

Département du Cher

***Enquête publique unique relative
à l'élaboration du PLUi,
à la définition de périmètres délimités des
abords des monuments historiques,
et à l'abrogation de plans d'alignement
des routes départementales de la Communauté
de communes Sauldre et Sologne***



Conclusions et avis

1 / PLUi Sauldre Sologne

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 1^{er} juin 2026

au 3 juillet 2026

Commission d'enquête : Bernard DUCATEAU président
Yves VINZENT
Céline ISAERT

Enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, à la définition de périmètres délimités des abords des monuments historiques, et à l'abrogation des plans d'alignement sur les routes départementales de la Communauté de communes Sauldre et Sologne

Nota : conformément au 3^e alinéa de l'article R123-19 du code de l'environnement, le rapport d'enquête et ses annexes d'une part, les conclusions motivées et l'avis de la commission d'autre part, font l'objet de documents séparés, publiés en même temps que le présent document.

Table des matières

1	Préambule	5
2	Présentation succincte du projet	5
3	Concertation préalable, avis des PPA et des collectivités	6
3.1	Concertation préalable	6
3.2	Avis de la MRAe	6
3.3	Avis des PPA	6
3.4	Avis des collectivités	7
4	Conclusions partielles sur le PLUi	7
4.1	Analyse globale	7
4.2	Analyse du projet par rapport aux objectifs	8
4.3	Analyse des hypothèses de croissance démographique	8
4.4	Analyse du besoin en logements	9
4.5	Analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers	9
4.6	Analyse de la compatibilité avec les plans et programmes de niveau supérieur	10
4.7	Analyse du nombre de STECAL	10
4.8	Analyse du règlement graphique	10
5	Déroulement de l'enquête publique	12
5.1	Préparation de l'enquête	12
5.2	Information du public	12
5.3	Déroulement de l'enquête publique	13
5.4	Participation du public	14
6	Analyse des points durs	14
6.1	Le projet de parc résidentiel de loisir à Nançay	15
6.2	Le développement de l'Ecosite 18 sur la commune de Méry-ès-Bois	16
7	Avis motivé de la commission	17

FICHE D'IDENTITE
**de l'enquête publique relative au projet *PLUi Sauldre et Sologne*,
définition des PDA et abrogation des plans d'alignement**

Objet du dossier soumis à enquête publique	- PLUi Sauldre- et Sologne - définition des Périmètres délimités des Abords des monuments historiques - abrogation des plans d'alignement sur routes départementales
Maître d'Ouvrage	Communauté de communes Sauldre et Sologne
Autorité Organisatrice	Communauté de communes Sauldre-Sologne
Désignation de la commission d'enquête	Décision du président du Tribunal administratif d'Orléans N° E26000031 / 41 du 31 mars 2026
Commission d'enquête	Président : Bernard DUCATEAU (18) Membres : Yves VINZENT (18), Céline ISAERT (18)
Arrêté d'ouverture d'enquête	Arrêté communautaire N° 2026-19 du 29 avril 2026
Durée de l'enquête	33 jours consécutifs Du lundi 1 ^{er} juin 2026 à 9h00 au vendredi 3 juillet 2026 à 17h00
Siege de l'enquête	Siège de la CdC Sauldre et Sologne 7, rue du Quatre Septembre 18410 Argent-sur-Sauldre
Autres lieux de l'enquête	Mairies d'Aubigny-sur-Nère, de Brinon-sur-Sauldre, de La Chapelle-d'Angillon, d'Ennordres, de Méry-ès-Bois et de Nançay.
Publicité de l'enquête	- dans <i>Le Berry-Républicain</i> et dans <i>Le Journal de Gien</i> ; - par voie d'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête sur les panneaux d'affichage municipaux des 14 communes ; - sur de nombreux supports d'informations propres aux municipalités concernées (sites Internet, Facebook, Panneau Pocket, etc.)
Permanences de la commission d'enquête	9 permanences ont été tenues dont 2 permanences de 3h00 au siège de la CdC, 1 permanence de 3h00 sur le marché d'Aubigny-sur-Nère le samedi 6 juin 2026 et une permanence de fin d'après-midi en mairie d'Aubigny-sur-Nère. Afin de réduire les déplacements, la commission a tenu deux fois le même jour, une permanence le matin et une permanence l'après-midi.
Registre dématérialisé	Publilégal, prestataire choisi par le maître d'ouvrage
Nombre d'Observations	143 observations donnant lieu à 63 questions/observations
Evénements particuliers	- 18 personnes opposées au projet de PRL de Nançay se sont présentées lors de la permanence à Nançay ; - 2 encarts sur l'enquête publique ont été publiés dans <i>Le Berry Républicain</i> ; - Une permanence a été prolongée d'un quart d'heure en raison du public.
PV de synthèse	Remis au maître d'ouvrage le vendredi 10 juillet 2026
Mémoire en réponse du MO	Reçu par courriel le vendredi 24 juillet 2026
Date de remise du rapport et des conclusions motivées	Le lundi 3 août 2026 en mairie d'Aubigny-sur-Nère

Enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, à la définition de périmètres délimités des abords des monuments historiques, et à l'abrogation des plans d'alignement sur les routes départementales de la Communauté de communes Sauldre et Sologne

1 Préambule

Par arrêté n°2026-19 du 29 avril 2026 de la Communauté de communes Sauldre et Sologne, il a été procédé à une **enquête publique unique** portant sur trois procédures distinctes :

- l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- la définition des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques ;
- l'abrogation des plans d'alignement concernant plusieurs routes départementales.

