

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATION

*Le Conseil communautaire de la Sologne des Étangs s'est réuni,
sous la Présidence de Madame Agnès THIBAULT, le mercredi 17 décembre 2025, à dix-neuf heures,
à la salle de réunion du château de Villemorant
sur Convocation en date du 10 décembre 2025 accompagnée de l'ordre du jour.*

Membres en exercice : 27 conseillers + 2 suppléants

Présents :

Michel BUFFET, Evelyne FOUCHER, Jean-Pierre GUEMON, Agnès THIBAULT, Eric FASSOT, Philippe AGULHON, Pascal LIEUVE, Eric MORAND, Hubert AZEMARD, Guillaume GIOT, Joëlle ANDREOLETTI, Grégory LUNEAU, Marielle LELAIT, Christian LEONARD, Alain CHAVET, Christine JAVARY, François d'ESPINAY-SAINT LUC, Nicolas DEGUINE, Hubert CHEVALLIER, Dominique HERPIN, Daniel LOMBARDI, Olivier BRUNETAUD.

Excusés : Laurence LASSUS, Jean-Pierre AMOUREUX.

Excusés ayant donné pouvoir :

Dominique GARDY donne pouvoir à Michel BUFFET, Daniel BORYSKO donne pouvoir à Alain CHAVET, Martine RUET donne pouvoir à Nicolas DEGUINE.

Nombre de membres présents : 22

Suffrages exprimés : 25

Désignation d'un secrétaire de séance : Guillaume GIOT

DEL25105 – Approbation du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal, Tenant compte des observations des Personnes Publiques Associées et du Rapport du Commissaire Enquêteur et des Périmètres Délimités des Abords des communes de La Ferté-Beauharnais et de Vernou-en-Sologne.

Madame la Présidente rappelle que le Conseil communautaire, en sa séance du 6 mai 2025, a arrêté le projet de Plan Local d’Urbanisme Intercommunal et des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des communes de la Ferté-Beauharnais et de Vernou-en-Sologne pour le territoire de la Sologne des Etangs ;

Madame la Présidente rappelle que, par délibération n° 2015-109, en date du 17 décembre 2015, le Conseil communautaire de la Sologne des Etangs avait décidé de prescrire l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.) intercommunal et d’organiser une concertation afin de recueillir les observations du public.

Madame la Présidente rappelle le contexte dans lequel se sont déroulées les études d’élaboration du PLUi (COVID 19, évolution législative importante, ayant également entraîné la suspension des études du SCoT du Pays de Grande Sologne, etc.). Les études du PLUi ont été reprises en mars 2023 à la suite de l’arrêt du SCoT, pris par le Comité syndical du Pays de grande Sologne en février 2023.

A partir de cette date les réunions de travail avec le cabinet SIAM URBA, les échanges réguliers avec les services de l’Etat, ont permis l’élaboration de ce projet de PLUi, qui constitue l’aboutissement d’un travail de traduction règlementaire, des orientations générales définies dans le projet d’aménagement et de développement durables, à partir des enjeux engagés dans le diagnostic initial et des objectifs poursuivis, selon trois grands axes, à savoir :

- Axe 1 : Promouvoir un projet identitaire et touristique, basé sur l'image du territoire,

- En poursuivant et en renforçant le projet touristique initié par la communauté de communes,
- En protégeant et en valorisant les patrimoines naturels et les milieux écologiques,
- En préservant les empreintes naturelles et paysagères locales,
- En maintenant des espaces ouverts, afin de valoriser les perceptions paysagères,
- En conservant et en promouvant le patrimoine solognot.

- Axe 2 : Accroître la vitalité et renforcer l'attractivité du territoire,

- En développant l’emploi à travers l’exploitation des potentiels du territoire,
- En maintenant une organisation urbaine en « archipel » homogène et équilibrée,
- En recherchant une urbanisation progressive et de modération de l’étalement urbain,

- En diversifiant la production de logements pour répondre à l'ensemble des besoins des populations,
- En organisant les services et équipements collectifs pour maintenir une offre de proximité satisfaisante,
- En facilitant les déplacements et l'accessibilité aux lieux de vie des habitants.

- Axe 3 : Promouvoir les démarches durables et environnementales.

- En laissant la place à l'innovation dans la transition énergétique et en faisant un support de développement local,
 - En préservant /valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets,
 - En limitant les nuisances et en informant sur la portée des risques.
-
- En date du 6 juillet 2023, un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a été tenu et acté par délibération du conseil communautaire ;
 - Une large concertation a donné lieu à plusieurs réunions, notamment 4 réunions publiques avec les habitants, 2 réunions avec les personnes publiques associées, de nombreuses réunions avec les services de l'Etat.
 - La CCSE a reçu plus de cent courriers/courriels portant essentiellement sur des demandes individuelles, concernant :
 - Des sollicitations pour la modification du zonage en zone constructible,
 - Le maintien en zone constructible,
 - Le changement de destination de bâtiments, souvent attachés à une ancienne activité d'exploitation agricole, et où l'extension de maison d'habitation situés en zone naturelles.
 - Par ailleurs, la procédure d'élaboration du PLUi a été l'occasion d'engager une réflexion sur la création de certains périmètres délimités des abords (PDA) se substituant aux périmètres de protection de 500 mètres des monuments historiques.

