

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 11 DECEMBRE 2025

Nombre de conseillers

En exercice : 50

Présents : 43

Procurations : 7

Votants : 42

Le onze décembre deux mille vingt-cinq à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire (Cher) légalement convoqué le 4 décembre s'est réuni en session ordinaire à Gardefort sous la présidence de Monsieur Laurent PABIOT, Président.

Date de convocation du conseil communautaire : 04/12/2025

Délibération n°093/2025

Objet : Approbation du PLUi

Etaient présents :

GODON Patrick, ANDRE Alain, TEYSSANDIER André, VERBEKE Marc, VAN DER PUTTEN Bruno, BEGUE Carole, BILLAUT Jean-Louis, BUFFET Bernard, RUELLE Florence, RAIMBAULT Agnès, THIROT Christian, CHOTARD Brigitte, LEJUS Bertrand, BARBEAU Julien, FONTAINE Claude, LEGER Patrick, PIERRE Rémi, MILLERIOUX Chantal, RENAUD François, NOYER Françoise, STOUPAK Marie-Paule, LELIEVRE Corinne, MARQ Pascale, TERREFOND Anne-Marie, FOURNIER Ophélie, COQUERY Liliane, BEAUJOIN Thierry, PABIOT Laurent, VERON Carine, PERONNET Anne, RUELLE Thérèse, CHARLON Alain, AUDRY Régine, CHAMBON Valérie, EGEA Olivier, ANTZ Laurence, SCHOPE Jean-Claude, MATELLINI Gabrielle, PAYE Christelle, PELE Jean-Yves, GAUCHERON Olivier, KATITSCH Michel, MARIX Marie-France

Etaient absents excusés :

M. FLEURIET Antoine a donné pouvoir à Mme PAYE Christelle
Mme BOULAY Jacqueline a donné pouvoir à Mme MATELLINI Gabrielle
M. DELESGUES Christian a donné pouvoir à Mme COQUERY Liliane
M. TOUZERY Jean-Pierre a donné pouvoir à Mme FOURNIER Ophélie
M. CROUZET Olivier a donné pouvoir à Mme VERON Carine
M. FAUROUX Laurent a donné pouvoir à M. VAN DER PUTTEN Bruno
M. RIMBAULT Jean-Claude est remplacé par la suppléante Mme ANTZ Laurence
Mme BIGNON Océane a donné pouvoir à M. GODON Patrick

Secrétaire de séance : Patrick LEGER

Mme ANTZ Laurence ne prend pas part au vote.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme, la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLUi) visant à clarifier la rédaction des documents d'urbanisme, favoriser la mise en place de documents intercommunaux et faciliter la mise en œuvre des projets structurants

d'aménagement et de développement du territoire, tout en répondant aux exigences de la loi.

Pour rappel, les objectifs définis pour l'élaboration du PLUi tels que définis dans la délibération du 29 juin 2017, sont les suivants :

- Élaborer un document de planification urbaine, partagé, en accord avec les orientations de la politique communautaire et en cohérence avec les compétences transférées par les communes-membres.
- Élaborer un document de planification urbaine intégrant les orientations législatives et réglementaires en vigueur (Lois Grenelle d'août 2009 et de juillet 2010, Loi de Modernisation de l'Agriculture de juillet 2010, Loi ALUR de mars 2014, Loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises de juin 2014, Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'alimentation et la forêt d'octobre 2014) et compatible avec les PPR Inondations et coulées de boues dans le Sancerrois ainsi que le PPRI du fleuve Loire Val de la Charité dans le département du Cher et le SCOT prescrit le 28/03/2017 par le Syndicat Mixte du Pays Sancerre Sologne ;
- Réaliser des économies d'échelle par l'établissement d'un document commun et réfléchir au développement sur les 15 prochaines années, de l'ensemble du territoire de la nouvelle communauté de communes créée le 01/01/2017 par fusion des trois communautés constituant le canton de Sancerre ;
- Trouver un équilibre entre protection des espaces naturels, maintien des activités viticoles et agricoles et réponse aux enjeux touristiques, économiques et d'habitat ;
- Mettre en valeur le patrimoine culturel, naturel et bâti, respecter la qualité paysagère, élément essentiel à la candidature d'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO des collines du Sancerrois et du piton de Sancerre ainsi qu'au classement du site au titre de la loi du 2 mai 1930, afin d'assurer un cadre de vie harmonieux et agréable pour tous ;
- Faire du tourisme un axe fort du développement économique du territoire ;
- Favoriser la croissance et le renouvellement de la population du territoire par l'évolution du parc de logements locatifs et la réalisation d'un habitat économe en énergie tout en veillant à la consommation raisonnée des espaces naturels et agricoles ;
- Intégrer les éléments environnementaux propres au territoire et gérer les problématiques liées aux inondations et coulées de boue du PPRI en préservant les zones sensibles du paysage et en identifiant les espaces naturels favorisant la biodiversité ;
- Renforcer l'attractivité du territoire en confortant les conditions d'un développement durable et partagé, par :
 - L'aménagement de zones d'activités identifiées,
 - le soutien à toutes les activités économiques
 - la réalisation d'équipements structurants et leur maillage territorial,
 - le développement de l'accessibilité numérique et la résorption des carences en téléphonie mobile.

