



SAULDRE ET SOLOGNE

Communauté de Communes

Envoyé en préfecture le 26/11/2025

Reçu en préfecture le 26/11/2025

Publié le

ID : 018-200000933-20251124-DELIB_202511086-DE

SLOA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SAULDRE ET SOLOGNE

Communauté de Communes L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre novembre à dix-neuf heures, les membres du Conseil de la Communauté de Communes Sauldre et Sologne, convoqués le 18 novembre deux mille vingt-cinq, se sont réunis en salle du conseil municipal d'Aubigny-sur-Nère, sous la présidence de Madame Laurence RENIER, Présidente.

Séance du lundi 24 novembre 2025 Délibération n°2025-11-086

Arrêt du projet de plan local d'urbanisme intercommunal et approbation du bilan de la concertation

Conseillers en exercice : 36

Conseillers présents : 24

Nombre de votants : 30

Conseillers titulaires présents : Mme Anne CASSIER, Mme Sophie ESPEJO, M. Pascal VILAIN, Mme Laurence RENIER, Mme Elvire SERRE-SANCHEZ, M. Sylvain DUVAL, Mme Florence LEDIEU, M. Didier RAFFESTIN, Mme Catherine DOGET, Mme Cécile ABDELLALI, M. Olivier JACQUINOT, Mme Lucile GROUSSEAU, M. Pascal MARGERIN, M. Lionel POINTARD, Mme Denise SOULAT, Mme Dominique TURPIN, M. Gilles FEVRE, M. Hugues DUBOIN, M. David DALLOIS, M. Frédéric BOUTEILLE, M. Marc-Antoine BAILBY, M. Alain URBAIN, M. Marc GOURDOU, et M. Jean-Yves DEBARRE.

Pouvoirs : M. Pierre LOEPER a donné pouvoir à Mme Sophie ESPEJO, M. François GRESSET a donné pouvoir à Mme Laurence RENIER, M. Xavier ADAM a donné pouvoir à M. Olivier JACQUINOT, M. Daniel GAUTIER a donné pouvoir à M. David DALLOIS, M. Bernard DAUTIN a donné pouvoir à Mme Dominique TURPIN, Mme Karine USCHANOFF a donné pouvoir à M. Marc GOURDOU.

Absents : M. Emmanuel BOULET-BENAC, M. Alexandre CERVEAU, M. Joël COULON, M. Bernardino ADDIEGO, M. Philippe RAGOBERT et M. Nicolas MOREAU.

Secrétaire de séance : M. Pascal MARGERIN

I- CONTEXTE

Monsieur le vice-président en charge de l'aménagement du territoire rappelle les éléments de contexte dans lequel le PLU de la Communauté de communes Sauldre et Sologne a été initié.

Son élaboration a été prescrite par délibération en date du 31 janvier 2022. L'enjeu était d'harmoniser la couverture du territoire intercommunal en règlement d'urbanisme, d'apporter une traduction précise aux orientations et objectifs du SCoT Sancerre Sologne et de partager une vision stratégique et cohérente du développement du territoire.

L'élaboration du PLUi constituait également pour la Communauté de communes une opportunité de mener une réflexion sur son développement à moyen terme en matière d'habitat, d'équipements, de développement économique et touristique, de protection et de mise en valeur des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers en y intégrant les enjeux du développement durable.

Monsieur le vice-président en charge de l'aménagement du territoire d'arrêter le projet de PLUi constitue une étape importante de la démarche d'élaboration dans la mesure où elle marque la fin des études et la formalisation du dossier constitué :

- ✓ D'un rapport de présentation,
- ✓ D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- ✓ D'un règlement écrit et d'un règlement graphique,
- ✓ Des orientations d'aménagement et de programmation,
- ✓ Des annexes.

II - LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du PLUi Sauldre et Sologne tels que définis dans la délibération du 31 janvier 2022 sont :

- Se doter d'un document d'urbanisme unique pour toutes les communes ;
- Concilier développement économique, préservation des paysages et maintien des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Renforcer l'attractivité du territoire pour accueillir de nouvelles populations en assurant un cadre de vie attractif et agréable aux habitants ;
- Trouver un juste équilibre permettant le développement harmonieux des communes du territoire.

III. LES MODALITES D'ELABORATION DU PLUI

Conformément au code de l'urbanisme, les communes membres, les acteurs locaux et le public ont été associés tout au long de la démarche d'élaboration du projet.

III a. Les modalités de collaboration avec les communes

Tout au long de la démarche, les élus et les techniciens des 14 communes membres de la Communauté de communes ont été conviés à participer à l'élaboration du PLUi.

