

Foire aux questions FAQ

Les principales questions posées par les habitants sur le PLUi

Qu'est-ce qu'un PLUi ? A quoi ça sert ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document qui, à l'échelle de la Communauté de Communes, établit un projet d'urbanisme et d'aménagement pour les 12 années à venir en tenant compte des évolutions dans les domaines suivants : démographie, habitat, équipements, services, activités économiques et commerciales, espaces naturels et agricoles.

Pour la Communauté de Communes, le PLUi :

- Trace les perspectives souhaitées du développement du territoire à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) ;
- Assure l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, en respectant les objectifs réglementaires de développement durable : diminution de la consommation d'espace, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, prévention des risques naturels.
- Garantit la diversité des fonctions urbaines (travailler, habiter, se détendre, se déplacer, acheter...) et la mixité sociale dans l'habitat ;

Pour les habitants, le PLUi :

- Détermine les règles de construction à partir desquelles les permis de construire et les déclarations de travaux sont instruits ;
- Fixe l'emplacement des futures voiries et grands équipements publics, nécessaires à la vie locale ;
- Institue des protections (milieu naturel, patrimoine bâti), pour préserver un cadre de vie agréable ;
- Décrit les éventuels risques (zone inondable, mouvement de terrain ...), pour éviter toute incidence sur les constructions à venir.

Le PLUi couvre les 36 communes de la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Il remplace l'ensemble des documents d'urbanisme communaux (PLU communal, POS, carte communale) par un document unique.

Qu'apporte le PLUi par rapport à l'ancien document d'urbanisme de ma commune ? Pourquoi élaborer un seul PLU intercommunal plutôt que 36 PLU communaux ?

Les grands enjeux en matière d'urbanisme et dans la construction d'un projet de territoire d'envergure se jouent à une échelle intercommunale plus pertinente que la commune (exemple : accueil des ménages et mixité sociale, accueil des entreprises, nouveaux modes de déplacements et de production d'énergie, préservation de l'agriculture, ...). La loi ALUR de 2017 a donc rendu obligatoire l'élaboration de PLU à l'échelle intercommunale plutôt que leur maintien à l'échelle communale.

Elaborer un PLU à l'échelle intercommunale, c'est assurer :

- Plus d'efficacité dans le fonctionnement et l'organisation du territoire en coordonnant les politiques d'urbanisme, d'habitat, économiques et de déplacement à une échelle plus grande
- L'harmonisation des règles d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, évitant ainsi des disparités fortes entre deux communes voisines
- La valorisation des qualités et atouts du territoire, en renforçant le poids de certains projets, tout en privilégiant une consommation d'espace raisonnée
- Un coût moindre pour les communes, avec une étude globale plutôt que 36 études communales.

De quoi le PLUi est-il composé ?

Le PLUi comprend les pièces suivantes :

1. Le rapport de présentation exposant le diagnostic : ce document comprend, entre autres, un diagnostic du territoire, une analyse de l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles.
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : il définit les grandes orientations en matière d'aménagement, d'équipements, de protection des espaces naturels, agricoles et leur préservation.
3. Le règlement : il se compose de plusieurs documents cartographiques à l'échelle de chaque commune qui localisent notamment les différentes zones (urbanisées, à urbaniser, zones naturelles, zones agricoles) et d'un document écrit qui définit les règles de constructibilité pour chaque zone, à la parcelle.
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) : Elles précisent les dispositions spécifiques à certains secteurs de projet, identifiés comme stratégiques ou à certaines thématiques (paysage, trame verte et bleue ...).
5. L'évaluation environnementale : elle sera mise en place tout au long de l'élaboration du PLUi et présente dans chaque partie précédente. Objectifs : limiter les impacts sur l'environnement, maintenir et reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux (continuité écologique).
6. Les annexes : elles ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique (liées au patrimoine, aux ressources et équipements, à la sécurité et santé publiques) et les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Que deviennent les anciens documents d'urbanisme ? Les règles d'urbanisme en vigueur sur ma commune vont-elles disparaître ? Quand entreront en vigueur les nouvelles règles ?

Après l'approbation du PLUi, les anciens documents ne sont plus d'actualité et sont remplacés par le PLUi et sa réglementation. Lors du travail d'élaboration du PLUi, les élus sont repartis de zéro, notamment parce que les lois ont beaucoup changé ses dernières années et les méthodes d'élaboration ne sont plus du tout les mêmes qu'auparavant. Les anciens documents ont tout de même été consulté pour voir si des spécificités étaient à prendre en compte et bénéficier de l'expérience passée.

Les nouvelles règles du PLUi entrent en vigueur après plusieurs étapes administratives. En pratique, il devient applicable :

- Après son approbation par le conseil communautaire,
- Puis sa publication et sa transmission à la Préfecture,
- Et à l'issue d'un délai d'un mois (ou immédiatement si la Préfecture ne formule pas d'observation).

Comment puis-je consulter les documents du PLUi ?

Le PLUi est consultable :

- Sur le site internet de la Communauté de Communes : www.comcompsv.fr/plui
- Sur le Géoportal de l'Urbanisme (zoom possible sur sa parcelle) : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr
- Au siège de la Communauté de Communes à Sancerre, en format papier, dans son intégralité
- Dans chaque mairie des communes membres, en format papier, pour les documents relatifs à la commune (cartographie A0 de la commune, règlement écrit, atlas du patrimoine et atlas des changements de destination)

Quelles sont les zones définies par le PLUi ?

Le PLUi classe les terrains en plusieurs zones :

- Zone U : déjà urbanisée,
- Zone AU : à urbaniser,
- Zone A : agricole (protection des terres agricoles),
- Zone N : naturelle (protection des espaces naturels, présence de risques).

Chaque zone est constituée de secteur.

