

## PROCES VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 31 juillet 2025 à 18H30 à la salle des fêtes de MENETOU RATEL

### Etaient présents :

LEVEQUE Michèle, ANDRE Alain, TEYSSANDIER André, VERBEKE Marc, BILLAUT Jean-Louis, BUFFET Bernard, RUELLE Florence, RAIMBAULT Agnès, THIROT Christian, FLEURIET Antoine, BOULAY Jacqueline, CHOTARD Brigitte, LEJUS Bertrand, BARBEAU Julien, FONTAINE Claude, LEGER Patrick, PIERRE Rémi, MILLERIOUX Chantal, RENAUD François, NOYER Françoise, STOUPEK Marie-Paule, LELIEVRE Corinne, MARQ Pascale, TERREFOND Anne-Marie, DELESGUES Christian, FOURNIER Ophélie, COQUERY Liliane, BEAUJOIN Thierry, PABIOT Laurent, CROUZET Olivier, PERONNET Anne, RUELLE Thérèse, CHARLON Alain, FAUROUX Laurent, AUDRY Régine, EGEA Olivier, RIMBAULT Jean-Claude, SCOUBE Jean-Claude, BIGNON Océane, PELE Jean-Yves, GAUCHERON Olivier, KATITSCH Michel, MARIX Marie-France.

### Etaient absents excusés :

M. GODON Patrick est remplacé par la suppléante Mme LEVEQUE Michèle

M. VAN DER PUTTEN Bruno

Mme BEGUE Carole

M. TOUZERY Jean-Pierre a donné pouvoir à M. DELESGUES Christian

Mme VERON Carine a donné pouvoir à M. PABIOT Laurent

Mme CHAMBON Valérie a donné pouvoir à M. EGEA Olivier

Mme MATTELLINI Gabrielle a donné pouvoir à M. BARBEAU Julien

Mme PAYE Christelle a donné pouvoir à Mme BIGNON Océane

M. Bertrand LEJUS est désignée à l'unanimité secrétaire de séance.

Le procès-verbal de la séance du 19 juin 2025 est approuvé à l'unanimité.

M. Laurent PABIOT, Président, donne lecture de l'ordre du jour.

## I- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### I-1) Second arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le conseil communautaire a arrêté, à l'unanimité, le projet de PLUi de la Communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire par une délibération en date du 24 avril 2025.

Le projet de PLUi arrêté a ensuite été transmis pour avis le 30 juillet 2025 aux communes membres de la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire.

Les communes de Belleville-sur-Loire, Crézancy-en-Sancerre, Dampierre-en-Crot, Le Noyer, Léré, Menetou-Râtel, Saint-Satur, Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Savigny-en-Sancerre, Sury-en-Vaux, Veaugues et Vinon ont émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi arrêté.

Les communes de Barlieu, Boulleret, Bué, Concessault, Ménétréol-sous-Sancerre, Subigny et Thauvenay ont émis un **avis favorable avec observations** sur le projet de PLUi arrêté. Ces observations portent sur l'atlas des hameaux ou sur un élément de zonage, sans porter atteinte à l'économie générale du projet. Ces observations seront étudiées lors d'un prochain COPIL et il pourrait être donné suite à ces observations avant l'approbation du PLUi.

Les communes d'Assigny, Bannay, Couargues, Feux, Gardefort, Jalognes, Jars, Saint-Bouize, Sancerre, Santranges, Sens-Beaujeu, Sury-près-Léré, Thou, Vailly-sur-Sauldre, Verdigny, Villegenon n'ont pas émis d'avis sur le PLUi. S'il n'est pas rendu d'avis dans le délai de trois mois après notification, l'avis est réputé favorable (article R.153-5 du code de l'urbanisme).

La commune de Sury-es-Bois a émis un **avis défavorable** sur le projet de PLUi arrêté pour les motifs suivants :

- Ce projet global représente pour nos communes rurales un recul par rapport aux documents d'urbanisme existants, notamment les cartes communales. Il pénalisera les populations de ces territoires par ses innombrables contraintes
- Le désaccord est profond sur le point « limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain » - diminution de la consommation d'espace de près de 50%. Le potentiel de production de logements est notoirement insuffisant pour espérer accroître la population dans nos villages qui tous – sauf de rares communes – connaissent une baisse continue de population depuis plusieurs années. Avec le « ZAN », le rural est sacrifié au bénéfice de l'urbain avec d'énormes espaces « zones d'activité » en friche dans la plupart des villes...
- Notre « Pays Fort » risque de devenir un « pays mort »

Dans ces conditions, suite à l'avis défavorable émis par la commune de Sury-es-Bois, le conseil communautaire doit délibérer à nouveau conformément à l'article L.153-15 du code de l'urbanisme.

