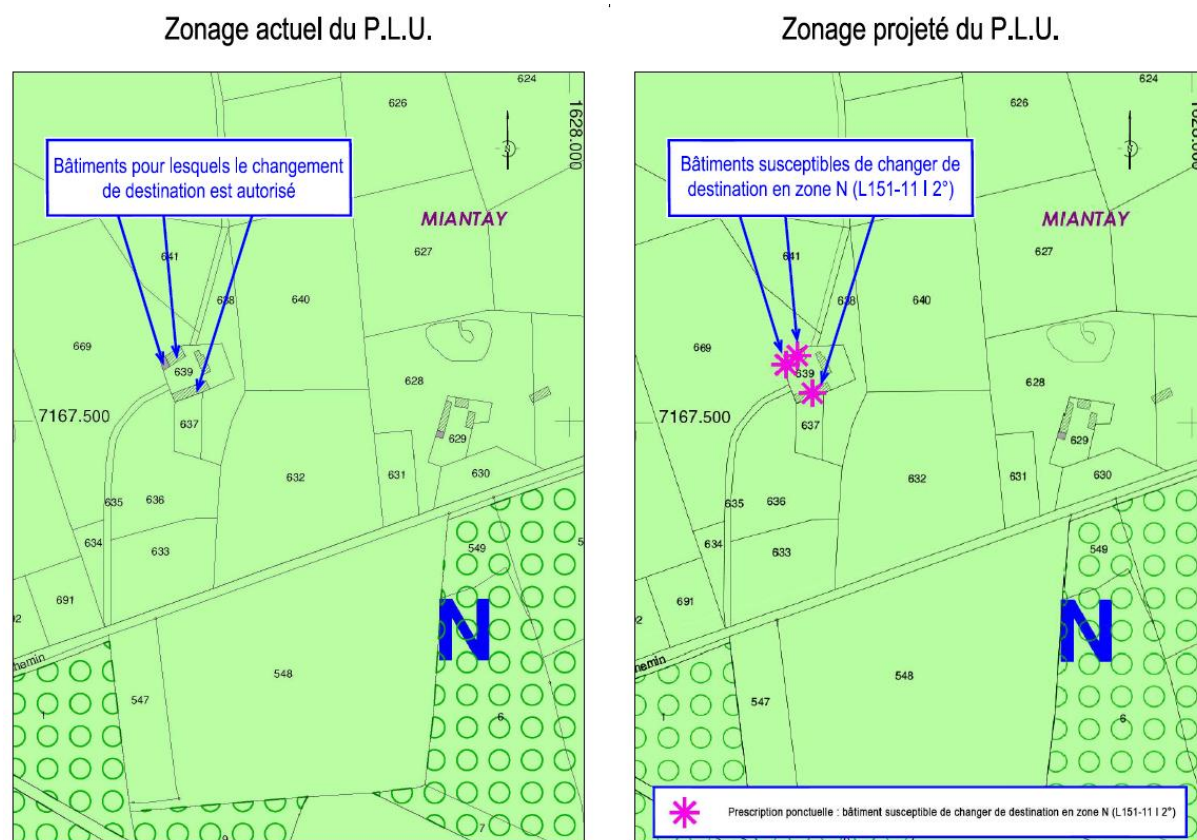


Figure 10 - Modifications apportées au zonage dans le cadre de la présente modification simplifiée

3.2.2 REGLEMENT ECRIT

Le PLU de Ménéstreau-en-Villette ne prévoit aucun changement de destination sur l'ensemble de son territoire, mis à part les bâtiments identifiés en tant qu'éléments de patrimoine qui peuvent également faire l'objet d'un changement de destination (en zone A). Ce faisant, il est nécessaire d'adapter le règlement écrit de la zone N (concernée par la présente modification) afin d'autoriser les changements de destination ponctuellement.

Ainsi, l'article N 1-2-2 relatif aux occupations du sol soumises à condition est complété pour admettre les changements de destination pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage :

- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile violette, le changement de destination « hébergement hôtelier et touristique » est admis, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant et de ne pas compromettre l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

Figure 11 - Extrait du règlement écrit modifié de Ménéstreau-en-Villette

3.3 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

3.3.1 AVEC LE PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le cœur politique du document d'urbanisme. Cette pièce fixe les objectifs de développement pour le territoire, qui doivent ensuite être retranscrits dans les différentes pièces règlementaires du PLU.

Les modifications apportées au PLU de Ménestreau-en-Villette doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le PADD.

Axe du PADD	Réponse apportée par les modifications du PLU
Orientation en matière de logements et accueil de nouveaux habitants	La mobilisation des bâtiments identifiés comme étant susceptibles de changer de destination dans le cadre de cette procédure n'est pas de nature à compromettre le projet démographique inscrit dans le PADD, ni de complexifier l'installation de nouveaux ménages sur le territoire, dans la mesure où les bâtiments concernés par le projet sont aujourd'hui vacants et ne servent ni de bâtiments d'exploitation, ni d'habitation principale.
Réduction de la consommation foncière, limitation de l'étalement urbain	Cette modification simplifiée va permettre une valorisation du patrimoine bâti existant, dans une perspective de développement de l'offre d'hébergements touristiques. Aucune consommation d'espace n'est à prévoir dans le cadre de ce projet. Par ailleurs, la desserte existante et en capacité suffisante du secteur par les réseaux permet de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD.
Localisation et étendu des extensions de l'urbanisation	Non concerné.
La construction dans les écarts	Le PADD fixe un cadre pour le développement des constructions situées dans les écarts, afin de concilier à la fois préservation des activités agricoles et sylvicoles mais aussi développement modéré des constructions. Les modifications apportées au PLU respectent les enjeux fixés dans le PADD dans la mesure où il ne s'agit pas de réaliser de nouvelles constructions, mais uniquement d'encourager la reprise de bâtiments existants, dans le cadre d'un projet de diversification de l'activité agricole.
Orientation cadre de vie - équipements	Non concerné.
Orientation économie	La concrétisation du projet de gîtes permis à travers l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination permettra de soutenir, dans une moindre mesure, l'activité économique sur le territoire (versement d'une taxe de séjour par chaque voyageur, consommation et achat au sein des commerces de proximité du village, etc.).
Préserver les espaces naturels et forestiers	Les modifications apportées au PLU (et en filigrane le projet de gîtes) ne sont pas de nature à impacter les espaces naturels et forestiers : - Aucune consommation de ces espaces n'est envisagée : il s'agit uniquement de permettre la

	reprise et la rénovation de bâtiments existants. Aucune nouvelle construction n'est prévue et ne saurait être autorisée dans le règlement actuel de la zone N. - Les dispositions réglementaires ajoutées dans le cadre de cette procédure conditionnent le changement de destination au respect d'une part du bâti existant, et d'autre part de son environnement, permettant ainsi la préservation de la trame verte et bleue. - Les modifications soutiennent la diversification de l'activité agricole, qui est peu représentée sur la commune compte tenu du fort couvert forestier.
--	---

Tableau 2 - Analyse de la compatibilité des modifications du PLU de Ménéstreau-en-Villette avec le PADD

Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec le PADD de Ménéstreau-en-Villette.

