

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 24 avril 2025

### Nombre de conseillers

En exercice : 50

Présents : 44

Procurations : 6

Votants : 50

Le vingt-quatre avril deux mille vingt-cinq à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire (Cher) légalement convoqué le quinze avril 2025 s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Savigny-en-Sancerre sous la présidence de Monsieur Laurent PABIOT, Président.

Date de convocation du conseil communautaire : mardi 15 avril 2025

Délibération n° 038/2025

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et bilan de concertation

### Etaient présents :

LEVEQUE Michele , ANDRE Alain, TEYSSANDIER André, VERBEKE Marc, VAN DER PUTTEN Bruno, BEGUE Carole, BILLAUT Jean-Louis, BUFFET Bernard, RUELLE Florence, RAIMBAULT Agnès, THIROT Christian, BOULAY Jacqueline, FLEURIET Antoine, LEJUS Bertrand, BARBEAU Julien, FONTAINE Claude, LEGER Patrick, PIERRE Rémi, MILLERIOUX Chantal, NOYER Françoise, LELIEVRE Corinne, MARQ Pascale, LARROZE Jean-Pierre, DELESGUES Christian, FOURNIER Ophélie, COQUERY Liliane, BEAUJOIN Thierry, PABIOT Laurent, VERON Carine, PERONNET Anne, RUELLE Thérèse, CHARLON Alain, FAUROUX Laurent, AUDRY Régine, CHAMBON Valérie, EGEA Olivier, ANTZ Laurence, SCOUBE Jean-Claude, MATELLINI Gabrielle, BOUTON Patrick , PELE Jean-Yves, GAUCHERON Olivier, CIRODE Mireille, MARIX Marie-France.

### Etaient absents excusés :

Mme BIGNON Océane est remplacée par le suppléant BOUTON Patrick  
Mme STOUPEK Marie-Paule a donné pouvoir à Mme RUELLE Thérèse  
Mme PAYE Christelle a donné pouvoir à M. LEJUS Bertrand  
M. RENAUD François a donné pouvoir à Mme NOYER Françoise  
M. CROUZET Olivier a donné pouvoir à Mme VERON Carine  
M. TOUZERY Jean-Pierre a donné pouvoir à M. DELESGUES Christian  
Mme TERREFOND Anne-Marie est remplacée par le suppléant M. LARROZE Jean-Pierre  
Mme CHOTARD Brigitte a donné pouvoir à Mme MATELLINI Gabrielle  
M. RIMBAULT Jean-Claude est remplacé par la suppléante Mme ANTZ Laurence  
M. KATITSCH Michel est remplacé par la suppléante Mme CIRODE Mireille  
M. GODON Patrick est remplacé par la suppléante Mme LEVEQUE Michèle  
Secrétaire de séance : Jacqueline BOULAY

### I- CONTEXTE

Monsieur le Président rappelle les éléments de contexte dans lequel le PLUi a été initié. L'élaboration du PLUi a été prescrit le 29 juin 2017, suite à la fusion des Communautés de Communes et dans le contexte de la loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, visant à clarifier

la rédaction des documents d'urbanisme et favoriser la mise en place de documents intercommunaux.

La Loi Climat et Résilience, du 28 octobre 2021, faisant suite à la convention citoyenne pour le Climat, est venue préciser certains objectifs, notamment ceux liés à la consommation d'espace et l'artificialisation des sols.

Bien que cette loi puisse être requestionnée sur certains points à ce jour au Sénat, il semble primordial d'avancer sur le PLUi. Il est rappelé, qu'en cas d'évolution significative de la loi, le PLUi pourra à tout moment être modifié/révisé sur décision du conseil communautaire. A ce jour, les propositions d'adaptation de la loi portent principalement sur les délais d'objectif de réduction de 50% de l'artificialisation, passant de 2031 à 2034. L'objectif final de Zéro Artificialisation Nette en 2050 reste maintenu.

Monsieur le Président indique que la décision d'arrêter le projet de PLUi constitue une étape importante de la démarche d'élaboration dans la mesure où elle marque la fin des études et la formalisation du dossier constitué :

- ✓ D'un rapport de présentation,
- ✓ D'un PADD
- ✓ D'un règlement écrit et d'un règlement graphique,
- ✓ Des orientations d'aménagement et de programmation,
- ✓ Des annexes.

