



PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

de la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry

1.1. Rapport de présentation – Justification des choix

Version pour arrêt

vierzon sologne berry
communauté de communes

ato pia
espacité
ieti
Landot & associés
Avocats à la Cour

SOMMAIRE

Cadre législatif et réglementaire p.3

Principales conclusions du diagnostic p.6

Explication des choix retenus pour la PADD p.19

Analyse foncière p.36

Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace p.43

Justification du projet réglementaire p.52

Justification de la délimitation des zones p.63

Indicateurs de suivi du PLUiH p.79

SOMMAIRE

Cadre législatif et réglementaire **p.3**

Principales conclusions du diagnostic p.6

Explication des choix retenus pour la PADD p.19

Analyse foncière p.36

Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace p.43

Justification du projet réglementaire p.52

Justification de la délimitation des zones p.63

Indicateurs de suivi du PLUiH p.79

CADRE LÉGISLTATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Le contenu du Rapport de présentation d'un plan local d'urbanisme est défini dans la partie législative du code de l'urbanisme, à l'article L.151-4, ainsi qu'aux articles R.151- à 4 de la partie réglementaire.

CADRE LÉGISLATIF

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation explique **LES CHOIX RETENUS** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. → Pièce 1.1

Il s'appuie sur un **DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. → Pièce 1.2

→ Pièce 1.1

Il **ANALYSE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNÉES** précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il **JUSTIFIE LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE** et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. → Pièce 1.1

→ Pièce 1.2

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article R.151-1 du Code de l'Urbanisme

Pour l'application de l'article L.151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L.153-27 à L.153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ; → Pièce 1.1

2° **ANALYSE LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS** identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L.141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4 ; → Pièce 1.2.3

3° Analyse **L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. → Pièce 1.2.2

CADRE LÉGISLTATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Article R.151-2 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous- destinations de constructions dans une même zone ;
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ;

→ **Pièce 1.1**

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R.151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R.151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

→ **Pièce 1.1**

Article R.151-3 du Code de l'Urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

→ **Pièce 1.3.1**

Article R151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27.

→ **Pièce 1.1**

SOMMAIRE

Cadre législatif et réglementaire p.3

Principales conclusions du diagnostic p.6

Explication des choix retenus pour la PADD p.19

Analyse foncière p.36

Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace p.43

Justification du projet réglementaire p.52

Justification de la délimitation des zones p.63

Indicateurs de suivi du PLUiH p.79

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

LES DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES : LA DÉMOGRAPHIE ET LE LOGEMENT

ATOUTS	CONTRAINTES
• Une commune polarisante : Vierzon qui se stabilise en termes de population (taux de variation annuel moyen nul). • Des communes qui attirent de nouveaux habitants telles que Vouzeron, Saint-Laurent, Saint-Outrille. • 2ème pôle du département en termes de logement. • Une majorité de propriétaires et une offre de logement à bas prix, signe d'attractivité pour le territoire. • Des programmes et projets en cours pour intervenir sur les problématiques de l'ancienneté des logements et l'habitat indigne (ANRU, ANAH).	• Une baisse de la démographie continue depuis 1975. • Un solde naturel négatif. • Un vieillissement global de la population (indice de jeunesse < 1). • Un desserrement des ménages (plus d'un tiers des ménages constitués d'une personne) générant des besoins de logements adaptés. • Un parc de logement relativement ancien. • Une majorité de logements de grande taille non adaptés au profil des ménages • Une vacance encore relativement importante dans le parc de logement, touchant en particulier les logements anciens et de petite taille. • Une représentation importante du parc privé potentiellement indigne (7% du parc privé en 2017).
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• Permettre un parcours résidentiel complet des ménages sur le territoire en prenant en compte le desserrement des ménages, en anticipant les besoins d'accueil des séniors et en développant des conditions favorables à l'installation des jeunes ménages avec enfants. • Rééquilibrer le parc de logement (augmentation des résidences principales) passant par la reconquête d'une partie des logements vacants et potentiellement indignes, la réhabilitation du parc ancien des centralités et la poursuite du développement d'une offre sociale qualitative.	• Un départ de la population lié à une offre d'emploi peu adaptée aux catégories d'actifs dominantes sur le territoire. • Un vieillissement de la population qui nécessite d'anticiper une adaptation de l'offre en équipements et services à la population. • Une évolution de la structure des ménages qui implique de nouveaux besoins en logements à satisfaire. • Une offre en logements inadaptée à la demande qui implique des problématiques de vacance, de renouvellement, et de diversification de l'offre

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

LES DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES : LA DÉMOGRAPHIE ET LE LOGEMENT

Enjeux démographiques	
Une dynamique démographique en déclin	• Identifier les facteurs de diminution de la population à l'échelle intercommunale et les leviers permettant de contrebalancer cette dynamique. • Retrouver une dynamique démographique globale à l'échelle de l'intercommunalité. • Favoriser une stabilisation de la population pour maintenir l'offre en équipements et services.
Une population vieillissante	• Permettre un parcours résidentiel complet des ménages sur le territoire et notamment anticiper les besoins d'accueil des séniors. • Proposer une offre de services, de commerces et de logements adaptée aux personnes inactives ou retraités.
Une diminution de la taille des ménages	• Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages, observé également à l'échelle nationale, dans la projection des besoins en logements.
Une évolution de la structure des ménages	• Développer des conditions favorables à l'installation des jeunes ménages avec enfants pour redynamiser le territoire. • Diversifier les parcours résidentiels pour répondre aux besoins liés à la décohabitation • Adapter l'offre en équipements publics aux besoins des ménages seuls et sans enfant

Enjeux liés au logement	
Évolution du parc de logements	• Structurer le développement de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité en répartissant l'effort de construction sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins. • Adopter une gestion économe du foncier en intégrant les spécificités de la demande résidentielle sur le territoire intercommunal.
Le parc locatif social	• Permettre un parcours résidentiel complet des ménages sur le territoire et notamment anticiper les besoins d'accueil des séniors. • Soutenir la production en logements sociaux en visant une amélioration qualitative de l'offre.
Une offre de logements inadaptée aux ménages	• Définir une offre de logements adaptée à la demande de la population résidente (personnes âgées, jeunes couples, etc.) et aux besoins spécifiques (logements étudiants, sédentarisation des gens du voyage). • Diversifier l'offre en logements sur le territoire (notamment locatif) pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets.
Des problématiques de vacance structurelle	• Mobiliser la reconquête des logements vacants comme un levier de renouvellement du parc existant et d'adaptation de l'offre aux nouveaux besoins.
Des problématiques d'ancienneté et d'insalubrité du parc	• Accompagner la réhabilitation et l'amélioration du parc de logement, notamment thermique. • Soutenir des programmes et projets mis en place pour intervenir sur les problématiques de l'ancienneté des logements et l'habitat indigne.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

ATOUTS	CONTRAINTES
• Atout majeur : positionnement stratégique de la communauté de communes au carrefour de grands axes routiers et ferroviaires. • Un équilibre entre emplois et actifs résidents dans la zone (excédent d'emplois à Vierzon compensé par l'excédent d'actifs dans les autres communes). • Une forte représentation des secteurs tertiaire et transports. • Un secteur industriel encore très présent sur la commune de Vierzon qui représente une réelle opportunité dans un contexte de ré-industrialisation de la France. • Une concentration des activités et de la richesse économique sur le secteur de Vierzon. • Une mise en place d'actions de revitalisation des commerces en centre-ville de Vierzon. • Un potentiel touristique s'appuyant sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel (canal de Berry/Vallée du Cher).	• Une inadéquation entre les emplois proposés sur le territoire et le profil des actifs. • Le secteur de l'industrie en baisse, ce qui pose problème pour les actifs ouvriers présents sur la commune. • Un taux de chômage relativement important à l'échelle de la CC mais une tendance à la baisse depuis 2020. • Vierzon représente 83% des emplois mais également 21,8% de chômage. • Un taux de vacance commercial marqué.
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• Poursuivre la dynamique sur le pôle de Vierzon en permettant à de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois de s'installer. • Structurer l'offre d'emplois et l'accueil des entreprises afin de favoriser et de développer l'Industrie. • Organiser les zones d'activités afin d'optimiser les espaces dédiés aux entreprises. • Structurer l'offre touristique sur le territoire pour développer une visibilité touristique. • Diversifier l'hébergement marchand. • Améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services. • Préserver et développer les commerces de proximité dans les centralités des communes et accompagner la revitalisation commerciale.	• Un nombre d'actifs supérieur au nombre d'emplois qui limite l'ancrage des travailleurs sur le territoire. • Un déclin du nombre d'emplois soulignant une tendance à la résidentialisation du territoire • Une dynamique économique polarisée sur Vierzon qui limite la diffusion de l'attractivité économique sur l'ensemble du territoire. • Maintenir l'économie de proximité sur l'ensemble du territoire afin d'empêcher la dépendance commerciale à Vierzon. • Une vacance commerciale conjoncturelle qui nécessite la poursuite des dispositifs de redynamisation des centres-villes.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Enjeux liés au développement économique

- Maintenir l'économie de proximité afin de maintenir la dynamique des centres-bourgs et limiter la dépendance aux grandes surfaces commerciales.
- Accompagner l'évolution des fonciers économiques avec des potentiels de densification par des actions de mutualisation des espaces dédiés aux entreprises.
- Accompagnement des mutations, notamment dans le secteur de la logistique et du e-commerce.
- Renforcer l'attractivité touristique du territoire en poursuivant la mise en œuvre de la stratégie touristique intercommunale et l'accompagnement des projets de valorisation touristique.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

ATOUTS	CONTRAINTES
• Des équipements scolaires répartis sur l'ensemble du territoire. • Un pôle hospitalier qui rayonne sur toute la communauté de communes. • Un réseau associatif développé à l'échelle de toutes les communes de l'intercommunalité. • Des équipements culturels et sportifs répartis à l'échelle de la communauté de communes.	• Une tendance à la disparition des services publics au sein de communes rurales. • Une densité médicale faible, offre quasi-intégrale à Vierzon.
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique. • Renforcer l'offre médicale en cohérence avec les évolutions démographiques à venir. • Développer des coopérations et mutualisations entre les communes pour favoriser une meilleure couverture du territoire. • Mettre en avant le potentiel culturel et historique de la communauté de communes.	• Veiller au bon dimensionnement des équipements scolaires en lien avec l'évolution des effectifs des établissements. • Faciliter l'accessibilité à l'offre en services médicaux et en établissements d'accueil au-delà du pôle de Vierzon.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Enjeux liés à l'offre en équipements et services	
Les équipements petite enfance, scolaires et périscolaires	• Adapter l'offre scolaire aux besoins et aux perspectives démographiques. • Maintenir et poursuivre les services de petite enfance itinérants (relais petite enfance des campagnes, Maison de l'Oasis) dans les communes rurales.
L'offre de santé	• Favoriser l'accueil de professionnels de santé aux profils transversaux afin de limiter les conséquences induites par la baisse de la démographie médicale. • Favoriser le déploiement des services de d'aide et soins à domicile à destination des personnes âgées dans les communes rurales.
Les équipements culturels, sportifs et de loisirs	• Renforcer les dispositifs d'accès à la culture dans les communes rurales.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

L'ORGANISATION URBAINE ET LE PAYSAGE

ATOUTS	CONTRAINTES
• Des bourgs disposant encore d'opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine existante. • Possibilité de profiter de la présence de dents creuses ou d'opportunité de développement dans les centres bourgs ou grands hameaux (vacance) sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels. • La présence de plusieurs bâtiments ruraux traditionnels faisant l'identité du territoire et présentant du potentiel pour la réhabilitation. • Un fort potentiel bâti pour la réalisation d'opérations de réhabilitation. • Un caractère paysager remarquable, avec une mise en avant de paysages différenciés. • Des paysages mêlant espaces naturels, agricoles et hydrologiques. • Des points de vue représentant un atout paysager sur ces espaces ouverts.	• Un territoire parsemé de nombreux écarts mitant le paysage. • Des nouveaux quartiers d'habitation parfois peu intégrés dans le paysage (traitement peu qualitatif des abords). • Pas de forte identité architecturale en centre bourg. • La banalisation des formes urbaines pavillonnaires. • Des développements linéaires de bourg à contrôler afin d'éviter l'étalement urbain sur les milieux naturels. • Des franges urbaines parfois peu qualitatives, et notamment les entrées de ville.
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• Définir des formes urbaines qui s'inscrivent dans le tissu existant tout en limitant la consommation d'espace par une évolution et une densification des tissus individuels contemporains. • Concilier valorisation du patrimoine et évolution du tissu urbain par la mise en valeur de l'architecture traditionnelle rurale. • Améliorer la qualité des nouveaux quartiers d'habitation en portant une attention particulière à leur intégration paysagère et aux enjeux du développement durable. • Encourager l'agriculture pour son rôle d'entretien des paysages et de l'identité. • Préserver cette identité paysagère faite d'éléments diversifiés, de vallées, d'agriculture, de points de vue offrant un caractère naturel remarquable à la communauté de communes. • Requalifier certaines franges urbaines en entrée de ville afin d'intégrer davantage les constructions dans l'environnement.	• Assurer un développement urbain futur maîtrisé favorisant la sobriété foncière. • Veiller à la bonne intégration des zones d'activités dans le paysage. • Veiller à la cohérence des formes urbaines contemporaines avec les formes urbaines traditionnelles. • Veiller à la préservation des espaces forestiers de l'urbanisation. • Assurer une meilleure lisibilité des espaces de transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

L'ORGANISATION URBAINE ET LE PAYSAGE

Enjeux liés à l'organisation urbaine et au paysage	
Les typologies urbaines et architecturales	• Préserver et valoriser les structures et formes traditionnelles des centres-bourgs. • Favoriser les opérations de renouvellement et de réhabilitation dans les centres et hameaux anciens. • Encourager des formes urbaines favorisant la densification des enveloppes urbaines et une consommation d'espace limitée. • Encourager les opérations d'aménagement intégrant des dispositifs de performance environnementale et énergétique.
Le patrimoine	• Préserver et valoriser les éléments de patrimoine bâti remarquable ainsi les éléments de petit patrimoine et qui présentent un intérêt historique et identitaire.
Le grand paysage	• Préserver la diversité des motifs paysagers et marqueurs identitaires du territoire. • Préserver les espaces ouverts et les vues et ouvertures sur les paysages de la vallée de l'Arnon et de la vallée de l'Yèvre. • Valoriser et préserver les paysages forestiers comme supports de découverte du territoire. • Préserver le maillage bocager participant à l'alternance des paysages. • Préserver le caractère structurant des paysages liés à l'eau.
Le paysage urbain	• Encourager le développement urbain en priorité dans les espaces interstitiels ou en continuité directe des enveloppes urbaines. • S'assurer du maintien de la cohérence entre les formes urbaines anciennes et récentes, tant dans leur intégration que leur aspect. • Préserver et valoriser le caractère patrimonial des paysages urbains historiques, tel que la cité ouvrière de Vierzon. • Encourager la requalification des entrées de ville et franges urbaines en assurant une meilleure intégration des constructions dans l'environnement. • Assurer la bonne intégration paysagère des infrastructures routières, ferroviaires, industrielles, énergétiques.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

L'AGRICULTURE

ATOUTS	CONTRAINTES
• Une volonté générale de poursuivre le maintien de l'activité agricole, avec des points forts identifiés (technologie, recherche, agronomie...). • Un changement de pratiques agricoles avec l'émergence d'exploitations estampillées agriculture biologique. • Des projets de diversification identifiés sur le territoire. • Des produits reconnus à l'échelle nationale (AOP). • Développer le tourisme rural et l'agrotourisme.	• L'activité agricole en difficulté pour différentes raisons (économie, société, dérèglement climatique, environnementale...). • La hausse du nombre de friches agricoles suite à non reprise de certaines exploitations. • La baisse du nombre d'emplois dans l'agriculture.
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• Maintenir et préserver l'activité agricole et les emplois induits sur l'ensemble du territoire. • Prendre en compte les règlementations relatives aux périmètres sanitaires. • Permettre le développement de projets de circuit courts en lien avec l'agriculture urbaine, notamment au niveau de la restauration collective. • Développer l'agrotourisme et le tourisme rural. • Permettre le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables.	• Des structures familiales concurrencée par les formes sociétaires. • Des exploitations dont les surfaces tendent à se délocaliser à l'extérieur du territoire. • Des problématiques de succession qui interrogent la pérennité des exploitations.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

L'AGRICULTURE

Enjeux liés à l'agriculture
• Préserver et maintenir les capacités de production des exploitations. • Encourager la diversification de la filière agricole par la valorisation des activités de transformation, de commercialisation et d'agrotourisme. • Mobiliser l'activité agricole comme un support pour le développement des énergies renouvelables photovoltaïques.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

LES MOBILITÉS

ATOUTS	CONTRAINTES
• La présence d'axes structurants importants sur le territoire : A71, A20, A85 et D2076 reliant directement Vierzon au nord (Orléans, Paris), à l'ouest (Tours, Nantes), au sud (Limoges, Clermont-Ferrand). • La gare ferroviaire de Vierzon, point central pour le transport des voyageurs et des marchandises. • Un service de transports en commun à la demande en développement. • Bus REMI traversant le territoire.	• Une dispersion de l'habitat sur le territoire et une topographie chahutée qui ne favorisent pas le développement du réseau cyclable. • Un réseau de transports publics qui ne permet pas une utilisation pour des trajets domicile travail quotidiens. • Une prépondérance des déplacements en voiture personnelle et une sous-utilisation des transports en commun. • De nombreux secteurs ruraux non desservis par les transports en commun, hors transport scolaire. • Présence de nombreux poids lourds traversant les centres bourgs.
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• Sécuriser les déplacements. • Faciliter l'accès aux grandes agglomérations proches par différents types de transport, et notamment grâce à l'aménagement complet de l'échangeur autoroutier de Massay. • Développer des modes doux dans les localités et dans les pôles agglomérés par l'aménagement d'itinéraires sécurisés et attractifs. • Inciter à l'usage des modes de transport alternatifs par une politique de stationnement adaptée. • Prendre en compte les points noirs de circulation comme le trafic poids lourds.	• Des charges de trafic en progression : une très forte dépendance de la voiture pour les déplacements quotidiens. • Des centres-bourgs dont l'aménagement n'est pas adapté à la traversée des poids lourds. • Des infrastructures sous-développées en matière de circulation cyclable. • Une absence d'une gestion intercommunale des mobilités.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

LES MOBILITÉS

Enjeux liés aux mobilités	
Le réseau viaire	• Poursuivre la mise en œuvre d'aménagement favorisant la sécurisation des axes de déplacements. • Favoriser les aménagements susceptibles de limiter les risques et nuisances liées au réseau routier. • S'assurer de la bonne cohabitation des différents modes de déplacement sur les axes du réseau secondaire qui présentent des dangers. • Mettre en œuvre des solutions afin de limiter le trafic poids lourd
Le trafic routier	• Apaiser la circulation sur les nœuds routiers structurants • Assurer la fluidité du trafic sur les routes départementales présentant les charges de trafic les plus importantes (D2076, D926, D2020, etc). • Mettre en œuvre des alternatives de circulation pour les poids lourds afin de limiter leur trafic dans les centres-bourgs.
Le transport ferroviaire	• Assurer le bon fonctionnement des lignes du réseau TER en matière d'entretien des aménagements, de performance, de fréquence et de cadencement.
Les transports collectifs	• Développer et diversifier l'offre en transports en commun. • Encourager le développement d'une offre de transport collectif intercommunale.
Les mobilités douces	• Développer les infrastructures et itinéraires cyclables sécurisés dans les localités et pôles agglomérés. • Assurer l'entretien, la sécurité et la lisibilité des aménagements cyclables existants.
Les mobilités alternatives	• Développer l'offre en mobilités alternatives afin de renforcer la diversité des modes de déplacement pendulaire, réduire la dépendance à l'automobile et favoriser les déplacements décarbonés.
Le stationnement	• Poursuivre le développement du covoiturage par l'aménagement de places de parkings dédiées à cet effet. • Rechercher une mutualisation de l'offre de stationnement existante afin de réduire la place du stationnement dans le paysage urbain. • Développer le stationnement à destination des véhicules électriques.