3.3.2 AVEC LE PADD DU PLUI ARRETE

Le PADD du PLUi arrêté fixe des objectifs pour encourager la reprise des bâtiments isolés :

Dans l'axe n°1 « Concilier le développement territorial et préservation de l'identité solognote », plusieurs leviers d'ajustements sont identifiés pour offrir des perspectives raisonnables d'accueil de nouveaux habitants, notamment la mobilisation des bâtiments isolés dans les espaces agricoles, naturels et forestiers, qui ne répondent plus aux besoins agricoles modernes (ex : machines agricoles de plus en plus volumineuses qui ne sont plus adaptées aux granges anciennes). Outre l'ajustement de l'offre de logements, ces reprises permettent de préserver le patrimoine bâti de caractère : l'objectif à l'échelle intercommunale est ainsi de ne pas créer de nouvelles « ruines » dans les écarts bâtis, en encourageant leur reprise pour ainsi valoriser le patrimoine vernaculaire.

→ Les modifications du PLU de Ménéstreau-en-Villette participent de cet objectif global et permettront ainsi de sauvegarder le patrimoine bâti existant.

Dans l'axe n°2 « Projeter un développement structuré par pôles et adapté au contexte local », le PADD rappelle que les changements de destination seront conditionnés à la desserte des secteurs par les réseaux. L'objectif est ainsi de s'assurer que la reprise des bâtiments existants n'engendre pas des coûts supplémentaires pour les collectivités.

→ Comme signalé auparavant, le secteur est déjà desservi par les réseaux, et en capacité suffisante.

Dans l'axe n°3 « Valoriser les atouts de la Sologne comme lever du tourisme vert », un objectif de confortement de l'offre d'activités touristiques et de loisirs est ambitionné, à travers une modernisation et le développement de l'accueil touristique par les changements de destination.

→ Les modifications du PLU de Ménéstreau-en-Villette permettront de compléter l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire des Portes de Sologne, tout en valorisant le patrimoine bâti existant et en capitalisant sur le contexte naturel et forestier reconnu (Sologne).

Dans l'axe n°5 « Accompagner le développement de projets structurants pour le territoire », les élus de l'intercommunalité ont souhaité faciliter la diversification des activités agricoles pour pérenniser leur présence sur le territoire. A ce titre, l'encouragement à la mutation des bâtiments agricoles sans repreneur a été inscrit.

→ Le projet de gîtes est lié à une activité agricole existante sur le territoire, dans une perspective de diversification. Il ne vient pas perturber l'exploitation agricole.

Les modifications apportées au PLU de Ménestreau-en-Villette sont compatibles avec les orientations inscrites dans le PADD du PLUi en cours d'élaboration, qui intègre déjà le projet de gîtes.

3.3.3 AVEC LE DOO DU SCOT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial des Portes de Sologne fixe les principales perspectives d'évolution du territoire et les mesures à respecter dans le cadre de son aménagement. Ces mesures doivent être prises en compte au sein des documents d'urbanisme locaux (en particulier le PLUi en cours d'élaboration).

Ainsi, les ajustements apportés au PLU de Ménestreau-en-Villette répondent à divers objectifs poursuivis dans le SCOT :



PRESCRIPTION 25

Le changement de destination des bâtiments en zone agricole n'ayant plus une vocation agricole est autorisé, dans le respect du contexte réglementaire en vigueur, dès lors que le projet ne met pas en péril les exploitations agricoles existantes, et qu'il permet, le cas échéant, de préserver un bâti bien intégré dans les paysages.

→ Dans le cadre des ajustements effectués, aucune incidence sur les exploitations agricoles n'est relevée. Également, le cadrage réglementaire permet d'assurer l'insertion environnementale et paysagère des changements de destination.



PRESCRIPTION 36

Les documents d'urbanisme locaux devront permettre le développement de l'offre d'hébergement à destination touristique, notamment en zones naturelles sous conditions : permettre des aménagements touristiques légers pour des activités ou de l'hébergement.

L'hébergement rural de qualité (gîtes et chambres d'hôtes) devra être conforté.

Les hébergements plus standardisés, de type hôtel, pourront être développés.

La reconversion d'anciens bâtiments agricoles pour l'accueil d'activités touristiques pourra être autorisée pour renforcer l'offre d'hébergement touristique.

→ Les ajustements apportés au PLU permettent de développer d'avantage l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire, notamment via la mobilisation d'anciens bâtiments agricoles inutilisés.

La présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Ménestreau-en-Villette est donc compatible avec le DOO du SCOT des Portes de Sologne.

4. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

Compte tenu du couvert forestier omniprésent sur le territoire communal, les espaces agricoles sont peu nombreux. Quelques parcelles agricoles sont disséminées sur la commune. Un seul îlot de culture conséquent est recensé à la PAC au Nord du territoire.

