

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**
Séance du 02 février 2026

DATE DE LA CONVOCATION

26 janvier 2026

*Nombre de conseillers en exercice :
36 Titulaires et 7 Suppléants*

Titulaires présents : 28

Suppléants votants : 0

Pouvoirs : 3

Total votants : 31

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 02 février 2026

L'an deux mil vingt six

Et le 02 février à 18h30

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège de la Communauté de communes du Grand Chambord, sous la présidence de Monsieur Gilles CLEMENT, Président de la Communauté de Communes.

Membres Titulaires présents :

Hélène PAILLOUX (Bracieux), André JOLY (Chambord), Gérard BARON (Fontaines-en-Sologne), Joël DEBUIGNE, Claire CAILLON, Jean-Luc DAUTREMÉPUIIS (Huisseau-sur-Cosson), Anne-Marie THOMAS, Dimitri BRUNEAU (La Ferté-Saint-Cyr), Christine MONGELLA (Maslives), Gilles CLEMENT, Nathalie BINVAULT, José COELHO, Danièle DEBOUT, Dominique GIBAUD (Mont-près-Chambord), Gérard CHAUVEAU, Fabienne GENDRIER (Montlivault), Patrick MARION (Neuvy), Laurent ALLANIC, Françoise CHAMPY, Julien MARCILHAC (Saint-Claude-de-Diray), Didier HEITZ, Mireille BIZERAY (Saint-Dyé-sur-Loire), Yves-Marie HAHUSSEAU, Jacky HERNANDEZ, Christian LALLERON (Saint-Laurent-Nouan), Florence BARRAUD RODET (Thoury), Patrice DUCHET, Virginie VERNERET (Tour-en-Sologne).

Membres Suppléants présents à voix délibérative :-

Membres Titulaires absents et ayant donné pouvoir à un autre Titulaire :

Henry LEMAIGNEN (Bauzy) a donné pouvoir à Jean-Luc DAUTREMÉPUIIS (Huisseau-sur-Cosson),

Jean-Luc VINGERDER a donné pouvoir à Hélène PAILLOUX (Bracieux),

Michel LAURENT a donné pouvoir à Jacky HERNANDEZ (Saint-Laurent-Nouan).

Membres Suppléants présents sans voix délibérative :-

Membres Titulaires absents ou excusés :

Claudette SORIN (Crouy-sur-Cosson), Cécile JORY-JANVIER (Huisseau-sur-Cosson), Elisabeth GUIBERTEAU, Valérie LODI, Christine SOUCHET (Saint-Laurent-Nouan),

Les membres présents, formant la majorité des conseillers en exercice, Monsieur Laurent ALLANIC a été désigné secrétaire de séance.

Délibération 041-003-2026

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Approbation de la modification de droit commun n°1

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 20 mars 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Chambord ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de communes du Grand Chambord n°2025-07 en date du 13 mai 2025 portant sur l'engagement d'une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées relatifs à cette procédure émis lors d'une réunion de travail organisée le 2 juin 2025 ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre Val de Loire n°2025-5248 ne soumettant pas la procédure à évaluation environnementale après examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 12 septembre 2025 ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Grand Chambord n°2025-19 en date du 30 septembre 2025 portant ouverture d'une enquête publique uniquement relative à la modification du PLUi de la Communauté de communes du Grand Chambord et à l'élaboration d'un Plan Délimité des Abords (PDA) sur la commune de Bracieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du 17 octobre 2025 au 18 novembre 2025 ;

Vu le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur daté du 25 novembre 2025 ;

Vu les réponses de la Communauté de communes du Grand Chambord aux différentes observations émises lors de l'enquête publique, compilées dans le cadre d'un mémoire spécifique, daté du 05 décembre 2025 et annexé à la présente délibération ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi du Grand Chambord, datés du 18 décembre 2025 et annexés à la présente délibération ;

Considérant que la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi a été engagée pour :

- Modifier les prescriptions graphiques (emplacements réservés, bâtiments susceptibles de changer de destination, éléments de paysage à conserver) ;
- Revoir les limites entre certaines zones urbaines (U) au sein du territoire pour assurer plus de cohérence avec les occupations actuelles des sols, mais aussi tenir compte des éventuels projets ;
- Procéder à des ajustements du règlement écrit pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au regard de projets envisagés ;
- Corriger des erreurs matérielles relevées depuis l'entrée en vigueur du PLUi ;
- Et apporter d'autres modifications au sein du PLUi qui visent à rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions ;

Considérant que la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi du Grand Chambord ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du document ;

Considérant que le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sur la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi du Grand Chambord ;

Considérant les évolutions apportées au dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations de l'enquête publique ;

Considérant que les pièces du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi, annexées à la présente délibération sont prêtes à être approuvées.

