

**RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 01 JUILLET 2025****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Le 01 juillet 2025, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 25 juin 2025, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salon du Jeu de Paume.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

**Présents :**

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, Christelle BERENGER, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Philippe BOURGUEIL, Henry BOUSSIQUOT, Jean-Noël CHAPPUIS, Gérard CHARZAT à partir de la délibération A\_D2025\_162, François CROISSANDEAU, Sébastien CROSNIER, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Mathilde DESJONQUÈRES à partir de la délibération A\_D2025\_158, Kadiatou DIAKITÉ-CAMARA, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU à partir de la délibération A\_D2025\_161, Ozgür ESKI, Marie-Agnès FÉRET, François FROMET, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Paul GILLET à partir de la délibération A\_D2025\_162, Marc GRICOURT, Philippe GUETTARD, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Christelle LECLERC, Stéphane LEDOUX, David LEGRAND, Denis LESIEUR, Catherine LHÉRITIER, Claire LOUIS, Florent MARMAGNE, Cédric MARMUSE, Baptiste MARSEAULT jusqu'à la délibération A\_D2025\_186, Christian MARY, Philippe MASSON, Patrick MENON, Hélène MENU à partir de la délibération A\_D2025\_167, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Catherine MONTEIRO, Céline MOREAU, Jean-Marc MORETTI, Pierre OLAYA, Nicolas ORGELET, Bernard PANNEQUIN, Joël PASQUET, Fabienne QUINET, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET, Joël RUTARD, Isabelle SOIRAT, Odile SOULÈS, Serge TOUZELET, Guy VASSEUR, Benjamin VÉTELÉ.

**Pouvoirs :**

Yves BARROIS donne pouvoir à Jean-Albert BOULAY, Gérard CHARZAT donne pouvoir à Didier MOËLO jusqu'à la délibération A\_D2025\_161, Viviane DABIN donne pouvoir à Michèle AUGÉ, Axel DIEUZAIDE donne pouvoir à Marie-Agnès FÉRET, Marie-Claude DUPOU donne pouvoir à Stéphane BAUDU jusqu'à la délibération A\_D2025\_160, Paul GILLET donne pouvoir à Marc GRICOURT jusqu'à la délibération A\_D2025\_161, Catherine LE TROQUIER donne pouvoir à Lionella GALLARD, Hélène MENU donne pouvoir à Françoise BEIGBEDER jusqu'à la délibération A\_D2025\_166, Maryse MORESVE donne pouvoir à Pierre OLAYA, Étienne PANCHOUT donne pouvoir à Mathilde DESJONQUÈRES, Joël PATIN donne pouvoir à Corinne GARCIA, Mourad SALAH-BRAHIM donne pouvoir à Ozgür ESKI, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Nicolas ORGELET, Alain VÉE donne pouvoir à Philippe GUETTARD, Gildas VIEIRA donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE,

**Excusés :**

Mathilde DESJONQUÈRES jusqu'à la délibération A\_D2025\_157, Michel FESNEAU, Nicole LE BELLU, Baptiste MARSEAULT à partir de la délibération A\_D2025\_187, Éric PESCHARD, Alain PROT, Christophe REDOUIN, Pierre WARDEGA

**Secrétaire de séance :** Monsieur Denis LESIEUR

**N° A\_D2025\_163 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification de droit commun n°1 du PLUi-HD  
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Puce de Cheverny**

**N° A\_D2025\_163 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification de droit commun n°1 du PLUi-HD  
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Puce de Cheverny**

**Rapporteur : Madame Françoise BAILLY**

**Rapport :**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain (PLUi-HD) d'Agglopolys a été approuvé le 29 novembre 2022, puis mis à jour les 12 juillet 2023, 14 juin 2024 et modifié le 8 octobre 2024 (via une procédure de modification simplifiée).

Par arrêté n° A\_AR2025AS0015P du 12 juin 2025, le Président d'Agglopolys a engagé une procédure de modification de droit commun ayant pour objet :

- d'adapter le document pour la mise en œuvre de projets, notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ;
- d'apporter des corrections limitées du zonage pour mieux s'adapter au contexte ;
- d'améliorer la prise en compte du risque et des enjeux environnementaux ;
- de faciliter l'instruction et la lecture de certaines règles dans le cadre de l'amélioration continue du document.

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation peut être menée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. Dans la mesure où la procédure ouvrira à l'urbanisation un secteur classé en 2AU, il convient de justifier l'utilité publique de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet (L153-38CU).

Il en est ainsi, de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « La Puce » à Cheverny pour une consommation de 1,1 hectares d'espaces agricoles, ce qui représente 1,7 % de la totalité des zones 2AU d'Agglopolys.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Cheverny-La Puce :

*Les éléments sont ici résumés, les justifications sont développées dans le document annexé à la délibération.*

L'objectif de production du PLUi-HD d'Agglopolys est de 8 850 logements entre 2022 et 2037, soit 590 logements par an. Il vise notamment à renforcer l'habitat sur les pôles relais et équipés au plus proche des équipements, commerces, emplois et services (20 % de la production de logements). 60 % de la production de logements est fléchée en optimisation des tissus urbains existants.