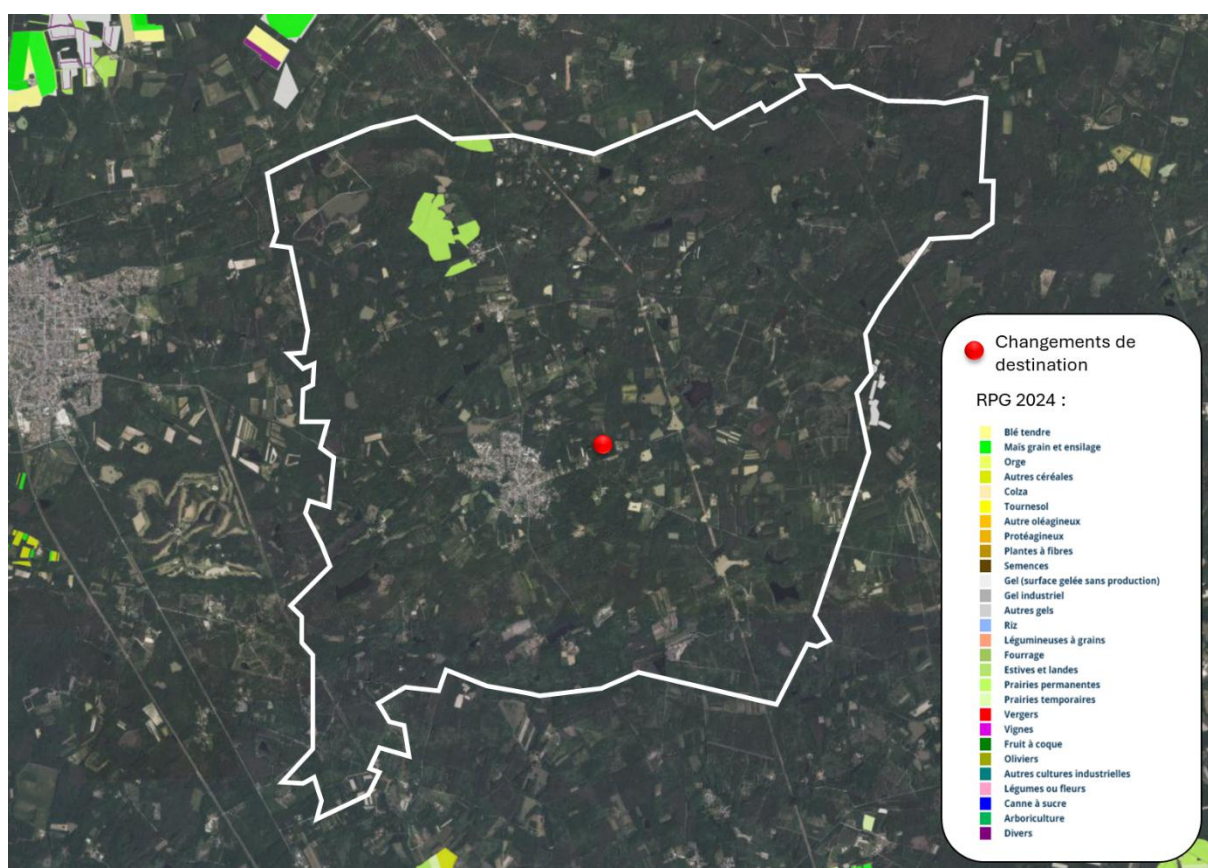


Figure 12 - Les espaces agricoles cultivés à Ménéstreau-en-Villette (RPG 2024 - Géoportail)

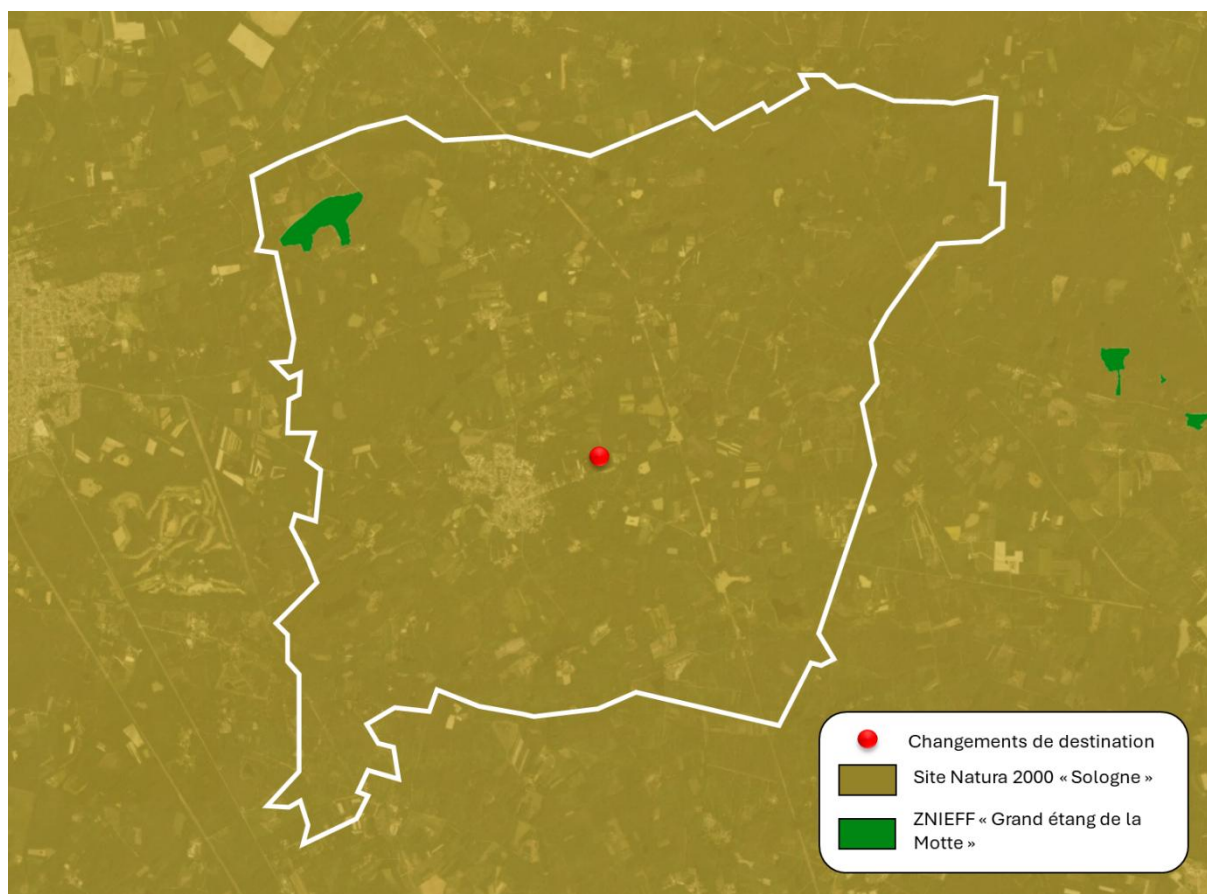
Les modifications apportées au PLU ne viendront pas compromettre l'activité agricole en place sur la commune de Ménéstreau-en-Villette. Au contraire, elles auront une incidence positive en soutenant la diversification d'une exploitation déjà existante et en valorisant des anciens bâtiments agricoles inadaptés à la profession aujourd'hui.

4.2 SUR LES ESPACES NATURELS

4.2.1 LES SITES NATURELS REMARQUABLES

Des zonages règlementaires s'appliquent sur la commune de Ménestreau-en-Villette pour valoriser, préserver et sauvegarder le patrimoine naturel remarquable.

