

Département du Loiret

Communauté de Communes des Portes de Sologne



Plan Local d'Urbanisme de Ménestreau-en-Villette

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
Création de changements de destination

Auto-évaluation

Rappel du contexte

Contexte réglementaire

La Communauté de Communes des Portes de Sologne souhaite identifier des bâtiments susceptibles de changer de destination au lieu-dit « La Bernasière » à Ménestreau-en-Villette. Cette identification permettra l'aménagement de gîtes au sein d'anciens bâtiments agricoles inutilisés, dans le cadre d'un projet de diversification d'une activité agricole déjà existante sur le territoire communal.

La procédure est soumise à un examen au cas par cas *ad hoc*. Il revient donc à la personne publique responsable d'envoyer, à l'appui de sa demande auprès de l'Autorité environnementale, un dossier et un formulaire spécifique (art. R.104-34 du Code de l'Urbanisme).

Pièces du document d'urbanisme modifiées

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Ménestreau-en-Villette a conduit aux modifications suivantes :

- 1) Au sein du règlement graphique : les trois bâtiments qui sont présents sur la parcelle A 639 sont identifiés comme susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme. Le zonage (zone N) est maintenu.
- 2) Au sein du règlement écrit : pour la zone N, aucune disposition réglementaire n'est présente dans le règlement pour autoriser les changements de destination ponctuellement (d'après le repérage effectué sur le plan de zonage). Ainsi, en cohérence avec les dispositions déjà existantes dans la zone A (agricole), l'article N 1-2-2 du PLU est complété pour admettre lesdits changements de destination.

Pour plus de détail sur les modifications effectuées : se reporter aux justificatifs fournis dans la notice explicative.

Auto-évaluation – Incidences éventuelles des modifications sur l'Environnement

D'après les données contenues dans la notice explicative :

- 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.

