Plan Local d'Urbanisme de la Sologne des Etangs.

Modification N°1 du règlement
Approuvé le 17 décembre 2025

Notice explicative

1 - Contexte et motif de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, de la Communauté de Communes de la Sologne des Etangs a été approuvé le 17 décembre 2025 par le conseil communautaire.
Le document d'urbanisme est opposable depuis le 2 février 2026, date du téléversement des pièces le constituant, sur le Géoportail de l'urbanisme.

Tout d'abord il convient de rappeler que les évolutions envisagées relèvent bien du champ de la procédure de modification (cf. les dispositions de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, dite loi Huwart).

En particulier, les dispositions projetées ne portent pas atteintes aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ni ne remettent en cause la vocation naturelle des zones concernées.

Les périmètres des enveloppes urbaines, zone agricoles et naturelles sont respectées et maintenues

1.2 Modifications apportées au règlement et aux pièces graphiques

1.2.1 Modifications apportées au règlement

Pour faire suite aux observations relevées lors de l'instruction de dossiers d'autorisation de construire nous avons relevé que la rédaction imprécise de certains articles du règlement, faisait l'objet d'interprétations.

Les modifications du règlement apportent les précisions :

- Utiles à l'instruction des demandes d'autorisation de construire,
- Concernant les constructions des clôtures en zone N
- Sur les changements de destination des bâtiments existants et la reconstruction à l'identique des bâtiments en zone N.

Changement de destination par dérogation

Les lois n° 2025-541 du 16 juin 2025, dite « loi Daubié » et n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, dite « loi Huwart », font évoluer le contexte juridique en instaurant un régime dérogatoire permettant, dans certaines situations d'autoriser des changements de destination sans modification préalable du PLUi.

L'article L.152-6-5 du code de l'urbanisme permet désormais, sous conditions, d'autoriser des changements de destination par dérogation aux règles du PLUi. Pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière, cette faculté est notamment subordonnée à la cessation de l'activité depuis plus de vingt ans, et à l'avis conforme de la commission compétente.

Ces dispositifs ne remettent pas en cause le régime de droit commun consistant à identifier, dans le PLUi, les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ils constituent toutefois

une voie complémentaire permettant de répondre à certaines situations particulières sans qu'il soit nécessaire de faire évoluer systématiquement le document d'urbanisme.
Pour faciliter la lecture des modifications apportées, celle-ci sont surlignées en jaune dans le projet de modification n°1 du règlement.

1.2.2 Modification des pièces graphiques

Rectification d'erreur de légende, ou d'incohérences.

2 - Justifications des évolutions réglementaires

Les articles du règlement des zones, UA, UX, UE, AU sont inchangés

2.1 - Modifications portant sur les articles de règlement de la **Zone UB** (p. 51 et 52)

Les membres du conseil communautaire ont décidé de proposer une rédaction plus précise des articles du règlement portant sur :

Article 5.2 - Aspect des constructions en zone UB

- **Les formes des toitures,**
  - Non autorisées en zone UA, les toitures terrasse peuvent être autorisées en zone UB.

  « Les toitures terrasses sont autorisées. »

  « Les formes de toiture dite « à la Mansart » sont autorisées »

- **Les matériaux de façade autorisés (p.52)**
  - En zone UB, l'usage de bois, en planche ou rondin, est autorisé en façade. Les matériaux retenus devront s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

  « L'usage du bois, en planches ou rondins, est autorisé. »

Article 5.3. Les clôtures

Des précisions sont apportées pour la réalisation des clôtures en zone UB :

« Les clôtures pourront être constituées de lisses, ou d'éléments verticaux, en bois ou en métal, espacés ou non. »

« Les occultations en toiles tendues ne sont pas autorisées. »

2.2 - Modifications portant sur un article de la **zone A**

Article A2 - Changement de destination par dérogation (p. 92)

Ajout d'un alinéa autorisant les changements de destination par dérogation au PLUi, dans les cas prévus à l'article L-152-6-5 du code de l'urbanisme (cf, loi Daubié 16 juin 2025, et loi Huwart, 26 novembre 2025.) :

« Le changement de destination peut être autorisé par dérogation au PLUI, dans les cas prévus à l'article L.152-6-5 du code de l'urbanisme (cf. Loi Daubié du 16 juin 2025 et loi Huwart du 26 novembre 2025).