- **Réseau Natura 2000** : l'ensemble du territoire communal est couvert par le site Natura 2000 « Sologne ». Ce site Natura 2000 se compose essentiellement de vastes étendues forestières émaillées d'étangs. Son intérêt repose notamment sur la présence de milieux boisés, d'étangs, de landes sèches à Bruyère cendrée, de Callune (*Calluna vulgaris*) et d'Hélianthème faux alysson (*Helianthemum greenii*). Compte tenu de sa localisation, en rebords de plateau, cette portion du site Natura 2000 fait partie d'un sous-ensemble naturel « Sologne du Loiret ». Compte tenu de l'inscription intégrale de la commune au sein de ce site Natura 2000, le secteur du projet est aussi concerné.
- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : la ZNIEFF de type 1 « Grand Etang de la Motte » est présent au Nord-Ouest de la commune. Le site du projet de gîte n'est pas localisé à proximité de cette ZNIEFF.



A noter que le site ne se trouve pas à proximité immédiate :

- D'un parc naturel régional,
- D'une réserve naturelle,
- D'un site protégé par arrêté de biotope,
- D'un espace naturel remarquable.

4.2.2 LES ZONES HUMIDES

D'après le Code de l'environnement (article L.211-1), les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Les zones humides répondent à plusieurs fonctions : écrêtement des crues, épuration naturelle, réservoirs de biodiversité, etc.

D'après le SIG réseau zones humides, le site du projet se trouve sur un espace avec une probabilité assez forte de correspondre aux critères des zones humides.

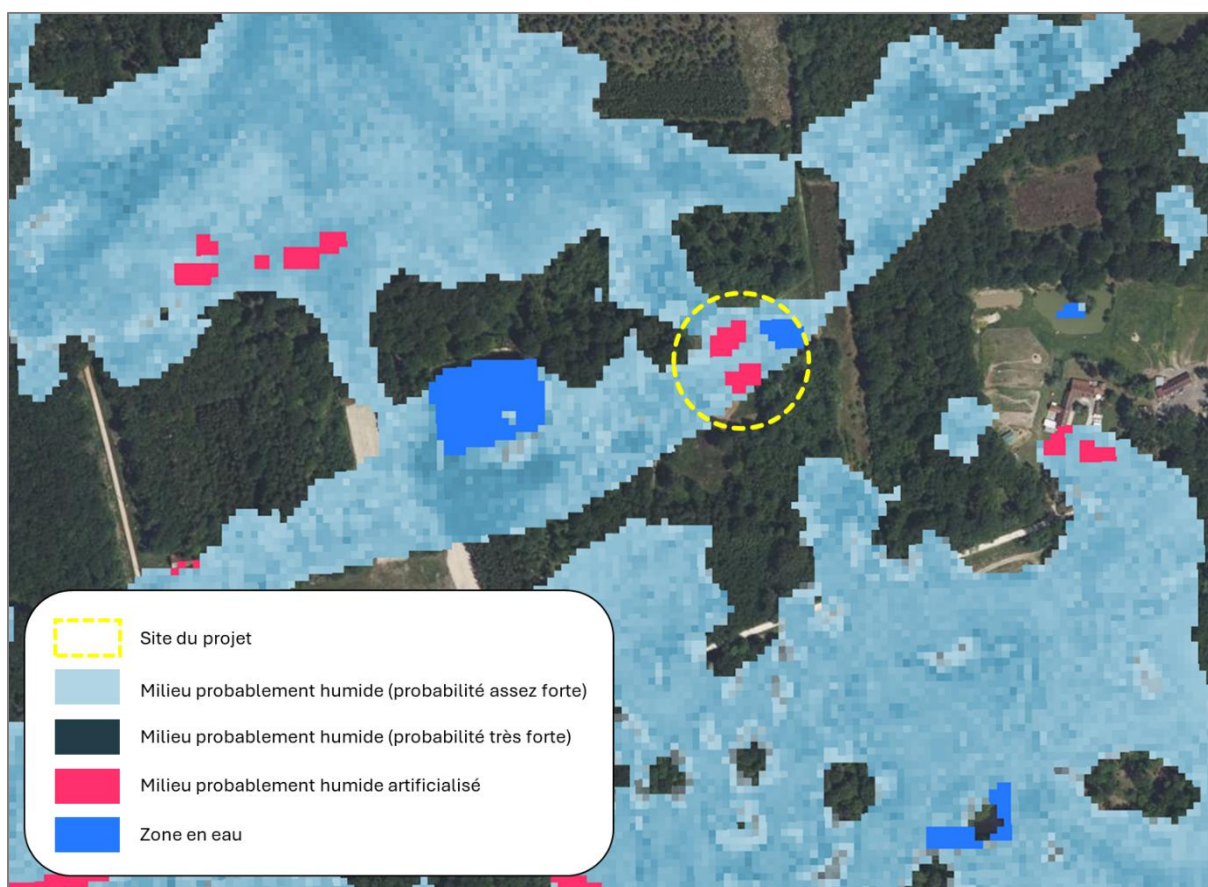


Figure 14 - Extrait du SIG réseau zones humides à hauteur du site du projet

4.2.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

La TVB est une mesure du Grenelle de l'Environnement pour enrayer le déclin de la biodiversité. Cette mesure consiste à préserver et restaurer les continuités écologiques au sein d'un réseau fonctionnel, terrestre comme aquatique. Les documents supra-communaux, notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE – intégré au SRADDET) et le SCOT, fixent le cadre de la TVB locale.

La TVB à l'échelle de Ménestreau-en-Villette se décline principalement à travers deux types de réservoirs de biodiversité, constitutifs des milieux boisés (trame verte) et des milieux humides (trame bleue). Elle s'appuie également sur un réseau de continuités écologiques à conforter et de continuités secondaires :

- Le Grand Etang de la Motte, au Nord-Ouest de la commune, fait part de la grande continuité aquatique, humide et boisée qui travers le Nord du centre-ville de La Ferté-Saint-Aubin. Cette continuité écologique est éloignée du secteur concerné par les modifications ;

- Deux continuités secondaires traversent l'Est du territoire, dont l'une à proximité du site du projet.