Les secteurs constituant les zones urbaines U sont les suivants :

- le secteur UA1s qui correspond au centre de Sancerre intra-muros (Sancerre),
- le secteur UA1 dédié aux centres-bourgs anciens et denses aux caractéristiques plutôt urbaines,
- le secteur UA2 dédié aux centres-bourgs anciens moins denses aux caractéristiques plutôt villageoises et faubourgeoises,
- le secteur UA3 correspondant aux centres-bourgs et centres-villages viticoles où les caves et les chais sont intégrés dans le tissu bâti ancien,
- le secteur UB1 dédié aux faubourgs anciens de typologie majoritairement pavillonnaire,
- le secteur UB2 cadrant les faubourgs actifs où des activités industrielles et artisanales de grande envergure sont intégrées dans le tissu bâti (Vailly-sur-Sauldre, Sancerre),
- le secteur UB3 dédié essentiellement aux faubourgs des communes viticoles où des activités, dont des caves et des chais, sont intégrés dans le tissu bâti,

- le secteur UC1 qui correspond aux extensions résidentielles récentes sous la forme de lotissements ou apparues au coup par coup,
- le secteur UC2 correspondant aux grands ensembles résidentiels récents de forte densité (Vailly-sur-Sauldre, Sancerre),
- le secteur UE dédié aux équipements publics, y compris de sport et de loisirs,
- le secteur UEc dédié à l'accueil de la Centrale Nucléaire de Belleville-sur-Loire,
- le secteur UT cadrant les zones d'activités touristiques en accroche urbaine,
- le secteur UX dédié aux zones d'activités économiques,
- le secteur UXv dédié aux fortes concentrations de caves viticoles en périphérie du tissu des villages viticoles.

Les zones à urbaniser AU comprennent les secteurs suivants :

- les secteurs 1AUe sont dédiés à l'accueil des constructions ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administratives, éducative ou pédagogique. Ces secteurs visent l'accueil de nouveaux équipements ou d'extensions à des infrastructures publiques existantes,
- les secteurs 1AUh correspondent aux zones à urbaniser prioritaires ayant une vocation principale d'habitat,
- les secteurs 1AUm correspondent aux zones à urbaniser prioritaires ayant une vocation principale d'habitat mais présentant une part de mixité fonctionnelle associée (commerce, équipement, activité,...),
- les secteurs 1AUX ont pour vocation principale d'accueillir les activités économiques, industrielles et artisanales. La construction de locaux à destination d'habitation y est interdite,
- les secteurs 1AUvx ont pour vocation principale d'accueillir les activités viticoles et leurs extensions.

Les secteurs constituant les zones agricoles A sont les suivants :

- la zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations.
- le secteur Av qui correspond aux vignobles présentant une valeur viticole et paysagère remarquable à protéger au regard de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Sancerre.

Les secteurs constituant les zones naturelles N sont les suivants :

- le secteur N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
- le sous-secteur Nep correspondant aux zones accueillant une station d'épuration au sein d'un espace à dominante agricoles ou naturelle.

La zone naturelle comporte plusieurs Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- un STECAL Na1 dédié aux activités économiques nécessitant un fort développement,
- un STECAL Na2 dédié aux activités économiques nécessitant un développement modéré,
- un STECAL Nae1 dédié aux activités économiques nécessitant une forte évolution,
- un STECAL Nae2 dédié aux activités économiques nécessitant une évolution modérée,
- un STECAL Ne correspondant à l'évolution d'équipements isolés structurants,
- un STECAL Ng encadrant le golf de Saint-Satur et ses possibilités d'évolution,
- un STECAL Nh dédié à l'hébergement temporaire ou saisonnier sans imperméabilisation des sols,
- un STECAL Ni permettant l'évolution d'activités industrielles isolées,
- un STECAL NL dédié aux activités de loisirs sans nécessité d'imperméabilisation des sols,
- un STECAL Nt correspondant à l'évolution du Camping de Bannay.

Le PLUi change-t-il les règles pour mon terrain ? Puis-je encore construire sur mon terrain ?

Cela dépend de la zone dans laquelle se situe votre parcelle (zone urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle...). Certaines règles ont pu évoluer entre le PLUi et le document d'urbanisme précédent : surface constructible, hauteur des bâtiments, limites séparatives, stationnement, etc.

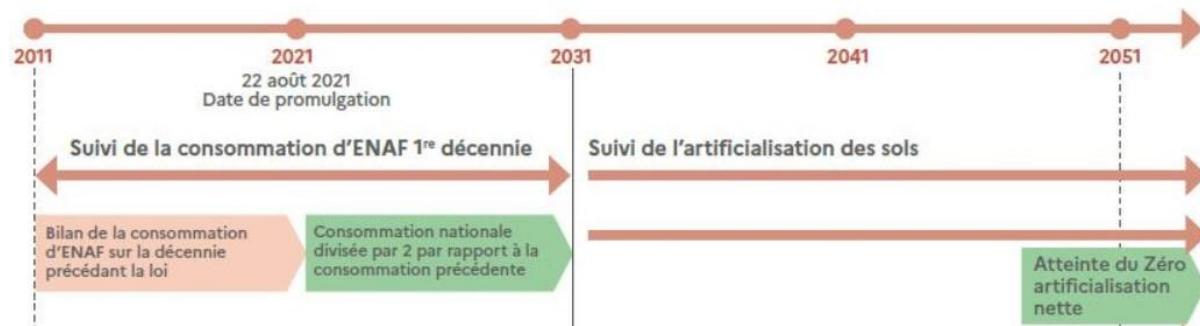
Pour en savoir plus, il vous faudra consulter le zonage et le règlement du PLUi. Vous pouvez également déposer un Certificat d'Urbanisme d'information CUa en mairie. Celui-ci vous informera des règles d'urbanisme applicables à votre terrain, les taxes et les servitudes existantes.

Quel est l'enjeu lié à la consommation d'espace dans le PLUi ?

Cette notion est essentielle dans un PLUi, compte tenu des lois nationales (Lois Grenelle, loi ALUR et loi Climat et Résilience). La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi qui encadre l'élaboration des documents d'urbanisme. Cet enjeu est renforcé dans les PLUi et les SCoT en les obligeant à analyser la consommation d'espaces naturels ou agricoles et en intégrant une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation.

La loi Climat et Résilience, votée en 2021, prévoit notamment :

- la réduction de moitié du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie précédente (2011-2021).
- L'arrêt de la perte nette des sols naturels, agricoles et forestiers due à l'urbanisation d'ici 2050. C'est le Zéro Artificialisation Net ZAN. Chaque m² nouveau artificialisé doit être compensé par une renaturation équivalente.



