



PLUi-H

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

de la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry

1.3.1 Évaluation environnementale

Version pour arrêt

vierzon sologne berry
communauté de communes

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 4

Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale 4

Contenu de l'évaluation environnementale 5

Les principes de l'évaluation environnementale 6

L'évaluation environnementale : un processus itératif tout au long du projet de PLUi-H 6
Une démarche proportionnée 7
Une démarche transversale, rétrospective et prospective 7
Une démarche territorialisée 7

Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale 9

Principe de l'analyse environnementale du PLUi-H 9

Caractérisation de l'état initial de l'environnement 10

Définition du scenario au fil de l'eau 11

Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis des documents cadres 11

Démarche d'évaluation environnementale appliquée aux différentes pièces du PLUi-H 11

Analyse des différentes pièces du PLUi-H 12
Définition de incidences 13

LES GRANDS ENJEUX AU REGARD DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRITOIRE 15

L'état initial de l'environnement 15

Caractéristiques physiques 15
Hydrologie 16
Biodiversité et continuités écologiques 18
Risques naturels et technologiques 21
Gestion de l'énergie 23
Pollution et nuisances 25

Caractérisation des sensibilités environnementales du territoire 27

EVOLUTION PROSPECTIVE DU TERRITOIRE ET STRATÉGIE ADOPTÉE 33

SCENARIO AU FIL DE L'EAU – EVOLUTION SANS MISE EN ŒUVRE DU PLUI-H) 33

Scenario au fil de l'eau 33
Scenario de substitution raisonnables envisagées pour le territoire 36

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 39

Analyse du projet politique (PADD) par thématique environnementale 39

Présentation du PADD du PLUi-H de Vierzon-Sologne-Berry 39
Incidences du PADD sur les thématiques environnementales 41
Synthèse des incidences du PADD 53

Analyse des OAP thématiques 54

Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques 54
Synthèse des incidences environnementales des OAP thématiques 64

Analyse des OAP sectorielles 65

Analyse des dispositions générales 65
Analyse des secteurs d'aménagement 66

Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H 249

Présentation du zonage 249
Analyse thématique du règlement écrit 251
Synthèse de l'analyse du règlement écrit 269

Synthèse des effets du PLUi-H sur l'environnement 270

INCIDENCES DU PLUI-H SUR LE RÉSEAU NATURA 2000 272

Description des sites présents sur le territoire 272

FR2402001- Sologne (SIC) 273
FR2402005- Site à chauves-souris de Vignoux-sur-Barangeon (SIC) 274
FR2400531 – Ilots de marais et coteaux calcaires au nord-ouest de la Champagne Berrichonne (SIC) 274

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 277

1)Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Centre-Val-de-Loire (SRADDET) 277

2)Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Vierzon-Sologne-Berry 286

3)Schéma Directeur de l'Aménagement et de la Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 294

4)Les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) 296

SAGE Cher Aval 296
SAGE Cher Amont 298
SAGE Yèvre-Auron 299
SAGE Sauldre 301

INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 302

LEXIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 305

PRÉAMBULE

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

- Pourquoi une évaluation environnementale ?

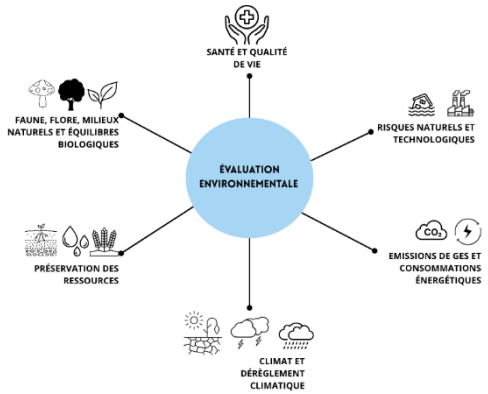
Le projet de révision du PLUi-H de Vierzon-Sologne-Berry est soumis à évaluation environnementale conformément au code de l'environnement. Cette évaluation a été rendue obligatoire par la loi ASAP du 7 décembre 2020 et par le décret du 13 octobre 2021.

- A quoi sert une évaluation environnementale ?

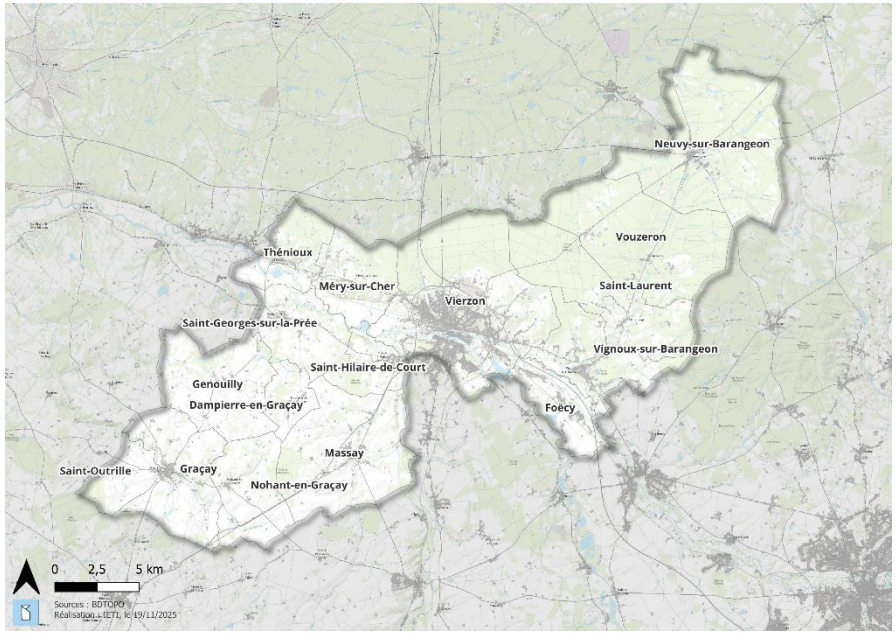
L'évaluation environnementale est une démarche qui vise à intégrer la prise en compte de l'environnement, au cours de l'élaboration du projet de planification du territoire. Elle doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- Aider la collectivité à orienter le projet de PLUi vers une intégration fine des enjeux environnementaux ;
- Eclairer l'autorité environnementale sur le projet (nature, contenu, impacts, mesures) pour que celle-ci puisse rendre un avis éclairé sur le projet ;
- Garantir le droit à l'information du public.

- Quelles sont les thématiques abordées dans l'évaluation environnementale ?



Le projet de PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme intercommunal- Habitat) de la communauté de communes de Vierzon-Sologne-Berry vise à structurer le développement urbain à l'échelle intercommunale. Il s'articule autour d'une vision cohérente de l'aménagement du territoire, intégrant les enjeux locaux en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilité et de préservation de l'environnement.



Le territoire de Vierzon-Sologne-Berry, IETI

Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

Les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale d'un PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat) est un processus visant à intégrer les enjeux environnementaux dans l'élaboration du document d'urbanisme dès les phases initiales de réflexion. Cette démarche a pour

objectif de garantir un développement équilibré du territoire tout en prenant en compte l'environnement de manière globale.

Le présent document vise à retranscrire cette démarche et à exprimer la manière dont ont été pris en compte les enjeux environnementaux lors de la constitution du document d'urbanisme.

Contenu de l'évaluation environnementale

Le contenu du dossier d'évaluation environnementale est conforme à l'article R.104-18 du code de l'environnement et comprend ainsi :

- Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et de son articulation avec les autres documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

- Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

- Une analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement (santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages) ;

- Une analyse des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;

- L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et 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 document ;

- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

- La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

- Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Les principes de l'évaluation environnementale

Plusieurs principes permettent à l'évaluation environnementale d'assurer la prise en compte de l'environnement au sein du document d'urbanisme en garantissant un accompagnement de la maîtrise d'ouvrage tout au long du processus.

L'évaluation environnementale : un processus itératif tout au long du projet de PLUi-H

La démarche itérative vise à questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, au fur et à mesure qu'il se précise et permet de faire évoluer le document au cours des différentes phases, notamment en amont des arbitrages politiques finaux. La démarche itérative fait de l'évaluation environnementale un outil d'aide à la décision permettant de réinterroger le projet à chaque étape clé.

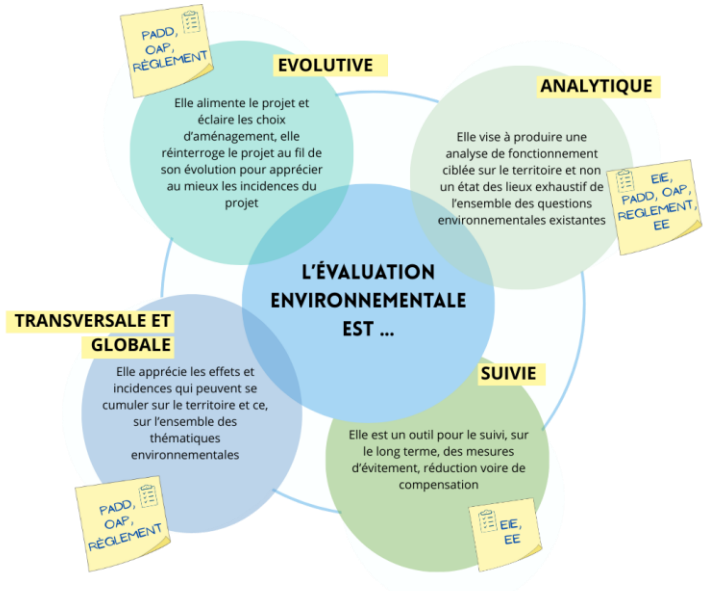


Schéma de l'évaluation environnementale, IETI

L'évaluation environnementale a ainsi débuté dès les phases amonts du projet et a été réalisée en continu, de manière itérative.

Des réductions des incidences du PLUi-H ont ainsi été proposées de manière continue (suppression, déplacement, modification d'un secteur de projet) afin que le bilan du PLUi-H soit à minima neutre, sinon positif pour l'environnement.

Ainsi, au cours des phases suivantes, de nombreux allers-retours ont été fait avec l'équipe projet afin d'assurer l'amélioration continue du projet du PLUi-H :

- **Phase du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
  - La participation à la définition du PADD a permis d'intégrer la prise en compte des enjeux environnementaux dans la définition du projet de développement porté par la Communauté d'Agglomération. Les différents scenarios étudiés lors des réunions de travail en amont du PADD ont pris en compte les enjeux environnementaux et ont présentés les impacts environnementaux que chaque orientation politique pouvait avoir sur le long terme.
  - En prime de cette participation à l'élaboration du PADD, celui-ci a fait l'objet d'une analyse afin de prévenir au mieux les impacts sur l'environnement.
- **Phase d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)**
  - L'analyse des cahiers fonciers a permis de mettre en avant, dès le début, les enjeux environnementaux des différentes zones AU. Ces cahiers fonciers ont localisé, pour chaque commune, les enjeux environnementaux, mais aussi les risques afin de pouvoir mettre en parallèle les souhaits de développement et les enjeux terrain. Ces cahiers ont ainsi été une aide à la décision dès le début du travail sur les OAP.
  - Le guide général des OAP sectorielles a permis d'intégrer, dans toutes les OAP, des objectifs en matière environnementales.

- La relecture des OAP au cours de leur élaboration a permis de faire des retours sur le dessin et les mesures définies pour chacun des secteurs. L'objectif étant d'amener, à travers les OAP, à réduire au maximum les incidences liées à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs

- **Phase du règlement et zonage :**
  - Dans le cadre des cahiers fonciers, l'analyse des secteurs à enjeux a été fournie comme aide à la décision dès le début du travail de zonage. Cette manière de procéder a permis d'éclairer et d'orienter certaines décisions en mettant en regard les choix de projets portés par le PLUi-H et les enjeux environnementaux.

Aussi, la partie « **Evaluation Environnementale** » du rapport de présentation a pour objectif d'analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUi-H sur l'environnement, dans sa version finalisée, et tient compte de l'ensemble du processus réalisé en amont. Elle se base sur le diagnostic de l'état initial de l'environnement, complété par des analyses plus fines sur les sites de développement potentiels concernés par des thématiques telles que la biodiversité, les zones humides ou encore la présence de ruissellement.

En complément, le processus d'évaluation environnementale a conduit à intégrer des mesures dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le zonage et règlement, pour éviter, réduire ou compenser l'impact de la mise en œuvre du plan.

Il est à noter que le PLUi-H doit être compatible avec les prescriptions d'autres documents de planification environnementale, parmi lesquels les orientations environnementales du SCoT, du PCAET, du SDAGE et du SAGE etc.

Une démarche proportionnée

La précision et l'exhaustivité de l'évaluation environnementale doivent être adaptées à la nature, à l'ampleur et au niveau de précision des orientations et dispositions évaluées ainsi qu'à la sensibilité du territoire aux enjeux environnementaux.
L'analyse doit également prendre en considération, mais sans s'y substituer, les évaluations réalisées en amont (dans le cadre des documents supra) et en aval (dans le cadre des projets) afin de construire un cadre réglementaire pertinent pour les aménagements urbains.

Le niveau de précision de l'évaluation environnementale peut s'affiner au fur et à mesure que le contenu du document d'urbanisme se précise dans un principe d'amélioration continue.

Une démarche transversale, rétrospective et prospective

L'évaluation environnementale s'inscrit dans une démarche transversale consistant à identifier les interactions entre les différentes composantes environnementales afin de valoriser les synergies d'action possibles et d'anticiper les potentielles contradictions.

Elle comprend une dimension rétrospective au regard de la mise en œuvre des documents d'urbanisme antérieurs, de l'historique du territoire et des pressions correspondantes. Cette dimension est retranscrite à travers une analyse des dynamiques de milieu physique, humain et paysager du territoire afin de traduire les tendances à plus ou moins long terme.

Elle intègre une réflexion prospective visant à anticiper les tendances de l'évolution du territoire et aider à construire une stratégie pour son avenir. Cette réflexion se traduit par l'anticipation d'un scénario au fil de l'eau et de scénarii prospectifs.

Une démarche territorialisée

La démarche territorialisée consiste à contextualiser l'étude environnementale en fonction des différentes composantes du territoire et de leur échelle d'appréciation.

Elle vise, au-delà du périmètre d'application du document d'urbanisme, à considérer l'interaction entre les différents territoires. Elle implique une

analyse multiscalaire à travers laquelle le choix de l'échelle doit se référer à l'objet étudié, aux outils de planification mobilisés et aux incidences concernées.

Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale

Principe de l'analyse environnementale du PLUi-H

Afin de faciliter la compréhension du PLUi-H, conformément à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée est présentée dans ce chapitre.

A noter que l'ensemble des travaux de la démarche d'évaluation environnementale, synthétisée ci-après, trouve sa retranscription réelle dans plusieurs parties du rapport de présentation :

- L'état initial de l'environnement ;
- Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- L'explication des choix retenus pour établir le PADD ;
- L'évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Rappel des objectifs de la démarche

L'un des objectifs de la démarche d'évaluation environnementale du PLUi-H a été de dépasser le cadre strict de l'expertise afin de rendre les enjeux environnementaux plus accessibles et de faciliter l'identification des mesures à adopter. L'évaluation environnementale du PLUi-H a ainsi été conçue comme un outil d'aide à la décision pour les élus.

Il s'agissait donc :

- De faire émerger les enjeux environnementaux principaux ou majeurs à l'échelle du territoire pour éclairer le diagnostic, puis les choix d'aménagement pris dans le cadre du projet ;
- De favoriser l'émergence d'incidences positives du PLUi-H sur l'environnement ;
- D'anticiper les incidences négatives les plus fortes sur l'environnement, celles qualifiées de notables, et envisager les mesures à prendre en amont pour éviter ou réduire ces incidences ;
- D'évaluer la faisabilité des mesures compensatoires pour les impacts résiduels.

La connaissance en amont des enjeux environnementaux par les acteurs de la planification est donc essentielle. Pour cela, l'état initial de l'environnement et l'expertise de terrain ont permis d'acquérir une vision globale des enjeux environnementaux du territoire devant être intégrés dans le projet de PLUi-H. Les préconisations en découlant ont permis de réinterroger ou de préciser les choix du projet, d'ajuster les périmètres des secteurs d'urbanisation, de compléter les orientations d'aménagement et d'identifier les mesures de réduction et de compensation à intégrer dans le document d'urbanisme.

Rappel d'évaluation en continu et itératif

L'État Initial de l'Environnement (EIE), réalisé en amont du projet, a permis de dégager les grands enjeux environnementaux du territoire et de les traduire dans les domaines de compétences du PLUi-H de la communauté de commune de Vierzon-Sologne-Berry.

Pour jouer son rôle d'outil d'aide à la décision, l'analyse des incidences prévisibles et notables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement a été réalisée sur cette base, au fil du projet. La mise en place d'un processus itératif a permis de réinterroger en permanence le projet au regard de ses incidences. Cette approche permet aux élus de connaître en amont les incidences du projet afin de les éviter ou les réduire lorsque c'est possible (réorientation des choix de développement) ou, à défaut, de les compenser (pour les choix stratégiques qui ne laissent pas d'autres options).

Cette démarche continue et itérative a été menée tout au long de l'élaboration du projet par l'ensemble du groupement mandaté et le mandataire.

Des études naturalistes complémentaires et l'évaluation des incidences du PLUi-H sur les sites Natura 2000 ont fait l'objet d'un accompagnement par un écologue afin de garantir l'expertise de l'analyse.

L'évaluation environnementale a permis aux élus de tendre vers le meilleur équilibre entre préservation de l'environnement et développement de leur territoire, de faire évoluer le PADD et d'écarter certaines incidences à travers notamment les choix de localisation et de dimensionnement des zones d'urbanisation futures. L'évaluation des incidences s'est faite au regard de la sensibilité environnementale du territoire du PLUi-H, des informations et

données locales disponibles et de la valeur quantitative et qualitative des espaces concernés. Par exemple :

- Des secteurs d'urbanisation potentielles ont été écartés à la suite d'une préanalyse mettant en évidence des enjeux environnementaux forts (…) ;
- Des secteurs ont été réduits (….)
- Les espaces à enjeux environnementaux et paysagers ont fait l'objet d'un classement spécifique, permettant ainsi une adaptation plus fine du règlement au contexte environnemental

Ces mesures ont permis de réduire de manière significative les impacts les plus forts sur le milieu. Néanmoins, certaines incidences résiduelles subsistent compte tenu du fait que certains secteurs vont être ouverts à l'urbanisation et, de fait, être artificialisés.

En complément, le processus d'évaluation environnementale a donc conduit à intégrer des prescriptions environnementales dans les orientations d'aménagement et le règlement du PLUi-H pour éviter, réduire ou compenser l'impact de la mise en œuvre du plan.
Ces prescriptions ont été réalisés à l'aide :

- De mesures d'évitement sous la forme d'adaptation du règlement écrit et graphique et des OAP pour éviter des incidences négatives (zonages inconstructibles, marges de recul des constructions, utilisation du sol interdite, éléments préservés au sein des opérations d'aménagement…) :
  - Les OAP ont permis de préserver les éléments existants tels que les boisements ou les arbres remarquables et imposent un travail sur les franges des parcelles (traitement qualitatif et quantitatif des haies) ;
- De mesures de réduction sous la forme d'adaptation du règlement écrit et graphique ou des OAP pour réduire les incidences (OAP sectorielles et réglementaires) ;

Il a été tenu compte de la plurifonctionnalité des mesures, celles-ci ayant souvent une incidence positive pour un ensemble d'enjeux environnementaux. Il a également été nécessaire de vérifier que les mesures proposées ne soient pas en contradiction entre les différentes thématiques abordées.

Sources utilisées et acteurs mobilisés

L'évaluation environnementale a nécessité la mobilisation des données disponibles auprès des communes, de la communauté de communes et des différents acteurs institutionnels présents sur le territoire :

- SCoT ;
- SRADDET ;
- SDAGE
- PCAET ;
- SAGE.

Les travaux d'élaboration du PLUi-H se caractérisent par une forte implication des élus à travers des réunions récurrentes de travail et de concertation, majoritairement en format intercommunal, avec des points spécifiques consacrés aux problématiques environnementales afin de placer le processus d'évaluation environnementale au cœur de l'élaboration du projet. Les temps d'échanges ont pris différentes formes (réunions de travail, comité de pilotage, ateliers, …) afin de mobiliser le plus d'élus et d'acteurs du territoire possible.

Les personnes publiques associées et l'Etat ont également été associés à l'élaboration du PLUi-H dans le cadre plusieurs réunions PPA. Au nombre de 3, ces réunions ont permis de mobiliser les acteurs suivants : DDT, SCoT Vierzon, bailleurs sociaux, ARS Centre-Val-de-Loire, Chambre de l'agriculture du Cher, sous-préfecture du Cher, ABF.

Caractérisation de l'état initial de l'environnement

Les données nécessaires à la réalisation de l'état initial de l'environnement ont été collectées entre 2022 et 2025. La première rédaction de cette pièce a été réalisée en 2022 par le bureau d'études BIOTOPE, au démarrage de la mission. Avant la procédure d'arrêt, l'ensemble des pièces ont été mises à jour afin de refléter les connaissances les plus actuelles.

L'analyse de l'état initial du territoire permet d'établir une synthèse des caractéristiques et des sensibilités du territoire. On soulignera cependant que l'ensemble de ces contacts ou documents a été pris en compte à une date donnée et que, bien que des mises à jour soient intervenues, le présent dossier ne peut intégrer l'ensemble des connaissances et la totalité des évolutions qui auraient vu le jour ultérieurement.

L'état initial de l'environnement est synthétisé dans l'évaluation environnementale au chapitre **L'état initial de l'environnement.** Il est présenté de manière intégrale dans la pièce **Rapport de présentation – Etat initial de l'environnement.**

Définition du scenario au fil de l'eau

L'intérêt de développer un scenario au fil de l'eau

Il permet d'éclairer les choix et de requestionner leur pertinence au regard de l'évolution potentielle du territoire sans le projet de développement du territoire porté par le PLUi-H. Il s'agit d'un état de référence qui est mobilisé pour la suite de la démarche.

Le scénario au fil de l'eau présente une synthèse des perspectives d'évolution du territoire, selon l'hypothèse d'une poursuite des tendances identifiées et des orientations et choix retenus par les PLU actuellement en vigueur à l'échelle communale.

Le scenario au fil de l'eau est précisé au paragraphe suivant : **Scenario au fil de l'eau.**

Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis des documents cadres

D'un point de vue réglementaire, le PLUi-H se doit d'être compatible avec un certain nombre de documents cadres et directeurs. Sur le territoire de la communauté de commune Vierzon-Sologne-Berry, il est donc nécessaire de justifier de la compatibilité avec :

- Les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Centre-Val de Loire ;
- Les orientations fondamentales et objectifs de qualité et quantité des eaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2022-2027 ;
- Les orientations fondamentales et objectifs de protection du SAGE Cher Aval ;
- Les orientation fondamentales et objectifs de protection du SAGE Cher Amont
- Les orientations fondamentales et objectifs de protection du SAGE Yèvre-Auron ;
- Les axes du PCAET de Vierzon-Sologne-Berry.

Dans l'ensemble des cas, il s'agit d'un rapport de compatibilité et non pas de conformité, c'est-à-dire, qu'il n'y a pas de traduction au sens strict des orientations et objectifs.

Il s'agit donc, dans l'analyse, de vérifier que la réalisation du PLUi-H n'entre pas en contradiction avec les orientations de ces documents et qu'elle contribue, à leur échelle, à l'atteinte des objectifs fixés. Aussi, pour chaque document imposant un rapport de compatibilité au PLUi-H les orientations ou objectifs ont été détaillés sous la forme de tableaux.

L'objectif de l'évaluation environnementale est de caractériser la manière dont la modification du PLUi-H Vierzon-Sologne-Berry influence les différents thèmes ou compartiment environnementaux.

L'analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis des documents cadres est précisée au chapitre

Démarche d'évaluation environnementale appliquée aux différentes pièces du PLUi-H

Analyse des différentes pièces du PLUi-H

Le paragraphe ci-dessous vise à présenter la manière dont la démarche d'évaluation environnementale s'est intégrée dans la construction du projet de territoire.

L'analyse du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit une ambition politique portée et partagée par les élus du territoire. Toutefois, cette ambition doit s'inscrire dans le contexte territorial et local de manière à intégrer les enjeux environnementaux existants sur le territoire.

La démarche d'évaluation environnementale dans le cadre de la construction de ce projet de territoire s'est concrétisée de la manière suivante :

- Identification des enjeux territoriaux dans le cadre de l'état initial de l'environnement ;
- Participation à des ateliers de définition des enjeux du territoire et mise en perspective avec les ambitions à porter sur le territoire (cette phase a eu lieu au cours du diagnostic) ;
- Relecture et analyse critique de la trame du PADD afin d'assurer la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux ;
- La constitution du PADD, porté par les élus, s'est donc accompagnée de manière itérative afin d'affiner la rédaction des orientations et des objectifs.

L'analyse du PADD est présentée dans le chapitre ci-contre **: Analyse du projet politique (PADD) par thématique environnementale**.

L'analyse des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les lignes directrices des principaux projets portés sur le territoire en indiquant notamment les grandes intentions portées en termes de constructibilité, de spatialisation, de qualité, de performance environnementale et d'insertion paysagère…

Les OAP étant opposables par compatibilité (et non par conformité) aux demandes d'autorisation d'urbanisme, elles constituent un élément important pour intégrer les ambitions environnementales dans les futurs projets de territoire. D'autant que, dans le cas des OAP sectorielles, elles peuvent encadrer des secteurs faisant l'objet, entre autres, d'une ouverture à l'urbanisation ou d'une densification.

La démarche d'évaluation environnementale dans le cadre de la construction de ce projet de territoire s'est alors concrétisée de la manière suivante :

- Lors de l'identification des secteurs pressentis comme en évolution sur le territoire, des alertes ont été émises vis-à-vis des secteurs comportant une sensibilité environnementale potentielle ;
- Lors de la construction des OAP, des analyses de celles-ci et des principes développés ont été effectuées de manière itérative afin de viser l'amélioration aussi bien du dessin que des orientations données :

Cette démarche a permis de requestionner le dessin de certaines OAP en proposant des ajustements visant à assurer une meilleure prise en compte des dynamiques environnementales ou de venir préciser les ambitions exprimées dans le corps de l'OAP.

Conformément à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, la constitution d'une OAP relevant de la prise en compte des continuités écologiques est obligatoire. Cette OAP répond pleinement à la démarche d'évaluation environnementale du PLU en garantissant l'intégration d'objectifs relatifs au maintien des continuités écologiques sur le territoire mais également, de manière plus large, à la prise en compte de l'environnement dans le PLUi-H. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, le choix a été fait d'intégrer la prise en compte des continuités écologiques au sein de l'OAP « Patrimoine ».

Cette OAP a été constituée sur la base d'échanges avec la communauté de commune Vierzon-Sologne-Berry afin de combiner aussi bien les projets et démarches portées sur le territoire que les enjeux identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement en matière de continuités écologiques, d'accessibilité aux espaces verts, de prise en compte du dérèglement climatique etc.

L'analyse des OAP est disponible au chapitre ci-contre : **Analyse des OAP thématiques** et **Analyse des OAP sectorielles**

L'analyse du règlement

Le règlement qu'il soit graphique ou écrit, constitue l'un des outils les plus importants du PLUi-H puisqu'il vient s'imposer sur l'ensemble du territoire dans un rapport de conformité avec les autorisations d'urbanisme délivrées. La constitution de celui-ci doit donc permettre d'encadrer de manière très précise les futurs projets.

L'évaluation environnementale du règlement consiste à confronter les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement aux pièces opposables du PLUi-H. Il s'agit d'analyser objectivement les incidences négatives et positives de la mise en œuvre du PLUi-H sur l'environnement, et d'identifier si les enjeux sont bien pris en compte dans le règlement écrit, ainsi que les modalités de protection ou de prise en compte retenues.
La démarche d'évaluation environnementale dans le cadre de la construction de ce projet de territoire s'est concrétisée de la manière suivante :

- L'ensemble du projet de règlement écrit a été relu afin d'identifier au plus tôt les thématiques environnementales pouvant être manquantes ou insuffisamment.

L'analyse du règlement, écrit et graphique, est disponible au chapitre ci-contre : **Analyse du règlement écrit et graphique** du PLUi-H**.**

Définition de incidences

L'évaluation environnementale a pour objectif de caractériser les incidences du projet de PLUi-H sur l'environnement. Celles-ci ont été regroupées selon 6 catégories de manière à favoriser leur appréhension par l'ensemble des lecteurs.

Les incidences ont été classées en fonction de leur effet sur l'environnement :

INCIDENCE	DESCRIPTION
Incidence très positive (++)	La disposition contribue à limiter ou réduire les effets du plan sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement.
Incidence positive (+)	La disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions peuvent être envisagées pour augmenter l'intensité des effets.
Incidence neutre	La disposition ne produit pas d'effet sur l'environnement.
Incidence mitigée (+/-)	La disposition a des effets positifs et négatifs sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement
Incidence négative (-)	La disposition a des effets notables défavorables mais limités
Incidence très négative (--)	La disposition a des effets notables largement défavorables sur un ou plusieurs thèmes environnementaux résultant d'un choix volontariste en faveur du projet.

Le processus de caractérisation des incidences s'est construit de la manière suivante :

- Les **incidences brutes** ont été définies dans un premier temps, il s'agit de **l'impact initial**. Celui-ci est déterminé sur la base de la sensibilité de chaque thématique environnementale ;
- Les mesures mises en œuvre dans le PLU permettant l'évitement, la réduction ou la compensation des impacts ont été détaillées ;
- Les mesures prises dans le PLU sont distinguées en fonction de la pièce dans laquelle il est possible de les retrouver : PADD, OAP, PLU

Sur la base des mesures définies dans le PLU, l'impact initial a été réévalué de manière à estimer **l'impact résiduel** subsistant après la mise en œuvre des mesures ;

Si l'impact résiduel présente un caractère négatif ou très négatif, des mesures complémentaires visant l'évitement, la réduction ou la compensation sont

alors proposées[1] afin d'amener autant que possible le projet à avoir une incidence neutre sur l'environnement.

L'ensemble de cette analyse est formalisé sous la forme de tableaux de synthèse afin de faciliter la lecture et la compréhension de la démarche mise en œuvre :

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Il est indiqué la thématique étudiée	Les caractéristiques de l'incidence sont présentées	Le niveau d'impact des incidences est évalué	Les mesures mises en œuvre sont décrites	Le niveau d'impact est réévalué au regard des mesures	Les mesures proposées (non mises en œuvre dans le cadre du PLU) sont présentées

[1] A noter que, dans certains cas, des mesures complémentaires sont également proposées pour des impacts résiduels positifs. L'idée étant de venir renforcer davantage encore cette incidence positive.

LES GRANDS ENJEUX AU REGARD DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRITOIRE

L'état initial de l'environnement

Caractéristiques physiques

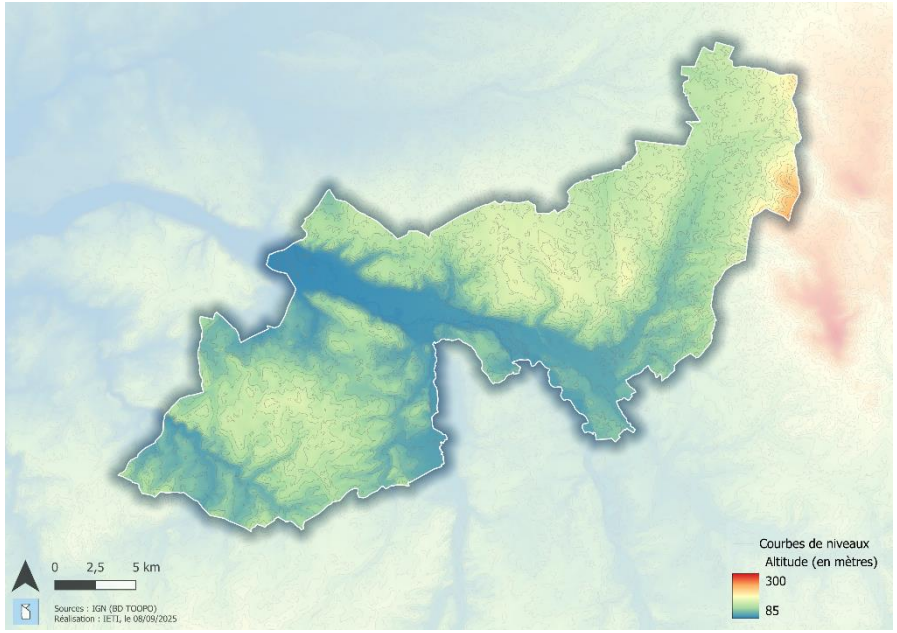
L'état initial de l'environnement a mis en exergue les éléments suivants :

Atouts et opportunités	Contraintes et menaces
Un climat doux plutôt sec et chaud pour le département du Cher **Une politique visant le développement de la nature en ville et des continuités écologiques.**	Une modification déjà perceptible des paramètres climatiques (augmentation des jours de chaleur, diminution des jours de gel) Un renforcement du dérèglement climatique (augmentation des périodes de sécheresses / hétérogénéité croissante des précipitations) venant renforcer la vulnérabilité du territoire (population, biodiversité, risques ...)

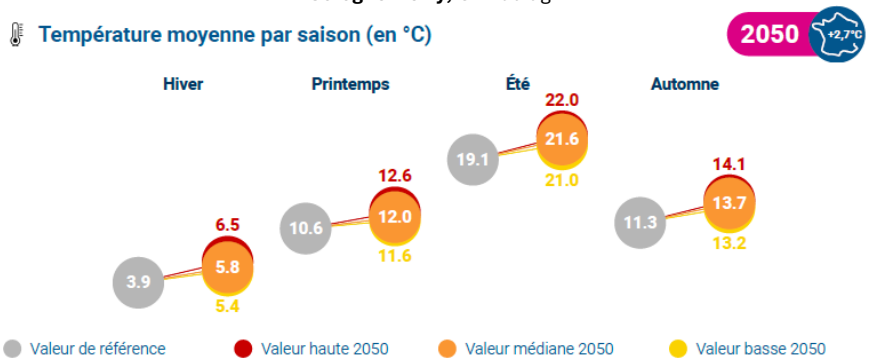
Ont ainsi été identifiés les enjeux suivants :

- Mise en valeur de la variété des contextes paysagers du territoire ;
- Accompagnement des risques dans le contexte topographique (ruissellement, éboulements, ...)
- Intégration du contexte géologique dans les choix de développement urbain ;
- Valorisation des sols naturels pour leurs qualités agronomiques et écologiques ;
- Préservation des ressources constituées par le sol et le sous-sol ;
- Renforcement de la qualité des sols en milieu urbain ;
- Intégration dans la planification urbaine d'éléments de réponse aux problématiques émergentes (phénomènes d'ilots de chaleur urbain, augmentation de la fréquentation des inondations, ...)

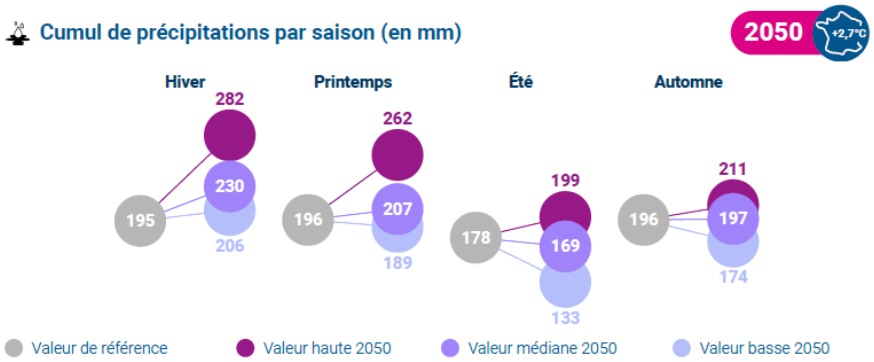
Topographie de Vierzon-Sologne-Berry



Température moyenne par saison à horizon 2050 sur Vierzon-Sologne-Berry, Climadiag



Cumul de précipitations par saison (en mm) sur Vierzon Sologne Berry à horizon 2050, Climadiag



Hydrologie

L'état initial de l'environnement a mis en exergue les éléments suivants :

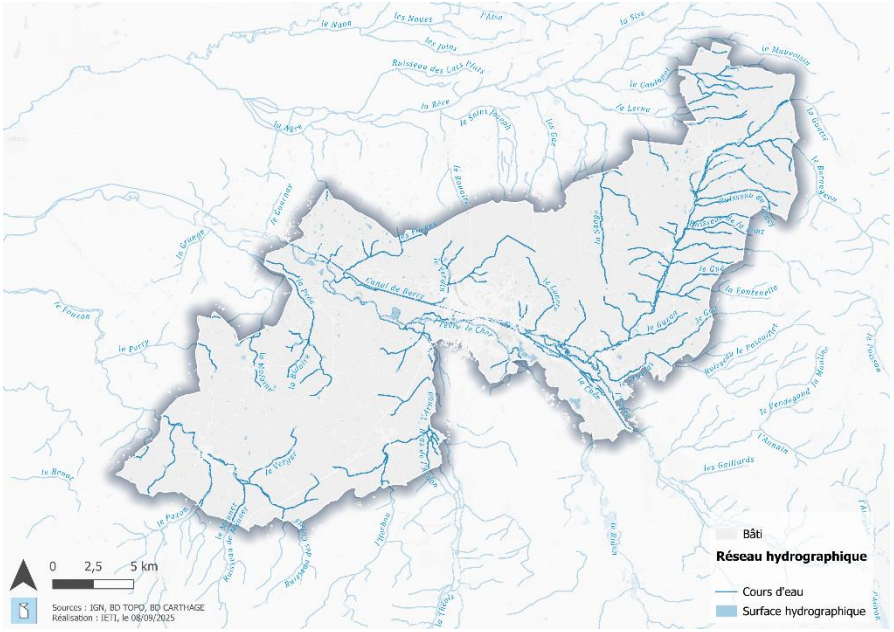
Atouts et opportunités	Contraintes et menaces
Des périmètres de captages qui permettent de préserver la qualité de la ressource en eau potable Une réorganisation de la compétence en eau potable Une eau distribuée de bonne qualité et un état quantitatif des ressources en eau qui s'améliore Un réseau d'assainissement collectif en capacité de subvenir au besoin d'une augmentation de la population	1 périmètre ne bénéficiant pas de DUP (Nohant- en-Graçay) Une augmentation de la consommation d'eau potable sur Foëcy mais également sur la SIAEP de Genouilly Une alimentation en eau potable tendue pour le SIAEPA de la région de Graçay (débit limité)

Ont ainsi été identifiés les enjeux suivants :

- Respecter les prescriptions définies au sein des périmètres de protection de captage
- Adapter la planification urbaine aux capacités des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable notamment sur les communes de Genouilly, Graçay, Nohant-en-Graçay, Saint-Outrille où les capacités de production d'eau potable sont déjà au maximum
- Encourager une réduction de la consommation d'eau potable, en encourageant notamment l'utilisation de système de récupération des eaux pluviales pour les eaux de non-consommation
- Continuer d'améliorer les réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de limiter les risques de pollution et les pertes en eau potable.
- Promouvoir la sécurisation des dessertes en eau (interconnexion des captages, diversification de la ressource) pour faire face à une

éventuelle défaillance quantitative et/ou qualitative de la ressource (chlorure de vinyle monomère).