Ces trois procédures, bien que conduites simultanément dans le cadre d'une même enquête publique afin de simplifier l'information du public et l'organisation de l'enquête, demeurent **juridiquement indépendantes**. Chacune répond à des fondements réglementaires spécifiques et nécessite des conclusions motivées ainsi qu'un avis distinct de la commission d'enquête.

En conséquence, la commission d'enquête a établi :

- **un rapport unique**, commun aux trois procédures, retraçant le déroulement de l'enquête publique et présentant l'analyse des observations recueillies ;
- **trois conclusions motivées distinctes**, chacune suivie d'un avis, portant respectivement sur le PLUi, les périmètres délimités des abords des monuments historiques et l'abrogation des plans d'alignement.

Les présentes conclusions concernent exclusivement le projet de PLUi.

2 Présentation succincte du projet

Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) concerne l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Sauldre et Sologne, située au nord du département du Cher. Il couvre 14 communes, représentant une superficie de 86 446 ha et une population d'environ 14 230 habitants.

Le PLUi a vocation à définir, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire et à fixer les règles d'utilisation des sols. Il vise à concilier les besoins en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements et de services avec la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et du patrimoine.

Il s'inscrit dans un objectif de développement durable et de gestion économe de l'espace, notamment par la limitation de l'artificialisation des sols. Au-delà de la définition des règles d'urbanisme applicables aux différentes zones du territoire, le projet entend ainsi porter une vision cohérente de son aménagement et de son évolution à l'échelle des 14 communes.

3 Concertation préalable, avis des PPA et des collectivités

3.1 Concertation préalable

La concertation s'est déroulée tout au long de l'élaboration du PLUi. L'information du public a été assurée par différents supports (site Internet, publications intercommunales et municipales, presse locale) et deux réunions publiques ont réuni respectivement environ 35 et 80 participants.

Des registres ont été mis à disposition dans les communes et au siège de la Communauté de communes. 6 contributions ont été enregistrées.

La démarche s'est également appuyée sur une concertation avec les élus et les acteurs du territoire, au travers de réunions, d'ateliers, de questionnaires, de permanences et de visites de terrain.

Conclusion partielle

Au bilan, l'ensemble des modalités de concertation prévues par la délibération de prescription a été mis en œuvre.

3.2 Avis de la MRAe

Dans son avis de 19 pages, la MRAe formule 7 recommandations portant principalement sur la justification du scénario démographique, la compatibilité avec le SCoT, le suivi environnemental, le résumé non technique, les besoins fonciers pour les activités économiques, la prise en compte de la biodiversité et la réduction de l'usage de la voiture individuelle.

La communauté de communes a produit un mémoire en réponse. Elle apporte des justifications sur plusieurs points et s'engage à compléter ou actualiser certaines pièces du dossier, notamment concernant le résumé non technique et la biodiversité. Certaines recommandations, en particulier celles relatives au scénario démographique et aux indicateurs de suivi environnemental, ne trouvent toutefois qu'une réponse partielle.

Conclusion partielle

La commission considère que les réponses de la CdC à la MRAe sont satisfaisantes

3.3 Avis des PPA

Les personnes publiques associées (PPA) ont émis des avis globalement favorables sur le projet de PLUi, assortis, selon les cas, d'observations, de réserves ou de recommandations.

Les principales remarques portent notamment sur la justification du scénario démographique et des besoins en logements, la compatibilité avec le SCoT, les STECAL, les OAP, la prise en compte des espaces agricoles, naturels et forestiers, les changements de destination, la biodiversité, le risque incendie ainsi que sur certaines dispositions du règlement écrit et graphique.

Conclusion partielle

La commission d'enquête aurait souhaité que les réponses de la Communauté de communes aux différents avis soient intégrées au dossier soumis à l'enquête, afin de permettre au public de disposer d'une information plus complète. Toutefois, compte tenu des délais nécessaires à leur élaboration et à leur validation, leur intégration au dossier d'enquête n'a pas été possible.

3.4 Avis des collectivités

La commission d'enquête note que toutes les collectivités sont favorables au PLUi. Certaines émettent des observations sur des changements de zonages ponctuels. Toutefois, en demandant le passage en zone 1AUT d'environ 14 ha actuellement classés en zone N, pour la réalisation du PRL, la municipalité de Nançay demande un changement majeur au projet de PLUi.

4 Conclusions partielles sur le PLUi

4.1 Analyse globale

Le dossier soumis à l'enquête publique relatif au projet de PLUi comprend 2 022 pages au format A4 et 98 cartes, réparties en 122 fichiers dans sa version mise en ligne.

Il s'agit donc d'un dossier particulièrement volumineux et complexe à appréhender. Afin de faciliter la consultation des nombreux documents qui le composent, la mise à disposition d'un guide de lecture synthétique, sous la forme, par exemple, d'une feuille A4 présentant de manière didactique l'organisation du dossier et permettant au public d'identifier rapidement les pièces essentielles, aurait été utile.