Par rapport à la consommation des 10 dernières années, la consommation pour les dix prochaines années est limitée par la loi à 56 ha pour la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Ainsi, lors de l'élaboration du PLUi, les élus ont dû réfléchir à la meilleure manière de répartir les zones AU, consommant de l'espace.

C'est quoi une dent creuse ?

Une dent creuse est un espace non construit situé au sein d'un tissu urbain déjà bâti. Cela peut être :

- Un terrain vague entre deux maisons,
- Une parcelle non construite dans un lotissement,
- Un espace délaissé ou sous utilisé (ancien jardin, hangar abandonné, parcelle en friche),
- Un interstice dans une rue constituée.

L'expression vient de l'aspect « troué » que cela donne au front bâti, comme une dent manquante dans une mâchoire. Ces espaces sont des réserves foncières très intéressantes, car ils permettent de construire sans étendre la ville.

Depuis la loi Climat et Résilience, les collectivités doivent analyser tout le potentiel interne de développement avant d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser.

La commune ne peut plus identifier des zones AU (à urbaniser) dans son zonage sans prouver qu'elle a d'abord optimisé les zones déjà bâties, mobilisé les terrains disponibles et densifié là où c'est acceptable.

Par exemple, dans le PLUi de la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire, les communes de Sury-es-Bois et Vinon ont aménagé des lotissements récemment et ont encore plusieurs lots à vendre. Ces lots ont été identifiés comme dents creuses dans la zone urbanisée U. Ces dents creuses représentant une part conséquente, il n'y a pas eu de zones AU supplémentaires identifiées dans le zonage de ces communes.

Comment ont été déterminé les zones U et AU du PLUi ?

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines, dans son article R151-18, de la manière suivante : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Deux priorités ont guidé la délimitation de la zone urbaine : la conformité du nouveau zonage aux objectifs du PADD et au Code de l'Urbanisme, et la délimitation d'un zonage cohérent où l'argument de la constructibilité actuelle des parcelles n'est pas recevable pour la définition de l'enveloppe de demain. Il n'est en effet pas légalement recevable de concevoir aujourd'hui un PLUi avec la même approche que les POS ou les cartes communales ont été élaborés il y a plusieurs dizaines d'années.

Support du développement urbain et résidentiel, l'armature territoriale a permis de décliner les enveloppes bâties selon leur statut, que ce soit une zone urbaine principale, ou bien un hameau. L'ensemble du tissu urbanisé de ces espaces, ainsi que leur potentiel de renouvellement urbain, ont été identifiés en zone U.

L'enveloppe urbaine est calculée à partir des bâtiments recensés au cadastre 2020, à l'exclusion :

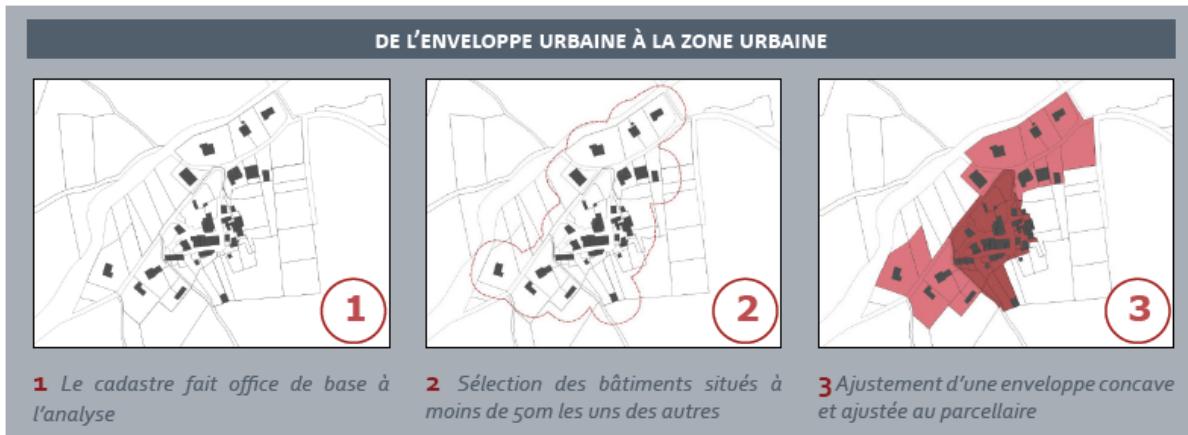
- des structures légères et des dépendances (abri de jardin, garages, serres, etc.) sauf celles d'une surface (emprise au sol) de plus de 50m² ;
- des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (seuil de la déclaration préalable).



Une zone tampon de 25m est définie autour des bâtiments « significatifs » (voir ci-dessus). Sont ainsi considérés comme faisant partie de la même enveloppe, deux bâtiments distants l'un de l'autre de 50 mètres ou moins. Les « trous » dans la bande tampon de moins de 1 hectare sont supprimés. Ce principe permet d'exclure de l'enveloppe urbaine de nombreux espaces du territoire caractérisés par un tissu d'habitat individuel très lâche et qui, de fait, ne peuvent être considérés comme constituant une entité urbaine.

Une fois ce travail mené, le nombre de constructions présentes dans chaque enveloppe est décompté :

- Les enveloppes de moins de 5 constructions sont considérées comme de simples « constructions isolées » et automatiquement écartées de la suite de l'étude, car elles sont considérées comme un groupe de constructions d'une taille insuffisante pour constituer une entité urbaine. Les groupements bâties de plus de 5 constructions sont ensuite classées parmi 3 catégories d'enveloppes urbaines ou non-urbaines.
- Les groupements comportant de 5 à 20 constructions sont considérées des « hameaux », sans caractéristiques urbaines. Certains hameaux peuvent compter plus de 20 constructions si les critères qualifiants des villages ou des bourgs ne sont pas atteints (voir ci-après) Les hameaux seront considérés urbains uniquement s'ils sont entièrement à l'intérieur d'une zone délimitée par des panneaux d'entrée d'agglomération.
- Les groupements sont considérés comme des « villages » s'ils comportent soit :
 - o entre 20 et 100 constructions ET sont délimités par des panneaux d'entrée d'agglomération de type «commune de [...]».
 - o plus de 100 constructions, même en l'absence de panneaux d'agglomération.
- Les groupements sont considérés comme des « bourgs » s'ils comportent plus de 20 constructions ET s'ils accueillent les bâtiments de services et d'administration essentiels à la vie communale. Il s'agit donc de l'enveloppe urbaine « principale » de chaque commune, correspondant à son chef-lieu.