## II – LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du PLUi 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.

### III. LES MODALITES D'ELABORATION DU PLUI

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

#### III a. Les modalités de collaboration avec les communes

Dans chaque commune a été nommé un référent PLUi, choisi parmi les membres du conseil municipal de la commune. Celui-ci participait à l'ensemble des Comités de Pilotages (COFIL) et diverses réunions organisées dans le cadre du PLUi.

23 COFIL ont été organisés tout au long de la procédure, permettant d'aborder les divers arbitrages à opérer lors de l'élaboration du PLUi.

Ces COFIL ont été complétés par divers sorties et ateliers, permettant de mieux connaître les enjeux du territoire ou d'approfondir les sujets : tour en bus en septembre 2020, atelier « Conversations du territoire » en octobre 2020, ateliers Projet en juin 2021, ateliers d'application en janvier 2025.

Des enquêtes à destination des communes ont pu être distribuées : une enquête en avril 2020, au stade du diagnostic et une en mars 2021, au stade du PADD.

Des rendez-vous en communes ont été effectués, permettant de discuter plus en profondeur du PLUi sur la commune avec les élus : 4 permanences en juin/juillet 2022, novembre 2022, juillet 2024 et février 2025.

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

### III b. Les modalités de collaboration avec les acteurs locaux

#### · Les Personnes Publiques Associées

Tout au long de la démarche, les personnes publiques associées (PPA), ont été sollicitées pour échanger et donner leur avis. A ce titre et en dehors du dialogue continu, 3 réunions plénières ont été organisées aux différentes étapes de la procédure.

#### · Les Personnes Publiques Consultées

Au démarrage de la procédure, aucune personne publique n'a demandé à être associée à la démarche. Cependant, la Communauté de Communes a pu convier les différents acteurs du territoire aux divers rendez-vous du PLUi. Ils étaient conviés notamment aux 3 réunions plénières avec les PPA.

Une réunion spécifique a été menée avec le Comité Sancerrois Patrimoine Mondial et le bureau d'étude ayant suivi le Plan Paysage, permettant de faire corrélés les deux documents.

## IV. LA CONCERTATION PREALABLE ET SON BILAN

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

#### IV a. Les modalités de concertation avec le public

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

La concertation a été organisée suivant les modalités établies par la délibération du 29 juin 2017 en Conseil communautaire et précisées lors de la délibération du 15 septembre 2022. Elles sont détaillées ci-après :

- 1) Faire comprendre la procédure à la population : démarche pédagogique, simplicité du discours, diffusion de l'information  
Des articles pourront être rédigés pour figurer dans les bulletins municipaux, sites internet...  
Un registre sera mis à disposition du public au siège de la CDC et dans chaque mairie tout au long de la procédure et ce jusqu'à l'arrêt du projet
- 2) Recueillir les remarques et commentaires  
Est prévue l'organisation de réunion(s) publique(s) avec recueil des remarques :
  - o au moins une réunion de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
  - o au moins une réunion de présentation du règlement avant la phase d'enquête publiqueToute personne souhaitant faire connaître ses observations relatives à l'élaboration du PLUi pourra le faire par courrier postal adressé au siège de la CDC ou par courrier électronique à l'adresse [secretariat@cdc-du-sancerrois.fr](mailto:secretariat@cdc-du-sancerrois.fr), complété par la suite par l'adresse [mgaranto@comcompsv.fr](mailto:mgaranto@comcompsv.fr)
- 3) Créer une dynamique de présentation pour une dynamique de projets  
Un panneau d'information sera mis à disposition dans chaque commune et une exposition évolutive et/ou itinérante présentera l'avancement du projet du PLUi en fonction des diverses phases.

#### IV b. Le bilan de la concertation préalable

Durant toute la durée du PLUi, la Communauté de Communes a effectué des articles dans le bulletin communautaire, sur son site internet et dans la presse locale. Les communes ont relayé l'information sur leurs bulletins municipaux et sur des applications dédiées (Illiwap, Panneau Pocket).