SOMMAIRE

Cadre législatif et réglementaire p.3

Principales conclusions du diagnostic p.6

Explication des choix retenus pour la PADD p.19

Analyse foncière p.36

Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace p.43

Justification du projet réglementaire p.52

Justification de la délimitation des zones p.63

Indicateurs de suivi du PLUiH p.79

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre de cette élaboration, conformément à la procédure prescrite par le code de l'urbanisme, différentes phases sont prévues dont celle d'un débat au sein du Conseil intercommunal sur les orientations générales exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document est l'outil clé pour la mise en œuvre du projet du territoire de la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne-Berry dont les objectifs ont été fixés par la délibération de prescription, en date du 22 mars 2018, comme suit :

OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLUIH

- **Contribuer au maintien et au développement démographique du territoire en le rendant plus attractif pour l'accueil de nouvelles activités économiques et de nouveaux habitants, tout en confortant la qualité du cadre de vie actuel.**
  - Maintenir un dynamisme et une croissance harmonieuse et partagée en confortant les pôles structurants pour le maintien des activités et des services de proximité.
  - Conforter l'attractivité de la ville-centre notamment en matière d'offre de logements par la promotion du renouvellement urbain et par la valorisation du cadre de vie.
  - Assurer un développement cohérent de toutes les communes en tenant compte des objectifs de maîtrise de la consommation des espaces, en préservant le bâti traditionnel et la sauvegarde des milieux agricoles, naturels et forestiers.

- **Produire un habitat diversifié, durable, répondant aux besoins et aux spécificités de la population pour un développement équilibré du territoire.**
  - Assurer la production de logements pour tous et sur tout le territoire en limitant la consommation d'espaces, en facilitant le renouvellement urbain, en améliorant la mixité sociale, en recherchant la qualité des paysages et des formes urbaines, et l'adéquation entre l'offre et la demande.
  - Privilégier la réhabilitation ou la modification du bâti existant et la densification des dents creuses pour limiter l'étalement urbain, préserver les espaces agricoles et milieux naturels, recentrer l'habitat autour des services et l'offre d'équipements existants.
  - Développer et encourager la rénovation du parc locatif social et du parc privé en lien notamment avec les quartiers PRU et QPV, pour répondre aux besoins de logements adaptés pour le public dits fragiles et prioritaires, le logement des jeunes, des personnes âgées ou handicapées....

- **Conforter et dynamiser le développement économique.**
  - Favoriser le développement des entreprises et activités artisanales sur le territoire, et soutenir les secteurs d'activités économiques en leur garantissant des conditions de maintien et d'agrandissement dans une démarche respectueuse de l'environnement.
  - Organiser l'offre commerciale et réfléchir sur le développement du commerce en centre-ville de Vierzon dans une logique d'équilibre et de complémentarité avec les périphéries et pôles complémentaires (sites commerciaux en périphérie, Zone commerciale Nord et Sud). Réfléchir et lutter contre la vacance commerciale y compris sur les centres bourgs.
  - Renforcer et structurer l'attractivité touristique par la valorisation du patrimoine architectural et naturel sur le territoire communautaire (tel que le Canal de Berry à Vélo, le tourisme fluvial, les produits locaux...), favoriser la diversité et le maintien des exploitations agricoles pour encourager l'agro-tourisme et les circuits courts.

- **Améliorer la qualité du cadre de vie et du patrimoine, préserver l'environnement.**
  - Protéger les éléments emblématiques du patrimoine historique, paysager, les atouts naturels du territoire et valoriser les rivières (le Cher, l'Yèvre, l'Arnon, le canal de Berry, le Fouzon...) tout en réduisant la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels.
  - Améliorer la qualité de vie et le caractère paysager du territoire en adaptant les règles d'urbanisme afin de préserver l'identité rural e et patrimoniale.
  - Répondre aux défis des évolutions réglementaires et des innovations technologiques en matière de performances environnementales et énergétiques par l'adaptation des règles d'urbanisme pour prendre en compte ces nouvelles normes tout en préservant l'identité rurale et patrimoniale du territoire.

- **Développer de nouvelles mobilités et favoriser les méthodes douces et collectives sur le territoire.**
  - Créer les conditions d'urbanisation favorisant l'utilisation des mobilités douces ou collectives sur l'ensemble du territoire (aires de covoiturage...), pour maîtriser les besoins en déplacements et en stationnement en centre-ville,
  - Faciliter l'accès aux nouvelles technologies et le développement du numérique pour conforter l'attractivité du territoire,
  - Favoriser l'évolution des pratiques de déplacements pour garantir à tous le droit à la mobilité, notamment pour les PMR, dans une logique d'optimisation des transports collectifs (réduction des GES). Étudier le développement des réseaux inter urbains.

Le PADD est l'une des pièces constitutives du dossier de PLUiH. Il expose le projet d'aménagement de la Communauté de Communes en termes :

- d'orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- d'orientations générales concernant de l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme et ses orientations s'appuient sur les besoins et les enjeux mis en évidence par le diagnostic socioéconomique et l'état initial de l'environnement.

Ce PADD constitue le cadre et l'assise du document PLUiH et fixe les grandes orientations que les élus du territoire souhaitent mettre en œuvre dans les années à venir.

Il convient néanmoins de rappeler que le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. En revanche, le règlement du PLUiH et les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec ses orientations.

Ce document constitue une étape essentielle. Avant sa version définitive, intégrée au PADD et soumise au vote du conseil communautaire lors de l'arrêt du dossier, ses grandes orientations doivent d'abord être présentées et débattues spécifiquement en Conseil communautaire.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LA MÉTHODE DES SCÉNARIOS

Le travail sous la forme de scénarios est un exercice de prospective territoriale pour susciter réflexion et prises de position des participants quant au devenir du territoire.

Aucun des scénarios n'a vocation à être choisi en tant que tel, mais ils concourent, à travers les réflexions, à définir le « scénario de référence » qui constituera le socle du projet de territoire.

L'émergence d'un **scénario préférentiel** permet d'orienter l'écriture du projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de donner la tonalité politique au PLUiH.

Les scénarios ne sont pas quantifiés. Ils expriment une vision et un modèle de développement.

Le scénario de référence intègrera des objectifs invariants quelle que soit l'ambition choisie par les élus : la prise en compte des risques, la préservation des continuités écologiques, le développement humain, la maîtrise de l'artificialisation de l'espace, etc.

Tous les scénarios concourent aux objectifs de réduction de l'artificialisation (ZAN), neutralité carbone (ZEN) et au maintien de la biodiversité.

En ce sens, les trois scénarios suivants ont été proposés :

1 FORT ET VERT

Ce scénario valorise le caractère rural de Vierzon-Sologne-Berry. C'est l'ensemble des 16 communes qui tractent le développement du territoire. L'image du territoire est renouvelée et portée par la campagne.

2 VIER HORI ZON

Ce scénario est centré sur la ville de Vierzon, « *locomotive du territoire* », et où les complémentarités et les échanges avec Bourges et Châteauroux sont renforcés.

3 French dimension
Berry cohésion

Ce scénario mise sur la valorisation de la bonne connectivité du territoire aux grands axes et infrastructures de transport (nœud ferroviaire, axes autoroutiers) pour impulser le développement du territoire.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LES TROIS SCÉNARIOS PROSPECTIFS PROPOSÉS

1 FORT ET VERT

INTÉRÊTS DU SCÉNARIO

- **Valorisation des caractéristiques patrimoniales** associées à la **ruralité** : bâti villageois, paysages agro naturels
- **S'adresse à l'ensemble du territoire** et donne une vocation à chacune des parties du territoire en respectant les particularités (vallées, plateau, forêts, villes)
- Promotion et **développement d'activités diffuses et diversifiées** en milieu rural : agrotourisme, agriculture, circuits courts…
- S'appuie sur la valorisation du bâti rural (traditionnel) identifié comme levier pour **renouveler l'image** du territoire
- Maintien des **services et équipements de proximité** en milieu rural, sur la base de mutualisations et de coopérations locales

LIMITES ET RISQUES DU SCÉNARIO

- Le risque d'éparpillement des équipements et services pourrait **accroitre les besoins en déplacements** et impliquer des besoins d'investissements en transports collectifs pour assurer la mobilité de tous les ménages
- **Ambition économique qui apparait trop faible** pour répondre aux besoins d'emplois et en rupture avec la stratégie économique engagée qui privilégie les grands comptes
- Risque de **sélection sociale** liée à un fort besoin en investissements de la part des ménages (rénovation du patrimoine bâti, coût des déplacements, …)

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LES TROIS SCÉNARIOS PROSPECTIFS PROPOSÉS

2 VIER HORI ZON

INTÉRÊTS DU SCÉNARIO

- Capacité du scénario à assurer le maintien voire le **développement d'équipements structurants de niveau supérieur** sur le territoire (piscine, théâtre, etc) et de limiter les risques de dépendances et les besoins en déplacements vers les polarités régionales (Bourges, Châteauroux, Orléans…)
- Développement d'une **offre urbaine élargie** en termes de services, de diversité des logements, de commerces, d'emplois, etc, qui participe à l'attractivité du territoire de ménages aux profils diversifiés (âge, revenus, niveau de qualification, etc) ;
- S'inscrit dans la **continuité d'une stratégie économique** déjà engagée (numérique, logistique ferroviaire, etc) et de la complémentarité avec les autres pôles économiques régionaux

LIMITES ET RISQUES DU SCÉNARIO

- **Perte de cohésion du territoire** du fait d'un développement ciblé sur la ville qui pourrait être associé à risque de décrochage des espaces ruraux
- Opportunités de développement économiques et d'emplois **en lien avec l'agriculture insuffisamment valorisées**
- Risque **d'appauvrissement de l'offre résidentielle** en misant majoritairement sur des logements de type urbain et ne jouant pas suffisamment de la diversité que peut offrir l'ensemble du territoire
- **Faiblesse de l'ambition environnementale** et une anticipation insuffisante de l'adaptation du territoire aux enjeux climatiques (risque de vulnérabilités accrues…)

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LES TROIS SCÉNARIOS PROSPECTIFS PROPOSÉS

3 French dimension Berry cohésion

INTÉRÊTS DU SCENARIO

- Affirmation d'un **positionnement régional** qui valorise les **complémentarités et échanges avec les territoires extérieurs** (complémentarités industrielles, touristiques, etc)
- **Valorisation de la bonne desserte** du territoire en continuité avec la stratégie économique engagée par la CC (ZAE, installation de grandes structures, etc)
- Développement et **consolidation de pôles locaux** associés aux transports en relai à Vierzon (proximité des équipements, des services, des commerces, des emplois, etc) avec une **réduction des déplacements**

LIMITES ET RISQUES DU SCENARIO

- Développement déséquilibré du territoire qui présente un risque de **hausse des inégalités** – entre territoires connectés vs territoires les plus éloignés des points d'échanges de transport
- Insuffisance du développement économique local qui accroit les **risques de dépendances** vis-à-vis de l'extérieur et l'effet de « **villages dortoirs** »
- **Détérioration de la qualité paysagère** en particulier à proximité des infrastructures de transports et notamment sur le secteur de la vallée de l'Yèvre (urbanisation linéaire le long des grands axes et des échangeurs autoroutiers, etc)

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LES TROIS SCÉNARIOS PROSPECTIFS PROPOSÉS

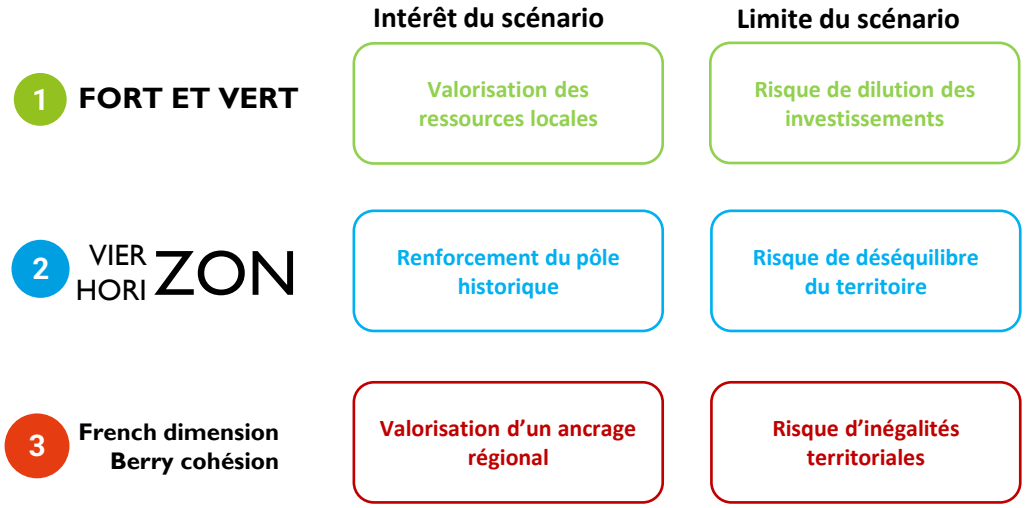
Dans le cadre de la réflexion prospective, menée au cours des COPIL du 15.11.2022 et 08.12.2022, les élus ont clairement affirmé leur engagement en faveur d'une ambition volontariste de prise en main de développement du territoire.

A travers les échanges, les élus ont marqué leur volonté de s'inspirer de l'ensemble de ces scenarios pour identifier la trajectoire de développement de leur territoire.

L'analyse des scénarios a permis de faire émerger les positionnements partagés pour la construction d'un scenario de référence, qui a servi de base pour le projet d'aménagement et de développement durables. Les élus se sont retrouvés collectivement autour des objectifs suivants :

- **Assurer l'équilibre et la complémentarité entre ville et campagne avec une prise en compte des particularités de chaque secteur et une cohésion du territoire avec des activités rurales diffuses soutenues ;**
- **Volonté d'un développement réel dont l'indicateur serait l'attractivité résidentielle et qui permette de répondre aux besoins en emplois ;**
- **Valoriser des leviers économiques (pépites) basés sur le tissu industriel (savoir-faire historiques renouvelés), Vierzon (et son offre urbaine élargie) et connectivité fer/route à l'échelle nationale ;**
- **Préoccupation au cadre de vie et à l'adaptation au changement climatique (déplacements, paysages, patrimoines ruraux, etc.)**

	1 FORT ET VERT	2 VIER HORI ZON	3 French dimension Berry cohésion
HABITAT	Un habitat rural diffus, traditionnel, qui priorise le réinvestissement du bâti existant, et forte maîtrise des extensions (exigence qualitative des paysages agro naturels).	Une diversification résidentielle concentrée sur l'agglomération de Vierzon, et qui s'appui essentiellement sur du renouvellement et de la densification.	Un habitat organisé autour des axes de flux structurants (gares, communes de l'axe Vierzon-Bourges, ZAE / A20 / A71/ bourgs).
ACTIVITÉS	L'activité économique est priorisée dans les bourgs centrée sur l'artisanat, agro-alimentaire, l'agriculture (circuits-courts), les commerces de proximité, le tourisme et le télétravail.	La spécialisation de Vierzon comme pôle du numérique et de formation est réaffirmée. Les échanges et complémentarités avec Bourges et Châteauroux sont renforcées.	Une activité économique (industrie, secteur tertiaire) groupée et implantée à proximité des flux, des axes et infrastructures de transports, sur les zones d'activités économiques.
TOURISME	Un développement du tourisme « vert » (agrotourisme / écotourisme, slow tourisme, forêt, chasse) qui s'appuie sur la valorisation patrimoniale du territoire. Des projets d'hébergements insolites, de gites valorisant le patrimoine bâti diffus existant.	Une promotion touristique centrée sur les nouveaux équipements culturels, relayés par la création numérique.	Développement d'un « *tourisme de passage* » au carrefour de destinations touristiques (châteaux de la Loire, Sologne, ville de Bourges, circuit des vins).
EQPTS, SERVICES ET MOBILITÉS	Les équipements et services de proximité se développent en lien avec le réinvestissement des logements anciens et la reconversion des équipements inadaptés (réversibilité) en favorisant la complémentarité entre les communes.	Un rabattement vers Vierzon depuis l'ensemble du territoire. Une montée en gamme des équipements et services « métropolitain ».	Un renforcement des équipements et services à proximité des axes et infrastructures de transport. Un développement des plateformes multimodales, des aires de covoiturage, des gares.
ENVIRONNEMENT ET ÉNERGIES	Forte exigence environnementale, préservation des espaces et des paysages ruraux. Production énergétique diffuse / individualisée (à l'échelle du bâtiment)	Exigence environnementale et paysagère priorisée sur les franges urbaines de Vierzon.	Une attention particulière portée sur la section de la vallée de l'Yèvre : densification accrue, coupures urbaines.