Pour les enveloppes «tampon» aux caractéristiques réellement urbaines, c'est à dire uniquement les bourgs et les villages, les limites de l'enveloppe urbaine sont ensuite ajustées, afin de correspondre dans la mesure du possible aux limites parcellaires réelles de l'enveloppes. Ainsi :

- les parcelles non construites situées en limite de l'enveloppe urbaine sont exclues;
- les parcelles non bâties mais entièrement situées dans l'enveloppe sont ajoutées.
- les projets d'aménagement autorisés ou en cours (en lien avec l'habitat), ainsi que les infrastructures et services urbains de plein air (terrains de sport, espaces verts, cimetières, etc.) sont intégrés à l'enveloppe urbaine.

En dernier lieu, quelques corrections manuelles sont apportées afin d'éliminer les dernières incohérences qui peuvent apparaître, et mieux s'adapter aux réalités du terrain.

Au final, on obtient donc une enveloppe urbaine cohérente et relativement « resserrée » autour du bâti existant.

Pourquoi mon hameau n'est plus en zone U ?

La loi française n'impose pas une limite quantitative au nombre de zones U dans un PLU ou un PLUi mais elle incite à repenser l'urbanisation de manière cohérente par rapport à l'existant plutôt qu'à multiplier les zones U. Il est admis que chaque commune dispose d'une Zone Urbaine principale, représentant le centre-bourg ou le centre-ville ; et peut justifier d'une ou plusieurs autres Zones Urbaines pour des hameaux, d'anciens centres-bourgs, ou des zones d'activités, au regard de certains critères objectifs.

Les hameaux sont donc classés en 2 catégories :

- Des hameaux éligibles à la Zone U : ils pourront accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Pour rappel, tout propriétaire en Zone U a le droit d'exiger de la commune la desserte sur son terrain de l'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement collectif lorsque le réseau existe)
- Des hameaux classés en Zone A ou N : ils ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Le zonage A ou N ne remet pas en cause les habitations existantes. Des rénovations / extensions / annexes peuvent être autorisées.

Pour définir dans quelle catégorie les hameaux seront classés, une grille de critères objectifs a été fixée, suite aux échanges avec les élus du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Afin d'être éligible à la Zone Urbaine, un hameau doit répondre à 5 critères impératifs :

1. MORPHOLOGIE : Disposer d'au moins 15 bâtiments à usage d'habitat distants les uns des autres de moins de 50m. Ce critère permet de cibler les groupements à consolider les plus cohérents et structurés aux échelles communales. Le standard des 50m est utilisé pour définir la « zone urbanisée » et donc agglomérée, reprise à juste titre pour les hameaux.
2. RESEAU D'EAU : Disposer d'un réseau suffisant pour répondre au besoin. Le réseau d'eau potable doit impérativement permettre d'accueillir de nouvelles constructions et donc proposer un réseau adapté et une pression suffisante.
3. ASSAINISSEMENT : Avoir des capacités d'assainissement suffisante. Le groupement bâti doit être relié à l'assainissement collectif OU présenter une aptitude des sols pour permettre la création d'assainissements autonomes.
4. DEFENSE INCENDIE : Détenir une défense incendie conforme. Le groupement bâti doit être couvert par la défense incendie dans un rayon maximal de 400m.
5. POTENTIEL FONCIER : Identifier au moins un potentiel en densification. Le groupement bâti doit avoir au moins une dent creuse « valide » dans l'enveloppe du hameau., sans quoi le classement en zone A ou N s'avère tout aussi adapté pour son évolution. Ce critère permet d'afficher une disponibilité foncière qui pourrait être utilisée à court ou moyen terme, et ne pourrait donc pas se réaliser sans un zonage U.

A ces critères impératifs, s'ajoutent quatre critères ternaires pondérés. A chaque critère peut s'appliquer une note comprise entre 0 et 2. Le groupement bâti doit à minima obtenir la moitié des points (4/8) pour être éligible à la Zone Urbaine.

1. ENVIRONNEMENT : Eviter les secteurs à enjeux environnementaux. Eviter le développement de l'urbanisation sur les secteurs à enjeux (ZNIEFF, Natura 2000, corridor écologique du SRCE, PPRi, zone humide, zone inondable).
2. AGRICULTURE : Limiter la proximité des exploitations agricoles. Favoriser une bonne cohabitation entre le monde habité et cultivé.
3. FORME URBAINE : Faire preuve d'une organisation urbaine cohérente. Ce critère permet de justifier d'une urbanisation organisée et non diffuse, et de s'assurer d'une desserte satisfaisante en cas d'intervention d'équipes de secours.
4. ACCESSIBILITE : Valoriser la proximité des équipements et services. L'objectif est de favoriser la proximité en consolidant les groupements permettant d'optimiser les infrastructures, faciliter l'accessibilité et dynamiser les centralités.

Cette notation est disponible dans le document « 1.4.2. Atlas des hameaux » des documents du PLUi.

Ma maison se retrouve en zone agricole ou naturelle. Je ne peux donc plus rien faire ?

FAUX. Les groupements bâties et bâtiments isolés non éligibles à la zone U continuent d'exister et sont rattachés aux zones A ou N en fonction de leur proximité de ces espaces. Leur présence dans ces zones n'autorise pas de nouvelles habitations mais autorise l'évolution de l'existant. Ainsi, annexes et extensions des habitations existantes sont possibles, sous réserve de respecter quelques règles présente dans le règlement de la zone A ou N.

L'implantation de bâtiments agricole est possible en zone A. Et l'extension de bâtiments agricoles en zone N reste également envisageable. De même, il faudra veiller à respecter certaines règles d'implantation, de volumes ou de distance, présente dans le règlement.

Comment ont été déterminé les zones à urbaniser AU du PLUi ?

Les zones 1AU sont des zones ayant une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones peuvent être aménagées, à compter de l'application du PLUi, sous condition que les projets respectent les modalités d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

A l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, les zones à urbaniser 1AU se décomposent en plusieurs types dépendamment des objectifs poursuivis et des caractéristiques qui les définissent.

