



**PRÉFÈTE
DU LOIRET**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Orléans, le 23/09/2025

Service Urbanisme, Aménagement et
Développement du Territoire
Pôle Planification, Sites et Paysages

Monsieur le Président
Communauté de communes
Des Quatres Vallées
4 place Saint Macé
45210 FERRIERES EN GATINAIS

Affaire suivie par : Raphaëlle BONNEAU
Tél : 02.38.28.66.05 – 07.87.37.35.53
mél : raphaelle.bonneau@loiret.gouv.fr

Objet : Modification de droit commun n°2 du PLUi de la Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V)
Réf : 2025-039

Par courrier en date du 24 juillet 2025, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la Communauté de Communes des Quatre Vallées pris par arrêté du 13 mars 2025. L'échéance pour transmettre l'avis des services de l'État a été fixée à fin septembre.

Les modifications proposées au PLUi consistent à des ajustements du règlement écrit, des modifications de zonage ainsi qu'à l'identification de bâtiments situés en zone A et N pour leur permettre un changement de destination.

Le passage des parcelles AK 48 et 49 sur Dordives, de Nc (corridor écologique) en UJ (secteur de jardins) pour implanter une piscine n'est pas réalisable par ce type de procédure, seule une révision allégée le permet. Les deux parcelles sont identifiées au schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val-de-Loire (SRCE) comme réservoirs de biodiversité et au schéma de cohérence territorial (SCOT) Gâtinais Montargois comme trame verte et bleue. Le PLUi devant être compatible aux documents supra, seule une dérogation est possible pour des motifs justifiés. L'implantation d'une piscine qui relève d'un intérêt particulier ne paraît pas être un motif pouvant justifier une dérogation.

De même, concernant les parcelles ZX 95 et 102 sur Griselles, le passage de A en UJ ne relève pas de la procédure de modification de droit commun mais d'une révision allégée.

De plus, il est envisagé d'identifier plusieurs bâtiments afin de permettre leurs changements de destination. En référence à l'article L.151-11 du CUB, cette identification de bâtiments est possible dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Or, les justifications de la notice explicative ne permettent pas d'évaluer les effets potentiels de ces changements de destination, notamment sur les distances liées à l'éloignement des bâtiments vis-à-vis d'exploitations agricoles. Le R111-2 du CUB prévoit qu'un projet puisse être refusé en cas d'implantation à proximité d'autres installations pouvant ainsi porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Concernant le changement de zonage de AUB en AUa sur la commune de Nargis, sur les OAP « Chanterelle » et « Le camp », le règlement du PLUi distingue pour ces secteurs deux façons d'aménager. En zone AUa, une opération au fur à mesure de part une maîtrise foncière communale, et en zone AUB une opération d'aménagement d'ensemble pour une réflexion cohérente. La notice explicative n'explique pas si le passage de AUB en AUa fait suite à une maîtrise foncière par la collectivité sur ces deux zones avec un engagement à réaliser les dessertes internes. À défaut de maîtrise foncière par la collectivité, une adaptation de chaque OAP doit être réalisée afin de garantir l'aménagement de la zone dans une réflexion cohérente, notamment sur le nombre de logements attendus et les différentes caractéristiques décrits à l'article R151-8 du CUB.

Le changement de zonage de UBh en UBv sur le domaine du « Bois de Vaux » à Nargis, vise à régulariser des constructions existantes. Le contexte est complexe et la notice explicative doit justifier avec plus de précisions les conditions mises en place pour faciliter une régularisation en grand nombre. Au nom de la salubrité et sécurité publique, pour éviter une aggravation de la situation, il est recommandé de bloquer la constructibilité sur les unités foncières où il n'y a aucune construction, ainsi que les potentielles divisions des unités foncières. De plus, la notice explicative ne mentionne pas si la capacité des réseaux existants sont suffisants pour la régularisation des constructions existantes. Il est nécessaire de savoir où vont les rejets d'assainissement et d'eaux pluviales actuellement. Les eaux pluviales doivent être séparées de l'assainissement. La station d'épuration de Nargis-Fontenay fonctionne relativement bien avec une charge en 2024 de 810EH. Le raccordement de cette zone peut être estimé entre 500 et 700EH, l'accueil est possible mais doit être anticipé et réfléchi pour éviter tout futur problème de fonctionnement de la station. Au-delà de la prise en charge financière d'une éventuelle remise en état ou adaptation des réseaux, la connaissance précise du nombre et de l'état des constructions (nombre de logements indignes, ...), permettra à la collectivité d'adapter le règlement du PLUi et faciliter la régularisation de ce qui sera possible.