Principe de dérogation :

- *Transformation d'un bâtiment non résidentiel en immeuble à destination principale d'habitation. La dérogation peut également couvrir les bâtiments d'extension ou de surélévation nécessaire au projet.*
- *Bâtiments agricoles :*

  Transformation possible sous conditions cumulatives ci-après :

  - *Bâtiment inoccupé depuis plus de vingt ans,*
  - *Avis conforme de la CDPENAF en zones agricoles, naturelles ou forestières. »*

2.3 - Modifications portant sur les articles de règlement de la **Zone N** (p. 98)

À l'occasion de l'instruction d'un dossier de changement de destination d'un bâtiment existant situé en zone N, une incohérence a été relevée dans la rédaction du règlement du PLUi, notamment au sein du tableau relatif aux constructions autorisées et aux destinations.
En effet, le règlement actuellement en vigueur interdit les affectations à usage d'habitation et d'hébergement en zone N, en les autorisant uniquement en zone NL faisant l'objet de STECAL.

Afin de permettre les changements de destination des bâtiments existants en zone N, il apparait nécessaire de faire évoluer le tableau du règlement pour autoriser, sous conditions, l'affectation en habitation et en hébergement de ces bâtiments.
Il est rappelé que conformément aux dispositions issues de la loi ALUR, reprise par la loi du 21 aout 2021, dite « climat et résilience » seuls les bâtiments expressément identifiés au document graphique du PLUi peuvent être autorisés à changer de destination.
Conformément aux objectifs déclinés dans le PADD, la communauté de communes souhaite encourager le développement économique et coupler des orientations touristiques du territoire avec le maintien ou le développement de l'agriculture en zone N.

Aussi pour préserver un patrimoine bâti aujourd'hui peu ou pas utilisé par les exploitants agricoles, faisant le constat que beaucoup de constructions se ruinent, la communauté souhaite autoriser, sous conditions, la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments permettant ainsi de maintenir et de sauvegarder les bâtiments existants traditionnels, sans compromettre l'activité agricole du site.

Démolition et reconstruction à l'identique

Pouvoir autoriser la démolition et la reconstruction « à l'identique » dans son acception de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme permettant :

- De corriger l'architecture de certaines défauts architecturaux peu ou pas conforme à l'habitat Solognot traditionnel,
- L'installation de système d'économie d'énergie et de respect de l'environnement,
- L'utilisation de matériaux les plus adaptés face au réchauffement climatique.

Ci-après le détail des modifications apportées à chacun des articles de la zone N

Article N1

Destinations et vocations autorisées et interdites (tableau page 100)

- Les logements, hébergements, hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés

Sont autorisées

- *« Les constructions accessoires[1] sont autorisées en zone naturelle, au titre de l'article R-151-29 du code de l'urbanisme. »* (P. 101)

Article N2 (pages 101/102)

- A l'occasion de reconstruction dite « à l'identique « *certaines dispositions constructives des articles 5.2 et 5.5 de la zone UB pourront être retenues*.
- *Les bâtiments désignés dans les pièces graphiques, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,*
- *Le changement de destination de bâtiments d'habitation existants en hébergements., (articles R-151-27 et R-151-28 du code de l'urbanisme)*

- Ajout d'un alinéa portant sur le changement de destination par dérogation

« Le changement de destination peut être autorisé par dérogation au PLUi, dans les cas prévus à l'article L-152-6-5 du code de l'urbanisme. (cf; loi Daubié 16 juin 2025, et loi Huwart, 26 novembre 2025.) »

- *Principe de dérogation :*
  - *Transformation d'un bâtiment non résidentiel en immeuble à destination principale d'habitation. La dérogation peut également couvrir les travaux d'extension ou de surélévation du projet nécessaire au projet.*
  - *Bâtiments agricoles :*
  - *Transformation possible sous conditions cumulatives ci-après :*
    - *Bâtiment inoccupé depuis plus de vingt ans*
    - *Avis conforme de la CDPENAF en zones agricoles, naturelles ou forestières. »*

Article N4.2 (p. 104)

« Intégration de la précision suivante : « En cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment existant, les dispositions constructives des articles 5.2 et 5.5 de la zone UB pourront être appliquées. »

Article N5 (page 106) - Concernant les clôtures :

Rappel de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, notamment l'article L. 372-1.
Notamment que les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre, en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages.

[1] Une note sur les constructions accessoires et annexée à cette note.

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre, en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune. »

3 - Modification des pièces graphiques

Rectification des erreurs matérielles de repérage des bâtiments dispersés pouvant faire l'objet de changement de destination, pour les communes de Vernou en Sologne, Dhuizon, Saint Viâtre, Neung sur Beuvron et Marcilly en Gault.