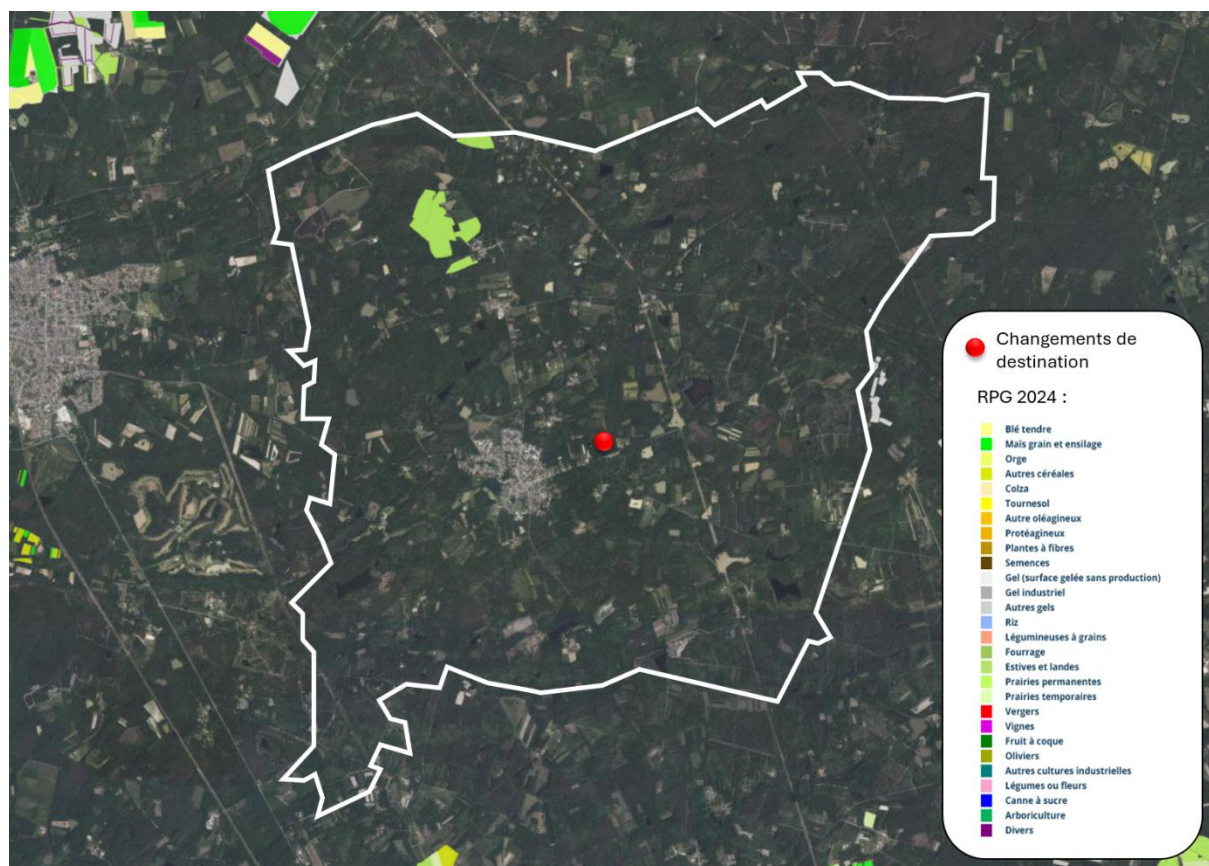


Figure 1 - Les espaces agricoles cultivés à Ménestreau-en-Villette (RPG 2024 - Géoportail)

Les modifications apportées au PLU ne viendront pas compromettre l'activité agricole en place sur la commune de Ménestreau-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.

2) Sur les espaces naturels

Les sites naturels remarquables

Des zonages réglementaires 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 greenei*). 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.

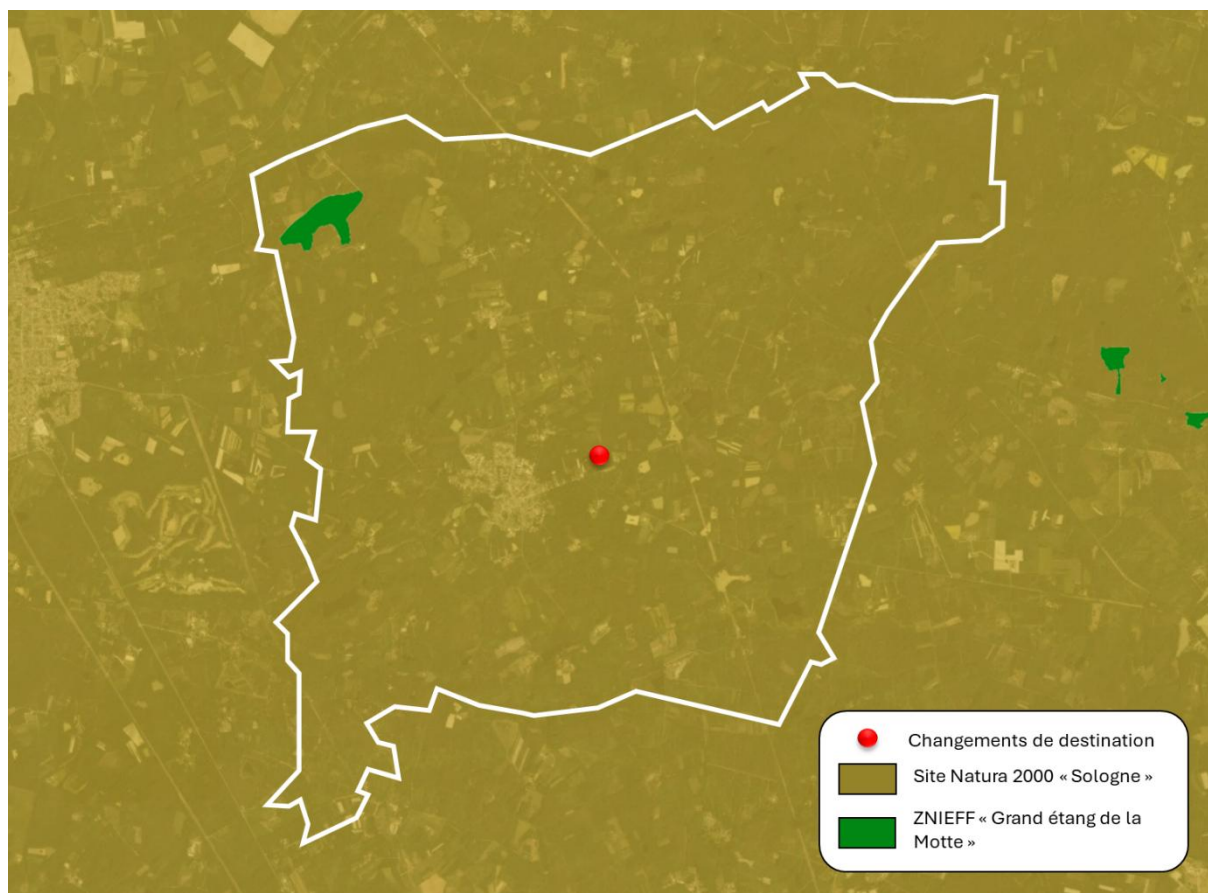


Figure 2 - Le patrimoine naturel préservé à Ménéstreau-en-Villette (Géoportail)

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.