Les motifs évoqués par le conseil municipal de Sury-es-Bois ne portant ni sur une pièce réglementaire ou opposable du PLUi, ni sur un élément nécessitant une évolution du document, mais sur un désaccord avec la loi, ces observations n'impliquent pas de modification du projet de PLUi. Le PLUi ne peut en effet se permettre d'être incompatible avec la loi Climat et Résilience ou avec le SCOT. Le travail effectué ces 6 dernières années avec l'ensemble des 36 communes, Sury-es-Bois y compris, a bien pris en compte :

- L'évolution démographique du territoire, avec un scénario optimiste de variation de la population souhaité par les élus, démontrant une ambition politique volontariste
- L'organisation territoriale de la Communauté de Communes, en répartissant le nombre de logements de manière à ne pas mettre de côté les petites communes et de ne pas centraliser la production de logements sur les communes les plus importantes.
- Le respect des différentes entités du territoire, en assumant leurs spécificités (axe 1 du PADD), tout en consolidant l'unité du territoire, pour plus de proximité (axe 2 du PADD)

Il est proposé au conseil communautaire d'arrêter de nouveau le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, sans modification du contenu du projet par rapport au premier arrêt. En l'absence de modification de contenu, une nouvelle consultation des Personnes Publiques Associées n'est pas requise.

M. Rimbault prend la parole pour expliquer l'avis défavorable émis par la commune de Sury-es-Bois :

« Bien entendu, la commune a été associée au déroulement du PLUi. Des rendez-vous ont été organisés avec le conseil municipal et les échanges ont été corrects. Pour la commune, le problème n'est pas le déroulement de l'opération mais vient du désaccord avec la loi ZAN. Il est normal qu'un conseil municipal s'exprime lorsqu'il est en désaccord avec un projet. Par rapport à la carte communale, les possibilités de construire dans le PLUi seront amoindries. Le PLUi n'est en rien un progrès pour le territoire. J'ai pris un engagement auprès de mes concitoyens. Je ne serai pas le maire qui aura accepté un recul en matière d'urbanisme dans la commune. Dans la carte communale, nous avions 5 zones à construire. Il n'en reste plus que 2 dans le PLUi. La projection démographique dans le PLUi est certes volontariste, mais la commune de Sury-es-Bois a vu sa population augmenter de 2,6% ces dernières années. Nous sommes une des rares communes du Cher en augmentation de population. Alors que les autres sont en diminution. Au niveau du ZAN, la ruralité paye la note au bénéfice de l'urbain. Il est sain qu'il y ait au moins 1 commune qui donne son avis défavorable. La position de la commune de Sury-es-Bois n'est pas une position d'attaque vis-à-vis de la CdC, mais bien une position par rapport à la loi. Nous sommes excédés par le poids des règles, des normes. On ne peut pas accepter nous même d'avoir plus de contraintes et plus de règles.

M. Scoupe répond à M. Rimbault en expliquant que l'avis n'était pas demandé sur la loi, mais bien sur le PLUi. A ce niveau, la délibération effectuée par la commune n'a pas de poids sur la loi. Maintenant, l'enquête publique sera là pour que chacun s'exprime. Il remercie M. Rimbault de reconnaître que le travail autour du PLUi a été fait et bien fait. En ce qui concerne la loi, tous sont conscients qu'elle favorise les milieux urbains au détriment des communes rurales. M. Scoupe rappelle que, si demain un projet important arrive sur le territoire, ou que la loi évolue du point de vue du ZAN, la Communauté de Communes sera prête à modifier le PLUi en conséquence. Un suivi de l'évolution de la démographie, de la production de logements et de la consommation d'espace sera effectué régulièrement.

Il est rappelé que le territoire n'est pas contraint en densification. Les dents creuses sont nombreuses et les logements vacants aussi. La loi ne vient pour le moment pas réglementer cette densification. Elle ne réglemente que la consommation d'espace.

Il est également rappelé que les élus de la CdC ont fait tout le nécessaire pour négocier les éléments du PLUi, notamment vis-à-vis du SCOT, où de nombreuses discussions ont été menées, ralentissant la démarche, mais pour arriver à trouver un compromis qui corresponde à tous (la loi, le territoire voisin, le Pays)

M. Pabiot acquiesce et ajoute que des discussions ont été nombreuses également avec les différentes instances, comme la DDT ou la CDPENAF. « On a été les premiers à motiver et défendre nos choix, pour les 36 communes ».

Il continue en expliquant que cela fait 6 ans que l'on travaille sur le PLUi. Il est maintenant temps de l'approuver. « Nous nous tenons au courant de ce que fait l'assemblée nationale et le Sénat et seront prêts à modifier le PLUi si la loi venait à s'assouplir »

M. Rimbault ne souhaite pas prendre part au vote. A l'unanimité, le conseil communautaire ARRETE de nouveau le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, sans modification du contenu du projet par rapport au premier arrêt.