Les **zones 1AU_h**, zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, sont destinées à accueillir les futures opérations d'habitat. Ces zones permettent de répondre aux besoins en matière de création de nouveaux logements sur le territoire, en complément des objectifs de renouvellement urbain définis globalement et à l'échelle de chacun des ensembles de communes. Dans cette même démarche, les zones **1AU_x** à vocation principale d'activités et les zones **1AU_e** à vocation d'équipements ont pour objectif premier de contribuer à répondre aux besoins de développement et d'accueil des entreprises et de consolidation des services et équipements publics.

La totalité des zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n°3 du PLUi). L'élaboration d'OAP pour chaque zone à urbaniser permet en amont de prendre en compte les enjeux environnementaux présents et de mettre en œuvre la démarche éviter-réduire-compenser lors de l'élaboration du projet de PLUi. Ce processus a permis l'exclusion de secteur de projet ayant des incidences environnementales importantes tel qu'explicité dans la partie dédiée.

Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'extension urbaine et ont été définies en continuité des enveloppes urbaines, essentiellement des bourgs et villages du territoire intercommunal, selon des caractéristiques et un travail de terrain qui se veut répondre aux principes édictés par le PADD.

Concernant l'habitat, toutes les centralités communales - à l'exception des communes ayant trouvé leur potentiel de développement essentiellement en dent creuse et/ou en renouvellement (Sury-es-Bois, Vinon) ou faisant face à des risques identifiés au PPRi trop importants (Couargues) - sont renforcées par des zones 1AU.

Par ailleurs, au-delà de leur localisation par rapport à l'armature urbaine, le calibrage et les surfaces des zones 1AU ont été définis en fonction des besoins en matière de production de logements à l'échelle de la typologie de communes, en soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en densification ou en renouvellement.

Leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès,...) et des stratégies de développement communal au regard d'une analyse basée, sur plusieurs critères mentionnés ci-après. Ces critères sont des préalables à la définition des zones AU et, si l'un de ces critères n'est pas rempli, le secteur de projet a été relocalisé. Dans une démarche Eviter-Réduire-Compenser éclairée et validée en comité de pilotage, des critères préalables dans l'identification des zones AU ont donc été établis.

Pour pouvoir conserver un secteur de projet, cinq critères sont obligatoires :

- *La continuité urbaine* : un secteur de projet doit nécessairement être une greffe à l'enveloppe urbaine des communes. Tel qu'édicte dans l'article R151-20, les secteurs se doivent d'être accessibles depuis des voies ouvertes au public ;
- *L'accès aux réseaux* : toujours dans le prolongement des règles édictées par le Code de l'urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement doivent être

existants au droit des parcelles concernées par une zone AU et avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

- *En dehors des secteurs soumis à des risques* : les secteurs de projet doivent être exempts des secteurs de risque et notamment être exclus du périmètre des aléas inondation ;
- *La distance vis-à-vis des exploitations agricoles* : les secteurs AU ont été éloignés des exploitations agricoles et notamment des bâtiments d'élevage. Une distance minimale de 100 mètres doit être appliquée entre tout secteur d'extension à vocation principale d'habitat et les bâtiments d'exploitation agricole. Ce critère a pour objectif de limiter les nuisances liées à la cohabitation des destinations ;
- *La distanciation des protections réglementaires* : les zones AU ne doivent pas contrevenir aux périmètres liés aux Natura 2000 ou aux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, que ce soit de type I ou de type II.

En compléments, cinq critères d'aide à la décision sont ajoutés :

- *La capacité de desserte du secteur* : l'objectif de ce critère est de limiter les accès sur les routes départementales, là où les conditions d'accès sont les plus difficiles et soumises à des validations des services dédiés ;
- *Le dimensionnement de la voirie* : pour qu'un secteur soit accessible et mobilisable, il faut s'assurer que celui-ci soit accessible par une voirie suffisamment dimensionnée ou bien par une voie qui peut être recalibrée pour répondre aux besoins ;
- *Éviter les secteurs de contraintes* : la présence d'un aléa fort de retrait/gonflement des argiles peut être un outil d'aide à la décision supplémentaire pour privilégier un autre secteur de développement ;
- *L'intégration paysagère* : l'objectif visé est avant tout de correspondre au cadre environnant, tant d'un point de vue bâti que paysager, s'insérant ainsi tel une greffe à une urbanisation et à un cadre de vie préétabli. Dans le cas de sites à forte sensibilité paysagère tel que des crêtes, le choix des secteurs de développement a visé l'évitement des covisibilités trop fortes et s'est porté sur les secteurs les moins sensibles ou s'est accompagné de principes d'aménagement particuliers ;
- *La dureté foncière* : les projets d'aménagement ne peuvent pas être définis sans porter attention à la question de la rétention foncière. En effet, la question de la dureté foncière est un outil d'aide à la décision dans le maintien d'un secteur de projet afin d'éviter tout blocage des capacités d'accueil en extension d'une commune, notamment dans un contexte ZAN où les projets en extension se doivent d'être limités au strict nécessaire.

Concernant les zones 1AUx, il est bon de rappeler que le développement économique relève de la compétence intercommunale. Les intentions de développement de la CCPFSVL sur ce volet ont donc été clairement affichées dans le cadre du SCoT Sancerre Sologne et le PLUi vient en déclinaison de ces objectifs à l'échelle intercommunale. Le choix intercommunal exprimé au moment du PADD a été de flécher l'intégralité des 18 ha de développement identifiés par le SCoT sur le pas de temps du PLUi, afin de pouvoir accompagner les projets en fonction des réalités temporelles qui les accompagnent et à condition de ne pas dépasser l'objectif de modération de la consommation d'espace que le territoire s'est fixé.