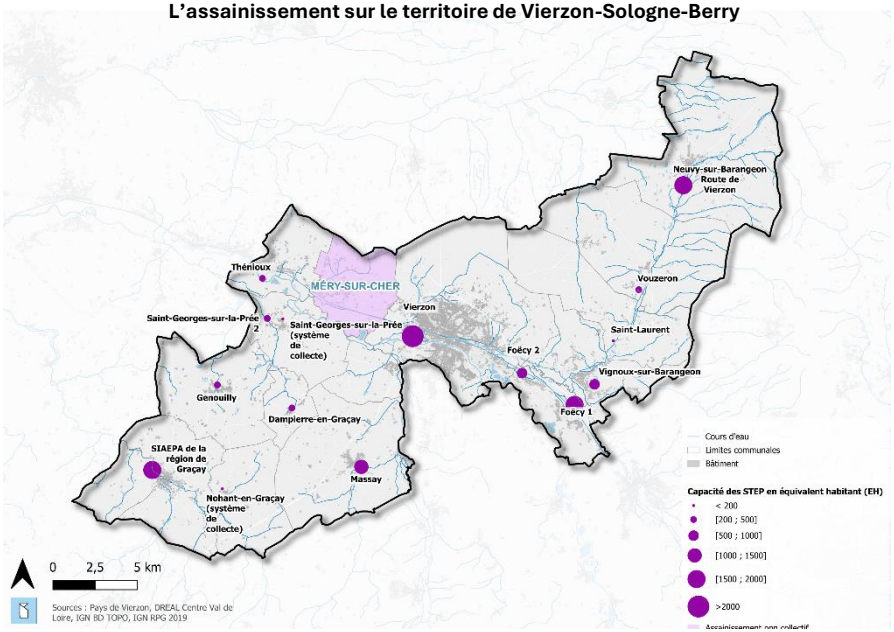
Le réseau hydrographique de Vierzon-Sologne-Berry



L'alimentation en eau potable du territoire Vierzon-Sologne-Berry

UGE	Communes desservies sur la CCPMC	Année RPQS le plus récent	Volume d'eau produit (en m³/an)	Nombre d'abonnés / Population estimée	Volume consommé autorisé (en m³/an)	Consommation (en L/hab/jr)	Evolution n/n+1	
							Population desservie	Volume consommé autorisé
Foëcy	Foëcy	2023	232 959	1065 / 2068	120 440	104,17	6,90 %	5 %
Massay	Massay	2024	36 576	770 / 1372	71 253	82,21	-1,50 %	-13,30 %
Neuvy-sur-Barangeon	Neuvy-sur-Barangeon	2024	59 606	710 / 1133	56 589	79,7	-1,20%	2,80%
SIAEP de Genouilly	Dampierre-en-Graçay	2024	92 234	918 / 1536	71 260	67,59	-1,22 %	4,90 %
	Genouilly							
	Saint-Georges-sur-la-Prée							
SIAEP Méreau – Saint Hilaire de Court	Saint-Hilaire-de-court	Pas de RPQS - Données issues EauFrance 2023	0	1625 / 3279	134 833	-	-	
SIAEP Thénioux/Méry-sur-Cher	Méry-sur-Cher	2024	77 291	708 / 1386	76 353	95,58	0,20%	4,90%
	Thénioux							
SIAEPA de la région de Graçay	Graçay	2024	96 495	1232 / 1840	86 673		-	-17,64 %
	Nohant-en-Graçay							
	Saint-Outrille							
SIAEP de Vignoux-sur-Barangeon	Saint-Laurent	Pas de RPQS - Données issues EauFrance 2023	327 190	2 667 / 5511	269 401			
	Vignoux-sur-Barangeon							
	Vouzeron							
Vierzon	Vierzon	2024	1 810 732	13 577/24 727	1 212 534	NA	0 %	-1,93 %

L'assainissement sur le territoire de Vierzon-Sologne-Berry



Biodiversité et continuités écologiques

L'état initial de l'environnement a mis en exergue les éléments suivants :

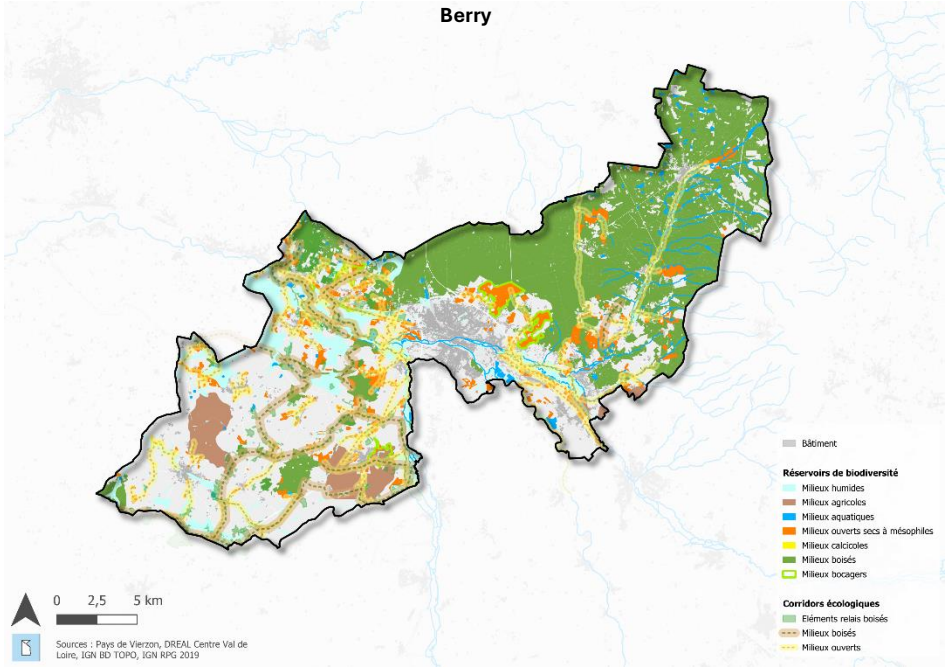
Atouts et opportunuités	Contraintes et menaces
Une richesse écologique liée à la présence d'une diversité d'habitats sur le territoire (cours d'eau, boisements, prairies, ...) ; Une diversité de cultures qui favorise la diversité des espèces liées aux milieux ouverts ;	La perméabilité du territoire mise à mal par une urbanisation très présente en bordure de cours d'eau ; Des routes à fort passage qui réduisent la perméabilité du territoire ;
Une protection et une reconnaissance des milieux d'intérêts sur le territoire (Cher, Yèvre) ; Des cœurs d'eau importants, tels que le Cher, jouant le rôle de continuité écologique ; Des milieux humides inventoriés par les SAGE, sources de biodiversité et autres services écosystémiques ; Une trame noire élaborée sur tout le territoire.	Des milieux ouverts menacés de fermeture par la dynamique naturelle des boisements ; Des peupleraies nombreuses au niveau de certains cours d'eau (la Prée, l'Arnon et l'Yèvre principalement) qui réduisent la fonctionnalité des zones humides ; Un manque de connaissance sur la présence éventuelle de milieux humides sur le SAGE Sauldre ; Un engrillagement de la forêt de Sologne entravant les déplacements de la faune

Ont ainsi été identifiés les enjeux suivants :

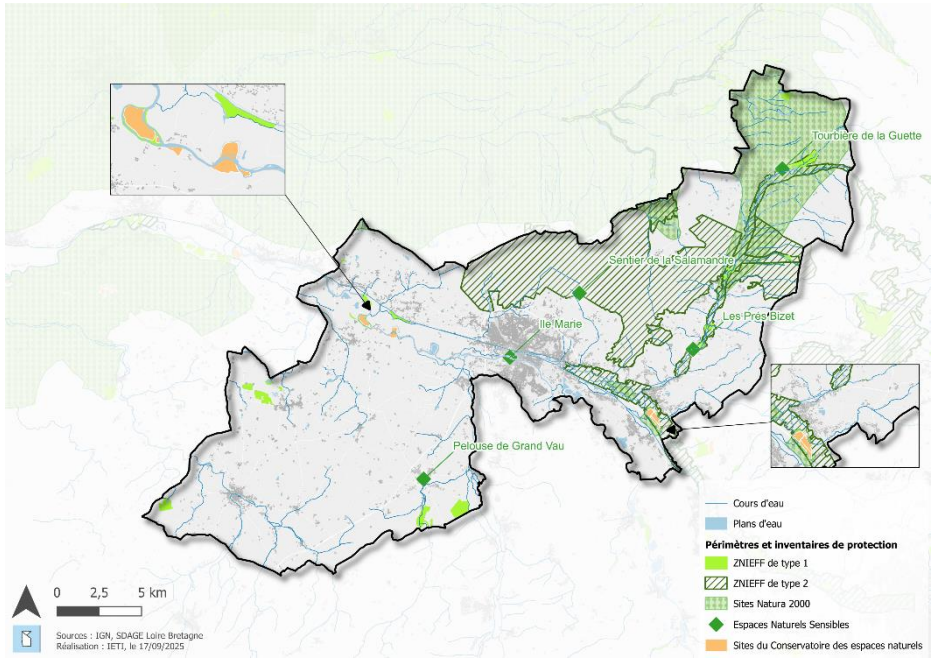
- Préservation des réservoirs et corridors de biodiversité de la pression urbaine et amélioration de leur fonctionnalité ;
- Préservation du maillage boisé (haies, bosquets, massifs forestier) et des milieux humides de l'urbanisation ;
- Lutte contre les espèces invasives ;
- Préservation des habitats potentiels ou avérés de chiroptères et réfléchir à une gestion de l'éclairage en faveur de la biodiversité nocturne ;
- Ouverture des milieux de pelouses et prairiaux menacés par la dynamique naturelle de fermeture en évitant le classement des boisements en EBC sur les réservoirs calcaires et de milieux ouverts ;
- Remise en état des milieux humides en évitant de classer les peupleraies en EBC ;

- Lutte contre l'engrillagement des milieux boisés qui présente des effets néfastes tant pour la biodiversité que pour l'activité touristique.

La trame verte et bleue sur le territoire de Vierzon-Sologne-Berry



Les périmètres et inventaire de protection Vierzon-Sologne-Berry





Les boisements du centre de la collectivité, plus relictuels, jouent le rôle d'espaces relais pour le déplacement de la faune au sein de la matrice agricole (source : Biotope)



Les autoroutes fragmentent le territoire en jouant le rôle d'obstacle dans le déplacement naturel des espèces (source : Biotope)

Risques naturels et technologiques

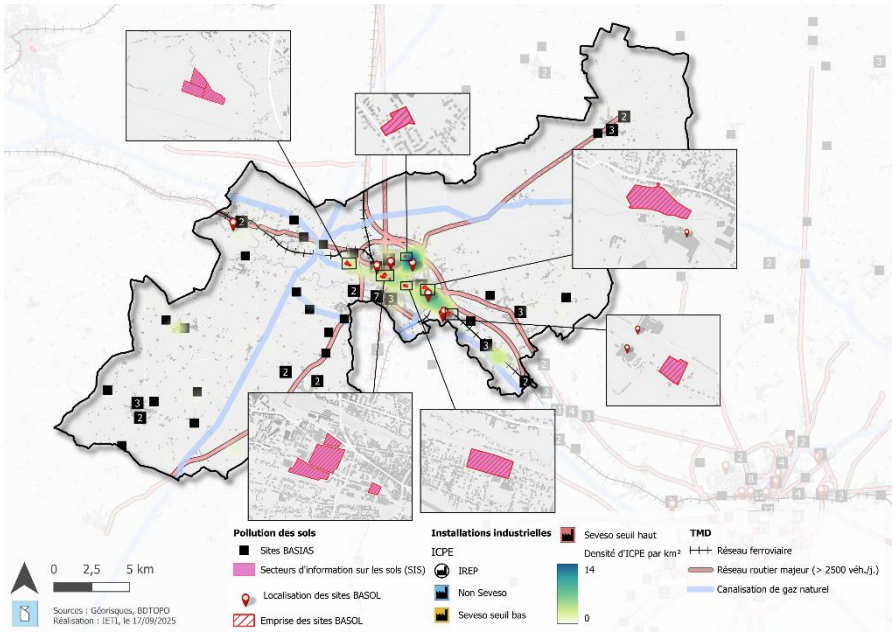
L'état initial de l'environnement a mis en exergue les éléments suivants :

Atouts et opportunuités	Contraintes et menaces
Encadrement du risque inondation par des PPRI ; Elaboration de PPR pour les risques liés au ruissellement	Risque d'inondation par remontée de nappe présent sur la plupart des centres-urbains de la communauté de communes ; Aléa fort pour le phénomène de retrait et gonflement des argiles sur plusieurs centres urbains ; Des risques liés à des voies de communication très fréquentées (A71, A20, D2076), aux voies ferrées et à la canalisation de gaz ; Des risques industriels relativement importants avec la présence de deux ICPE classées SEVESO seuil bas ; Une aggravation des phénomènes de risques naturels liés au dérèglement climatique (hétérogénéité des précipitations, augmentation des sécheresses, ...

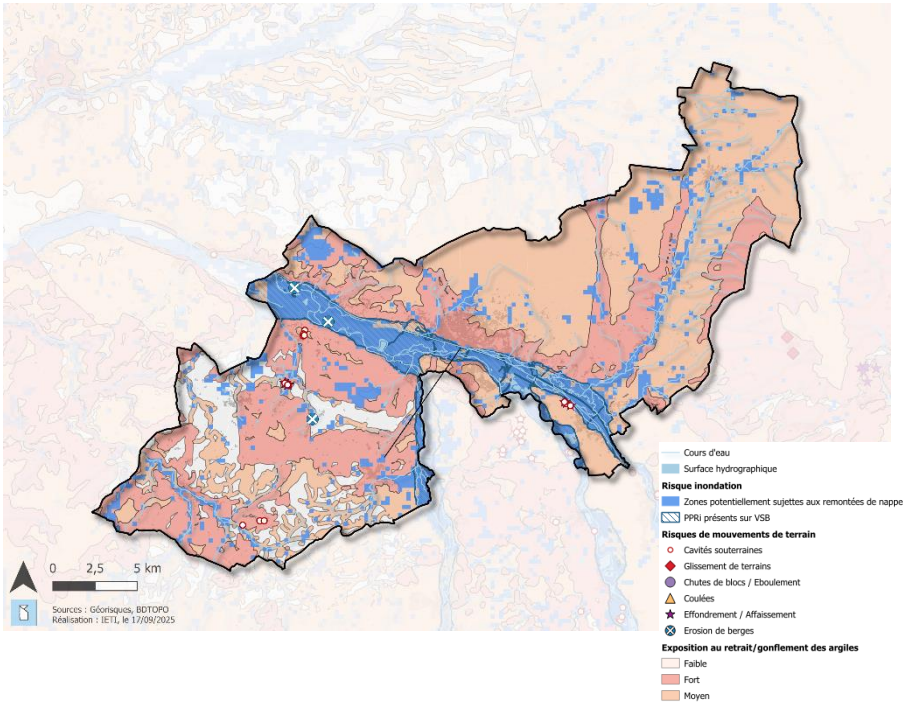
Ont ainsi été identifiés les enjeux suivants :

- Réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques naturels (inondations, mouvements de terrains) :
  - Désimperméabilisation des sols, conservation d'espaces de pleine terre ;
  - Adaptation des modes constructifs face au phénomène de remontées de nappe et phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
- Réduction de l'exposition de nouvelles populations et activités à des risques d'origine naturelle ou technologique en limitant l'implantation dans les zones concernées ou en mettant en œuvre des mesures de prévention ou d'adaptation ambitieuses

Les risques technologiques et nuisances sur le territoire de Vierzon-Sologne-Berry



Les risques naturels sur le territoire de Vierzon-Sologne-Berry



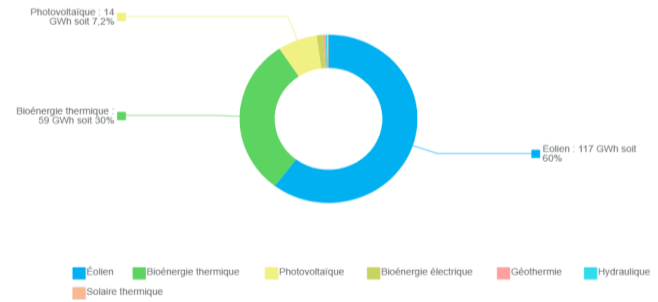
Gestion de l'énergie

L'état initial de l'environnement a mis en exergue les éléments suivants :

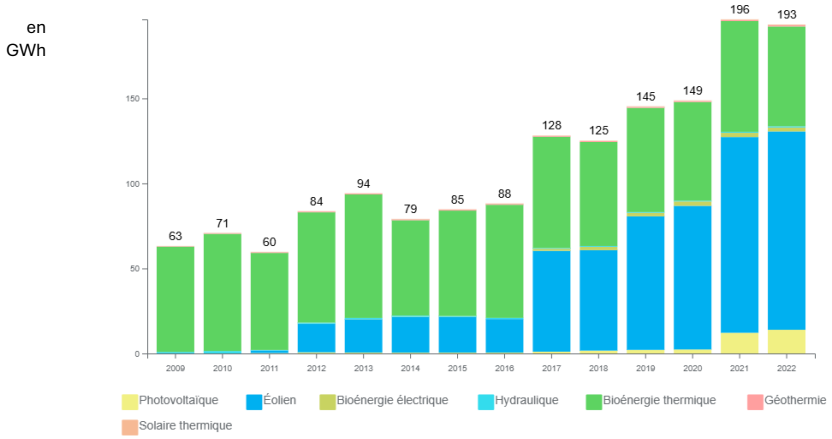
Atouts et opportunités	Contraintes et menaces
Une diminution de 20% des émissions de GES depuis 2008 ; Un développement en cours des énergies renouvelables sur le territoire ; Un potentiel de production d'énergies renouvelables qui pourrait couvrir près de 90 % de la consommation énergétique ; Un potentiel de séquestration de carbone sur le territoire.	Une prépondérance des transports routiers dans les consommations énergétiques et les émissions de GES ; Une forte concentration de la consommation énergétique sur la commune de Vierzon ; Une dépendance aux énergies fossiles du territoire.

Ont ainsi été identifiés les enjeux suivants :

- Réduction de la demande énergétique du territoire :
- Amélioration du parc existant ;
- Exemplarité des projets de constructions neufs (performances thermiques, conception bioclimatique) ;
- Développement de modes de déplacements sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants ;
- Encourager le recours aux énergies renouvelables et de récupération locales en tenant compte du potentiel solaire photovoltaïque et thermique et également du potentiel géothermique existant sur le territoire ;
- Réduction de l'artificialisation du territoire en préservant notamment les milieux qui captent le CO2 (zones humides, boisements, prairies etc...) ;
- Accompagnement et soutien des pratiques agricoles favorisant la capture du carbone (polyculture, agroforesterie, couverture des sols, rotation des cultures...)
- Développement d'une réflexion et d'actions autour d'un recours accru à des énergies renouvelables et matériaux d'origine biosourcés.

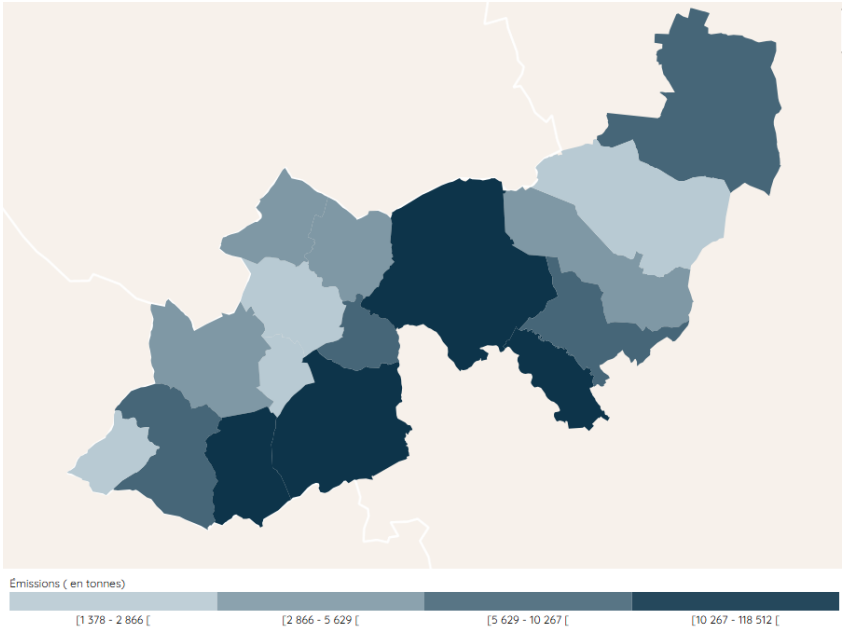


Production d'énergies renouvelables par type d'énergie sur le territoire de Vierzon Sologne Berry en 2022, ODACE LIGAIR

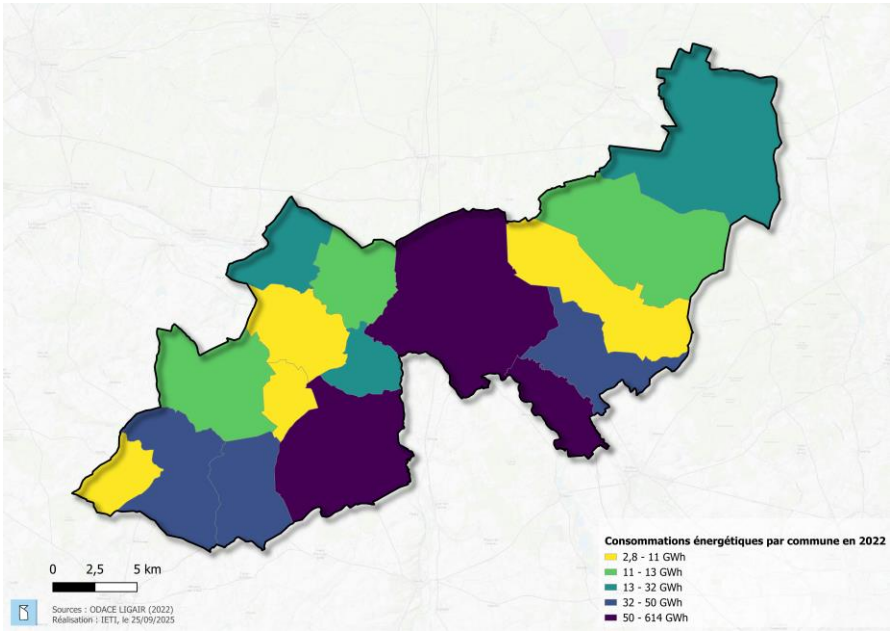


Evolution de la production d'énergies renouvelables par type d'énergie sur le territoire de Vierzon Sologne Berry en 2022, ODACE LIGAIR

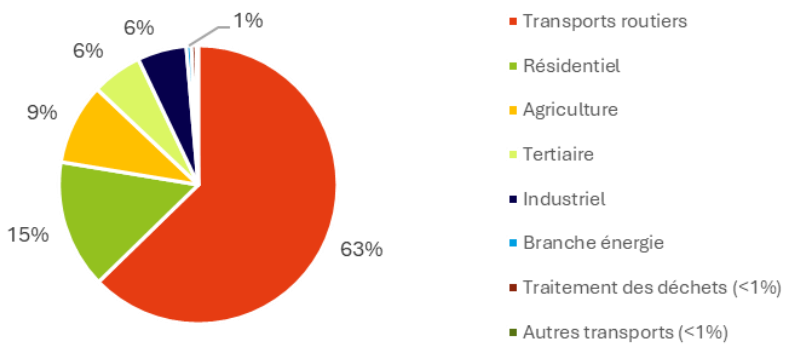
Les émissions en GES sur Vierzon Sologne Berry en 2022



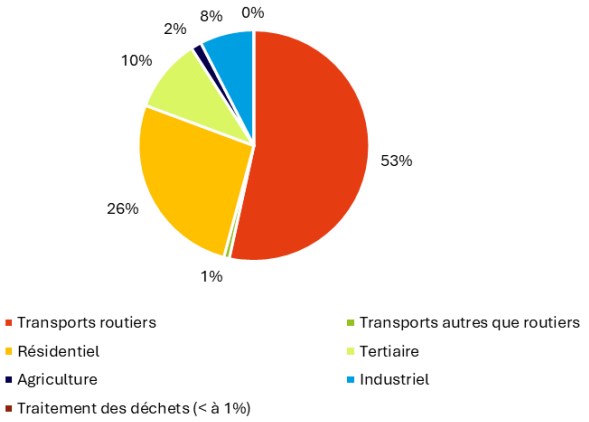
Les consommations énergétiques sur Vierzon Sologne Berry en 2022



Bilan des émissions de GES par secteur en 2022,
ODACE LIGAIR



Bilan des consommations énergétiques par secteurs en 2022,
ODACE LIGAIR



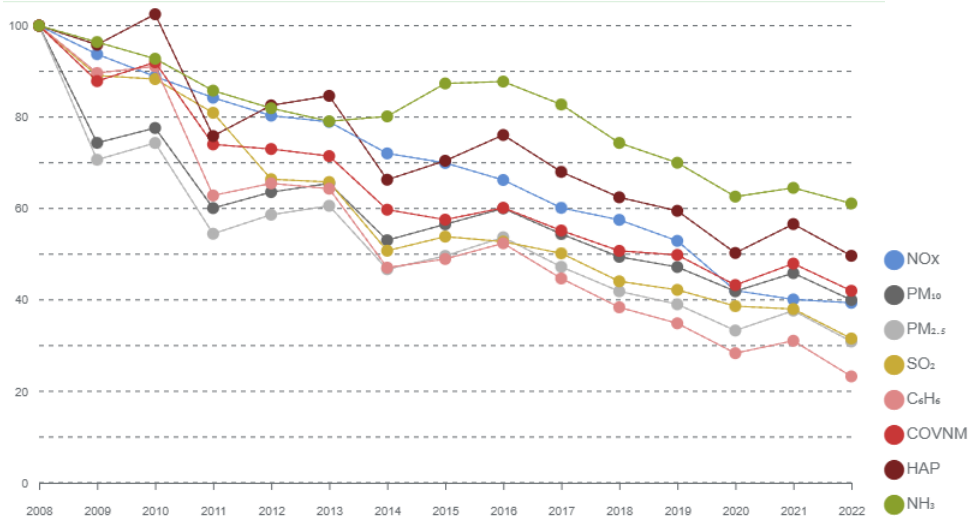
Pollution et nuisances

L'état initial de l'environnement a mis en exergue les éléments suivants :

Atouts et opportunuités	Contraintes et menaces
Les secteurs Est et Ouest préservés (nuisances sonores, qualité de l'air, ...) ; Une qualité de l'air plutôt bonne sur le territoire ; Des émissions de polluants atmosphériques en baisse sur le territoire en lien avec l'amélioration des procédés de combustion et l'évolution des combustibles ; Des concentrations de PM10 et NO2 inférieures aux valeurs limites fixées par la règlementation française ; Peu de pollution lumineuse en dehors de la commune de Vierzon ; Des nuisances sonores dues à la voie ferrée sur Vierzon encadrée par un PPBE	Des concentrations de PM10 et NO2 qui effleurent les valeurs limites recommandées par l'OMS ; Des routes et voies ferrées classées pour leurs nuisances sonores ; Des secteurs densément peuplés soumis à une multiplicité de nuisances (sonores, pollution atmosphérique, îlots de chaleur urbain)

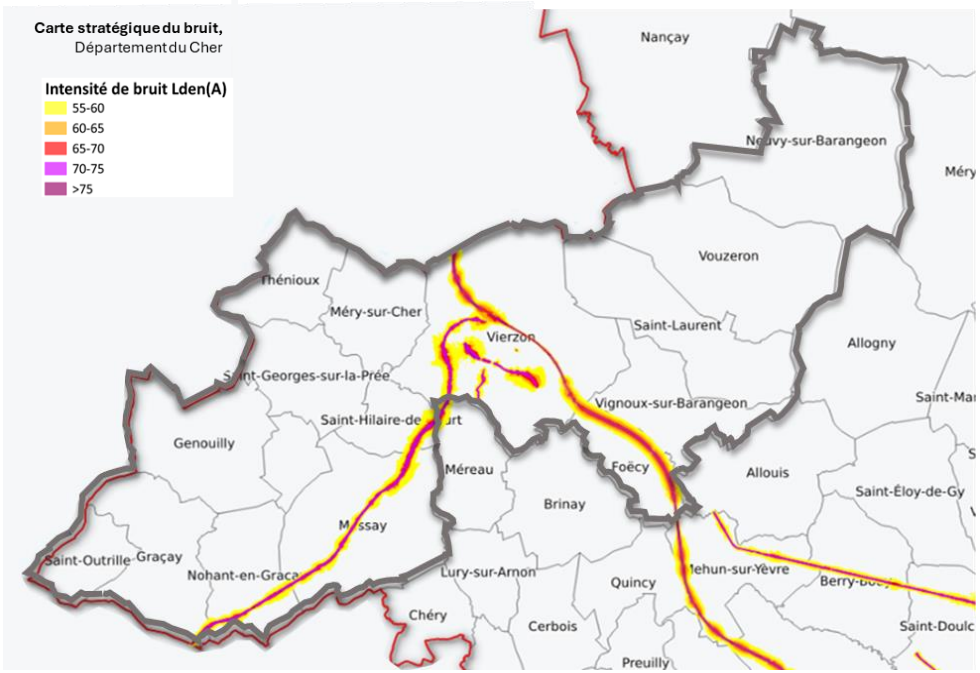
Ont ainsi été identifiés les enjeux suivants :

- Réduction de l'exposition aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores notamment dans le cœur d'agglomération ;
- Renforcement des modes actifs et alternatifs (modes doux, covoiturage) ;
- Développement de l'intermodalité (rabattement, optimisation de l'offre de parking relais etc..) ;
- Développement des mobilités peu carbonées (vélos électriques, véhicules roulant au GNV ou électriques) ;
- Adaptation des choix urbains au contexte afin de limiter l'exposition directe à des nuisances sonores, qualité de l'air etc.. ;
- Limitation et réduction de l'exposition aux nuisances sonores à proximité des infrastructures de transports majeures du territoire ;
- Développement, en synergie avec la trame verte et bleue, d'une stratégie de renforcement de la nature en ville afin d'améliorer la qualité de vie, réduire l'exposition aux nuisances sonores, limiter les phénomènes de surchauffe urbaine ;
- Mise en œuvre d'aménagements reposant sur des principes bioclimatiques qui permettent la ventilation naturelle des espaces publics et/ou collectifs, ombrage adapté des sites etc...



Evolution des émissions de polluants base 100 entre 2008 et 2022, ODACE LIG'AIR

Carte stratégique du bruit sur le territoire de Vierzon-Sologne-Berry



Caractérisation des sensibilités environnementales du territoire

Les éléments relevés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont permis d'identifier les enjeux du territoire sous l'angle de différentes thématiques.

Ainsi, pour chacune des thématiques identifiées, le tableau de synthèse ci-après décrit les éléments d'analyse permettant de juger de la sensibilité du territoire et les pressions qui s'exercent.

La caractérisation des niveaux de sensibilité a été réalisée selon la dénomination suivante :

Thématique très sensible pour le territoire
Thématique moyennement sensible pour le territoire
Thématique peu sensible pour le territoire

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEEMENT		SENSIBILITE PAR RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT	LOCALISATION
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE			
Topographie	Le territoire présente une faible altitude mais un relief vallonné structuré par les vallées du Cher, de l'Yèvre, du Barangeon et de l'Arnon. Le relief de Vierzon est complexe : plateau boisé au nord, coteaux urbanisés, plaine alluviale du Cher et de l'Yèvre.	La présence de vallées et de coteaux constitue un atout paysager majeur, mais induit une forte sensibilité aux ruissellements, érosions, glissements de terrain et inondations dans les zones basses. Les plaines alluviales sont particulièrement vulnérables aux crues, tandis que les pentes boisées doivent être préservées pour limiter les risques d'érosion et maintenir les continuités écologiques.	Vallées du Cher, de l'Yèvre et du Barangeon ; coteaux de Vierzon, Vouzeron et Neuvy-sur-Barangeon ; plaine alluviale du Cher.
Géologie	Le territoire est en transition entre la Champagne berrichonne (plateaux calcaires jurassiques) et la Sologne (sols argilo-sableux). Présence de formations calcaires et marneuses à l'ouest, d'argiles et sables à l'est et au nord, et d'alluvions récentes dans les vallées du Cher, de l'Yèvre et de l'Arnon.	Une ressource pédologique diversifiée offrant un bon potentiel agronomique, mais vulnérable selon la nature des sols : risques de retrait-gonflement des argiles, érosion des sables, inondations dans les zones alluviales.	Plateaux calcaires à l'ouest (Gracay, Saint-Hilaire-de-Court), plateaux argilo-sableux à l'est (Vouzeron, Neuvy-sur-Barangeon) et vallées alluviales du Cher et de l'Yèvre.
Climat	Le climat actuel est peu contraignant mais le changement climatique va entrainer une augmentation de la fréquence des évènements climatiques extrêmes (canicules, pluies torrentielles), une hausse globale des températures et une diminution des épisodes de pluies.	La vulnérabilité du territoire au changement climatique est principalement liée à son exposition particulièrement marquée aux risques naturels, même si des impacts sur les populations fragiles, sur la disponibilité de la ressource en eau, sur l'agriculture et sur la biodiversité sont également prévisibles.	Totalité du territoire

EAU : HYDROGEOLOGIE, HYDROGRAPHIE ET GESTION			
Hydrographie	Territoire très maillé par un réseau hydrographique dense : Cher, Yèvre, Barangeon, Arnon, et de nombreux affluents (Lerne, Sange, Fouzon, Prée, Pozon, Herbon, Coulonnet…). Ces cours d'eau structurent les vallées et assurent des fonctions écologiques et paysagères majeures.	Zones de vallées à forte sensibilité hydrologique (inondations, ruissellements). Les rivières jouent un rôle clé dans la continuité écologique (corridors humides). Risque de pollutions diffuses agricoles et urbaines à proximité des zones cultivées et urbanisées.	Abords et amont des cours d'eau
Etat des masses d'eau superficielles	17 cours d'eau recensés. L'état écologique est bon pour environ la moitié, moyen pour le canal du Berry, Arnon, Herbon, Lerne et Coulonnet, médiocre pour le Fouzon, Prée et Verdin, et mauvais pour le Pozon. L'état chimique est globalement mauvais (pollutions aux nitrates, pesticides et métaux lourds). Le territoire est classé en zone vulnérable à l'eutrophisation	L'atteinte du bon état des masses d'eau superficielles est un enjeu qui repose sur la gestion de l'eau (voir plus bas) mais également sur les pratiques agricoles et sur les choix d'aménagement (artificialisation des sols).	Abords et amont des cours d'eau
Etat des masses d'eau souterraines	9 masses d'eau souterraines identifiées selon le SDAGE Loire-Bretagne. Majorité en bon état chimique et quantitatif, sauf la Craie du Séno-Turonien du Sancerrois libre (mauvais état chimique, délai de remise en état 2027). Les nappes libres sont vulnérables aux pollutions diffuses, tandis que les nappes captives sont mieux protégées mais peu renouvelables.	L'atteinte du bon état quantitatif et qualitatif des masses d'eau souterraines est un enjeu qui repose sur la gestion de l'eau (voir ci-dessous) mais également sur les pratiques agricoles et sur les choix d'aménagement (artificialisation des sols).	Totalité du territoire
Gestion de la ressource en eau potable	La diversité des ressources en eau mobilisées sur le territoire permet de sécuriser l'alimentation en eau potable sur le territoire mais la ressource reste vulnérable quantitativement et qualitativement notamment au regard du dérèglement climatique/	La prévention des pollutions superficielles est un enjeu prioritaire afin de préserver la ressource en eau sur le plan qualitatif mais également sur le plan quantitatif (craie du Séno-Turonien du Sancerrois libre).	Totalité du territoire
Gestion de l'assainissement des eaux usées et	Les eaux du territoire sont assainies par le biais de 2 systèmes de collecte des eaux usée et de 9 stations d'épuration dont la plus importante est celle de Vierzon – Saint-Hilaire de Court qui	La gestion des eaux pluviales est une condition indispensable au bon fonctionnement des réseaux d'assainissement et à la prévention des pollutions par débordement.	Totalité du territoire et notamment zones inondables

gestion des eaux pluviales	comptabilise 46 000 EH tandis que les autres stations du territoire ont une capacité allant de 100 à 2000 EH. La commune de Méry-sur-Cher fonctionne entièrement en assainissement non collectif. Toutes les communes sont cependant concernées par des systèmes d'assainissement individuels sur au moins une partie de leur territoire.		
BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES			
Réservoirs de biodiversité	Territoire très riche écologiquement, situé entre Sologne et Berry. Présence de ZNIEFF de type 1 et 2 (Tourbière de la Guette, Forêts domaniales de Vierzon-Vouzeron, Marais du Luard, Étang de la Grande Seiche…), sites Natura 2000 (ZSC « Sologne », ZPS « Vallée de l'Yèvre », SIC « chauves-souris de Vignoux-sur-Barangeon »), ENS départementaux et 7 sites gérés par le CEN Centre-Val de Loire. Les réservoirs incluent boisements, zones humides, prairies, landes acides et pelouses calcaires.	Territoire à fort enjeu écologique : grande diversité d'habitats (forêts, milieux ouverts, zones humides). Sensibilité aux coupures écologiques dues à l'urbanisation, aux infrastructures et à l'engrillagement forestier.	Neuvy-sur-Barangeon, Vouzeron, Saint-Laurent, Vignoux-sur-Barangeon, Vierzon, Saint-Georges-sur-la-Prée, Massay, Graçay.
Trame verte et bleue	Trame élaborée à partir du SRCE Centre-Val de Loire et du Pays de Vierzon : combinaison de sous-trames boisées, ouvertes, humides et aquatiques. Les corridors écologiques suivent principalement les vallées du Cher, de l'Yèvre, du Barangeon et de l'Arnon. Les forêts (Vierzon, Vouzeron, Neuvy, Longchamps, Vernusse) jouent un rôle de réservoirs majeurs. La trame bleue repose sur les cours d'eau, zones humides et étangs interconnectés.	Forte fragmentation due aux axes routiers (A71, D918, D2076) et à l'urbanisation des vallées. Risques : rupture des continuités écologiques, pollution lumineuse, artificialisation des sols. Opportunité : renforcer les corridors boisés et humides.	Ensemble du réseau du Cher et de ses affluents ; massifs boisés de Vouzeron et Neuvy-sur-Barangeon ; plaines humides de la Prée et du Barangeon.
Trame nocturne	Trame identifiée autour des cours d'eau principaux (Cher, Yèvre, Arnon, Barangeon),	Sensibilité élevée à la pollution lumineuse, à la destruction d'arbres à cavités et à la rénovation du	Vallées du Cher, de l'Yèvre, de l'Arnon et du Barangeon ;

	correspondant aux zones de déplacement et de chasse des chiroptères. Trois colonies prioritaires sur le Cher (Thénioux, Vierzon) et 34 autres colonies identifiées dans une zone tampon de 600 m.	bâti sans maintien d'habitats. Nécessité de préserver les zones tampons, ripisylves, et d'adapter l'éclairage public.	communes de Thénioux, Vierzon, Neuvy-sur-Barangeon.
GESTION DE L'ENERGIE			
Consommations énergétiques et émissions de GES	Le résidentiel et les transports constituent les principaux secteurs consommateurs d'énergie et émetteurs de gaz à effet de serre sur le territoire. Le parc bâti ancien, peu performant, accentue les consommations. Les déplacements domicile-travail entre Vierzon et les communes voisines génèrent une part importante des émissions.	L'amélioration de la performance énergétique du parc résidentiel et la réduction des déplacements motorisés (mobilités douces, transports collectifs) représentent des enjeux majeurs de transition énergétique. Les zones urbaines concentrent les émissions et les nuisances atmosphériques.	Espaces urbanisés (Vierzon, Foëcy, Méry-sur-Cher) et axes de transport principaux (A71, RD2076, ligne ferroviaire).
Energies renouvelables	Le territoire dispose d'un potentiel énergétique diversifié : bois-énergie lié aux massifs forestiers de Sologne, potentiel solaire sur les toitures et friches, géothermie de faible profondeur et biogaz agricole encore peu exploité. Plusieurs chaufferies bois sont déjà en service.	Malgré des initiatives engagées, le potentiel de production locale reste sous-exploité. La diversification des sources renouvelables et le maillage énergétique territorial constituent des leviers de résilience face aux tensions énergétiques.	Ensemble du territoire, particulièrement massifs boisés (Neuvy-sur-Barangeon, Vouzeron, Saint-Laurent) et zones d'activités de Vierzon.
Séquestration carbone	L'accroissement forestier est la principale source de séquestration du carbone sur le territoire. L'artificialisation est la principale cause de minoration du bilan global.	Malgré un bilan positif, un potentiel d'amélioration demeure et repose sur la modération de la consommation d'espace et sur la réduction de l'imperméabilisation des sols, tout en maintenant le couvert boisé existant.	Totalité du territoire
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES			
Risques naturels	Le territoire est exposé à plusieurs aléas : ▪ Inondations liées aux vallées du Cher, de l'Yèvre, du Barangeon et de la Prée, accentuées par les confluences autour de Vierzon et Foëcy ; ▪ Retrait-gonflement des argiles sur les plateaux (fissuration du bâti) ;	La forte exposition du territoire aux risques naturels, cumulée avec une concentration de la population, des activités et des installations sources de risques technologiques en zone inondable, rend la problématique particulièrement sensible sur le territoire.	Vallées du Cher, de l'Yèvre et du Barangeon ; plateaux de Vouzeron et Neuvy-sur-Barangeon ; massifs forestiers au nord du territoire.

	▪ Quelques risques d'érosion de berges et de mouvements de terrain localisés.		
Risques technologiques	Présence d'activités industrielles et d'installations classées ICPE, dont un site Seveso seuil bas à Vierzon. Le territoire est également traversé par des axes majeurs de transport de matières dangereuses (autoroute A71, RN76, voies ferrées). Des friches industrielles présentent des risques de pollution des sols.		Agglomération de Vierzon (zones industrielles, RN76, A71) et secteurs traversés par les voies ferrées et canalisations principales.
NUISANCES ET SANTE HUMAINE			
Nuisances sonores	Les axes routiers et ferroviaires majeurs (A71, RN76, RD2076 et ligne SNCF Paris–Toulouse) génèrent des niveaux sonores élevés à proximité des zones urbanisées. Le trafic poids lourds et la traversée urbaine de Vierzon constituent les principales sources de bruit.	Une part importante du territoire urbanisé est exposée aux bruits de circulation, impactant la qualité de vie et la santé (stress, troubles du sommeil). L'enjeu principal concerne la réduction du bruit dans les secteurs résidentiels proches des infrastructures.	Agglomération de Vierzon, axes routiers (A71, RD2076, RN76) et voies ferrées ; communes traversées : Foëcy, Méry-sur-Cher, Thénioux.
Qualité de l'air	La qualité de l'air est globalement bonne mais soumise à des pics de pollution ponctuels liés au trafic automobile, au chauffage au bois non performant et à certaines activités industrielles. Des émissions agricoles (ammoniac, particules) existent dans les zones rurales.	Une sensibilité élevée dans les secteurs urbanisés où se concentrent émissions de transports et chauffage domestique. Les conditions météorologiques estivales accentuent les épisodes de pollution.	Principalement les communes les plus urbanisées (on note aussi des pollutions spécifiques liées aux activités agricoles dans les secteurs à dominante rurale)
Ilot de chaleurs urbains	Les espaces fortement imperméabilisés et peu végétalisés (zones d'activités, quartiers centraux) présentent des températures de surface plus élevées. La topographie en vallée accentue parfois la stagnation d'air chaud.	Les quartiers denses et zones minéralisées sont vulnérables aux îlots de chaleur urbains, avec des impacts sur le confort thermique et la santé. Le renforcement du couvert végétal et de l'ombrage urbain constitue une mesure d'atténuation prioritaire.	Centre-ville de Vierzon, zones d'activités (Sud et Ouest), quartiers résidentiels peu végétalisés.
Pollution électromagnétique	On note la présence de nombreuses antennes-relais et de liaisons radio ferroviaires sur le territoire.	Une partie du territoire est concernée par la présence d'ondes électromagnétiques.	Principalement les communes les plus urbanisées ainsi que les voies ferrées

GESTION DES DECHETS			
Gestion des déchets	Une nouvelle structure des déchets mise en place en janvier 2025 permet de centraliser collecte, tri et valorisation et gestion des déchetteries sur l'ensemble des communes du territoire. La production de déchets tend à diminuer et la majorité des déchets fait l'objet d'une valorisation.	Le territoire met en œuvre une politique efficace et en progression en matière de gestion des déchets.	Totalité du territoire

EVOLUTION PROSPECTIVE DU TERRITOIRE ET STRATÉGIE ADOPTÉE

SCENARIO AU FIL DE L'EAU – EVOLUTION SANS MISE EN ŒUVRE DU PLUI-H)

Scenario au fil de l'eau

Le scénario au fil de l'eau présente une synthèse des perspectives d'évolution du territoire, selon l'hypothèse d'une poursuite des tendances identifiées et des orientations et choix retenus par les PLU actuellement en vigueur à l'échelle communale. Il permet d'éclairer les choix et de requestionner leur pertinence au regard de l'évolution potentielle du territoire sans le projet de développement urbain. Il s'agit d'un état de référence qui est mobilisé pour la suite de la démarche.

Milieu physique

L'évolution la plus importante du milieu physique concerne le dérèglement climatique qui engendrera les évolutions suivantes : augmentation de la moyenne annuelle des températures, réduction de la disponibilité des ressources en eau et augmentation des dégradations liées au phénomène de retrait-gonflement des argiles et aux inondations.

Les cours d'eau et autres écoulements pourraient connaître davantage de périodes d'assèchement ou une plus grande variabilité de leurs débits. Le territoire pourrait connaitre une réduction quantitative et une dégradation qualitative de la ressource en eau lié à la multiplication des périodes de sécheresse et l'augmentation de la concentration des polluants. Ce phénomène sera également caractérisé par la baisse du niveau des nappes phréatiques.

L'agriculture, secteur fortement dépendant dépendant des conditions climatiques, sera particulièrement exposée à la raréfaction de la ressource en eau, aux stress hydriques en période de croissance des cultures, ainsi qu'à une plus grande variabilité des rendements. Les risques naturels pourraient également s'intensifier, en particulier les feux de végétation, les épisodes d'inondations éclairs liés à de pluies intenses sur sols secs ou imperméabilisés et les mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles), déjà présents sur certaines parties du territoire.

Enfin, la biodiversité locale, notamment dans les zones humides, les cours d'eau ou les boisements, pourrait être fragilisée par le conditions climatiques plus extrêmes, une pression accrue sur les milieux naturels et une altération des cycles écologiques.

Paysages et patrimoine

Les paysages de l'agglomération de Vierzon-Sologne-Berry sont de grande qualité écologique et patrimoniale. Les risques naturels constituent un enjeu majeur d'altération de ces paysages et le renforcement du changement climatique induit une pression supplémentaire. Sans prise en compte de ces facteurs, une altération de la qualité des paysages est à envisager.

Le territoire de Vierzon Sologne Berry, marqué par une faible pression démographique présente un paysage rural structuré autour de ses bourgs et d'un patrimoine agricole et naturel dense. Toutefois, une vacance de près de 11,9% des logements sur les communes de l'intercommunalité est à noter en 2020, malgré une tendance à la diminution depuis 2018. Ces espaces vacants peuvent contribuer à la dévalorisation du patrimoine bâti, même si, dans certains cas, ils offrent des possibilités limitées de renaturation et de reprise par la biodiversité.

L'accroissement démographique de certains bourgs et l'agrandissement des exploitations agricoles pourraient entraîner de nouvelles constructions et modifier les espaces bâtis. L'absence de stratégie claire pour réutiliser le bâti existant dans les zones urbaines accentue le risque d'étalement urbain, avec des conséquences négatives sur les espaces agricoles et naturels. Sans une action coordonnée, l'artificialisation des espaces non encore urbanisés pourrait se poursuivre, compromettant ainsi le paysage et les éléments patrimoniaux qui structurent l'identité du territoire. L'extension des quartiers et des bâtiments agricoles, sans prise en compte de la qualité paysagère,

pourrait altérer l'harmonie visuelle du territoire et dégrader les perspectives emblématiques des bourgs et des villages.