La commission d'enquête a étudié et analysé l'ensemble des documents constituant le dossier. Elle a porté une attention particulière aux éléments qu'elle a identifiés comme les plus significatifs au regard du projet ainsi qu'aux problématiques et interrogations exprimées par le public au cours de l'enquête.

La commission constate que, malgré son volume, le dossier était globalement bien structuré et organisé. Elle a toutefois relevé, au début de l'enquête, quelques erreurs graphiques ainsi que l'absence de certains documents. Ces anomalies ont été rapidement corrigées par la Communauté de communes et n'ont pas eu d'incidence sur le bon déroulement de l'enquête.

La commission a également constaté tardivement l'absence, dans le dossier numérique, de l'avis de la CDPENAF. Après analyse de ce document et au regard du très faible nombre de consultations des avis figurant dans le dossier numérique, elle considère que cette omission n'a pas été de nature à affecter l'information du public ni le déroulement de l'enquête.

4.2 Analyse du projet par rapport aux objectifs

Le PADD du PLUi de Sauldre et Sologne définit les orientations d'aménagement du territoire pour les dix prochaines années autour de 3 grandes ambitions, 8 objectifs et 27 actions.

La première ambition vise à revitaliser le territoire, en confortant son économie industrielle, agricole et sylvicole, en favorisant le renouvellement démographique et en préservant ses richesses naturelles et paysagères.

La deuxième entend renforcer l'armature territoriale, les services de proximité, les centres-bourgs et le développement économique.

La troisième promeut un urbanisme rural durable, privilégiant la réhabilitation de l'habitat, la lutte contre la vacance des logements et la densification des espaces déjà urbanisés.

Le PADD affirme également la volonté de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain. Il prévoit de préserver le patrimoine, la biodiversité et les continuités écologiques, tout en accompagnant le développement touristique. Enfin, il intègre les enjeux liés aux mobilités, à la transition énergétique, aux risques naturels, à l'assainissement et à l'eau potable.

Conclusion partielle :

La commission d'enquête estime que le projet de PLUI répond aux objectifs fixés dans le PADD.

4.3 Analyse des hypothèses de croissance démographique

Le territoire connaît une baisse démographique continue depuis 1982, accentuée depuis 2008, ainsi qu'un vieillissement marqué de sa population. La communauté de communes retient néanmoins un scénario de croissance de + 0,35 % par an, correspondant à l'accueil de 441 habitants supplémentaires, notamment pour répondre aux besoins futurs de main-d'œuvre. Ce scénario rompt avec les tendances démographiques récentes et dépasse légèrement l'objectif de + 0,29 % fixé par le SCoT du Pays Sancerre Sologne.

La Communauté de communes explique que cette trajectoire vise à anticiper les besoins liés à la transition démographique à venir : une concertation menée auprès des entreprises locales a en effet révélé un nombre significatif de départs à la retraite

Enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, à la définition de périmètres délimités des abords des monuments historiques, et à l'abrogation des plans d'alignement sur les routes départementales de la Communauté de communes Sauldre et Sologne

prévus dans les prochaines années. Pour maintenir l'attractivité économique et la vitalité du territoire, il est essentiel d'accompagner ces départs par l'arrivée de nouveaux habitants, en phase avec les recrutements anticipés.

La commission, comme plusieurs PPA et la MRAe s'interroge sur ces hypothèses de croissance optimistes.

Conclusion partielle :

Les hypothèses de croissance démographique reposent sur une vision de développement des entreprises du territoire. Cette évolution en rupture avec la décroissance continue de la population, méritera d'être vérifiée à court terme (d'ici 2ans).

4.4 Analyse du besoin en logements

Le PLUi estime à 614 le nombre de logements neufs à produire sur 10 ans, dont une part importante répond au desserrement des ménages et 235 à l'accueil de nouveaux habitants.

Cet objectif apparaît élevé au regard du rythme récent de construction, d'environ 15 logements par an depuis 2018, et d'un taux de vacance important (12,9 % en 2022). En revanche, le potentiel de 297 logements en densification, représentant 48 % de la production prévue, est relevé positivement.

Conclusion partielle :

La diversification de l'offre, notamment vers des logements plus petits et locatifs, apparaît nécessaire pour répondre à l'évolution des ménages et au vieillissement de la population.

4.5 Analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'est élevée à 117,69 ha entre 2011 et 2021, conduisant le PADD à retenir un objectif de réduction de moitié de cette consommation. Le SCoT fixe pour la CdC Sauldre et Sologne une enveloppe maximale de 52,5 ha pour la période 2021-2031. Le projet de PLUi prévoit une consommation de 46,06 ha sur la période 2026-2036, après une consommation estimée à 27,55 ha entre 2021 et 2025.

Conclusion partielle :

La commission d'enquête estime que les projections de consommation foncière sont cohérentes avec la réglementation.

4.6 Analyse de la compatibilité avec les plans et programmes de niveau supérieur

Le projet de PLUi analyse sa compatibilité avec les principaux documents de rang supérieur : SCoT, SRADDET, SDAGE, SAGE, PGRI et schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Les services de la préfecture et la MRAE soulignent un écart dans le scénario démographique retenu dans le projet de PLUi (+ 0,35 %) et celui retenu par le SCoT (+ 0,29%). Voir § 3.3.