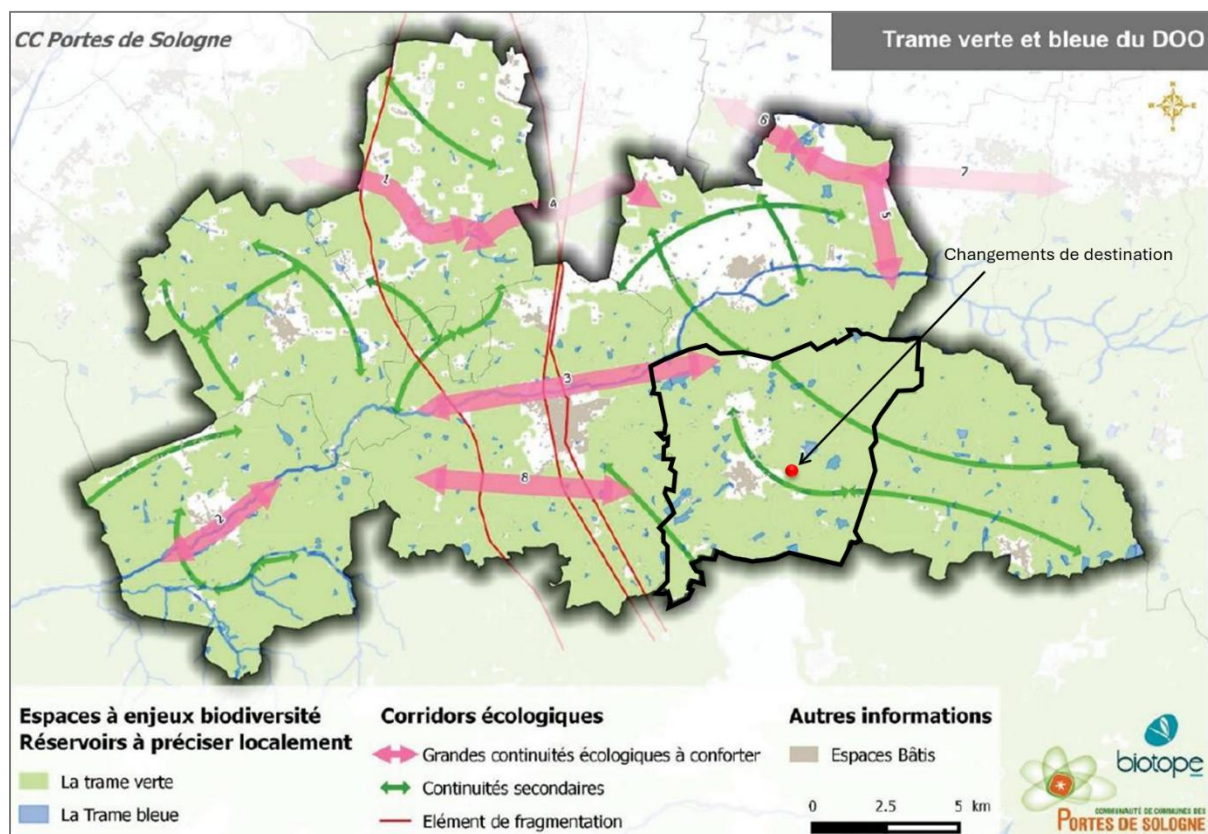


Figure 15 - La déclinaison de la TVB à l'échelle de la CCPS (DOO du SCOT des Portes de Sologne)

D'une façon générale, les modifications apportées au PLU de Ménestreau-en-Villette n'auront pas d'incidence majeure sur les caractéristiques principales du milieu naturel de la commune, qu'il s'agisse du patrimoine naturel remarquable (site Natura 2000 « Sologne »), des zones humides (secteur avec une probabilité assez forte) ou bien encore des composantes de la TVB (au sein du réservoir de biodiversité des milieux boisés et proximité avec une continuité secondaire). L'incidence sur l'environnement des modifications est en effet très limitée car l'objectif, à travers les ajustements apportés au PLU, est uniquement de permettre la reprise des bâtiments existants dans le cadre d'un projet d'hébergements touristiques. Aucun aménagement susceptible d'impacter l'environnement général du territoire n'est prévu (pas d'extension, pas de nouvelles annexes, ...).

4.3 SUR LES DEPLACEMENTS

La commune de Ménestreau-en-Villette est située à l'écart des principaux axes routiers et de transit du territoire des Portes de Sologne. Les RD 108 (Saint-Cyr-en-Val / Vouzon) et 17 (vers La Ferté-Saint-Aubin) sont les principaux axes routiers structurants.

Le site du projet est localisé en retrait de ce réseau routier, en étant accessible via la route de Sennely (RD17), puis le Chemin de Chavenay. A noter que le Département du Loiret a comptabilisé en moyenne 300 véhicules par jour sur la RD 17, dont 4.3% de poids-lourds.

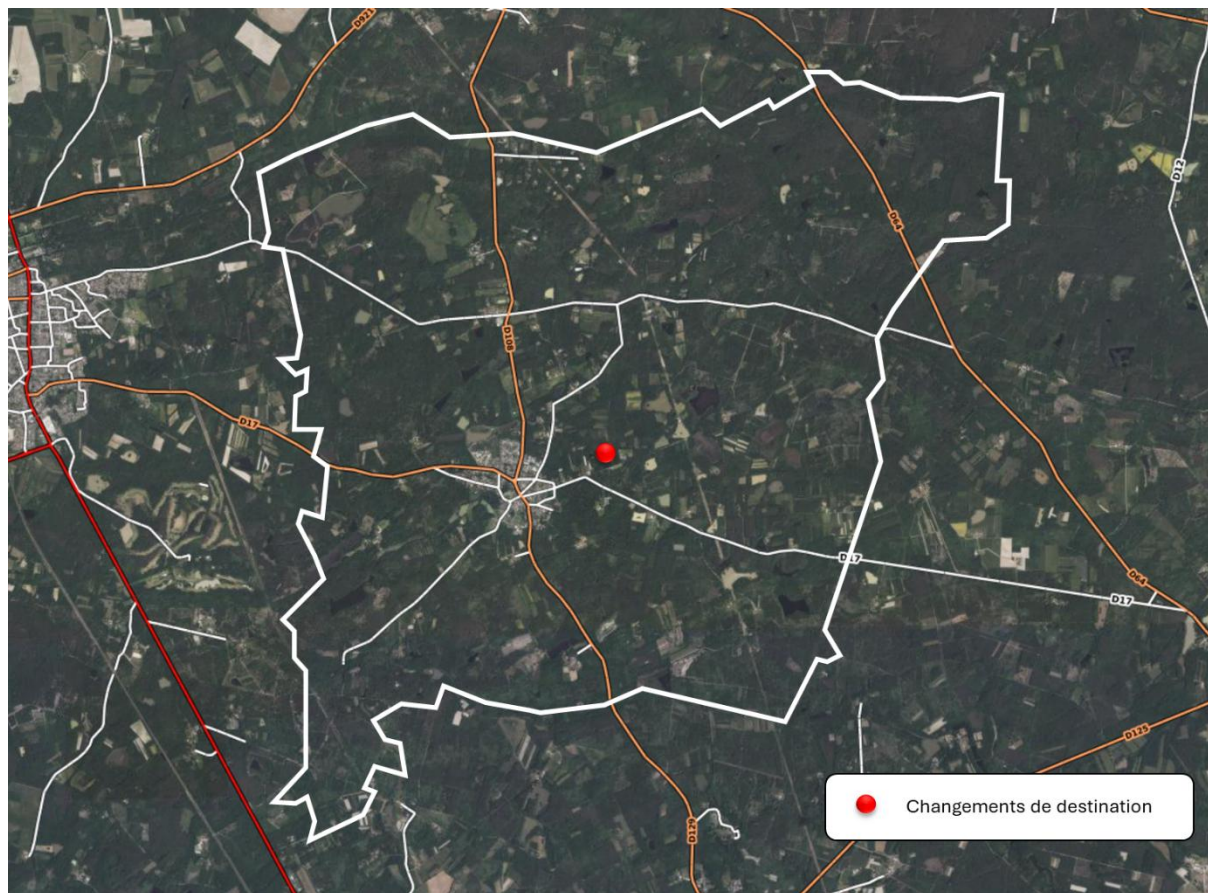


Figure 16 - Le réseau routier à Ménéstreau-en-Villette (Géoportail)