Dans un scénario au fil de l'eau, l'absence de stratégie globale via le PLUi-H complique la préservation active des paysages ruraux et du patrimoine bâti. Sans une orientation partagée, la perte progressive des éléments identitaires du territoire risquerait de s'accentuer.

Biodiversité et milieux naturels

L'agglomération bénéficie d'un patrimoine écologique de grande valeur, structuré par les cours d'eau, les zones humides associées et les massifs boisés périphériques. Plusieurs de ces sites bénéficient de protections règlementaires ou d'inventaires, ce qui en assure une certaine pérennité.

Toutefois, les espaces de nature plus ordinaires, en particulier les zones humides secondaires et les friches, demeurent insuffisamment protégés. Or, ces milieux jouent un rôle essentiel de régulation hydrique, de réservoir de biodiversité et de continuité. La présence des espaces de nature en ville, peut également entrer en contradiction avec les besoins de densification.

Dans un scénario au fil de l'eau, c'est-à-dire en l'absence de mesures spécifiques via le PLUi-H, les risques pour les milieux naturels sont importants. Les zones humides non protégées peuvent être soumises à des aménagements, entraînant la disparition d'habitats et la perte des fonctions écologiques qui y sont associées (régulation hydrique, support de biodiversité, etc.).
La fragmentation des continuités écologiques, accentuée par les infrastructures et l'urbanisation, risque de réduire la capacité des écosystèmes à s'adapter au changement climatique. Enfin, les effets du changement climatique — tels que le déplacement des aires de répartition des espèces, la modification des cycles biologiques ou encore la prolifération d'espèces invasives — pourraient aggraver ces pressions si aucune mesure d'anticipation n'est prise.

Eau

La croissance sur les principaux pôles du territoire va s'accompagner par une hausse de la pression sur la ressource en eau, notamment en eau potable. Cette pression supplémentaire va venir mobiliser des ressources dont la disponibilité effective n'est à l'heure actuelle par toujours bien maîtrisée.

La protection des captages relativement bien développée sur le territoire permet de garantir la qualité de l'eau distribuée, une vigilance étant tout de même à avoir vis-à-vis des polluants émergents, liés notamment à l'activité agricole.

Le dérèglement climatique entraine une plus grande incertitude sur les capacités de recharge des nappes ainsi qu'un risque de la dégradation qualitative de la ressource en eau.

En revanche, le développement des politiques de gestion des eaux pluviales peut permettre de réduire la pression de pollution exercée sur les milieux aquatiques (réduction des phénomènes de ruissellement, limitation des problématiques de débordement des réseaux et de surcharge des stations d'épuration).

Energie

Les secteurs des transports (53%) et résidentiel (25%) sont les premiers postes de consommation d'énergie. Les consommations énergétiques liées à au secteur résidentiel sont directement corrélées à la population municipale de chaque commune tandis que les consommations liées aux transports sont plus importantes sur les communes où des infrastructures routières de forte envergure. Le mix énergétique demeurerait équilibré, dominé par les combustibles fossiles et une utilisation partielle du potentiel renouvelable local (bois, solaire, biomasse).

Les émissions de GES sur le territoire sont directement corrélées aux consommations énergétiques et les secteurs des transports routiers et résidentiels restent là encore les postes les plus émissifs, notamment du fait de leur consommation de produits pétroliers. Ainsi, un scénario tendanciel

laisse craindre une hausse continue de émissions de GES, d'autant plus que la séquestration carbone n'est pas exploitée à son potentiel total.

La part actuelle des énergies renouvelable représente 17% de la consommation totale du territoire. En l'absence de développement massif de la filière renouvelable, sa hausse sera limitée.

Pollutions et nuisances

Le territoire de Vierzon-Sologne-Berry reste globalement préservé des grandes nuisances environnementales.

La qualité de l'air est plutôt bonne sur le territoire. Les polluants atmosphériques proviennent principalement des activités urbaines (résidentiel, transports, industries) et des pratiques agricoles en zones rurales. Le changement climatique favorise l'augmentation de la population et donc des logements et infrastructures nécessaires à son accueil, couplés à l'augmentation des mobilités carbonés induites sur le territoire, peut avoir comme effet, une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation de la pollution.

Dans une perspective de changement climatique, le territoire de Vierzon-Sologne-Berry risque d'être davantage exposé à la surchauffe. Si les milieux urbains sont ainsi plus fortement impactés par le phénomène d'ilot de chaleur, les milieux plus ruraux et peu arborés seraient également exposés à la chaleur.

La présence historique d'infrastructures reste un enjeu de vigilance notamment dans la maitrise de l'urbanisation autour de zones à forte exposition ou de populations.

Dans un scénario au fil de l'eau, sans action coordonnée par le PLUi-H, ces pressions pourraient s'aggraver. L'absence de stratégie collective de prévention ou d'atténuation rend le territoire plus vulnérable à l'intensification des nuisances (pollution de l'air, du sol, sonore, lumineuse), ainsi qu'aux conséquences sanitaires et environnementales associées. Sans outil de planification adapté, les opportunités de préserver les atouts actuels ou d'anticiper les évolutions futures seraient manquées.

Risques naturels et technologiques

Le territoire de Vierzon-Sologne-Berry est exposé à plusieurs aléas naturels et technologiques, dont la vulnérabilité pourrait s'aggraver dans un contexte de changement climatique. Ce dernier renforce la probabilité d'épisodes pluvieux intenses à l'origine d'inondations urbaines, accentue le phénomène de retrait-gonflement des argiles en raison d'écarts d'humidité marqués entre les saisons, et accroît le risque d'incendies. Ces évolutions climatiques peuvent également fragiliser les infrastructures, notamment les lignes électriques aériennes.

À ce jour, la prise en compte de ces risques repose principalement sur l'application des servitudes d'utilité publique. Cette approche, fondée sur le respect des prescriptions réglementaires (notamment les PPR), ne permet pas de répondre pleinement à l'évolution des enjeux ni d'anticiper les effets du changement climatique. Dans un scénario au fil de l'eau, c'est-à-dire en l'absence de nouvelle stratégie via le PLUi-H, la vulnérabilité du territoire risque de s'accentuer. La couverture partielle des outils existants, l'absence d'actualisation de certains dispositifs et la méconnaissance de certaines zones à risque compromettent la résilience globale du territoire face aux aléas futurs.

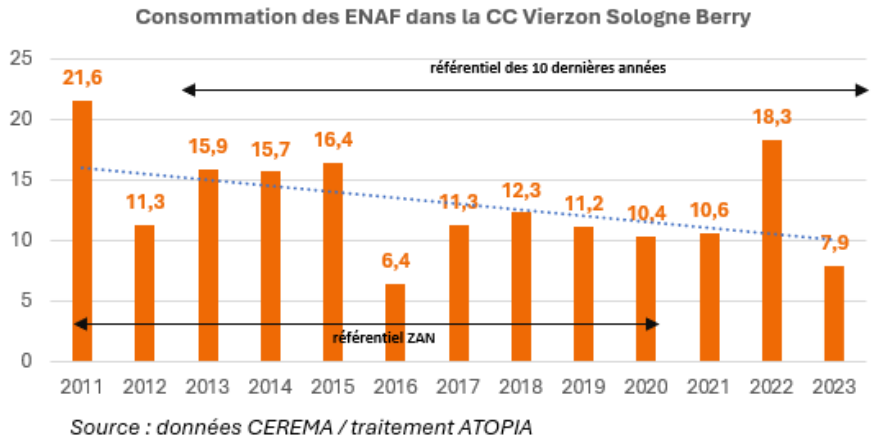
Scenario de substitution raisonnables envisagées pour le territoire

Analyse foncière

L'analyse foncière est une étape fondamentale du processus d'élaboration du PLUi-H et qui répond aux exigences du Code de l'urbanisme (art. L. 151-4 et R.151-1). Appliquée à l'intercommunalité Vierzon-Sologne-Berry, elle est détaillée au sein de la pièce **1.1. Justification des choix**.

Détermination de la consommation foncière passée

Cette démarche requiert l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) passée, ainsi que l'évaluation des capacités de densification et de mutation des zones bâties. Le référentiel de la consommation foncière passée sur la décennie de référence ZAN (Zéro Artificialisation Nette) a révélé que 132 hectares d'ENAF ont été consommés, soit un rythme moyen de 13,2 ha par an. Sur la période 2013-2023, ce rythme était de 13,6 ha par an, malgré une tendance linéaire à la diminution observée. Il en ressort que l'artificialisation a été majoritairement due au développement de l'habitat (126,3 ha, soit près des deux tiers de l'artificialisation totale.



Issu de la pièce 1.1. Justification des choix, PLUi-H Vierzon-Sologne-Berry

Détermination de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Une modélisation précise a été réalisée pour identifier les potentiels au sein de l'enveloppe urbaine. Cette méthode a inclus l'identification des terrains peu ou pas bâtis et l'analyse de la possibilité de divisions parcellaires. Pour estimer le potentiel réellement mobilisable, un taux de rétention foncière variable a été appliqué ce qui permet de refléter la faible pression immobilière soit : 50 % pour Vierzon, 55 % pour les pôles de proximité et 60 % pour les villages. Ces potentiels ont ensuite été traduits en unités de logement en utilisant les densités fixées par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) : 23 logements/ha à Vierzon et 12 logements/ha dans les villages. Ce processus d'analyse détaillée permet donc de justifier les choix d'urbanisation future et d'atteindre l'objectif de « Limiter la consommation foncière du territoire ».

	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**

Potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine, Pièce 1.1. Justification des choix, PLUi-H Vierzon-Sologne-Berry

Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace

La justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace suit une démarche en trois étapes pour s'assurer que toute nouvelle consommation d'espace est indispensable.

La première étape a défini le besoin total en logements sur la durée du PLUi-H, qui est estimé à 1 095 unités. Ce besoin résulte de la somme de la production nécessaire pour maintenir la population actuelle (le « point mort », tenant compte du renouvellement du parc et du desserrement des ménages, soit environ 25 logements/an) et de la production pour l'accueil d'une nouvelle population (l'effet démographique, soit environ 28 logements/an).

La deuxième étape a consisté à évaluer le potentiel de production de logements sans consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles ou forestiers). L'analyse a déterminé que 519 logements pouvaient être réalisés grâce à la densification urbaine (dents creuses et divisions parcellaires, soit 401 unités) et aux projets de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, soit 118 unités). Ce potentiel interne représente 7,4 % de l'objectif total, confirmant la conformité avec l'objectif minimal de 47 % fixé par le SCoT.

La troisième étape a justifié le besoin réel d'extension urbaine en soustrayant le potentiel interne du besoin total, nécessitant la construction de 576 logements en extension (52,6 % de la production totale).

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



Issu de la pièce 1.1. Justification des choix, PLUi-H Vierzon-Sologne-Berry

En conséquence, le PLUi-H permet la réalisation potentielle de 1 144 logements et démontre une réduction maximale de 47 % de la consommation d'espaces NAF par rapport à la décennie précédente, fixant la consommation annuelle maximale programmée à 7,2 ha/an sur la période 2025-2040, contre 13,25 ha/an précédemment.

Scenarios de substitution dans les choix du PLUi

Le PLUi-H de Vierzon-Sologne-Berry a fait l'objet d'une construction itérative. Dans une logique de construction globale du PLUi-H, il n'a pas été envisagé différents projets d'aménagements pouvant être mis en parallèle et étudiés les uns par rapport aux autres. Le document a ainsi fait l'objet d'une construction au fil de l'eau, les secteurs de développement étant requestionnés au fur et à mesure du projet afin de proposer des solutions de substitution ou des mesures à mettre en œuvre.

Il n'existe ainsi pas un « scénario de substitution » du PLUi au sens propre du terme mais la démarche d'évaluation environnementale a permis d'accompagner le document dans une logique d'amélioration continue de la prise en compte des mesures à mettre en œuvre pour intégrer l'environnement dans le projet de territoire.

Par ailleurs, la construction du projet de territoire a fait l'objet d'une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité portée par les élus. Le travail a été effectué

sous forme d'exercice de prospective territoriale à travers la présentation de trois scenarios. Ces scenarios, présentés aux élus et techniciens, avaient pour vocation de susciter débat et prises de position des participants quant au devenir du territoire. Ainsi, aucun des scenarios n'avait vocation à être choisi en tant que tel mais avait pour but de concourir, à travers les débats, à définir le « scenario de référence » pouvant constituer le socle du projet de territoire.

A l'issue de la détermination de référence, un scenario préférentiel a été élaboré afin de guider l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable tout en donnant la tonalité politique du PLUi-H.

Les trois scenarios proposés au débat étaient les suivants :

1. **Fort et Vert :** scenario qui valorise le caractère rural de Vierzon-Sologne-Berry. C'est ici l'ensemble des 16 communes qui tractent le développement du territoire. L'image du territoire est renouvelée et portée par la campagne.
2. **Vierzon Horizon :** scenario qui est centré sur la ville de Vierzon, qui apparait dès lors comme « locomotive du territoire » et où les complémentarités et les échanges avec Bourges et Châteauroux sont renforcés ;
3. **French Dimension, Berry Cohésion :** scenario qui 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.

A ainsi été choisi le scenario préférentiel suivant :

1) **Jouer des atouts différenciateurs Ville / Campagne pour renouveler l'image du territoire et amplifier son attractivité**
   - ➔ Valoriser les spécificités paysagères locales : Forêt / Vallées / Plateaux
   - ➔ Diversifier l'offre résidentielle
   - ➔ Développer une offre territoriale élargie (équipements)

2) **Valoriser les atouts de connectivités comme levier pour de nouvelles ressources locales**
   - ➔ Faire bénéficier tout le territoire des atouts de connectivité
   - ➔ Moderniser les moteurs économiques à partir de la connectivité
   - ➔ S'appuyer sur les grands axes géographiques pour développer de nouvelles ressources locales

3) **Faire du développement rural des opportunités pour des modes et des espaces de vie en transition**
   - ➔ Accélérer l'adaptation au changement climatique
   - ➔ Développer les services touristiques
   - ➔ Accompagner l'évolution des systèmes productifs de proximité
   - ➔ Organiser l'aménagement du territoire autour d'espaces de nature

C'est ce scenario préférentiel qui a permis la définition du projet politique du territoire tel qu'il apparait au sein du PADD.

Intérêts et limites des scenarios proposés au débat

	Intérêts du scenario	Limites et risques
Fort et Vert	Valorisation des caractéristiques patrimoniales de la ruralité ; Développement d'activités diffuses et diversifiées ; Renouvellement de l'image du territoire Maintien des services et équipements de proximité	Accroissement des besoins en déplacements Faible ambition écologique ; Risque de sélection social
Vierzon Horizon	Développement d'équipements structurants de niveau supérieur ; Développement d'une offre urbaine élargie ; Continuité d'une stratégie économique.	Perte de cohésion du territoire ; Sous-valorisation de l'agriculture ; Risque d'appauvrissement de l'offre résidentielle ; Faiblesse de l'ambition environnementale
French Dimension, Berry Cohésion	Positionnement régional valorisant les complémentarités ; Valorisation de la bonne desserte ; Développement et consolidation de pôles locaux et réduction des déplacements	Hausse des inégalités Risques de dépendances vis-à-vis de l'extérieur et l'effet de « villages dortoirs » ; Détérioration de la qualité paysagère

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Analyse du projet politique (PADD) par thématique environnementale

Cette partie vise à donner une lecture critique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle met en perspective les incidences notables, positives et négatives, prévisibles du plan (directes et indirectes) sur l'environnement.

Le rôle du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le document stratégique du PLUi. Il fixe les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de développement économique, de préservation des ressources et de valorisation du cadre de vie. En définissant un projet global et cohérent, le PADD assure la mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs supra-territoriaux (documents de planification, lois et réglementations nationales), tout en intégrant les principes de sobriété foncière, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique. Il traduit ainsi la volonté des élus d'articuler développement résidentiel, attractivité économique et qualité environnementale, afin de garantir un développement équilibré, durable et résilient du territoire.

Afin de permettre une meilleure appréhension du projet, le PADD a fait l'objet d'une présentation succincte par une énumération de ces axes et orientations ainsi que des enjeux environnementaux propres à chaque axe. Pour faire suite à cette présentation, l'incidence du projet de territoire sera analysée pour chaque thématiques environnementales.

Présentation du PADD du PLUi-H de Vierzon-Sologne-Berry

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues lors du Conseil communautaire du 27 mars 2025.

Le PLUi-H de Vierzon-Sologne-Berry vise à poursuivre « *pour 2040 l'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* ».

Le projet de territoire se présente en grands axes déclinés eux-mêmes en orientations générales. Il s'appuie ainsi sur les 3 axes suivants :

- **AXE 1 : Entre ville et campagne : renouveler son image et 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.**

Le tableau ci-dessous résume la structure du PADD et vient renseigner, brièvement, l'enjeu énoncé au sein du projet pour chaque axe au regard des thématiques environnementales.

Axe	Orientations
Axe 1. Entre Ville et campagne : renouveler son image et réactiver les moteurs de son attractivité	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 1.2. Diversifier l'offre résidentielle pour adapter et assurer la qualité du cadre de vie dans le temps long et conserver des conditions d'accueil attractives

	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 à la lisibilité du territoire
Axe 2. Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité	2.1. Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire 2.2. Moderniser les moteurs économiques (numérique, transition énergétique, armement, etc.) en s'appuyant sur la connectivité avec Bourges, Châteauroux et Orléans 2.3. S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressources et les activités locales
Axe 3. Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients	3.1. Accélérer l'adaptation du territoire aux défis énergétiques en s'appuyant sur les ressources locales 3.2. Soutenir la valorisation touristique du territoire 3.3. Accompagner les évolutions des systèmes productifs à la faveur d'une plus forte proximité avec le territoire 3.4. Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces

Enjeux environnementaux de l'axe 1. Entre Ville et campagne : renouveler son image et réactiver les moteurs de son attractivité

Au regard des thématiques environnementales, l'axe 1 du PADD vise à produire un urbanisme de qualité à même de pourvoir aux habitants et usagers du territoire, en veillant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques, à la maîtrise de la consommation d'espace et à la limitation de l'artificialisation des sols. Il s'attache également à intégrer l'adaptation au changement climatique par la prise en compte des aléas naturels et des nuisances, à promouvoir une organisation spatiale favorisant les mobilités alternatives à la voiture individuelle et à optimiser l'efficacité énergétique du bâti. Cette orientation traduit la volonté de concilier développement résidentiel et économique avec la protection des ressources naturelles, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le renforcement de la résilience territoriale, conformément aux objectifs du Code de l'urbanisme et aux principes de la transition écologique.

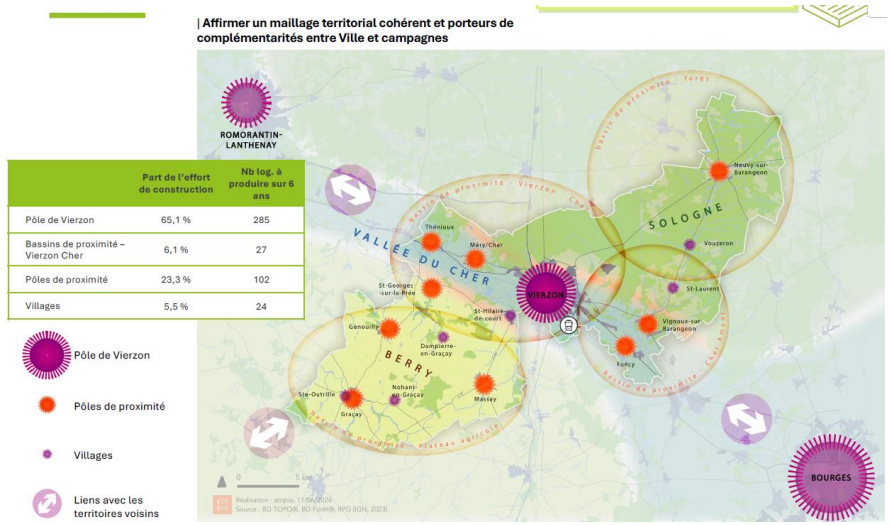


Figure 1 Carte de synthèse de l'axe 1 du PADD, PLUi-H Vierzon-Sologne-Berry, octobre 2025

Enjeux environnementaux de l'axe 2. Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

L'axe 2 du PADD vise à dynamiser l'économie du territoire tout en garantissant une gestion durable des ressources et une cohérence avec les objectifs de transition écologique. Il s'appuie sur la valorisation des savoir-faire et des filières spécifiques, dans une logique de pérennisation et de diversification des zones d'activités, tout en veillant à la sobriété foncière et à la limitation de l'artificialisation des sols conformément aux objectifs de Zéro artificialisation

nette (ZAN). L'axe 2 promeut également une organisation spatiale favorisant la complémentarité entre espaces urbains et ruraux, ainsi qu'un renforcement des connexions et des liaisons de mobilité, en privilégiant les alternatives à la voiture individuelle afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. Cette orientation contribue ainsi à concilier attractivité économique, accessibilité et équité territoriale avec la préservation de l'environnement, dans le respect des principes du Code de l'urbanisme et des engagements nationaux et régionaux en matière de développement durable.

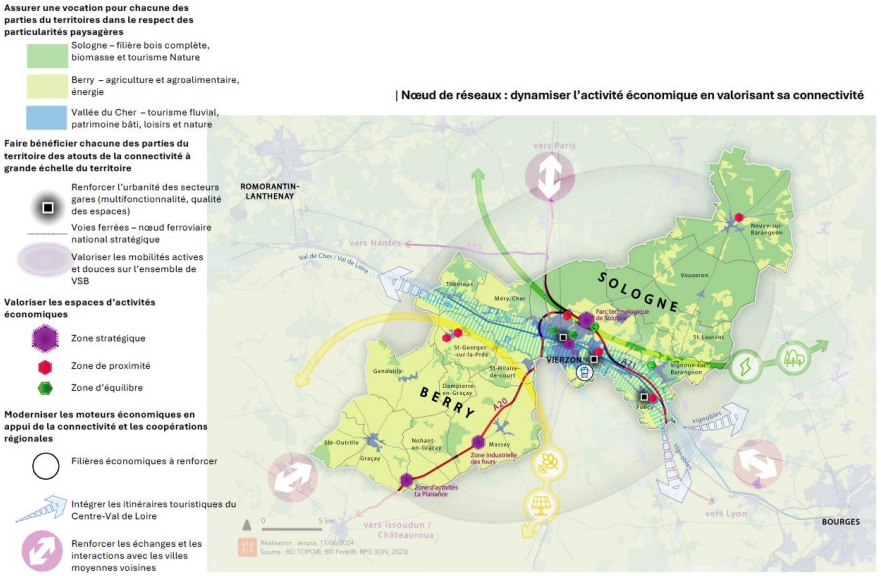


Figure 2 Carte de synthèse de l'axe 2 du PADD, PLUi-H Vierzon-Sologne-Berry, octobre 2025

Enjeux environnementaux de l'axe 3. Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

Au regard des thématiques environnementales, l'axe 3 du PADD vise à assurer un développement du territoire conciliant attractivité et respect des équilibres écologiques. Il met l'accent sur la préservation des milieux naturels, des paysages et des patrimoines, ainsi que sur la valorisation du maillage écologique, considéré comme essentiel au bien-être et à la qualité du cadre de vie. L'axe 3 cherche également à favoriser un modèle de développement à faible impact environnemental, limitant les pressions sur les ressources et contribuant à l'adaptation face au changement climatique. Enfin, il reconnaît le rôle structurant de l'agriculture dans un territoire à dominante rurale, et inscrit la valorisation du patrimoine naturel, culturel et bâti comme levier de dynamisation touristique et économique durable.

Incidences du PADD sur les thématiques environnementales

Conformément à la méthodologie menée tout au long de l'évaluation environnementale, ont été analysés les thèmes suivants :

- **Milieu physique – Changement climatique :** socle physique spécifique, climat et dérèglement climatique ;
- **Paysages et patrimoine :** grand paysage, vues, patrimoine naturel et bâti ;
- **Milieux naturels et biodiversité :** habitat et espèces remarquables, protection des espaces en réseaux cohérents, gestion des espaces agricoles et naturels ;
- **Pollutions et nuisances :** qualité de l'air, nuisances liées au bruit, santé ;
- **Gestion des ressources :** Hydrogéologie, Gestion de l'eau, Qualité de l'eau, consommation / émission/production d'énergies ;
- **Risques naturels et technologiques :** risques naturels et technologiques pour les biens et personnes sur le territoire.

NOTA : Les mesures mises en œuvre pour répondre à ces incidences sont présentées au chapitre *Erreur ! Source du renvoi introuvable.*.

Incidences sur le milieu physique

Enjeux issus de l'EIE :

- Mise en valeur de la variété des contextes paysagers du territoire ;
- Accompagnement des risques dans le contexte topographique (ruissellement, éboulements, ...) ;
- Intégration du contexte géologique dans les choix de développement urbain ;
- Valorisation des sols naturels pour leurs qualités agronomiques et écologiques ;
- Préservation des ressources constituées par le sol et le sous-sol ;
- Renforcement de la qualité des sols en milieu urbain.

	Incidences positives potentielles directes	Indices négatives potentielles directes	Effet potentiel
Patrimoine bâti	La protection du patrimoine bâti est portée par : - La protection du petit patrimoine et patrimoine du quotidien et une stratégie touristique basées sur l'identité l'authenticité du territoire misant sur son offre patrimoniale, les marqueurs des savoirs faire locaux et la nature qui contribue à valoriser les paysages et les continuités écologiques. - L'amélioration de la qualité des entrées de ville et l'intégrer des nouvelles constructions dans leurs environnement bâti.		(++)
Paysage	Les paysages ruraux sont préservés par : - la stratégie touristique basée sur l'identité et l'authenticité du territoire misant sur son offre patrimoniale et la nature qui contribue à valoriser les paysages et les continuités écologiques. - l'intégration paysagère des bâtiments agricoles dans la plaine.	Le développement de zones d'activités économique peut impacter la qualité paysagère du territoire même si des exigences d'intégration paysagère sont prévues. **/!\ Mise en place des outils réglementaires adéquats.**	(+)
Patrimoine agricole	Les terres agricoles, naturelles et forestières sont protégées par : - la limitation de leur artificialisation par une réduction a minima de 54,5% de la consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années. - par l'appui des activités sylvicole et forestière au travers du renouvellement des essences, le maintien et la modernisation des entreprises sylvicoles et le développement des débouchés par la constitution d'une filière bois.	Le développement de l'urbanisation peut induire une consommation ou une fragmentation des ENAF.	(+)

	- à l'accompagner à la diversification des productions agricoles		
Adaptation au changement climatique	Le projet de territoire souhaite accélérer son adaptation aux défis climatiques en s'appuyant sur les ressources locales en : - Concevant des bâtiments sobres intégrant le principe de bioclimatisme de manière à atteindre le confort d'hiver et d'été. Un bâti bioclimatique participe également à limiter le recours à l'énergie et favorise ainsi la diminution des consommations énergétiques du territoire ; - Intégrant la diversité des risques liés à l'eau par le maintien voire la restauration de la fonctionnalité du réseau hydrographique, la désimperméabilisation des sols et la végétalisation des espaces pour assurer l'infiltration des eaux pluviales ; - Préservant de l'urbanisation les secteurs soumis aux aléas naturels renforcés par le changement climatique (axes de ruissellement, remontée de nappes, feux de forêt, ...).		

Incidences sur la biodiversité et le patrimoine naturel

Enjeux issus de l'EIE :

- Préservation des réservoirs et corridors de biodiversité de la pression urbaine et amélioration de leur fonctionnalité ;
- Préservation des milieux boisés (haies, bosquets, massifs forestier) et des milieux humides de l'urbanisation ;
- Lutte contre les espèces invasives ;
- Préservation des habitats potentiels ou avérés de chiroptères ;
- Lutte contre l'engrillagement des milieux boisés ;
- Remise en état des milieux humides ;
- Ouverture des milieux de pelouses et prairiaux.

	Incidences positives potentielles directes	Indices négatives potentielles directes	Effet potentiel
Continuités écologiques / trame verte et bleue	- Le projet intercommunal cherche à développer la notion de Trame Verte Bleue et Noire en assurant la recherche des continuités écologiques de jour comme de nuit. Les continuités écologiques et le couvert abordé doivent ainsi être conservés en agissant notamment sur la réduction de l'engrillagement. - Les pressions sur les secteurs sensibles doivent être réduite (réservoirs de biodiversité, corridors, secteurs de facture) par un report des choix d'urbanisation. - La couverture arborée de VSB doit être conservée sous toutes ses formes (haies, bosquets, massif forestier) et les continuités écologiques des grands espaces boisés sont protégée par la limitation de l'engrillagement. - La mise en place de synergies entre pratiques agricoles et besoin d'ouverture des milieux de manière à assurer la préservation des pelouses et prairies (pâturage) - L'amélioration des franges paysagères et coupures urbaines pour créer des espaces de tampon entre les espaces naturels et les espaces artificialisés notamment dans le cadre de coupures urbaines		(+)
Nature en ville	Le PADD veut s'appuyer sur les futurs projets pour intégrer des continuités écologiques plus fine en milieu urbain. Les espaces publics doivent ainsi être requalifiés dans une optique d'amélioration de leur capacité d'accueil pour la biodiversité à travers des actions de désimperméabilisation des sols et de végétalisation. Pour les zones économiques un traitement environnemental et paysager doit s'établir en traitant les interfaces avec les espaces agricoles et naturels. Le projet de territoire préconise également un travail sur les liens entre le maillage écologique territorial et le maillage écologique de chaque ville et villages en identifiant et en renforçant les continuités existantes.	Le développement de l'urbanisation peut induire une fragmentation des réseaux écologiques. **/!\ Mise en place des outils réglementaires adéquats.**	(+)
Zones humides	Les écosystèmes aquatiques et humides (comme la vallée du Cher, de l'Arnon et du Barangeon, réseau de mares de Sologne,		(++)

	étendues d'eau et zones humides de la Champagne) sont à préserver de toute urbanisation et à remettre en état.		
Etalement urbain et activité agricole	- Le projet intercommunal vise à répondre aux objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et favoriser la densification. La consommation maximale d'espaces est de 60 hectares maximums sur la période 2021-2031, dont maximum 45 ha d'ENAF. - L'atteinte de la politique de zéro artificialisation nette passe par l'accompagnement de la densification, la réhabilitation et la requalification des zones d'activités existantes. Les modes de production de logement doivent être compatibles avec l'atteinte du « zéro artificialisation nette ». Les logements vacants sont à mobiliser en priorité. - Le projet de développement souhaite s'appuyer sur une densification cohérente, maitrisée et adaptée aux contextes urbains et villageois locaux. - Le renouvellement urbain est priorisé pour l'aménagement d'espaces à vocation grâce à la mobilisation des friches, aux changements d'usages, modularité, densification et requalification des espaces ce qui participe à limiter l'étalement urbain.	> La poursuite de l'aménagement des zones d'activités économiques, même si les friches et densification/requalification sont privilégiées. **/!\ Mise en place des outils réglementaires adéquats.** > La densification des espaces urbanisés peut entrainer un risque d'augmentation de l'imperméabilisation globale des sols et du volumes d'eaux pluviales à gérer. **/!\ Mise en place des outils réglementaires adéquats.**	(+)

Incidences sur la gestion des ressources

Enjeux issus de l'EIE :

- Mise en valeur de la variété des contextes paysagers du territoire ;
- Accompagnement des risques dans le contexte topographique (ruissellement, éboulements, ...) ;
- Intégration du contexte géologique dans les choix de développement urbain ;
- Valorisation des sols naturels pour leurs qualités agronomiques et écologiques ;
- Préservation des ressources constituées par le sol et le sous-sol ;
- Renforcement de la qualité des sols en milieu urbain ;
- Préservation de la ressource en eau de manière qualitative et quantitative.

	Incidences positives potentielles directes	Indices négatives potentielles directes	Effet potentiel
Cycle de l'eau	L'amélioration du cycle de l'eau est prise en compte dans le PADD par l'aménagement urbain dans les secteurs déjà desservis par des réseaux urbains performants et pour lesquels le réseau d'assainissement est en capacité suffisante. Au-delà, le PADD vise à : - Favoriser le réemploi des eaux pluviales et des eaux grises pour limiter les pressions sur la ressource en eau potable ; - Intégrer aux densification, réhabilitation ou requalification des réflexions de réaménagement sur la gestion des eaux pluviales ou la désimperméabilisation des sols ; - Intégrer la diversité des risques liés à l'eau pour maintenir ou restaurer la fonction du réseau hydrographique, la désimperméabilisation des sols la végétalisation des sols pour permettre l'infiltration et assurer l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à la parcelle.	> L'augmentation de la consommation d'eau potable et de la production d'eaux usées est la résultante de l'augmentation de la population et des emplois. **/!\ Mise en place des outils réglementaires adéquats.** > Le risque inondation doit être encadré au sein du règlement. **/!\ Mise en place des outils réglementaires adéquats.**	(+/-)
Qualité de l'eau	Le PADD vise à améliorer la qualité de l'eau part deux moyens : - Préserver la ressource en sanctuarisant les aires d'alimentation de captage va permettre de préserver la qualité de la ressource - Favoriser le réemploi des eaux pluviales et des eaux grises limite les pressions sur la ressource en eau potable		(++)
Autres ressources	La préservation des ressources et le développement d'une économie de proximité sont recherchés à travers une politique de valorisation du développement et de la diversification des activités agricoles (accueil à la ferme, points de vente direct, maraîchage, circuits-courts, production d'énergies renouvelables) et de matériaux biosourcés		(+)

Zoom EAU POTABLE : Incidences du projet sur la capacité de production et de distribution d'eau potable

Les prélèvements en eaux potables sont réalisés au sein de 2 nappes : La nappe « Sables et grès libres du Cénomanien unité de la Loire » et « Craie du Séno-Turonien du Sancerrois ». Classée en partie en zone de répartition des eaux, la communauté de communes est concernée par un secteur caractérisé par une faible pression de prélèvements.

D'après le projet de SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, le territoire de Vierzon Sologne Berry appartient au secteur 9, il s'agit de la zone à faible pression de prélèvements en ZRE. Une légère augmentation des prélèvements est ici possible. Elle doit toutefois être répartie sur ce territoire de manière à ne pas avoir d'impact sur l'évolution piézométrique de toutes les zones. Cette augmentation ne peut être affectée qu'à l'alimentation en eau potable par adduction publique ou à des usages autres nécessitant un haut degré d'exigence en termes de qualité d'eau ou répondre aux besoins d'abreuvement des animaux en l'absence de solutions alternatives. Elle ne peut excéder 2 millions de m^3.

Afin de rendre soutenable l'augmentation des besoins en AEP du fait des nouveaux logements, des mesures de réduction sont mises en place à savoir :

- Regroupement de l'urbanisation sur les pôles urbains (soit dans les secteurs où l'amélioration des rendements sera plus simple et moins couteuse que dans l'espace rural) ;
- Incitation à la sobriété et récupération des eaux pluviales pour certaines activités.

Evaluation des besoins en AEP pour les futurs ménages

Structure gestionnaire	Noms des communes adhérentes	Nombre de à l'horizon 2040	Estimation du nombre maximale annuelle à produire en m3*
Foëcy	Foëcy	23	2396
Massay	Massay	15	1233
Neuvy-sur-Barangeon	Neuvy-sur-Barangeon	13	1036
SIAEP Saint-Hilaire de Court**	Saint-Hilaire-de-Court	6	562
SIAEP de Genouilly	Dampierre-en-Gracay	2	1196
	Genouilly	7	
	Saint-Georges-sur-la-Prée	6	
SIAEP Thénioux/Méry-sur-Cher	Méry-sur-Cher	7	1338
	Thénioux	7	
SIAEPA de la région de Graçay	Graçay	15	1559
	Nohant-en-Graçay	3	
	Saint-Outrille	3	
SIAEP de Vignoux-sur-Barangeon**	Saint-Laurent	6	3184
	Vignoux-sur-Barangeon	22	
	Vouzeron	6	
Vierzon	Vierzon	297	41580

** calcul sur la base du volume moyen par abonné domestique*
*** En l'absence de volume moyen par abonné domestique, l'estimation a été calculée par moyenne des volumes moyen par abonné domestique des autres structures gestionnaires*

Zoom ASSAINISSEMENT : Incidences du projet sur la gestion des eaux usées

Le développement résidentiel envisagé dans le cadre du PLUi-H contribuera à augmenter les volumes d'eaux usées d'environ 885 équivalents habitants à l'horizon 2040 (ratio de 1 EH/habitant).

Cet apport d'effluents supplémentaires apporterait à 39 000 équivalents-habitants les volumes à traiter à l'horizon 2040. Les capacités résiduelles des stations actuelles permettent d'absorber ces nouveaux équivalents-habitants tant à l'échelle de l'intercommunalité qu'à l'échelle des bassins des stations d'épuration.

Ainsi, le développement envisagé est en adéquation avec les capacités du territoire mais également avec les conformités en termes de performance et d'équipement.

Evaluation des besoins en AC pour les futurs ménages à horizon 2040

UGE	Communes desservies sur la CCVSB	Équipement	RPQS le plus récent	Estimation de la population desservie	Capacité nominale (EH)	Charge max en entrée (EH)	Boues évacuées (tMS/an)	Mise en service	Conformité en équipement	Conformité en performance	Nouveaux EH attendus à échéance 2040	Capacité nominale à horizon 2040
Dampierre-en-Gracay	Dampierre-en-Gracay	Dampierre-en-Gracay	2024	200	300	100	-	01/01/2008	Oui	Oui	4,04	198
Saint-Georges-sur-la-Prée	Saint-Georges-sur-la-Prée	Saint-Georges-sur-la-Prée-2	2024	102	300	NR	0	31/12/2003	Oui	Oui	12,12	NR
		Saint-Georges-sur-la-Prée			110	50	0	01/07/1982				
Méry-sur-Cher	Méry-sur-Cher	ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF										
Neuvy-sur-Barangeon	Neuvy-sur-Barangeon	Neuvy-sur-Barangeon route de Vierzon	2024	1 133	1950	671	16,5	31/12/2006	Oui	Oui	26,26	1252,74
Saint-Laurent	Saint-Laurent	Saint-Laurent : Station d'épuration Chemin du vieux Vignoux	Pas de RPQS - Données EauFrance 2023	118	180	NR	0	01/10/2009	Oui	Oui	12,12	NR
Thénioux	Thénioux	Thénioux	2024	300	500	NR	2,6	31/12/1990	Oui	Oui	14,14	NR
Genouilly	Genouilly	Genouilly	2024	NR	350	NR	0	01/01/2019	Oui	Oui	14,14	NR
SIAEPA de la région de Graçay	Graçay	Saint-Outrille - Station prés des iles	2024	1 554	1 800	823	0	31/12/1986	Oui	Oui	30,3	947
	Nohant-en-Graçay										6,06	
											6,06	
	Saint-Outrille	Nohant-en-Graçay					NR	01/01/2024			6,06	NR
Vignoux-sur-Barangeon	Vignoux-sur-Barangeon	VIGNOUX-SUR-BARANGEON Rue de la Landette	Pas de RPQS - Données EauFrance 2023	750	1 000	563	5,6	31/12/2001	Oui	Oui	44,44	393
Vierzon	Vierzon	Vierzon	2024	23 840	45 833	26 938	664,3	29/05/2002	Oui	Oui	599,94	18 295
	Saint-Hilaire-de-Court										12,12	
Vouzeron	Vouzeron	Vouzeron	2024	389	500	NR	0	02/02/2015	Oui	Oui	12,12	NR
Foëcy	Foëcy	Foëcy-2 (rte de Vignoux)	2023	1612	1 600	673	29,3	31/12/1974	Oui	Oui	46,46	880,54
		Foëcy-1 (Givry)		460	610	282	1	31/12/1994			0	328
Massay	Massay	Massay	2024	1372	1 300	462	6,3	21/07/2014	Oui	Oui	30,3	807,7
Saint-Hilaire-de-Court	Saint-Hilaire-de-Court	Saint-Hilaire-de-Court	**2024**	**599**	-	-	-	-	-	-	0	NR

Incidences sur la gestion de l'énergie

Enjeux issus de l'EIE :

- Réduction de la demande énergétique du territoire ;
- Amélioration du parc existant et exemplarité des projets de constructions neufs ;
- Développement de modes de déplacement sobres en énergie ;
- Encourager le recours aux énergies renouvelables et de récupération ;
- Réduction de l'artificialisation du territoire en préservant les milieux qui captent le CO2.

	Incidences positives potentielles directes	Indices négatives potentielles directes	Effet potentiel
Gestion des déchets	La structuration et l'émergence d'une filière d'écoconstruction permet de valoriser les ressources locales et favorable à la circulation des matériaux (gestion des déchets de chantier)	> L'arrivée de nouvelles populations peut engendrer une augmentation des ressources consommées sur le territoire et donc une augmentation des émissions de GES, de déchets et une pression sur les ressources. **/!\ Mise en place des outils réglementaires adéquats.** > Le projet présente le risque d'augmentation des flux de déplacements et des nuisances sonores associées par l'augmentation de la population et des emplois, notamment dans les espaces proches du périphérique et le long des principaux axes d'entrées de ville. **/!\ Assurer la cohérence entre la localisation des emplois et les axes de dessertes de transport en commun et la localisation des zones d'habitat.**	(+/-)
Emissions de GES	Amélioration de l'interconnexion par l'aménagement des gares, l'organisation d'une offre de modes doux et de transport en commun à l'échelle des bassins de vie ce qui permet de limiter la dépendance à la voiture individuelle (carbonée) et donc de limiter les émissions de polluants dans l'air. Le développement des modes doux s'accompagne par un maillage dense et sécurisé pour assurer l'accessibilité aux espaces. Le territoire poursuit également les réflexions autour des mobilités souples dans les secteurs isolés ou peu dense et accompagne le développement des services de partage et/ou de recharge (covoiturage, autopartage, bornes électriques) et la modernisation des infrastructures ferrées. En plus des mobilités humaines, le soutien au fret ferroviaire cherche également à décarboner le transport de marchandise. Dans le cadre du développement touristique du territoire, il est également cherché à organiser l'itinérance douce à l'échelle de VSB et en lien avec les territoires voisins (Canal de Berry, Loire à vélo), … La mise en place d'un maillage territorial cohérent et la garantie d'une mixité fonctionnelle permettent de limiter les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements en visant à réduire les distances de déplacements		(++)
Consommation d'énergie	Le territoire accompagne les programmes de réhabilitation et de requalification en cours (OPAH, Action Cœur de Ville…) ce qui permet d'améliorer les		(+)

	performances énergétiques et les usages des bâtiments permettant in fine de réduire les consommations d'énergie. L'accompagnement et l'amplification des interventions de mise aux normes du parc ancien et la construction de bâtiments bioclimatiques limitent les recours à l'énergie pour le chauffage et le rafraîchissement.		
Développement des énergies renouvelables	Le territoire encourage de plusieurs façon le développement des énergies renouvelables dans le but de réduire la consommation de ressources et d'énergie et de rendre le territoire plus autonome : - La structuration et l'émergence d'une filière d'écoconstruction valorisant les ressources locales et favorables à la circulation des matériaux : gestion des déchets de chantier ou de rénovation. - Permettre la valorisation énergétique des potentiels présents en cohérence avec la qualité du territoire : filière photovoltaïque, filière méthanisation, filière géothermique. - Envisager le développement d'un réseau de chaleur urbain desservant les secteurs les plus denses et les grands équipements de Vierzon	> L'arrivée de nouvelles activités peut engendrer la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers. **/!\ Mise en place des outils réglementaires adéquats**	**(++)**

Incidences sur les risques naturels et technologiques

Enjeux issus de l'EIE :

- Réduction de vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques naturels (inondations, mouvements de terrains) :
  - Désimperméabilisation des sols, conservation d'espaces de pleine terre ;
  - Adaptation des modes constructifs face aux phénomènes de remontées de nappe et phénomène de RGA ;
- Réduction de l'exposition de nouvelles populations et activités à des risques d'origine naturelle et technologique en limitant l'implantation dans les zones concernées ou en mettant en œuvre des mesures de prévention ou d'adaptation ambitieuses.