Conclusion partielle :

La commission d'enquête estime que globalement le projet de PLUi respecte les documents supra-communaux.

4.7 Analyse du nombre de STECAL

La commission d'enquête relève que le nombre important de STECAL interroge au regard du caractère exceptionnel de ce dispositif, tel qu'issu de la loi ALUR.

Elle considère également que certains projets appellent une vigilance particulière quant à leur compatibilité avec le caractère agricole ou naturel des zones concernées et à leur impact sur l'environnement.

Une attention particulière devra ainsi être portée, lors de leur conception et de leur réalisation, à la préservation des continuités écologiques, des zones humides, de la biodiversité et à leur intégration paysagère.

La Communauté de communes propose, dans son mémoire en réponse, de supprimer 13 STECAL.

Conclusion partielle :

La commission d'enquête prend acte de la réduction du nombre de STECAL.

4.8 Analyse du règlement graphique

Tout au long de l'enquête, et particulièrement lors des permanences, la commission a été attentive à la manière dont le public appréhendait et utilisait les différents documents. Elle a ainsi pu identifier plusieurs difficultés récurrentes de lecture et de repérage, notamment pour :

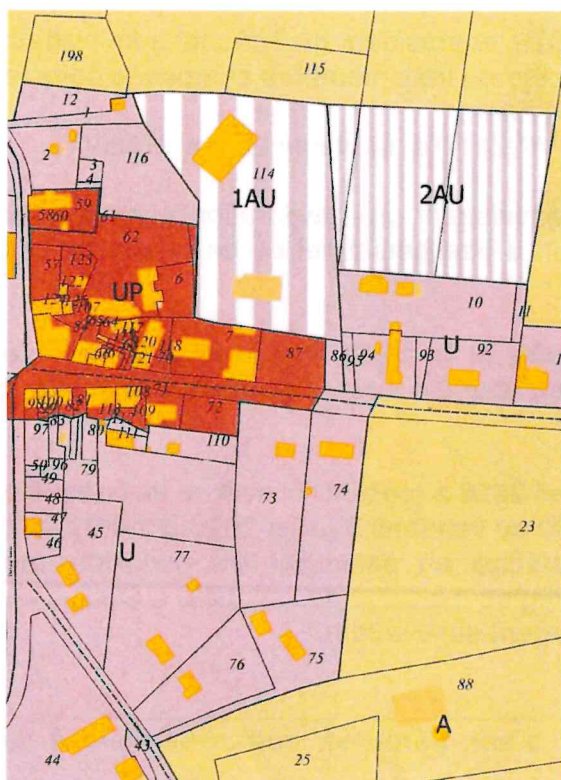
- se situer sur les documents graphiques, en raison notamment de l'absence de certains éléments de référence, tels que le tracé et le nom des voies ;
- localiser précisément une parcelle. À de nombreuses reprises, à partir d'une simple adresse communiquée par le public, les commissaires enquêteurs ont dû recourir à Géoportail ou à Google Maps afin de retrouver la parcelle

concernée sur le règlement graphique et d'identifier le zonage qui lui était applicable.

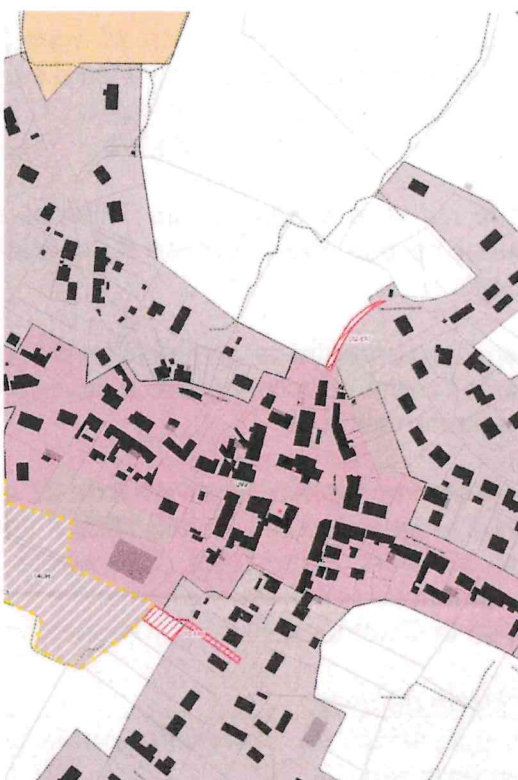
La commission relève également plusieurs éléments qui nuisent à la lisibilité du règlement graphique :

- le choix de certaines couleurs, notamment des différents dégradés de rose, qui ne permet pas toujours de distinguer aisément les zonages ;
- la taille réduite des indications relatives au zonage, qui rend leur lecture difficile ;
- l'absence des numéros de parcelles cadastrales sur les documents graphiques, qui complique leur identification.

À titre de comparaison, la commission présente ci-après une carte d'un centre-bourg issue du PLUi de La Septaine et une carte du centre d'Oizon issue du projet de PLUi Sauldre et Sologne.