2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

Au regard de ces critères, c'est une déclinaison des trois scénarios qui est apparue la plus proche des aspirations des élus.

Les débats ont permis de consolider un positionnement de synthèse porté par plusieurs ambitions :

- **Jouer des atouts différenciateurs Ville / Campagne pour renouveler l'image du territoire et amplifier son attractivité ;**
- **Valoriser les atouts de connectivités comme levier pour de nouvelles ressources locales ;**
- **Faire du développement rural des opportunités pour des modes et des espaces de vie en transition.**

Sur la base des scenarios retenus, la réflexion des élus a porté sur la définition de leur vision du territoire pour demain. Aussi, à travers leurs échanges, les élus ont souhaité élaborer une stratégie qui s'appuie sur les différentes opportunités mises en évidence par les scénarios.

La réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLUiH a conduit les élus à définir un parti d'aménagement nourri par un regard partagé du territoire d'aujourd'hui.

La trajectoire du territoire retenue à horizon 2040 résulte d'une stratégie et d'un positionnement territorial affirmés qui répondent à une ambition d'attractivité. Le défi à relever identifié comment stratégique pour le projet de territoire est de :

- **« Engager l'attractivité et le développement pérennes en organisant le territoire pivot ».**

Cette stratégie traduit ce que les élus de la Communauté de Commune de Vierzon-Sologne-Berry veulent pour le maintien et le renforcement de la qualité et de l'attractivité de leur territoire. Elle traduit les conclusions de la réflexion prospective des scenarios menée dans le cadre de la construction du projet de territoire valant PADD.

La Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry s'inscrit à la croisée de la des territoires de Sologne et du Berry, autour de la vallée du Cher. Elle bénéficie d'un **ancrage rural fort** et d'une **position stratégique** grâce à Vierzon, carrefour des réseaux de transport.

Malgré une croissance démographique modérée, le territoire vise une **progression maîtrisée** de sa population et un **renforcement de son attractivité**, en lien avec la dynamique régionale portée par le PETR Centre Cher.

Son ambition à l'horizon 2040 repose sur un modèle de développement **équilibré**, conciliant **accueil de nouvelles populations, renouvellement économique et adaptation aux transitions sociales, environnementales et climatiques.** Vierzon joue un rôle de pivot entre les territoires de Sologne, du Berry et de la vallée du Cher, au service de la qualité de vie et du bien-être des habitants.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une logique **d'articulation multi-échelles**, entre milieux naturels, zones agricoles et tissu urbain, entre Paris et le Berry. Le PADD se structure autour de **trois axes complémentaires**, affirmant l'identité d'un territoire d'interface, diversifié et connecté, fondé sur la synergie entre ruralité, forêt et cœur urbain.

Les orientations du PADD proposées au débat ont été présentées aux Personnes Publiques Associées le 17 octobre 2024, à la population lors des réunions publiques du 17 et 24 octobre 2024, ainsi qu'au conseil communautaire lors du débat sur le PADD en date du 27 mars 2025.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE POUR LES QUINZE PROCHAINES ANNÉES

A l'articulation des identités solognote et berrichonne, en appui de la vallée du Cher, la Communauté de communes de Vierzon Sologne Berry (CCVSB) dispose d'un **fort ancrage territorial rural** placé sous l'influence d'une **ville centre, nœud de réseaux** (routiers, autoroutiers et ferrés) dont elle tire parti au sein d'un espace régional multipolarisé par des villes moyennes (Bourges, Châteauroux). Face à la tendance de développement démographique relativement atone des dernières années, la CCVSB entend pérenniser la dynamique de relance portée par le PETR Centre Cher, **et s'engage ainsi dans une ambition de croissance mesurée de sa population, afin de permettre l'accueil dans de bonnes conditions les nouvelles populations.** Elle tire aussi parti de son **caractère pivot** pour préserver et renouveler ses activités économiques, base d'une attractivité retrouvée et pérenne.

Aussi, Vierzon Sologne Berry poursuit pour 2040 l'ambition d'une attractivité humaine en associant **son modèle de développement à l'inscription de sa vocation de connecteur à l'échelle régionale au travers d'une politique d'accueil volontaire mais réaliste,** intégrant les évolutions actuelles et à venir sur les plans sociaux, environnementaux et climatiques. Elle s'affirme comme un territoire multiple, interface, où Vierzon constitue le pivot, entre Sologne, Berry et vallée du Cher, au cœur duquel sont portés la qualité de vie, le bien-être et l'adaptation aux besoins de ses habitants et de ses entreprises.

Enfin, la CCVSB envisage son projet d'aménagement **à plusieurs échelles**, en se projetant dans un rôle d'articulation à plusieurs niveaux, entre Paris Sologne Berry, entre Forêts - Vallées et Champagne berrichonne, entre la ville-centre de Vierzon et ses Campagnes alentours.

Le PADD s'organise en trois axes de projet qui précisent les objectifs de la CCVSB pour les quinze prochaines années. Ces trois axes fonctionnent sans hiérarchie ni ordre d'importance, mais agissent en complémentarité et en synergie.

Au travers de ce PADD, la CCVB entant pleinement profiter de son positionnement géographique stratégique, pour affirmer son identité territoriale singulière d'interface à 360°. La CCVSB s'appuie pour cela sur la diversité de ses communes, entre Sologne (forêts, zones humides) et Champagne berrichonne (collines et plaines agricoles), entre ruralité préservée et en devenir, entre espace forestier et cœur urbain constitué, **pour engager une complémentarité des offres résidentielles, économiques, commerciales et de services.**

La stratégie s'appuie sur 3 axes :

Axe 1 | Entre Ville et campagne : renouveler son image & réactiver les moteurs de son attractivité

Axe 2 | Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

Axe 3 | Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE PADD

Axe 1 - Entre Ville et campagne : renouveler son image & réactiver les moteurs de son attractivité

*Le premier axe du PADD vise à produire **un urbanisme de qualité à même de pourvoir aux besoins des usagers du territoire dans toute leur diversité : habitants, visiteurs, actifs et acteurs économiques**. Au sein d'un espace à l'attractivité renouvelée du cœur de la France, chaque espace de la CCVSB participe à cette ambition par la **valorisation de leurs propres atouts et à la diversification des offres territoriales**, tant sur le **plan résidentiel** (habitat et niveau d'équipements) que sur celui du **cadre de vie** (patrimoines bâtis et paysagers, adaptation aux aléas naturels et aux nuisances) **et de l'emploi**.*

*Pour cela, la CCVSB s'appuie sur **un maillage urbain et villageois** adapté, structuré à partir du pôle urbain de Vierzon, avec lequel s'organisent des **complémentarités entre les offres territoriales et les solidarités entre ville et campagnes**. Pour un territoire vivant et attractif, il s'agit donc de garantir à l'ensemble des populations, nouvellement installées comme natives de la CCVSB, un accès aux services, commerces et équipements **en rapprochant les fonctions et limiter l'usage de la voiture individuelle** lorsque cela est possible. En particulier**, l'offre d'habitat s'inscrit dans cette stratégie d'équilibre,** afin de produire à VSB des logements qui accompagnent les besoins du parcours résidentiel.*

L'axe 1 du PADD se décline en 3 orientations :

Orientation 1.1 Définir et déployer une stratégie de valorisation patrimoniale, touristique et résidentielle des spécificités paysagères locales en s'appuyant sur les grandes unités Forêt / Vallées / Plateaux

Orientation 1.2 Diversifier l'offre résidentielle pour adapter et assurer la qualité du cadre du vie dans le temps long et conserver des conditions d'accueil attractives

Orientation 1.3 Développer une offre urbaine élargie en termes de services, de diversité des logements, de commerces, d'emplois, qui participe à l'attractivité et la lisibilité du territoire

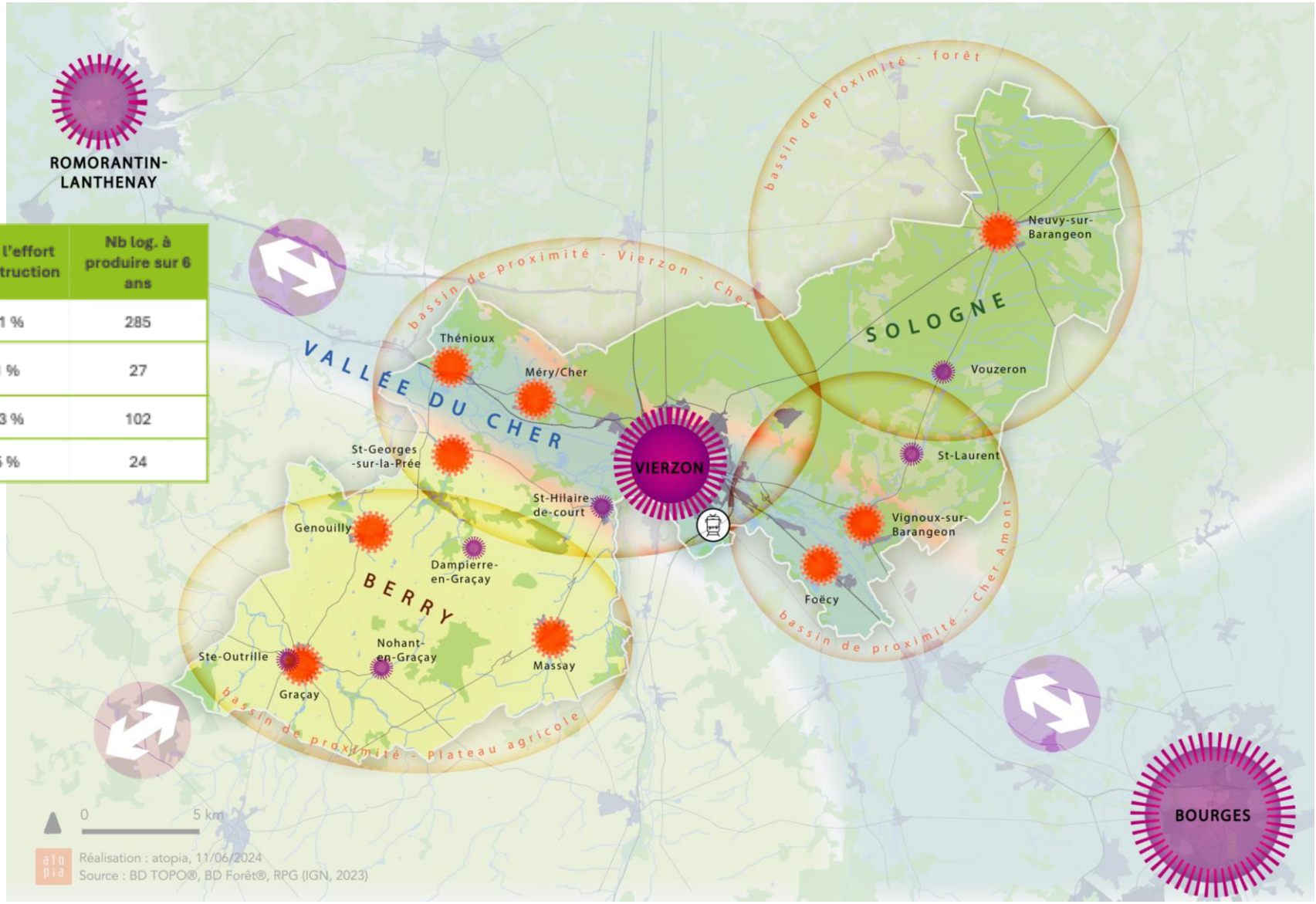
Ces 3 orientations sont déclinées en 9 objectifs :

- Concevoir des aménagements respectueux du patrimoine paysager et bâti du quotidien
- Limiter la consommation foncière du territoire
- Adapter l'urbanisation aux risques et aux nuisances
- Produire une offre résidentielle adaptée et frugale en ressources
- Rénover le parc pour assurer un habitat de qualité pour tous et contribuer à répondre aux besoins en logements en mobilisant l'existant
- Diversifier l'offre résidentielle
- Affirmer un maillage territorial cohérent et porteurs de complémentarités entre Ville et campagnes
- Garantir la mixité fonctionnelle des espaces pour assurer une proximité à l'offre de services, commerces et d'équipements
- Affirmer la revitalisation urbaine comme opportunité à la structuration et le renforcement de l'offre commerciale

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

AXE 1 - ENTRE VILLE ET CAMPAGNE : RENOUVELER SON IMAGE & RÉACTIVER LES MOTEURS DE SON ATTRACTIVITÉ

	Part de l'effort de construction	Nb log. à produire sur 6 ans
Pôle de Vierzon	65,1 %	285
Bassins de proximité – Vierzon Cher	6,1 %	27
Pôles de proximité	23,3 %	102
Villages	5,5 %	24



2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE PADD

Axe 2 - Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

Le second axe du PADD vise à dynamiser l'économie du territoire de la CCVSB en s'appuyant sur ***ses ressources, son positionnement géographique stratégique et ses filières spécifiques.***

Il s'agit, pour le territoire, de mettre en avant son socle de ***savoir-faire, notamment industriels, la diversité et la vitalité de ses filières pour pérenniser ses zones d'activités et les diversifier.***

La mise en œuvre de cette stratégie s'accompagne d'une politique de ***complémentarité des offres urbaines et d'un renforcement des connexions entre les différents espaces du territoire.*** *Les élus de la CCVSB souhaitent ainsi faciliter l'accès aux services, commerces, emplois et équipements pour tous, en structurant les liaisons et en encourageant l'utilisation de* ***modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.***

Cette logique d'interaction entre mobilités, attractivité économique et équilibre territorial doit trouver un écho dans ***une offre de mobilités adaptée au profil du territoire****, à sa tonalité rurale, et aux besoins des populations*

L'axe 2 du PADD se décline en 3 orientations :

Orientation 2.1 Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire

Orientation 2.2 Moderniser les moteurs économiques (numérique, transition énergétique, armement, etc.) en s'appuyant sur la connectivité et les coopérations régionales avec Bourges, Châteauroux et Orléans

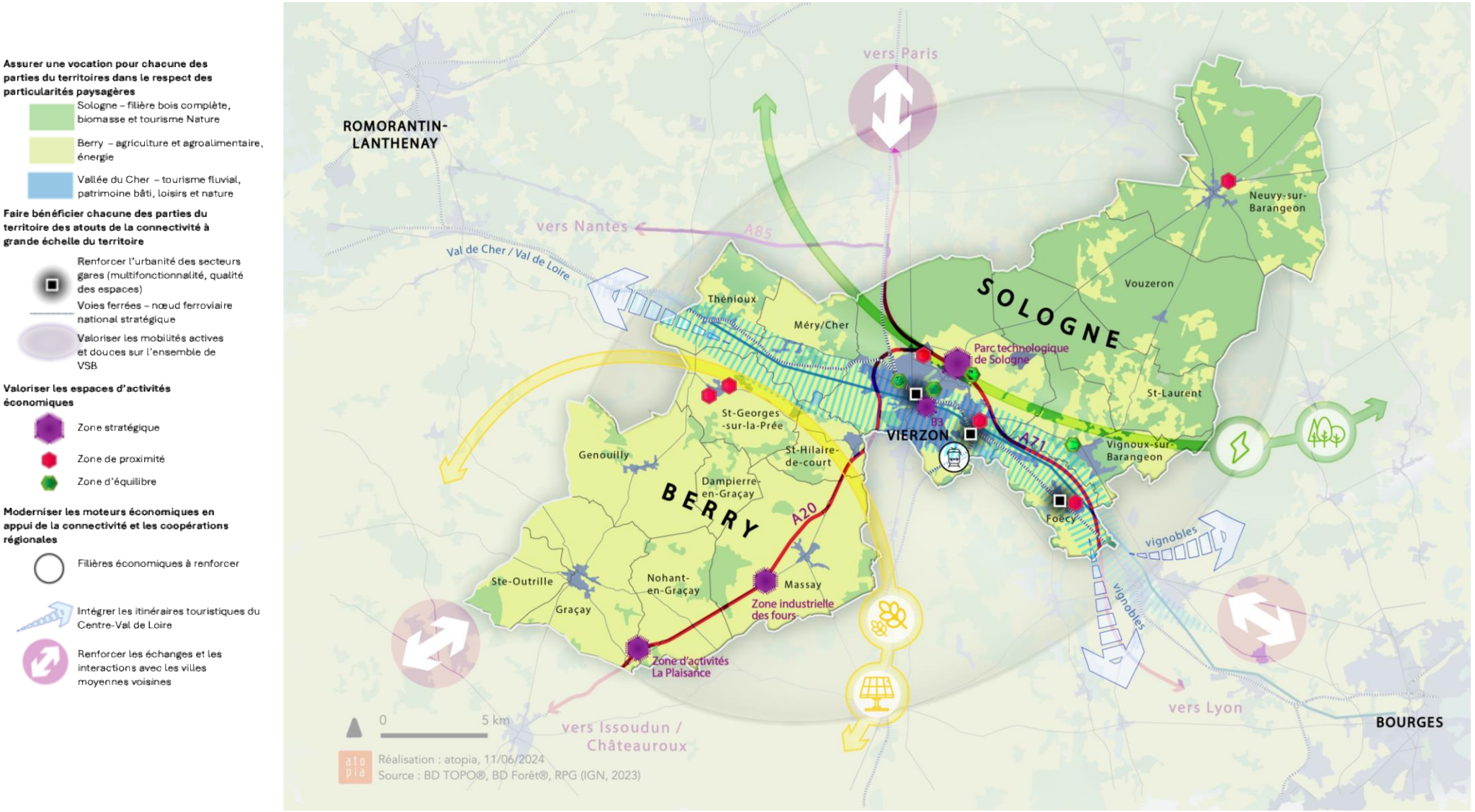
Orientation 2.3 S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressources et activités locales

Ces 3 orientations sont déclinées en 10 objectifs :

- Faire émerger les secteurs gares comme pôles d'échanges multimodaux structurants
- Engager les transitions en matière de mobilité durable
- Favoriser la démobilité en limitant les besoins en déplacement
- Pacifier les espaces traversés
- Accompagner le développement économique en appui de nos filières emblématiques
- Affirmer VSB comme partie prenante de la dynamique de reconquête partagée avec ses voisins
- Renforcer la qualité des espaces à vocation économique
- Valoriser les espaces d'activités économiques
- Assurer une vocation pour chacune des parties du territoires dans le respect des particularités paysagères
- Pérenniser les petites unités artisanales et industrielles en milieu rural

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

AXE 2 - NŒUD DE RÉSEAUX : DYNAMISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN VALORISANT SA CONNECTIVITÉ



2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE PADD

Axe 3 - Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

Ce troisième axe vise à assurer le développement du territoire dans le respect des systèmes écologiques, des patrimoines et des personnes.