Le parc résidentiel de loisirs (PRL) n'a pas d'existence juridique, inciter à la régularisation ne veut pas dire que tous les propriétaires sont prêts pour cette démarche, un accompagnement important sera nécessaire. Enfin, il est nécessaire de préciser que les subventions accordées par l'ANAH pour la rénovation énergétique sont soumises à des conditions, dans le respect des articles R.321-12 à R.321-22 du Code de la Construction et de l'Habitat, y compris dans le cadre de l'OPAH. La régularisation au titre de l'urbanisme ne présume en aucune façon d'une éventuelle éligibilité aux aides de l'ANAH. Enfin, dans l'armature du SCOT Gâtinais Montargois, Nargis est un territoire périurbain, avec une production de 5 logements par an sur la période 2023-2033 sur 0,48 ha par an. Afin de maintenir, une compatibilité au SCOT, il est nécessaire de respecter les équilibres de développement prévus sur le territoire.

Dans le règlement, il est fait référence à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions, le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant ainsi le nombre de sous-destinations à vingt-trois est aujourd'hui celui qui fait référence.

Le tableau de surface des zones modifiées dans le cadre de cette procédure présent à la page 38 de la notice explicative nécessite d'être explicité et corrigé, des incohérences étant relevées.

Dans le cadre de la modification de zonage de Nd en N à Dordives envisagée pour permettre la réalisation d'un parc photovoltaïque, il est conseillé de prendre contact avec le porteur de projet afin de connaître si un soutien de la commission de régulation de l'énergie sera sollicité. Un zonage spécifique Enr (ex : Nenr, Npv...) étant demandé par la commission.

Le service Loire risques Transports (SLRT) rappelle que deux atlas des zones inondées (AZI), pour le Fusain et la Cléry, ont été portés à la connaissance des communes. Ces documents n'ont pas de portée réglementaire mais permettent d'identifier des secteurs à risques sur plusieurs communes de la CC4V (Corbeilles, Courtempierre, Bordeaux en Gâtinais, Sceaux du Gâtinais et Griselles). Le SLRT préconise d'intégrer à cette procédure les deux modifications suivantes : l'intégration des AZI du Fusain et de la Cléry dans les pièces du PLUI disponibles sur le site de la préfecture (<https://www.loiret.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-et-risques/Securite-civile-risques-et-protection-des-populations/Prevention-et-gestion-des-risques/Risques-Naturels/Inondations/Atlas-des-zones-inondables-AZI-dans-le-Loiret>) et l'ajout d'une mention de ces AZI dans le règlement du PLUI.

Les autres éléments de la modification n'appellent pas de remarque particulière.

Au regard de cette analyse et en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de droit commun n°2 du PLUI sous réserve de :

- procéder au retrait des modifications de zonage en A et N ne relevant pas de la procédure de droit commun ;
- d'apporter les justifications nécessaires pour la désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de permettre d'apprécier leurs opportunités et leurs impacts ;
- de préciser sur la notice explicative pour le passage des zones AUb en AUa, les éléments d'informations sur la maîtrise foncière par la collectivité. À défaut, compléter les deux OAP sur le nombre de logements et les caractéristiques attendus par l'article R.151-8 du CUB.

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



Thomas CARRIERE