	Incidences positives potentielles directes	Indices négatives potentielles directes	Effet potentiel
Risques naturels	L'adoption d'une stratégie globale de résilience permet d'intégrer notamment aux opérations de réaménagement des espaces d'activités économiques. La préservation des secteurs soumis aux aléas naturels de l'urbanisation, notamment en ciblant les secteurs de l'urbanisation. La spécificité de la vallée du Cher est prise en compte dans une stratégie globale vers la résilience territoriale. Il s'agit d'intégrer le risque d'inondation aux opérations de réaménagement des espaces d'activités économiques.		(++)
Risques technologiques	Le projet de territoire vise à cibler les secteurs de développement en dehors des secteurs d'aléas en déclinant des règles adaptées pour les constructions dans les zones sensibles aux risques technologiques (proximité de sites SEVESO ou ICPE, ...)	> Le développement des activités industrielles et économiques peut engendrer une augmentation des émissions de GES et de polluants atmosphériques mais également des nuisances sonores supplémentaires. **/!\ Mise en place des outils réglementaires adéquats**	(++)

Incidences sur les pollutions et nuisances

Enjeux issus de l'EIE :

- Réduction de l'exposition aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores notamment dans le cœur d'agglomération ;
- Renforcement des modes actifs et alternatifs (modes doux, covoiturage, ..)
- Développement de l'intermodalité et des modes de mobilités peu carbonées ;
- Mise en œuvre d'aménagements reposant sur des principes bioclimatiques

	Incidences positives potentielles directes	Indices négatives potentielles directes	Effet potentiel
Nuisances et risques pour la santé humaine	Pour agir face aux éléments néfastes à la santé humaine le PADD souhaite : - Encourager l'adaptation et la rénovation du bâti pour réduire la vulnérabilité du bâti et de la population. - Eviter le développement urbain dans les secteurs sources de nuisances sonores, de pollution de l'air et secteurs d'aléas. - Cibler les secteurs de développement de l'urbanisation et décliner des règles adaptées pour les constructions. - Limiter la vitesse et le flux poids lourds aux abords des routes principales - L'accompagnement de la transformation des activités agricoles permet de valoriser des pratiques moins émissives de polluants (épandages de pesticides)	> L'arrivée de nouvelles populations peut engendrer une augmentation des sources des pollutions et nuisances (augmentation des flux véhicules liés à l'arrivée de nouvelles populations et donc des émissions associées notamment dans le contexte présent de territoire rural) ; > Le développement des activités industrielles et économiques peut engendrer une augmentation des émissions de polluants > La volonté de mixité fonctionnelle et de densification présente le risque d'une cohabitation entre logements et activités bruyantes, et d'une urbanisation potentielle sur d'anciens sites pollués. **/!\ Mise en place des outils réglementaires adéquats**	(+)

Synthèse des incidences du PADD

D'une manière générale, les différents axes n'ont pas vocation à s adresser à l'ensemble des thématiques environnementales et ne présentent donc pas toujours d'incidence sur l'ensemble des volets. Le choix a ainsi été fait de partir des thématiques environnementales afin d'évaluer l'incidence de chaque axe sur les enjeux préalablement établis lors de la phase diagnostic.

Dans le cadre de la construction du PADD, il a été recherché une performance environnementale (protection de la biodiversité et du caractère rural du territoire, transition énergétique et écologique des bâtiments, adaptation et résilience au changement climatique) avec notamment la mise en œuvre de mesures permettant d'adresser une grande diversité de thématiques et l'intégration des sujets environnementaux dans l'ensemble des thématiques.

Toutefois, le PLUi-H ne se dégager des objectifs de développement économique et social susceptibles de faire évoluer les consommations énergétiques et les émissions de GES et de polluants, ainsi que la pression sur les ressources. C'est dans ce cadre que des incidences négatives potentielles peuvent apparaître. Ainsi en vue de répondre à ces incidences mitigées, des mesures sont prises à travers les autres pièces du PLUi-H et permettent d'apporter des réponses spécifiques à certains sujets et ce notamment à travers les OAP thématiques.

Analyse des OAP thématiques

Le PLUi-H Vierzon-Sologne-Berry comporte 5 OAP thématiques :

- OAP Parvis de gare ;
- OAP Commerce ;
- OAP Entrée de ville ;
- OAP Patrimoine ;
- OAP Systèmes alimentaires

Le rôle des OAP thématiques

Les OAP Thématiques, établies à l'échelle de la communauté de commune, visent à favoriser une déclinaison des enjeux spécifiques au territoire, d'une manière plus souple qu'à travers le règlement, en définissant des prescriptions qui s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les projets d'aménagements mis en œuvre sur le territoire. A noter que, les OAP ont pour objectif de traduire les orientations fixées dans le PADD dans le PLUi-H afin d'assurer leur déclinaison et leur intégration dans les projets d'aménagements.

De la même manière que pour le PADD, les différentes OAP thématiques présentes sur le territoire font l'objet d'une analyse au prisme des différentes thématiques environnementales.

Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques

L'OAP Parvis de gare

L'OAP Parvis de gare vise à engager la valorisation de ces espaces au bénéfice de l'ensemble urbain dans lequel il s'inscrit. En effet, les parvis de gare sont souvent le premier espace, la porte d'entrée, dans l'espace urbain et constituent à ce titre une séquence stratégique dans l'affirmation d'une polarité et dans son expérience vécue.

L'OAP s'insère en cohérence avec le PADD, et en particulier, avec les orientations suivantes :

- **Axe 2. Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisation sa connectivité**
  - **2.1. Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire :**
    - Faire émerger les secteurs gares comme des pôles d'échanges multimodaux structurants ;
    - Pacifier les espaces traversés
- **Axe 3. Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients**
  - **3.4. Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces**
    - Mettre en œuvre un urbanisme de la nature ;
    - Requalifier les espaces publics dans une optique d'amélioration de leur capacité d'accueil pour la biodiversité par des actions de désimperméabilisation des sols et de végétalisation

Les impacts identifiés sont les suivants :

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT
Milieu physique – changement climatique	L'OAP vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre par le renforcement de l'intermodélité de la gare. L'OAP vise à lutter contre le phénomène d'ilot de chaleur urbain grâce à l'installation de points d'eau et à la conception d'espaces publics végétalisés. L'OAP met en avant l'insertion du projet dans son environnement physique.	(++)
Paysages et patrimoine	L'OAP participe à la mise en valeur du végétal en milieu urbain. L'OAP cherche à limiter l'impact paysager des stationnements en affirmant qu'ils doivent faire l'objet d'une végétalisation progressive à travers la plantation d'arbres d'ombrage, de haies séparatives ou encore la mise en oeuvre de sols perméables).	(+)

Milieux naturels et biodiversite	L'OAP met en avant les principes d'une gestion intégrée des eaux pluviales (noues végétalisées, bassins d'infiltrations) notamment dans les secteurs les plus imperméabiliser. L'OAP vise également à consituer une trame verte urbaine en requalifiant les espaces aujourd'hui fortement imperméabilisés en des espaces à l'identité naturelle, patrimoniale et paysagère forte.	**(+)**
Pollutions et nuisances	L'OAP oriente le choix d'éclairage des espaces de circulatione et d'accueil vers des dispositifs d'éclairage adaptés et des cheminements sécurisés.	**(+)**
Gestion des ressources	L'OAP vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre par le renforcement de l'intermodélité de la gare.	**(++)**
Risques naturels et technologiques	Non concerné.	**(o)**

> L'OAP **Parvis de gare** permet d'encadrer de manière plus fine la manière dont les parvis de gare sont mis en œuvre ce qui permet notamment d'adapter ces espaces, fortement fréquentés et imperméabilisés, au changement climatique. Elle a donc une **incidence positive** sur l'ensemble des composantes de l'environnement.

L'OAP Commerce

L'OAP Commerce vise à encadrer et préserver le commerce en centralité et en périphéries choisies. Il s'agit ainsi de répondre aux besoins de l'ensemble de la population en favorisant la diversité de l'offre marchande et en assurant le maillage du territoire par un développement équilibré des commerces et des services commerciaux de proximité.

L'OAP s'insère en cohérence avec le PADD, et en particulier, avec les orientations suivantes :

- **Axe 1. Entre Ville et campagne : renouveler son image et réactiver les moteurs de son attractivité**
  - **1.3. Développer une offre urbaine élargie en termes de services, de diversité de logements, de commerces, d'emplois, qui participe à l'attractivité et la lisibilité du territoire**
    - Affirmer la revitalisation urbaine comme opportunités à la structuration et le renforcement de l'offre commerciale.
- **Axe 2. Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économiques en valorisant sa connectivité**
  - **2.1. Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire :**
    - Développer l'offre en services et commerces utilitaires aux abords de la gare de Vierzon, pour un véritable quartier de gare ;
    - Rechercher la mixité fonctionnelle de espaces urbains pour une plus forte proximité entre emplois, résidences et services / commerces.

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT
Milieu physique – Changement climatique	La priorité de développement est donnée au réinvestissement de locaux vacant, à la densification du tissu commercial ou au regroupement avec un local existant ce qui permet de limiter l'étalement urbain et ainsi éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La végétalisation et la désimperméabilisation des places de stationnement participent à l'adapation du territoire au changement climatique en limitant l'effet d'albédo et en apportant davantage d'ombrage et de ventilation. L'OAP préconise également de tendre vers des bâtis adaptés au changement climatique via les orientations suivantes : orientations nord/sud, meilleure isolation et inertie des parois, gestion gravitaire/naturelle à la parcelle, végétalisation des abords des parcelles, installations d'EnR.	**(++)**
Paysages et patrimoine	La requalification des bâtis commerciaux vacants ou vétustes permet une meilleure intégration de ces espaces au sein du paysage urbain. Par ailleurs, la végétalisation des places de stationnement contribue à améliorer l'aspect paysager du territoire tout en renforçant l'attractivité globale du secteur. L'OAP préconise également une meilleure insertion paysagère par une mise en scène des bâtiments selon les points de vue à partir desquels ils sont visibles ce qui contribue à réduire les façades aveugles ou les zones logistiques perceptibles depuis les axes structurants.	**(++)**
Milieux naturels et biodiversité	La priorité de développement est donnée au réinvestissement de locaux vacant, à la densification du tissu commercial ou au regroupement avec un local existant ce qui permet de limiter les atteintes portées à la biodiversité et aux continuités écologiques. La place du stationnement est réduite (en nombre et en surface) dans les secteurs de centralité et les places doivent être végétalisées avec des essences	**(+)**

	locales ou à minima être désimperméabilisées ce qui participe au développement de la nature en ville et contribue au développement d'une trame brune.	
Pollutions et nuisances	La requalification qualitative du bâti commercial permet notamment une optimisation phonique des locaux commerciaux.	(+)
Gestion des ressources	La requalification qualitative du bâti commercial, vétuste ou vacant, permet de réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES du territoire grâce à une optimisation thermique. La place du stationnement est réduite, et/ou réservée aux modes de déplacements doux, et les cheminements piétons sont favorisées ce qui contribue à limiter l'usage de la voiture et ainsi à réduire les émissions de GES induites. Au sein des espaces commerciaux, une mixité fonctionnelle est également préconisée ce qui contribuer à limiter les déplacements contraints. Par ailleurs, cette recomposition vise également à assurer une proximité des espaces commerciaux avec les pôles multimodaux, et en priorité les gares, du territoire ce qui participe à réduire ces déplacements. Des mesures visant à développer les EnR sur les batiments commerciaux sont également préconisées.	(++)
Risques naturels et technologiques	La végétalisation et la désimperméabilisation des places de stationnement participent à la prévention des risques naturels en permettant limitant les ruissellements.	(+)

> L'OAP **Commerce** permet d'encadrer de manière plus fine le développement des centralités commerciales ce qui permet notamment de réduire les consommations et émissions de GES induises par ce secteur et d'adapter les bâtis commerciaux aux effets du dérèglement climatique. Elle a donc une **incidence positive** sur l'ensemble des composantes de l'environnement.

L'OAP Patrimoine

L'OAP **Patrimoine** vise à valoriser et préserver le patrimoine Solognot et Berrichon. Pour y répondre, l'OAP est structurée en 3 orientations :

- Orientation 1. Préserver le patrimoine solognot et berrichon ;
- Orientation 2. Intégrer l'identité solognotte et berrichonne au quotidien des habitants ;
- Orientation 3. Lier l'héritage solognot et berrichon au développement contemporain de la Communauté de communes

L'OAP s'insère en cohérence avec le PADD, et en particulier, avec les orientations suivantes :

- **Axe 1. Entre Ville et campagne : renouveler son image et réactiver les moteurs de son attractivité**
  - **1.1. Protéger la diversité paysagère et patrimoniale de VSB pour une valorisation plurielle de ses atouts**
    - Concevoir des aménagements respectueux du patrimoine paysager et bâti du quotidien
- **Axe 2. Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économiques en valorisant sa connectivité**
  - **2.1. Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire :**
    - Engager les transitions en matière de mobilité durable
  - **2.2. Moderniser les moteurs économiques en appui de la connectivité et les coopérations régionales**
    - Accompagner le développement économique en appui de nos filières emblématiques
  - **2.3. S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressource et activités locales**
    - Pérenniser les petites unités artisanales et industrielles en milieu rural
- **Axe 3. Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients**
  - **3.1. Accélérer l'adaptation du territoire aux défis climatiques en s'appuyant sur les ressources locales**
    - Engager VSB dans la résilience face aux effets du changement climatique
    - Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire
  - **3.2. Soutenir la valorisation touristique du territoire**
    - Préserver le patrimoine bâti et naturel local
    - Améliorer l'image touristique du territoire
  - **3.4. Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces**
    - Mettre en œuvre un urbanisme de la nature

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE	L'OAP vise à favoriser les opérations de réhabilitation des bâtiments anciens ce qui participe à limiter l'étalement urbain et ainsi la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'OAP Patrimoine préconise de valoriser et préserver les espaces naturels dans un contexte de réchauffement climatique en veillant à l'accessibilité des espaces de fraicheur.	(++)
PAYSAGES ET PATRIMOINE	De manière générale, l'OAP vise à préserver l'ensemble des espaces naturels du territoir ce qui contribue à renforcer la singularité paysagère du territoire. L'OAP vise à favoriser les opérations de réhabilitation des bâtiments anciens ce qui participe à préserver l'identité du territoire et à éviter la banalisation des paysages. Elle préconise ainsi de préserver les éléments de petit patrimoine bâti (calvaires, chapelles, pontons, ...) et de conserver les traces héritées de l'activité industrielle du territoire. Par ailleurs, l'OAP souhaite renforcer la qualité des espaces publics en l'adaptant aux spécificités du territoire.	(++)
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	L'OAP Patrimoine vise à préserver les espaces naturels que sont les espaces mixtes de plaines et bois ce qui permet de mettre en valeur les	(++)

	continuités forestières et des espaces ouverts. Par ailleurs, le réseau de haies bocagères sera également renforcé ce qui permet d'accroitre la biodiversité en offrant des habitats variés, des corridors écologiques et des ressources alimentaires favorisant la faune et la flore présentes. Il est également indiqué que les vallées du Cher et de l'Arnon doivent être préservées de l'étalement urbain ce qui s'intègre dans une politique de valorisation et de renforcer des continuités écologiques. De même, les sites naturels, incluant les espaces protégés Natura 2000, doivent également être protégés pour permettre renforcer le développement de la faune et de la flore. Les espaces humides (ruisseaux, rivières, mares, marais, étangs, mégaphorbiaies, forêts alluviales, roselières) sont également considérés comme des écosystèmes devant être valorisés et dont la richesse écologique doit être maintenue voire renforcer. Enfin, la mise en valeur de l'aspect récréatif du canal du Berry participe également à renforcer les continuités écologiques entre ces espaces.	
POLLUTIONS ET NUISANCES	La construction de nouveaux bâtiments agricoles sera pensée de manière à limiter l'impact des infrastructures agricoles sur le territoire.	(+)
GESTION DES RESSOURCES	L'OAP insiste sur l'insertion paysagère des dispositifs de production d'énergies renouvelables (EnR). Dans le but de valoriser l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines, l'usage de matériaux locaux sera favorisée ce qui permet de renforcer l'économie de proximité. De même, les formes d'architecture novatrices et bioclimatiques valorisant les ressources du territoire seront soutenues. Les circuits-courts sont également	(+)
	valorisés en ce qui concerne la restauration et l'alimentation à travers la restauration collective et la mise à disposition de points de vente de proximité ce qui permet de limiter l'empreinte carbone des produits. Par ailleurs, l'OAP vise également à favoriser l'accès aux espaces de loisirs et centres d'intérêt (canal du Berry, forêts domaniales, alluviales) en développant les voies cyclables et piétonnes ce qui participe à limiter les émissions de GES.	
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	La protection des espaces humides peut permettre de limiter le risque de ruissellement présent sur le territoire.	(+)

> L'OAP **Patrimoine** vise à préserver l'ensemble des éléments paysagers et patrimoniaux du territoire. Elle a donc une **incidence positive** sur l'ensemble des composantes de l'environnement.

L'OAP Système alimentaire

L'OAP **Système alimentaire** vise à conforter l'autonomie alimentaire du territoire et développer une agriculture de proximité capable de répondre aux besoins des habitants. Pour y répondre, l'OAP est structurée en 4 orientations :

- Orientation 1. Soutenir le développement du maraichage ;
- Orientation 2. Aménager les franges urbaines ;
- Orientation 3. Intégrer la production agricole aux programmes d'aménagement urbains ;
- Orientation 4. Promouvoir les circuits-courts et la consommation locale.

L'OAP s'insère en cohérence avec le PADD, et en particulier, avec les orientations suivantes :

- **Axe 1. Entre Ville et campagne : renouveler son image et réactiver les moteurs de son attractivité**
  - **1.1. Protéger la diversité paysagère et patrimoniale de VSB pour une valorisation plurielle de ses atouts**
    - Limiter la consommation foncière du territoire
- **Axe 2. Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité**
  - **2.2. Moderniser les moteurs économiques en appui de la connectivité et les coopérations régionales**
    - Accompagner le développement économique en appui de nos filières emblématiques
    - Assurer une vocation pour chacune des parties du territoire dans le respect des particularités paysagères
  - **2.3. S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressources et activités locales**
    - Assurer une vocation pour chacune des parties du territoire dans le respect des particularités paysagères
- **Axe 3. Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients**
  - **3.3. Accompagner les évolutions des systèmes productifs à la faveur d'une plus forte proximité avec le territoire**
    - Pérenniser les espaces agricoles
    - Assurer la coexistence des exploitations agricoles avec les secteurs résidentiels
  - **3.4. Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces**
    - Préserver la fonctionnalité du maillage écologique
    - Mettre en œuvre un urbanisme de la nature

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE	La mobilisation des friches, espaces délaissés, toitures et interstices urbains pour la production alimentaire limite l'artificialisation des sols et valorise le foncier disponible. L'implantation de zones agricoles de proximité et de ceintures vivrières en limite d'urbanisation contribue également à limiter l'étalement urbain et à contenir l'artificialisation des sols. Les aménagements paysagers multifonctionnels (noues, bassins de rétention, jardins de pluie) renforcent l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique. L'intégration de cultures sur toitures, terrasses et interstices urbains contribue à végétaliser la ville et à limiter les îlots de chaleur.	(++)
PAYSAGES ET PATRIMOINE	La mise en valeur des espaces maraîchers, des jardins familiaux et partagés, et l'intégration de potagers dans les projets urbains renforcent l'identité paysagère du territoire et le lien au patrimoine agricole local. La mise en valeur des vergers, vignes, murets, haies, fermes anciennes et toponymes locaux consolide l'identité paysagère et agricole des franges urbaines. Ces espaces deviennent des vitrines de l'histoire rurale et renforcent l'attractivité du cadre de vie. La valorisation des cœurs d'îlot, fonds de jardin et jardins partagés	(++)

	participe à l'esthétique et à l'appropriation des espaces urbains, tout en créant des paysages nourriciers originaux.	
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	L'encouragement à l'agroécologie, l'agriculture biologique, l'agroforesterie et la permaculture favorise la préservation et le développement de la biodiversité locale. La réduction des intrants chimiques limite l'impact négatif sur les sols, la flore et la faune. Les lisières végétalisées, prairies d'élevage et fonds de jardins préservés en bordure d'urbanisation assurent un rôle tampon écologique. Les aménagements paysagers multifonctionnels (jardins de pluie, noues) et cultures de transition (vergers, maraîchage) favorisent la continuité des habitats, la biodiversité et la trame verte. Par ailleurs, la plantation de fruitiers dans les espaces publics et l'aménagement de potagers urbains favorisent la biodiversité locale et offrent des habitats pour pollinisateurs et oiseaux en milieu urbain. L'encouragement à consommer des produits locaux et de saison favorise des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et réduit la pression sur les ressources naturelles liées aux transports longue distance et à l'agriculture intensive.	**(++)**
POLLUTIONS ET NUISANCES	La réduction des intrants chimiques et le recours à des pratiques respectueuses de l'environnement permettent de limiter les pollutions diffuses (eaux, sols, air). La préservation d'espaces tampons en frange limite les conflits d'usages entre zones urbaines et agricoles, et réduit les nuisances (bruit, pesticides, odeurs) par une meilleure séparation des fonctions. La réduction des transports alimentaires longue distance et la promotion de la logistique mutualisée diminuent la pollution atmosphérique et sonore liée aux déplacements de marchandises.	**(++)**
GESTION DES RESSOURCES	Le renforcement du réseau maraîcher local et des circuits courts optimise l'utilisation des ressources alimentaires et diminue la dépendance aux importations. La création de serres municipales et de dispositifs collectifs participe à une gestion partagée des ressources agricoles et semencières. La connexion des points de vente aux mobilités douces (vélo, marche, bus) et la mutualisation des circuits logistiques contribuent à réduire les déplacements motorisés et les émissions de GES.	**(++)**
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	La reconversion de friches et d'espaces délaissés en zones productives, ainsi que la préservation de sols vivants, participent à une meilleure gestion des risques liés à l'abandon ou à l'imperméabilisation (ruissellements, friches polluées). Les dispositifs de gestion intégrée de l'eau (bassins de rétention, noues, jardins de pluie) permettent de réduire le risque de ruissellement, d'inondation et d'érosion dans les zones urbanisées.	**(+)**

> L'OAP **Système alimentaire** vise à renforcer l'autonomie alimentaire et à développer une agriculture de proximité capable de répondre aux besoins des habitants. Elle a donc une **incidence positive** sur l'ensemble des composantes de l'environnement.

L'OAP Entrées de ville

L'OAP **Entrée de ville** vise à valoriser les deux entrées de ville structurantes du territoire à savoir Vierzon Entrée Est et Vierzon Entrée Ouest. Pour y répondre, l'OAP est structurée en 3 orientations :

- Orientation 1. Etendre l'usage urbain jusqu'en entrée de ville ;
- Orientation 2. Restaurer la qualité paysagère des franges urbaines ;
- Orientation 3. Favoriser la diversité écologique des entrées de ville.

L'OAP s'insère en cohérence avec le PADD, et en particulier, avec les orientations suivantes :

- **Axe 1. Entre Ville et campagne : renouveler son image et réactiver les moteurs de son attractivité**
  - **1.1. Protéger la diversité paysagère et patrimoniale de VSB pour une valorisation plurielle de ses atouts**
    - Concevoir des aménagements respectueux du patrimoine paysager et bâti du quotidien
  - **1.3. Développer une offre urbaine élargie qui participe à l'attractivité et la lisibilité du territoire**
    - Garantir la mixité fonctionnelle des espaces pour assurer une proximité à l'offre de services, commerces et d'équipements
- **Axe 2. Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité**
  - **2.1. Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atours de la connectivité à grande échelle du territoire**
    - Engager les transitions en matière de mobilité durable
    - Pacifier les espaces traversés
  - **2.2. Moderniser les moteurs économiques en appui de la connectivité et les coopérations régionales**
    - Renforcer la qualité des espaces à vocation économique
- **Axe 3. Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espace de vie résilients**
  - **3.1. Accélérer l'adaptation du territoire aux défis climatiques en s'appuyant sur les ressources locales**
    - Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau
    - Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces
    - Mettre en œuvre un urbanisme de la nature

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE	Adaptation au changement climatique : l'OAP vise à la désimperméabilisation des surfaces bitumées et le développement de noues paysagères plantées ce qui vient soutenir l'infiltration des eaux et réduire les ilots de chaleur urbain.	(+)
PAYSAGES ET PATRIMOINE	L'OAP vise la restauration de la qualité paysagère par la requalification des limites parcellaires et l'amélioration de l'intégration paysagère des zones d'activité. Les codes architecturaux locaux doivent également être valorisés et l'esthétique architecturale des bâtis à vocation économique doit être soigné. L'OAP vise à la reconstuction d'une identité rurale du territoire en entrées de ville.	(++)
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	L'OAP renforce les espaces tampons en lisière urbaine ce qui participe à préserver le territoire de l'étalement urbain et permettre une meilleure perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Par ailleurs, les surfaces naturelles humides le long des cours d'eau (Yèvre, Barangeon, mares et étangs situées en entrée de ville) doivent être préservées. Par ailleurs, l'OAP tend à promouvoir une gestion raisonnée des espaces publics avec des systèmes de fauches raisonnée le long des voiries moins régulière et un mode de gestion sans pesticides des espaces publics (désherbage manuel, tonte, brûlage, sensibilisation de la population).	(++)

POLLUTIONS ET NUISANCES	L'OAP préconise de réduire la vitesse de circulation des véhicules motorisés ce qui participe à la réduction des nuisances sonores et atmosphériques. En tendant vers un mode de gestion sans pesticide, l'OAP participe également à limiter les pollutions chimiques et à préserver la ressource sol et eau.	**(++)**
GESTION DES RESSOURCES	L'OAP vise à diversifier les accès aux entrées de ville en valorisant le lien piéton et vélo ce qui vient développer les mobilités douces et contribuent à réduction des émissions de GES. En tendant vers un mode de gestion des espaces verts sans pesticide, l'OAP participe également à limiter les pollutions chimiques et à préserver la ressource sol et eau.	**(+)**
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	L'OAP vise à la désimperméabilisation des surfaces bitumées permet une réduction du risque d'inondation par ruissellement. Par ailleurs, l'OAP préconise également le développement des noues paysagères ce qui renforce la maîtrise du risque inondation.	**(+)**

> L'OAP **Entrées de ville** vise à améliorer la qualité paysagère et écologique et l'attractivité des entrées de ville. Cette OAP a une **incidence directe et indirecte positive** sur l'ensemble des composantes de l'environnement en permettant la désimperméabilisation du sol, en restaurant l'intégralité du cycle de l'eau et en luttant contre les ilots de chaleur urbain. Le mode de gestion des espèces verts qu'elle préconise tend également à renforcer les continuités écologiques et à limiter les pollutions.

Synthèse des incidences environnementales des OAP thématiques

	MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE	PAYSAGES ET PATRIMOINE	MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	POLLUTIONS ET NUISANCES	GESTION DES RESSOURCES	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
OAP Parvis de gare	**(++)**	(+)	(+)	(+)	**(++)**	(o)
OAP Commerce	**(++)**	**(++)**	**(++)**	(+)	**(++)**	(+)
OAP Patrimoine	**(++)**	**(++)**	**(++)**	(+)	(+)	(+)
OAP Système alimentaire	**(++)**	**(++)**	**(++)**	**(++)**	**(++)**	(+)
OAP Entrées de ville	(+)	**(++)**	**(++)**	**(++)**	(+)	(+)

Analyse des OAP sectorielles

Les OAP sectorielles

Une OAP sectorielle est un document qui précise les intentions d'aménagement pour un secteur géographique précis du territoire. Elle fixe des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière d'urbanisme, de paysage, de mobilités ou d'équipements publics. Contrairement aux règles strictes du zonage, elle propose une vision stratégique et souple pour guider les projets futurs.

Les OAP sectorielles ont pour objectif de cadrer l'implantation des futurs logements dans les zones à urbaniser (AU) mais également dans certaines zones en renouvellement urbain. A ce titre, elles constituent un outil de programmation du développement résidentiel à l'échelle communale et intercommunale.

Les différentes OAP sectorielles ont également fait l'objet d'une analyse au prisme des différentes thématiques environnementales.

Analyse des dispositions générales

Pour rappel, les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité aux projets d'aménagement ou de constructions envisagés dans leur périmètre. Elles ne remplacent pas les projets urbains ni les démarches opérationnelles à venir mais viennent fixer les grandes lignes directrices devant encadrer ces projets.

Les OAP sectorielles viennent ainsi compléter le règlement écrit et graphique du PLUi ainsi que les OAP thématiques, et s'inscrivent dans la continuité des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le livret des OAP sectorielles comportent des principes d'aménagement généraux qui viennent fixer les conditions d'aménagement pour l'ensemble des secteurs de projet.

En termes **d'accessibilité, de desserte et de stationnement**, est attendu :

- Une connexion sécurisée des nouveaux secteurs au réseau viaire existant ;
- Une réduction des trajets automobile par le développement des modes de déplacements doux ;
- Une gestion maitrisée des eaux pluviales ;
- Des voies aux usages partagés ;
- Un renforcement de la trame verte urbaine ;
- Des espaces de stationnement mutualisés entre différents usages (résidentiel, équipements et activités).

En termes de **composition paysagère et environnementale**, est attendu :

- Une intégration paysagère et écologique des projets dans leur environnement ;
- Une gestion des entrées de ville et de bourg comme espaces de transition ;
- Une conservation et/ou renforcement des haies favorisant un meilleur traitement des franges paysagères ;
- Une préservation des arbres remarquable ;
- Des essences locales et variées de manière à éviter les haies monospécifiques ;
- Une gestion des eaux pluviales par infiltration naturelle.

En termes de **composition urbaine et architecturale**, est enfin attendu :

- Une intégration harmonieuse dans le bâti et le paysage existants ;
- Une reprise des caractéristiques architecturales locales ;
- Une préservation de l'intimité entre les logements et les vues paysagères ;
- Une orientation bioclimatique des bâtiments ;
- Des formes bâties cohérentes avec la morphologie urbaine.

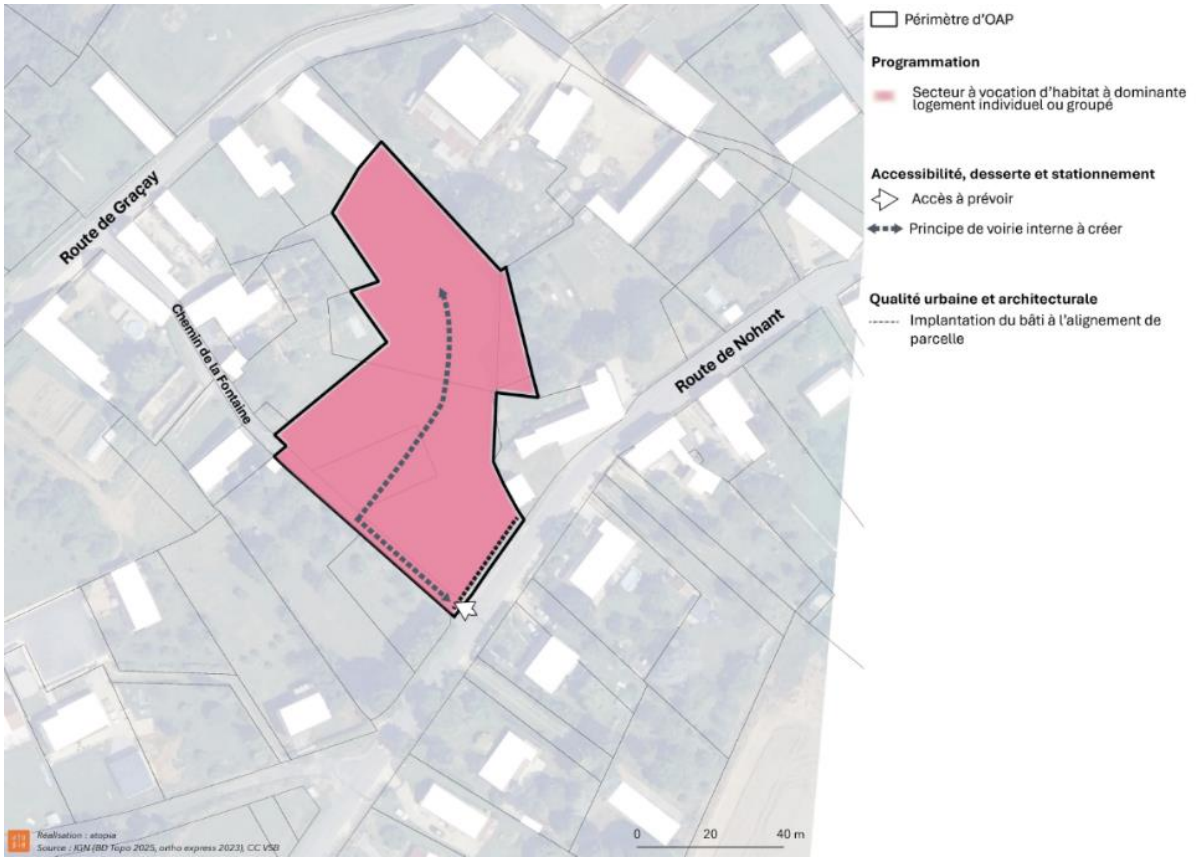
Analyse des secteurs d'aménagement

1. Dampierre-en-Graçay 1 – OAP de la Fontaine

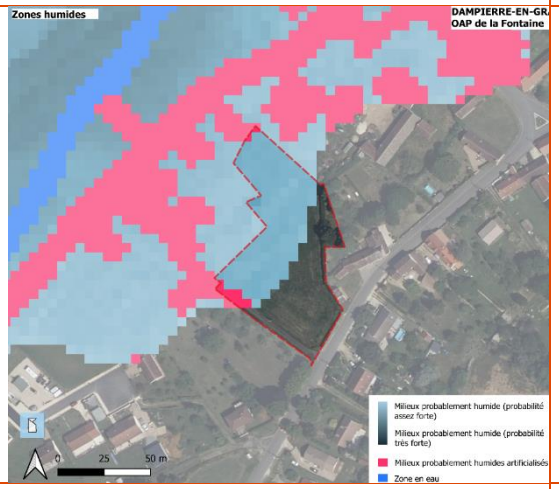
Le secteur de projet est situé sur la commune de Dampierre-en-Graçay. Il s'insère dans un secteur en dents creuses au sein du bourg. D'une superficie de 0,5 ha, il est classé en zone 1AUh.

Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au au développement d'habitations. L'orientation vise à la production d'environ 5 logements pour une densité moyenne de 12 logements par hectare. Les formes d'habitat pourront être :

- **Individuelles** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux ;
- Ou **groupées** (petits collectifs,maisons en bande, logements intermédiaire) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et favoriser la mixité résidentielle.



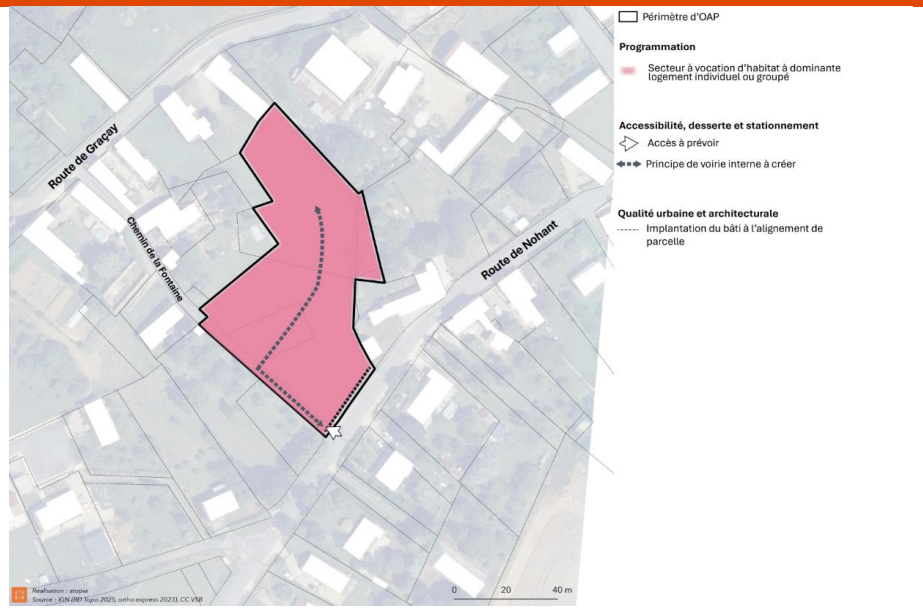
Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 5 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Le site s'insère en extension à proximité d'un quartier de type pavillonnaire. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur. Un espace boisé classé est cependant situé à moins de 200m, à l'est du secteur. 	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. **Biodiversité :** Une étude faune/flore a permis de mettre à jour les habitats (par ordre de dominance) sur le secteur : prairie ; jardin domestique, haies arborées. L'enjeu relevé par l'écologue est faible justifié l'état de milieu ouvert semi-naturel du site. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement situé à proximité des continuités écologiques. **TVB :** le secteur n'est pas situé à proximité de continuités écologiques. **Zones humides :** Des zones humides potentielles (probabilité assez et très forte) sont indiquées sur la moitié nord secteur.	FAIBLE A MODERE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODERE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné par un risque de RGA fort et est potentiellement sujet à des inondations de caves. **Risques technologiques et nuisances :** Le secteur n'est concerné par aucun risque technologiques ou nuisances	FAIBLE A MODERE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « FOËCY – OAP des Rosiers » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Bien que le secteur s'insère au sein de l'enveloppe urbaine, il prend place au sein d'un bâti de type pavillonnaire, son urbanisation peut donc porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(+/-)		(+/-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la cohérence urbaine du quartier pavillonnaire.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE A MODERE	La destruction des espaces de pleine terre et de fourrés peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales. Par ailleurs, l'artificialisation du site peut porter atteinte à la fonctionnalité de la zone humide si cette dernière est avérée.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces agricoles environnants.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (fort).	(-)	 **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Les dispositions graphiques prévoient la création d'un espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme à l'est du secteur ce qui contribue à : 1) renforcer les continuités écologiques, 2) créer un espace de tampon entre les futures constructions et la voie ferrée, 3) traiter les franges paysagères. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : - L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que :	(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

2. Foëcy 3 – OAP les Rosiers

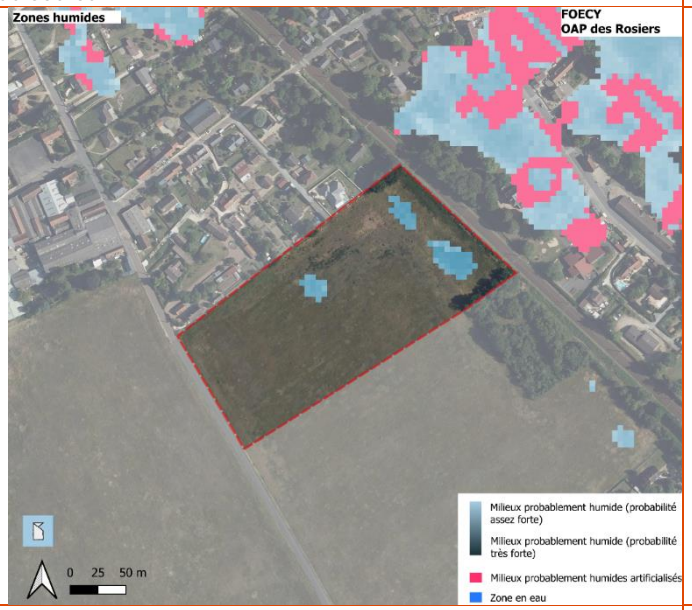
Le secteur de projet est situé sur la commune de Foëcy. D'une superficie de 2,9h, il s'insère dans un secteur en extension au sud du bourg. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

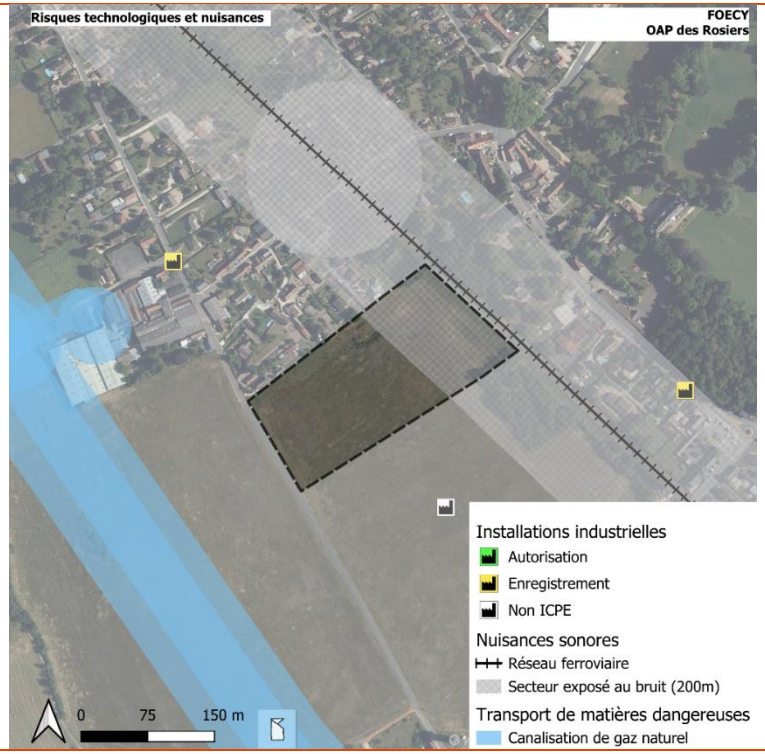
L'orientation vise à la production d'environ 43 logements pour une densité moyenne de 15 logements par hectare. Les formes d'habitat pourront être :

- **Individuelles** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux ;
- Ou **groupées** (petits collectifs,maisons en bande, logements intermédiaire) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et favoriser la mixité résidentielle.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 1 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Le site s'insère en extension à proximité d'un quartier de type pavillonnaire. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur. Un espace boisé classé est cependant situé à moins de 200m, à l'est du secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. **Biodiversité :** Une étude faune/flore a permis de mettre à jour les habitats (par ordre de dominance) sur le secteur : prairie mésophile, fourrés. L'enjeu relevé par l'écologue est faible du fait de l'état ouvert semi-naturel de grande superficie. Quelques fourrés sont cependant au nord de la parcelle. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement situé à proximité des continuités écologiques. Le site Natura 2000 « Vallée de l'Yèvre » et la ZNIEFF de type 1 est situé à moins de 900m à l'est du secteur. Par ailleurs, le Cher est situé à 1km à l'ouest du secteur. **TVB :** le secteur n'est pas situé à proximité de continuités écologiques. **Zones humides :** Des zones humides potentielles sont partiellement présentes (probabilité assez forte). 	FAIBLE A MODERE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODERE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **Nuisances et pollutions :** le secteur est situé à bord d'une ligne ferroviaire et est ainsi situé au sein de la zone affectée de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (200m).	MODERE


Risques technologiques et nuisances
FOECY
OAP des Rosiers
Installations industrielles
Autorisation
Enregistrement
Non ICPE
Nuisances sonores
Réseau ferroviaire
Secteur exposé au bruit (200m)
Transport de matières dangereuses
Canalisation de gaz naturel
0
75
150 m

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE **FAIBLE**	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Par ailleurs, le secteur de projet est situé à environ 300m de la gare de Foëcy et est donc partiellement concernée par l'OAP thématique « Parvis de gare » qui prévoit notamment : • D'accompagner l'entrée dans l'espace urbain par le végétal à travers le renforcement du paysagement de l'espace public et l'intégration de dispositifs de gestion naturelle, gravitaire et à la parcelle des secteurs les plus imperméabilisés ; • D'affirmer le rôle d'espace public du parvis en facilitant la sortie et l'entrée de la gare par des cheminements fluides et de mettre en œuvre des dispositifs d'éclairage adaptés et des cheminements sécurisés ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE **FAIBLE**	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état prairial. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la cohérence urbaine du quartier pavillonnaire et aux percées visuelles sur les espaces agricoles.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE **FAIBLE A MODERE**	La destruction des espaces de pleine terre et de fourrés peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales. Par ailleurs, l'artificialisation du site peut porter atteinte à la fonctionnalité de la zone humide si cette dernière est avérée.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces agricoles environnants.
GESTION DES RESSOURCES **FAIBLE A MODERE**	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES **MODERE**	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (argiles). L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue aux nuisances sonores engendrées par les	(-)		(+/-) Le PLUi-H entraine l'exposition des habitants à des nuisances sonores et atmosphériques.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
	infrastructures routières situées à proximité (axe ferroviaire).		• De diversifier les modes de déplacements en offrant notamment un stationnement de proximité. Le secteur de projet n'est pas concerné par l'OAP « Commerce » et par l'OAP « Entrées de ville ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « FOËCY – OAP des Rosiers » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Création d'un espace boisé protégé dans le prolongement de l'espace boisé classé à l'est du site : ➔ Renforcement des continuités écologiques du secteur ; ➔ Création d'un espace tampon aux abords de la voie ferrée afin de limiter les nuisances sonores ; + Afin de préserver cet espace, les futures constructions seront implantées en retrait de cet espace ; • Insertion d'une frange végétale (secteur à planter) : ➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole au sud et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune • Création d'un espace vert sur la frange ouest du site : ➔ Maintien et développement des espaces supports de biodiversité ; ➔ Accessibilité à un espace vert et de loisirs pour les habitants et usagers du secteur ➔ Augmentation de la résilience du territoire au phénomène d'ilot de chaleur urbain • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est pas concerné par des prescriptions graphiques.	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : - L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ;	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

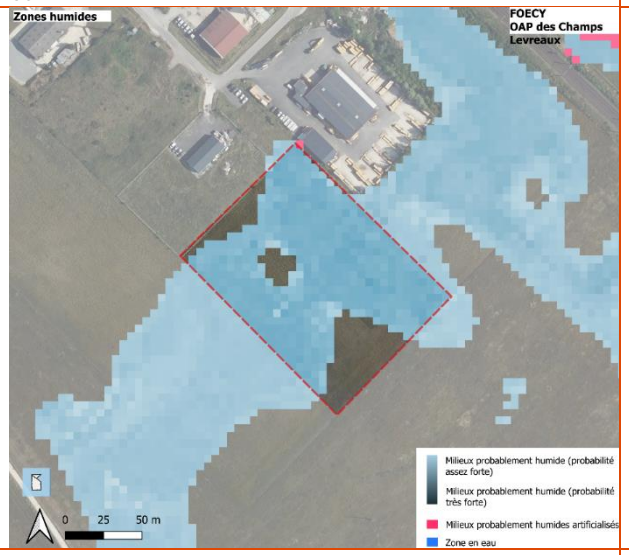
3. Foëcy 5 – OAP des Champs Levreaux

Le secteur de projet est situé sur la commune de Foëcy. Il s'insère dans un secteur en extension au sud du bourg. Il est classé en zone 1AUe. Pour rappel, le secteur 1AUe correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques.