La CCVSB souhaite adopter ***un modèle de développement à faible impact sur l'environnement et les ressources****, afin d'améliorer durablement la qualité des espaces de vie, de préserver les milieux naturels remarquables ainsi que les patrimoines du quotidien, et de limiter les effets du changement climatique****. La Communauté de communes considère la nature et les fonctionnalités du maillage écologique comme essentielles au bien-être et à la préservation d'un cadre de vie attractif et paisible.***

En tant que territoire à dominante rurale, la CCVSB tient à ***préserver la richesse et la vitalité de son activité agricole, élément fondamental de son identité.*** *La valorisation économique du territoire de VSB passe également par* ***une meilleure mise en valeur de ses patrimoines naturels, culturels et bâtis, afin de renforcer son potentiel touristique et de loisirs.***

L'axe 3 du PADD se décline en 4 orientations :

Orientation 3.1 Accélérer l'adaptation du territoire aux défis énergétiques en s'appuyant sur les ressources locales

Orientation 3.2 Soutenir la valorisation touristique du territoire

Orientation 3.3 Accompagner les évolutions des systèmes productifs à la faveur d'une plus forte proximité avec le territoire

Orientation 4.3 Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces

Ces 3 orientations sont déclinées en 11 objectifs :

- Engager VSB dans la résilience face aux effets du changement climatique
- Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire
- Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau
- Préserver le patrimoine bâti et naturel local
- Organiser une offre touristique vertueuse qui valorise les identités locales
- Améliorer l'image touristique du territoire
- Pérenniser les espaces agricoles
- Assurer la coexistence des exploitations agricoles avec les secteurs résidentiels
- Développer une synergie entre agriculture et production énergétique
- Préserver la fonctionnalité du maillage écologique
- Mettre en œuvre un urbanisme de la nature

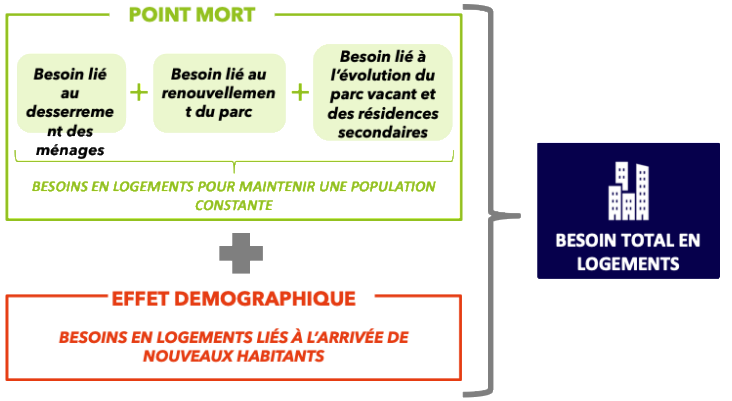
JUSTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS PORTÉS PAR LE PLUiH

Le besoin total en logements est déterminé par l'addition :

- Du nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle, soit le « point mort » ;
- Du nombre de logements nécessaires pour permettre l'accueil de nouveaux ménages, soit « l'effet démographique ».

La définition du point mort : quatre facteurs pris en compte

- **Le renouvellement du parc :** il s'agit du besoin de remplacement des logements disparus (démolitions, abandons, changements d'usage…)
- **Le desserrement des ménages :** la diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitations des jeunes, vieillissement de la population…). Elle entraîne une augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population et donc des besoins supplémentaires en logements.
- **La variation du nombre de résidences secondaires :** cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés à titre de résidence principale pour loger les résidents permanents.
- **La variation du nombre de logements vacants :** cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages (si le nombre de logements vacants augmente, le volume de logements disponible pour loger les ménages diminue. A population constante, cela implique une production de logements par ailleurs). De manière plus précise, cet indicateur révèle le phénomène de report vers le parc neuf plus adapté aux besoins des ménages. Ces derniers quittent leur logement initial inadapté pour un autre plus adéquat. Le logement initial étant structurellement inadapté aux besoins, il reste vacant. A population égale, il faut donc bien un logement supplémentaire.



HYPOTHÈSES RETENUES

Un renouvellement du parc en accord avec le projet d'aménagement stratégique du SCOT, fixé à 0,15% par an pour tenir compte des besoins de construction compensant les logements démolis dans le cadre du NPNRU, les logements désaffectés et les logements qui changent d'usage.	**27 log/an**
	+
Une poursuite du desserrement des ménages en lien notamment avec le vieillissement de la population, mais selon un rythme plus faible que celui observé sur la période récente, le territoire ayant la volonté d'accueillir de jeunes ménages et des familles. Il est donc fait l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages passant de 2,04 personnes par ménages en 2020 à 2,00 personnes par ménages en 2040.	**25 log/an**
	+
Une croissance extrêmement limitée du parc de résidences secondaires, en lien avec les prévisions du PAS du SCOT qui fixent celle-ci à + 0,03% par an. Au vu de cette très faible augmentation, il est projeté que celle-ci n'induit pas d'augmentation du nombre de résidences secondaires sur la période du PLUIH.	**0 log/an**
	+
Une dynamique de réduction de la vacance portée par le PAS du SCOT dans laquelle s'inscrit la CCVSB. Il est fait l'hypothèse que la vacance diminuera d'environ 0,20% par an, et que chaque année des logements vacants seront ainsi remis sur le marché.	**- 7 log/an**
	=
Au total, le point mort fait état d'un besoin de 45 logements / an	

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LE VOLET HABITAT DU PLUiH

Dans le cadre de la démarche prospective du PLUi-H, 5 scenarios démographiques ont été mis au débat dans le cadre des comités de pilotage du PADD et du POA.

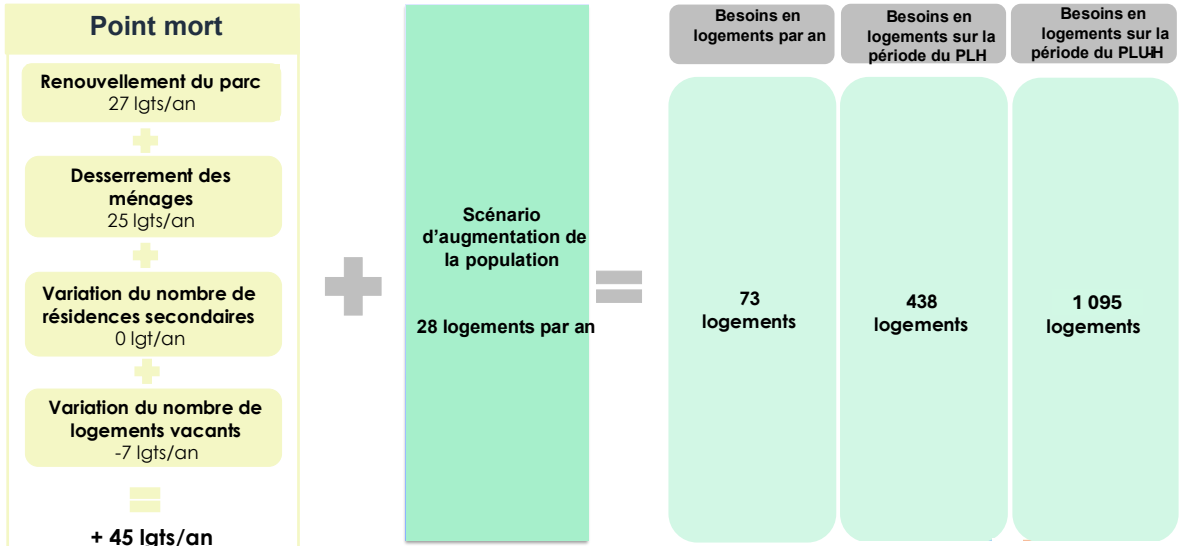
Scénario 1 « Même évolution »	**Scénario 2** « Inversement de la décroissance»	**Scénario 3** « Léger regain d'attractivité du territoire »	**Scénario 4** « Scénario combinatoire »	**Scénario 5** « Croissance démographique »
Hypothèse : **La décroissance reste la même que pendant la période précédente (-0,79 % entre 2013 et 2019).** **Besoin négatif :** **- 130 logements par an**	**Hypothèse :** **La courbe démographique s'inverse avec une décroissance moins prononcée (-0,6 % par an).** **Besoin négatif :** **- 100 logements par an**	**Hypothèse :** **La décroissance démographique se rapproche de l'équilibre (-0,4 % par an).** **Besoin négatif :** **- 70 logements par an**	**Hypothèse :** **La courbe démographique s'inverse avec une décroissance moins prononcée.** **Besoin négatif :** **- 100 logements par an**	**Hypothèse :** **La CC VSB s'inscrit dans la dynamique de croissance du Centre Cher avec une croissance un peu moindre que celle constatée dans le pôle berruyer (+ 0,15 % par an pour la CC VSB, contre + 0,20 % par an pour le SCoT)** **Besoin positif :** **28 logements par an**

LE VOLET HABITAT DU PLUiH

Le scénario choisi

L'hypothèse retenue pour la projection des besoins en logements à horizon 2040 intègre :

- **Le besoin de construire des logements pour compenser les logements démolis dans le cadre du NPNRU, les logements désaffectés et les changements d'usage sur le territoire de la CC Vierzon-Sologne-Berry** : 0,15 % par an (conformément à ce qui est observé sur le territoire du SCoT) ;
- **Le desserrement des ménages** : en raison du vieillissement des habitants et des évolutions de la société (décohabitations par exemple), il est estimé que la taille moyenne des ménages continuera à diminuer sur le territoire, mais que cette baisse sera moins importante que celle observée sur la période précédente (- 0,1 % par an entre 2025 et 2040, contre – 0,5 % par an entre 2014 et 2020), en raison de la volonté de la Communauté de communes de Vierzon Sologne Berry d'accueillir des jeunes ménages et des familles. Ainsi, on fait l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,00 personnes par ménage en 2040.
- **Une stabilisation du nombre de résidences secondaires ;**
- **Une diminution du taux de logements vacants sur le territoire** (- 0,20 % par an), en cohérence avec les objectifs fixés dans le SCoT du Centre Cher. Ainsi, chaque année, ce sont 7 logements vacants qui seront remis sur le marché.



2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LE VOLET HABITAT DU PLUiH

La territorialisation des objectifs de logements

Sur le territoire de la Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry, l'hypothèse retenue entraine, à horizon 2040, une augmentation de la population, entraînant un besoin de produire 73 logements par an.

Produire 73 logements par an en moyenne sur toute la durée du volet habitat du PLUi-H, soit 438 logements sur 6 ans. Pour accompagner l'augmentation du rythme de la production, il est proposé une progressivité dans l'atteinte de l'objectif :

- Entre le 1er janvier 2027 et le 31 décembre 2029, l'objectif annuel est fixé à 63 logements ;
- Entre le 1er janvier 2030 et le 31 décembre 2032, l'objectif annuel est fixé à 83 logements.

La territorialisation de ces objectifs de logements concourt à atteindre les ambitions stratégiques en matière d'équilibre territorial, et de rationalisation de l'usage de l'espace. Elle prend ainsi compte de :

- La stratégie de développement par pôle du territoire ;
- La stratégie de développement par pôle qui cherche à les renforcer ceci afin de pérenniser leur capacité d'entraînement sur le reste du territoire (64% des objectifs de logements sont réalisés dans les pôles) ;
- Les aspirations des communes en matière de développement ;
- Les enjeux départementaux en matière de production de logements sociaux ;
- La capacité productive des communes (rythme de production).

Ils se répartissent comme suit :

Armature territoriale	Commune	Nombre de logement à produire sur 6 ans
Pôle de Vierzon	Vierzon	297
Pôle de proximité	Méry-sur-Cher	7
	Saint-Georges-sur-la-Prée	6
	Thénioux	7
	Neuvy-sur-Barangeon	13
	Graçay	15
	Foëcy	23
	Vignoux-sur-Barangeon	22
	Massay	15
	Genouilly	7
Village	Saint-Hilaire-de-Court	6
	Saint-Laurent	6
	Dampierre-en-Graçay	2
	Nohant-en-Graçay	3
	Saint-Outrille	3
	Vouzeron	6
Total		**438**

SOMMAIRE

Cadre législatif et réglementaire p.3

Principales conclusions du diagnostic p.6

Explication des choix retenus pour la PADD p.19

Analyse foncière p.36

Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace p.43

Justification du projet réglementaire p.52

Justification de la délimitation des zones p.63

Indicateurs de suivi du PLUiH p.79

RÉFÉRENTIEL DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE PASSÉE

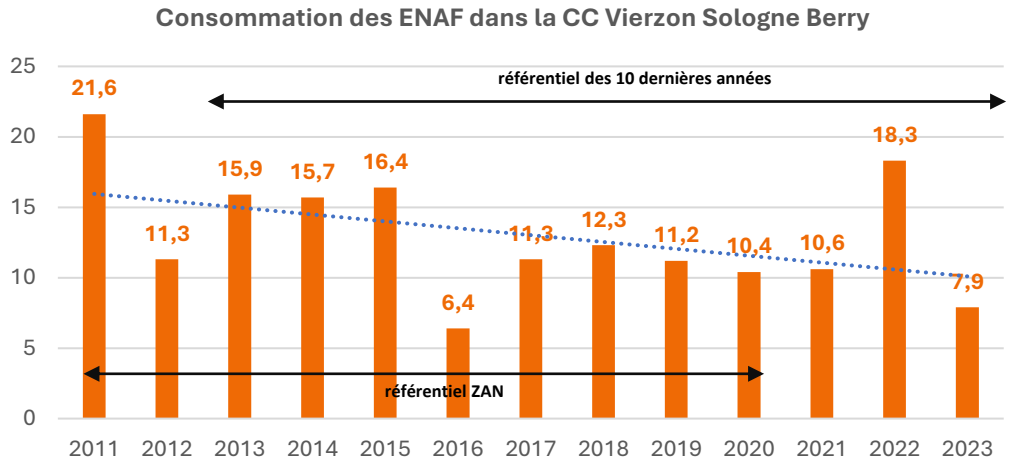
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-H fixe comme objectif de « Limiter la consommation foncière du territoire ». Cet objectif est relayé par les outils réglementaires qui définissent les espaces constructibles, qu'ils soient zonés au règlement graphique comme des zones urbaines ou comme des zones à urbaniser.

Aussi, il s'agit de disposer du bilan de la consommation des espaces NAF sur la période de référence.

Le référentiel de la dernière décennie

Celle-ci s'appuie sur **Mon Diagnostic Artificialisation*** qui vise à documenter les données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace. Il fournit les données annuelles de consommation d'espaces par commune, pour suivre la trajectoire de l'artificialisation. Ces données sont agrégées à l'échelle du territoire de la Communauté de commune Vierzon Sologne Berry.

Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette (ZAN). La loi stipule en effet dans son article 194 : « *pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes* ».



Source : données CEREMA / traitement ATOPIA

Pendant la décennie de référence ZAN, ce sont 132 ha qui ont été consommés, soit 13,2 ha par an en moyenne. On observe que l'artificialisation a d'abord été le fait du développement de l'habitat, avec 126,3 ha soit prêt de deux tiers de l'artificialisation totale, contre seulement 20,8% pour le développement économique et 3% pour les « autres » destinations (équipements, infrastructures de communication, etc.)

Spatialement, la consommation d'ENAF a d'abord été réalisée à Vierzon et dans les communes limitrophes : Mery-sur-cher, Vignoux-sur-Barangeon et Saint-Laurent.

RÉFÉRENTIEL DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE PASSÉE

Sur les 10 dernières années, c'est-à-dire sur la période 2013-2023 inclus, le rythme moyen est de 13,6 ha par an, avec 3 années pics, au-delà de 15,5 ha annuels : 2013, 2015 et 2022.

Le rythme annuel de la consommation des ENAF montre une tendance de diminution linéaire, laissant entendre que ce phénomène se poursuivrait dans les années à venir suivant un rythme moins soutenu.

Le scénario au fil de l'eau

Aussi, si l'artificialisation se poursuivait au rythme annuel moyen, elle représenterait **204** ha sur les 15 prochaines années (période PADD).

CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Résultats à l'échelle du territoire du PLUiH (cartographie pièce 1.2.3)

L'étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis à été commencée en 2022 par un premier bureau d'étude. La mission a repris en 2024 avec un nouveau bureau d'étude. Les dents creuses construites depuis ont été retirées, mais l'enveloppe urbaine et le repérage initial n'ont pas évolués.

La prise en compte de la dureté foncière (application d'un taux de rétention foncière)

Le diagnostic a souligné une faible pression immobilière sur le territoire de la CC Vierzon Sologne Berry. Il est également nécessaire de prendre en compte les dispositifs en faveur de la revitalisation des centralités urbaines ORT / Action cœur de ville PVD qui peuvent influencer sur la rétention foncière au sein des espaces urbains déjà constitués des pôles. D'autre part, la méthodologie employée par le premier bureau d'étude ne qualifie pas si les dents creuses repérées sont facilement, moyennement ou difficilement mobilisables.

Au regard du manque d'information sur les filtres apposés pour repérer les terrains du potentiel foncier et de la pression urbaine faible s'exerçant sur le territoire, le travail de repérage du potentiel foncier projette un taux de rétention foncière de 60%.

Application de densité

Il a été appliqué les densités fixées par le SCoT pour les logements à réaliser en intensification urbaine, par niveau de polarité. Soit,

Armature	Densité
Vierzon	23
Pôles de proximité	18
Villages	12

	Niveau d'armature	Densité log/ha (brut) (fixées par le SCoT)	Potentiel en dent creuse (ha)	Total Surface des dents creuses mobilisables apprès application de la rétention foncière (ha)	Total logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine
VIERZON	Pôle de Vierzon	23	18,16	7,26	167
FOECY	Pôle de proximité	15	5,74	2,3	34
GENOUILLY	Pôle de proximité	15	1,85	0,74	11
GRACAY	Pôle de proximité	15	4,91	1,96	29
MASSAY	Pôle de proximité	15	4,22	1,69	25
MERY SUR CHER	Pôle de proximité	15	1,78	0,71	11
NEUVY SUR BARANGEON	Pôle de proximité	15	2,08	0,83	12
SAINT GEORGES SUR LA PREE	Pôle de proximité	15	2	0,8	12
THENIOUX	Pôle de proximité	15	2,24	0,89	13
VIGNOUX SUR BARANGEON	Pôle de proximité	15	9,54	3,82	57
DAMPIERRE EN GRACAY	village	12	1,45	0,58	7
NOHANT EN GRACAY	village	12	0,36	0,14	2
ST HILAIRE DE COURT	village	12	0,72	0,29	3
SAINT LAURENT	village	12	1,23	0,49	6
SAINT OUTRILLE	village	12	1,17	0,47	6
VOUZERON	village	12	0,76	0,3	4
Total	-	-	58,2	23,28	401

SOMMAIRE

Cadre législatif et réglementaire p.3

Principales conclusions du diagnostic p.6

Explication des choix retenus pour la PADD p.19

Analyse foncière p.36

Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace p.43

Justification du projet réglementaire p.52

Justification de la délimitation des zones p.63

Indicateurs de suivi du PLUiH p.79

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1) Synthèse de la démarche amenant à justifier d'un besoin de développement en extension urbaine

1. Connaitre le besoin en logements

2. Estimer le potentiel de production de logements sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers

3. Justifier du réel besoin d'extension urbaine et donc de consommation d'espace

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1) Synthèse de la démarche amenant à justifier d'un besoin de développement en extension urbaine

1. Connaitre le besoin en logements

Pour la période du PLUi (2025 - 2040) c'est 1 095 logements neufs à produire

Le besoin en logements résulte de la somme de trois variables, soustrait de l'évolution de la vacance :

Le besoin de production pour **maintenir la population actuelle.**
Il s'agit de la production issue du desserrement des ménages.

le besoin est d'environ **25 logements par an**

Le besoin de production pour **l'accueil d'une nouvelle population.**
Il s'agit de la production issue de la croissance démographique.

Par application d'une croissance annuelle moyenne de 0,15%, le besoin est d'environ **28 logements par an**

Le **taux de renouvellement** de l'habitat, c'est-à-dire des habitations détruites sans être remplacée lors de diverses opérations

Sur le territoire, le renouvellement urbain est important, porté par les opérations de revitalisation, et mène à
27 logements par an

Variation du nombre de **logements vacants**

- 7 logements par an

73 logements par an

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

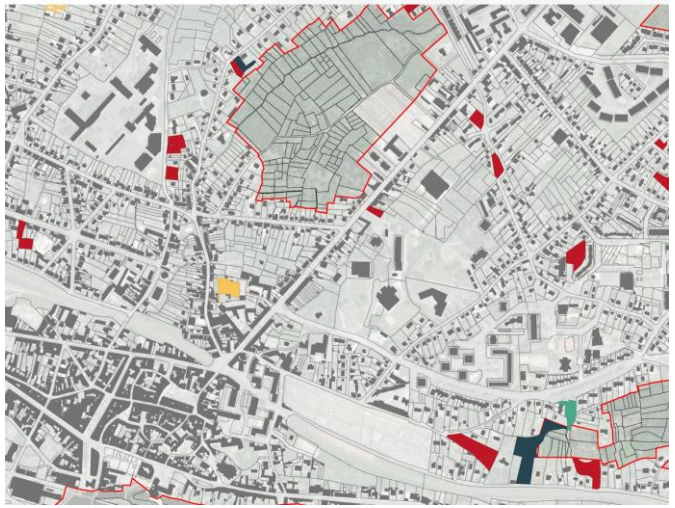
1) Synthèse de la démarche amenant à justifier d'un besoin de développement en extension urbaine

401 logements environ (36,6% de la production totale)

2. Estimer le potentiel de production de logements sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers

	Niveau d'armature	Densité log/ha (brut) (fixées par le SCoT)	Potentiel en dent creuse (ha)	Total Surface des dents creuses mobilisables apprès application de la rétention foncière (ha)	Total logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine
VIERZON	Pôle de Vierzon	23	18,16	7,26	167
FOECY	Pôle de proximité	15	5,74	2,3	34
GENOUILLY	Pôle de proximité	15	1,85	0,74	11
GRACAY	Pôle de proximité	15	4,91	1,96	29
MASSAY	Pôle de proximité	15	4,22	1,69	25
MERY SUR CHER	Pôle de proximité	15	1,78	0,71	11
NEUVY SUR BARANGEON	Pôle de proximité	15	2,08	0,83	12
SAINT GEORGES SUR LA PREE	Pôle de proximité	15	2	0,8	12
THENIOUX	Pôle de proximité	15	2,24	0,89	13
VIGNOUX SUR BARANGEON	Pôle de proximité	15	9,54	3,82	57
DAMPIERRE EN GRACAY	village	12	1,45	0,58	7
NOHANT EN GRACAY	village	12	0,36	0,14	2
ST HILAIRE DE COURT	village	12	0,72	0,29	3
SAINT LAURENT	village	12	1,23	0,49	6
SAINT OUTRILLE	village	12	1,17	0,47	6
VOUZERON	village	12	0,76	0,3	4
Total	**-**	**-**	**58,2**	**23,28**	**401**

Le potentiel de densification résulte de l'analyse des dents creuses, opération de renouvellement ou de divisions parcellaires possibles. Cette analyse a été actualisée en juillet 2025.
Ne sont pas comptabilisées les secteurs de projet portés par le PLUi en renouvellement du tissu urbain existant.



Extrait de l'atlas du potentiel de densification en annexe (pièce 1.2.3)

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1) Synthèse de la démarche amenant à justifier d'un besoin de développement en extension urbaine

118 logements environ (10,7% de la production totale)

2. Estimer le potentiel de production de logements sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers

Le PLUiH porte également 4 projets de renouvellement urbain à vocation résidentielle, soit exclusivement à destination d'habitat (classique ou intergénérationnel) soit à destination mixte (habitat / équipements / hôtellerie par exemple).

Ces projets sont situés à Vierzon, et s'étendent sur 7 ha pour 118 logements environ programmés.

Au total, le nombre de logements réalisés au sein des enveloppes urbaines **s'élève à environ 519 (401+118) unités, soit 47,4% des objectifs fixés par le PADD, ce qui est compatible avec l'objectif global minimum de 47% de logements à construire au sein des espaces urbanisés existants fixé par le SCoT (p.63 du DOO).**

ZONES EN RENOUVELLEMENT URBAIN			
	Surface	Densité moyenne	Projection du nombre de logements
VIERZON	2,8	50	140
	2,8		65
	0,9		27
	0,5		26
TOTAL	7		118

Destruction-reconstruction, pas d'unités de logements supplémentaires

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1) Synthèse de la démarche amenant à justifier d'un besoin de développement en extension urbaine

3. Justifier du réel besoin d'extension urbaine et donc de consommation d'espace.

Besoin en logements		Potentiel de densification et de renouvellement		Nombre de logements à réaliser en extension
(1 0 95)	−	(401 + 118 = 519) 47,3%	=	**(576)** 52,6%

Une production à répartir cette production selon l'armature territoriale, en cohérence avec les objectifs fixés dans SCoT, en visant les objectifs suivants :

- ***67,8 % de la production à Vierzon***
- ***26,3 % de la production dans les pôles de proximité***
- ***5,9 % de la production dans les communes rurales***

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

2) La répartition de la production de logements – synthèse par pôle

Niveau d'armature	Potentiel en dent creuse (ha)	Total Surface des dents creuses mobilisables apprès application de la rétention foncière (ha)	Total logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine	HA en renouvellement	Production de logements en renouvellement	HA en zone Auh	Production de logements en extension	Résorbtion de la vacance	Total	Nombre de logement à produire sur la période du PLUiH(15 ans)
Pôle de Vierzon	18,16	7,26	167	7	118	20,8	478	-105	763,1	742,5
Pôle de proximité	34,35	13,74	206,12			13,82	207,3		413,4	287,5
Village	5,69	2,28	27,34			3,8	45,60		72,9	65,00
Total PLUiH VSB	**58,20**	**23,28**	**401**	**7**	**118**	**38,42**	**731**		**1144**	**1095**

En conclusion, le PLUiH permet **la réalisation potentielle de 1 144** logements, soit moins d'une cinquantaine d'unités supplémentaires par rapport aux objectifs du PADD.

Toutefois, cela recouvre des projets de logements différenciés (logements classiques, logements intergénérationnels, logements sociaux) et une large de typologies visant à répondre aux différents besoins des habitants.

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

3) La diminution de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années (2011-2021)

Trajectoire ZAN : une tendance engagée

L'analyse des dynamiques d'artificialisation des 10 dernières années sur le territoire communautaire de la CC Vierzon Sologne Berry a permis d'élaborer des limites d'artificialisation à respecter pour rester en accord avec les objectifs fixés à l'échelle :

- nationale : Tendre vers le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 ;
- régionale : Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière, pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.
- Territoriale : S'inscrire en compatibilité avec le SCoT Avord Bourges Vierzon.

Les outils réglementaires (OAP + règlement écrit + règlement graphique) du PLUiH permettent une réduction de la consommation comparée au scénario au fil de l'eau établi précédemment.

En effet, **ces objectifs permettent de réduire de 47% la consommation d'espaces NAF sur le territoire en comparaison au rythme d'artificialisation de la dernière décennie** :

Zones AU du PLUiH

Dev éco	Equipement	Habitat	Total
31,3	1	38,4	**70,7**

Compatibilité SCoT

Artificialisation totale 2011-2021	
total en ha	**en ha/an**
132,5	**13,25**

- 64,5%

Artificialisation maximum programmée 2025-2040	
total en ha	**en ha/an**
70,7	**4,71**

Surface maximale en extension sur 2024-2044 dans le SCoT

Dev éco	Equipement	Habitat	Total
44	-	57	**101**

Surface maximale en extension sur 2025-2040 dans le SCoT

Dev éco	Equipement	Habitat	Total
33	-	42,75	75,75

SOMMAIRE

Cadre législatif et réglementaire p.3

Principales conclusions du diagnostic p.6

Explication des choix retenus pour la PADD p.19

Analyse foncière p.36

Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace p.43

Justification du projet réglementaire p.52

Justification de la délimitation des zones p.63

Indicateurs de suivi du PLUiH p.79

5. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

TRADUCTION DE L'AXE 1 DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Axe 1 - Entre Ville et campagne : renouveler son image & réactiver les moteurs de son attractivité

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Définir et déployer une stratégie de valorisation patrimoniale, touristique et résidentielle des spécificités paysagères locales en s'appuyant sur les grandes unités Forêt / Vallées / Plateaux	• L'OAP thématique « **Patrimoine** » vise à concevoir à soutenir des formes d'architecture novatrices et bioclimatiques valorisant les ressources du territoire. • L'OAP thématique « **Système alimentaire** » encourage notamment à préserver et valoriser le foncier agricole. • L'OAP thématique « **Entrées de ville** » aspire à intégrer des espaces tampons en lisière urbaine et à favoriser l'usage de matériaux locaux dans les rénovations ou nouvelles constructions.	• Le règlement prévoit des dispositions visant à favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysage d'inscription, ainsi que des dispositions veillant à la qualité de l'aspect extérieur des constructions, des architectures et des formes bâties, urbaines et originelles. • Le règlement identifie, à travers des prescriptions graphiques, les secteurs où l'urbanisation est à maîtriser, voire à interdire, dans les secteurs de risques ou nuisances. Par exemple, le règlement identifie les secteurs à risque d'inondation à préserver de l'urbanisation, ou encore, il prévoit des dispositions particulières pour les constructions qui s'implantent aux abords des routes à grande circulation susceptibles d'être affectées par des nuisances sonores.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

5. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

TRADUCTION DE L'AXE 1 DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Axe 1 - Entre Ville et campagne : renouveler son image & réactiver les moteurs de son attractivité

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Diversifier l'offre résidentielle pour adapter et assurer la qualité du cadre du vie dans le temps long et conserver des conditions d'accueil attractives	• Les OAP sectorielles à vocation d'habitat visent à renforcer la diversification de l'offre résidentielle par des recommandations de formes bâties mixtes ou différenciées selon les secteurs, en soutenant la production de logements individuels, groupés, collectifs ou encore à destination des personnes âgées.	• Le règlement prévoit des zones à dominante résidentielle (UC et UD) ayant vocation à permettre le développement de logements de forme collective (UC) ou individuelle (UD) sur une grande partie du territoire intercommunal. La rénovation et la réhabilitation de l'existant est encouragée, dans le respect de l'identité de chaque secteur. • Les différences de hauteur et d'emprise au sol autorisées en fonction des secteurs résidentiels participent à la préservation de leurs caractéristiques (hauteurs plus basses dans les quartiers pavillonnaires que dans les quartiers d'habitat collectifs) ainsi qu'à la diversification des formes urbaines.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

5. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

TRADUCTION DE L'AXE 1 DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Axe 1 - Entre Ville et campagne : renouveler son image & réactiver les moteurs de son attractivité

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Développer une offre urbaine élargie en termes de services, de diversité des logements, de commerces, d'emplois, qui participe à l'attractivité et la lisibilité du territoire	• L'OAP thématique « **Commerce** » vise à soutenir la requalification et la réhabilitation des secteurs commerciaux dans des programmes mixtes. • L'OAP thématique « **Entrées de ville** » aspire à tendre vers une multifonctionnalité en entrée de ville. • Les OAP sectorielles de la Place du Cirque et de l'îlot Molière-Vallès soutiennent des principes de mixité fonctionnelle en programmant l'aménagement d'espaces conjuguant habitat et activités ou équipements.	• Le règlement prévoit des zones mixtes (UA et UB) qui autorisent une cohabitation des fonctions résidentielles, des équipements publics et des commerces et services de proximité. • Le règlement écrit et graphique prévoit des dispositions et des prescriptions relatives à la préservation des linaires de diversité commerciale en zone UA. Ces dispositions induisent l'interdiction des changements de destination des locaux dédiés au commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination. Dans le cas d'une démolition d'un local commercial existant, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction. • Le règlement prévoit dans les zones urbaines des dispositions encadrant les conditions d'installations liées au périmètre de centralités commerciales du DAACL du SCoT afin de maintenir et renouveler la fonction commerciale des centralités.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

5. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

TRADUCTION DE L'AXE 2 DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Axe 2 - Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire	• L'OAP thématique « **Parvis de gare** » aspire à diversifier l'offre de déplacement et de stationnement et à faciliter la sortie et l'entrée au sein des gares par des cheminements fluides. • L'OAP thématique « **Commerce** » encourage à assurer une proximité des espaces commerciaux avec les pôles multimodaux, en priorité les gares du territoire, et à renforcer la mixité fonctionnelle des espaces commerciaux susceptibles de faire l'objet de mutation. • L'OAP thématique « **Patrimoine** » encourage à compléter le maillage de cheminements pour favoriser l'accès aux grandes surfaces boisées. • L'OAP thématique « **Entrées de ville** » aspire à diversifier les accès aux mobilités douces et à assurer la sécurité des usagers en entrée de ville. • Les OAP sectorielles à vocation d'habitat soutiennent soutiennent pour certaines des principes de desserte interne support de liaison douce ou de voie partagée, ainsi que des principes de desserte par les modes doux pour garantir l'accessibilité des piétons et cyclistes.	• Le règlement prévoit des emplacements réservés encourageant la création de cheminements ou liaisons douces décarbonées. • Pour l'ensemble des zones, le règlement prévoit des exigences de stationnement pour deux-roues non motorisés correspondant aux besoins pour les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que pour les locaux d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

5. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

TRADUCTION DE L'AXE 2 DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Axe 2 - Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Moderniser les moteurs économiques (numérique, transition énergétique, armement, etc.) en s'appuyant sur la connectivité et les coopérations régionales avec Bourges, Châteauroux et Orléans	• L'OAP thématique « **Patrimoine** » vise à permettre le développement de circuits-courts en liant ces démarches avec les espaces publics. • L'OAP thématique « **Système alimentaire** » encourage notamment à soutenir le développement le développement du maraîchage et de l'agriculture urbaine et à promouvoir les circuits-courts. • L'OAP thématique « **Entrées de ville** » invite à penser des programmes multifonctionnels au niveau des zones d'activités et à veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités. • Les OAP sectorielles à vocation de développement économique soutiennent l'aménagement de nouveaux espaces dédiés à la création ou l'extension de zones économiques favorisant l'accueil de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, le développement des activités existantes et la création d'emplois locaux.	• Le règlement prévoit des zones dédiées au développement de l'activité économique (UE), ainsi que des sous-secteurs (UEi1, UEi2, UEi3, UEi4) correspondant à des périmètres de ZAC à vocation économique. Ces zones et sous-secteurs permettent de rendre compte au mieux de la diversité des activités économiques de l'intercommunalité, avec des destinations autorisées, des règles d'implantation et de hauteur différentes selon les secteurs. • Les zones accueillant des fonctions urbaines mixtes (UA et UB) permettent l'apport d'activités liées au commerce de proximité dans les secteurs résidentiels, apportant une pluralité des activités.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

TRADUCTION DE L'AXE 2 DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Axe 2 - Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressources et activités locales	• L'OAP thématique « **Patrimoine** » vise développer les activités de loisir autour du Cher et à développer l'aspect récréatif du canal de Berry. • L'OAP thématique « **Système alimentaire** » encourage notamment à créer des lieux partagés où l'alimentation de vient un support de lien social et d'innovation et à multiplier les points de vente directe.	• Le règlement de la zone A autorise les constructions permettant la transformation et le conditionnement si elles s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole, favorisant la diversification économique des activités agricoles du territoire. • Le règlement graphique identifie des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en zones agricole et naturelle permettant l'adaptation ou l'accueil d'activités économiques isolées dans les communes rurales en faveur du maintien d'une certaine mixité urbaine dans les secteurs éloignés des grands ensembles urbains.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

TRADUCTION DE L'AXE 3 DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Axe 3 - Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Accélérer l'adaptation du territoire aux défis énergétiques en s'appuyant sur les ressources locales	• L'OAP thématique « **Patrimoine** » vise à veiller à l'intégration paysagère et écologique des dispositifs EnR, qu'ils soient solaires, photovoltaïques, thermiques, éoliens ou de méthanisation. • L'OAP thématique « **Entrées de ville** » aspire à limiter le ruissellement en soutenant l'infiltration des eaux. • Les OAP sectorielles à vocation d'habitat soutiennent pour certaines la recherche de la performance énergétique et environnementale des projets par des principes relatifs à l'orientation optimale des façades, l'agencement des pièces favorisant l'ensoleillement et la régulation thermique naturelle, la production d'énergies renouvelables, la végétalisation des bâtiments ou encore la récupération et la gestion des eaux pluviales.	• Les sous-secteurs Ae soulignent l'engagement du territoire dans le développement de la production d'énergies renouvelables à travers l'autorisation de projet agrivoltaïques, éoliens ou autres en milieu agricole. • Le règlement prévoit des dispositions communes à l'ensemble des zones soutenant la bonne insertion visuelle des panneaux solaires ou photovoltaïques, la recherche de la performance énergétique des constructions. • Le règlement prévoit des emplacements réservés pour la réalisation de projet à vocation de production d'énergies renouvelables.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

TRADUCTION DE L'AXE 3 DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Axe 3 - Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Soutenir la valorisation touristique du territoire	• L'OAP thématique « **Patrimoine** » vise à favoriser l'attractivité touristique du territoire par la création d'hébergements touristiques variés à proximité d'espaces au potentiel agrotouristique et en renforçant les boucles de promenades thématiques.	• Le patrimoine bâti est lui aussi préservé grâce à des protections adaptées sur les éléments de patrimoine religieux, historique, industriel ou vernaculaire constituant des atouts de valorisation touristique du territoire intercommunal • Les sous-secteurs Nt soulignent la volonté de soutenir le développement l'attractivité touristique du territoire par l'autorisation de projets touristiques (hébergements, activités, loisirs) en milieu naturel.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

5. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

TRADUCTION DE L'AXE 3 DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Axe 3 - Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Accompagner les évolutions des systèmes productifs à la faveur d'une plus forte proximité avec le territoire	• L'OAP thématique « **Système alimentaire** » vise à préserver et valoriser le foncier agricole, à soutenir le développement du maraîchage, à promouvoir les circuits-courts, à multiplier les points de vente, à implanter des zones agricoles de proximité en limite d'urbanisation et développer des espaces productifs de transition en valorisant les franges.	• Le règlement identifie des trames du patrimoine architectural et paysager (EBC, patrimoine bâti, etc) qui permettent de protéger le patrimoine bâti et naturel de la commune. • La zone Agricole A limite fortement les constructions autorisées en son sein, participant à la préservation des fonctionnalités agricoles du territoire intercommunal.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

TRADUCTION DE L'AXE 3 DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Axe 3 - Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces	• L'OAP thématique « **Parvis de gare** » vise à renforcer le paysagement de l'espace public pour constituer une trame verte urbaine, structurer la lecture de la sortie de gare par la présence du végétal et renforcer l'intégration de dispositifs de gestion naturelle, gravitaire et à la parcelle des eaux pluviales. • L'OAP thématique « **Patrimoine** » invite à veiller à l'accessibilité des espaces de fraîcheur en favorisant la mise en place d'aménagements à proximité de ces derniers. • L'OAP thématique « **Système alimentaire** » encourage à conserver les prairies d'élevage existantes dans les secteurs de transition et valoriser les paysages et le patrimoine agricole. • L'OAP thématique « **Entrées de ville** » aspire à contribuer à l'implantation d'une biodiversité riche et à intégrer des espaces tampons en lisière urbaine. • Les OAP sectorielles soutiennent pour certaines des principes d'orientations paysagères et environnementales encourageant la réalisation ou la préservation de la trame arborée existante, de franges végétales, d'alignements d'arbres, d'espaces verts perméables et plantés, d'espaces boisés existants et d'espaces publics paysagés perméables.	• Le règlement prévoit une préservation forte des atouts environnementaux de la commune via des prescriptions identifiées au règlement graphique : zones humides, mares, Espaces Boisés Classés, lisières d'inconstructibilité, alignements d'arbres et arbres remarquables, espaces paysagers à protéger, lisières inconstructibles en bordure de massifs forestiers. • Les sous-secteurs Nj soulignent l'importance des jardins et des vergers partagés. • La zone naturelle N limite fortement les constructions autorisées en son sein, participant ainsi à la préservation des espaces forestiers et naturels du territoire intercommunal. • Le règlement identifie des trames du patrimoine naturel et écologique à préserver : EBC, alignements d'arbres, éléments naturels à protéger, haies bocagères, mares, zones humides etc. qui ont vocation à protéger les trames vertes, bleues et brunes du territoire intercommunal. • Le règlement prévoit des dispositions communes à l'ensemble des zones visant le renforcement de la présence du végétal dans les espaces non-bâtis aux abords des constructions (part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables, plantations, perméabilité des sols, gestion des eaux pluviales, essences végétales, etc).	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

SOMMAIRE

Cadre législatif et réglementaire p.3

Principales conclusions du diagnostic p.6

Explication des choix retenus pour la PADD p.19

Analyse foncière p.36

Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace p.43

Justification du projet réglementaire p.52

Justification de la délimitation des zones p.63

Indicateurs de suivi du PLUiH p.79

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Type de zones	

ZONES URBAINES	Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements et activités économiques, etc :
	
	La zone urbaine est subdivisée en plusieurs zones :
	
	• **Zone UA** qui correspond aux tissus anciens de centralités urbaines et de centres-bourgs caractérisés par une densité et une mixité des fonctions urbaines. Elle comprend les secteurs suivants :
	  ◦ Le secteur **UA1**, correspondant au centre-ville de Vierzon ;
	  ◦ Les secteurs **UA2** correspondant aux centre-bourgs.
	• **Zone UB** qui correspond aux continuités des centres-bourgs et qui se caractérise par la mixité des fonctions et une densité moindre qu'en zone UA.
	• **Zone UC** qui correspond aux tissus bâtis constitués en ensembles d'habitat collectif.
	• **Zone UD** qui correspond aux tissus à dominante résidentielle, composés majoritairement de constructions individuelles et individuelles groupées et caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire.
	• **Zone UE** qui correspond aux zones d'activités économiques et commerciales. Elle comprend les secteurs suivants :
	  ◦ Le secteur **UEb**, correspondant aux emprises nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
	  ◦ Les secteurs **UEi** correspondant aux périmètres de Zones d'Aménagement Concerté. Ils se subdivisent en 4 secteurs :
	  ◦ Le secteur **UEi1** correspondant aux ZAC de l'Aujonnière et du Vieux Domaine ;
	  ◦ Le secteur **UEi2** correspondant aux ZAC de Sologne et de l'A71 ;
	  ◦ Le secteur **UEi3** correspondant à la ZAC du Parc Technologique de Sologne ;
	  ◦ Le secteur **UEi4** correspondant aux secteurs Virtuo et Jacobi de la ZAC du Parc Technologique de Sologne.
	• **Zone UV** qui correspond aux secteurs résidentiels de densité faible et les villages constitués composés de tissus à dominante résidentielle formés de petits groupes bâtis mais qui peuvent accueillir des commerces, services et équipements.

ZONE À URBANISER	Les zones à urbaniser identifient les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation nécessitant une extension du réseau existant. Elle comprend : • **Zone 1AUh** qui correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement résidentiel ; • **Zone 1AUe** qui aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques et d'équipement.

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Type de zones	
ZONE AGRICOLE	• **Zone A** qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
ZONE NATURELLE	La **zone N** qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou bien de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend : • Le secteur **Nc** correspondant aux activités de carrière en zone naturelle ; • Le secteur **Ne** correspondant aux activités économiques et aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en milieu naturel isolé ; • Le secteur **Ngv** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ; • Le secteur **Nh** correspondant à la résidence André Maginot ; • Le secteur **Nj** correspondant aux espaces de jardins familiaux et partagés ; • Le secteur **Nt** correspondant aux activités, aménagements et installations de tourisme et de loisirs en zone naturelle.

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

La **zone UA** correspond aux tissus anciens de centralités urbaines et de centres-bourgs caractérisés par une densité et une mixité des fonctions urbaines. Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur **UA1 (62,5 ha),** correspondant au centre-ville de Vierzon ;
- Les secteurs **UA2 (155,26),** correspondant aux centre-bourgs.

Délimitation de la zone UA1 UA2

Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 217,76 ha**
- Les tissus urbains anciens de centralités urbaines et de centres-bourgs caractérisés par une densité et une mixité des fonctions urbaines.

Fonction de la zone

- La vocation de la zone UA recouvre une fonction d'espace urbain mixte associant des constructions à vocation résidentielle, des équipements et des activités économiques.

Objectifs de la zone

- Encourager une mixité fonctionnelle des fonctions et des usages, d'attractivité et de vitalité par l'accueil de fonctions centrales et attractives (commerces, services, équipements, logements, etc).
- Permettre l'accueil de populations, d'activités économiques et de services compatibles avec une fonction résidentielle.
- Assurer la valorisation du patrimoine bâti au bénéfice d'une attractivité résidentielle, touristique et économique des communes et de l'ensemble du territoire.

Principes de délimitation de la zone

- La zone UA est délimitée en correspondance aux espaces urbanisés existants et parties des urbanisations équipés pouvant recevoir de nouvelles constructions.

Autorisations

- Ainsi, les habitations, les commerces et activités de services (hors commerce de gros), les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire y sont autorisés. Sont autorisés sous conditions l'artisanat et le commerce de détail.

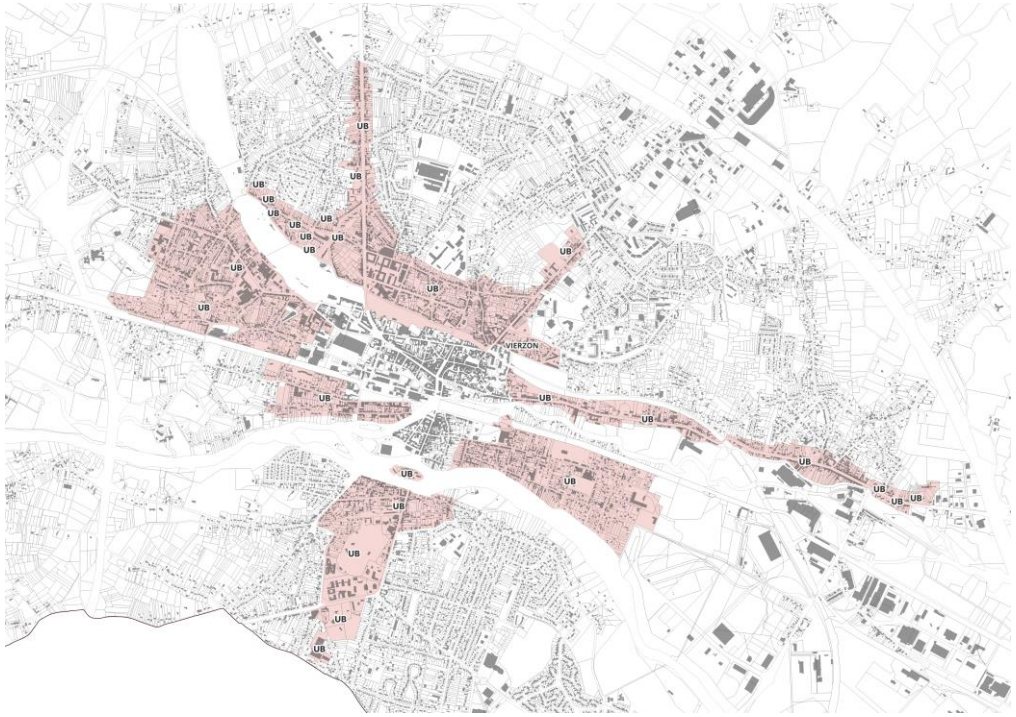


6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

La **zone UB** correspond aux continuités des centres-bourgs et qui se caractérise par la mixité des fonctions et une densité moindre qu'en zone UA.

Délimitation de la zone UB



Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 380,99 ha**
- Les tissus urbains en continuité des centres-bourgs et qui se caractérise par la mixité des fonctions et une densité moindre qu'en zone UA.

Fonction de la zone

- La zone UB regroupe des bâtiments à vocation majoritairement résidentielle, mais elle peut également accueillir des activités de service, équipements et bureaux. Sous condition, des activités de maraîchage et d'horticulture, ainsi que des activités d'artisanat et de commerce de détail. Elle doit permettre la création de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles populations, en lien avec les objectifs du PADD et du SCoT.

Objectifs de la zone

- Encourager une mixité fonctionnelle des fonctions et des usages, d'attractivité et de vitalité par l'accueil de fonctions centrales et attractives (commerces, services, équipements, logements, etc).
- Permettre l'accueil de populations, d'activités économiques et de services compatibles avec une fonction résidentielle.
- Assurer la valorisation du patrimoine bâti au bénéfice d'une attractivité résidentielle, touristique et économique des communes et de l'ensemble du territoire.

Principes de délimitation de la zone

- La zone UB correspond à des espaces urbanisés existants, équipés et pouvant recevoir de nouvelles constructions.

Autorisations

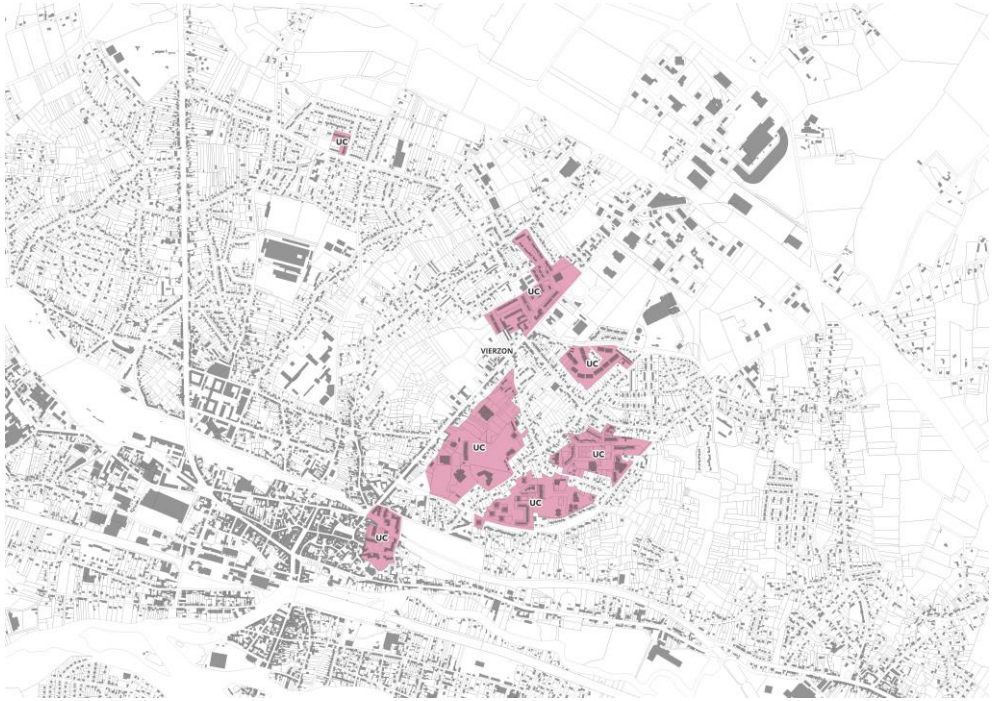
- Ainsi, les habitations, les commerces et activités de services (hors commerce de gros), les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire y sont autorisés. Sont autorisés sous conditions l'artisanat et le commerce de détail.

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

La **zone UC** correspond aux tissus bâtis constitués en ensembles d'habitat collectif.

Délimitation de la zone UC



Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 39,51 ha**
- Les tissus bâtis constitués en ensembles d'habitat collectif.