Les modifications apportées au PLU de Ménéstreau-en-Villette n'auront pas d'incidence sur les déplacements, car elles sont liées à un projet modéré qui n'est pas de nature à entraîner une affluence majeure en terme de trafic routier.

4.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

4.4.1 LES RISQUES NATURELS

Inondation

Bien que la commune de Ménéstreau-en-Villette ne soit pas concernée par le risque inondation par débordement d'un cours d'eau, elle est sujette aux inondations par remontée de nappes. Ce type d'inondation est causé par une montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol. Ces situations se produisent en particulier lors d'épisodes pluviaux importants qui engendrent une recharge exceptionnelle des nappes phréatiques. Les inondations par remontée de nappes peuvent engendrer, entre autres, une inondation généralisée dans les vallées, l'apparition d'étangs ou de mares temporaires, des mouvements de terrains, etc.

Le secteur du projet est inscrit dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

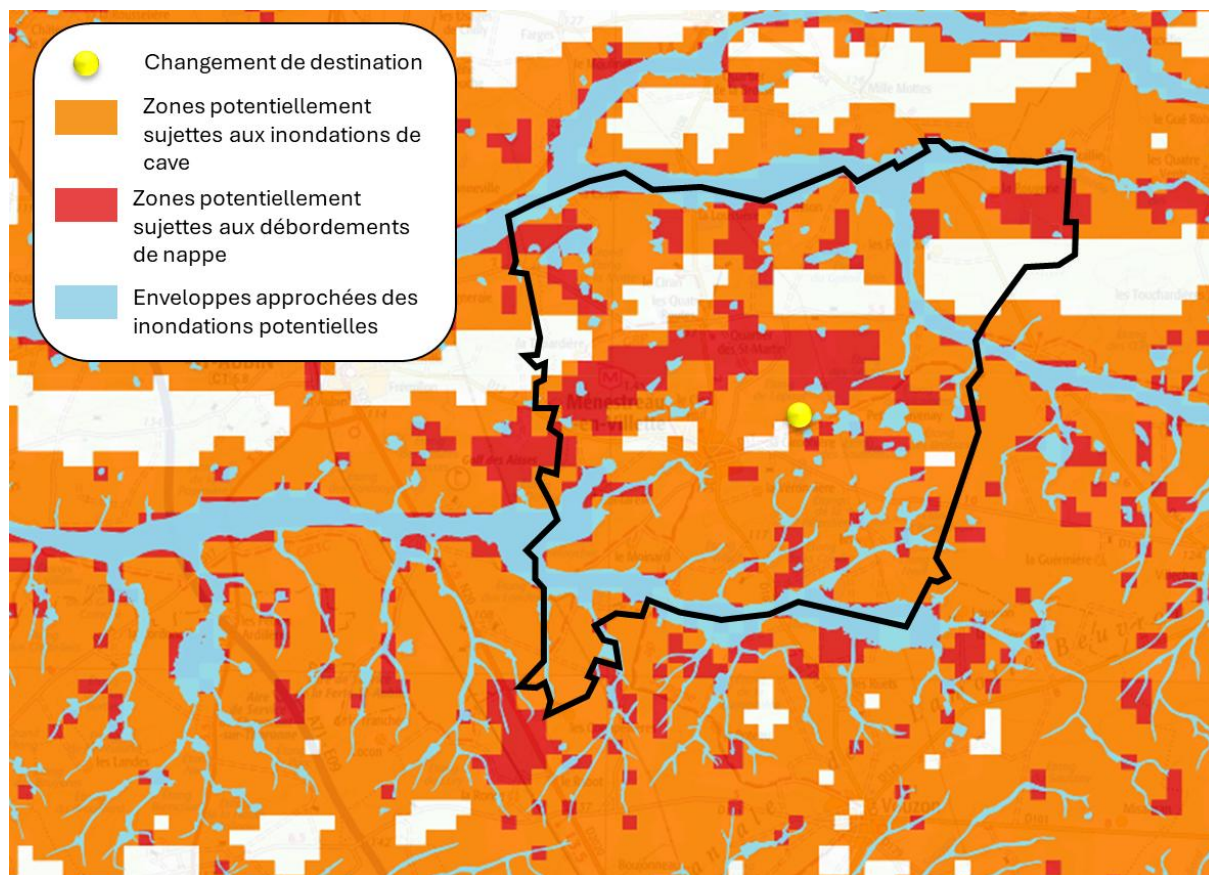


Figure 17 - Risque inondation par remontée de nappes (InfoTerre)

Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain se traduisent par des mouvements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol. Ces déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

La présence d'argiles dans les sols peut également causer des mouvements de terrain. La variation de la teneur en eau du sol peut entraîner une variation de la structure des sols, qui sont alors amenés soit à gonfler (saturation en eau) ou à se rétracter (assèchement) ; cela provoque alors un phénomène dit de « retrait et gonflement des argiles ». La réalisation d'études de sol au préalable de toute construction permet ainsi d'adapter au mieux les structures et les fondations, afin d'éviter une détérioration future.

Une large partie de la commune de Ménéstreau-en-Villette est exposée à ce risque, dont le niveau d'exposition varie de moyen à fort. Le site du projet de gîte est concerné par un aléa potentiellement fort.