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.

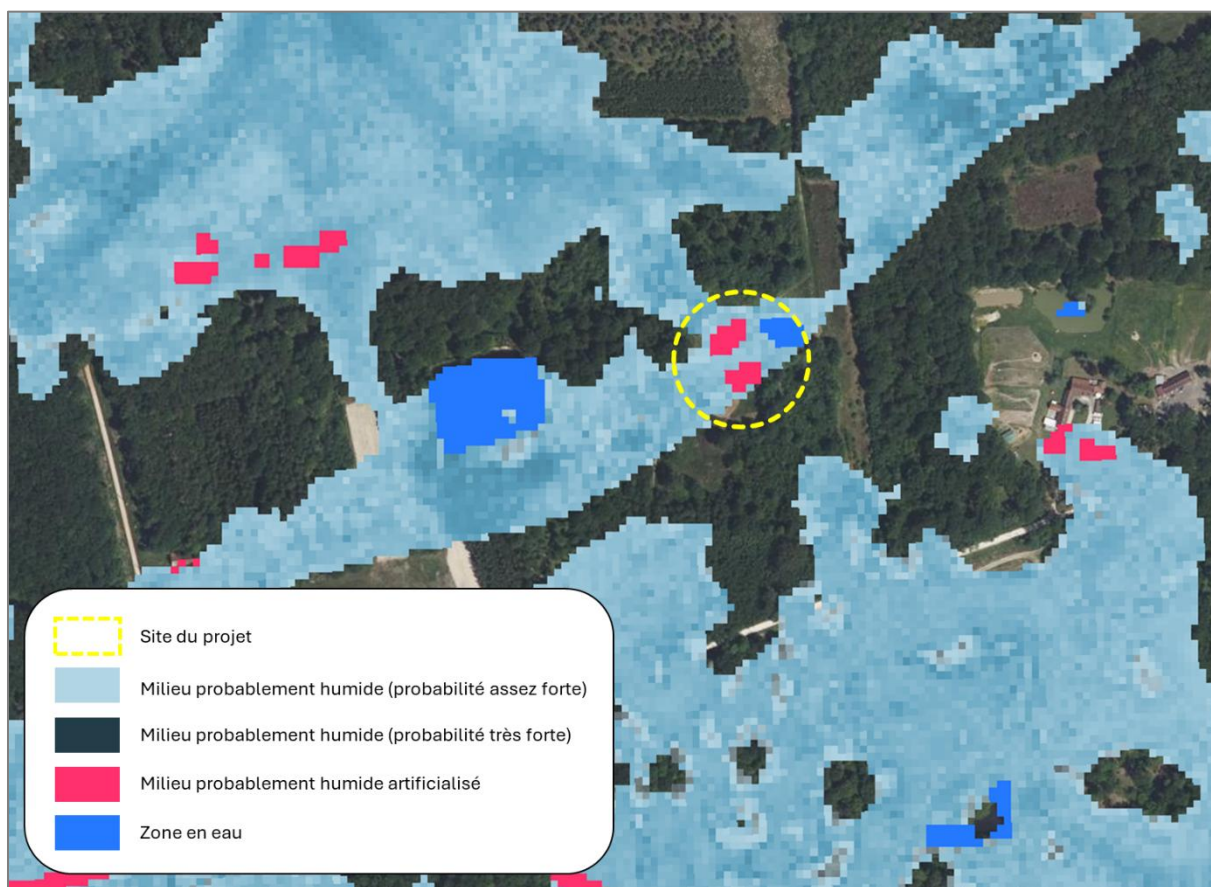


Figure 3 - Extrait du SIG réseau zones humides à hauteur du site du projet

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 Ménéstreau-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.

