



PRÉFÈTE DU LOIRET

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Orléans, le 14 mai 2025

Monsieur Jean-Paul BILLAULT
Président de la communauté d'agglomération
Montargoise
1 rue de la Chaussée BP317
45203 MONTARGIS Cedex

Service Urbanisme, Aménagement et Développement du Territoire

Affaire suivie par : Raphaëlle BONNEAU

Tél : 07 87 37 35 53

mél : raphaelle.bonneau@loiret.gouv.fr

Objet : Avis sur la modification de droit commun n°1 du PLUi-HD

Référence : 2025-015

Par courrier en date du 14 avril 2025, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD, engagé par arrêté du 2 avril 2025, relatif à l'ajustement du règlement, à la mise en cohérence de périmètres d'OAP, à diverses modifications du règlement graphique avec des suppressions et modifications d'emplacements réservés, au retrait d'éléments paysagers à conserver, à l'ajout de deux identifications de bâtiments pouvant changer de destination, à la création d'un linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux et à des modifications de zonage.

Dispositions réglementaires

- En secteur Nv, il est envisagé d'autoriser les piscines d'une emprise au sol maximale de 75 m². Le rapport de présentation du PLUi-HD précise que ce secteur correspond aux fonds de vallée ou vallons, à vocation naturelle ou de renaturation présentant des sensibilités particulières en terme de paysage et d'environnement ainsi que des risques d'inondation. Cette nouvelle disposition est contraire à l'objectif de préservation de ce secteur. De plus, le règlement contraint fortement dans ce secteur les possibilités d'affouillements et d'exhaussements de sol ;
- en zone N les mesures relatives aux clôtures sont modifiées pour intégrer les dispositions de la loi sur l'engrillagement. Une référence à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée permettrait de faciliter la compréhension du lecteur ;
- les règles relatives au stationnement des véhicules ont été réécrites. Les prescriptions générales pour chacune des zones n'évoquent pas la situation du plafonnement spécifique à certains types de logements. En effet, l'article L151-34 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du CCH, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés à l'article L.312-1, I, 6° du Code de l'action sociale et de résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du CCH. Le plafond légal prévu pour les logements sociaux a été étendu aux établissements accueillant des personnes âgées et aux résidences universitaires par la loi du 20 décembre 2014. Cette disposition pourrait être mentionnée au règlement afin d'éviter des points de blocage lors de l'instruction de projets.
- le lexique ajouté au PLUi-HD liste les destinations et sous-destinations définies par arrêté du 10 novembre 2016. Il convient de mettre à jour cette liste en prenant en compte le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant la liste des sous-destinations à vingt-trois.

Règlement graphique

- Des changements de zones A en N et de N en A ainsi que le retrait d'éléments de paysage à conserver (EPAC) à Cepoy (EPCE10) et de la mare à Paucourt (EPPC08) sont envisagés. L'article L.153-31 du Code de l'urbanisme dispose que la réduction d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ainsi que la réduction d'une protection environnementale ou paysagère doivent être réalisées au moyen d'une procédure de révision. En conséquence, ces modifications ne relèvent pas de la procédure de modification de droit commun engagée.

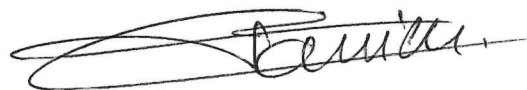
- Deux bâtiments sont identifiés en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En référence à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement peut désigner des bâtiments dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les justificatifs apportés dans la notice explicative ne permettent pas d'apprécier l'opportunité du changement de destination.

Au regard de cette analyse et en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable sur ce projet de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD sous réserve de :

- retirer les modifications de zonage en A et N et le retrait d'éléments de paysage à conserver ;
- reconsidérer la disposition réglementaire autorisant les piscines en secteur zone Nv ;
- justifier la désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de permettre d'apprécier leur opportunité.

Mes services restent à votre disposition pour tous compléments d'information.

P/Le directeur départemental des territoires,
Le chef du service urbanisme, aménagement et
développement du territoire



Thomas CARRIERE