



COMMUNAUTE DE COMMUNES DES TERRES DU VAL DE LOIRE
Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Séance du 18 décembre 2025

Sous la Présidence de Monsieur Jean Pierre DURAND

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit décembre à dix-neuf heures, les membres du Conseil communautaire, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président, le douze décembre deux mille vingt-cinq, se sont réunis à la Salle des Fêtes, 16 place Louis Rivière à Chaingy.

Délibération n°2025 - 168 – Urbanisme – Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dénommée « Le domaine de l'Evêché » sur la commune de Saint-Ay

Conformément aux articles L2121-21, L2122-7, L2122-8, L5211-1 et L5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conseillers titulaires présents :

Baccon : Mme Anita BENIER

Baule : M. Patrick ECHEGUT, Mme Joëlle TOUCHARD

Beauce la Romaine : M. Bernard ESPUGNA, Mme Odile BRET, M. Philippe POITOU

Beaugency : Mme Cassandre MEUNIER, M. Hervé SPALETTA, M. Joël LAINE, Mme Céline SAVAUX

Binas : Mme Solange VALLEE

Chaingy : M. Jean Pierre DURAND, M. Michel FAUGOUIN

Charsonville : M. Bruno VIVIER

Cléry-Saint-André : M. Gérard CORGNAC, M. Olivier JOUIN

Coulmiers : Mme Elisabeth MANCHEC

Cravant : M. Philippe GACONNET

Dry : M. Jean-Marie CORNIERE

Épieds-en-Beauce : M. Yves FAUCHEUX

Huisseau-sur-Mauves : M. Jean-Pierre BOTHEREAU

Lailly-en-Val : Mme Anna LAMBOUL, M. Didier CANET

Le Bardon : Mme Michèle MAZY-VILAIN

Mareau-aux-Prés :

Messas : M. Grégory GONET

Meung-sur-Loire : Mme Frédérique BEAUPUIS, Mme Brigitte PEROL, M. Guy OLLIVIER, Mme Aurore CARO

Mézières-lez-Cléry : M. Romuald GENTY

Rozières-en-Beauce : M. Hervé LEFEVRE

Saint-Ay : M. Frédéric CUIILLERIER, Mme Marie-Françoise QUERE, M. Pascal FOULON

Saint-Laurent-des-Bois : M. Roger BAUNE

Tavers : M. Philippe ROSSIGNOL

Villermain : M. Arnold NEUHAUS

Villorceau :

Conseillers titulaires remplacés par leur conseiller suppléant :

Villorceau : M. Daniel THOUVENIN est remplacé par sa suppléante Mme Françoise ADRIEN

Conseillers titulaires absents ayant donné pouvoir :

Beaugency : M. Jacques MESAS donne pouvoir à M. Joël LAINE, Mme Magda GRIB donne pouvoir à M. Grégory GONET

Chaingy : Mme Clarisse CARL donne pouvoir à M. Michel FAUGOUIN

Cléry -Saint-André : Mme Tatiana DEPLANQUE-SZCZEPANIAK donne pouvoir à M. Gérard CORGNAC

Mareau-aux-Prés : M. Bertrand HAUCHECORNE donne pouvoir à Mme Michèle MAZY-VILAIN

Meung-sur-Loire : M. Laurent SIMONNET donne pouvoir à Mme Brigitte PEROL

Conseillers titulaires absents excusés :

Beaugency : M. Didier BOUDET

Lailly-en-Val : M. Arthur THOREAU

Meung-sur-Loire : M. Patrice DESPERELLE

Nombre de membres en exercice : 47

Vote pour : 44

Quorum : 24

Vote contre : 0

Nombre de membres présents : 38

Abstention : 0

Nombre de membres représentés : 6

Nombre de membres excusés non représentés : 3

Date de la convocation : 12 décembre 2025

Délibération n°2025 - 168 – Urbanisme – Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dénommée « Le domaine de l'Évêché » sur la commune de Saint-Ay

Rapporteur : Aurore CARO

La commune de Saint-Ay, dans sa délibération en date du 15 décembre 2025, sollicite la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, compétente en la matière, pour créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune.

Le site du domaine de l'Évêché, d'une surface bâtie d'environ 1 000m², est au cœur de la commune de Saint-Ay, face au quartier « la Bretagne » et en bord de Loire, avec une vue exceptionnelle sur la Vallée de la Loire (une partie parc arboré avec des arbres centenaires et un jardin à la française et une partie en terrain de culture en jachère). Il comprend plusieurs bâtiments :

- le « Château de l'Évêché », bâtisse principale, ancienne résidence d'été des évêques d'Orléans d'une superficie de 220 m² au sol sur 2 niveaux, soit 440 m² potentiels hors combles, avec une terrasse sur Loire. Cette partie principale a été victime de 2 incendies (16 décembre 2022 et 20 mai 2024).
- des annexes : 550 m² au sol à rénover entièrement.

Le terrain d'une surface de 6ha 92a 76ca est situé en zone A du PLU de la commune et correspond, selon le plan présenté en annexe, aux parcelles cadastrales suivantes : C219 (16 545 m²), C220 (4 881 m²), C221 (940 m²), C222 (5 762 m²), C223 (4 211 m²) et C224 (36 937 m²).