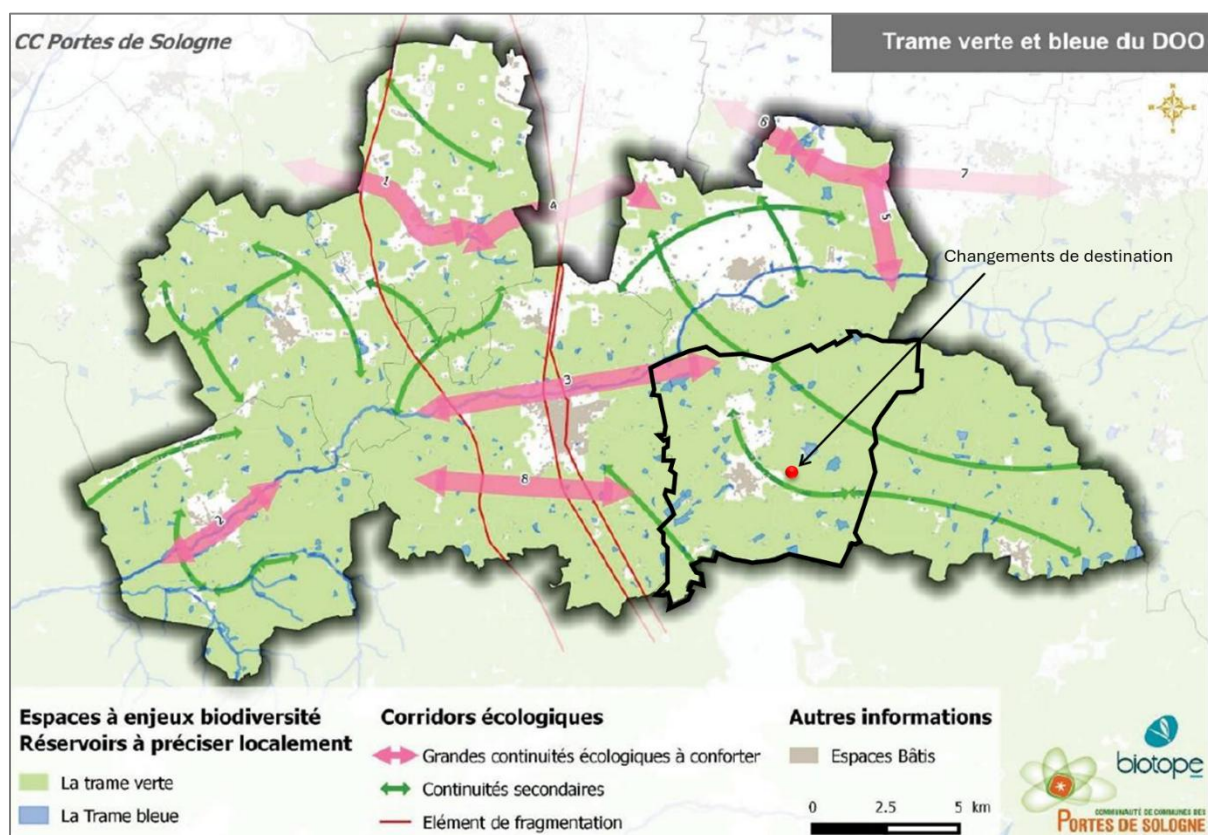


Figure 4 - La déclinaison de la TVB à l'échelle de la CCPS (DOO du SCOT des Portes de Sologne)

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, ...).

3) Sur les déplacements

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.