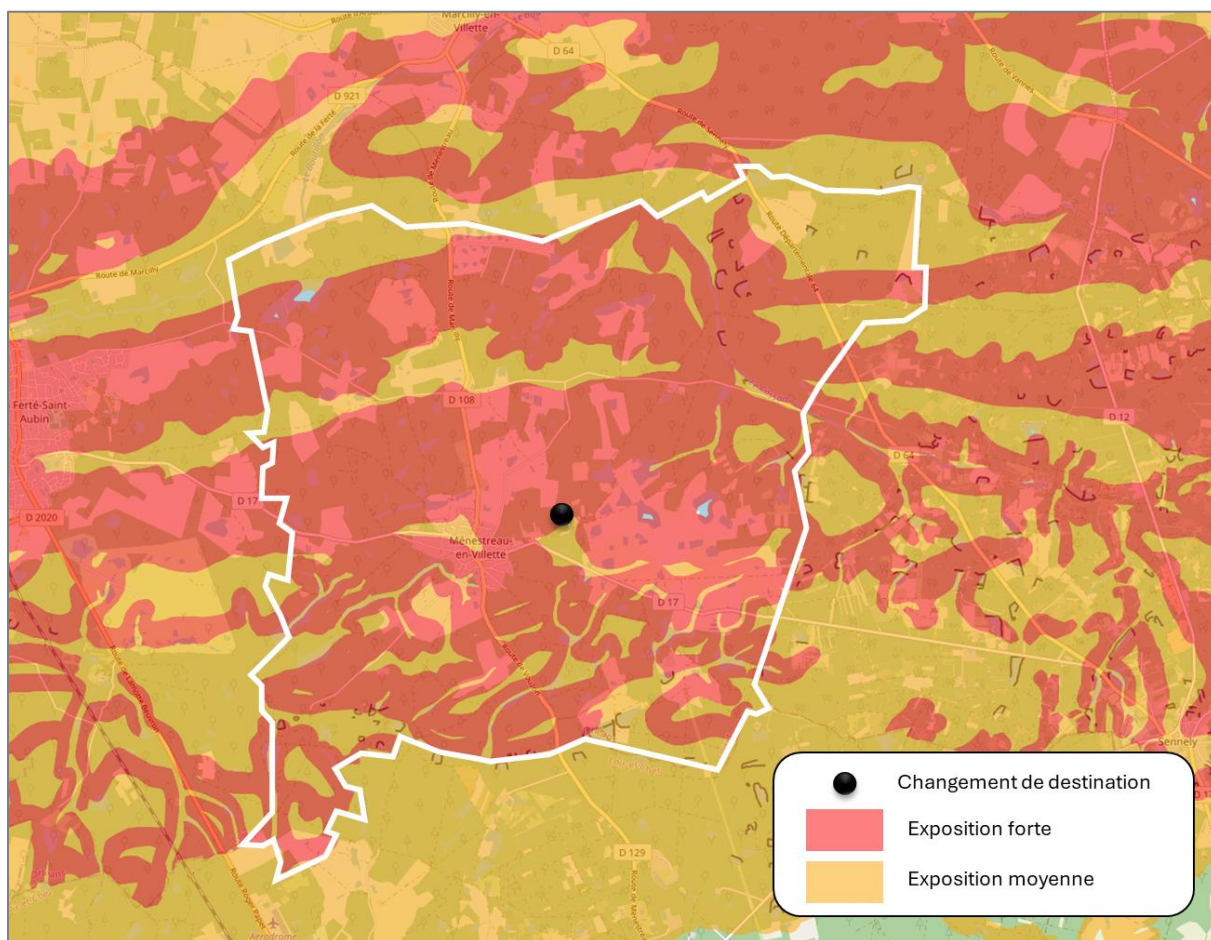


Figure 18 - Exposition au risque de retrait et gonflement des argiles (Géorisques)

Feux de forêt

Pour limiter les risques de feu de forêt, certains massifs boisés du territoire sont soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD). Le débroussaillage consiste, sur une profondeur d'au moins 50 mètres autour d'une habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante pour freiner la propagation du feu le cas échéant.

Le massif de la Sologne est classé comme massif à risque et est donc soumis aux OLD (arrêté préfectoral du 9 janvier 2025). Ce classement concerne donc également le site du projet de gîte ; le propriétaire devra mettre en œuvre les mesures nécessaires pour assurer l'application de ces OLD sur le site.

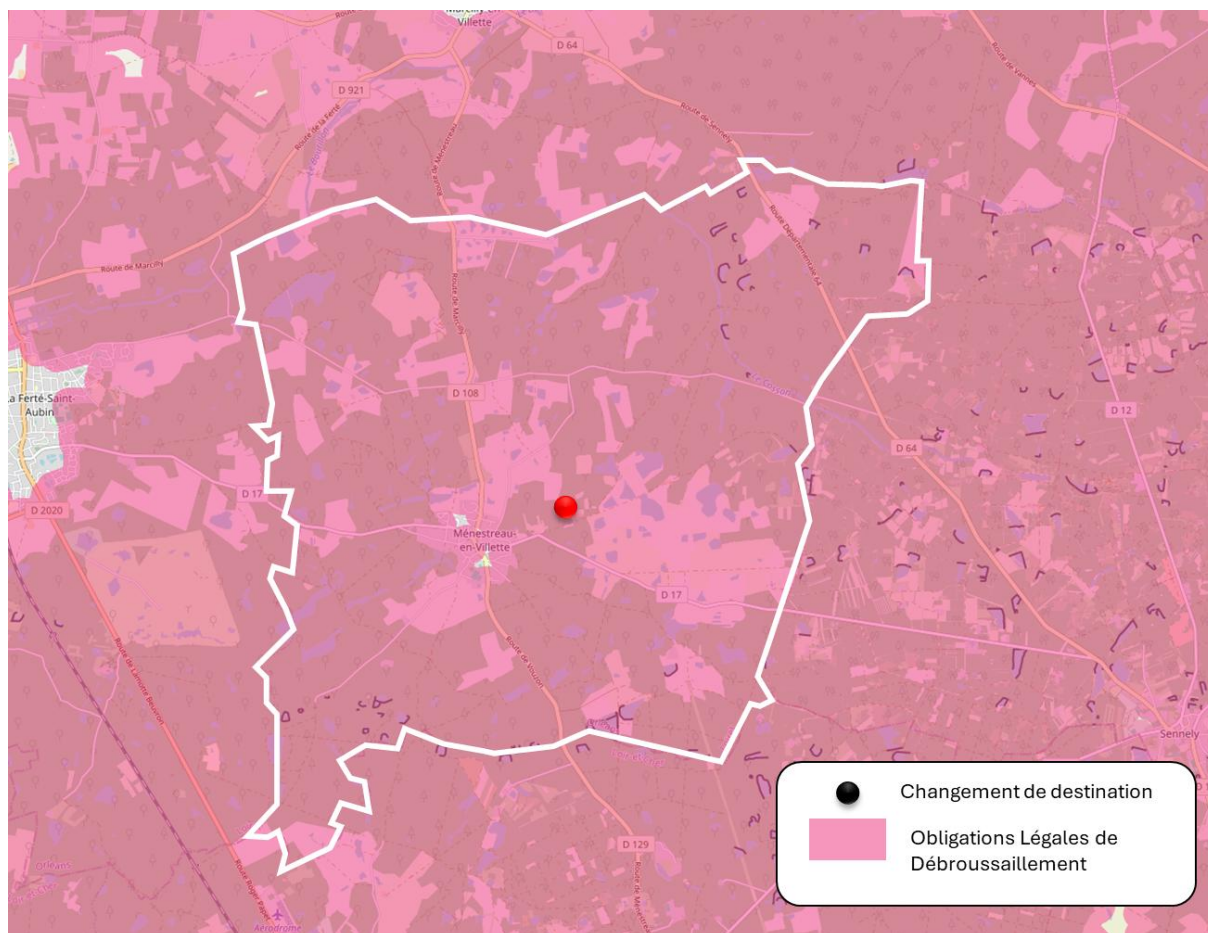


Figure 19 - Les OLD sur le massif de la Sologne (Géorisques)