Madame la Présidente précise :

- Que des réunions individuelles se sont tenues avec l'ensemble des partenaires, entre 2022 et 2025 et une réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) s'est déroulée le 5 février 2025 ;
- Que des réunions publiques ont été organisées le 4 juillet 2024, puis les 3, 6 et 7 mars 2025.

Elle rappelle ensuite que :

- Par délibération n° DEL2025-63 du 06 mai 2025, le Conseil communautaire a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la CCSE et les PDA des communes de Vernou-en-Sologne et de la Ferté-Beauharnais. Le projet arrêté de Plan local d'urbanisme a été transmis aux personnes publiques associées ;
- Par délibération n° DEL2025-73 du 28 juillet 2025, le Conseil communautaire a pris en compte l'avis défavorable de la commune de Montrieux-en-Sologne, et les réserves formulées par les communes de La Marolle-en-Sologne, Millançay, et Villeny, et a décidé de poursuivre la procédure, lesdites observations étant prises dans le cadre de l'enquête publique à venir ;
- Par l'arrêté n°2025-108 du 12 septembre 2025, le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les PDA des communes de Vernou-en-Sologne et de la Ferté-Beauharnais a été soumis à une enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 15 septembre au 15 octobre 2025 inclus ;

Madame la Présidente précise qu'un onglet spécifique a été créé sur le site internet de la Sologne des Etangs, laissant la possibilité au public de consulter les éléments du projet ;

- Le Commissaire enquêteur a rendu un avis favorable dans son rapport du 27 octobre 2025 ;
- L'article L153-4 du code de l'urbanisme autorise la modification du dossier pour tenir compte des avis, des commentaires du public ou du rapport du Commissaire enquêteur, joint en annexe de la présente délibération ;

**Après avoir entendu l'exposé de la Présidente,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

- VU** la loi Climat et Résilience N° 2021-1104 du 22 aout 2021 et ses décrets d'application,
- VU** le Code général des collectivités territoriales ;
- VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, L.153-21 et suivants, R.153-20 et suivants ;
- VU** le Code du patrimoine et notamment les articles L.621-31 et R.621-93 ;
- VU** le SRADDET approuvé par le Préfet de région le 4 février 2020 ;
- VU** le SCoT approuvé par le Syndicat du Pays de Grande Sologne le 14 mars 2024 ;
- VU** la délibération n° 2015-109, en date du 17 décembre 2015, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) intercommunal et définissant les modalités de concertation préalable ;
- VU** les délibérations prises en conseils municipaux, prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) :
- Dhuizon en date du 22 juin 2023,
 - La Ferté-Beauharnais en date du 3 juillet 2023,
 - La Marolle-en-Sologne en date du 3 juillet 2023,
 - Marcilly-en-Gault en date du 14 juin 2023,
 - Millançay en date du 30 juin 2023,
 - Montrieux-en-Sologne en date du 7 juillet 2023,
 - Neung-sur-Beuvron en date du 22 juin 2023,
 - Saint-Viâtre en date du 20 juin 2023,
 - Veilleins en date du 9 juin 2023,
 - Vernou-en-Sologne, en date du 5 juin 2023,
 - Villeny en date du 30 juin 2023,
 - Yvoy-le-Marron en date du 29 juin 2023.
- VU** la délibération n°DEL2023-58 du Conseil communautaire de la Sologne des Etangs datant du 5 juillet 2023, prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;
- VU** la délibération n° DEL2025-63 du Conseil communautaire de la Sologne des Etangs, datant du 6 mai 2025 approuvant le bilan de la concertation publique préalable à l'arrêt du projet et arrêtant le projet de révision du PLU ;
- VU** les réunions tenues les 5, 6 et 7 juin 2023, avec les élus pour la mise au point de la cartographie de chacune des communes ;
- VU** les conférences intercommunales des maires régulières sur l'élaboration du PLUi, en dates du 27 juin 2023, 2 avril 2024, 28 mai 2024 ;
- VU** les différentes réunions de concertations avec les services de la Direction Départementale des Territoires en date des 19 juillet 2023 (présentation du projet de PADD, définition et représentation graphique des OAP), 13 février 2024 (visite terrain et rencontres maires Vernou, Neung-sur-Beuvron, La Ferté-Beauharnais, Villeny), 16 octobre 2024 (problématique zones humides, en présence des maires), 3 décembre 2024 (présentation démarche ERC, suite réunion zones humides), 18 mars 2025 (présentation des STECAL) ;
- VU** les réunions publiques qui se sont déroulées le 4 juillet 2024, puis les 3, 6 et 7 mars 2025.
- VU** la réunion de concertation avec l'UDAP le 25 février 2025 (portant sur les observations sur le règlement) ;
- VU** la délibération proposant l'adoption d'un Périmètre Délimité des abords (PDA), prise par la commune de Vernou-en-Sologne le 25 février 2025, N°2025-015 ;
- VU** que les communes de La Ferté-Beauharnais et de Neung-sur-Beuvron, concernée par le PDA de La Ferté-Beauharnais, n'ont pas rendu d'avis sur Périmètre Délimité des abords (PDA) proposé par l'ABF ;
- VU** la lettre du préfet du 17 mars 2025 transmettant les projets de PDA proposés par l'ABF ;