Cela représente :

- 18 réunions du comité de pilotage ;
- 1 journée de présentation des 14 communes en car ;
- 6 journées d'ateliers de travail, dont 2 journées de terrain ;
- 3 conférences des Maires.

Ce travail collaboratif avec les communes, à travers la mobilisation importante des élus au sein des instances de travail a permis une participation et une appropriation du projet.

III b. Les modalités de collaboration avec les acteurs locaux

Les Personnes Publiques Associées

Tout au long de la démarche, les personnes publiques associées (PPA), ont été sollicitées pour échanger et donner leur avis. A ce titre et en dehors du dialogue continu, trois réunions plénières ont été organisées aux différentes étapes de la procédure :

- Réunion PPA n°1 - 07/09/2023 : présentation du diagnostic
- Réunion PPA n°2 - 09/04/2024 : présentation du PADD
- Réunion PPA n°3 - 29/09/2025 : présentation du projet de PLUi

Au démarrage de la procédure, plusieurs personnes publiques ont demandé à être associées à la démarche. Ces organismes ont été conviés aux trois réunions PPA organisées aux différentes étapes de la procédure.

IV. LA CONCERTATION PREALABLE ET SON BILAN

En application des articles R.153-3 et L.103-6 du code de l'urbanisme, la délibération qui arrête un projet de PLUi peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

IV a. Les modalités de concertation avec le public

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, les modalités de concertation sont mises en œuvre durant toute la durée de l'élaboration du projet afin d'associer les habitants et les associations locales. Elles permettent au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la Communauté de communes Sauldre et Sologne.

La concertation a été organisée suivant les modalités établies par la délibération du conseil communautaire du 31 janvier 2022, et détaillées ci-après :

- Information régulière du public sur l'avancement de l'élaboration du PLUi dans la presse locale.
- Mise à disposition du public des documents validés (diagnostic, PADD) au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des communes membres (aux jours et heures d'ouverture au public) et sur le site internet de la Communauté de communes (www.sauldre-sologne.fr).
- Recueil des observations du public faites par courrier, par courriel ou consignées par écrit au sein des registres ouverts au siège de la Communauté de communes et des communes membres.
- Organisation d'au moins deux réunions publiques à différents stades d'avancement de la procédure.

IV b. Le bilan de la concertation préalable

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération du 31 janvier 2022 ont été mis en œuvre et confortés durant l'élaboration du projet de PLUi.

Moyens mobilisés pour tenir informé le public :

- Information régulière du public sur l'avancement de l'élaboration du PLUi dans la presse locale, ainsi que dans les bulletins d'information municipaux et intercommunaux.
- Mise à disposition du public des documents validés (diagnostic, PADD) au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des communes membres (aux jours et heures d'ouverture du public) et sur le site internet de la Communauté de communes (www.sauldre-sologne.fr).

Moyens mobilisés pour la participation du public :

- Recueil des observations du public faites par courrier, par courriel ou consignées par écrit au sein des registres ouverts au siège de la Communauté de communes et des communes membres.
- Organisation d'au moins deux réunions publiques à différents stades d'avancement de la procédure.

Ces mesures de concertation mises en œuvre ont permis aux élus d'écouter et ainsi de recueillir les avis et les remarques des habitants et autres acteurs locaux tout au long de la procédure.

Le bilan complet de la concertation publique est placé en annexe de la présente délibération.

V. LES ENJEUX DU CONTENU DU PLUi

V a. Le contenu du PLUi

Le PLUi comprend :

- Un rapport de présentation comprenant notamment un diagnostic du territoire, l'explication des choix ou encore la justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui expose les grandes orientations retenues pour bâtir le projet d'aménagement du territoire ;
- Un règlement applicable aux différentes zones du territoire de la Communauté de communes Sauldre et Sologne, sous la forme de plans et d'un règlement écrit ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les orientations souhaitées ; elles sont thématiques (sur des sujets spécifiques) ou sectorielles (sur des secteurs de projets).
- Des annexes.

V b. Les enjeux

Les enjeux ont été définis selon plusieurs thématiques :

Sur la thématique "paysages" les enjeux prioritaires sont : l'enjeu paysager des silhouettes urbaines et des fronts bâties (transition urbain/ agriculture, espaces tampons végétalisés, jardins, etc.), l'identification et la préservation des éléments végétaux importants (ex: les arbres remarquables), la protection des grands massifs forestiers, la préservation des perspectives paysagères et points de vue emblématiques, le maintien du bocage et des haies, la protection des petites forêts et bois.