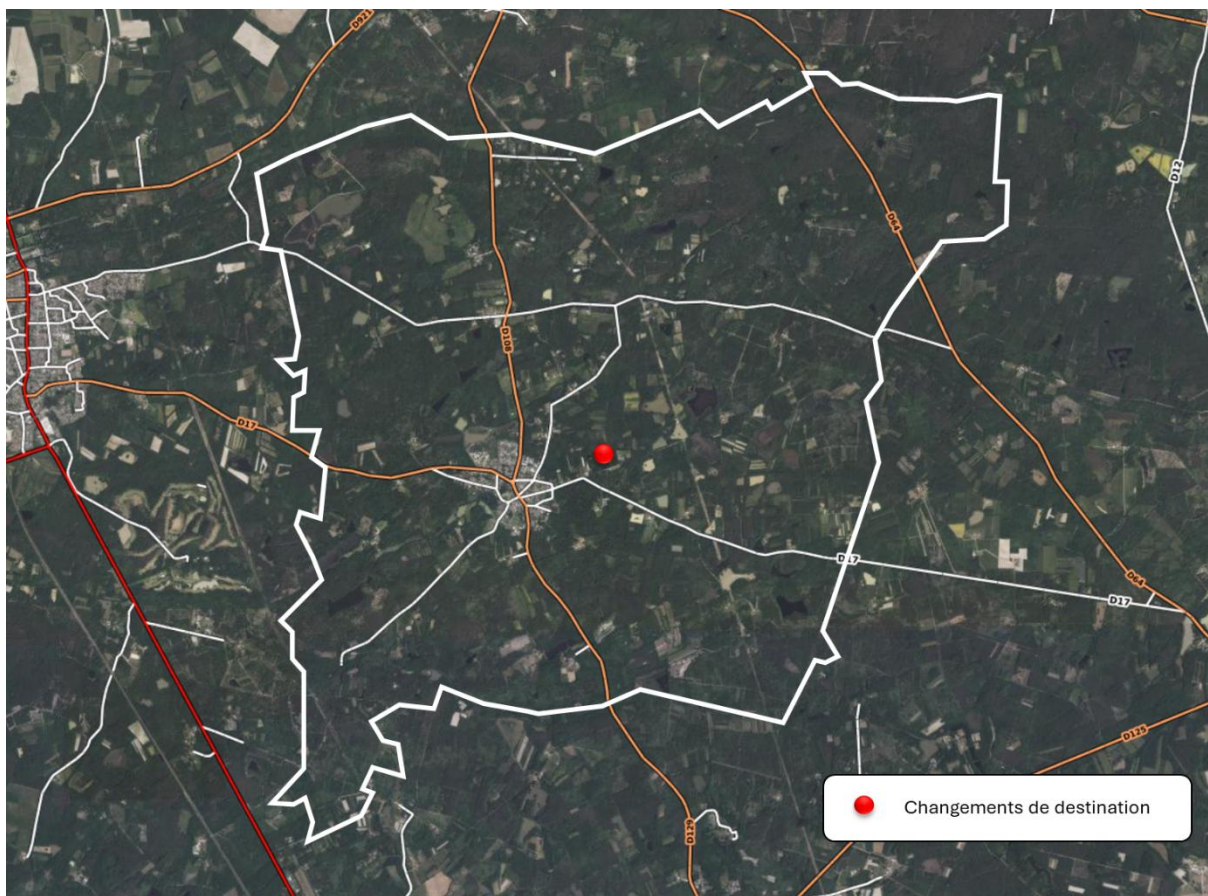


Figure 5 - Le réseau routier à Ménestreau-en-Villette (Géoportail)

Les modifications apportées au PLU de Ménestreau-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) Sur la sécurisation des usagers

Inondation

Bien que la commune de Ménestreau-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.