- VU l'avis favorable de l'ABF du 25 mars 2025, sur les projets de PDA ;
- VU les délibérations des 12 communes de la Communauté de communes de la Sologne des Etangs entre le 16 juin et le 31 juillet 2025, portant avis sur le projet de PLUI tel qu'arrêté par le Conseil communautaire en date du 6 mai 2025 ;
- VU la délibération du 28 juillet 2025 tenant compte de l'avis défavorable de la commune de Montrieux-en-Sologne et des réserves formulées par les communes de La Marolle-en-Sologne, Millançay et Villeny,
- VU les avis des Personnes Publiques Associées et consultées sur le Plan Local d'Urbanisme et les PDA des communes de Vernou-en-Sologne et de la Ferté-Beauharnais, arrêté, en application des articles L.153-6 modifié, L153-17, R153-4 et R153-5, notamment les avis formulés par :
- Le représentant de l'Etat (DDT) ;
 - La Chambre d'agriculture ;
 - Le pays de grande Sologne ;
 - Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) ;
 - La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
 - Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise,
 - Le Syndicat d'Entretien du Bassin du Beuvron (SEBB),
 - La commune de Selles Saint Denis,
- VU les éléments apportés par la CDPENAF lors de la présentation du PLUJ en date du 3 juillet 2025 ;
- VU que la MRae ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois, l'avis est réputé favorable, cf., article R 122-21 du code de l'environnement (courrier 5 septembre 2025) ;
- VU l'arrêté n°2025-14 du 10 juillet 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique ;
- VU l'enquête publique qui s'est déroulée entre le 15 septembre 2025 et le 15 octobre 2025 ;
- VU les observations apportées par les habitants et usagers durant le déroulé de l'enquête publique entre le 15 septembre 2025 et le 15 octobre 2025 ;
- VU la décision n°E25000086/45 en date du 11 juin 2025 du premier vice-président du tribunal administratif d'Orléans désignant M. Philippe Ragey en qualité de commissaire enquêteur et Mme Martine Ragey en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- VU le rapport, et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, en date du 27 octobre 2025 sur le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et le PDA des communes de Vernou-en-Sologne et de La Ferté-Beauharnais ;
- VU le dossier du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal, joint à la présente délibération, comprenant le rapport de présentation, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

CONSIDERANT le déroulement de l'enquête publique du 15 septembre au 15 octobre 2025 inclus en mairies de Dhuizon, Neung-sur-Beuvron, Saint-Viâtre et au siège de la Communauté de communes de la Sologne des Etangs.

CONSIDERANT que les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées n'ayant pas formulé de réponse au plus tard 3 mois après notification du projet de plan, sont réputés favorables ;

CONSIDERANT que les conclusions motivées du commissaire enquêteur, en date du 27 octobre 2025 rendent un avis favorable avec réserves sur le projet sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et les PDA des communes de Vernou-en-Sologne et de la Ferté-Beauharnais ;

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique et que les avis des PPA nécessitent d'apporter quelques modifications sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui sont intégralement reprises et détaillées dans le tableau annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et au PDA des communes de Vernou-en-Sologne et de la Ferté-Beauharnais ;

CONSIDERANT que le projet de PLUI et des PDA des communes de Vernou-en-Sologne et de la Ferté-Beauharnais, tel qu'il est présenté au conseil communautaire, est prêt à être soumis à son approbation, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme ;

Après avoir fait l'objet d'un débat contradictoire,

Après en avoir délibéré,

A 24 voix pour et 1 contre,

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les PDA des communes de Vernou-en-Sologne et de la Ferté-Beauharnais, de la Communauté de communes de la Sologne des Etangs tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

DIT qu'en application des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant 1 mois au siège de la Communauté de communes. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département ;

DIT que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCSE et le PDA des communes Vernou-en-Sologne et de la Ferté-Beauharnais, approuvé est tenu à la disposition du public à la Communauté de communes de la Sologne des étangs aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de Loir-et-Cher, ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes de la Sologne des Etangs (Actualités) via le lien suivant : <https://sologne-des-etangs.fr/>

DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission au préfet de Loir-et-Cher et à l'accomplissement de ses mesures de publicité.

Le secrétaire de séance

Guillaume GIOT



La Présidente

Agnès THIBAULT