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement. Le droit de préemption peut être exercé pendant une période de 6 ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone ; il permet à son titulaire de se porter acquéreur prioritaire de biens en voie d'aliénation, en vue de réaliser des actions ou opérations d'aménagement.

La ZAD du domaine de l'Évêché permettra à la commune de Saint Ay de disposer d'un droit de préemption sur son périmètre en vue de la réalisation, dans un intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme à savoir notamment la mise en œuvre d'un projet

urbain, d'une politique locale de l'habitat, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Les actions ou opérations potentielles sur le site sont les suivantes :

- des activités de centres de loisirs intergénérationnelles. En effet, 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 ;
- des activités associatives, de jardins et de vergers partagés ouverts aux habitants de Saint-Ay répondant à une demande constante des Agyliens ;
- la 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 ;
- la 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 ;
- la création de logements sociaux « séniors et intergénérationnels » en bordure de la rue de la Galère en 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 et la rénovation du camping des bords de Loire qui renforceront l'attractivité touristique de la commune.

Ainsi, La ZAD du domaine de l'Evêché permettra de préserver et valoriser un site remarquable avec un potentiel unique, d'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 la vie associative et à la commune de Saint Ay, un fort potentiel de développement et d'attractivité touristique.

Le SCoT du PETR du Pays Loire Beauce, approuvé le 12 juillet 2023, prévoit notamment les objectifs suivants :

- renforcer l'offre en équipements et services à la population,
- améliorer la préservation et la biodiversité en milieux urbains et agricoles,
- préserver et valoriser les identités paysagères du territoire de la commune notamment ligérienne,
- préserver le patrimoine bâti,
- développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations.

De plus, la commune de Saint-Ay dans son PLU approuvé le 3 février 2020, fait ambition au sein de son PADD d'engager des actions visant à protéger le site patrimonial de l'Evêché en bord de Loire, de renforcer l'offre en équipements pour tous et de construire des logements pour tous.

Le PADD du PLUi H-D approuvé par le Conseil communautaire du 13 novembre 2025 confirme aussi dans ses orientations de :

- conforter la vitalité des territoires et notamment renforcer l'armature territoriale des équipements en fonction des besoins en termes de nouveaux équipements nécessaires à l'accompagnement du développement du territoire et de la qualité de vie des administrés ;
- tirer parti de la diversité environnementale et paysagère des Terres du Val de Loire en reconnaissant la Valeur Universelle Exceptionnelle liée au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- Favoriser le tourisme vert.

La création de la ZAD du domaine de l'Evêché est donc compatible avec les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du PETR Pays Loire approuvé le 12 juillet 2023, ainsi qu'avec celles des Projets d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Ay et du PLUi-H-D. Elle répond aussi aux objectifs d'intérêt général.

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.212-1 à L212-5 et R212-1 à R212-6 relatifs à la création des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ay approuvé le 3 février 2020 ;

Vu la délibération n°2021-127 du 8 juillet 2021 du Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire transférant la compétence Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec volets Habitat et Déplacements (PLUi-H-D) à la Communauté de Communes et effective au 15 octobre 2021 ;

Vu la délibération n°2021-187 du 18 novembre 2021 du Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec volets Habitat et Déplacements (PLUi-H-D) ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Pays Loire Beauce et son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) approuvé le 12 juillet 2023 ;

Vu la délibération n°2025-137 du 13 novembre 2025 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire approuvant le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H-D ;

Vu la délibération du 15 décembre 2025 du Conseil municipal de la commune de Saint-Ay qui sollicite la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire pour la création de la Zone d'Aménagement Différé du domaine de l'Evêché ;

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

Considérant que la création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du domaine de l'Evêché se justifie pleinement par la nécessité impérative de préserver et de réhabiliter un 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.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide, à l'unanimité de :

1°/ CREER une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) en zone A dénommée « Domaine de l'Evêché » sur la commune de Saint-Ay ;

2°/ DELEGUER à la commune de Saint-Ay le droit de préemption sur le périmètre de la ZAD :

3°/ AUTORISER Monsieur le Président à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à la mise en place de cette ZAD ;

4°/ DIRE que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au représentant de l'Etat, d'un affichage en mairie de Saint-Ay et au siège de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire pendant un mois, d'une publication dans les deux journaux du Département du Loiret et dans le registre des actes administratifs ;

5°/ DIRE qu'une copie de la présente délibération sera adressée à la chambre des notaires du Loiret, au barreau constitué près le tribunal judiciaire d'Orléans et au greffe de ce même tribunal.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le

ID : 045-200070183-20251218-2025_168-DE



Le Secrétaire de séance,

**Fait et délibéré, les, jour, mois et an que dessus
Pour extrait conforme,**

Signé électroniquement par : Aurore CARO
Date de signature : 22/12/2025
Qualité : CC - Terres du Val de Loire - Secrétaire de séance 1

Signé électroniquement par : Jean-Pierre DURAND
Date de signature : 23/12/2025
Qualité : CC - Terres du Val de Loire - Président

Aurore CARO

Jean Pierre DURAND

Monsieur le Président, Jean Pierre DURAND,
certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours
pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans
dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication
et de transmission en Préfecture.