Monsieur le Président explique :

1) Rappel de l'objet de la procédure

La Communauté de communes du Grand Chambord a souhaité engager une procédure de modification de droit commun n°1 de son PLUi pour procéder à divers ajustements des pièces réglementaires opposables (règlement écrit, zonage, OAP), dans un souci de clarification du document d'urbanisme, de correction de certaines erreurs et d'adaptation aux projets connus sur le territoire. Ces ajustements réglementaires ont été effectués dans le cadre légal fixé par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

2) Consultations

Le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi a fait l'objet d'une notification aux Personnes Publiques Associées (PPA). Pour faciliter la compréhension des modifications, une réunion a été organisée le 2 juin 2025 au siège de la Communauté de communes, en présence des PPA. Les ajustements validés lors de cette réunion ont été effectués en amont de l'enquête publique.

En complément, le dossier a aussi été transmis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Suite à une présentation en commission qui a eu lieu le 4 septembre 2025, la CDPENAF a rendu un avis favorable sur la procédure.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, a quant à elle, confirmé que l'évaluation environnementale pour cette procédure n'est pas nécessaire et valide la proposition de la Communauté de communes d'un examen au cas par cas « *ad hoc* ».

3) L'enquête publique

Une enquête publique unique a été menée dans le cadre de cette procédure, avec le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de Bracieux. L'enquête publique s'est tenue du 17 octobre au 18 novembre 2025.

Au cours de cette enquête, le commissaire enquêteur a comptabilisé 28 observations. Une majorité de ces observations formulées ne relève pas du cadre réglementaire de la modification de droit commun, mais plutôt d'une procédure de révision générale.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sur la procédure.

4) Evolutions apportées au dossier

Compte tenu des observations formulées au cours de la phase de consultation / enquête publique, des ajustements ont été apportés au dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi du Grand Chambord :

- Dans le cadre des avis des PPA : aucun ajustement n'a été apporté au dossier de modification de droit commun n°1 ;
- Dans le cadre de l'enquête publique :
 - o Le bâtiment situé sur la parcelle WD n°61 à Mont-Près-Chambord fait l'objet d'un changement de destination qui a été proposé dès le lancement de la présente procédure de modification de droit commun n°1. Ce changement de destination est validé dans le cadre de l'approbation de cette procédure.
 - o Les demandes de suppressions d'emplacement réservé émises par les communes de Tour-en-Sologne (emplacement réservé n°4) et Huisseau-sur-Cosson (emplacement réservé n°1) ont bien été prises en compte. En conséquence, les deux emplacements réservés cités n'apparaissent plus sur les plans de zonage, ni dans la liste des prescriptions surfaciques.
 - o Au lieu-dit « Les Pommereaux » sur la commune de La Ferté-Saint-Cyr, le zonage a été modifié pour tenir compte de la décision du Tribunal Administratif d'Orléans du 24 janvier 2023 et de la décision du conseil communautaire du Grand Chambord du 25 septembre 2023. En conséquence, les zones AUTgh et AUTgt de ce secteur ont été supprimées ; le zonage reprend à présent celui de l'ancien PLU opposable de la commune de La Ferté-Saint-Cyr. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'appliquaient auparavant sur ce secteur sont également supprimées.
 - o Les modifications apportées au règlement écrit de la zone N, qui permettaient d'autoriser l'implantation des exploitations agricoles dans cette zone, sont supprimées en amont de l'approbation afin de ne pas nuire à la qualité paysagère et environnementale du territoire.

Aucune autre modification n'a été apportée au dossier.

Monsieur le Président propose aux membres du Conseil communautaire :

- De prendre acte du bilan de l'enquête publique et des documents remis par le Commissaire enquêteur, annexés à la présente délibération ;
- D'approuver le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi tel qu'il est présenté en annexe 1 ;
- De préciser que la présente délibération et ses annexes seront transmises aux Personnes Publiques Associées et au Préfet de Loir-et-Cher ;
- De l'autoriser (ou son représentant dûment habilité) à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **PREND ACTE** du bilan de l'enquête publique et des documents remis par le Commissaire enquêteur, annexés à la présente délibération ;
- **APPROUVE** le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi tel qu'il est présenté en annexe 1 ;
- **PRECISE** que la présente délibération et ses annexes seront transmises aux Personnes Publiques Associées et au Préfet de Loir-et-Cher ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président (ou son représentant dûment habilité) à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage pendant 1 mois au siège de la Communauté de Communes du Grand Chambord et dans les mairies des communes membres ;
- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant sa transmission en Préfecture ou la réalisation de la dernière mesure de publicité susvisées, d'un recours gracieux auprès de la Communauté de communes du Grand Chambord ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif d'Orléans. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Le dossier de PLUi sera tenu à jour dans chacune des mairies concernées et au siège de la Communauté de communes du Grand Chambord.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

Extrait certifié conforme.

Le secrétaire de séance

Le Président

Laurent ALLANIC

Gilles CLEMENT