Carte du PLUi de La Septaine



Carte du projet de PLUi Sauldre et Sologne

La commission relève également une erreur graphique sur la carte intitulée « Centre-bourg » de la commune de La Chapelle-d'Angillon : le secteur de l'ancienne gare, qui y est représenté, est en réalité situé sur le territoire de la commune d'Ivoy-le-Pré.

La commission relève enfin l'absence d'une liste récapitulative des 117 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Leur repérage sur les documents graphiques s'avère par ailleurs particulièrement difficile. Une telle liste, comportant

notamment la commune, la localisation et, le cas échéant, la référence cadastrale de chaque bâtiment, aurait sensiblement facilité l'information et la consultation du public.

Conclusion partielle :

La commission d'enquête considère que le dossier soumis à l'enquête est conforme aux exigences réglementaires et présente une organisation générale satisfaisante. Elle considère que la lisibilité et la précision du règlement graphique doivent être améliorées, afin de permettre au public de localiser plus facilement les parcelles, d'identifier sans ambiguïté les différents zonages et de repérer les bâtiments susceptibles de changer de destination.

5 Déroulement de l'enquête publique

5.1 Préparation de l'enquête

Par décision E26000031 / 45 du 31 mars 2026, le président du Tribunal administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête de trois membres composée comme suit : - président : Monsieur Bernard DUCATEAU ;
- membres titulaires : Monsieur Yves VINZENT et Madame Céline ISAERT.

Chaque membre a adressé au Tribunal administratif une déclaration attestant sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions.

La concertation entre la commission d'enquête et l'autorité organisatrice en vue de préparer l'arrêté communautaire d'ouverture d'enquête s'est effectuée conformément à la réglementation.

L'arrêté communautaire N 2026-19 du 29 avril 2026 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique du lundi 1^{er} juin 2026 à 9h00 au vendredi 3 juillet 2026 à 17h00, soit durant 33 jours consécutifs. Cet arrêté précise en particulier les conditions du déroulement de l'enquête et en rappelle les règles. Le siège de l'enquête a été fixé au siège de la Communauté de communes à Argent-sur-Sauldre.

Conclusion partielle :

La préparation de l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation.

5.2 Information du public

L'avis d'enquête a fait l'objet de 4 publications légales par la presse locale dans deux journaux largement diffusés sur le territoire : *Le Berry Républicain* (les 11 mai et 1^{er} juin 2026) et *Le Journal de Gien* (les 13 mai et 3 juin 2026).

L'avis d'enquête publique a été :

- affiché dans les formes réglementaires sur les panneaux d'affichage de toutes les mairies de la Communauté de communes ;

- publié sur le site internet de la Communauté de communes conformément à l'article R123-11 du Code de l'environnement.

Par ailleurs, les 14 mairies ont utilisé leurs propres moyens de communication pour diffuser à plusieurs reprises la communication sur la tenue de l'enquête publique. Enfin, *Le Berry Républicain* a publié deux encarts les 9 et 11 juin 2026 informant le public de la tenue de l'enquête et les lieux de permanence.

Conclusion partielle :

L'information du public a donc été conforme à la réglementation et la commission estime que l'enquête publique aura bénéficié d'une importante publicité à l'échelle du territoire.

5.3 Déroulement de l'enquête publique

Les membres de la commission d'enquête ont tenu neuf permanences¹ de deux ou trois heures dans chacun des lieux de l'enquête, dont une permanence « hors les murs » sur le marché d'Aubigny-sur-Nère le samedi 6 juin 2026, afin d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions.

Durant toute l'enquête, un dossier complet ainsi qu'un registre d'enquête publique destiné à recueillir les observations ont été mis à la disposition du public dans un local fixe de chacun des lieux d'enquête aux heures d'ouverture au public.

Dans le cadre de la dématérialisation des enquêtes publiques, un registre numérique destiné à recueillir les observations et propositions du public, mis en œuvre par la société PubliLégal, permettait également de consulter le dossier d'enquête. Une adresse de messagerie dédiée a par ailleurs été mise à disposition. En outre, un poste informatique dédié a été installé et mis à disposition du public au siège de l'enquête pour consulter le dossier par voie électronique.

La commission estime que toutes les personnes qui ont souhaité s'exprimer ont eu la possibilité de le faire. Elle estime également que l'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et dans de bonnes conditions. Le public a toujours été d'une grande courtoisie. Aucun incident n'a été constaté durant son déroulement avec une forte participation du public.

Enfin, la commission estime que le maître d'ouvrage a répondu d'une manière détaillée à toutes les questions et remarques formulées durant l'enquête publique sur le PLUI.

Conclusion partielle :

Au bilan, l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation et à l'arrêté communautaire déjà évoqué.

¹ Les 1, 6, 9, 17, 24, 30 juin et le 3 juillet.

5.4 Participation du public

Au bilan, la commission enregistre 143 contributions dont 11 contributions inutiles ou hors sujet. Le projet de parc résidentiel de loisirs à Nançay a suscité à lui seul 58 contributions.