Au-delà de devoir répondre au cadre imposé par le SCoT, l'objectif de la collectivité dans sa stratégie de développement économique repose sur les principes suivants :

- Offrir des potentiels à l'échelle de tous les ensembles de polarités (Sancerrois - Val de Loire, Pays Fort) afin de rayonner sur le territoire et offrir des possibles aux projets,

- Privilégier les ZAE intercommunales qui bénéficient d'un portage et d'investissements, et mettre l'accent sur la vitrine du territoire (Le Petit Morice) où le besoin est présent et exprimé,
- Anticiper les besoins d'investissements de la part de la CCPFSVL sur les ZAE intercommunales et donc calibrer justement les zones AU en poursuite de ces sites,
- Accentuer les attentes en foncier économique disponible le long de l'axe de desserte majeur du territoire reliant Veaugues à Belleville-sur-Loire (D955-D751). Ceci s'inscrit dans le souhait des entreprises et artisans qui est de s'assurer d'une visibilité au sein du territoire et donc de permettre un accès rapide pour s'assurer une chalandise.

Mon projet a déjà fait l'objet d'une demande d'urbanisme. Est-il concerné par le nouveau PLUi ?

Si votre autorisation a déjà été accordée, elle reste valable pendant toute sa durée de validité (par exemple, un permis de construire est valable 3 ans).

Si votre demande est en cours d'instruction ou déposée après l'entrée en vigueur du PLUi, ce sont les nouvelles règles qui s'appliquent.

Comment le PLUi protège-t-il mon cadre de vie ?

Le PLUi a pour objectif de préserver la qualité de vie des habitants tout en permettant un développement harmonieux du territoire. Pour cela, il met en place plusieurs outils de protection du patrimoine, des paysages et de l'environnement :

- La protection du patrimoine bâti et paysager : Le PLUi permet d'identifier et de protéger des éléments remarquables du patrimoine local : bâtiments anciens ou de caractère, ensembles bâties traditionnels, éléments architecturaux participant à l'identité du territoire. Pour ces éléments, le PLUi peut imposer des règles spécifiques afin de préserver leur aspect (volumes, matériaux, implantations), notamment lors de travaux ou de rénovations. Ces éléments sont visibles dans le document « 4.5. Atlas du patrimoine »
- La préservation des murets et éléments traditionnels : Les murets en pierre, murs anciens ou clôtures traditionnelles peuvent être repérés au PLUi comme éléments à conserver. Leur démolition est alors limitée ou encadrée. Ces éléments sont visibles sur les cartes de zonages (Pièces 4.2)
- La protection des haies et du maillage bocager : Le PLUi peut protéger les haies, alignements d'arbres et talus pour préserver les paysages ruraux, pour maintenir la biodiversité et pour limiter l'érosion des sols et les ruissellements. La suppression de haies protégées est alors réglementée et peut nécessiter une autorisation ou une compensation (replantation). Ces éléments sont visibles sur les cartes de zonages (Pièces 4.2)
- La protection des éléments boisés grâce à la détermination d'Espaces Boisés Classés (EBC) : Certains bois, bosquets, arbres isolés ou alignements remarquables sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Ce classement permet d'interdire ou de limiter les coupes et défrichements, de préserver durablement ces espaces, de maintenir des îlots de fraîcheur et des corridors écologiques. Ces éléments sont visibles sur les cartes de zonages (Pièces 4.2)
- La limitation de l'artificialisation des sols : En encadrant l'urbanisation, le PLUi vise un développement plus respectueux de l'environnement et plus harmonieux pour les paysages. Il garantit un cadre de vie agréable pour les habitants d'aujourd'hui et de demain.

Pourrais-je effectuer des travaux sur ma maison comme je l'entends ?

Cela dépend de la nature des travaux. Qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, d'une extension, d'un aménagement de comble, d'un changement de destination, de la construction d'une piscine, d'un abri, d'un garage, d'une véranda, ... vos travaux doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir déclaration préalable de travaux).

Nous vous conseillons de vous rapprocher de votre mairie pour savoir si vos travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme. Celle-ci vous guidera vers le document le plus adéquat à votre projet et vous informera des documents à lui fournir pour instruire le dossier.

Le PLUi ne changera rien à cette obligation de demande d'autorisation. Avant l'approbation du PLUi, ce sont les règles de l'ancien document d'urbanisme de la commune qui sont appliquées.

Qui a pris la décision de ce zonage ? Qui décide des règles du PLUi ?

Le PLUi a été élaboré par l'intercommunalité en concertation avec les communes, les services de l'État, les acteurs du territoire et les habitants (réunions publiques, registres de concertation, enquête publique).

La Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire est maître d'ouvrage de la procédure. C'est elle qui se charge de l'élaboration du PLUi, en étroite collaboration avec les communes de son territoire. Pour mener à bien ce projet, la collectivité était accompagnée par le bureau d'étude Cittanova.

De nombreuses réunions de différentes formes ont été réalisées au cours de l'élaboration du PLUi. Ces réunions ont été primordiales à la fois pour comprendre les enjeux du travail en cours, pour définir les éléments structurants du document d'urbanisme, mais aussi et avant tout pour arbitrer des décisions permettant l'avancée du projet.

Le Comité de Pilotage (COPIL), composé des élus référents, joue un rôle prépondérant dans le projet de PLU intercommunal du Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Il est l'expression de la volonté politique commune et il impulse la dynamique à l'ensemble des acteurs.

Le COPIL est composé de l'ensemble des 36 élus territoriaux, maire.sse.s, adjoint.e.s et/ou conseiller.e.s communaux. A ces acteurs s'ajoutent, lorsque le sujet abordé s'y prête, les personnes publiques associées (PPA) qui sont consultées dans le cadre de la procédure.

Ce comité assure le pilotage général de l'élaboration du PLU intercommunal en faisant les choix stratégiques et les arbitrages éventuels. Il prépare également les dossiers à soumettre à la validation du conseil communautaire.

Une trentaine de réunions, d'ateliers et de visites sur le terrain ont été nécessaire à l'élaboration de ce projet de PLUi. A cela s'ajoute plusieurs rendez-vous communaux (4x 36) entre le bureau d'étude et les membres du conseil municipal qui souhaitaient s'y joindre, permettant de travailler plus finement sur la commune, de prendre en compte les particularités de chacun et de définir les emprises et contraintes des secteurs d'OAP (Orientations Programmées d'Aménagement) et des parcelles en zone U en fonction de la connaissance des élus.

Réunions publiques, réunions agricoles, registres de concertation et animations sur le marché ont rythmé l'élaboration du PLUi et permis d'associer les habitants, les partenaires institutionnels et les acteurs locaux à la réflexion. Le document « 0.2. Bilan de la concertation » résume ce travail.