Les modifications apportées au PLU de Ménéstreau-en-Villette ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels connus sur le territoire. Toutefois, les risques identifiés, notamment le risque de feu de forêt, devront être pris en compte dans le cadre du projet afin de minimiser leur conséquence.

4.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Canalisation de transport de matières dangereuses

L'extrémité Sud du territoire communal de Ménéstreau-en-Villette est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel. Le risque associé à ce type de canalisation est consécutif à un accident se produisant lors du transport, et qui pourrait entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

Le site du projet est éloigné de cette canalisation.



Figure 20 - Localisation des canalisations de transport de matières dangereuses

Les modifications apportées au PLU de Ménestreau-en-Villette ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques connus.

4.5 SUR LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

4.5.1 CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Comme détaillé dans le diagnostic initial du PLU, le paysage à Ménestreau-en-Villette se caractérise par :

- Des espaces boisés majoritairement qui ferment le paysage communal, typique des villages solognots ;
- De rares ouvertures visuelles grâce aux allées forestières, aux lignes à haute tension et aux parcelles agricoles ;
- Quelques clairières peu perceptibles et des étangs cachés ;
- Un bourg compact, niché au cœur des boisements dont les vues lointaines sont impossibles, avec une ramification en étoile ;
- De nombreux écarts bâtis, souvent cachés au milieu des boisements (maisons / grandes propriétés en retrait des routes).

Les modifications apportées au PLU de Ménestreau-en-Villette permettront de conserver et valoriser le patrimoine bâti typique de la Solognote, en évitant que les anciens bâtiments agricoles ne tombent en

ruines. De plus, les conditions définies dans le règlement écrit du PLU permettent de garantir le respect du contexte paysager et environnemental du territoire.

4.5.2 LE PATRIMOINE REMARQUABLE

La commune de Ménéstreau-en-Villette compte sur son territoire :

- Un Monument Historique, à savoir l'Eglise Notre-Dame, inscrite en totalité depuis le 9 mars 2015. Un périmètre délimité des abords (PDA) a été défini autour de ce monument historique (approuvé par arrêté préfectoral du 17 juillet 2018) ; il couvre une large partie de la moitié Sud du bourg de la commune.
- Un site inscrit : Etangs du Donjon, Briou, Bruel, Molaine et Chérupeau, inscrit le 8 avril 1975.

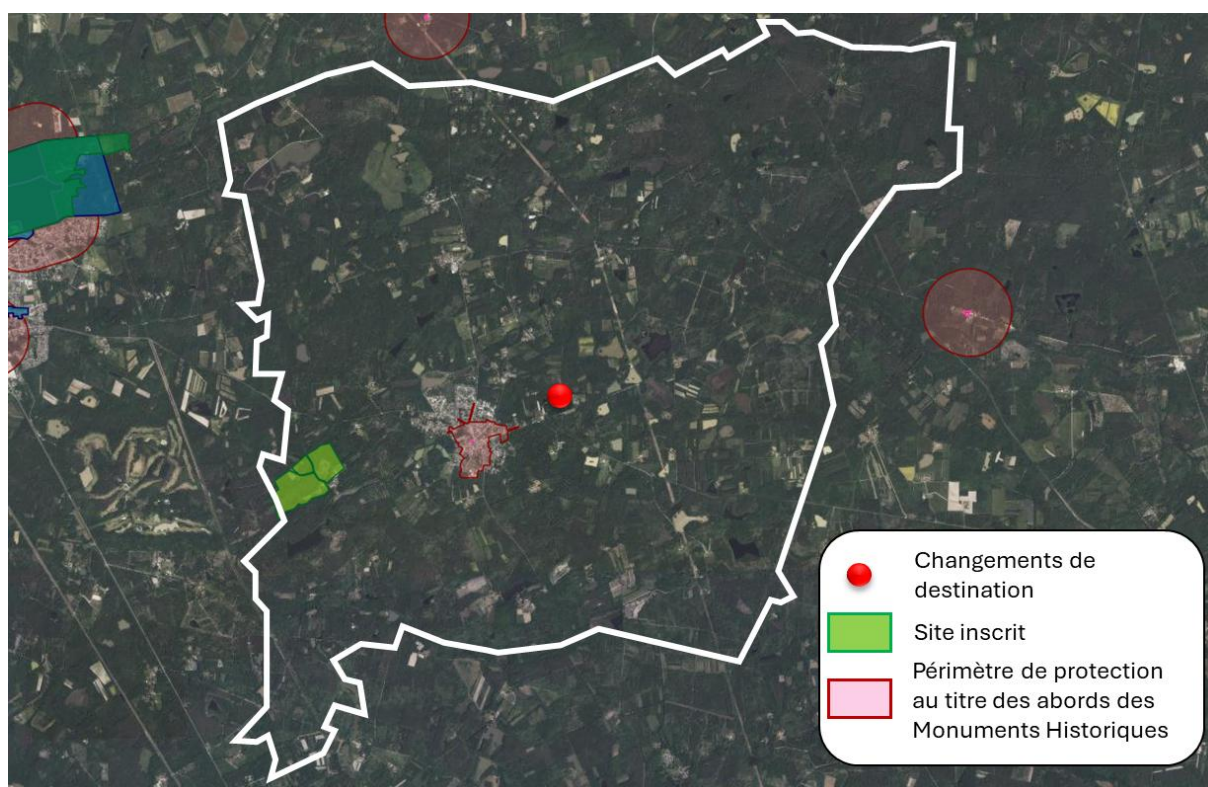


Figure 21 - Le patrimoine remarquable à Ménéstreau-en-Villette (Atlas des Patrimoines)

Les modifications du PLU n'auront pas d'incidence sur le patrimoine remarquable préservé sur la commune, dans la mesure où le secteur concerné par les changements de destination n'intercepte pas les espaces repérés (site inscrit et PDA).