L'orientation vise à étendre la zone d'activité économiques vers sur le sud-est de la commune. Cette extension d'une superficie de 1,5ha a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, de soutenir le développement des activités existantes et de favoriser la création d'emplois locaux.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 1 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	**FAIBLE**
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Le site s'insère en extension à proximité d'un quartier de type pavillonnaire. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur. Un espace boisé classé est cependant situé à moins de 200m, à l'est du secteur.	**FAIBLE**
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. **Biodiversité :** Une étude faune/flore a permis de mettre à jour les habitats (par ordre de dominance) sur le secteur : prairie mésophile, bosquets. L'enjeu relevé par l'écologue est fort du fait de la présence de cisticoles des joncs à proximité. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement situé à proximité des continuités écologiques. Le site Natura 2000 « Vallée de l'Yèvre » et la ZNIEFF de type 1 est situé à moins de 900m à l'est du secteur. Par ailleurs, le Cher est situé à 1km à l'ouest du secteur. **TVB :** le secteur n'est pas situé à proximité de continuités écologiques. **Zones humides :** Des zones humides potentielles sont partiellement présentes (probabilité assez forte). 	**MODEREE**
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	**FAIBLE A MODEREE**
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **Risques technologiques :** le secteur n'est pas concerné par un risque technologique. **Nuisances et pollutions :** le secteur est situé à proximité d'une ligne ferroviaire. Toutefois, le secteur n'est pas situé dans la zone affectée par le bruit au regard du classement sonore des infrastructures de transport (département du Cher). Par ailleurs, la parcelle est située à 250 m à l'ouest d'une canalisation de gaz. Plusieurs installations industrielles sont également présentes à proximité dans un rayon de 200m : - SARL CAPA, ICPE soumis à enregistrement pour commerce de gros à l'exception des automobiles et des motocycles ;	**MODEREE**

	- VALCIM, ICPE soumis à enregistrement ; - Décharge du Bois Blanc, non ICPE. 	

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, …) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement ; • L'insertion paysagère et urbaine du linéaire commerciale à travers la mise en scène des bâtiments selon les points de vue et par la conservation des espaces verts existants. Par ailleurs, le secteur de projet est situé à environ 300m de la gare de Foëcy et est donc partiellement concernée par l'OAP thématique « Parvis de gare » qui prévoit notamment : • D'accompagner l'entrée dans l'espace urbain par le végétal à travers le renforcement du paysagement de l'espace public et l'intégration de dispositifs de gestion naturelle, gravitaire et à la parcelle des secteurs les plus imperméabilisés ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état prairial. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(+/-)
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre et de fourrés peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales. Par ailleurs, l'artificialisation du site peut porter atteinte à la fonctionnalité de la zone humide si cette dernière est avérée.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces agricoles environnants et aux zones humides présentes sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (argiles). L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures routières situées à proximité (axe	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
	ferroviaire dont le secteur de bruit est cependant situé en dehors de la parcelle de projet).		• D'affirmer le rôle d'espace public du parvis en facilitant la sortie et l'entrée de la gare par des cheminements fluides et de mettre en œuvre des dispositifs d'éclairage adaptés et des cheminements sécurisés ; • De diversifier les modes de déplacements en offrant notamment un stationnement de proximité. Le secteur de projet n'est pas concerné par l'OAP « Entrées de ville ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « FOËCY – OAP des Champs Levreaux » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Création d'un espace boisé protégé dans le prolongement de l'espace boisé classé à l'est du site : ➔ Renforcement des continuités écologiques du secteur ; ➔ Création d'un espace tampon aux abords de la voie ferrée afin de limiter les nuisances sonores ; + Afin de préserver cet espace, les futures constructions seront implantées en retrait de cet espace ; • Insertion d'une frange végétale (secteur à planter) : ➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole au sud et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune • Création d'un espace vert sur la frange ouest du site : ➔ Maintien et développement des espaces supports de biodiversité ; ➔ Accessibilité à un espace vert et de loisirs pour les habitants et usagers du secteur ➔ Augmentation de la résilience du territoire au phénomène d'ilot de chaleur urbain • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** :	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			Le secteur a été classé en zone 1AUe (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques). Pour rappel, les destinations et sous destinations autorisées dans la zone 1AUe sont les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt. Les affouillements et exhaussements sont autorisées sous conditions. Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités de maraichage sont également autorisées sous conditions. En zone 1AUe, les dispositions applicables sont les suivantes : - L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui contribue à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi favoriser le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à15 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière.	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			- En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ; - Les exigences de stationnement de véhicules sont renseignées pour chaque destination.	

4. Foëcy 6 – OAP de Jean Jaurès

Le secteur de projet est situé sur la commune de Foëcy. Il s'insère dans un secteur en extension. Il est classé en zone 1AUe. Pour rappel, le secteur 1AUe correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques.

L'orientation vise à étendre la zone d'activité économiques vers sur le sud-est de la commune. Cette extension d'une superficie de 1ha a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, de soutenir le développement des activités existantes et de favoriser la création d'emplois locaux.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 1 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	**FAIBLE**
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	**FAIBLE**
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. **Biodiversité :** Une étude faune/flore a permis de mettre à jour les habitats de type culture sur la parcelle. L'enjeu relevé par l'écologue est faible du fait de la présence d'une monoculture intensive. **Milieux remarquables :** le site n'est pas concerné par un périmètre ou un inventaire de protection. **TVB :** le secteur n'est pas situé à proximité de continuités écologiques. Cependant, des continuités écologiques sont situées à proximité directe du secteur (300m). Il s'agit de corridors liés aux milieux humides et aquatiques de la Yèvre **Zones humides :** Le site n'est pas directement concerné par des zones humides. 	**MODEREE**
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	**FAIBLE A MODEREE**
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **Risques technologiques :** le secteur n'est pas concerné par un risque technologique. **Nuisances et pollutions :** le secteur n'est pas concerné par des nuisances sonores ou pollutions.	**MODEREE**

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement ; • L'insertion paysagère et urbaine du linéaire commerciale à travers la mise en scène des bâtiments selon les points de vue et par la conservation des espaces verts existants. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « FOËCY – OAP des Champs Levreaux » :** **Il est à noter que le secteur a fait l'objet d'une restructuration, la première version de secteur de projet étant situé en partie sur le PPRi Yèvre aval (zone réglementée A1).**	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état prairial. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces agricoles environnants.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre et de fourrés peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales. Par ailleurs, l'artificialisation du site peut porter atteinte aux continuités écologiques présentes à proximité du secteur en raison de la proximité du cours d'eau.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces agricoles environnants et aux continuités écologiques du fait de la proximité de l'Yèvre.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (argiles).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Création d'un espace boisé protégé dans le prolongement de l'espace boisé classé à l'est du site : ➔ Renforcement des continuités écologiques du secteur ; ➔ Création d'un espace tampon aux abords de la voie ferrée afin de limiter les nuisances sonores ; + Afin de préserver cet espace, les futures constructions seront implantées en retrait de cet espace ; • Insertion d'une frange végétale (secteur à planter) : ➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole au sud et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune • Création d'un espace vert sur la frange ouest du site : ➔ Maintien et développement des espaces supports de biodiversité ; ➔ Accessibilité à un espace vert et de loisirs pour les habitants et usagers du secteur ➔ Augmentation de la résilience du territoire au phénomène d'ilot de chaleur urbain • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Les dispositions graphiques prévoient la création d'un espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme à l'est du secteur ce qui contribue à : 1) renforcer les continuités écologiques, 2) créer un espace de tampon entre les futures constructions et la voie ferrée, 3) traiter les franges paysagères. Le secteur a été classé en zone 1AUe (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques). Pour rappel, les destinations et sous destinations autorisées dans la zone 1AUe sont les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt. Les affouillements et exhaussements sont autorisées sous conditions. Par ailleurs, les installations classées pour la protection de	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			l'environnement ainsi que les activités de maraichage sont également autorisées sous conditions. En zone 1AUe, les dispositions applicables sont les suivantes : - L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui contribue à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi favoriser le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à15 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière. - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ; - Les exigences de stationnement de véhicules sont renseignées pour chaque destination.	

5. Genouilly 8 – OAP de la Trancherie

Le secteur de projet est situé sur la commune de Genouilly. Il s'insère dans un secteur en extension au nord de la commune. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Le secteur de projet vise à atteindre une densité moyenne d'environ 15 logements par hectare ce qui correspond, sur la surface considérée de 0 ,7ha, à une production d'environ 10 logements.

Une part des logements sera constituée de logements sociaux de type T4, destinés à l'accueil de familles et répondant aux enjeux de maintien et d'attractivités des ménages sur la commune. Des logements de plus petite taille (T2 et T3) adaptés aux besoins de personnes âgées et des ménages de petite composition seront également produits.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 1 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Le site s'insère en extension à proximité d'un quartier de type pavillonnaire. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur. Il s'inscrit cependant dans un environnement agricole avec des vues et des ouvertures sur le paysage.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. **Biodiversité :** Les habitats relèvent des prairies mésophiles. L'enjeu écologique relevé par l'écologue lors de son passage en aout 2025, est faible du fait du type du milieu (milieu ouvert semi-naturel). Un cours d'eau est situé à 300m du secteur (La Prée et ses affluents depuis la Source jusqu'à la confluence avec le Cher). **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement situé à proximité de périmètre ou inventaire de protection. **TVB :** le secteur n'est pas situé à proximité de continuités écologiques. **Zones humides :** Le secteur n'est pas concerné par des zones humides.	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa fort au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **Risques technologiques :** le secteur n'est pas concerné par un risque technologique ou par des nuisances et pollution.	FAIBLE

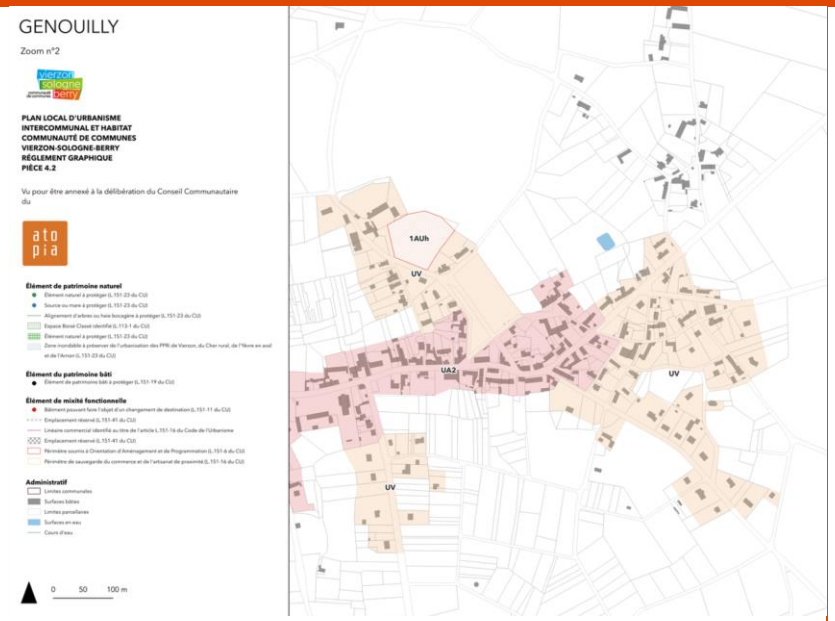
Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état prairial. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces agricoles environnants.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE A MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre et de fourrés peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales.	(-)	• La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Genouilly – OAP de la Trancherie » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Création d'un espace vert au sud du secteur : ➔ Maintien et développement des espaces supports de biodiversité ; ➔ Accessibilité à un espace vert et de loisirs pour les habitants et usagers du secteur ; ➔ Augmentation de la résilience du territoire au phénomène d'ilot de chaleur urbain ; ➔ Création d'un espace tampon aux abords de la voirie afin de limiter les nuisances sonores ; + Afin de préserver cet espace, les futures constructions seront implantées en retrait de cet espace ; • Création d'une frange végétale (secteur à planter) sur les limites Ouest et du Nord du site : ➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole au sud et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale ; ➔ Limiter les vues sur les futures constructions depuis la voie publique • Création d'une chaussée interne partagée et végétalisée : ➔ Sécuriser les modes de cohabitations	(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces agricoles environnants.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (fort).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ Participer au développement des modes de déplacements doux.  **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur de projet n'est concerné par aucune prescription graphique.	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			 Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : - L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur	

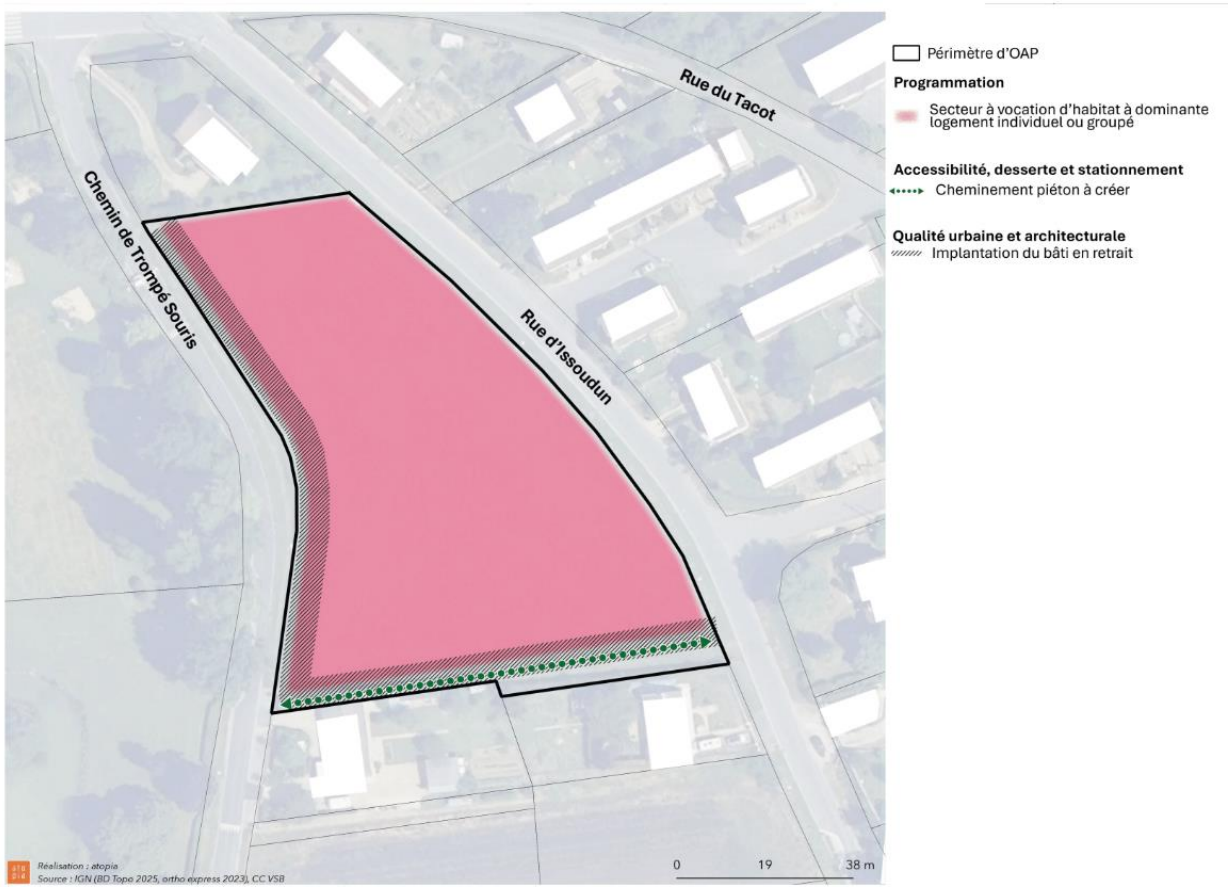
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

6. Graçay 10 – OAP de Trompé Souris

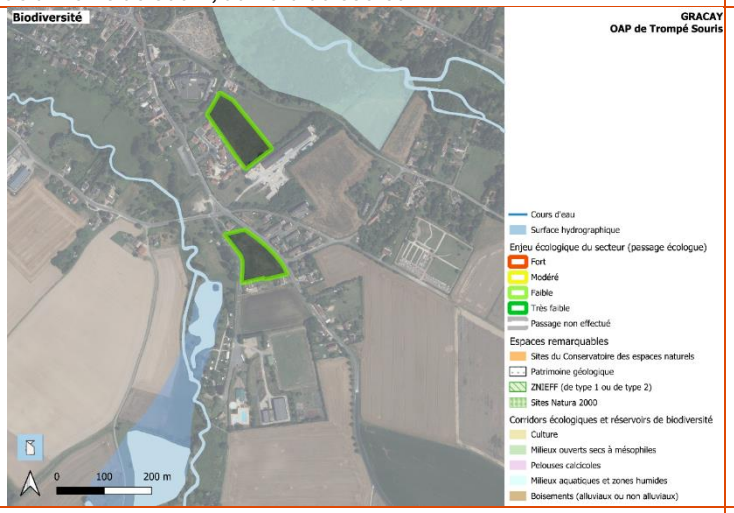
Le secteur de projet est situé sur la commune de Graçay. Il s'insère dans un secteur en extension au sud du bourg. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Il vise à atteindre une production d'environ 10 logements soit une densité moyenne de 15 logements par hectare. Sur ce secteur d'une superficie de 0,7 hectare, l'habitat pourra prendre les formes suivantes :

- Individuelles (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux ;
- Groupées (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 1 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	**FAIBLE**
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Le site s'insère en extension à proximité d'un quartier de type pavillonnaire. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur. Un espace boisé classé au règlement graphique est cependant situé à moins de 300m, au nord du secteur.	**FAIBLE**
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. **Biodiversité :** Une étude faune/flore réalisé en aout 2025 a permis de mettre à jour les habitats (par ordre de dominance) relèvent des prairies mésophiles. L'enjeu écologique relevé par l'écologue lors de son passage en aout 2025, est faible du fait du type du milieu (milieu ouvert semi-naturel). **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement situé à proximité de périmètre ou inventaire de protection. **TVB :** le secteur n'est pas situé à proximité de continuités écologiques. Il est cependant situé à moins de 100m d'un étang. **Zones humides :** Des zones humides potentielles sont présentes sur l'ensemble du secteur de projet (probabilité très forte). 	**MODEREE**
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	**FAIBLE A MODEREE**
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Par ailleurs, la pointe nord du secteur est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappe et de cave. **Risques technologiques :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologiques et nuisances.	**FAIBLE**

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, …) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Graçay – OAP de Trompé Souris » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Principe d'implantation en retrait du bâti : ➔ Maintien d'une insertion paysagère cohérente avec le bâti existant ; • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** :	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Bien que le secteur s'insère au sein de l'enveloppe urbaine, il prend place au sein d'un bâti de type pavillonnaire et rural et à proximité immédiate d'un étang, son urbanisation peut donc porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(+/-)
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux zones humides présentes sur le secteur et aux continuités écologiques situées à proximité.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (argiles) et d'inondation par remontée de nappes ou de cave.	(-)		(-) Le PLUi-H peut induire une exposition renforcée des

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Un espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme est cependant situé à plusieurs centaines de mètres au nord du secteur. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : - L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	populations au risque d'inondation.

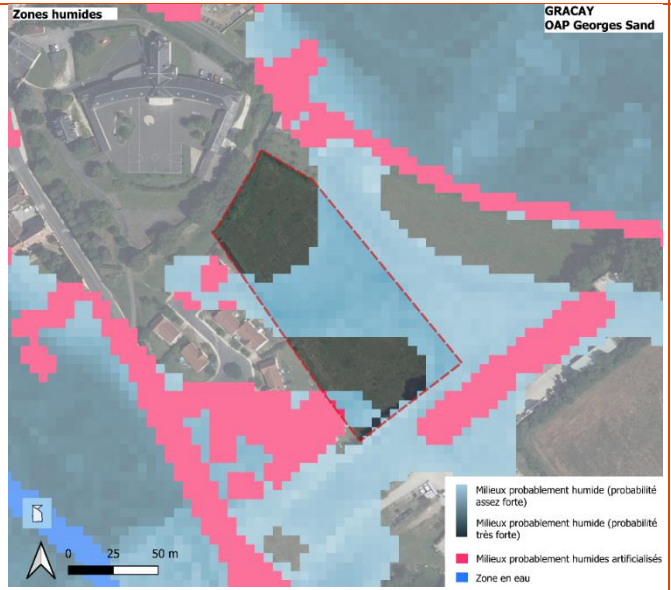
7. Graçay 11 – OAP Georges Sand

Le secteur de projet est situé sur la commune de Graçay. D'une superficie de 1ha, il s'insère dans un secteur en extension au sud du bourg. Il est classé en zone 1AUe. Pour rappel, le secteur 1AUe correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques et/ou d'équipements.

L'OAP prévoit la création d'une gendarmerie sur le secteur identifié, destiné à répondre aux besoins de la population locale et à renforcer l'offre de services à l'échelle communale et intercommunale.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Le site s'insère en extension à proximité d'un quartier de type pavillonnaire. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur. Un espace boisé classé au règlement graphique est cependant situé à moins de 300m, au nord du secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. **Biodiversité :** Le secteur a fait l'objet d'un relevé écologue en aout 2025 qui classe la zone à faible enjeu écologique du fait de son de milieu ouvert semi-naturel (habitats, par ordre de dominance : prairie mésophile, haies). Des haies sont présentes au sud du secteur. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement situé à proximité de périmètre ou inventaire de protection. **TVB :** le secteur n'est pas situé à proximité de continuités écologiques. Le secteur est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité lié à la présence du cours d'eau du Pozon (moins de 100m à l'est). Par ailleurs, un réservoir de biodiversité milieux ouverts secs à mésophiles situé à moins de 100 m à l'est du secteur, de même qu'un corridor écologique milieux aquatiques et zones humides du fait de la présence de l'étang et du Pozon (*voir carte du secteur supra*). **Zones humides :** Des zones humides potentielles sont partiellement présentes (probabilité assez forte). 	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **Risques technologiques :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologiques et nuisances.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Graçay – OAP Georges Sand » :**	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état prairial. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(+/-)
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE A MODERE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales. Par ailleurs, le secteur est situé à proximité de continuités écologiques, son urbanisation peut donc affecter le déplacement des espèces.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux zones humides présentes sur le secteur et aux continuités écologiques situées à proximité.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'implantation de nouveaux équipements peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de

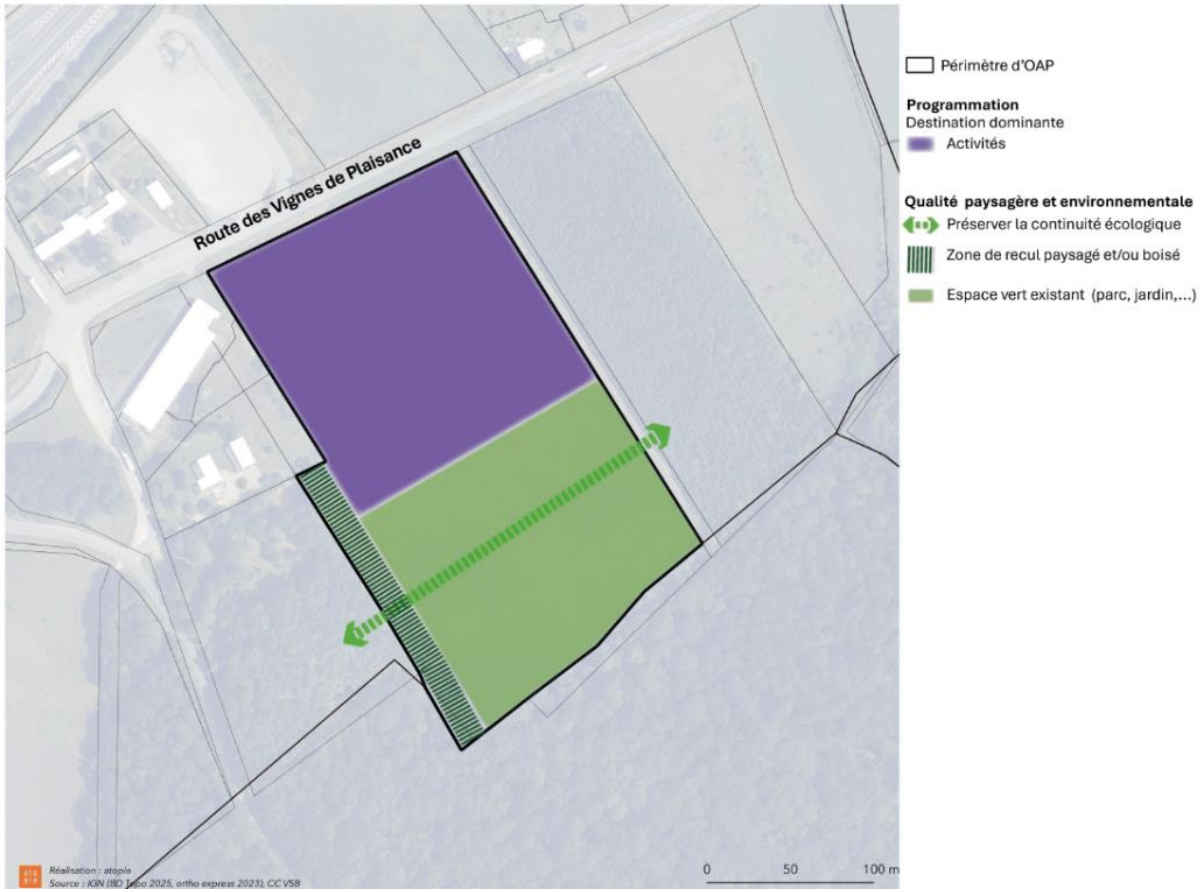
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
	de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.		L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Création d'un espace public paysagé perméable destiné au stationnement : ➔ Renforcement de la perméabilité du secteur ; ➔ Renforcement de l'intégration paysagère du secteur ; + les stationnements seront dimensionnés en fonction de l'équipement prévu et pourront être mutualisés avec les besoins en stationnement des logements alentours. • Création d'une frange végétale (secteur à planter) du site : ➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole au sud et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale ; **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Un espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme est cependant situé à plusieurs centaines de mètres au nord du secteur. Par ailleurs, un emplacement réservé (art. L. 151-41 du Code de l'urbanisme) est juxtaposé à la limite est du secteur. Le secteur a été classé en zone 1AUe (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques). Pour rappel, les destinations et sous destinations autorisées dans la zone 1AUe sont les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt. Les affouillements et exhaussements sont autorisées sous conditions. Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités de maraichage sont également autorisées sous conditions. En zone 1AUe, les dispositions applicables sont les suivantes : - L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui contribue à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi favoriser le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à15 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ;	ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'augmentation des droits à construire peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (fort).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ; - Les exigences de stationnement de véhicules sont renseignées pour chaque destination.	

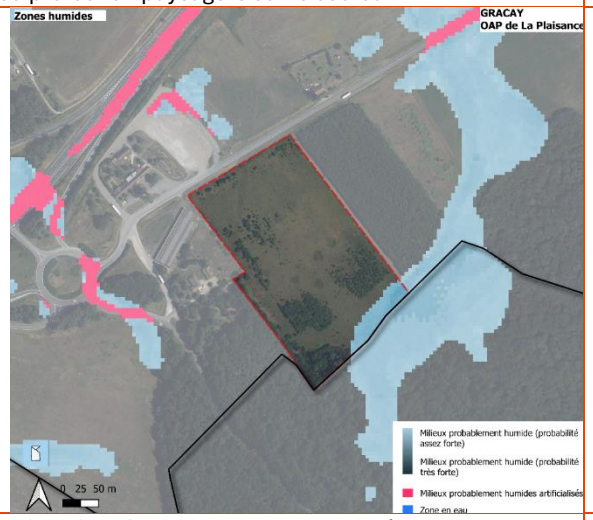
8. Graçay 12 – OAP de La Plaisance

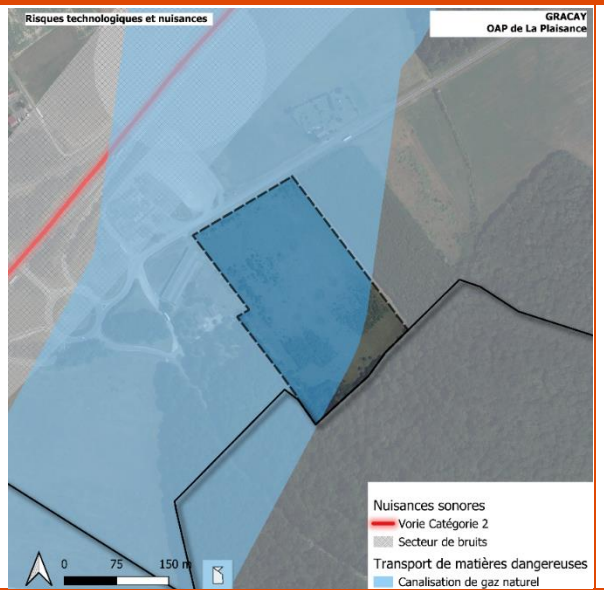
Le secteur de projet est situé sur la commune de Graçay. Il s'insère dans un secteur en extension au sud du bourg, à la limite de l'intercommunalité. Il est classé en zone 1AUe. Pour rappel, le secteur 1AUe correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques et/ou d'équipements.

L'OAP prévoit l'aggrandissement de la zone d'activités située au sud de la commune pour une superficie de 5,3 ha.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Le site s'insère en extension à la frontière sud de la CC Vierzon-Sologne-Berry et à proximité d'une zone d'activités apparaissant en l'état de friche. Par ailleurs, un restaurant de route et un parking sont également présents au nord du secteur. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. **Biodiversité :** Le secteur a fait l'objet d'un relevé écologue en aout 2025 qui classe la zone à enjeu écologique **fort** du fait de l'alternance de milieux ouverts et semi-ouverts très intéressants pour la faune (notamment avifaune). Une bande boisée situé à proximité est également à relever de même que la proximité avec le boisement. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement situé à proximité de périmètre ou inventaire de protection. **TVB :** Un corridor écologique est présent à moins de 500m à l'est du secteur (corridors écologiques liés aux plans d'eaux dont les mares et étangs). On note également la présence de patch humide (fourrée hygrophile composée de Saules ssp.). **Zones humides :** Des zones humides potentielles sont présentes au sud-est du secteur (probabilité assez forte). 	MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa fort au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **Risques technologiques :** le secteur est situé sur une canalisation de gaz naturel. Par ailleurs, il est également situé à proximité d'une infrastructure routière (A20) de catégorie 2 occasionnant des nuisances sonores. Le site est cependant situé en dehors du secteur de bruit classé au département du Cher. 	**MODEREE**

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE **FAIBLE**	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE **FAIBLE**	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état prairial. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle du territoire dans la mesure où il s'intègre à proximité d'un boisement.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la cohérence du

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			• L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement ; • L'insertion paysagère et urbaine du linéaire commerciale à travers la mise en scène des bâtiments selon les points de vue et par la conservation des espaces verts existants. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Graçay – OAP Georges Sand » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Implantation des bâtiments en première ligne, côté rue : ➔ Préserver de l'espace en arrière de parcelle qui sera dédié à la préservation de la continuité écologique avec la création d'un espace vert (parc, jardin, ...) ; • Aménagement de l'arrière parcelle pour préserver les continuités écologiques : ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace boisé et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale ; ➔ Garantir la perméabilité écologique avec un axe est-ouest.	secteur boisé situé sur le territoire.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales, au regard notamment des enjeux écologiques identifiés.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux zones humides présentes sur le secteur et aux continuités écologiques situées à proximité.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'implantation de nouvelles activités économiques peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés.	(-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES MODEREE	L'augmentation des droits à construire peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (fort). Par ailleurs, ce nouveau secteur d'activité s'implante sur une canalisation de gaz naturel et à proximité d'une infrastructure routière susceptible d'engendrer des nuisances sonores mais également des polluants atmosphériques. L'ouverture de ce secteur accroit donc la vulnérabilité des usagers. *Cet emplacement peut cependant être justifié par son intérêt stratégique avec l'A20 ce qui facilite les échanges économiques et logistiques.*	(-)		(-) Le PLUi-H induit une hausse de l'exposition des usagers exposés aux risques technologiques et nuisances sonores et atmosphériques.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
				

L'OAP souligne ainsi que le secteur s'inscrit au sein d'un corridor écologique qu'il convient de préserver. Elle précise ainsi que « les aménagements envisagés devront intégrer des mesures spécifiques visant à concilier développement économique et protection des espaces naturels. Une étude d'impact environnemental sera nécessaire pour évaluer les enjeux écologiques et proposer des solutions adaptées, telles que la création de zones tampons, la préservation des continuités écologiques ou encore l'intégration de trames vertes et bleues dans le projet d'aménagement.

REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES :

Le secteur a été classé en zone 1AUe sur sa partie nord (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques). Pour rappel, les destinations et sous destinations autorisées dans la zone 1AUe sont les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt. Les affouillements et exhaussements sont autorisées sous conditions. Par ailleurs, les installations

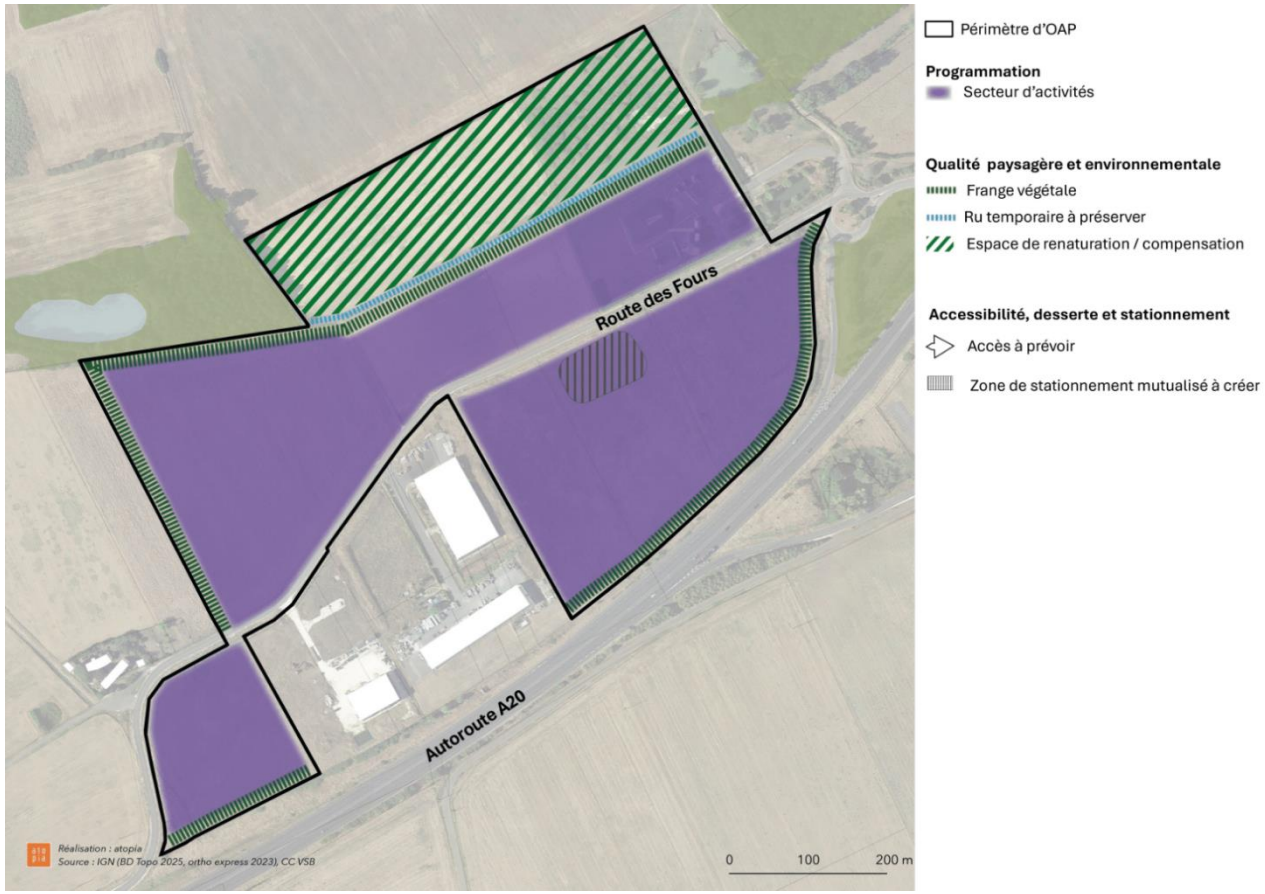
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités de maraichage sont également autorisées sous conditions. En zone 1AUe, les dispositions applicables sont les suivantes : - L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui contribue à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi favoriser le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à15 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ;	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			- Les exigences de stationnement de véhicules sont renseignées pour chaque destination.	

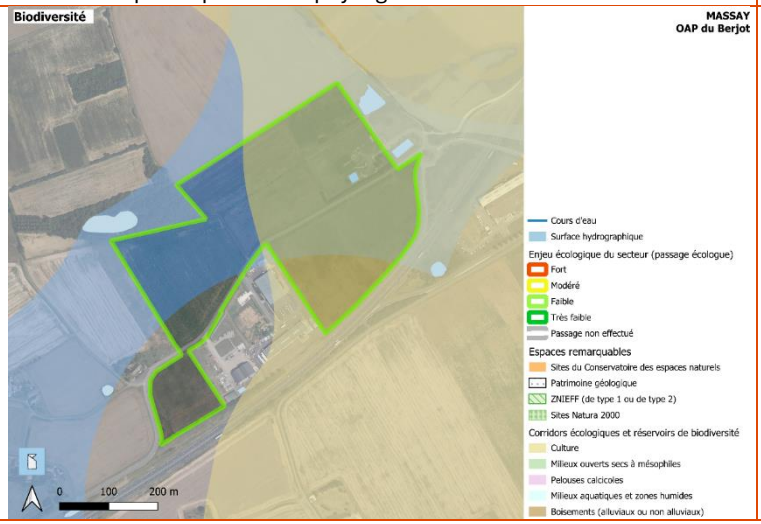
9. Massay 14 – OAP du Berjot

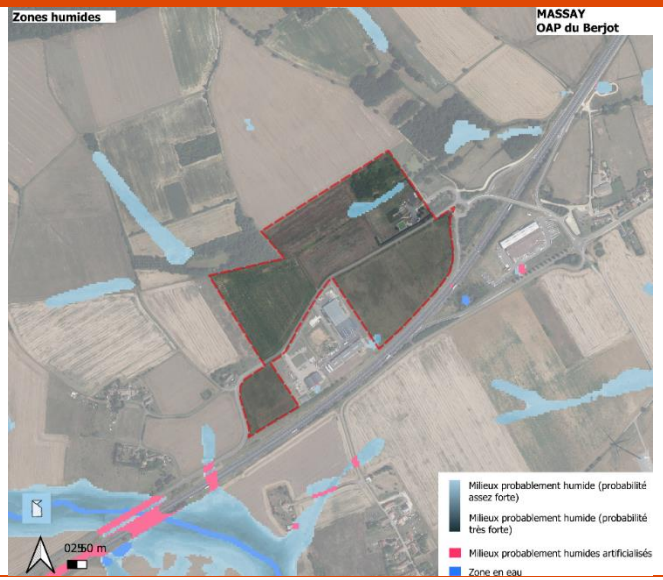
Le secteur de projet est situé sur la commune de Massay. Il s'insère dans un secteur en extension, à l'écart à l'ouest du bourg. Il est classé en zone 1AUe. Pour rappel, le secteur 1AUe correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques et/ou d'équipements.