Fonction de la zone

- La vocation de la zone UC vise à permettre la création de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles populations, afin de respecter les objectifs établis dans le PADD et dans le SCoT.

Objectifs de la zone

- Maintenir la vocation à dominante résidentielle des secteurs identifiés.
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des quartiers d'habitat collectif.
- Valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager.

Principes de délimitation de la zone

- Les secteurs concernés par la zone UC sont les espaces résidentiels caractérisés par une majorité de constructions de type grand collectifs.

Autorisations

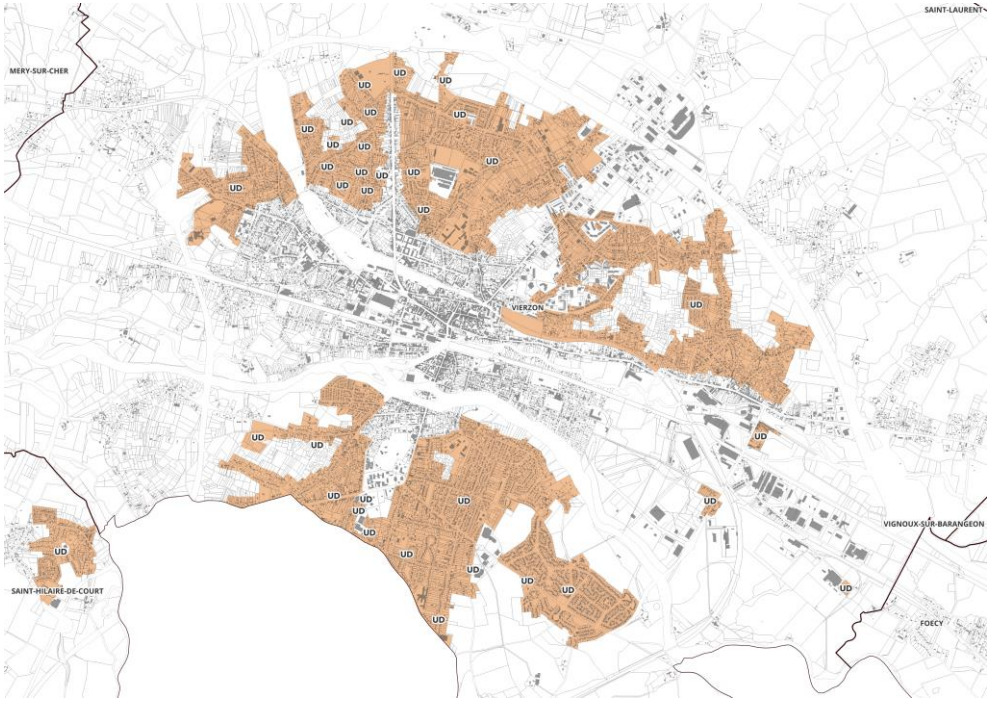
- Ainsi, les habitations, les commerces et activités de services (hors commerce de gros, hôtels et autres hébergements touristiques), les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors locaux techniques et industriels des administrations publiques) et les bureaux y sont autorisés. Sont autorisés sous conditions l'artisanat et le commerce de détail.

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

La **zone UD** correspond aux tissus bâtis constitués en ensembles d'habitat collectif.

Délimitation de la zone UD



Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 842,14 ha**
- Les tissus bâtis à dominante résidentielle, composés majoritairement de constructions individuelles et individuelles groupées et caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire.

Fonction de la zone

- La vocation de la zone UD vise à permettre la création de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles populations, afin de respecter les objectifs établis dans le PADD et dans le SCoT.

Objectifs de la zone

- Maintenir la vocation à dominante résidentielle des secteurs identifiés.
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des quartiers d'habitat pavillonnaire.
- Valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager.

Principes de délimitation de la zone

- Les secteurs concernés par la zone UD sont les espaces résidentiels caractérisés par une majorité de constructions de type pavillonnaire.

Autorisations

- Ainsi, les habitations et les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors locaux techniques et industriels des administrations publiques) y sont autorisés. Sont autorisés sous conditions les commerces et activités de services (hors commerce de gros, hôtels et cinémas).

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

La **zone UE** correspond zones d'activités économiques et commerciales. Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur **UEb (45,26 ha),** correspondant aux emprises nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Les secteurs **UEi (256,5 ha),** correspondant aux périmètres de Zones d'Aménagement Concerté. Ils se subdivisent en 4 secteurs :
- Le secteur **UEi1 (150,27 ha),** correspondant aux ZAC de l'Aujonnière et du Vieux Domaine ;
- Le secteur **UEi2 (19,58 ha),** correspondant aux ZAC de Sologne et de l'A71 ;
- Le secteur **UEi3 (61,31),** correspondant à la ZAC du Parc Technologique de Sologne ;
- Le secteur **UEi4 (25,34 ha),** correspondant aux secteurs Virtuo et Jacobi de la ZAC du Parc Technologique de Sologne.

Délimitation de la zone UE | UEb | UEi1 | UEi2 | UEi3 | UEi4



Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 541,17 ha**
- Les secteurs résidentiels de densité faible et les hameaux constitués composés de tissus à dominante résidentielle formés de petits groupes bâtis situés en périphérie ou en discontinuité des espaces agglomérés du territoire intercommunal.

Fonction de la zone

- La vocation de la zone UE vise à permettre le maintien et le développement de l'activité économique sur le territoire, en lien avec l'axe 2 du PADD : « Nœuds et réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité ».

Objectifs de la zone

- Préserver la vocation économique du territoire, permettre un développement vertueux des activités existantes et mieux maitriser les implantations des futures entreprises.
- Permettre une meilleure intégration architecturale, paysagère et environnementale de ces activités.
- Rendre compte de la diversité des activités économiques du territoire intercommunal.

Principes de délimitation de la zone

- Les secteurs concernés par la zone intègrent les secteurs bâtis ou artificialisés associés aux constructions à caractère économique, industriel, logistique, commercial, tertiaire ou artisanal.

Autorisations

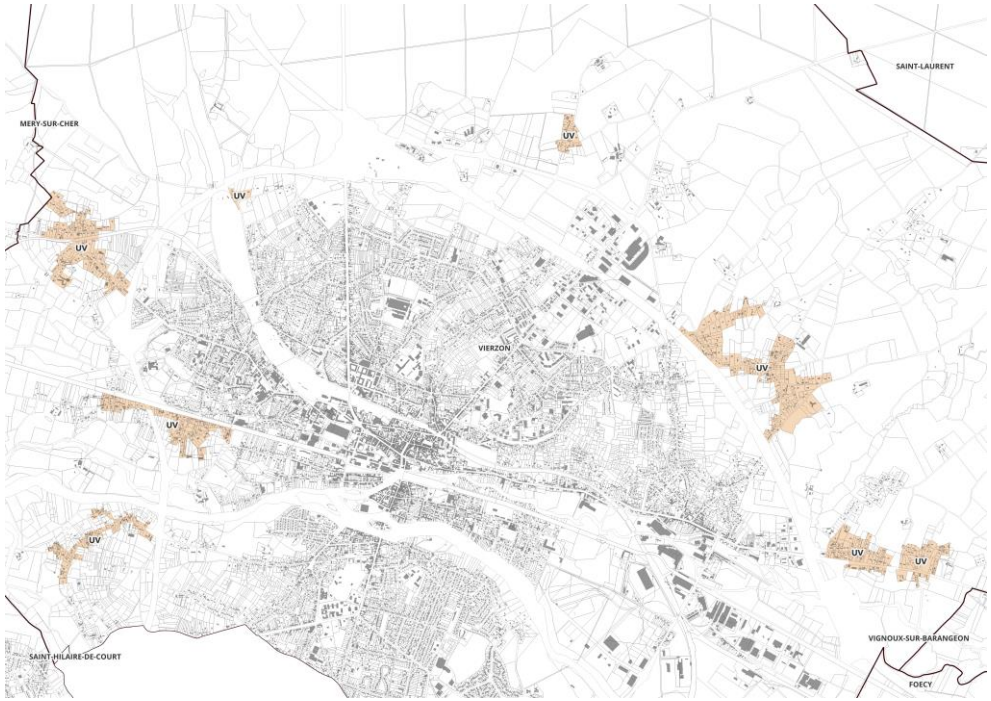
- Ainsi, les commerces et activités de services (hors hôtels, autres hébergements touristiques et cinémas), les locaux techniques et industriels des administrations publiques et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (hors centre des congrès et d'exposition) y sont autorisés. Sont autorisés sous conditions les logements, l'artisanat et le commerce de détail.

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

La **zone UV** correspond aux secteurs résidentiels de densité faible et les villages constitués composés de tissus à dominante résidentielle formés de petits groupes bâtis mais qui peuvent accueillir des commerces, services et équipements.

Délimitation de la zone UV



Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 807,67 ha**
- Les secteurs résidentiels de densité faible et les villages constitués composés de tissus à dominante résidentielle formés de petits groupes bâtis situés en périphérie ou en discontinuité des espaces agglomérés du territoire intercommunal.

Fonction de la zone

- La vocation de la zone UV vise à permettre le maintien de l'habitat et la création de nouveaux logements dans les hameaux et les secteurs résidentiels situés en périphérie ou en discontinuité des espaces agglomérés, afin de respecter les objectifs établis dans le PADD et dans le SCoT.

Objectifs de la zone

- Maintenir la vocation à dominante résidentielle des secteurs identifiés.
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des hameaux et secteurs résidentiels de densité faible.
- Valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager.

Principes de délimitation de la zone

- Les secteurs concernés par la zone UV sont les espaces résidentiels caractérisés par une majorité de constructions de type individuel.

Autorisations

- Ainsi, les habitations et les équipements sportifs y sont autorisés. Sont autorisés sous conditions les commerces et activités de services (hors commerce de gros, hôtels et cinémas).

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones à urbaniser

La **zone AU** correspond aux les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation nécessitant une extension du réseau existant. Elle comprend :

- **Zone 1AUh (37,9 ha)** qui correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement résidentiel.
- **Zone 1AUe (32,3 ha)** qui correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques et d'équipement.

Délimitation de la zone 

Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 70,7 ha**
- Les secteurs destinés à recevoir de nouvelles constructions. Ils correspondent aux secteurs de projet de développement urbain dans lesquels les équipements et la desserte par les réseaux ne sont pas encore existants et doivent être réalisés. Le PLUiH délimite des zones 1AU, où la capacité des voies et réseaux à proximité de la zone est suffisante.

Fonction de la zone

- L'objectif de la zone AU est de favoriser une urbanisation harmonieuse, organisée et permettant une utilisation optimisée de l'espace. Afin de répondre aux besoins spécifiques des différentes parties du territoire, le PLUiH identifié plusieurs types de zones AU : les zones 1AUh à vocation résidentielle ou à vocation économique ou d'équipement. Il s'agit à la fois d'assurer et d'organiser le développement résidentiel du territoire de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, notamment dans le pôle urbain majeur et, d'autre part, de répondre aux besoins du développement économique de la communauté de communes.

Objectifs de la zone

- Organiser l'urbanisation future.
- Encourager une mixité fonctionnelle des fonctions et des usages, d'attractivité et de vitalité par l'accueil de fonctions centrales et attractives (commerces, services, équipements, logements, etc).
- Permettre l'accueil de populations, d'activités économiques et de services compatibles avec une fonction résidentielle.



Principes de délimitation de la zone

- La délimitation de la zone AU s'appuie sur les délimitations des parcelles concernées par des objectifs d'urbanisation future. La délimitation vise à optimiser les espaces en contact avec les voiries existantes afin d'assurer les meilleures conditions des aménagements futurs.

Autorisations

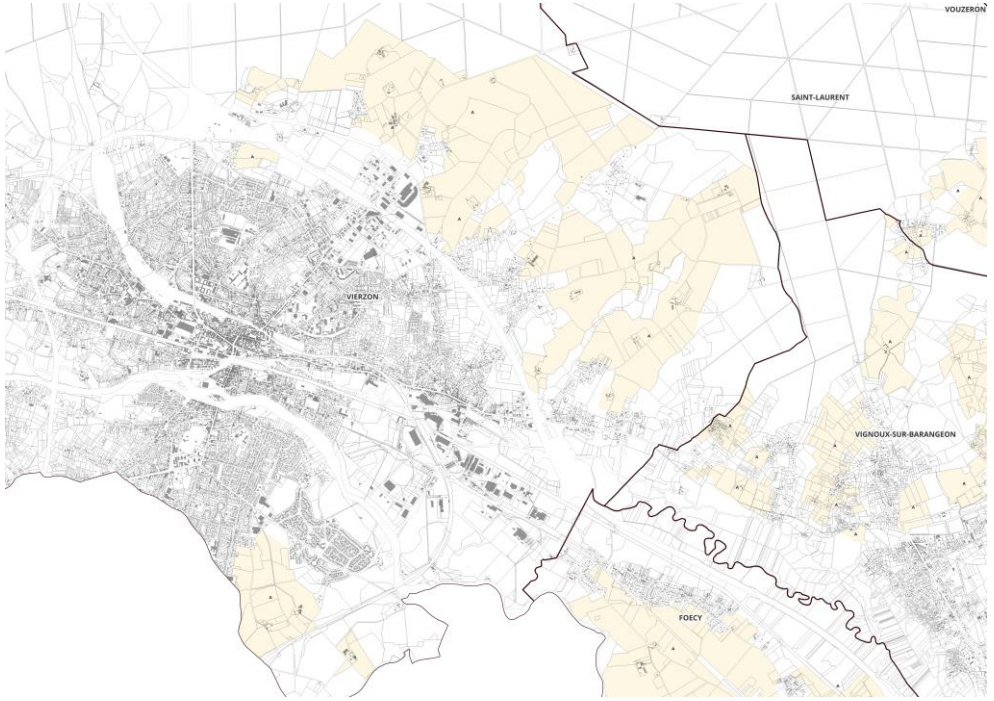
- Ainsi, les habitations, les commerces et activités de service (hors cinémas), les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (hors cuisine dédiée à la vente en ligne et centre des congrès et d'exposition) y sont autorisés. Sont autorisés sous conditions les exploitations agricoles et forestières, l'artisanat et le commerce de détail.

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones agricoles

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Délimitation de la zone A



Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 17549,3 ha**
- Tenant compte du caractère agricole important du territoire et des objectifs de valorisation de l'identité paysagère affichés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la zone A concerne la majeure partie du territoire du PLUiH. La zone A est donc présente sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUiH.

Fonction de la zone

- La zone A vise à préserver le potentiel économique des terres agricoles et à assurer les capacités de développement des bâtiments nécessaires aux activités agricoles.

Objectifs de la zone

- Protéger les terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.
- Protéger les vues sur le grand paysage.

Principes de délimitation de la zone

- La zone A constitue la matrice de fond du PLUiH. Les secteurs concernés s'appuient sur les espaces cultivés recensés sur le territoire, sur la base du Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2024 et la localisation des exploitations agricoles existantes et des projets.

Autorisations

- Ainsi, les constructions agricoles et les constructions contribuant à une diversification des activités agricoles y sont autorisés. Sont autorisés sous conditions les logements liés à l'activité agricole et les installations agrivoltaïques.

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones agricoles

La **zone N** correspond secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou bien de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- Le secteur **Nc** correspondant aux activités de carrière en zone naturelle ;
- Le secteur **Ne** correspondant aux activités économiques et aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en milieu naturel isolé ;
- Le secteur **Ngv** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Le secteur **Nh** correspondant à la résidence André Maginot ;
- Le secteur **Nj** correspondant aux espaces de jardins familiaux et partagés ;
- Le secteur **Nt** correspondant aux activités, aménagements et installations de tourisme et de loisirs en zone naturelle.

Délimitation de la zone N Nc Ne Ngv Nh Nj Nt

Séquence du territoire concernée

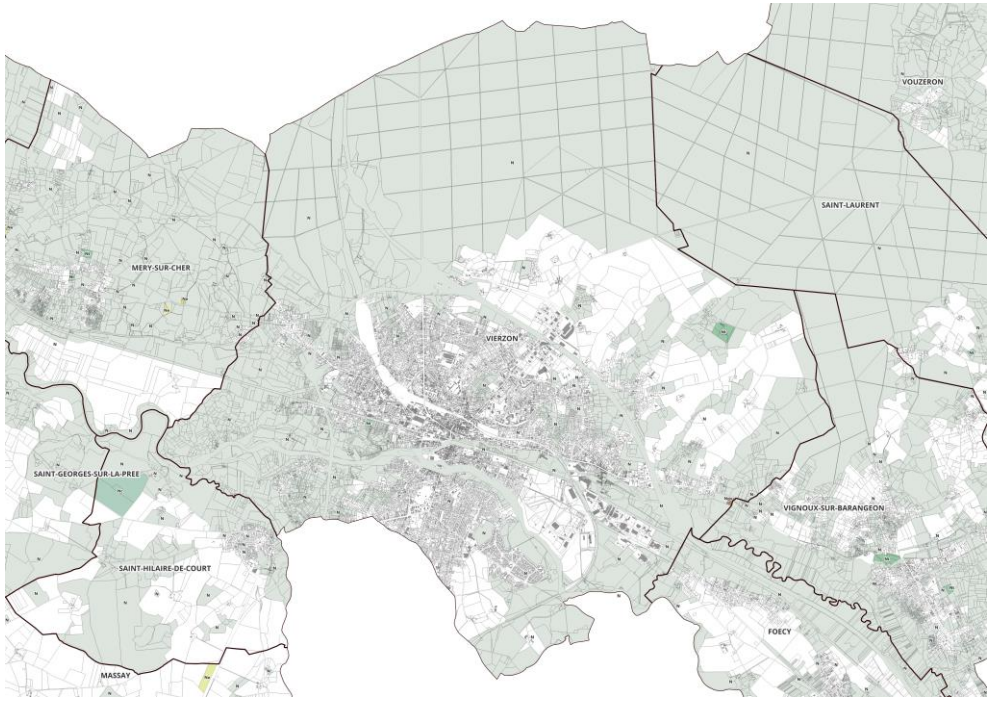
- **Superficie : 30 585,3 ha**
- La zone N correspond aux secteurs du territoire équipés ou non, à protéger en raison de la qualité environnementale ou paysagère des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Fonction de la zone

- Le principal objectif de la zone N est la protection de la qualité environnementale des secteurs concernés. Cet objectif est décliné au regard de vocations spécifiques du territoire qui accueillent des fonctions récréatives ou des équipements d'intérêt collectif. Dans ces cas, l'objectif de la zone est de permettre l'évolution maitrisée des activités existantes sans remettre en cause le caractère naturel de la zone et la qualité des milieux et des paysages.