Les registres de concertation, présents au siège de la Communauté de Communes et dans chaque mairie, ont permis le recueil de 216 remarques.

4 réunions publiques ont été organisées :

- 2 réunions pour présenter à la population du diagnostic et le PADD
- 1 réunion à destination des agriculteurs, pour présenter le diagnostic agricole et les orientations du PADD
- 1 réunion pour présenter à la population le PLUi dans sa phase d'arrêt

Une exposition itinérante de 4 kakemonos a été créé et exposé dans l'ensemble des mairies de la collectivité et durant les différents temps de concertation du PLUi. Un affichage permanent en mairie a permis d'informer de la présence du registre de concertation.

Il a également été effectué une BD, permettant de « vulgariser » le PLUi et une concertation mobile sur les marchés locaux, durant 1 semaine.

Ainsi, l'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération du 29 juin 2017, complété par la délibération du 15 septembre 2022, ont été mis en œuvre et confortés durant l'élaboration du projet de PLUi.

Le bilan complet de la concertation publique est annexé à la présente délibération.

## V. LES ENJEUX DU CONTENU DU PLUi

Le PLUi est un document prospectif qui organise le développement du territoire et anticipe ses besoins à l'horizon 2038. Il fixe notamment une hypothèse de développement, afin d'imaginer la population du territoire en 2038. Les choix retenus sont les suivants :

- Poursuivre un taux de variation de +0,2%/an, soit la nécessité de créer 630 logements neufs pour maintenir la population actuelle et accueillir la nouvelle.
- Accompagner les projets de développement du territoire tout en respectant les paysages, la richesse environnementale et l'identité qui le caractérise ;
- Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain, Avec un potentiel de production de 193 logements au sein du tissu urbain existant dont 147 logements par renouvellement (dont environ 36 par changement de destination). Il est ainsi projeté une consommation d'espace de 56,2 hectares, soit une diminution de la consommation d'espace de près de 50%.

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

*VU le code général des collectivités territoriales ;*

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

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

*VU le Schéma de Cohérence Territoriale arrêté le 13 mars 2024 ;*

*VU le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires du Centre-Val de Loire approuvé le 4 décembre 2023 ;*

*VU la Conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes membres qui s'est réunie le 29 juin 2017 pour définir les modalités de collaboration des communes membres lors de la procédure d'élaboration du PLUi ;*

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

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 par laquelle le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et fixé les modalités de concertation avec le public ;*

*VU la délibération du conseil communautaire du 15 septembre 2022, venant préciser les modalités de concertation du PLUi.*

*VU la délibération du conseil communautaire du 17 mars 2022 actant le premier débat sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu en séance du conseil communautaire ;*

*VU la délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2024 actant le second débat sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu en séance du conseil communautaire ;*

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

*VU le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération*

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

*Après en avoir délibéré*

*A l'unanimité,*

*le Conseil Communautaire*

- **CONFIRME** que la concertation menée dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil communautaire du 15 septembre 2022.
- **TIRE** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur Le Président, en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme et tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **ARRÊTE** le projet de plan local d'urbanisme intercommunal.
- **AUTORISE** le Président, ou son représentant, à conclure et signer tous actes et/ou documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure et à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la présente délibération ;

Conformément aux dispositions des articles L.153-15 et L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU intercommunal sera soumis pour avis aux

Envoyé en préfecture le 25/04/2025

Reçu en préfecture le 25/04/2025

Publié le

ID : 018-200069227-20250424-0382025-DE

communes membres, aux services de l'État et aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres concernées.

Conformément à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera publiée durant un délai de deux mois sous forme électronique sur le site internet de la communauté de communes.

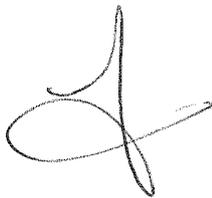
Pour extrait conforme

Fait à Sancerre, le 25/04/2025

Date de mise en ligne sur le site internet : 25/04/2025

La secrétaire de séance

Jacqueline BOULAY



Le Président

Laurent PABIOT