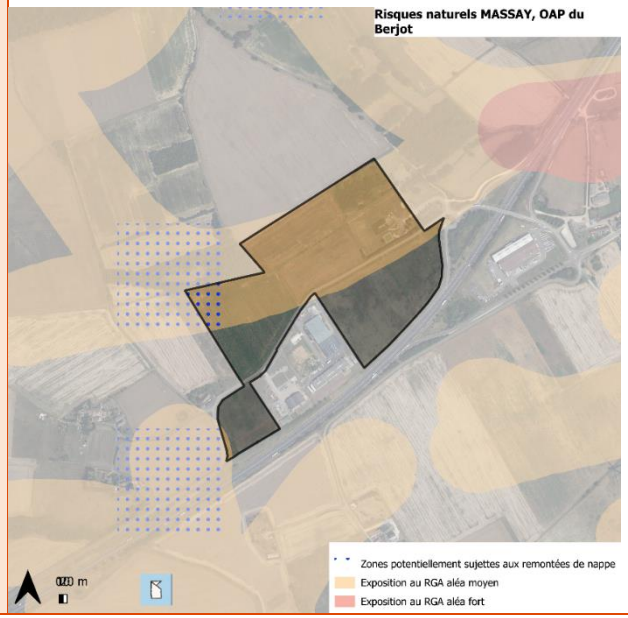
L'OAP vise à étendre de 19ha la zone économique situé au nord de l'A20 afin de renforcer l'attractiboté du territoire et de répondre aux besoins en foncier économique. Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de sercices, de soutenir le développement des activités existantes.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	**FAIBLE**
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Le site s'insère à proximité de l'A20, au croisement d'une intersection où une zone d'activité est déjà présente. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	**FAIBLE**
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. **Biodiversité :** Les habitats présents sur le secteur, par ordre de dominance, sont : prairie mésophile, fourrés, fossé humide et bâti. Le secteur ayant fait l'objet d'un relevé écologue en aout 2025 qui conclue à un enjeu écologique faible du fait de sa situation en milieu ouvert semi-naturel de grande superficie. Des fourrés humides intéressants sont cependant présents et dont l'enjeu est modéré. Le secteur s'inscrit dans un environnement agricole et naturel marqué notamment par la présence d'un cours d'eau et de zones humides. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement situé à proximité de périmètre ou inventaire de protection. 	**MODEREE**

Thématique	Commentaires	Sensibilité
	TVB : Le secteur s'intègre dans un environnement écologique intéressant : il est concerné par la présence d'un corridor écologique aquatique (mares et étangs). Des points d'eau dont une mare sont ainsi présents à la limite nord-ouest du secteur. Par ailleurs, la moitié est du site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité lié à la présence d'espaces de culture. **Zones humides :** Une zone humide probable de petite taille est présente sur le secteur (probabilité assez forte). 	
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est partiellement concerné par un aléa de retrait-gonflement des argiles de type moyen sur la partie nord du secteur.	FAIBLE A MODEREE

Thématique	Commentaires	Sensibilité
	Risques technologiques : le secteur est situé en partie sur un secteur de bruit occasionné par une voirie de catégorie 2 qu'est l'A20.  	

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE **FAIBLE**	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, …) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement ; • L'insertion paysagère et urbaine du linéaire commerciale à travers la mise en scène des bâtiments selon les points de vue et par la conservation des espaces verts existants. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Massay – OAP du Berjot » :** Au regard des enjeux écologiques du secteur, l'aménagement du secteur devra intégrer le caractère naturel du site ainsi que ses contraintes environnementales, en particulier la présence du ru temporaire et des zones humides situées au nord. Une étude hydrologique et écologique détaillée devra préciser la localisation exacte de ces zones humides et évaluer les mesures de compensation à mettre en œuvre dans l'hypothèse où le projet conduirait à l'artificialisation partielle de ces espaces.	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE **FAIBLE**	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état prairial. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle du territoire dans la mesure où il s'intègre au sein d'une plaine agricole.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces agricoles.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE **MODEREE**	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales, au regard notamment des continuités écologiques présentes sur le secteur.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux continuités écologiques et zones humides présentes sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES **FAIBLE A MODERE**	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'implantation de nouvelles activités économiques peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés.	(-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.

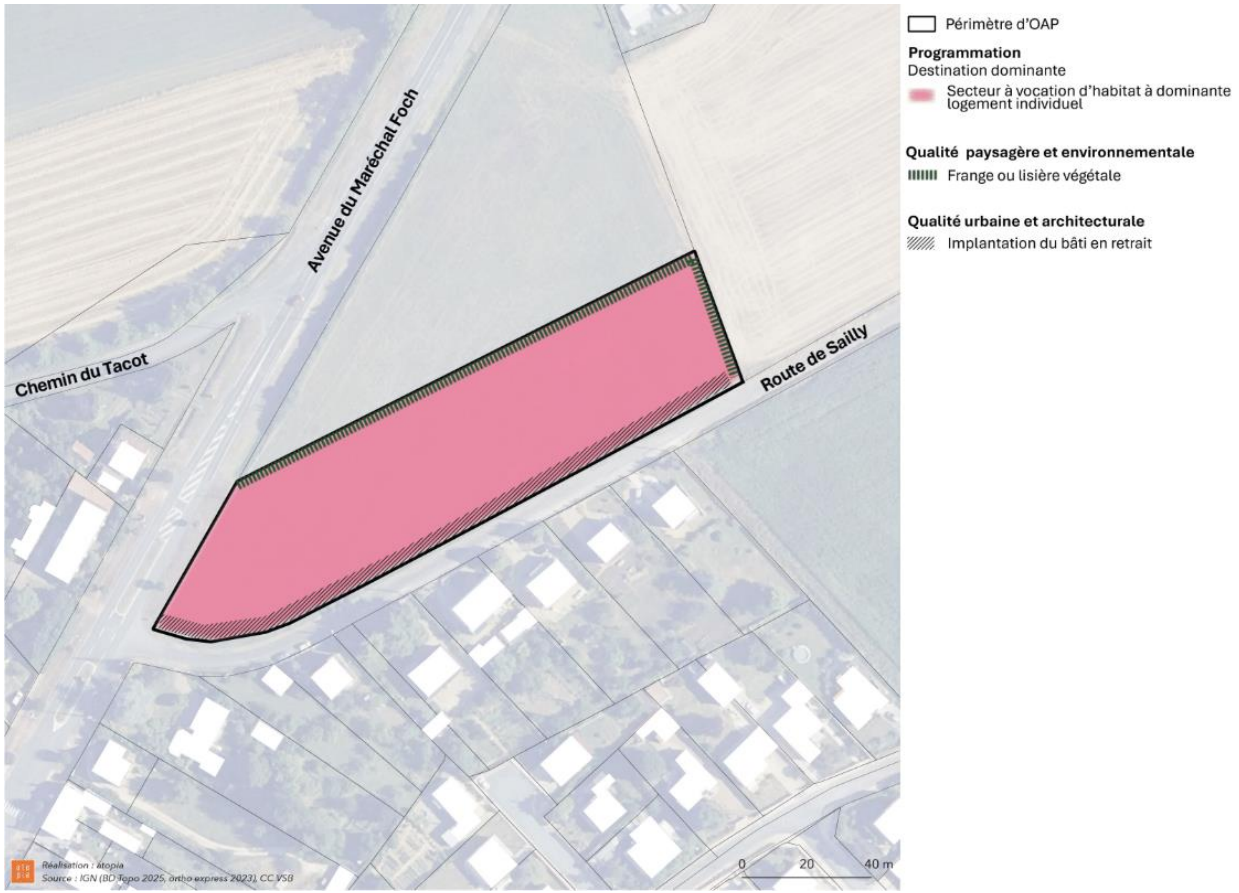
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES **FAIBLE A MODERE**	L'augmentation des droits à construire peut engendrer une exposition partielle des biens à des phénomènes de risques (moyen). Par ailleurs, ce nouveau secteur d'activité s'implante au bord d'une infrastructure routière susceptible d'engendrer des nuisances sonores mais également des polluants atmosphériques. L'ouverture de ce secteur accroit donc la vulnérabilité des usagers. *Cet emplacement peut cependant être justifié par son intérêt stratégique avec l'A20 ce qui facilite les échanges économiques et logistiques.*	(-)	L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Implantation des bâtiments en première ligne, côté rue : ➔ Préserver de l'espace en arrière de parcelle qui sera dédié à la préservation de la continuité écologique avec la création d'un espace vert (parc, jardin, ...) ; • Aménagement de frange végétale : ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale ; ➔ Garantir la perméabilité écologique avec un axe est-ouest ; ➔ Création d'un espace de renaturation et compensation : ➔ Assurer la transition entre l'espace bâti et non bâti ; ➔ Maintien des espaces supports de biodiversité ; ➔ Renforcement de la trame verte locale par la valorisation du ru temporaire et la valorisation des zones humides. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur a été classé en zone 1AUe (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques). Pour rappel, les destinations et sous destinations autorisées dans la zone 1AUe sont les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt. Les affouillements et exhaussements sont autorisées sous conditions. Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités de maraichage sont également autorisées sous conditions. En zone 1AUe, les dispositions applicables sont les suivantes : - L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui contribue à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi favoriser le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à15 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que :	(-) Le PLUi-H est susceptible de porter d'entrainer une hausse des usagers exposés aux nuisances sonores et atmosphériques.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ; - Les exigences de stationnement de véhicules sont renseignées pour chaque destination.	

10. Massay 15 – OAP Maréchal Foch

Le secteur de projet est situé sur la commune de Massay. Il s'insère dans un secteur en extension au sud du bourg. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 0,8ha, l'OAP vise la production de 15 logements pour une densité moyenne de 14 logements par hectare. Les formes d'habitat seront individuelles pavillonnaires (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demadne locale en logements familiaux.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 2 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Le site s'insère en extension urbaine à l'ouest du bourg. Le site s'inscrit dans un espace à l'interface entre le tissu urbain existant à l'est et un environnement agricole et naturel à l'ouest. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. **Biodiversité :** Le secteur a fait l'objet d'un relevé écologue en aout 2025 qui classe la zone à enjeu écologique **faible** du fait de l'état de milieu ouvert semi-naturel du site. Le secteur relève des habitats dominant des prairies mésophiles. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement situé à proximité de périmètre ou inventaire de protection. **TVB :** Un réservoir de biodiversité des milieux ouverts (culture) est présent au sud du secteur (200m). **Zones humides :** Le secteur n'est pas concerné par des zones humides probables. 	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa fort au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **Risques technologiques :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisances.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Massay – OAP Maréchal Foch » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Principe d'implantation en retrait du bâti : ➔ Maintien d'une insertion paysagère cohérente avec le bâti existant ; • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site. • Création d'une frange végétale (secteur à planter) sur les limites nord et est du secteur : ➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel des futures constructions sur le paysage ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état prairial. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces agricoles.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux continuités écologiques et zones humides présentes sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (fort).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
FAIBLE			➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole au sud et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur est concerné par la présence d'éléments naturels à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont situés sur les limites est et ouest du secteur. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : - L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ;	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

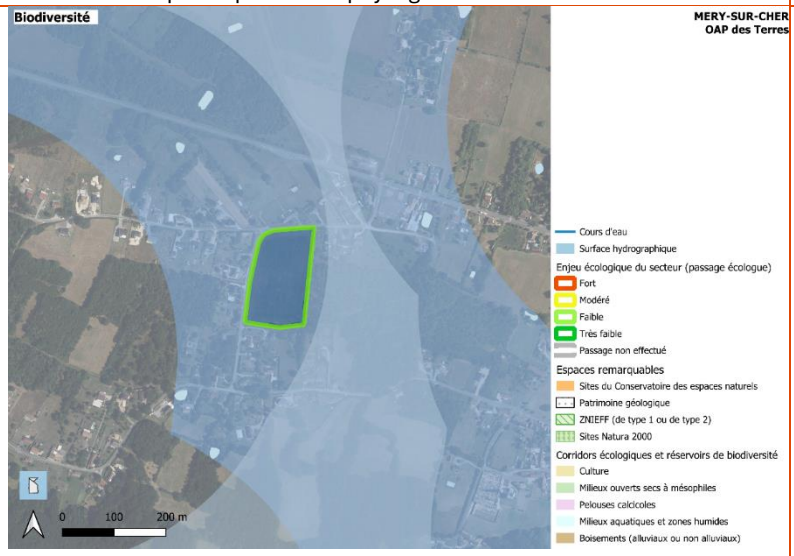
11. Méry-sur-Cher 17 – OAP des Terres

Le secteur de projet est situé sur la commune de Méry-sur-Cher. Il s'insère dans un secteur en extension au sud du bourg. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 2ha, l'OAP vise la production de logements de 30 logements pour une densité moyenne de 15 logements par hectare. Les formes d'habitat seront individuelles pavillonnaires (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 2 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Il s'insère dans un secteur composé d'habitat pavillonnaire avec à l'est, un boisement. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. Il s'inscrit dans un espace marqué par la présence d'une trame boisée. **Biodiversité :** Il s'agit d'une prairie mésophile comportant des fossés humides. Du fait de sa situation de milieu ouvert semi-naturel, l'enjeu écologique associé dans le relevé écologue d'aout 2025 est faible. Le relevé vient préciser que si la majorité du site ne présente pas d'enjeu écologique, le fossé périphérique est humide ce qui nécessité une protection. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement situé à proximité de périmètre ou inventaire de protection. **TVB :** Le secteur est situé au sein d'un corridor écologique (mares et étangs). Le secteur n'est cependant pas concerné par la présence de point d'eau.  **Zones humides :** Si le secteur n'est pas concerné par des zones humides probables identifiés dans la cartographie, le relevé écologue souligne la présence de fossés en zone humide.	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisances.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, …) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Méry-sur-Cher – OAP des Terres » :**	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état prairial. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la cohérence visuelle du secteur entre habitat pavillonnaire et espaces boisés/agricoles.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE A MODERE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces locales.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux continuités écologiques du secteur.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(-)	L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site. • Création d'un espace vert en limite nord du site : ➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel des futures constructions sur le paysage ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale ; • Création d'un espace perméable dédié au stationnement : ➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement ➔ Limitation de l'exposition au RGA. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : - L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;	(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			- En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière : - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

12. Neuvy-sur-Barangeon 19 – OAP de la Lande

Le secteur de projet est situé sur la commune de Neuvy-sur-Barangeon. Il s'insère dans un secteur à proximité du cœur de bourg dans une zone pavillonnnaire. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 1ha, l'OAP vise la production de logements de 15 logements (densité moyenne de 15 logements par hectare). Les formes d'habitat seront individuelles pavillonnaires (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demadne locale en logements familiaux.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 2 %. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé, il s'agit d'un espace ouvert.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Il s'insère dans un secteur composé d'habitat pavillonnaire avec à l'est, un boisement. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial. Le site n'est pas artificialisé. Il s'inscrit dans un environnement d'habitats pavillonnaire à proximité de boisements. **Biodiversité :** Le site est constitué de boisements de bouleaux et de fourrés. La présence de fourrés constitue un habitat intéressant pour la faune impliquant un enjeu écologique fort du site (relevé écologue, aout 2025). Le relevé écologique mentionne des zones humides probables du fait de la présence d'espèces hygrophiles. Un relevé zone humide doit être effectué. Sont relevées les espèces suivantes : *Pouillot véloce, Rougequeue à front blanc*. Par ailleurs, un étang est situé à 230 m au nord du secteur. **Milieux remarquables :** Le secteur est situé sur le site Natura 2000 « Sologne » à l'instar d'une grande partie de la commune de Neuvy-sur-Barangeon dont le centre-bourg. **TVB :** Le secteur est situé au sein d'un corridor écologique (mares et étangs). Le secteur n'est cependant pas concerné par la présence de point d'eau. **Zones humides :** le secteur n'est concerné par aucune zone humide.	MODEREE A FORTE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisances.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; • L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Neuvy-sur-Barangeon – OAP de la Lande » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site. • Création d'un espace vert en limite sud du site :	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état prairial. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la cohérence visuelle du secteur qui relève de l'habitat pavillonnaire.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE A FORTE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux continuités écologiques du secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)	➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel des futures constructions sur le paysage ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale ; ➔ Par ailleurs, il est indiqué que la trame arborée existante doit être préservée au maximum sur le secteur ; • Mise en œuvre d'une liaison interne douce : ➔ Développement des modes de déplacements doux et décarbonées. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : - L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques :	(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

13. Neuvy-sur-Barangeon 20 – OAP du Tertre de Beauvoir

Le secteur de projet est situé sur la commune de Neuvy-sur-Barangeon. Il s'insère en extension dans un secteur situé au sud du cœur de bourg, à proximité d'une zone pavillonnnaire. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 1,7ha, l'OAP vise la production de logements de 25 logements (densité moyenne de 15 logements par hectare). L'habitat prendra les formes suivantes :

- Sur la partie sud, des logements individuelles (maisons avec jardins familiaux) ou groupées (maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et favoriser la mixité résidentielle ;
- Sur la partie nord, des logements collectifs.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 1%. **Occupation du sol** : le secteur n'est que partiellement urbanisé. On note notamment la présence d'un terrain tennis. Le reste du secteur est composé d'un boisement.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Il s'insère dans un secteur composé d'habitat pavillonnaire avec à l'est, un boisement. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type boisement. Un terrain de sport (terrain de tennis) est présent à l'est du secteur. **Biodiversité :** Le secteur est principalement composé de plantations de chênes américains, de pin maritime et de landes à bruyères. Le relevé écologue d'août 2025 précise l'intérêt écologique de ces habitats pour la faune, et ce malgré leur caractère planté. L'enjeu écologique du secteur a ainsi été classé comme fort. Il est précisé qu'en dehors des espaces boisés, l'enjeu écologique y est modéré. Ont été repérées les espèces suivantes : *Mésange huppée ; Pouillot véloce; Pic épeiche*. **Milieux remarquables :** Le secteur est situé sur le site Natura 2000 « Sologne » à l'instar d'une grande partie de la commune de Neuvy-sur-Barangeon dont le centre-bourg. **TVB :** Le secteur est situé sur un corridor aquatique du fait de la présence de nombreuses mares et étangs situés aux alentours : une dizaine de mares sont ainsi présentes dans un rayon d'1km autour de la zone. **Zones humides :** le secteur est partiellement concerné par une zone humide probable sur ces abords.	FORTE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par un aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisances.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de boisement. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			• L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Neuvy-sur-Barangeon – OAP du Tertre de Beauvoir » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site. • Conservation d'un espace boisé existant : ➔ Maintien des continuités écologiques et création d'un espace tampon ; ➔ Maintien de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Maintien les éléments constitutifs de la trame verte locale ; • Création d'un espace perméable dédié au stationnement : ➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : - L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement.	porter atteinte aux espaces boisés présents sur le secteur.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FORTE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux continuités écologiques du secteur ainsi qu'à l'espace boisé.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODERE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

14. Nohant-en-Graçay 23– OAP des Larderies

Le secteur de projet est situé sur la commune de Nohant-en-Graçay. Il s'insère en extension dans un secteur situé au sud du cœur de bourg, à proximité d'une zone pavillonnnaire. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 0,4ha, l'OAP vise la production de logements de 5 logements (densité moyenne de 12 logements par hectare). Les formes d'habitat seront individuelles pavillonnaires (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demadne locale en logements familiaux.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 2%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial. Il s'insère dans un secteur composé d'habitat pavillonnaire avec à l'est, un boisement. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial avec la présence d'arbres aux abords du site. **Biodiversité :** Le secteur est de type prairie mésophile. Il comporte des haies et des fourrés. L'alternance de milieux ouverts et semi-ouverts justifie le classement d'un enjeu modéré pour ce secteur (août 2025). **Milieux remarquables :** Le secteur est situé sur le site Natura 2000 « Sologne » à l'instar d'une grande partie de la commune de Neuvy-sur-Barangeon dont le centre-bourg. **TVB :** Le secteur n'est pas situé à proximité de corridors écologiques. **Zones humides :** le secteur est partiellement concerné par une zone humide probable sur ces abords.	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur n'est concerné par aucun risque naturel. **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisances.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

<table>
<tr><th>THEMATIQUE</th><th>INCIDENCE</th><th>INCIDENCE</th><th>MESURES MISES EN OEUVRE</th><th>INCIDENCE RESIDUELLE</th></tr>
<tr><td>MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE
FAIBLE</td><td>Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.</td><td>(-)</td><td rowspan="5">OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :
Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques et Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H.

Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer :
• La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ;
• L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ;
• La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques
• Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ;
• L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
• La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement.

Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ».

OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Neuvy-sur-Barangeon – OAP des Larderies» :
L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur :
• Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes :
➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site.
• Création d'une frange végétale (secteur à planter) sur les limites nord et est du secteur :</td><td>(+/-)</td></tr>
<tr><td>PAYSAGES ET PATRIMOINE
FAIBLE</td><td>Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de haies et fourrés. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.</td><td>(-)</td><td>(-)
Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces boisés présents sur le secteur.</td></tr>
<tr><td>MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE
FAIBLE A MODEREE</td><td>La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.</td><td>(-)</td><td>(-)
Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux zones humides présentes sur le secteur.</td></tr>
<tr><td>GESTION DES RESSOURCES
FAIBLE A MODEREE</td><td>L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.</td><td>(-)</td><td>(-)
Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.</td></tr>
<tr><td>RISQUES MAJEURS ET NUISANCES</td><td>Le secteur n'est pas concerné par des risques majeurs ou autres nuisances.</td><td>(o)</td><td>(o)</td></tr>
</table>

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
FAIBLE			➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel des futures constructions sur le paysage ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole au nord et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : - L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ;	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			- La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

15. Saint-Georges-sur-la-Prée 26 – OAP de la route de Vierzon

Le secteur de projet est situé sur la commune de Saint-Georges-sur-la-Prée. Il s'insère en extension dans un secteur situé à l'est du cœur de bourg, à proximité d'une zone pavillonnnaire. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 0,9ha, l'OAP vise la production de logements de 13 logements (densité moyenne de 15 logements par hectare). Les formes d'habitat seront individuelles pavillonnaires (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demadne locale en logements familiaux.

Il est également indiqué qu'au nord de l'OAP, la production intègrera des logements de plus petite taille (T2 et T3) adaptés aux besoins des personnes âgées et des ménages de petite composition. Cet espace constituera une résidence senior avec une desnité plus importante (logements groupés).



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé et correspond à une plaine agricole.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial et correspond à une plaine agricole. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial avec la présence d'arbres aux abords du site. **Biodiversité :** Le secteur n'est pas urbanisé. Il s'agit d'une prairie mésophile. À la suite du relevé écologue d'aout 2025, l'enjeu écologique a été classé comme faible du fait de son état de milieu ouvert semi-naturel. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est pas directement concerné par des corridors écologiques. Un corridor aquatique est cependant présent à moins de 100m au sud du secteur. **Zones humides :** le secteur n'est pas concerné par une zone humide potentielle.	FAIBLE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par une exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles (fort). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisance.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : • La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de haies et	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
	fourrés. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.		• L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; • La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques • Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; • L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; • La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement.	Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la cohérence visuelle du secteur et entraine la destruction d'une parcelle agricole.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.	(-)	Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Saint-Georges-sur-la-Prée – OAP de la route de Vierzon » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site. • Création d'une frange végétale (secteur à planter) sur les limites est et ouest du secteur : ➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel des futures constructions sur le paysage ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcement des éléments constitutifs de la trame verte locale ; • Création d'un espace vert entre les deux ensembles de programmation : ➔ Renforcement des éléments constitutifs de la trame verte locale ; ➔ Renforcement des espaces verts et de loisirs accessibles aux habitants et usagers du territoire. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique.	(+/-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux continuités écologiques situées à proximité du secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (fort).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
FAIBLE			Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : - L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; - En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; - Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; - La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; - La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; - En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

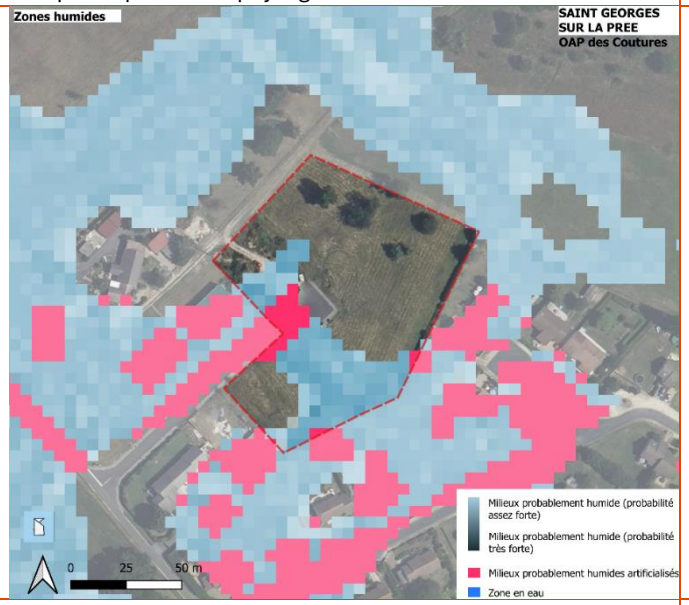
16. Saint-Georges-sur-la-Prée 27 – OAP des Coutures

Le secteur de projet est situé sur la commune de Saint-Georges-sur-la-Prée. Il s'insère en extension dans un secteur situé au nord-est du cœur de bourg, à proximité d'une zone pavillonnnaire. Il est classé en zone 1AUe. Pour rappel, le secteur 1AUe correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques.

Située sur un secteur de 0,9ha, l'OAP vise à étendre la zone économique vers le nord-est de la commune. Il indiqué que la programmation recherchera une diversité d'implantations, en prévoyant des lots de tailles adaptées aux TPE, PME et artisans.
L'extension devra également anticiper les besoins en accessibilité, en gestion ds flux et en services mutualisés de manière à assurer un développement maîtrisé et cohérent avec les orientations économiques du PLUi.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé et correspond à une plaine agricole.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial et correspond à une plaine agricole. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial avec la présence d'arbres aux abords du site. **Biodiversité :** Le secteur est majoritairement non urbanisé. Il s'agit d'une prairie mésophile. Une friche rudérale ainsi qu'un parking sont également présents. Le relevé écologue d'aout 2025 conclue à un faible enjeu écologique sur ce secteur. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur situé au sein d'un corridor écologique (mares et étangs). Aucun point d'eau n'est cependant recensé à proximité immédiate du secteur. **Zones humides :** le secteur n'est pas concerné par une zone humide potentielle. 	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par une exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles (moyen). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisance.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement ; ➔ L'insertion paysagère et urbaine du linéaire commerciale à travers la mise en scène des bâtiments selon les points de vue et par la conservation des espaces verts existants. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Saint-Georges-sur-la-Prée – OAP des Coutures » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site.	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de haies et fourrés. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(+/-)
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE A MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux espaces agricoles environnants.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'ouverture de droit à construire peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)		(+/-)

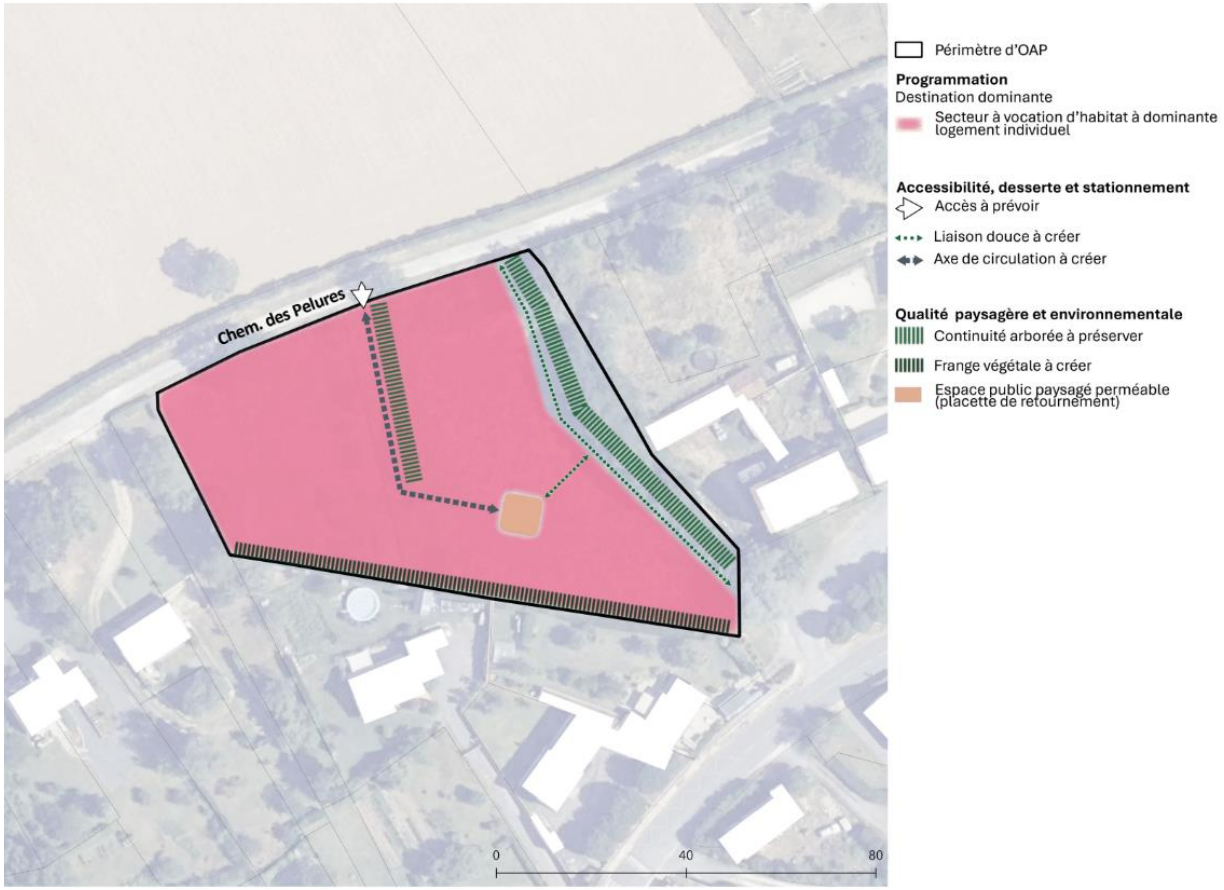
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			• Création d'une frange végétale (secteur à planter) sur les limites est et ouest du secteur : ➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel des futures constructions sur le paysage ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcement des éléments constitutifs de la trame verte locale ; • Création d'un espace perméable dédié au stationnement : ➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUe (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques). Pour rappel, les destinations et sous destinations autorisées dans la zone 1AUe sont les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt. Les affouillements et exhaussements sont autorisées sous conditions. Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités de maraichage sont également autorisées sous conditions. En zone 1AUe, les dispositions applicables sont les suivantes : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui contribue à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi favoriser le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à15 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ; ➔ Les exigences de stationnement de véhicules sont renseignées pour chaque destination.	

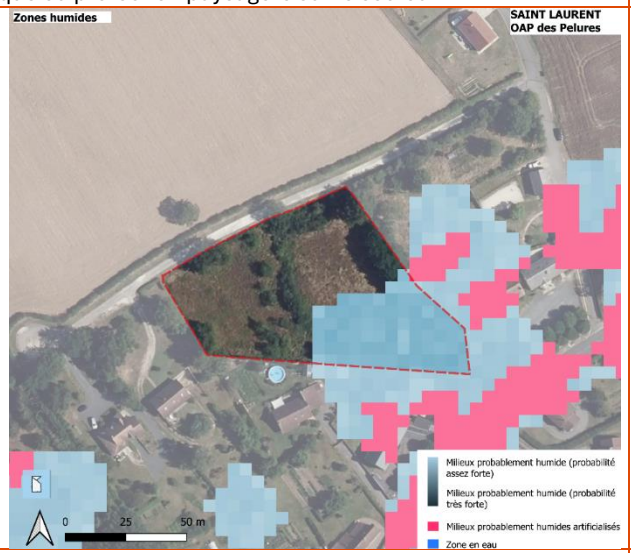
17. Saint-Laurent 55 – OAP des Pelures

Le secteur de projet est situé sur la commune de Saint-Laurent. Il s'insère en comblement de dents creuses au sein d'un village rue articulé autour de la RD30. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 0,6ha, l'OAP vise à produire 7 logements pour une densité moyenne de 12 logements par hectare. Pour répondre à la demande locale en logements familiaux, les formes d'habitat seront individuelles pavillonnaires (maisons avec jardin privatif).



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé et correspond à une plaine agricole.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial et correspond à une plaine agricole. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** espace de pleine terre de type prairial avec la présence d'arbres aux abords du site. **Biodiversité :** Le secteur est majoritairement non urbanisé. Il s'agit d'une prairie mésophile. Une friche rudérale ainsi qu'un parking sont également présents. Le relevé écologue d'aout 2025 conclue à un faible enjeu écologique sur ce secteur. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur situé au sein d'un corridor écologique zones humides. Par ailleurs, il est situé à moins de 200m d'un corridor écologique de type boisements alluviaux et à 400m du corridors aquatiques (mares et étangs). **Zones humides :** le secteur est partiellement concerné par un zone humide potentielle (probabilité assez forte). 	MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances	**Risques naturels :** le secteur est concerné par une exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles (forte). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisance.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Saint-Laurent – OAP des Pelures » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site. • Création d'une frange végétale (secteur à planter) et préservation de frange arborée sur la limite est du secteur :	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Bien que le secteur s'insère au sein de l'enveloppe urbaine, il prend place au sein d'un bâti de type pavillonnaire et rural et à proximité immédiate d'un étang, son urbanisation peut donc porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(+/-)
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux zones humides présentes sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'ouverture de droit à construire peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ Renforcement de l'insertion paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel des futures constructions sur le paysage ; ➔ Renforcement des continuités écologiques et création d'un espace tampon entre l'espace agricole et le futur secteur urbanisé ; ➔ Renforcement de la perméabilité du site à destination de la faune et notamment de la petite faune ; ➔ Renforcement des éléments constitutifs de la trame verte locale ; • Création d'un espace public paysager perméable : ➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Des emplacements réservés sont cependant situés à proximité du secteur. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;	

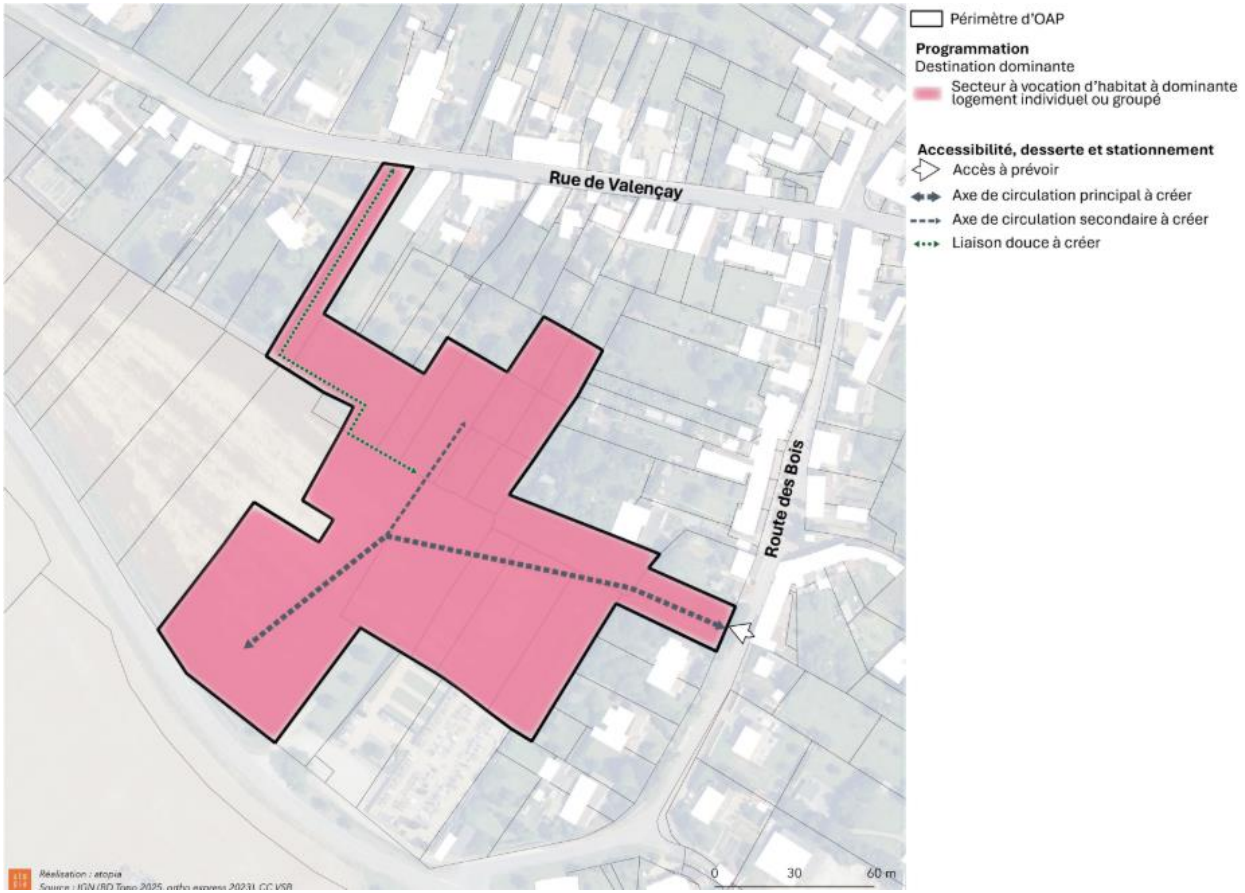
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière : ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

18. Saint-Outrille 32 – OAP de la route des Blois

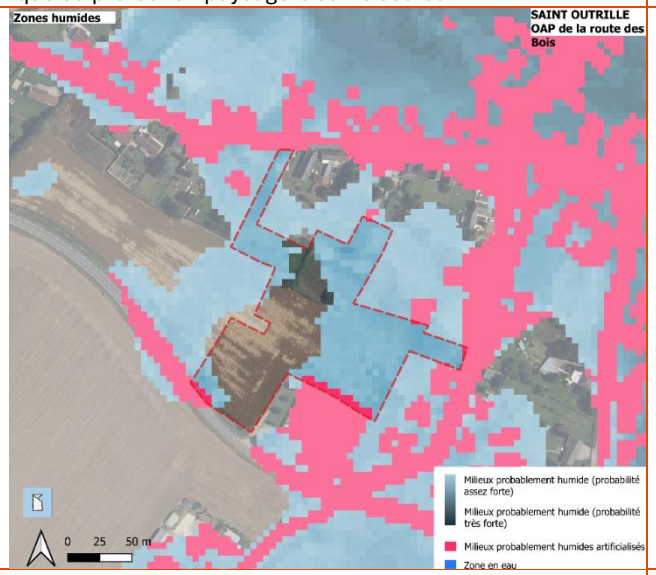
Le secteur de projet est situé sur la commune de Saint-Outrille Il s'insère en extension dans un secteur situé au sud-ouest du cœur de bourg, à proximité d'une zone pavillonnnaire. Il est classé en zone 1AUh. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

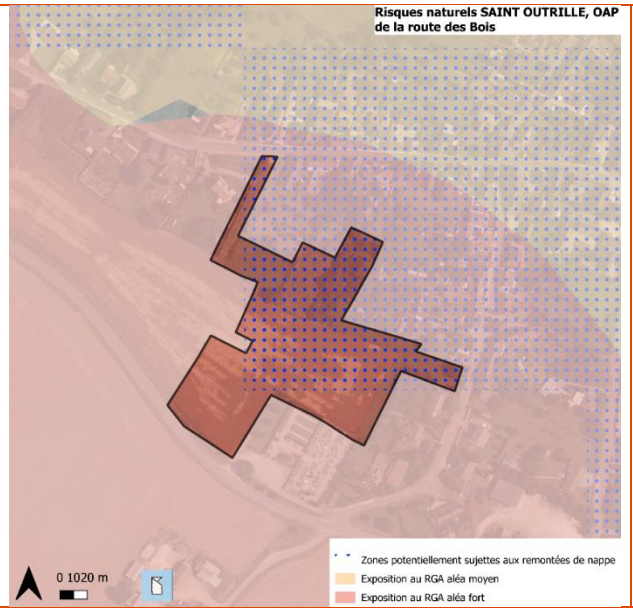
Située sur un secteur de 1,8ha, l'OAP vise à atteindre une production de 21 logements pour une densité moyenne de 12 logements par hectare. Les formes d'habitat pourront être :

- Individuelles (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux ;
- Ou groupées (petits collectifs,maisons en bande, logements intermédiaire) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et favoriser la mixité résidentielle.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé et est composé de cultures et de bosquets.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial et correspond à une plaine agricole. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site n'est pas urbanisé. Il est constitué d'espaces de culture et de bosquets. **Biodiversité :** Le relevé écologue d'aout 2025 conclue à un très faible enjeu écologique du fait de la monoculture intensive présente sur le secteur. Quelques milieux boisés à préserver sont présents. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est pas directement concerné par la présence de corridors écologiques. **Zones humides :** le secteur est concerné par une zone humide probable. 	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par une exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles (fort) et par un risque d'inondation par remontée de nappes.	FAIBLE A MODEREE

	Risques technologiques et nuisances : le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisance.		