Sur la thématique "Environnement et biodiversité" les enjeux prioritaires sont : la prise en compte et la préservation de continuités écologiques sur les terres agricoles, le maintien des boisements et des corridors boisés liés, le maintien de la "nature en ville" et dans les villages, la protection des rivières et des milieux liés : la trame bleue dominante du territoire, l'encadrement des clôtures et de l'engrillage en milieux naturels, la préservation des zones humides.

Sur la thématique "Tourisme, culture et patrimoine" les enjeux prioritaires sont : la prise en compte de l'existence de nombreux sites touristiques et de loisirs «isolés» (contexte naturel), le confortement voire le développement d'une offre touristique à forte capacité d'attraction, la définition d'une stratégie de mise en valeur architecturale dans les sites stratégiques (centre-bourgs anciens abords de MH, etc.), le développement des itinéraires (nouveaux aménagements, acquisitions foncières, etc.), la préservation des itinéraires touristiques (randonnées pédestre, cyclotourisme, équestre, etc.), le maintien et le développement de l'offre en hébergements touristiques.

Sur la thématique "Équipements et services" les enjeux prioritaires sont : l'affirmation d'une armature territoriale favorisant une proximité des foyers de peuplement de l'offre en services/équipements, la facilitation des travaux d'évolution et d'adaptation des équipements d'intérêt collectif, le développement des nouvelles formes d'équipements : les tiers-lieux ouverts au public (tiers-lieux numériques, Fab-Labs, France services, etc.), le maintien d'un niveau

d'équipement et de service satisfaisant sur le territoire, l'action en matière des structures médicalisées, l'optimisation d'une couverture numérique du territoire (résorption des zones blanches).

Sur la thématique "Commerces et revitalisation des centres" les enjeux prioritaires sont : la limitation de l'offre commerciale en périphérie (afin de contenir la concurrence vis-à-vis des centres bourgs), la préservation des cellules commerciales (en limitant les transformations en habitation par exemple), les actions en faveur de la qualification des espaces commerciaux (visibilité depuis les axes dominants, traitement des points noirs (ex: garages, cellules vacantes, etc.), le maintien de l'offre commerciale de proximité existante et son développement, la mise en valeur des espaces publics centraux des villages.

Sur la thématique "Économie et entreprises" les enjeux prioritaires sont : les possibilités d'implantation de nouvelles entreprises au sein des bourgs ("mixité fonctionnelle"), la densification des zones d'activités existantes (divisions foncières, comblement des lots restants...), la reprise des locaux d'entreprises vacants, la prise en compte des entreprises isolées (en dehors des ZAE, dans un contexte agricole ou naturel), la valorisation des aménagements, de l'architecture et de la qualité paysagère des ZAE, l'extension des ZAE existantes pour créer de nouvelles capacités d'implantation d'entreprises, l'accompagnement au renouvellement des actifs sur le territoire (habitat, déplacements, services, etc.), l'affirmation de ZAE "structurantes".

Sur la thématique "Déplacements et mobilité" les enjeux prioritaires sont : le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, voiture partagée ...), le maintien de bonnes conditions de stationnement sur le territoire, l'accompagnement à la réduction des nuisances induites par les axes routiers, le maintien de la bonne accessibilité du territoire par un réseau routier dense et de qualité, le développement et la sécurisation des mobilités et liaisons douces/ actives (piétons, cyclables).

Sur la thématique "Morphologie urbaine" les enjeux prioritaires sont : la conciliation entre effort de densification et maintien d'espaces végétalisés/non artificialisés (jardins, espaces verts...), une différenciation de l'encadrement entre les coeurs anciens/historiques et les tissus pavillonnaires, la maîtrise des extensions d'urbanisation (en réduisant les surfaces constructibles en extension), la mise en valeur des entrées de bourgs, la préservation et la mise en valeur des qualités architecturales des tissus urbains, l'accompagnement au renouvellement urbain (traitement des friches, des îlots dégradés, etc.), l'identification et la préservation des éléments de patrimoine vernaculaire (petit patrimoine, etc.), l'encouragement à la densification et l'intervention urbaine (comblement des dents creuses, divisions, etc.).

Sur la thématique "Parc résidentiel et logements" les enjeux prioritaires sont : la requalification du tissu bâti ancien (transformation typologique des logements, démolition/reconstruction des logements vétustes), la rénovation énergétique et thermique des bâtiments existants, la préservation des éléments d'architecture de qualité (ancien, modénatures de façades, etc.), l'identification et la préservation des éléments végétaux importants (ex: arbres remarquables), l'enjeu paysager des silhouettes urbaines et des fronts bâties (transitions urbaines/ agriculture, espaces tampons végétalisés, jardins, etc.).