C'est très nettement le projet de parc résidentiel de loisirs à Nançay et les demandes de modification du zonage qui ont préoccupé le plus le public. Dans les demandes de modification du zonage, on peut distinguer les demandes concernant des parcelles en zone A ou N à classer en zone constructible d'une part, et les demandes d'exploitants concernant des parcelles en zone protégée à classer en zone A, d'autre part.

Ces chiffres ne doivent cependant pas masquer le manque d'intérêt du public pour l'enquête publique malgré de nombreux efforts de communication de la Communauté de communes. Ainsi, il n'y a eu que 448 visiteurs², 3618 visites et 961 téléchargements de pièces du dossier. Étonnamment, les cartes ont été très peu visualisées et téléchargées au regard du nombre d'habitants comme le montre le résumé suivant, ce qui est source d'interrogations.

A titre de comparaison, lors de l'enquête publique³ relative au PLUi de la Communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val-de-Loire, du 25 août 2025 au 26 septembre 2025, il avait été enregistré 12 390 visiteurs et 15 622 téléchargements de pièces du dossier.

Conclusion partielle :

La commission d'enquête constate une participation relativement limitée du public, malgré les actions de communication mises en œuvre. Elle relève que les contributions se sont principalement concentrées sur le projet de parc résidentiel de loisirs de Nançay et sur les demandes de modification de zonage.

6 Analyse des points durs

Comme il est indiqué au § 4, la commission d'enquête a étudié et analysé l'ensemble des documents constituant le dossier. Elle a porté une attention particulière aux éléments qu'elle a identifiés comme les plus significatifs au regard du projet ainsi qu'aux problématiques et interrogations exprimées par le public au cours de l'enquête. Elle a analysé le mémoire en réponse au 63 questions/observations de la Communauté de communes.

S'agissant des demandes de changement de zonage en zone constructible, la Communauté de communes répond, dans le détail, à toutes les demandes de

² Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes. Le nombre de visiteurs n'augmentera pas mais le nombre de visites augmentera. Un visiteur génère donc plusieurs visites et non l'inverse.

³ L'enquête publique comprenait également la définition des Périètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques, l'abrogation des cartes communales et l'abrogation de plans d'alignement.

Enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, à la définition de périmètres délimités des abords des monuments historiques, et à l'abrogation des plans d'alignement sur les routes départementales de la Communauté de communes Sauldre et Sologne

changement de zonage : parfois en répondant favorablement, et d'autres fois en y répondant défavorablement en s'appuyant notamment sur l'objectif de réduction de la consommation d'espace.

Pour ce qui concerne la protection des zones Ap et Np, la Communauté de communes justifie ses choix.

A l'issue, de cette analyse, la commission estime qu'il reste 2 « points durs », analysés ci-dessous.

6.1 Le projet de parc résidentiel de loisir à Nançay

M. Jean-Marie Coutant, gérant du Groupe Coutant Finances, porte un projet de parc résidentiel de loisirs au lieu-dit « Les Malcottes » à Nançay. Ce parc, qui complètera l'offre touristique, accueillera 110 HLL⁴ et comprendra des aménagements (piscine, tennis, restaurant, etc.). Pour que le projet soit viable notamment sur un plan financier, il demande que le STECAL actuellement de 6,98 ha soit porté à 17,5 ha en zone Nts. Il indique qu'il y aura une faible artificialisation du site. Ce projet est soutenu par la municipalité, qui évoque notamment les atouts du territoire et les retombées financières pour la commune, et demande que la zone soit classée en zonage 1AUT⁵. Le maire indique que l'eau, l'électricité et l'assainissement sont accessibles, et qu'il y aura très peu d'impact sur la biodiversité ;

Une forte opposition s'est manifestée à l'occasion de l'enquête publique.

La Communauté de communes, dans son mémoire en réponse, précise :

- que le projet est situé dans un espace naturel boisé, et qu'il y a des interrogations sur l'impact environnemental ;
- que le projet aura un impact sur la production de logements dans l'ensemble de la Communauté de communes ;
- que le classement de cet espace naturel en zone constructible ne permettrait plus d'atteindre l'objectif de réduction de la consommation d'espace ;
- qu'il conviendrait que le porteur du projet approfondisse les études et consolide son projet. Ensuite, une modification du PLUi pourrait, peut-être, être envisagée dans le respect des objectifs de logements et de limitation de la consommation d'espace.

La commission d'enquête souscrit à l'argumentation de la Communauté de communes et estime qu'en l'état, compte tenu de l'importance du projet et de ses incidences potentielles sur le PLUi, les éléments qui lui ont été présentés par le porteur du projet apparaissent beaucoup trop sommaires, se limitant à deux pages, dont une carte.

⁴ HLL : Habitation Légère de Loisirs. Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Dans le cas précis de Nançay, il s'agit de chalets montés sur pilotis sur des parcelles de 500 m². Le projet ne prévoit pas de déforestation, les étangs resteront comme ils sont, les chemins communaux ne seront pas goudronnés et seront toujours accessibles aux promeneurs.

⁵ Délibération du 12 février 2026.

Par ailleurs, l'implantation envisagée d'une centaine de chalets, même en hauteur, au sein d'un espace fortement boisé, appelle à une vigilance particulière, notamment au regard de l'accroissement du risque de feux de forêt et des enjeux environnementaux du secteur.