Objectifs de la zone

- Protéger les secteurs en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou bien de leur caractère d'espaces naturels.
- Intégrer les pratiques de jardins et de vergers partagés dans les sous-secteurs Nj pour y autoriser des petites constructions d'abris de jardin.



Principes de délimitation de la zone

- La délimitation des secteurs concernés par la zone N s'appuie sur les espaces naturels, tels que : les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), les espaces boisés, les zones humides et les continuités écologiques. Parce qu'ils sont intégrés dans des espaces reconnus pour leur vocation naturelle, certains équipements et constructions sont intégrés à la zone N et font l'objet d'un dispositif spécifique leur permettant d'évoluer en conformité avec les dispositions de l'article L.151-13.

Autorisations

- Ainsi, les constructions destinées à l'exploitation forestière, les serres et tunnels maraîchers, les abris légers pour animaux, les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune, les équipements sportifs et les locaux techniques et industriels des administrations publiques y sont autorisés sous conditions.

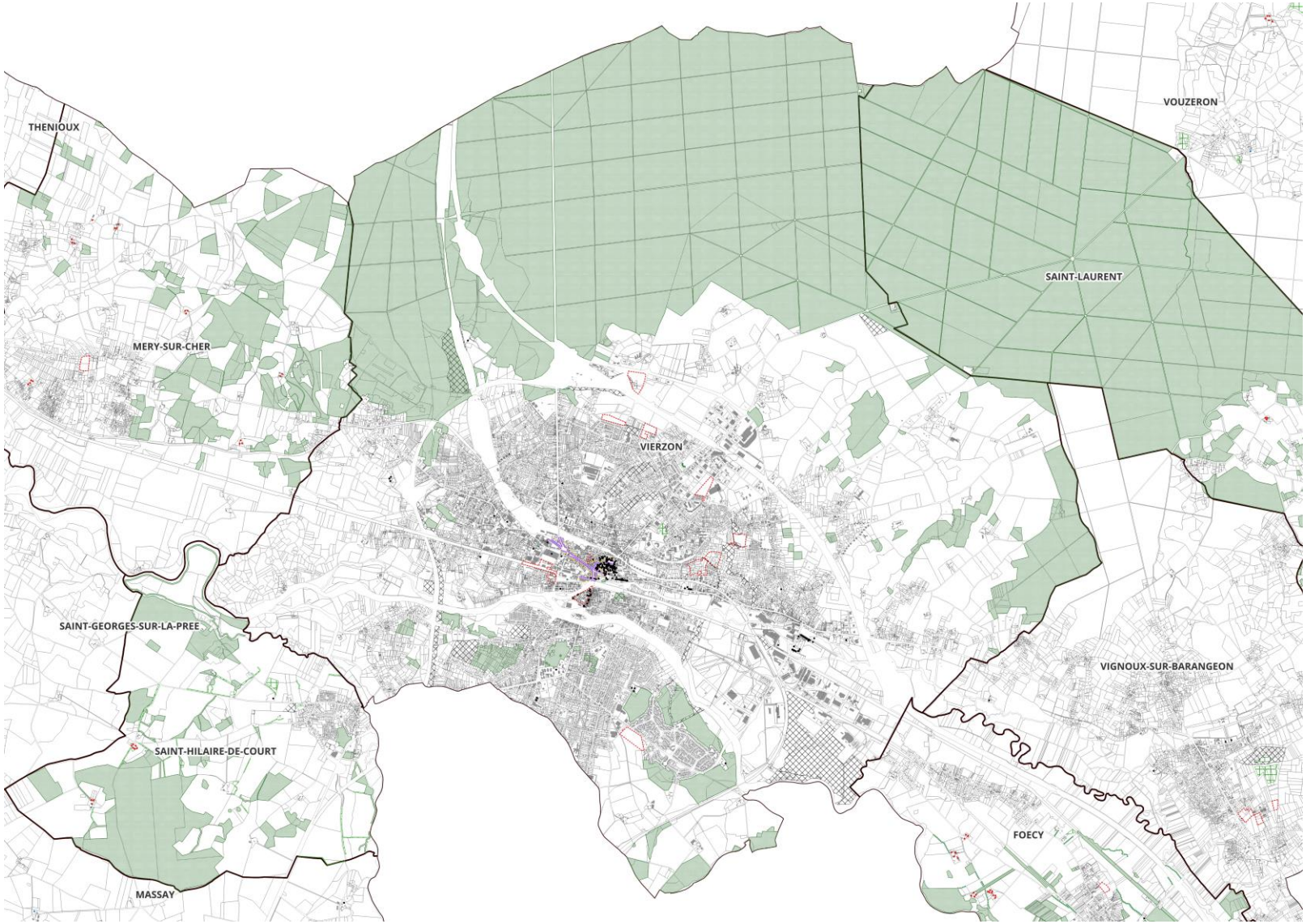
6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

Élément de patrimoine naturel
- Élément naturel à protéger (L.151-23 du CU)
- Source ou mare à protéger (L.151-23 du CU)
- Alignement d'arbres ou haie bocagère à protéger (L.151-23 du CU)
- Espace Boisé Classé identifié (L.113-1 du CU)
- Élément naturel à protéger (L.151-23 du CU)
- Zone inondable à préserver de l'urbanisation des PPRi de Vierzon, du Cher rural, de l'Yèvre en aval et de l'Arnon (L.151-23 du CU)

Élément du patrimoine bâti
- Élément de patrimoine bâti à protéger (L.151-19 du CU)

Élément de mixité fonctionnelle
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 du CU)
- Emplacement réservé (L.151-41 du CU)
- Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé (L.151-41 du CU)
- Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (L.151-6 du CU)
- Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (L.151-16 du CU)



6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

Nom: Sources ou mares à protéger, (L.151-23 du CU)

Nombre repéré: 29

Surfaces concernées: Toute mare ou source connues du territoire, des élus et des habitants. Le recensement s'est appuyé sur les imageries aériennes.

Principes réglementaires: Pérenniser et encourager l'entretien de ces espaces jouant un rôle majeur dans la trame bleue du territoire.

Nom: Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, (L.151-11 du CU)

Nombre repéré : 206

Surfaces concernées: Tout bâtiment identifié aux documents graphiques qui ne compromet ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins), et desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Principes règlementaires : Permettre à un bâtiment de caractère n'ayant plus de vocation agricole d'occuper une autre fonction afin de pérenniser le bâtiment et d'éviter la création de friche au regard de la capacité des équipements publics d'assurer un confort de vie aux occupants du bâtiment concerné.

Nom: Eléments de patrimoine bâti à protéger, (L.151-19 du CU)

Nombre repéré : 276

Surfaces concernées: Tout édifice participant à la qualité paysagère de ma commune un espace (maisons remarquables, statue, ...) ou soulignant l'identité locale par des principes de construction vernaculaire (aqueducs, bâtisses rurales anciennes, maisons bourgeoises, statues, puits, etc.).

Principes réglementaires: La protection vise à assurer le maintien et la valorisation des éléments d'architecture remarquable tout en encourageant l'entretien et la rénovation des édifices protégés. Elle limite ainsi les constructions à proximité immédiate pour maintenir les perspectives sur l'édifice et conditionne les évolutions des édifices en faveur d'une préservation de ses caractéristiques architecturales.

Nom: Elément naturel à protéger, (L.151-19 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 148,58 ha, 11 arbres

Surfaces concernées: Les espaces verts en milieu urbain, les cœurs d'ilot et les grands jardins privés dont l'existence joue un rôle à la fois paysager (espace de respiration), environnementale (lutte contre les ilots de chaleur) et écologique (composant de la trame verte urbaine).

Principes réglementaires: La protection vise à limiter la constructibilité sur ces espaces dont le rôle multiple participe au maintien d'un cadre de vie de qualité et résilient.

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

Nom: **Arbres remarquables, alignements d'arbres et haies bocagères à protéger**, (L. 151-19 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 12,82 km de haies, 11 arbres.

Surfaces concernées: Les alignements arborés, les haies et les arbres identifiés par les élus et les habitants. Le recensement s'est appuyé sur les imageries aériennes et des visites de terrain.

Principes réglementaires: La protection vise à préserver l'intégrité et la fonctionnalité de l'alignement arboré ou de la haie structurante en veillant à conserver la continuité visuelle offerte par l'alignement des arbres et le cadencement des plantations qui rythme l'espace public. Elle aspire également à la préservation du maillage/des corridors en limitant les possibilités d'abattage et destruction des haies – sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes - et en prévoyant en cas de disparition/suppression de sujets d'alignement, la compensation. Elle permet la préservation d'arbres remarquables, constitutifs de l'identité de la commune et participant à la trame verte.

Nom: **Zone inondable à préserver de l'urbanisation des PPRi de Vierzon, du Cher rural, de l'Yèvre en aval et de l'Arnon**, (L. 151-19 du CU)

Surface cumulées repérées: 3752,8 ha

Surfaces concernées: Les zones inondables classées A aux règlements des PPRi, à préserver de toute urbanisation nouvelle

Principes réglementaires: La protection vise à préserver la libre expansion de la crue afin de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens.

Nom: **Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur**, (article L113-1 et suivants du CU)

Surface cumulées repérées: environ 7479,68 ha

Surfaces concernées: Les espaces boisés situés dans le nord de la commune.

Principes réglementaires: La protection vise à maintenir la fonctionnalité écologique des secteurs repérés dans l'ambition de valoriser et renforcer les trames écologiques. Pas de changement de l'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nom: **Périmètre d'application du linéaire commercial**, (L.151-16 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 9,26 ha et 7,54 km de rez-de-chaussée commerciaux

Surfaces concernées: Les cellules et locaux commerciaux situés en zone urbaine mixte dans les centralités des communes.

Principes réglementaires: Il s'agit des linéaires commerciaux des axes structurants des centralités des communes, en réponse au souci de conforter la vocation commerciale des centralités du territoire intercommunal. Le règlement prévoit de limiter le changement de destination de ces commerces afin de maintenir une offre de proximité. Le changement vers une autre destination que l'artisanat, le commerce et activités de service ou la restauration y est interdite dans l'ambition de conserver des locaux commerciaux et un dynamisme dans les secteurs observés.

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Nom: Emplacements réservés, (L.151-41 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 542,42 ha et 3,48 km d'emplacements réservés linéaires pour voirie

Surfaces concernées: Emplacements identifiés afin de permettre la réalisation d'aménagement d'espace public, d'élargissement/aménagement de voirie, la création de cheminements doux (aménagement cyclable notamment), gestion des canalisations, extension d'un équipement public, etc.

Principes réglementaires: Limiter les possibilités d'urbanisation de surfaces vouées à une acquisition par une instance publique en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Nom: Orientations d'Aménagement et de Programmation, (L.151-6 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 81,14 ha

Surfaces concernées: Périmètre de secteurs stratégiques pour le développement du territoire et nécessitant de faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble matérialisée par une OAP. L'essentiel des secteurs concernés sont dans les zones urbaines mixtes de centralité et zones urbaines mixtes.

Principes réglementaires: Encadrer le développement des secteurs en développement ou en mutation pour assurer une optimisation du foncier et une insertion qualitative du projet dans son environnement.

Nom: Zones humides, (L. 151-23 du CU)

Surface cumulées repérées: 1537,35 ha

Surfaces concernées: Les zones humides avérée repérées par le conservatoire des espaces naturels du Centre-Val-de-Loire.

Principes réglementaires: La protection vise à préserver les zones humides de l'artificalisation et à assurer la perméabilité hydraulique.

SOMMAIRE

Cadre législatif et réglementaire p.3

Principales conclusions du diagnostic p.6

Explication des choix retenus pour la PADD p.19

Analyse foncière p.36

Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace p.43

Justification du projet réglementaire p.52

Justification de la délimitation des zones p.63

Indicateurs de suivi du PLUiH **p.79**

7. INDICATEURS DE SUIVI DU PLUiH

La mise en œuvre d'indicateurs de suivi et d'évaluation permettent d'identifier les évolutions du territoire et d'évaluer les effets de l'application du PLUi-H jusqu'à sa prochaine révision.

Ils permettent d'évaluer les décisions en matière de politiques publiques d'urbanisme et d'analyser l'atteinte ou non des objectifs. Ils doivent être des outils au service des politiques publiques en permettant leur évaluation et ainsi permettre de poursuivre dans une voie ou de modifier, infléchir une orientation, un outil au regard des effets observés.

Les indicateurs de suivi

Le Code de l'urbanisme impose, dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi-H, d'organiser des indicateurs visant à analyser les effets et les résultats de l'application du document d'urbanisme et de ses choix. En effet, l'article R 151-3 du Code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit « définir les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

La philosophie sur laquelle s'est appuyé le choix des indicateurs retenus est d'identifier des indicateurs pertinents qui peuvent être mobilisés et disponibles facilement par la collectivité afin d'en assurer l'appropriation. En effet, un nombre d'indicateurs trop important et trop complexe limite leur utilisation et leur mise en œuvre, mais limite également leur bonne utilisation.

7. INDICATEURS DE SUIVI DU PLUiH

THEMATIQUE	INDICATEUR	SOURCE	OBJECTIF	VALEUR CIBLE	MESURES A METTRE EN ŒUVRE EN CAS DE NON ATTEINTE
Mobilité	Nombre places équipée de bornes électriques dans les parcs de stationnement	Base de données Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques - IRVE	Favoriser le développement des mobilités décarbonées	Augmentation du nombre de places disponibles.	Mettre à jour et s'appuyer sur l'évolution des nomes et obligations en vigueur afin d'inciter davantage à l'implantation de bornes de recharge
Milieux naturels, biodiversité et paysages	Surfaces et/ou linéaires bénéficiant d'une protection réglementaire du patrimoine naturel et paysager (EBC, EPP, alignements d'arbre etc.)	PLUi-H	Assurer la protection du patrimoine naturel et paysager	Maintien voire augmentation des surfaces	Analyse des besoins et potentiels de protection
	Part de surface agricole certifiée agriculture biologique ou en conversion et haute valeur environnementale (%)	Données internes / CA Centre Val de Loire	Favoriser le développement de projets d'agriculture biologique ou à haute valeur environnementale	Augmentation du nombre de site	Intégrer et prendre en compte l'avancée des politiques et projets visant à développer l'agriculture urbaine
	Surfaces de zones humides protégés	Données internes	Maintenir les écosystèmes et services écosystémiques rendus par les zones humides	Maintien voire augmentation des surfaces	Questionner les outils permettant une meilleure prise en compte des zones humides
Ressource en eau	Part des logements au système d'assainissement collectif	Données internes	Maintenir un principe de connexion totale au réseau d'assainissement collectif	Maintien de la performance	Mettre à jour les recommandations et obligations au regard de l'évolution des documents et normes en vigueur
Risques et nuisances	Nombre arrêtés catastrophes naturelles	Géorisques	Développer des projets urbains permettant de limiter les catastrophes naturelles	Réduire le nombre de catastrophes naturelles	Questionner les outils permettant une meilleure prise en compte des risques

7. INDICATEURS DE SUIVI DU PLUiH

Equipement	Nombre de site de formation sur le territoire	Données nationales (data.gouv)	Disposer d'une offre de formation adaptée et accessible sur le territoire	Maintien, voire augmentation du nombre d'équipements de formation	Prendre en compte les évolutions et projets du territoire
	Nombre d'équipements sportifs sur le territoire	Données nationales (data.gouv)	Disposer d'une offre sportive adaptée et accessible sur le territoire	Maintien, voire augmentation du nombre d'équipements sportifs	Prendre en compte les évolutions et projets du territoire
	Nombre d'équipements culturels sur le territoire	Données nationales (data.gouv)	Disposer d'une offre culturelle adaptée et accessible sur le territoire	Maintien, voire augmentation du nombre d'équipements culturels	Prendre en compte les évolutions et projets du territoire
Energie	Part de la production d'énergie renouvelable dans la consommation totale	PCAET Vierzon-Sologne-Berry / LIGAIR	Développer la part des énergies renouvelables dans la consommation totale du territoire	Augmentation de la part d'énergie renouvelable dans la consommation totale du territoire	Questionner les outils permettant une meilleure prise en compte des enjeux énergétiques
	Production d'énergie renouvelable	PCAET Vierzon-Sologne-Berry / LIGAIR	Développer la production d'énergie renouvelable pour assurer la résilience énergétique du territoire	Augmentation de la production d'énergie renouvelable	Questionner les outils permettant une meilleure prise en compte des enjeux énergétiques
	Nombre de logements réhabilités, dont réhabilitation énergétique	PCAET Vierzon-Sologne-Berry / LIGAIR	Développer la résilience énergétique du parc de logements	Augmentation du nombre de logements rénovés	Questionner les outils permettant une meilleure prise en compte des enjeux énergétiques
	Evolution des émissions de gaz à effet de serre	PCAET Vierzon-Sologne-Berry / LIGAIR	Diminuer les émissions de GES du territoire	Diminution des émissions de gaz à effet de serre	Questionner les outils permettant une meilleure prise en compte des enjeux énergétiques
Gestion des déchets	Production de déchets (ordures ménagères et assimilées) par habitant (kg/hab/an)	RPQS / rapports annuels	Poursuite de la politique de réduction des déchets	Diminution de la production de déchets par habitant et par an	Questionner les outils permettant une meilleure prise en compte de la politique de réduction des déchets


vierzon
sologne
berry
communauté
de communes