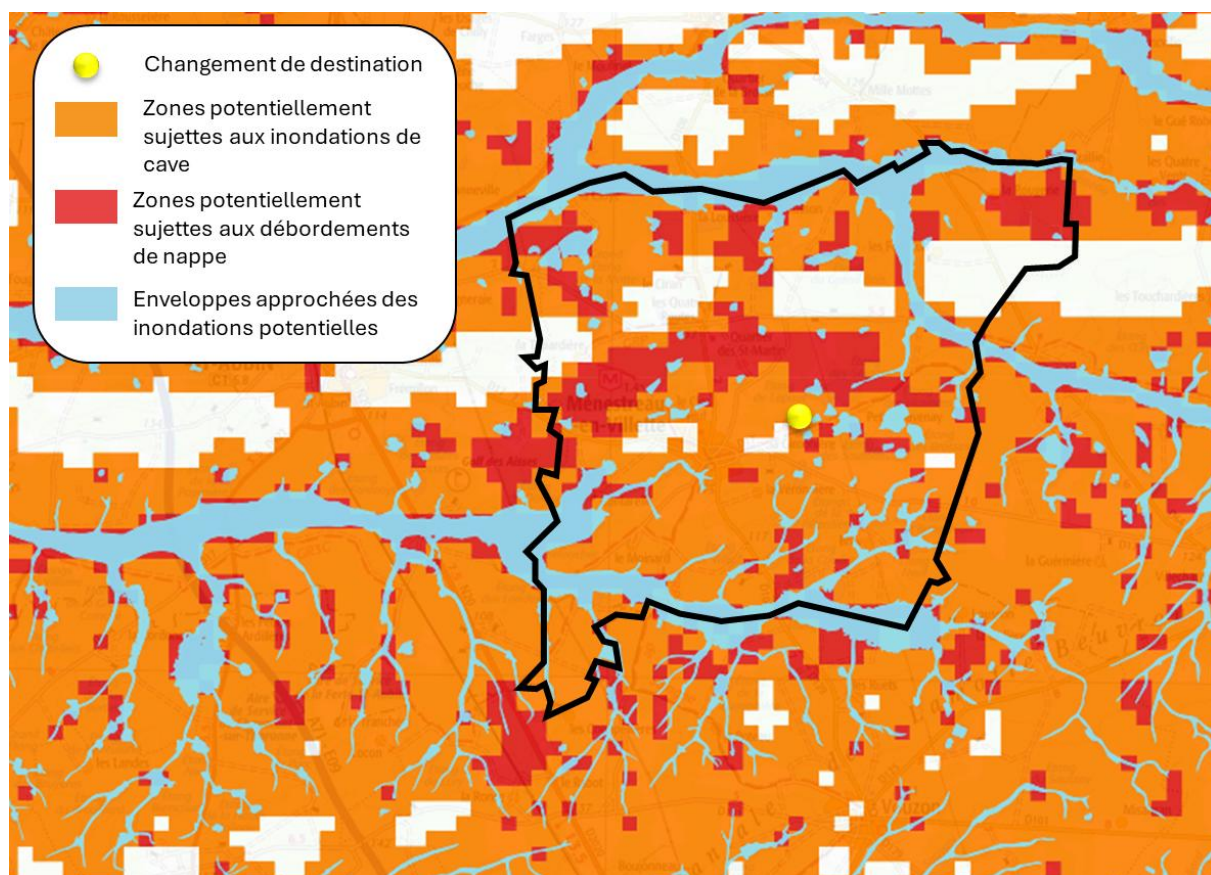


Figure 6 - Risque inondation par remontée de nappes (InfoTerre)

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.