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, …) ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de haies et fourrés. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la morphologie

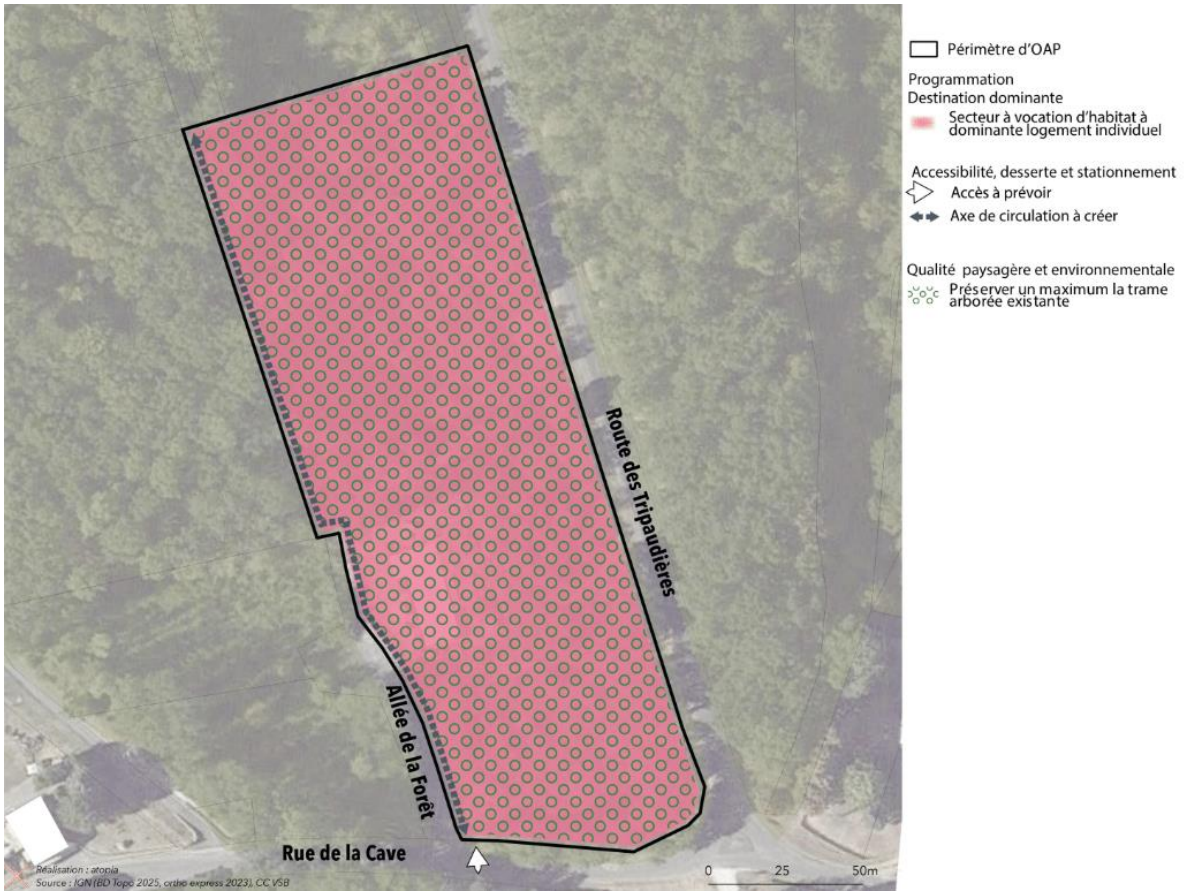
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement.	urbaine du quartier pavillonnaire.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE A MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux zones humides présentes sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)	Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Saint-Outrille – OAP de la route des Bois » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site. • Mise en œuvre d'une liaison interne douce : ➔ Développement des modes de déplacements doux et décarbonées. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur est concerné par la présence d'un emplacement réservé destiné à permettre l'accès au site par les piétons et cyclistes depuis un raccordement à la rue de Valençay. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ;	(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (fort). Par ailleurs, elle expose également de nouvelles populations au risque d'inondation par remontée de nappe.	(-)		(-) Les dispositions réglementaires ne permettent pas de garantir totalement la mise en œuvre des principes d'aménagements proposés dans l'OAP pourtant favorables à la gestion des eaux pluviales.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

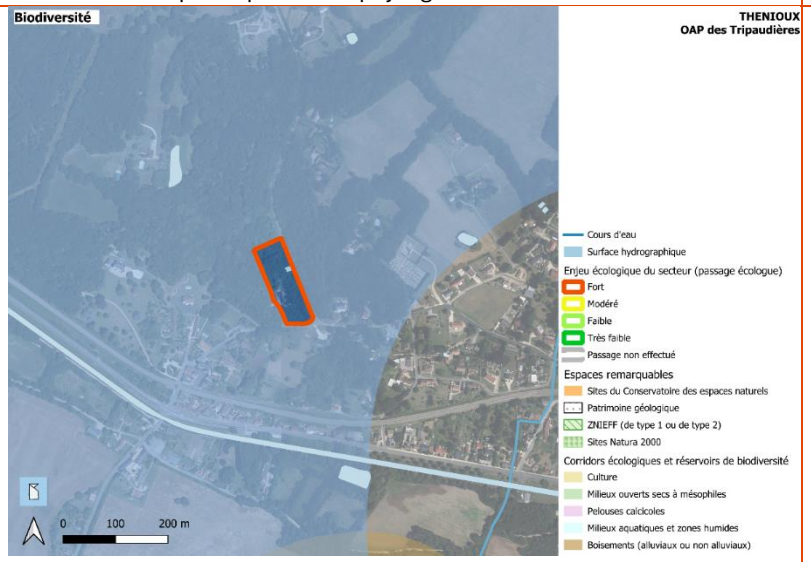
19. Thénioux 33 – OAP des Tripaudières

Le secteur de projet est situé sur la commune de Thénioux. Il s'insère en extension dans un secteur situé au nord du bourg. Il est classé en zone 1AUh. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 1ha, l'OAP vise à atteindre une production de 15 logements pour une densité moyenne de 15 logements par hectare. Les formes d'habitat seront individuelles pavillonnaires(maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demandelocale en logements familiaux.



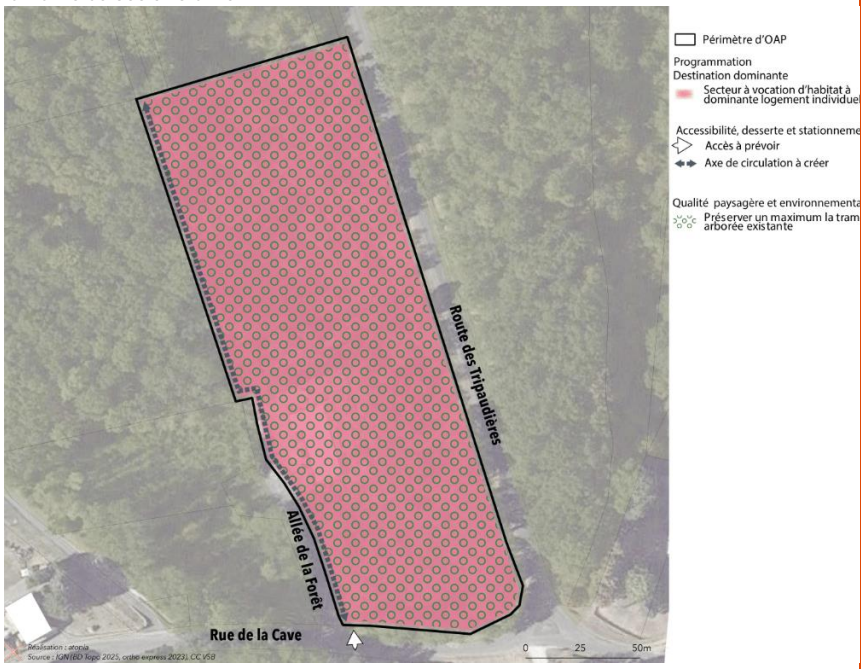
Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé et est composé de cultures et de bosquets.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** espace de pleine terre à faible enjeu patrimonial et correspond à une plaine agricole. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site n'est pas urbanisé. Il est constitué d'espaces de culture et de bosquets. **Biodiversité :** Le relevé écologique d'aout 2025 conclue à enjeu écologique fort : bien que certains boisements soient d'origine anthropiques, ces milieux boisés sont particulièrement intéressants pour la faune. Ont été recensées les espèces suivantes : *Buse variable, fauvette à tête noire, Sapins plantées et espèces caducifoliées*. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur est situé sur un corridor écologique lié aux étangs et mares situés à proximité. **Zones humides :** le secteur n'est pas concerné par des zones humides. 	FORT
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** le secteur est concerné par une exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles (fort) et par un risque d'inondation par remontée de nappes. **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisance. Il est cependant situé à proximité d'un réseau ferroviaire sans pour autant être concerné par le secteur de bruit (200m). Par ailleurs, le secteur est également situé à environ 250 m d'un site BASOL.	FAIBLE A MODEREE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Thénioux – OAP des Tripaudières » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site. Par ailleurs, il est indiqué que la trame arborée existante doit être préservée au maximum sur le secteur. Ainsi, « l'aménagement paysager du site participera à préserver les espaces	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de haies et fourrés. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la morphologie urbaine du quartier pavillonnaire
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FORT	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux corridors écologiques présents sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			supports de biodiversité et de trame verte locale en préservant un maximum préservation de la trame boisée existante ».	
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (fort).	(-)	 **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale	(-) Les dispositions réglementaires ne permettent pas de garantir totalement la mise en œuvre des principes d'aménagements proposés dans l'OAP pourtant favorables à la gestion des eaux pluviales.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

20. Vierzon 35 – OAP du Colombier

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère en extension au nord de la commune. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

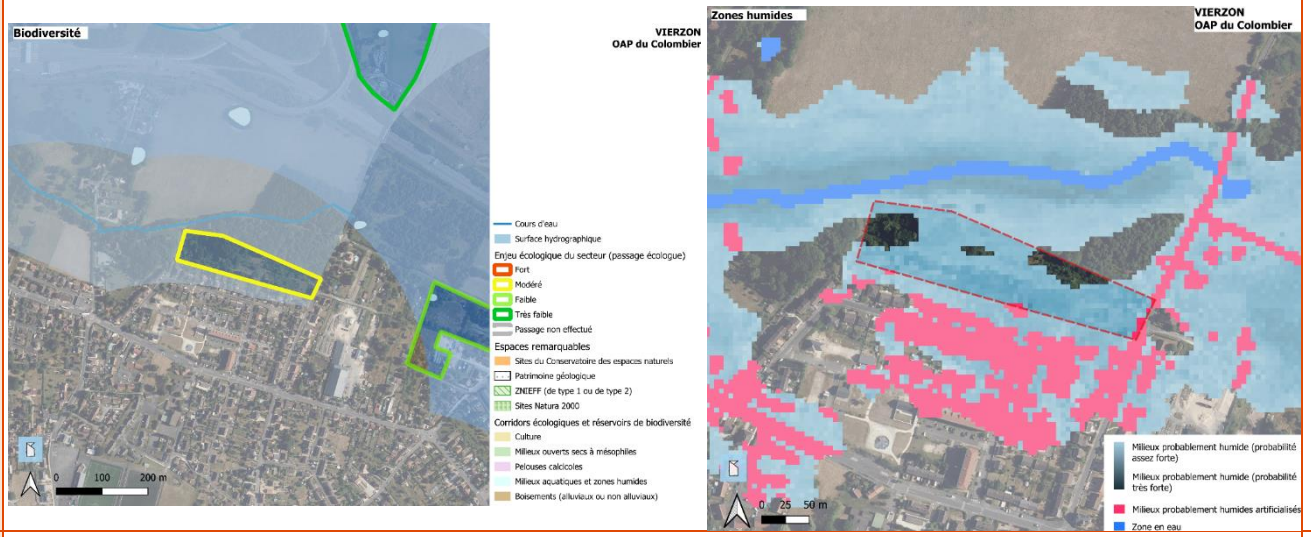
Située sur un secteur de 2ha, l'OAP vise à atteindre une production de 35 logements pour une densité moyenne de 23 logements par hectare.

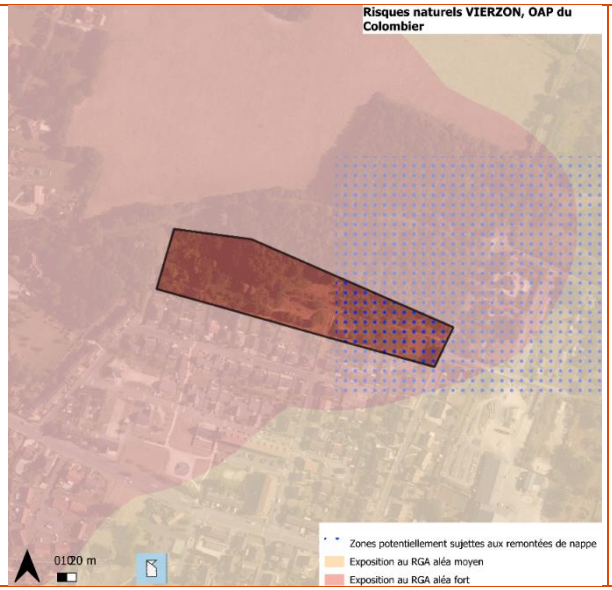
Les formes d'habitat prendront deux aspects :

- Sur les **parties est et ouest du secteur**, des logements individuelles (maisons avec jardins privatifs) pour répondre à la demande locale en logements familiaux ou groupées (maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle ;
- Sur la **partie centrale de l'OAP**, des logements collectifs.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 4%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé et est composé de fourrés.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur n'est pas urbanisé. Il s'agit d'un secteur en extension urbaine en bordure de quartier pavillonnaire et d'un boisement. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site n'est pas urbanisé. Il est composé de fourrés. **Biodiversité :** Le relevé écologue réalisé en aout 2025 conclut à un enjeu modéré du fait de la présence de milieux semi-ouverts intéressants. Ont été relevés les espèces suivantes : *Buddleja, Robinier faux-acacia, Vergerette* annuelle à gérer. Le cours d'eau du Verdin est situé à proximité immédiate au nord du secteur (moins de 100m). **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur est situé sur un corridor écologique de zones humides. **Zones humides :** Des zones humides potentielles sont présentes (probabilité très forte). 	MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE

Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné un risque d'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa fort) et est exposé à un risque inondation (remontée de nappes et inondation de cave). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisance.		FAIBLE A MODEREE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de haies et fourrés. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la morphologie urbaine du quartier pavillonnaire

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site, notamment au regard de la trame boisée et de présence de zones humides probables sur le secteur.	(-)	➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP du Colombier » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site ; • Mise en œuvre d'une liaison interne douce : ➔ Développement des modes de déplacements doux et décarbonées ; ➔ Promotion de l'urbanisme favorable à la santé • Conservation de l'espace boisé à la limite nord du secteur : ➔ Préservation des espaces supports de la biodiversité et de la trame verte locale par la préservation de la trame boisée existante ; ➔ Renforcement de la perméabilité du secteur par la création d'un espace vert et par la préservation des arbres existants ; ➔ Réduction de l'impact visuel du secteur urbanisé depuis les points de vue des plaines agricoles ; • Création d'un espace perméable dédié au stationnement : ➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement.	(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux corridors écologiques et zones humides présents sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen). Par ailleurs, elle expose également de nouvelles populations au risque d'inondation par remontée de nappe et de cave.	(-)		(-) Les dispositions réglementaires ne permettent pas de garantir totalement la mise en œuvre des principes d'aménagements proposés dans l'OAP pourtant favorables à la gestion des eaux pluviales.

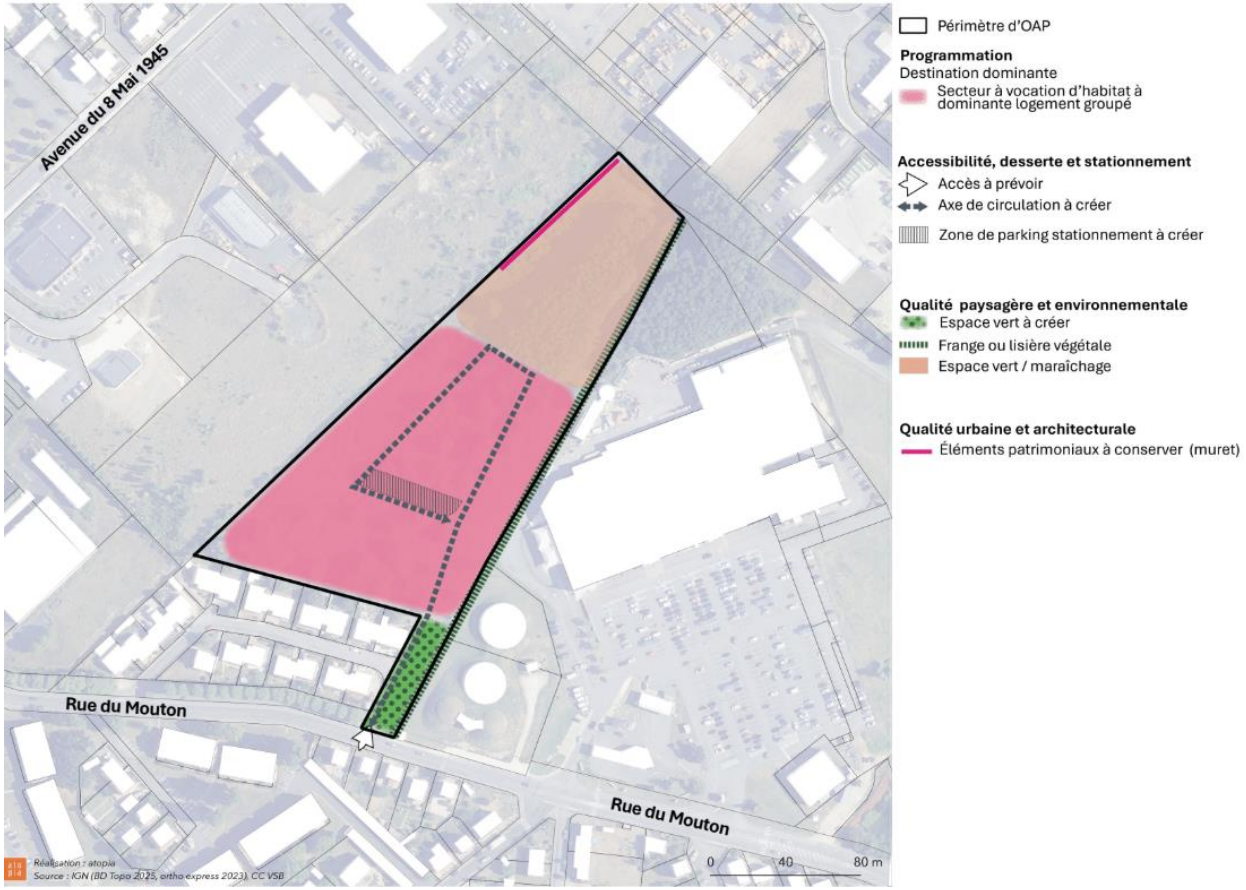
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

21. Vierzon 38 – OAP du Mouton

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère au sein de l'enveloppe urbaine entre un quartier pavillonnaire et une zone d'activités. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 2,6ha, l'OAP vise à atteindre une production de 35 logements pour une densité moyenne de 23 logements par hectare.

Les formes d'habitat seront groupés (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 1%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé. Il s'insère dans un contexte très urbanisé ce qui peut conduire à des phénomènes d'ilot de chaleur urbain.	FAIBLE A MODEREE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur n'est pas urbanisé. Le secteur s'insère dans un environnement très urbanisé avec notamment la présence de zones d'activité. Une zone pavillonnaire est présente au sud du site. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur. Des murets à valeur patrimoniale sont cependant situés au nord du secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site n'est pas urbanisé. Il s'apparente à un petit boisement. **Biodiversité :** le secteur est composé, par ordre de dominance, d'alignements d'arbres, de boisement caducifolié et de prairie mésophile. Le relevé écologue réalisé en aout 2025 conclut à un enjeu fort du fait de l'alternance entre milieux semi-ouverts et boisés particulièrement intéressant pour la faune. Ont été relevées les espèces suivantes : *Roitelet huppé, mésange charbonnière, Laurier-Cerise*. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est situé pas directement sur un corridor écologique. Un corridor de zones humides est cependant situé à moins de 200m au nord du secteur. **Zones humides :** le secteur est urbanisé et n'est pas directement concerné par des zones humides.	MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné un risque d'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa moyen). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur est situé à proximité d'installations classées pour l'environnement (ICPE) : - Société EGB Massicot, Non ICPE ; - GESSET Jean et Fils, collecte et traitement des eaux usées, installation soumise à autorisation, non SEVESO ; - SAS Total Marketing France, soumis à autre régime	MODEREE

	Est également repérable la présence également d'un site BASIAS, SSP3818177, dépôt de vidanges (en arrêt).	

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE **FAIBLE**	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire. Le secteur est très urbanisé ce qui peut entrainer des effets d'îlot de chaleur urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels,	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE **FAIBLE**	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de boisements et d'alignements d'arbres. L'environnement du secteur est cependant fortement urbanisé.	(+/-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la morphologie urbaine du

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP du Mouton » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site ; • Création d'un espace vert au sud du secteur par la voie d'accès au site : ➔ Renforcement des espaces supports de la biodiversité et de la trame verte locale par la préservation de la trame boisée existante ; ➔ Renforcement de la perméabilité du secteur par la création d'un espace vert et par la préservation des arbres existants ; ➔ Réduction de l'impact visuel du secteur urbanisé depuis les points de vue des plaines agricoles ; • Création d'un espace perméable dédié au stationnement : ➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement ; • Création d'un espace vert / maraîchage : ➔ Préservation de l'insertion paysagère des futures constructions et les espaces d'intimité des constructions existantes par la frange végétale agissant comme brise-vue ; ➔ Développement du maraichage et renforcement de la résilience alimentaire du territoire. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur est concerné par la présence d'éléments patrimoniaux qui seront conservés (murets).	secteur entre quartier pavillonnaire et zone d'activités.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site, notamment au regard de la trame boisée présente sur le secteur.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à des milieux à enjeux écologiques pour la faune.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)		(-) Les dispositions réglementaires ne permettent pas de garantir totalement la mise en œuvre des principes d'aménagements proposés dans l'OAP pourtant favorables à la gestion des eaux pluviales.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ;	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

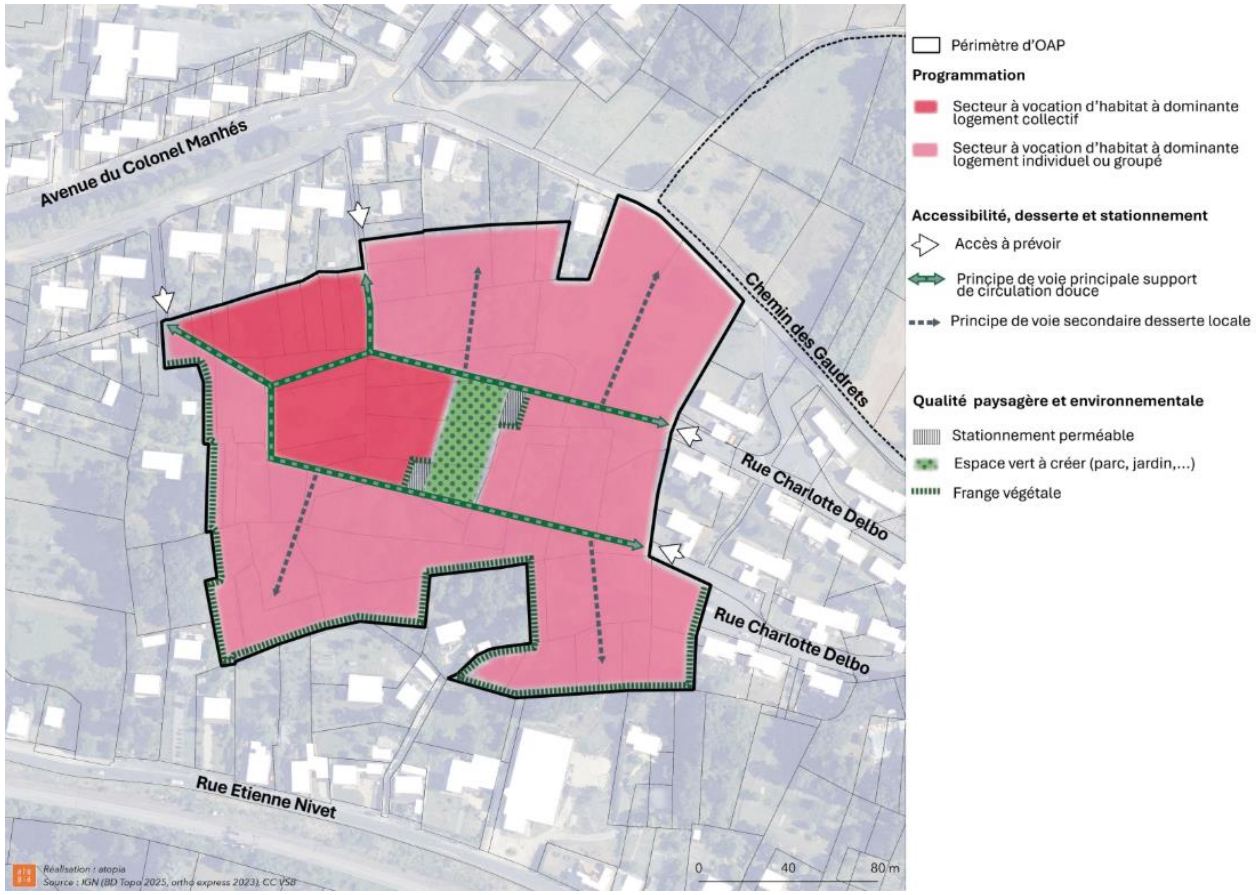
22. Vierzon 41 – OAP du Tabalou

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère au sein de l'enveloppe urbaine à l'est du centre urbain. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

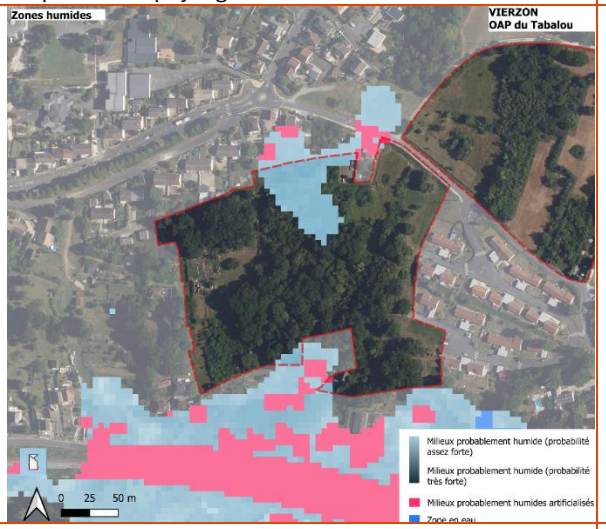
Située sur un secteur de 3,9ha, l'OAP vise à atteindre une production de 90 logements pour une densité moyenne de 23 logements par hectare.

Les formes d'habitat prendont deux aspects :

- Sur la partie nord-ouest des logements collectifs ;
- Sur le reste du secteur, des logements individuels ou groupés (maisons en bande, logements intermédiaires, habitats semi-collectifs, ...) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 5%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé. Il s'insère dans un contexte urbanisé ce qui peut conduire à des phénomènes d'ilot de chaleur urbain.	FAIBLE A MODEREE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur n'est pas urbanisé. Le secteur s'insère dans un environnement urbanisé au sein d'un quartier pavillonnaire. Un réseau ferré est situé à proximité au sud du secteur. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site n'est pas urbanisé. Il s'apparente à un boisement. **Biodiversité :** le secteur est composé, par ordre de dominance, fourrés, prairies mésophiles et boisements caducifoliés. Le relevé écologue d'aout 2025 conclut à un enjeu fort du fait de l'alternance entre milieux semi-ouverts et boisés particulièrement intéressant pour la faune. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est situé pas directement sur un corridor écologique. **Zones humides :** le secteur est concerné par une zone humide probable au nord du site. 	MODEREE A FORTE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné un risque d'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa fort). **Risques technologiques et nuisances :** l'extrémité sud du secteur est situé sur le secteur de bruit du réseau ferré (200m).	FAIBLE A MODEREE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire. Le secteur est urbanisé ce qui peut entrainer des effets d'îlot de chaleur urbain.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP du Tabalou » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur :	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de boisements et d'alignements d'arbres.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la morphologie urbaine du quartier pavillonnaire
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE A FORTE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site, notamment au regard de la trame boisée présente sur le secteur et de l'alternance de milieux semi-ouverts et boisés.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux corridors écologiques et zones humides présents sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
	gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.		• Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site ; • Création d'un espace vert au centre du secteur de projet et création de franges végétales sur les limites sud et ouest du secteur : ➔ Renforcement des espaces supports de la biodiversité et de la trame verte locale par la préservation de la trame boisée existante ; ➔ Renforcement de la perméabilité du secteur par la création d'un espace vert et par la préservation des arbres existants ; ➔ Réduction du phénomène d'ilot de chaleur urbain ; ➔ Préservation de l'intimité des constructions existantes et des constructions futures par le rôle de « brise-vue » des franges végétales : • Création d'un espace perméable dédié au stationnement : ➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement ; ➔ Création d'un espace vert / maraîchage : ➔ Préservation de l'insertion paysagère des futures constructions et les espaces d'intimité des constructions existantes par la frange végétale agissant comme brise-vue ; ➔ Développement du maraichage et renforcement de la résilience alimentaire du territoire ; • Principe de voie de circulation douce : ➔ Développement des modes de déplacements doux et décarbonées.	consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)	**REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ;	(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

23. Vierzon 43 – OAP du Bonègue

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère sur un secteur en extension à proximité des infrastructures routières. Il est classé en zone 1AUe. Pour rappel, le secteur 1AUe correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques.

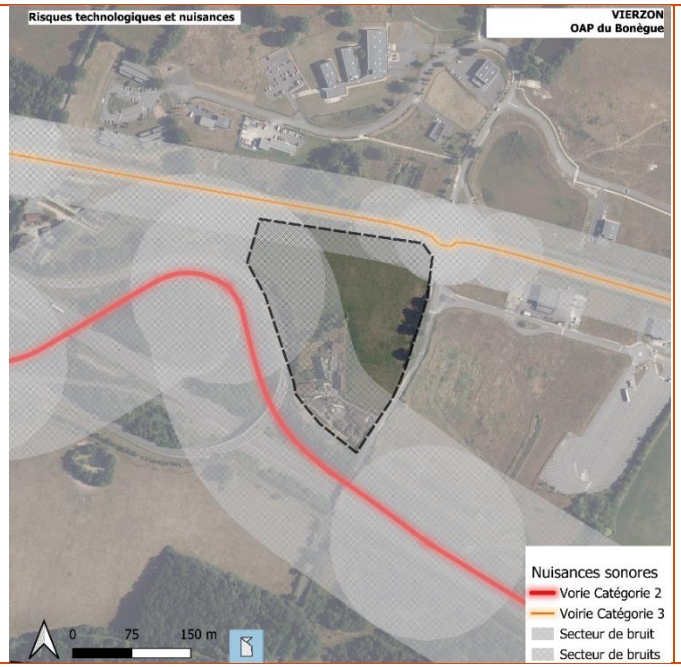
Située sur un secteur de 4,4ha, l'OAP vise à développer une nouvelle zone économique au nord de Vierzon afin de renforcer l'attractivité du terriotire et répondre aux besoins en foncier économique.

Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, de soutenir le développement des activités existantes et de favoriser la création d'emplois locaux.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur regroupe une zone urbanisée au sud et un espace de monoculture intensive sur le reste de la parcelle. Il s'insère à proximité d'infrastructures routières. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site n'est pas urbanisé et constitue un espace de monoculture intensive. **Biodiversité :** le secteur est composé, par ordre de dominance, d'alignement d'arbres, d'espaces de culture et de bâti. Le relevé écologue réalisé en aout 2025 conclut à un enjeu écologique très faible du fait de la présence d'une monoculture intensive. L'enjeu est cependant faible concernant les alignements d'arbres (très localisés). **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur est situé sur deux corridors écologiques (corridor zones humides et corridor aquatique). **Zones humides :** Des zones humides potentielles sont présentes. 	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné un risque d'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa moyen) et est susceptible d'être sujet à des inondations (remontée de nappe et inondation de cave). **Risques technologiques et nuisances :** Le secteur est situé au droit d'infrastructures routières (échangeur d'autoroutes). Ces infrastructures sont l'A71 (catégorie 2 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres / 26 400	MODEREE

	véh./jour dont 15% de poids lourds) et la D926 (catégorie 3 ibid., 6 721 véh./j. dont 6% de poids lourds). Le secteur est intégralement situé au sein de la zone affectée par le bruit.	

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer :	(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de haies et fourrés. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)	➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement ; ➔ L'insertion paysagère et urbaine du linéaire commerciale à travers la mise en scène des bâtiments selon les points de vue et par la conservation des espaces verts existants. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP du Bonègue » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site ; • Création de franges végétales sur les bordures du site : ➔ Renforcement des espaces supports de la biodiversité et de la trame verte locale ; ➔ Renforcement de la perméabilité du secteur par la création d'un espace vert et par la préservation des arbres existants ; ➔ Limitation des nuisances sonores et filtration des polluants atmosphériques ; • Préservation d'un recul enherbé en limite est du secteur : ➔ Création d'une espace tampon entre le secteur de projet et les espaces agricoles voisins. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique.	(+/-)
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE A MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site. Le secteur est cependant caractérisé par un intérêt écologique faible.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux corridors écologiques et zones humides présents sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)		(-) Le PLUi-H permet l'exposition des usagers à des nuisances sonores et atmosphériques.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			Le secteur a été classé en zone 1AUe (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques). Pour rappel, les destinations et sous destinations autorisées dans la zone 1AUe sont les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt. Les affouillements et exhaussements sont autorisées sous conditions. Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités de maraichage sont également autorisées sous conditions. En zone 1AUe, les dispositions applicables sont les suivantes : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui contribue à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi favoriser le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à15 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ; ➔ Les exigences de stationnement de véhicules sont renseignées pour chaque destination.	

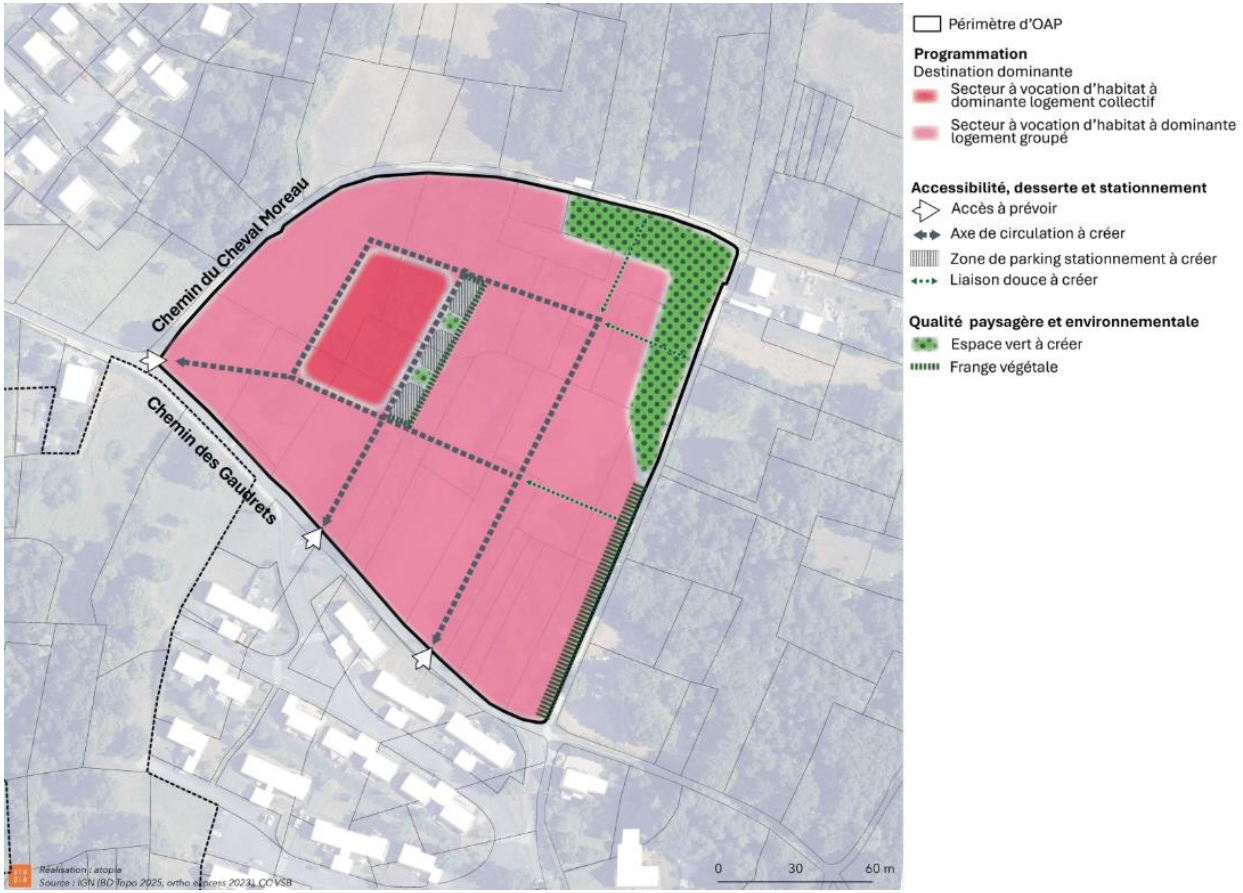
24. Vierzon 51 – OAP du Cheval Moreau

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère au sein de l'enveloppe urbaine à l'est du centre urbain. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 2,8ha, l'OAP vise à atteindre une production de 51 logements pour une densité moyenne de 23 logements par hectare.

Les formes d'habitat prendont deux aspects :

- Sur la partie centrale des logements collectifs ;
- Sur le reste du secteur, des logements groupés (maisons en bande, individuel superposé) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 5%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé. Il s'insère dans un contexte urbanisé ce qui peut conduire à des phénomènes d'ilot de chaleur urbain.	FAIBLE A MODEREE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur n'est pas urbanisé. Le secteur s'insère dans un environnement urbanisé au sein d'un quartier pavillonnaire. Un réseau ferré est situé à proximité au sud du secteur. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site n'est pas urbanisé. Il s'apparente à un boisement. **Biodiversité :** le secteur est composé, par ordre de dominance, fourrés et de prairies mésophiles. Le relevé écologue d'aout 2025 conclut à un enjeu fort du fait de l'alternance entre milieux semi-ouverts et boisés particulièrement intéressant pour la faune. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est situé pas directement sur un corridor écologique. **Zones humides :** le secteur n'est pas directement concerné par une zone humide.	MODEREE A FORTE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné un risque d'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa fort). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est pas concerné par un risque technologique ou de nuisances.	FAIBLE A MODEREE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire. Le secteur est urbanisé ce qui peut entrainer des effets d'îlot de chaleur urbain.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer :	(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de boisements et d'alignements d'arbres.	(-)	➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP du Cheval Moreau » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site ; • Création d'un espace vert au nord-ouest du secteur de projet et création de franges végétales sur la bordure ouest du secteur : ➔ Renforcement des espaces supports de la biodiversité et de la trame verte locale par la préservation de la trame boisée existante ; ➔ Renforcement de la perméabilité du secteur par la création d'un espace vert et par la préservation des arbres existants ; ➔ Réduction du phénomène d'ilot de chaleur urbain ; ➔ Préservation de l'intimité des constructions existantes et des constructions futures par le rôle de « brise-vue » des franges végétales : • Création d'un espace perméable dédié au stationnement : ➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement ; ➔ Création d'un espace vert / maraîchage : ➔ Préservation de l'insertion paysagère des futures constructions et les espaces d'intimité des constructions existantes par la frange végétale agissant comme brise-vue ;	(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la morphologie urbaine du quartier pavillonnaire
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE A FORTE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site, notamment au regard de la trame boisée présente sur le secteur et de l'alternance de milieux semi-ouverts et boisés.	(-)		(+/-)
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ Développement du maraichage et renforcement de la résilience alimentaire du territoire ; • Création de liaisons douces : ➔ Développement des modes de déplacements doux et décarbonées ; ➔ Renforcement de l'urbanisme favorable à la santé. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ;	

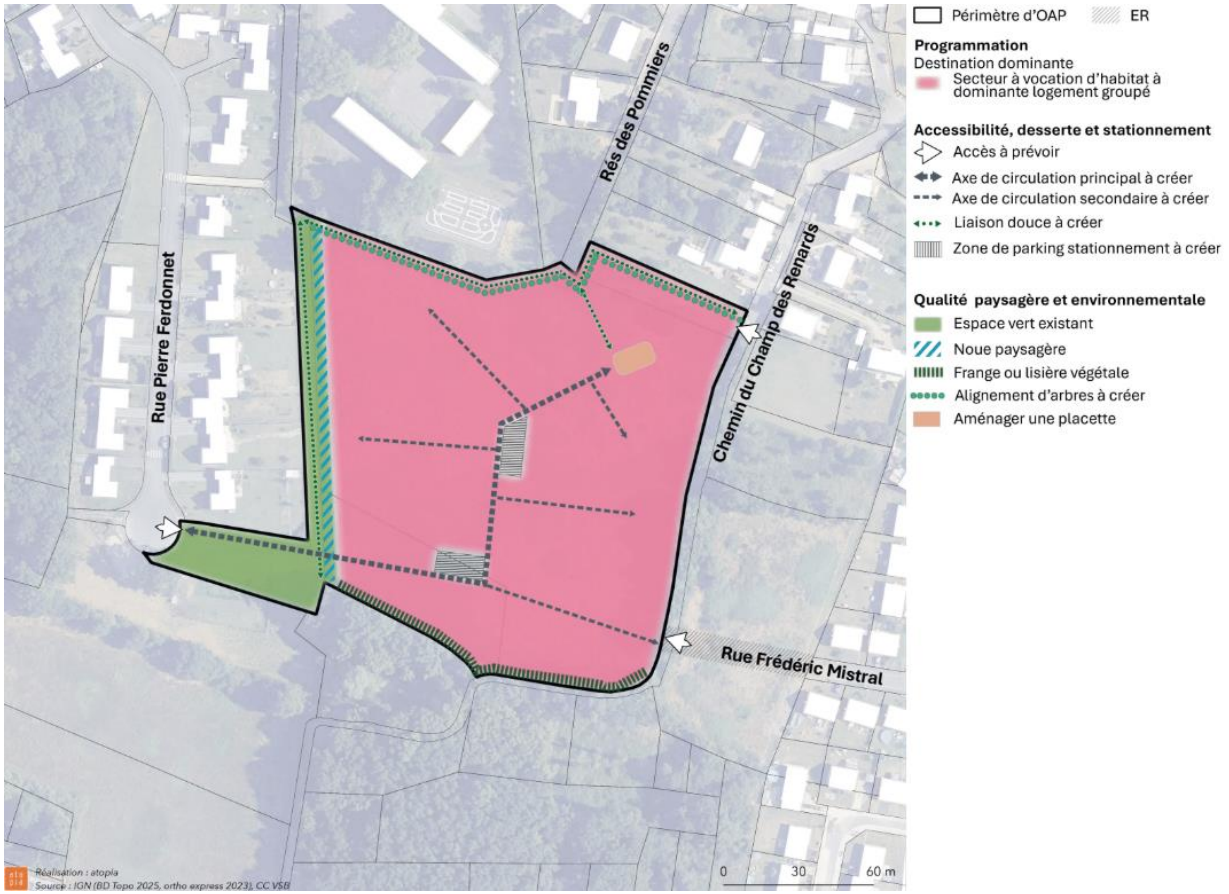
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

25. Vierzon 52 – OAP du Champ des Renards

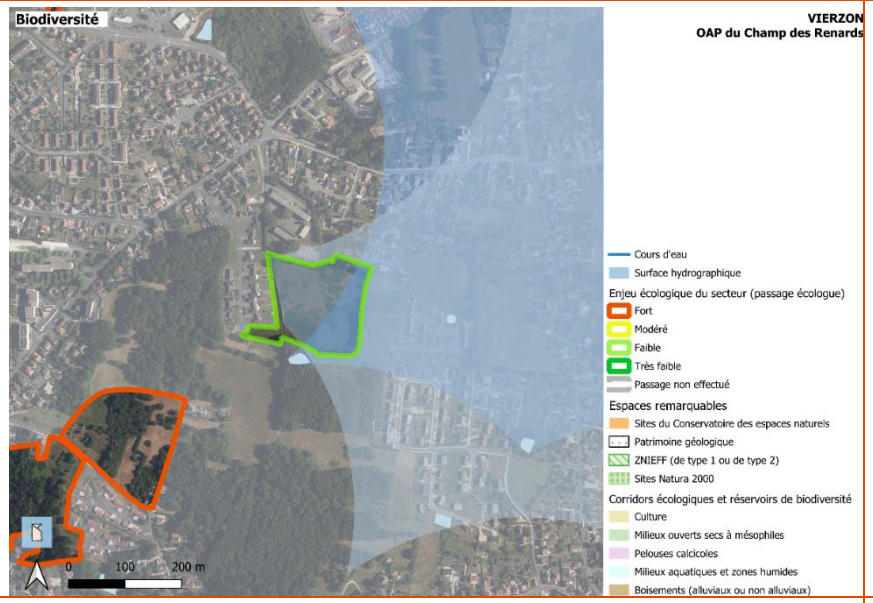
Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère au sein de l'enveloppe urbaine à l'est du centre urbain. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 2,6ha, l'OAP vise à atteindre une production de 45 logements pour une densité moyenne de 23 logements par hectare.