## I-2) Second arrêt du projet de Règlement Local de Publicité (RLPi) et bilan de la concertation

Le conseil communautaire a arrêté, à l'unanimité, le projet de RLPi de la Communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire par une délibération en date du 24 avril 2025.

Le projet de RLPi arrêté a ensuite été transmis pour avis le 30 juillet 2025 aux communes membres de la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire.

Les communes de Belleville-sur-Loire, Boulleret, Bué, Concressault, Crézancy-en-Sancerre, Dampierre-en-Crot, Le Noyer, Léré, Menetou-Râtel, Saint-Satur, Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Savigny-en-Sancerre, Subigny, Sury-en-Vaux, Veaugues et Vinon ont émis un **avis favorable** sur le projet de RLPi arrêté.

Les communes d'Assigny, Bannay, Barlieu, Couargues, Feux, Gardefort, Jalognes, Jars, Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Bouize, Sancerre, Santranges, Sens-Beaujeu, Sury-près-Léré, Thauvenay, Thou, Vailly-sur-Sauldre, Verdigny et Villegenon n'ont pas émis d'avis sur le RLPi. S'il n'est pas rendu d'avis dans le délai de trois mois après notification, l'avis est réputé favorable.

La commune de Sury-es-Bois a émis un **avis défavorable** sur le projet de RLPi arrêté pour les motifs suivants :

- Tout en reconnaissant la nécessité d'encadrer la publicité dans les sites classés et sites patrimoniaux remarquables, le conseil municipal estime qu'il n'y avait pas urgence d'adapter la réglementation nationale en matière d'affichage publicitaire aux enjeux locaux
- Après de multiples contraintes résultant du PLUi, viennent s'ajouter celles de ce règlement local de publicité
- Le conseil municipal est excédé par le poids des règles, des normes, des contraintes de toute nature... Dans quel monde voulons-nous vivre ?

Dans ces conditions, suite à l'avis défavorable émis par la commune de Sury-es-Bois, le conseil communautaire doit délibérer à nouveau conformément à l'article L.153-15 du code de l'urbanisme.

Les motifs évoqués par le conseil municipal de Sury-es-Bois ne portant ni sur une pièce réglementaire ou opposable du RLPi, ni sur un élément nécessitant une évolution du document, ces observations n'impliquent pas de modification du projet de RLPi.

Le travail effectué ces 6 dernières années avec l'ensemble des 36 communes a bien pris en compte les spécificités des sites classés et des sites inscrits, par rapport au reste du territoire. Un zonage a été effectué dans ce sens, permettant de définir des règles différenciées selon les zones. Il est rappelé qu'un RLPi ne peut se prescrire sur une seule partie d'un EPCI et doit couvrir l'ensemble de celui-ci (Article L581-14-1 du Code de l'environnement).

Il est proposé au conseil communautaire d'arrêter de nouveau le projet de RLPi, sans modification du contenu du projet par rapport au premier arrêt. En l'absence de modification de contenu, une nouvelle consultation des Personnes Publiques Associées n'est pas requise.

M. Scoupe rappelle que le RLPi a également été défendu devant la préfecture, lors de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites)

M. RIMBAULT prend la parole pour expliquer l'avis défavorable émis par la commune de Sury-es-Bois. Il repose principalement sur le fait que la commune est excédée par la réglementation et les contraintes qui sont imposées. De même que le PLUi, le RLPi est un recul, et il n'était pas concevable de voter favorablement.

M. Billaut intervient en expliquant que le RLPi n'est pas une difficulté supplémentaire mais un véritable plus pour le territoire. 80% des publicités sont illégales aujourd'hui par rapport au règlement national de publicité. De nouvelles enseignes sont apparues depuis le début de l'élaboration du RLPi. Il était temps de faire le ménage. Chaque commune doit faire attention à ce qui se passe sur son territoire. Les maires sont maintenant compétents en matière de publicité, et le RLPi aura permis de montrer quels éléments sont à réglementer.

M. Rimbault ne souhaite pas prendre part au vote. A l'unanimité, le conseil communautaire ARRETE de nouveau le projet de règlement local de Publicité intercommunal, sans modification du contenu du projet par rapport au premier arrêt.

### Questions diverses

Lors de l'élaboration PLUi, le Maire peut suspendre temporairement l'examen d'une demande d'urbanisme afin de ne pas compromettre l'exécution du PLUi en cours de réalisation : il s'agit du sursis à statuer. Maintenant que le PLUi est arrêté, le service instructeur proposera d'émettre un sursis à statuer lorsque l'autorisation d'urbanisme demandée va à l'encontre du PLUi. Il va pour cela mettre au point une fiche navette. La commune aura alors la possibilité de dire si oui ou non, elle souhaite mettre en place un sursis à statuer. Le service instructeur donnera alors les éléments nécessaires.

M. Billaut rappelle qu'un sursis à statuer peut engager la commune, puisqu'elle peut être mise en demeure d'acquiescer le bien si le pétitionnaire le demande.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h05.