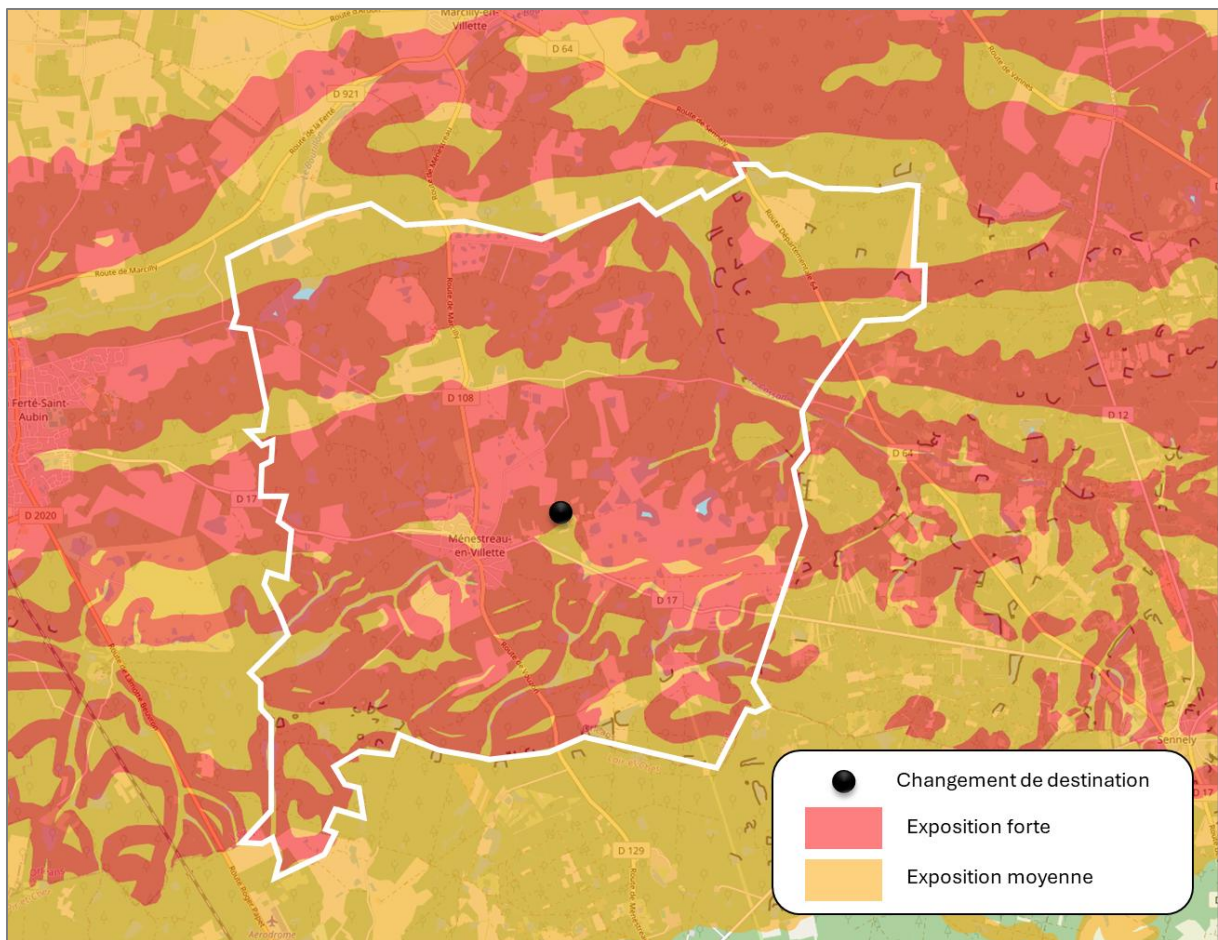


Figure 7 - Exposition au risque de retrait et gonflement des argiles (Géorisques)

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.

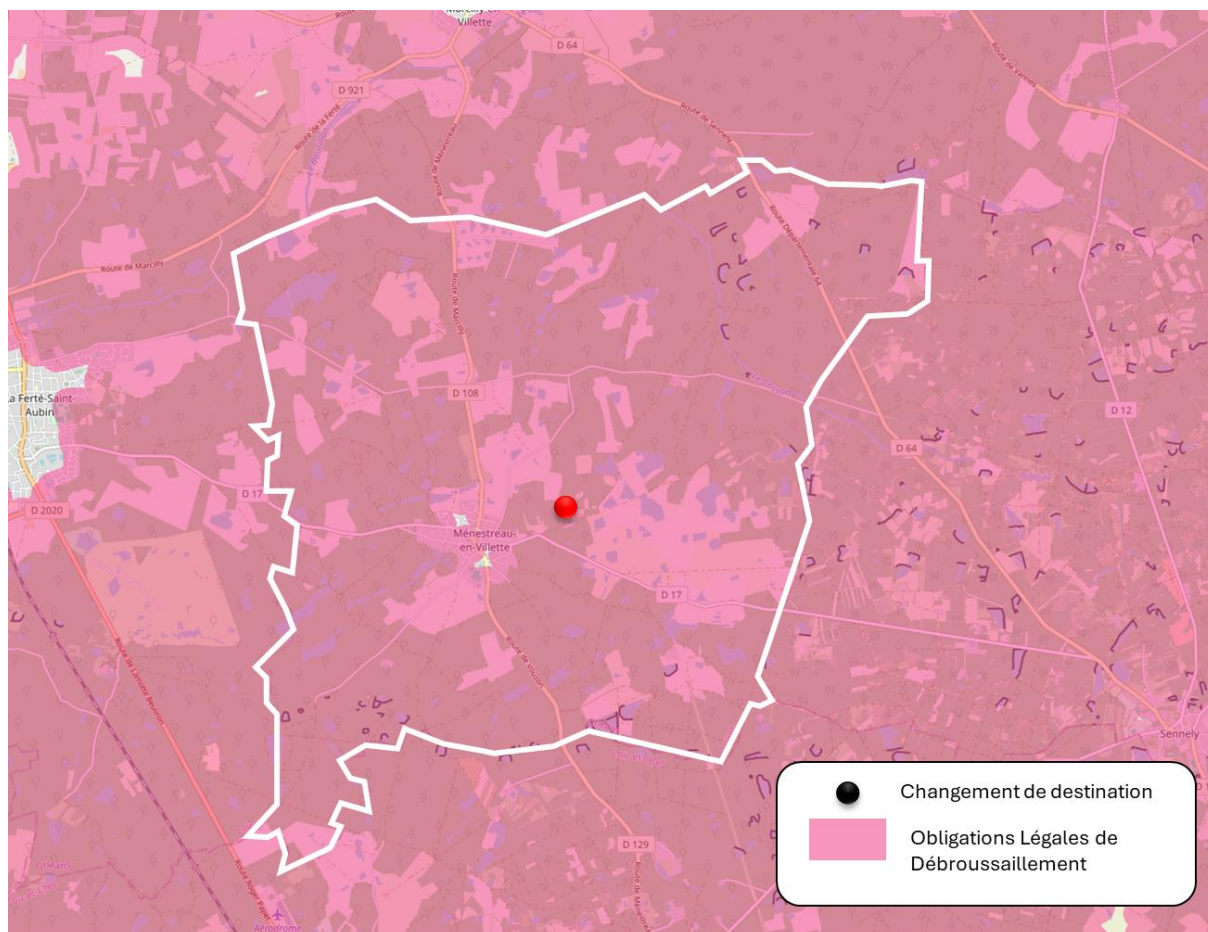


Figure 8 - Les OLD sur le massif de la Sologne (Géorisques)

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.