Sur la thématique "Démographie et habitat" les enjeux prioritaires sont : le développement d'une offre locative sociale (logements sociaux, HLM, logements communaux), la production de logements neufs dans le cadre d'une stratégie territoriale, le développement d'une offre adaptée aux jeunes travailleurs, la diversification de l'offre de logements pour mieux répondre à la diversité des étapes du parcours résidentiel (T1/T2/T3 notamment), le développement de l'offre locative privée, le développement d'une offre de logements et de résidences adaptées aux personnes âgées ou en situation de handicap.

Sur la thématique "Résilience environnementale et énergie" les enjeux sont : la conformité et le développement de contrôles pour les structures d'assainissement, le développement du bois énergie, la prise en compte des risques géologiques (argiles...), le développement de l'énergie thermique, le maintien qualitatif du réseau hydrologique, la prise en compte des risques incendies, la prise en compte des risques inondations, le développement de l'énergie solaire, la prise en compte des risques technologiques (usines, gaz, etc.).

Sur la thématique "Agriculture et sylviculture" les enjeux prioritaires sont : la facilitation des projets agricoles (constructions nouvelles), la concentration de l'urbanisation sur les terres à faible potentiel, la limitation de la consommation masquée des terres agricoles (résidences...), la facilitation des accès et de la circulation du matériel agricole, la préservation des terres aux meilleures aptitudes agronomiques, l'encadrement des installations au sol de panneaux photovoltaïques, l'encadrement de l'agrivoltaïsme, la prise en compte et développement des exploitations sylvicoles et l'agroforesterie

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-1 et suivants, R151-1 et suivants et R 153-1 et suivants ;

Vu les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 29 avril 2025 par le syndicat mixte du Pays Sancerre Sologne ;

Vu la conférence des Maires des communes membres de la Communauté de communes Sauldre et Sologne qui s'est réunie le 17 janvier 2022 ;

Vu la délibération en date du 31 janvier 2022 par laquelle le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et fixé les modalités de concertation à mettre en œuvre à l'occasion de cette procédure ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 30 septembre 2024 actant du débat sur les orientations générales du PADD ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2025 actant d'un nouveau débat sur les orientations générales du PADD ;

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres actant du débat sur les orientations générales du PADD ;

Vu la concertation qui s'est déroulée durant l'élaboration du PLUi ;

Vu le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération ;

Vu l'entier dossier de projet de PLUi tel qu'annexé à la présente délibération ;

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

Article 1 : CONFIRME que la concertation menée dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil communautaire du 31 janvier 2022.

SLOW

Article 2 : APPROUVE le bilan de la concertation tel que prévu par l'article L.103-6 du code de l'urbanisme et tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3 : ARRÊTE le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Sauldre et Sologne tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 4 : PRÉCISE que conformément aux dispositions des articles L.153-15 et L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU intercommunal arrêté sera soumis pour avis aux communes membres de la Communauté de communes du Sauldre et Sologne, aux services de l'État et aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Article 5 : AUTORISE la Présidente de la Communauté de communes Sauldre et Sologne, ou son représentant, à conclure et signer tous actes et/ou documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure et à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la présente délibération ;

Article 6 : PRÉCISE que conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois au siège de la Communauté de communes Sauldre et Sologne et dans les mairies des communes membres concernées.

Article 7 : PRÉCISE que conformément à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera publiée durant un délai de deux mois sous forme électronique sur le site internet de la Communauté de communes.

Pour extrait conforme

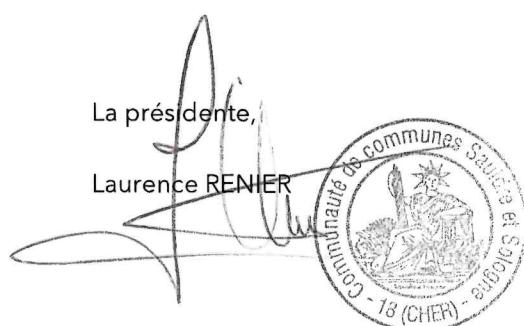
Le secrétaire de séance,

Pascal MARGERIN



La présidente,

Laurence RENIER



Certifié exécutoire par Madame la Présidente, compte tenu de la transmission en préfecture, le 26/11/2025 et de sa publication sur le site internet de la Communauté de communes.