Enfin, l'enquête publique a permis la consultation des documents finalisés par tous puis l'ajustement de certains éléments, si ceux-ci répondaient à la méthodologie fixée ou à la réglementation nationale.

Est-ce que le PPRi s'applique toujours ?

OUI.

Le PPRi a été pris en compte dans l'élaboration du zonage du PLUi. Toutes les zones non construites, couvertes par une zone à enjeu du PPRi ont été positionné en zone N naturelle dans le PLUi.

Les plans de prévention des risques (PPR) sont annexés au PLUi et figurent à la fois sur la carte des servitudes et, dans le détail, au travers de l'annexe 5.2.3 qui reprend l'intégralité des règles et zonages réglementaires associés (et non simplement des aléas).

L'application de ces détails sur les plans de zonage du PLUi n'a pas été opéré, pour ne pas complexifier le zonage. Cela aurait rendu le document illisible et aurait apporté une redite graphique d'une SUP applicable qui, par ailleurs, peut connaître des évolutions indépendamment du zonage du PLUi.

Ainsi, il faut toujours lire le PPRi en parallèle du PLUi, comme c'était le cas dans les documents d'urbanisme précédents.

Si j'ai un projet, que dois-je regarder ? Qui dois-je contacter ?

Avant toute démarche, il est important de vérifier :

- le zonage de votre terrain (zone urbaine, agricole, naturelle, etc.) ;
- les règles applicables à la zone : implantation, hauteur, emprise au sol, stationnement ;
- les protections éventuelles : patrimoine bâti, murets, haies, arbres protégés, Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- les servitudes ou contraintes particulières (risques, périmètres protégés...).

Ces informations vous permettent de savoir si votre projet est réalisable et sous quelles conditions.

Selon la nature de votre projet, vous devrez déposer une déclaration préalable ou un permis de construire.

Pour en savoir plus, il vous faudra contacter votre mairie, qui vous orientera vers les bons documents à remplir. Si votre projet dépasse une surface planchée de 150m², il vous faudra faire appel à un architecte.

Combien le PLUi a-t-il coûté ?

Le budget total d'élaboration du PLUi est estimé à 3€/an/habitant. L'élaboration d'un PLUi est un investissement important pour une collectivité. L'Etat a pour cela accordé à la Communauté de Communes une subvention à hauteur de 50% du montant total de l'étude.

Quel lien entre le PLUI et les autres documents de planification ?

Le PLUI n'est pas le seul document de planification territoriale. Il s'inscrit dans une politique globale d'aménagement du territoire menée par l'ensemble des acteurs publics. Il existe une hiérarchie entre ces documents de planification.

Ainsi, le PLUI doit être compatible avec les documents « de rang supérieur » (il ne doit pas contredire leurs dispositions), comme par exemple le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Sancerre Sologne.

Le SCoT doit lui-même être compatible ou prendre en compte les dispositions d'un certain nombre de documents : Plans de Gestion du Risque Inondation (PGRI), Schémas Directeurs d'Aménagement des Eaux (SAGE), Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), ou encore Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

En étant compatible avec le SCoT, le PLUI intègre des éléments issus de tous les autres documents de rang supérieur.

Le PLUi peut-il être modifié et si oui par qui ?

Oui, le PLUi peut être modifié à l'initiative de la Communauté de Communes et dans le respect de l'équilibre des grandes orientations du PLUi. Le PLUi est un document vivant qui peut être amené à évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets, dans le respect du cadre légal. Toute modification engendre un coût et une durée d'étude supplémentaire.

Si la modification concerne un sujet mineur, qui ne change pas les orientations du PADD, une modification simplifiée peut être menée. Cette procédure dure environ 5-9 mois.

Par contre, si la modification concerne un sujet prioritaire et modifie les orientations du PADD, une révision doit être menée. Cette procédure dure 1 à 3 ans.

Je n'ai pas été informé personnellement de ce changement de zonage. Pourquoi ?

Composé de plus de 110 000 parcelles et certainement deux fois plus de propriétaires, il n'était pas envisageable de contacter par courrier l'ensemble des propriétaires du territoire un par un et la collectivité ne possède pas les adresses à jour de chacun.

Mais la Communauté de Communes a mis en place tout un ensemble d'outils permettant à tous les citoyens de s'informer régulièrement de l'élaboration du PLUi :

- Des « dossiers de concertation » ont été déposés dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes à Sancerre. Ils contenaient l'ensemble des pièces du PLUi et un registre sur lequel il était possible de laisser un commentaire.
- Une exposition itinérante sur le PLUi a été réalisée, expliquant en 4 panneaux les principales étapes du PLUi et les grandes lignes. Elle a été exposée dans les 36 communes et lors des divers évènements autour du PLUi.
- Une animation sur les marchés a été mené, permettant d'aller au plus près des habitants, pour répondre aux questions et informer des étapes à venir.

- Des articles sont parus régulièrement dans la presse locale, dans les bulletins communautaires et les bulletins municipaux. Une BD a été créée permettant de simplifier les explications et rendre ludique un thème qui n'est pas facile à aborder.
- Des informations régulières ont été postées sur le site internet de la Communauté de Communes, ainsi que sur les réseaux sociaux.

L'ensemble de ces éléments sont présentés dans la pièce « 0.2. Bilan de la concertation »

Enfin, une enquête publique, largement communiquée, a été effectuée du 25 août au 26 septembre 2026, conformément à la règlementation en vigueur.

J'ai effectué une contribution dans le cadre de l'enquête publique. J'aimerais en connaître la réponse. Comment faire ?

Il suffit de regarder la pièce « 0.4 Les conclusions de la commission d'enquête », partie D, pour voir les réponses de la collectivité. Cette pièce est également résumée dans un document disponible sur le site internet de la Communauté de Communes.

J'ai un projet de construction pour une nouvelle activité sur mon terrain, mais je n'ai pas pu en parler lors de l'enquête publique. Que faire ?

Le PLUi ayant été approuvé, il s'applique à l'ensemble des projets, y compris ceux qui n'avaient pas encore été envisagés ou exprimés lors de l'enquête publique. Votre projet doit donc être examiné au regard des règles actuellement en vigueur.