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 9 - Localisation des canalisations de transport de matières dangereuses

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 technologiques connus.

5) Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine

Caractéristiques paysagères

Comme détaillé dans le diagnostic initial du PLU, le paysage à Ménéstreau-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 Ménéstreau-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.

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.

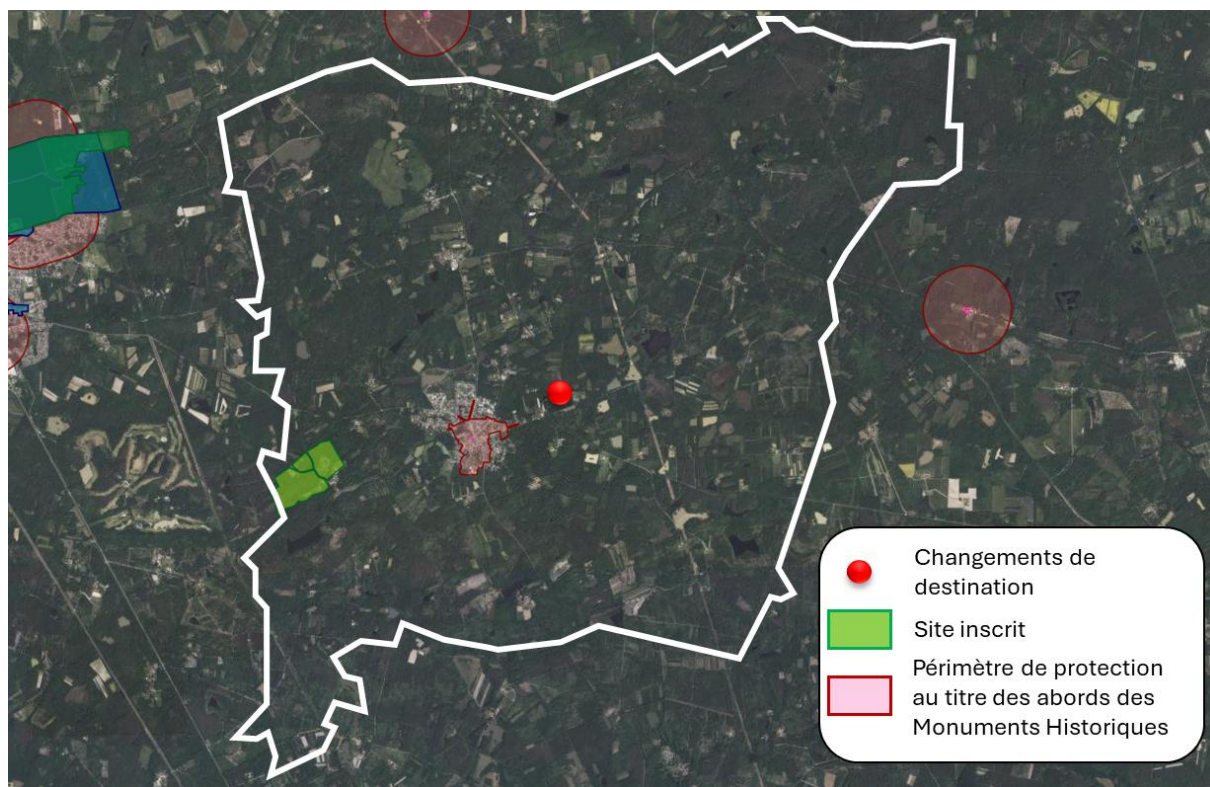


Figure 10 - Le patrimoine remarquable à Ménéstreau-en-Villette (Atlas des Patrimoines)

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).

Conclusion

En conclusion, la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Ménestreau-en-Villette, présente peu voire pas d'enjeux sur l'environnement à l'échelle communale. En effet, les modifications apportées au PLU restent très mineures car elles doivent uniquement permettre une reprise de bâtiments existants dans le cadre d'un projet d'aménagement de gîte. Il n'est pas prévu de réaliser de nouvelles constructions.

Ainsi, au regard des éléments présentés ci-avant, il semble que les impacts sur l'Environnement soient étudiés, justifiés et proportionnés aux besoins exprimés par la collectivité. Autrement dit, **la modification simplifiée n1 du PLU de Ménestreau-en-Villette ne semble pas nécessiter la réalisation d'une évaluation environnementale**, au regard des éléments présentés au sein de cette auto-évaluation et du formulaire d'examen au cas par cas, joint au présent dossier.