Conclusion partielle :

La commission d'enquête estime qu'il y a lieu de maintenir le STECAL à 6,98 ha pour le PRL de Nançay.

6.2 Le développement de l'Ecosite 18 sur la commune de Méry-ès-Bois

La société Setrad, filiale de Veolia, qui exploite l'Ecosite 18 à Saint-Palais, envisage depuis 2024 d'étendre les capacités de stockage du site afin de répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la région Centre-Val de Loire. Le projet porterait sur une emprise d'environ 27 ha, située sur la commune de Méry-ès-Bois, à l'ouest et dans le prolongement de l'Ecosite actuel. Les parcelles concernées sont classées en zone Ap (agricole protégée) dans le projet de PLUi. Dans son avis du 26 février 2026, Monsieur le préfet du Cher demande à la Communauté de communes de prendre en compte ce projet, compte tenu de l'intérêt général et intercommunautaire qu'il représente.

La Communauté de communes ne soutient pas cette extension. Elle rappelle qu'elle s'était déjà prononcée défavorablement sur ce projet par courrier du 15 juillet 2024 et souligne que le territoire communautaire utilise très peu cette installation.

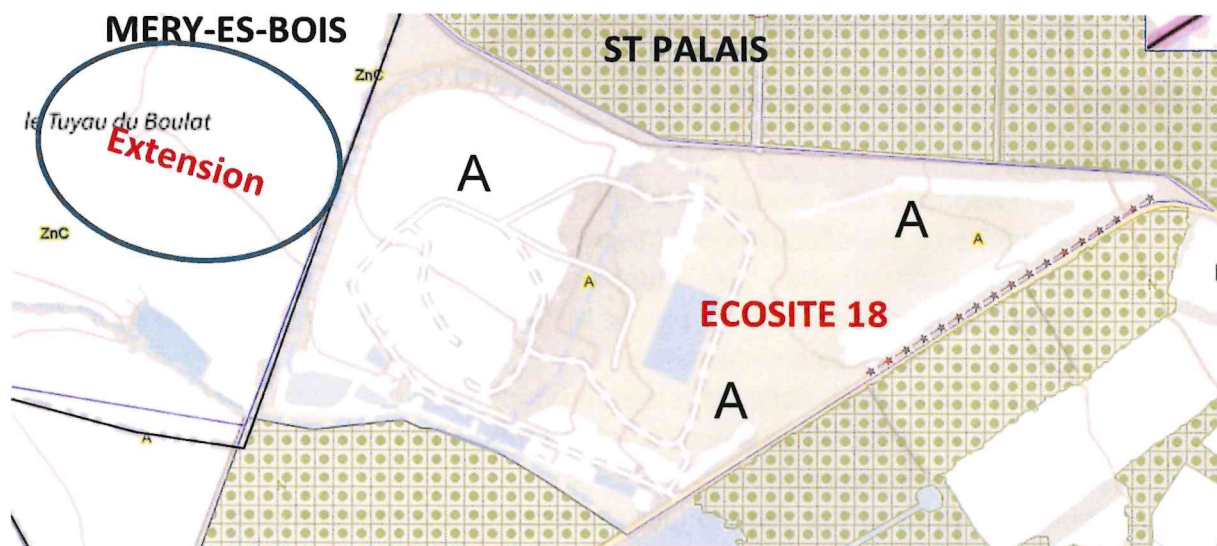
Elle fait également valoir que la consommation d'espace résultant de cette extension, dont les deux parcelles représentent 43 ha, ne devrait pas être imputée à la consommation foncière de la Communauté de communes. Elle relève à cet égard que l'Ecosite 18 existant, pourtant déjà occupé par ces activités, est actuellement situé sur une zone classée en zone agricole.

La commission d'enquête est attentive aux arguments développés par la Communauté de communes concernant la consommation d'espace. Elle souligne que cette problématique est prise en compte par les services de la préfecture du Cher comme elle a pu le constater lors d'une réunion à la Direction départementale des territoires du Cher le 9 juillet 2026.

Elle constate que l'extension envisagée représenterait une emprise importante de 27 ha, alors que l'Ecosite 18 existant est lui-même situé en zone agricole dans le PLUi de la Communauté de communes Terres du Haut Berry, malgré la présence d'équipements conséquents, notamment une unité de production de biométhane permettant d'alimenter environ 4 600 foyers et une installation de production d'électricité correspondant à la consommation d'environ 1 250 foyers.

Par ailleurs, à l'issue de sa visite sur le site le 8 juillet 2026, la commission d'enquête s'interroge sur la justification du classement en zone Ap des parcelles concernées par le projet d'extension. Elle a en effet constaté qu'elles sont principalement constituées

de prairies et n'a pas identifié, au vu des éléments portés à sa connaissance, de caractéristiques particulières justifiant clairement leur classement en zone agricole protégée.



Carte extraite du PLUi de la CdC Terres du Haut Berry d'après le site Géoportail de l'urbanisme

Conclusion partielle :

La commission estime donc que le classement des parcelles AS95 et AS96 en zone Ap mériterait d'être réexaminé et davantage justifié, indépendamment de l'appréciation portée sur l'opportunité du projet d'extension de l'Écosite 18.