La commune de Cheverny constitue un pôle relais avec Cour-Cheverny. A ce titre, un développement de +7 logements par an est attendu à Cheverny, soit 40 logements sur la durée du POA Habitat (2022-2027) et 105 logements sur 15 ans. Cependant, sur la période 2022-2024 le rythme de production de logements n'est pas tenu : le prix du foncier élevé, les contraintes patrimoniales et la dynamique touristique rendent difficile la mobilisation du foncier qui a peu évolué à Cheverny depuis l'adoption du PLUi-HD en 2022. La commune doit de plus faire face à une population vieillissante, et un besoin de trouver des solutions de logement diversifiées (petits logements et accueil de primo-accédants). Ce bilan montre l'importance pour la commune d'agir et de contrôler sa production de logements sur le foncier qu'elle maîtrise par la réalisation d'une opération structurante et planifiée.

De plus, en tant que « station classée de tourisme », Cheverny a l'obligation de conclure avec l'État une « convention pour le logement des travailleurs saisonniers ». La convention a été élaborée sur la base d'un diagnostic des besoins en logements des travailleurs saisonniers réalisé en 2024 par la communauté d'agglomération. Ce dernier a révélé que le secteur Cheverny / Cour-Cheverny est en carence de logements/hébergements pour les saisonniers, alternants et travailleurs temporaires. Bien que pressenti, ce besoin spécifique n'avait pas été identifié clairement dans les objectifs de production de logements du PLUi-HD.

La commune de Cheverny dispose d'une unique réserve foncière sur le secteur de La Puce qui doit couvrir près de 67 % des objectifs de logements de la commune (60 logements en 1AU et 10 en 2AU). La zone 2AU de la Puce est fléchée pour la création de 10 logements dédiés aux saisonniers dans le cadre de la convention précitée.

Les contraintes liées aux dysfonctionnements de la station d'épuration de Cour-Cheverny et de l'approvisionnement en eau potable seront levées en 2027 dans le cadre des travaux engagés par Agglopolys.

Les études sur le secteur de la Puce sont avancées mais le bon fonctionnement des aménagements projetés et la faisabilité économique du projet sont conditionnés à la réalisation de l'ensemble de la zone (1AU et 2AU), élaborée dans un esprit écoquartier. Le classement actuel en 2 types de zonages au PLUi-HD contraint la temporalité de l'opération. Un classement de la totalité du secteur La Puce en 1AU permettrait donc une conception cohérente, libérée des contraintes issues d'un zonage hérité et donc plus amène de respecter les principes d'aménagement durable.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son articles L153-38 ;

Vu le PLUi-HD approuvé le 29 novembre 2022, modifié le 8 octobre 2024 selon une procédure simplifiée et mis à jour le 12 juillet 2023 et le 14 juin 2024 ;

Vu les statuts et compétences de la communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys ;

Vu l'arrêté n° A\_AR2025AS0015P du 12 juin 2025 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD ;

Vu les termes du projet de convention sur le logement des travailleurs saisonniers pour la commune de Cheverny, actés par délibération n° 023 du conseil communautaire du 1<sup>er</sup> juillet 2025 ;

Les éléments de justification exposés dans la note explicative jointe à la présente délibération,

La commune de Cheverny forme un pôle relais avec la commune de Cour-Cheverny qui porte des objectifs de production de logements forts pour un développement équilibré sur le territoire d'Agglopolys, au plus proche des équipements et services, et dont les objectifs à mi-parcours du POA habitat ne sont pas atteints,

La faible production de logements constatée sur la commune de Cheverny et des tensions sur le marché immobilier de la commune qui ne permettent pas de répondre au projet d'accueil de tous les habitants ;

Étant donné qu'il est nécessaire de faire évoluer le classement de la zone 2AU La Puce à Cheverny, représentant 1,1ha, pour permettre à la commune d'assurer la maîtrise d'un développement urbain cohérent pour la production d'une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de production de logements portés par le PADD et le POA Habitat du PLUi, en prenant en compte les nouvelles données et les engagements de la commune sur le logement des travailleurs saisonniers ;

### **Proposition :**

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prendre acte des motivations exposées ci-avant justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Puce de Cheverny,
- approuver le principe d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement cohérente et intégrant des logements saisonniers,
- autoriser le Président ou son représentant à prendre toutes dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

**Décision** : Adopté à l'unanimité des votants

**Pour extrait conforme,**

**Le Président,**

*Certifié acte signé*

**Christophe DEGRUELLE**

**Le secrétaire de séance,**

*Certifié acte signé*

**Denis LESIEUR**

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.