- Maintenir et renforcer les services et commerces de proximité ;
- Intégrer la problématique de la mobilité en milieu rural aux perspectives d'aménagement du territoire de la communauté en tenant compte des échanges et relations avec d'autres territoires.

Le projet s'appuie sur 3 axes majeurs, déclinés ensuite en 17 objectifs, 47 orientations et 187 actions. Les 3 axes sont les suivants :

- AXE 1 : assumer les spécificités du territoire, pour en faire des supports d'attractivité et de rayonnement
- AXE 2 : consolider l'unité du territoire pour plus de proximité
- AXE 3 : s'adapter aux changements sociétaux, pour les générations futures

L'arrêt du PLUi a été effectué en conseil communautaire le 24 avril 2025, tirant également le bilan de la concertation.

Dans un premier temps, le projet arrêté a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'Autorité Environnementale (MRAe) et aux communes membres pour une durée de 3 mois.

Suite à un avis défavorable de la commune de Sury-es-Bois, le PLUi a été arrêté une 2ème fois en conseil communautaire le 31 juillet 2025 sans faire l'objet de modification.

Dans un second temps, le projet arrêté a été soumis à enquête publique, du 25 août 2025, 9h, au 26 septembre 2025, 17h. La commission d'enquête a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet, avec cinq recommandations.

Les observations émises par les services consultés et les résultats de l'enquête publique justifient que des adaptations et corrections mineures, exposées dans la note explicative des modifications annexée à la présente délibération, soient apportées au projet de PLUi. Les modifications apportées au projet de PLUi ne remettent pas en cause son économie générale.

Le projet de PLUi prenant en compte les avis des PPA, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête, a été présenté en conférence des maires le 24 novembre 2025.

Le PLUi peut désormais être approuvé en conseil communautaire.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-1 et suivants relatifs à l'élaboration et à l'approbation des Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017, arrêtant les modalités de collaboration avec les communes membres ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du 17 mars 2022 actant le débat sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu en séance du conseil communautaire,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 15 septembre 2022 précisant les modalités de concertation du PLUi ;

Vu les délibérations successives ayant arrêté le projet de PLUi et tirant le bilan de la concertation, en date du 24 avril 2025, puis du 31 juillet 2025 ;

Vu le bilan de la concertation établi conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 2025.08.07 du Président de la Communauté de Communes en date du 7 août 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 août 2025, 9h, au 26 septembre 2025, 17h ;

Vu le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête,

Vu l'avis favorable de la commission d'enquête sur le projet de PLUi, assorti de 5 recommandations que sont les suivantes :

- Garder la maîtrise sur l'outil de suivi du PLUi qui sera mis en place notamment sur l'évolution démographique, la consommation d'espaces naturels et agricoles, le nombre de logements produits et leur répartition géographique
- Rechercher les zones humides sur les différentes OAP
- Améliorer la lisibilité des règlements graphiques pour, à minima, y incorporer les zonages des PPRI, ce qui faciliterait la tâche des instructeurs des permis de construire et la compréhension par le public
- Clarifier la position de la Communauté de Communes concernant l'implantation des parcs éoliens et le zonage des Espaces Boisés Classés
- Apporter les corrections sur les documents demandées par les PPA

Vu l'avis de l'Autorité environnementale en date du 25 juillet 2025 ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des communes membres ;

Vu les conclusions de la conférence intercommunale qui s'est tenue le 24 novembre 2025

Considérant que le projet de PLUi permet de définir un projet de territoire cohérent, intégrant les enjeux environnementaux, économiques, agricoles, patrimoniaux et la qualité du cadre de vie ;

Considérant que le projet tel que modifié à l'issue de l'enquête publique peut désormais être approuvé ;

Après en avoir délibéré

Par une voix contre (M. FONTAINE Claude), et 3 abstentions (M. VERBEKE Marc, Mme PAYE Christelle, M. FLEURIET Antoine)
le Conseil Communautaire

- **APPROUVE** les modifications apportées au projet de PLUi telles qu'elles sont annexées à la présente délibération ;
- **APPROUVE** le PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **AUTORISE** le Président à prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- **PRECISE** que le PLUi devient exécutoire à compter du 15 janvier 2026 sous réserve de sa transmission au préfet du Cher conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle fera également l'objet d'une publication sur le site internet de la communauté de communes ainsi que d'une publication sur le portail national de l'urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

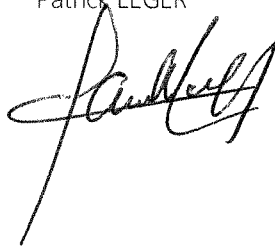
Le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé sera ensuite tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes, 41 Rue Basse des Remparts à Sancerre, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture du Cher.

Pour extrait conforme
Fait à Sancerre, le 12/12/2025

Date de mise en ligne sur le site internet : ~~16/12~~ 16/12/2025

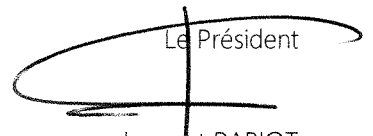
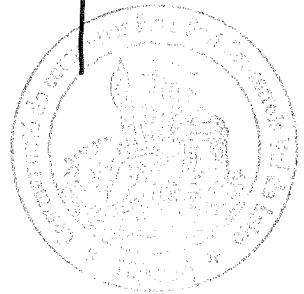
Le secrétaire de séance

Patrick LEGER



Le Président

Laurent PABIOT

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

ID : 018-200069227-20251211-0932025-DE