7 Avis motivé de la commission

S'agissant de la forme et de la procédure

Considérant :

- que les publicités légales de l'annonce de l'enquête ont été réalisées conformément à la réglementation et constatées par un membre de la commission ;
- que l'enquête publique a bénéficié d'une bonne information sur les réseaux sociaux, venant compléter les annonces réglementaires ;
- que le dossier d'enquête était consultable dans sa version papier dans les 6 mairies et au siège de la Communauté de communes concernées par des permanences, sans restriction, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- que le dossier d'enquête était consultable dans sa version numérique sur un site dédié ;
- que les documents contenus dans le dossier soumis à l'enquête publique ont permis au public de disposer d'une information complète et détaillée sur le projet et qu'ils permettaient au public de s'informer correctement ;
- que des registres d'enquête ont également été mis à la disposition du public dans lesquels il pouvait faire part de ses observations ;

- que la commission d'enquête a tenu l'intégralité des permanences prescrites par l'arrêté communautaire ;
- que l'arrêté communautaire a été parfaitement respecté ;
- que la commission d'enquête n'a relevé aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête.

S'agissant du fond de l'enquête :

Considérant :

- que l'ensemble des modalités de concertation prévues par la délibération de prescription a été effectivement mis en œuvre ;
- que la Communauté de communes a répondu à l'ensemble des recommandations formulées par la MRAe et que la commission d'enquête estime ces réponses satisfaisantes ;
- que les collectivités consultées se sont montrées globalement favorables au projet de PLUi, certaines ayant toutefois formulé des demandes ponctuelles de modification de zonage ;
- que le projet de PLUi répond globalement aux orientations et objectifs définis par le PADD ;
- que le scénario démographique retenu repose sur une hypothèse volontariste fondée sur les besoins de recrutement annoncés par les entreprises du territoire ;
- que ce scénario s'écarte sensiblement des évolutions démographiques constatées au cours des dernières années ;
- qu'il conviendra de vérifier rapidement la réalité de cette évolution afin de s'assurer de la pertinence des choix de développement retenus par le PLUi.
- que la diversification de l'offre de logements, notamment en faveur de logements de plus petite taille et de logements locatifs, apparaît nécessaire pour répondre à l'évolution de la composition des ménages et au vieillissement de la population ;
- que les projections de consommation foncière apparaissent cohérentes avec les objectifs et exigences réglementaires applicables ;
- que le projet de PLUi apparaît globalement compatible avec les documents supra-communaux qui s'imposent à lui ;
- que le dossier soumis à l'enquête est conforme aux exigences réglementaires et présente une organisation générale satisfaisante ;
- que la Communauté de communes a décidé de réduire le nombre de STECAL ;
- que toutefois le règlement graphique présente des difficultés de lecture et de repérage, tenant notamment au choix de certaines couleurs, à la taille réduite des indications de zonage, à l'absence de numéros des parcelles cadastrales et de certains éléments de référence, et que sa lisibilité et sa précision doivent en conséquence être améliorées ;
- que les 117 bâtiments susceptibles de changer de destination sont difficilement repérables sur le règlement graphique et que l'établissement d'une liste récapitulative précisant leur localisation faciliterait leur identification ;

- que la participation du public est demeurée relativement limitée malgré les actions de communication mises en œuvre et que les contributions se sont principalement concentrées sur le projet de parc résidentiel de loisirs de Nançay et sur des demandes de modification de zonage ;
- que la demande de la commune de Nançay visant à classer en zone 1AUT environ 14 ha actuellement classés en zone N, afin de permettre la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs, constitue une modification substantielle du projet soumis à l'enquête ;
- que le maintien du STECAL à Nançay prévu pour y installer un parc résidentiel de loisirs à une superficie de 6,98 ha apparaît justifié ;
- que le classement en zone Ap des parcelles AS 95 et AS 96 à Méry-es-Bois en face de l'Écosite 18 mérite d'être réexaminé et davantage justifié, indépendamment de l'appréciation portée sur l'opportunité du projet d'extension de l'Écosite 18.

En conséquence,

au regard de l'ensemble des éléments développés dans le présent rapport et dans ses conclusions motivées, la commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sauldre et Sologne, assorti des recommandations suivantes :

- améliorer la lisibilité du règlement graphique, notamment en faisant apparaître les numéros des parcelles cadastrales et en facilitant l'identification des différents zonages ;

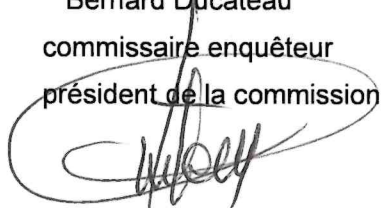
-établir une liste des 117 bâtiments susceptibles de changer de destination, permettant de les identifier et de les localiser précisément ;

-réexaminer le classement des parcelles AS 95 et AS 96 situées à Méry-ès-Bois en face de l'Écosite 18, leur classement en zone Ap n'apparaissant pas suffisamment justifié au regard des éléments recueillis au cours de l'enquête et sur place.

Fait à Jussy-Champagne, le 3 août 2026

La commission d'enquête

Bernard Ducateau
commissaire enquêteur
président de la commission



Yves Vinzent
commissaire enquêteur



Céline Isaert
commissaire enquêtrice