Pour vérifier la faisabilité de votre projet, il vous faudra consulter :

- le zonage de votre terrain,
- les règles applicables à la zone,
- les éventuelles protections ou contraintes (patrimoine, environnement, risques...).

Certaines activités sont autorisées, d'autres encadrées ou interdites selon la zone.

Si votre projet est compatible avec le PLUi, vous pourrez déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire). Cette demande sera étudiée au cas par cas.

Si le projet n'est pas autorisé par le PLUi, il ne peut pas être accepté en l'état. Il faudra soit adapter le projet pour répondre aux règles du PLUi, soit attendre une évolution future du PLUi.

Le développement des grandes villes est-il priorisé par rapport à celui des petites communes ?

La loi encadre effectivement l'organisation du développement du territoire et encourage en priorité la concentration de l'urbanisation dans les pôles urbains, afin de limiter l'étalement urbain, réduire les déplacements et optimiser les équipements et services existants. Cependant, cette priorisation ne signifie pas l'abandon des petites communes.

Le PLUi s'inscrit dans les orientations fixées par la loi (notamment en matière de sobriété foncière), mais il reste un outil construit localement, par les élus du territoire, en tenant compte des réalités de chaque commune.

Dans ce cadre, les élus ont fait le choix de répartir les zones à urbaniser (zones AU) sur l'ensemble du territoire, pour permettre à chaque commune de conserver une capacité d'accueil pour de nouveaux habitants ou de nouvelles activités, accompagner le développement des villages, tout en respectant leur taille, leur identité et leurs équipements.

Le développement prévu dépend de l'organisation territoriale (voir schéma ci-dessous) et des capacités de chaque commune (réseaux, équipements, accessibilité).



Si la loi encourage un développement plus marqué dans les grandes villes, le PLUi du territoire a été conçu pour garantir un équilibre entre pôles principaux, pôle relais, centralités de maillage et communes rurales, afin que chacune puisse continuer à se développer de manière maîtrisée et durable.

Le PLUi a-t-il pris en compte notre bocage local ?

Les haies bocagères reflètent une caractéristique particulièrement forte du territoire et d'autant plus sur la partie nord du territoire et son Pays Fort où le bocage est porteur de paysages et de biodiversité, ou dans le Sancerrois où les haies apportent avec elles des caractéristiques antiérosives. L'objectif du PLUi consiste donc à préserver ce bocage par le biais de différentes prescriptions.

Afin de réaliser un recensement adapté des linéaires bocagers, un inventaire communal de la présence des haies a été réalisé par chacune des communes. Un travail d'affinement a ensuite été assuré par les services de la collectivité afin de mettre à jour les données issues initialement de la BD TOPO en supprimant les linéaires de haies inexistant et en s'assurant d'une préidentification initiale la plus complète possible. Les différentes collectivités se sont assurées de retrouver les linéaires correspondants d'une part à ceux déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC), mais également ceux accompagnant les cheminements de randonnée pédestre qui revêtent une importance capitale dans le grand paysage et les ambiances rurales à préserver dans l'identité locale.

A partir de cette donnée globale d'identification, un travail de caractérisation du rôle face aux ruissellement de la structure bocagère a été mené par le bureau d'étude afin de qualifier, linéaire par linéaire, le rôle exercé par l'entité.

Le classement en EBC, plus strict, s'applique sur les haies répondants aux obligations cumulatives suivantes :

- Être perpendiculaire à la pente et permettant ainsi de limiter les ravinements, ruissellements et coulées de boue, ce qui est d'autant plus important dans le Sancerrois où ces réalités font l'objet d'un PPR ;
- Être situées à moins de 100 mètres d'une habitation, ce qui, au-delà de son aspect paysager, a pour objectif de maintenir avec fermeté les haies qui ont un rôle de protection dans les secteurs habités ;
- Être exclus de la zone urbaine où les haies identifiées n'ont qu'un rôle mineur de maintien aussi ferme que l'EBC puisqu'il s'agit avant tout de haies sans intérêt écologique majeur ;
- Être composées d'un ensemble d'au moins 5 mètres continus, ce qui assure d'une fonctionnalité du linéaire et non d'un ensemble ponctuel et résiduel.

Au total, sur les 1 793 km de haies identifiées au règlement graphique national, ce sont 390 km de haies (22%) qui ont été identifiées comme EBC et 1 403 km de haies qui ont été maintenus en prescription linéaire au titre de l'article L151-23.

Je vois qu'un emplacement réservé est présent sur ma parcelle. Qu'est ce que ça veut dire ?

Un emplacement réservé est une disposition du PLUi qui permet à une collectivité (commune, intercommunalité, parfois l'État) de prévoir la réalisation d'un équipement ou d'un aménagement d'intérêt général à moyen ou long terme.

Un emplacement réservé peut être prévu pour :

- une voie ou un aménagement de voirie,
- un cheminement doux,
- un équipement public (école, stationnement, espace vert, bassin, etc.),
- des ouvrages nécessaires aux services publics.

Il permet d'anticiper ces projets et de garantir la possibilité de les réaliser à l'avenir.

La présence d'un emplacement réservé ne signifie pas une expropriation immédiate. Elle n'empêche pas nécessairement toute construction, mais limite ou encadre les possibilités de construire sur la partie de la parcelle concernée par l'emplacement réservé. Les travaux ou constructions incompatibles avec le projet prévu peuvent être refusés.

Le propriétaire d'une parcelle avec un emplacement réservé reste pleinement propriétaire du terrain. Il peut l'utiliser dans le respect des règles, mais aussi le vendre ; l'emplacement réservé devra simplement être mentionné par le notaire et la commune devra être informé du projet de vente. Elle peut alors formuler le souhait de l'acquérir ou bien abandonner l'emplacement réservé.

Où puis-je obtenir de l'aide pour mon projet ?

La commune vous aidera à obtenir les documents nécessaires pour votre projet. C'est également auprès d'elle qu'il faudra déposer les CERFA d'autorisation d'urbanisme.

Une fois l'autorisation d'urbanisme déposée, il est possible de contacter le service instructeur de la Communauté de Communes.

En amont du projet, il vous est également possible de contacter l'Architecte des Bâtiments de France, pour des projets dans un périmètre patrimonial (des permanences sont effectués sur le territoire), ou encore le CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement) pour les projets paysagers ou architecturaux.