

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers du Loiret
Consultation électronique du 17 au 28 février 2025

Avis sur le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain d'Orléans

Par courrier reçu en date du 12 décembre 2024, Orléans métropole a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Loiret pour le projet de modification n°3 de Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm). Cette demande s'appuie sur un arrêté en date du 8 novembre 2024 relatif à la procédure de modification n°3 du PLU métropolitain d'Orléans Métropole.

Cette transmission a été faite en application des dispositions des articles L.151-13 (avis sur les STECAL) et L.151-11 (changement de destination - rectification d'erreurs matérielles) du code de l'urbanisme.

L'avis de la CDPENAF est requis sur les points suivants :

1) Les STECAL : (article L.151-13 du code de l'urbanisme)

a – Modification du règlement dans les STECAL A-S et N-S

- La modification n° 3 vise à autoriser la destination « autre hébergement touristique », dans les STECAL A-S (secteur correspondant à une recherche de préservation, de valorisation et de développement de bâtiments à valeur patrimoniale sans usage agricole) et N-S (secteurs de projets divers réhabilitant et valorisant les ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle) dans le but de permettre la revalorisation des bâtis existants dans les zones agricoles et naturelles.

- Cette procédure propose également d'abaisser l'emprise au sol autorisée dans ces STECAL pour les extensions et les nouvelles constructions, de 50 % à 35 % afin de préserver les espaces naturels et agricoles.

b – Modifications des périmètres de certains STECAL

- Sur la commune de Chanteau : rectification d'une erreur matérielle du périmètre du STECAL N-S situé sur la parcelle A0438 afin d'inclure en totalité la piscine présente sur la parcelle, qui était précédemment incluse de manière partielle. La superficie de ce STECAL reste inchangée.

- La Chapelle-Saint-Mesmin : rectification d'une erreur matérielle du périmètre du STECAL N-S qui couvre le Château de la Source du Rollin afin d'inclure une dalle présente sur le site depuis 2010, et qui a été oubliée lors de la création du STECAL. Cette modification entraîne une augmentation de sa surface de 377m².

c – Création des STECAL

- Commune de Chanteau : création d'un STECAL A-S de 670m² sur la parcelle B0002, visant à permettre la préservation et l'extension d'un bâti remarquable identifié au PLUm, non affecté à l'activité agricole, en vue d'y aménager un cabinet d'infirmière libérale.

- Commune de Saint-Jean-De-Braye : création d'un STECAL A-S de 462 m² sur une partie de la parcelle ZD0056, pour permettre la transformation d'un bâti historique en gîtes, afin d'assurer sa préservation et soutenir économiquement l'activité agricole sur la ferme.

- Commune de Mardié : création d'un STECAL N-S de 3 189 m² sur les parcelles AE0507, 508 et 510, afin de permettre la réhabilitation et la valorisation d'un ensemble patrimonial dans un état dégradé.

2) Autres modifications d'erreurs matérielles (article L.151-11 du code de l'urbanisme)

- Commune de Saint-Cyr-en-Val : réajustement sur l'identification de bâtiments pouvant changer de destination, suite à un léger décalage constaté sur les plans graphiques (erreur matérielle).

Avis de la CDPENAF sur la modification n° 3 du PLU métropolitain d'Orléans

La commission émet un avis favorable sur la modification n°3 du PLUm.

P/La Préfète,

**P/o le Président de séance,
La Directrice adjointe**



Sandrine REVERCHON-SALLE