



N° 2025-089

URBANISME – Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) en zone A « Le domaine de l'Evêché »

Le Conseil municipal de la Commune de Saint-Ay (Loiret), légalement convoqué le 8 décembre 2025, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle du conseil de la mairie le lundi 15 décembre 2025 à 20h30, sous la présidence de Monsieur Frédéric CUIILLERIER, Maire.

Présents :

Frédéric CUIILLERIER, Dominique RENAULT, Isabelle BRIARD, Éric DODET, Pascal FOULON, Valérie LABOUACHRA, Serge LEBRUN, Jean-Marc MASSE, Christine ADRIAN, Sylvie CLERC, Marie-Françoise QUERE, Bruno GUITTARD, Christiane BRESSON, Jean-Luc FOURNIER, Florence MARQUES DA SILVA, Joël GIRARD, Carl LEQUERTIER et Raymond DOUARE.

En exercice : 21
Quorum : 11
Présents : 18
Votants : 21

Excusés :

Sébastien GALERON, Daniel BOCQUET, Charline MARTINEAU

Pouvoirs :

Sébastien GALERON Dominique RENAULT
Daniel BOCQUET Joël GIRARD
Charline MARTINEAU Isabelle BRIARD

Secrétaire de séance : Joël GIRARD

Secrétaire auxiliaire : Agathe SELLIER

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal qu'il est essentiel de créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettant à notre commune de constituer une réserve foncière dans le périmètre défini du «Domaine de l'Evêché» d'une superficie de 6 ha 92 a 76 ca, situé au cœur de notre ville, face au quartier de La Bretagne et en bord de Loire, avec une vue exceptionnelle sur la Vallée de la Loire (partie parc arboré avec des arbres centenaires et un jardin à la française, et partie en terrain de culture en jachère).

Il précise que la ZAD est un outil permettant de constituer des réserves foncières destinées notamment à satisfaire les besoins futurs nécessaires au développement de la commune. La ZAD est la réponse à une maîtrise foncière communale insuffisante pour permettre la mise en œuvre d'une politique d'aménagement pendant une période de 6 ans renouvelable à partir de la publication de l'acte de création.

La ZAD permet d'instaurer le droit de préemption dans le périmètre défini du « domaine de l'Evêché », dans le but de réaliser plusieurs activités potentielles sur le site :

- Activités de centres de loisirs intergénérationnelles, le centre de loisirs actuellement intégré au groupe scolaire n'étant plus adapté en termes de dimensionnement et de positionnement au nombre d'enfants à accueillir.
- Activités associatives, de jardins et de vergers partagés ouverts aux habitants de Saint-Ay répondant à une demande constante des Agyliens.

- Mise en valeur de la biodiversité ligérienne en lien avec la réserve naturelle de Saint-Mesmin, qui borde le site. Il s'agit de faire de ce domaine un lieu de découverte, de sensibilisation et de protection de la faune et de la flore ligérienne notamment en direction des jeunes générations par la création au sein de ce périmètre d'un espace dédié aux centres de loisirs.
- Mise en valeur du patrimoine bâti et culturel agylien et ligérien au cœur du patrimoine mondial de l'Unesco par la rénovation complète du bâti existant avec le concours des architectes du patrimoine et du paysage intégrant également les caves ligériennes, qui témoignent de l'histoire de la Loire fluviale.
- Création en bordure de la rue de la Galère de logements sociaux « séniors et intergénérationnels », intégrant une maison d'accueil de familles en souffrance ou en difficulté.
- Un lieu de rencontres culturelles et festives comportant la création d'un théâtre de verdure avec en fond le décor naturel de la vallée de la Loire, et l'accueil potentiel de restaurants éphémères, d'une guinguette et de concerts.
- L'organisation de promenades ligériennes à partir de ce domaine en lien avec le parc de la Fontaine Rabelais en cours de création, la rénovation du camping des bords de Loire renforceront l'attractivité touristique de notre commune.

Monsieur le Maire ajoute que cet espace de 6 ha 92 a et 76 ca situé au cœur de notre ville pourrait offrir à toutes les générations agyliennes et des communes environnantes un lieu exceptionnel de loisirs collectifs, de rencontre et de partage, et donner à la fois à notre vie associative et à notre commune, un fort potentiel de développement et d'attractivité touristique.

La nécessité impérieuse de préserver et de réhabiliter ce patrimoine historique, architectural et paysager, qui constitue dans sa globalité bâtie et spatiale un site d'intérêt général à fort potentiel d'activités collectives et publiques de nature sociale, écologique, culturelle, intergénérationnelle et touristique, justifie pleinement la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur l'ensemble de son périmètre.

Monsieur le Maire précise que la ZAD, dont la création relève de la compétence de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL) permet d'instaurer un droit de préemption dont le titulaire peut user afin de se porter acquéreur prioritaire de biens en voie d'aliénation en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général.

Vu le Code des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 212-1 à L 212-5, et R 212-2 à R 212-6 ;

Considérant qu'il est essentiel, de prendre les dispositions du droit des sols et d'aménagement permettant à notre commune de constituer une réserve foncière dans le périmètre défini du « Domaine de l'Evêché ».

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

DE DEMANDER à la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire de créer au bénéfice de la commune de Saint-Ay une ZAD dénommée ZAD du « Domaine de l'Evêché », suivant le plan joint à la présente et d'une durée de 6 ans à compter de la date de la délibération du conseil communautaire ;

DE DEMANDER à la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire de désigner la commune de Saint-Ay comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre défini.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

*Pour extrait certifié conforme
A Saint-Ay, le*

Le Maire,



Frédéric CUILLERIER

Certifié exécutoire
Compte-tenu de la transmission en Préfecture le
Et de l'affichage le

Secrétaire de séance :

Joël GIRARD

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

ID : 045-214502692-20251215-2025_089-DE