Les formes d'habitat seront groupées (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 7%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé. Il s'insère dans un contexte urbanisé ce qui peut conduire à des phénomènes d'ilot de chaleur urbain.	FAIBLE A MODEREE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur n'est pas urbanisé. Le secteur s'insère dans un environnement urbanisé au sein d'un quartier pavillonnaire. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site n'est pas urbanisé. Il s'apparente à un boisement. **Biodiversité :** Il s'agit d'une prairie mésophile et de fourrés. Le relevé écologue réalisé en aout 2025 conclut à un enjeu écologique faible du fait de l'état de milieu ouvert semi-naturel. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur est situé sur un corridor écologique (zones humides/mares et étangs). **Zones humides :** le secteur n'est pas directement concerné par une zone humide. 	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné par une exposition au retrait-gonflement des argiles (aléa fort). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est pas concerné par un risque technologique ou de nuisances.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE **FAIBLE**	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire. Le secteur est urbanisé ce qui peut entrainer des effets d'îlot de chaleur urbain.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP du Champ des Renards » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site ; • Création d'alignements d'arbres et de franges végétales : ➔ Renforcement des espaces supports de la biodiversité et de la trame verte locale par la préservation de la trame boisée existante ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE **FAIBLE**	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la morphologie urbaine du quartier pavillonnaire.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE **FAIBLE A MODEREE**	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site, notamment au regard de la trame boisée présente sur le secteur et de l'alternance de milieux semi-ouverts et boisés.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à aux continuités écologiques du secteur.
GESTION DES RESSOURCES **FAIBLE A MODEREE**	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)	➔ Renforcement de la perméabilité du secteur par la création d'un espace vert et par la préservation des arbres existants ; ➔ Réduction du phénomène d'ilot de chaleur urbain ; ➔ Préservation de l'intimité des constructions existantes et des constructions futures par le rôle de « brise-vue » des franges végétales ; • Création d'une noue paysagère sur les bordures nord et ouest : ➔ Gestion des eaux pluviales renforcée ; • Création d'un espace perméable dédié au stationnement : ➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement ; • Création de liaisons douces : ➔ Développement des modes de déplacements doux et décarbonées ; ➔ Renforcement de l'urbanisme favorable à la santé. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur est concerné par des emplacements réservés. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages	(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

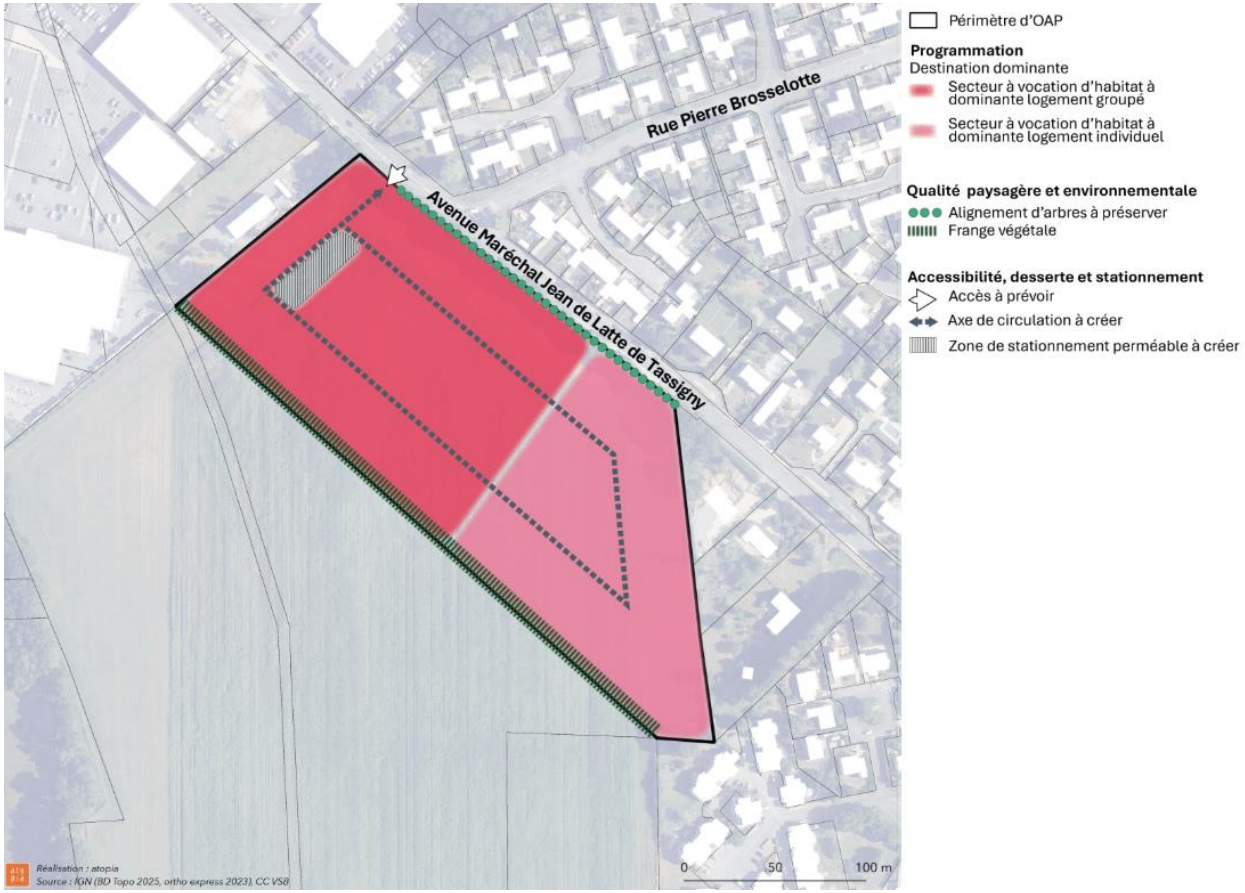
26. Vierzon 53 – OAP du Chaillot

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère au sein de l'enveloppe urbaine au sud-est du centre urbain. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 4,2ha, l'OAP vise à atteindre une production de 80 logements pour une densité moyenne de 23 logements par hectare.

Les formes d'habitat pourront être :

- **Individuelles** sur le sud de l'OAP (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux,
- Et **groupées** sur le nord de l'OAP (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 1%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé, il s'agit d'un espace de culture.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur n'est pas urbanisé. Le secteur s'insère dans un environnement urbanisé au sein d'un quartier pavillonnaire à l'est et d'une zone d'activité à l'ouest. Il s'agit d'un espace de culture de type monoculture intensive avec quelques alignements d'arbres. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site n'est pas urbanisé. **Biodiversité :** Il s'agit d'un espace de culture de type monoculture intensive avec quelques alignements d'arbres. Le relevé écologue réalisé en aout 2025 conclut à un enjeu écologique faible du fait de la présence d'une monoculture intensive. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est pas situé sur des corridors écologiques. **Zones humides :** Une zone humide est partiellement située sur la parcelle.	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné par une exposition au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen/fort). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur est situé à moins de 50m par une installation classée pour l'environnement soumise à enregistrement.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue un secteur en comblement de dents creuses jusque-là, en état de prairie.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement.	la morphologie urbaine du quartier pavillonnaire.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE A MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site, notamment au regard de la trame boisée présente sur le secteur et de l'alternance de milieux semi-ouverts et boisés.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à aux continuités écologiques du secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)	Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP du Chaillot » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Création d'alignements d'arbres et de franges végétales : ➔ Renforcement des espaces supports de la biodiversité et de la trame verte locale par la préservation de la trame boisée existante ; ➔ Renforcement de la perméabilité du secteur par la création d'un espace vert et par la préservation des arbres existants ; ➔ Réduction du phénomène d'ilot de chaleur urbain ; ➔ Préservation de l'intimité des constructions existantes et des constructions futures par le rôle de « brise-vue » des franges végétales ; • Création d'un espace perméable dédié au stationnement : ➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est pas concerné par des prescriptions graphiques. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ;	(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen/fort).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

27. Vierzon 54– OAP d'Ainset

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère au sein de l'enveloppe urbaine au sud-est du centre urbain. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

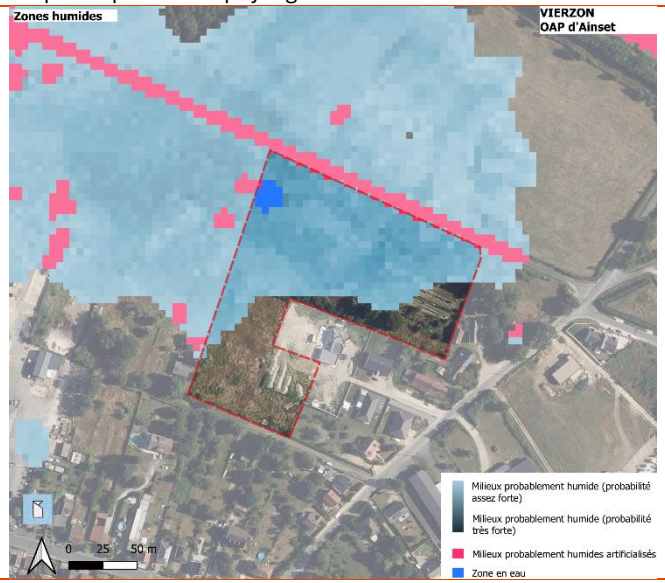
Située sur un secteur de 2,2ha, l'OAP vise à atteindre une production de 41 logements pour une densité moyenne de 23 logements par hectare.

Les formes d'habitat pourront être :

- Individuelles sur la partie est de l'OAP (maisons avec jardins privatifs) pour répondre à la demande locale en logements familiaux ;
- Et groupées sur la partie ouest de l'OAP (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 2%. **Occupation du sol** : le secteur est en partie urbanisé.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur n'est pas urbanisé. Le secteur s'insère dans un environnement urbanisé au sein d'un environnement mixte comprenant des habitations de type pavillonnaire et des zones d'activité. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Biodiversité :** Le secteur est en partie urbanisé. Il regroupe divers types d'habitat : Culture, Prairie mésophile, Bosquet, Bâti. Le relevé écologue réalisé en aout 2025 conclut à un faible enjeu écologique du secteur en raison du milieu fortement anthropisé. Les espèces relevées sont : *robinier faux acacia*. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur est situé sur un corridor écologique (zones humides). **Zones humides :** le secteur est concerné par une zone humide (probabilité très forte). 	FAIBLE A MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné par une exposition au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et est susceptible d'être sujet à des inondations (remontée de nappe et inondation de cave). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est pas concerné par un risque technologique ou de nuisances.	FAIBLE A MODEREE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire. Le secteur est urbanisé ce qui peut entrainer des effets d'îlot de chaleur urbain.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP d'Ainset » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Maintien des espaces boisés existants : ➔ Préservation de l'intimité des constructions existantes et des constructions futures par le rôle de « brise-vue » des espaces boisés existants ; ➔ Maintien de la perméabilité du secteur.	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la morphologie urbaine du quartier pavillonnaire et aux percées visuelles sur les parcelles agricoles.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE A MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site, notamment au regard de la trame boisée présente sur le secteur et de l'alternance de milieux semi-ouverts et boisés.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à aux continuités écologiques du secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à

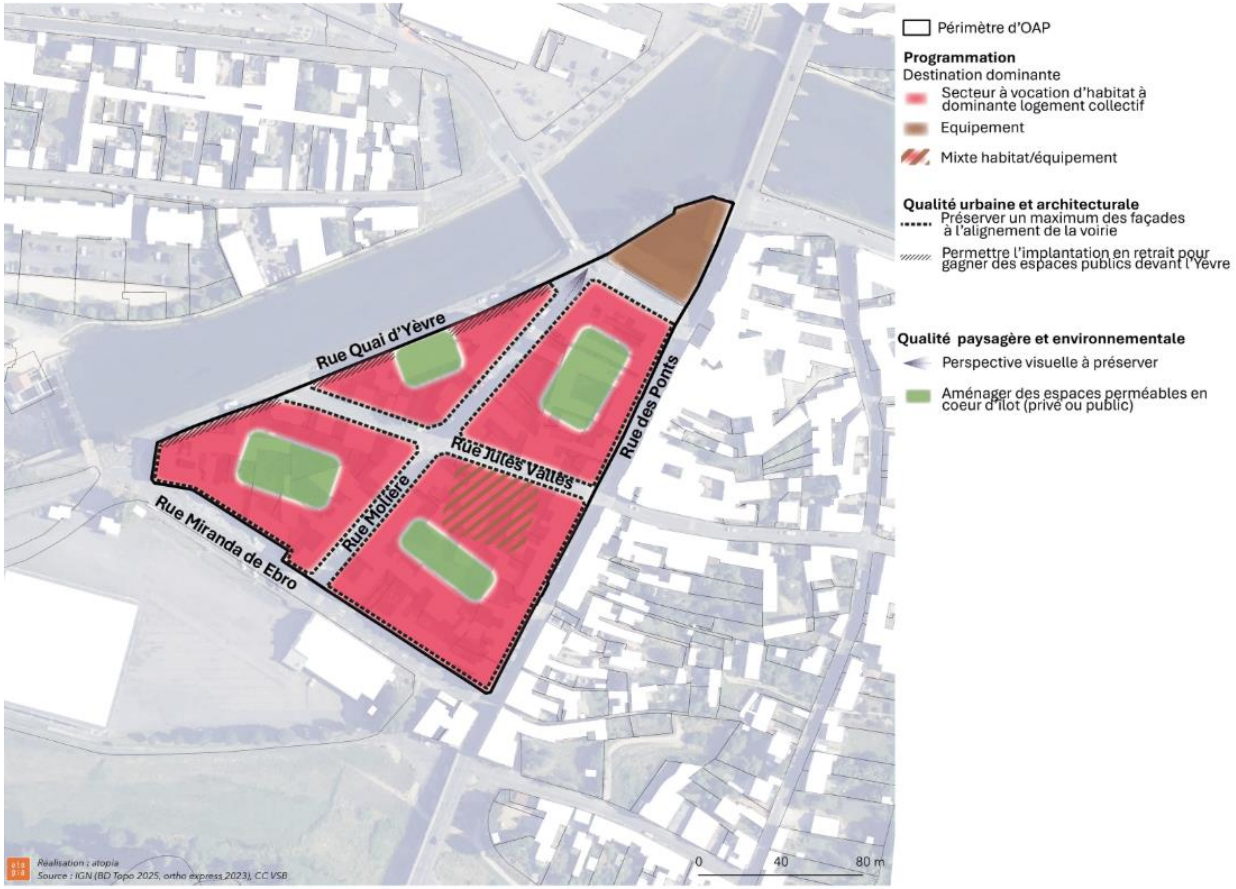
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
	cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.		**REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur est concerné par des emplacements réservés. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont	la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)		(-) Les dispositions réglementaires ne permettent pas de garantir totalement la mise en œuvre des principes d'aménagement proposés dans l'OAP pourtant favorables à la gestion des eaux pluviales.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

28. Vierzon 100 – OAP de l'îlot Molière-Vallès

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère au sein de l'enveloppe urbaine au sud du centre ancien. Il est classé en zone UA1. Pour rappel, le secteur UA1 correspond aux tissus anciens du centre-ville de Vierzon.

Située sur un secteur de 2,8ha, l'OAP vise à atteindre une production de 140 logements pour une densité moyenne de 50 logements par hectare. L'opération s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine (OA-RU) qui vient privilégier la valorisation du bâti existant et l'intégration harmonieuse de nouvelles constructions dans le bâti existant.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 2%. **Occupation du sol** : le secteur est actuellement urbanisé. Etant fortement imperméabilisé, le secteur peut être concerné par des phénomènes d'ilot de chaleur urbain.	MODEREE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur est artificialisé. Il s'agit d'un bâti mixte de centre-ville situé en bord de fleuve. Le secteur possède donc un intérêt patrimonial et paysager. **Monument historique ou périmètre :** Des éléments de bâti à protéger sont présents sur le secteur de projet.	MODEREE A FORTE
Biodiversité et continuités écologiques	**Biodiversité :** Au regard du caractère artificialisé et urbain du secteur, aucune étude faune/flore n'a été effectuée. Le secteur est situé au bord de l'Yèvre. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est pas concerné par des continuités écologiques. **Zones humides :** le secteur est classé comme zone humide artificialisée.	FAIBLE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** le secteur est déjà artificialisé. **Ressource en eau :** le site étant actuellement artificialisé, le site est déjà consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le secteur étant déjà artificialisé à vocation principale résidentielle, le site est consommateur en énergie et émet des GES.	FAIBLE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné par une exposition au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et est susceptible d'être sujet à des inondations (remontée de nappe et inondation de cave). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est pas concerné par un risque technologique ou de nuisances.	FAIBLE A MODEREE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE MODEREE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire. Le secteur est urbanisé ce qui peut entrainer des effets d'îlot de chaleur urbain.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, …) ;	(+)
PAYSAGE ET PATRIMOINE MODEREE A FORTE	Le secteur est situé en cœur de centre-ville à proximité de l'Yèvre. Sa réhabilitation peut venir renforcer la valeur patrimoniale du secteur.	(+/-)		(+)

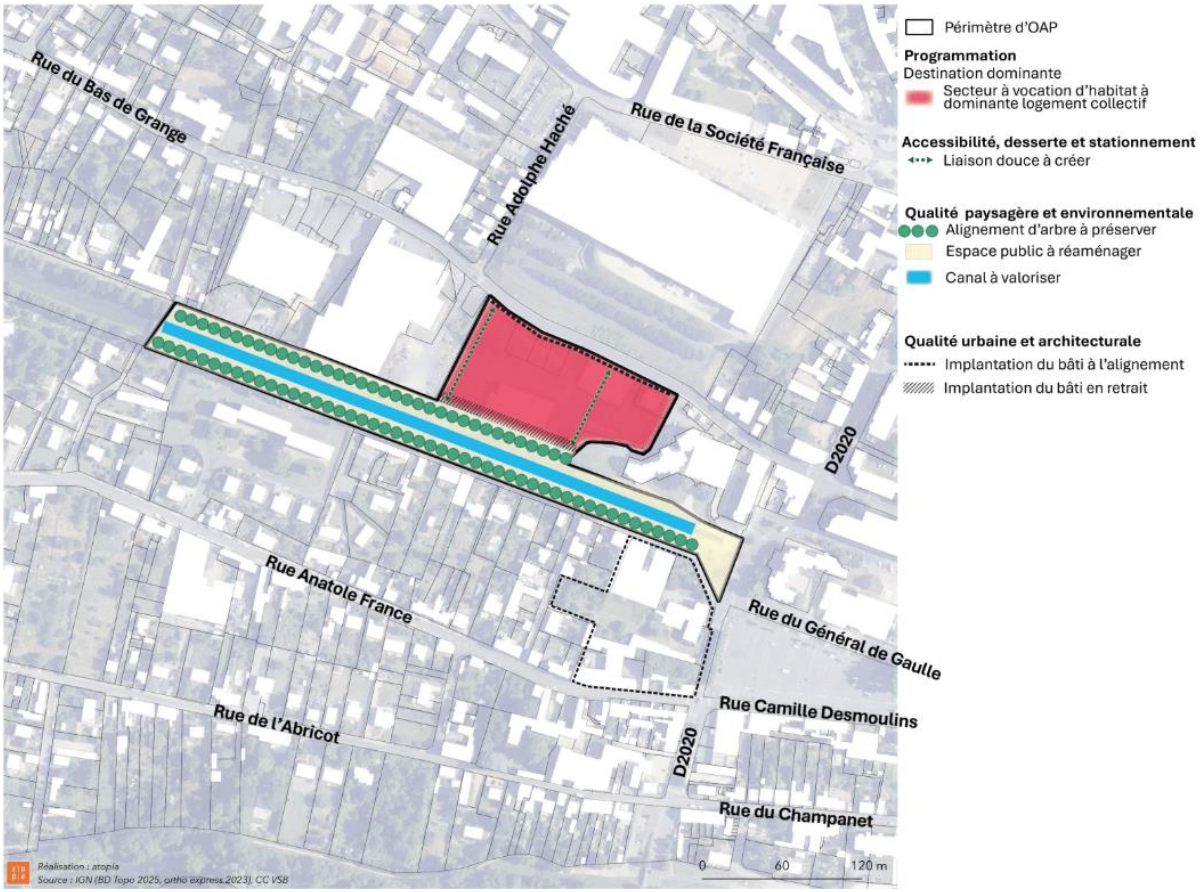
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE	Le secteur est déjà urbanisé et ne possède qu'un faible enjeu écologique du fait de son imperméabilisation.	(+/-)	➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP de l'îlot Molière-Vallès » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Création d'espaces, privés ou publics, perméables en cœur d'ilot (placettes, …) : ➔ Renforcement de la porosité urbaine, limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement ; ➔ Renforcement de la nature en ville et par conséquent des continuités écologiques en milieu urbain ; ➔ Gestion des eaux pluviales renforcées • Préservation des percées visuelles et implantation en retrait des bâtiments devant l'Yèvre : ➔ Amélioration du cadre paysager et cadre de vie du secteur. • Réhabilitation des bâtiments : ➔ Amélioration du confort thermique des habitations et diminution des consommations énergétiques du territoire liées au secteur résidentiel ; ➔ Usage d'un urbanisme bioclimatique visant à renforcer le confort des bâtiments (aération, lumière naturelle, espaces extérieurs privatifs ou publics) **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur est concerné par des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L ; 151-9 du Code de l'urbanisme. Le secteur a été classé en zone AU1 (tissus anciens du centre-ville de Vierzon) :	(+/-)
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE	Le secteur étant déjà urbanisé, il n'est que peu soumis à l'augmentation des ressources.	(+/-)		(+)
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen). Le secteur est cependant déjà urbanisé.	(+/-)		(+)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui peut à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui 1) peut favoriser la densification tout en 2) obstruant les percées visuelles et la cohérence du bâti ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 10% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

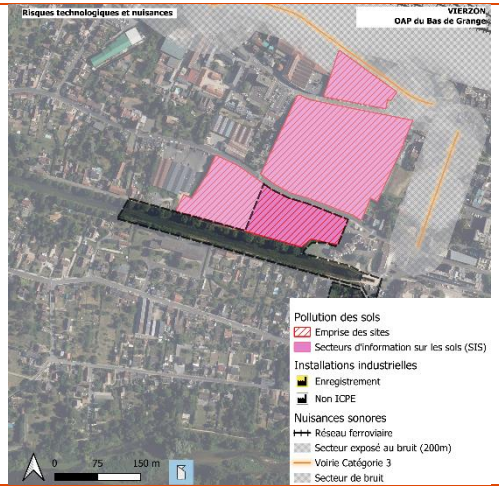
29. Vierzon 101 – OAP du Bas de Grange

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère au sein de l'enveloppe urbaine à l'ouest du centre ancien. Il est classé en zone UA1. Pour rappel, le secteur UA1 correspond aux tissus anciens du centre-ville de Vierzon.

Située sur un secteur de 2,8ha, l'OAP vise à accueillir un programme résidentiel mixte, comprenant des logements collectifs et des hébergements pour jeunes actifs et étudiants. Il vise à redynamiser le quartier et renforcer l'attractivité du centre-ville.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 2%. **Occupation du sol** : le secteur est actuellement urbanisé. Etant fortement imperméabilisé, le secteur peut être concerné par des phénomènes d'ilot de chaleur urbain.	MODEREE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur est artificialisé. Il s'agit d'un bâti mixte de centre-ville situé en bord de fleuve. Le secteur possède donc un intérêt patrimonial et paysager. **Monument historique ou périmètre :** Des éléments de bâti à protéger sont présents sur le secteur de projet.	MODEREE A FORTE
Biodiversité et continuités écologiques	**Biodiversité :** Au regard du caractère artificialisé et urbain du secteur, aucune étude faune/flore n'a été effectuée. Le secteur est situé au bord du canal de Berry et à environ 300m au nord du Cher. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est pas concerné par des continuités écologiques. **Zones humides :** le secteur est classé comme zone humide artificialisée.	FAIBLE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** le secteur est déjà artificialisé. **Ressource en eau :** le site étant actuellement artificialisé, le site est déjà consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le secteur étant déjà artificialisé à vocation principale résidentielle, le site est consommateur en énergie et émet des GES.	FAIBLE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné par une exposition au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et est susceptible d'être sujet à des inondations (remontée de nappe et inondation de cave). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur est concerné par une potentielle pollution des sols : sont relevés sur l'emprise du projet, 1 SIS (secteur d'information des sols et un 1 site BASOL). 	FORTE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE MODEREE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire. Le secteur est urbanisé ce qui peut entrainer des effets d'îlot de chaleur urbain.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, …) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP du Bas du Grange » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Création d'espaces, privés ou publics, perméables en cœur d'ilot (placettes, …) : ➔ Renforcement de la porosité urbaine, limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement ;	(+) Le PLUi-H permet de désimperméabiliser le secteur et de limiter le phénomène d'ICU.
PAYSAGE ET PATRIMOINE MODEREE A FORTE	Le secteur est situé en cœur de centre-ville à proximité de l'Yèvre. Sa réhabilitation peut venir renforcer la valeur patrimoniale du secteur.	(+/-)		(+) Le PLUi-H participe à la revitalisation du centre de Vierzon par de la densification et de la mixité fonctionnelle.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE	Le secteur est déjà urbanisé et ne possède qu'un faible enjeu écologique du fait de son imperméabilisation.	(+/-)		(+) Le PLUi-H permet de renforcer la nature en ville en particulier à proximité du canal du Berry.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE	Le secteur étant déjà urbanisé, il n'est que peu soumis à l'augmentation des ressources.	(+/-)		(+) Le PLUi-H participe à densifier un secteur déjà doté en transports en commun et autres réseaux.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FORTE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen)	(+/-)		(+/-) Le PLUi-H permet de limiter le risque de ruissellement grâce

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
	et à des sols potentiellement pollués. Le secteur est cependant déjà urbanisé.		➔ Renforcement de la nature en ville et par conséquent des continuités écologiques en milieu urbain ; ➔ Gestion des eaux pluviales renforcées • Préservation des percées visuelles et implantation en retrait des bâtiments devant l'Yèvre : ➔ Amélioration du cadre paysager et cadre de vie du secteur. • Réhabilitation des bâtiments : ➔ Amélioration du confort thermique des habitations et diminution des consommations énergétiques du territoire liées au secteur résidentiel ; ➔ Usage d'un urbanisme bioclimatique visant à renforcer le confort des bâtiments (aération, lumière naturelle, espaces extérieurs privatifs ou publics) ; • Création de liaisons douces : ➔ Développement des modes de déplacements doux et décarbonées ; ➔ Renforcement de l'urbanisme favorable à la santé. **L'OAP précise qu'en raison de la présence de terrains classés en Secteur SIS, une étude environnementale devra être effectuée pour préciser la nature et l'étendue de la pollution, définir des mesures de gestion adaptées et garantir la compatibilité du futur usage résidentiel avec les exigences sanitaires et règlementaires en vigueur.** **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur est concerné par des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L ; 151-9 du Code de l'urbanisme. Le secteur a été classé en zone AU1 (tissus anciens du centre-ville de Vierzon) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui peut à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui 1) peut favoriser la densification tout en 2) obstruant les percées visuelles et la cohérence du bâti ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect	à la désimperméabilisation.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 10% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

30. Vierzon 102 – OAP de la place du Cirque

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon. Il s'insère au sein de l'enveloppe urbaine au sud du centre ancien. Il est classé en zone UA1. Pour rappel, le secteur UA1 correspond aux tissus anciens du centre-ville de Vierzon.

Située sur un secteur de 0,9ha, l'OAP vise à la requalfiication du bâti pour intégrer en complément de l'offre résidentielle, des locaux d'activités ou des commerces en rez-de-chaussée.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 7%. **Occupation du sol** : le secteur est en partie urbanisé. Il s'insère à proximité de secteurs fortement imperméabilisé et peut être soumis à des phénomènes d'ilot de chaleur.	FAIBLE A MODEREE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur est en partie artificialisé. Il s'agit d'un bâti mixte de centre-ville situé en bord de fleuve. Le secteur possède donc un intérêt patrimonial et paysager. **Monument historique ou périmètre :** Des éléments de bâti à protéger sont présents sur le secteur de projet.	MODEREE A FORTE
Biodiversité et continuités écologiques	**Biodiversité :** Au regard du caractère artificialisé et urbain du secteur, aucune étude faune/flore n'a été effectuée. Le secteur est situé au bord de l'Yèvre et à proximité du Cher. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est pas directement concerné par des continuités écologiques. Il est cependant situé à moins 200m du Cher et des continuités écologiques liées aux boisements alluviaux. **Zones humides :** le secteur est classé comme zone humide artificialisée.	FAIBLE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** le secteur est déjà artificialisé. **Ressource en eau :** le site étant actuellement artificialisé, le site est déjà consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le secteur étant déjà artificialisé à vocation principale résidentielle, le site est consommateur en énergie et émet des GES.	FAIBLE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné par une exposition au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et est susceptible d'être sujet à des inondations (remontée de nappe et inondation de cave). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est pas concerné par un risque technologique ou de nuisances. Il est cependant situé à proximité de sols potentiellement pollués (SIS)/	FAIBLE A MODEREE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE MODEREE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ;	(+) Le PLUi-H permet de désimperméabiliser le secteur et de limiter le phénomène d'ICU.

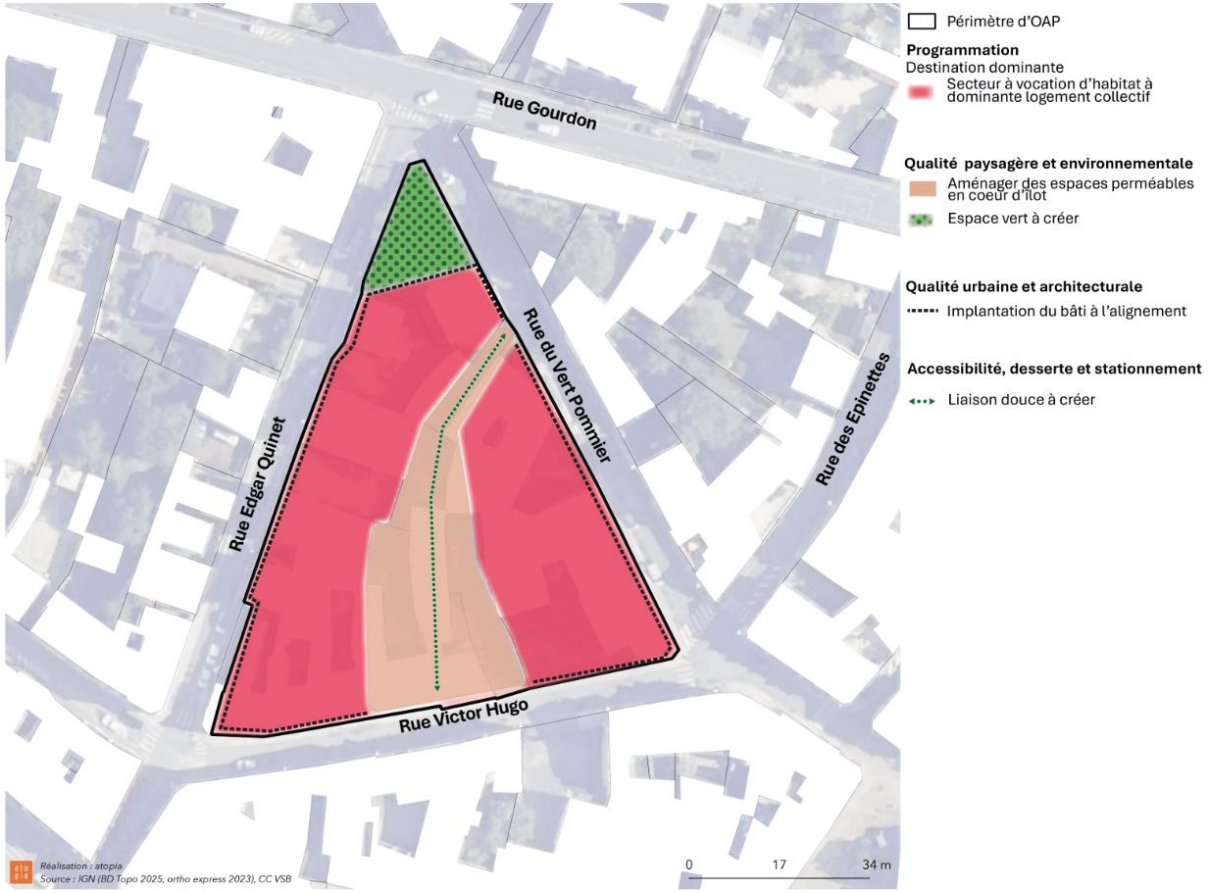
THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
PAYSAGE ET PATRIMOINE MODEREE A FORTE	Le secteur est situé en cœur de centre-ville à proximité de l'Yèvre. Sa réhabilitation peut venir renforcer la valeur patrimoniale du secteur.	(+/-)	➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP de la place du Cirque » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Création d'espaces, privés ou publics, perméables en cœur d'ilot (placettes, ...) : ➔ Renforcement de la porosité urbaine, limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement ; ➔ Renforcement de la nature en ville et par conséquent des continuités écologiques en milieu urbain ; ➔ Gestion des eaux pluviales renforcées • Réhabilitation des bâtiments : ➔ Amélioration du confort thermique des habitations et diminution des consommations énergétiques du territoire liées au secteur résidentiel ; ➔ Usage d'un urbanisme bioclimatique visant à renforcer le confort des bâtiments (aération, lumière naturelle, espaces extérieurs privatifs ou publics) **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur est concerné par des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L ; 151-9 du Code de l'urbanisme. Le secteur a été classé en zone AU1 (tissus anciens du centre-ville de Vierzon) :	(+) Le PLUi-H participe à la revitalisation du centre de Vierzon par de la densification et de la mixité fonctionnelle.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE	Le secteur est déjà urbanisé et ne possède qu'un faible enjeu écologique du fait de son imperméabilisation.	(+/-)		(+/-)
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE	Le secteur étant déjà urbanisé, il n'est que peu soumis à l'augmentation des ressources.	(+/-)		(+) Le PLUi-H participe à densifier un secteur déjà doté en transports en commun et autres réseaux.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen). Le secteur est cependant déjà urbanisé.	(+/-)		(+) Le PLUi-H permet de limiter le risque de ruissellement grâce à la désimperméabilisation.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui peut à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui 1) peut favoriser la densification tout en 2) obstruant les percées visuelles et la cohérence du bâti ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 10% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

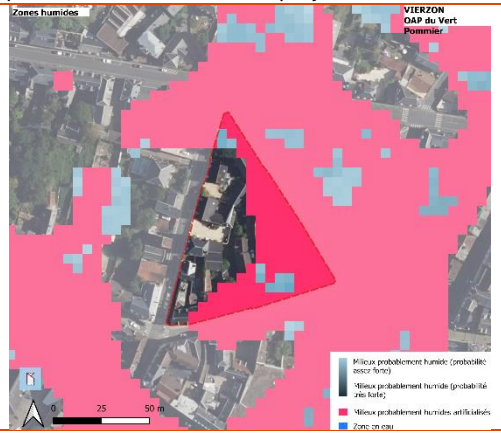
31. Vierzon 103 – OAP du Vert Pommier

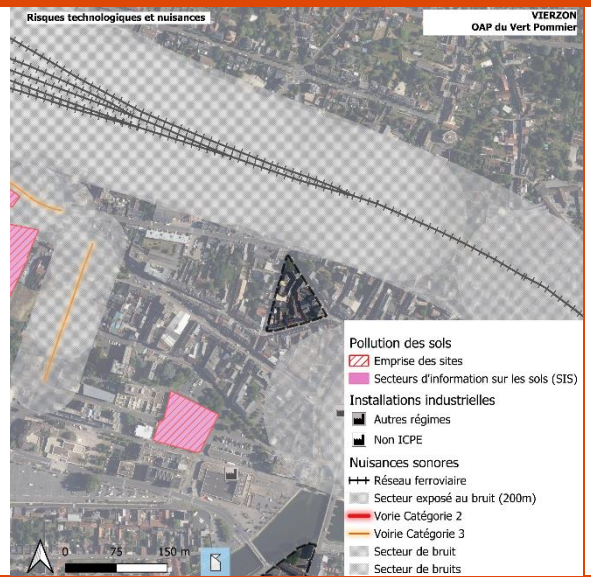
Le secteur de projet est situé sur la commune de Vierzon au cœur du centre-urbain. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé à destination d'habitation. D'une superficie de 0,5ha, il est classé en zone 1AUh. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la revitalisation du centre-ville vise à améliorer la qualitativement le parc de logements anciens du centre ancien et à renforcer l'attractivité résidentielle du cœur de ville. Le projet d'OAP s'insère dans cette démarche.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 2%. **Occupation du sol** : le secteur est actuellement urbanisé. Etant fortement imperméabilisé, le secteur peut être concerné par des phénomènes d'ilot de chaleur urbain.	**MODEREE**
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur est artificialisé. Il s'agit d'un bâti mixte de centre-ville situé en bord de fleuve. Le secteur possède donc un intérêt patrimonial et paysager. **Monument historique ou périmètre :** Des éléments de bâti à protéger sont présents sur le secteur de projet.	**MODEREE A FORTE**
Biodiversité et continuités écologiques	**Biodiversité :** Au regard du caractère artificialisé et urbain du secteur, aucune étude faune/flore n'a été effectuée. Le secteur est situé au bord de l'Yèvre. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est pas concerné par des continuités écologiques. **Zones humides :** la partie est du secteur est concerné par une zone humide potentielle. 	**FAIBLE**
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** le secteur est déjà artificialisé. **Ressource en eau :** le site étant actuellement artificialisé, le site est déjà consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le secteur étant déjà artificialisé à vocation principale résidentielle, le site est consommateur en énergie et émet des GES.	**FAIBLE**
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné par une exposition au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et est susceptible d'être sujet à des inondations (remontée de nappe et inondation de cave).	**MODEREE**

Thématique	Commentaires	Sensibilité
	Risques technologiques et nuisances : le secteur est situé à proximité de sites et sols potentiellement pollués. Par ailleurs, il est situé à proximité immédiate du secteur de bruit de l'axe ferroviaire. 	

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

> La mise en œuvre de cette OAP se fait dans un contexte amont, il n'est pour l'heure pas défini de programmation spécifique sur le secteur. L'incidence est donc qualifiée proportionnellement au niveau de connaissance.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE MODEREE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des	(+) Le PLUi-H permet de désimperméabiliser le secteur et de limiter le phénomène d'ICU.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le secteur est situé en cœur de centre-ville à proximité de l'Yèvre. Sa réhabilitation peut venir renforcer la valeur patrimoniale du secteur.	(+/-)		(+)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MODEREE A FORTE			matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vierzon – OAP du Vert Pommier » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Création d'espaces verts entre les bâtis : ➔ Renforcement de la porosité urbaine, limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement ; ➔ Renforcement de la nature en ville et par conséquent des continuités écologiques en milieu urbain ; ➔ Gestion des eaux pluviales renforcées • Réhabilitation des bâtiments : ➔ Amélioration du confort thermique des habitations et diminution des consommations énergétiques du territoire liées au secteur résidentiel ; ➔ Usage d'un urbanisme bioclimatique visant à renforcer le confort des bâtiments (aération, lumière naturelle, espaces extérieurs privatifs ou publics) • Création de liaisons douces : ➔ Développement des modes de déplacements doux et décarbonées ; ➔ Renforcement de l'urbanisme favorable à la santé. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur est concerné par des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L ; 151-9 du Code de l'urbanisme. Le secteur a été classé en zone AU1 (tissus anciens du centre-ville de Vierzon) :	Le PLUi-H participe à la revitalisation du centre de Vierzon par de la densification et de la mixité fonctionnelle.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE FAIBLE	Le secteur est déjà urbanisé et ne possède qu'un faible enjeu écologique du fait de son imperméabilisation.	(+/-)		(+) Le PLUi-H renforce la nature en ville
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE	Le secteur étant déjà urbanisé, il n'est que peu soumis à l'augmentation des ressources.	(+/-)		(+) Le PLUi-H participe à densifier un secteur déjà doté en transports en commun et autres réseaux.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen). Le secteur est cependant déjà urbanisé.	(+/-)		(+) Le PLUi-H permet de limiter le risque de ruissellement grâce à la désimperméabilisation.

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui peut à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui 1) peut favoriser la densification tout en 2) obstruant les percées visuelles et la cohérence du bâti ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 10% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

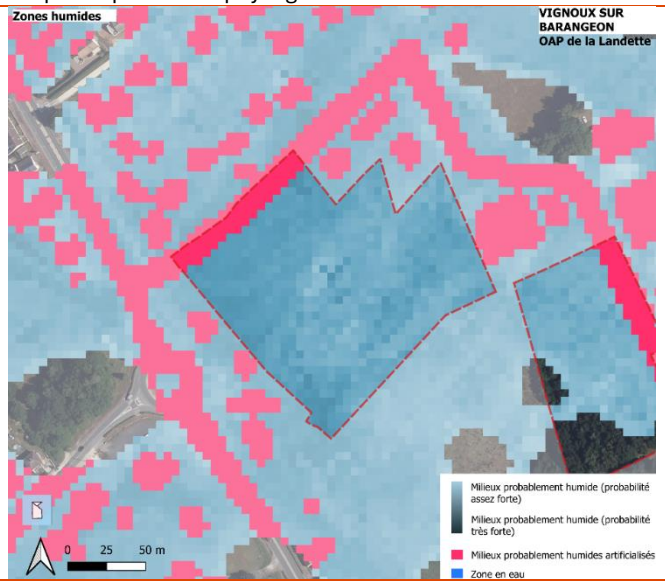
32. Vignoux-sur-Barangeon 44 – OAP de la Landette

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vignoux-sur-Barangeon. Il s'insère à proximité du centre bourg sur un secteur non urbanisé. Il est classé en zone 1AUh. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 2ha, l'OAP vise à atteindre une production de 24 logements pour une densité moyenne de 15 logements par hectare. Les formes d'habitat seront groupées (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas artificialisé.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Le secteur n'est pas urbanisé. Il est situé au droit d'une infrastructure routière dans un secteur d'habitat pavillonnaire à l'ouest et de zones d'activités à l'est. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site n'est pas urbanisé. Il est constitué d'espaces de culture et de bosquets. **Biodiversité :** Le secteur est composé d'un mix entre boisement caducifolié et prairie mésophile. Des fossés sont également présents. Le relevé écologue réalisé en aout 2025 conclut à un enjeu modéré du site en raison de sous-bois fortement géré (tonte). **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est pas directement situé sur des continuités écologiques. Des corridors et réservoirs liés à la proximité d'étangs et de mares sont cependant notables. **Zones humides :** Des zones humides potentielles pourraient être présentes, des espèces hygrophiles ayant été relevées. 	MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné un risque d'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa moyen) et est susceptible d'être sujet à des inondations (remontée de nappe et inondation de cave). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisance. Il est cependant situé à proximité d'un réseau routier (catégorie 3) sans pour autant être concerné par le secteur de bruit (150m).	FAIBLE A MODEREE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, …) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ Le renforcement de la résilience alimentaire du territoire à travers le développement d'un réseau de maraichage ; ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Commerce », « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vignoux-sur-Barangeon – OAP de la Landette » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site ; • Mise en œuvre d'une liaison interne douce : ➔ Développement des modes de déplacements doux et décarbonées ; • Création d'un espace vert et préservation de la trame arborée existante : ➔ Préservation des espaces supports de la biodiversité et de la trame verte locale par la préservation de la trame boisée existante ;	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de haies et fourrés. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la cohésion urbaine du secteur.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à aux zones humides présentes sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen). Par ailleurs, elle expose également de nouvelles	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
	populations au risque d'inondation par remontée de nappe et de cave.		➔ Renforcement des éléments constitutifs de la trame verte locale par la création d'un nouvel espace vert ; ➔ Renforcement de la perméabilité du secteur par la création d'un espace vert et par la préservation des arbres existants Par ailleurs, il est indiqué que la trame arborée existante doit être préservée au maximum sur le secteur. Ainsi, « l'aménagement paysager du site participera à préserver les espaces supports de biodiversité et de trame verte locale en préservant un maximum préservation de la trame boisée existante ». **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

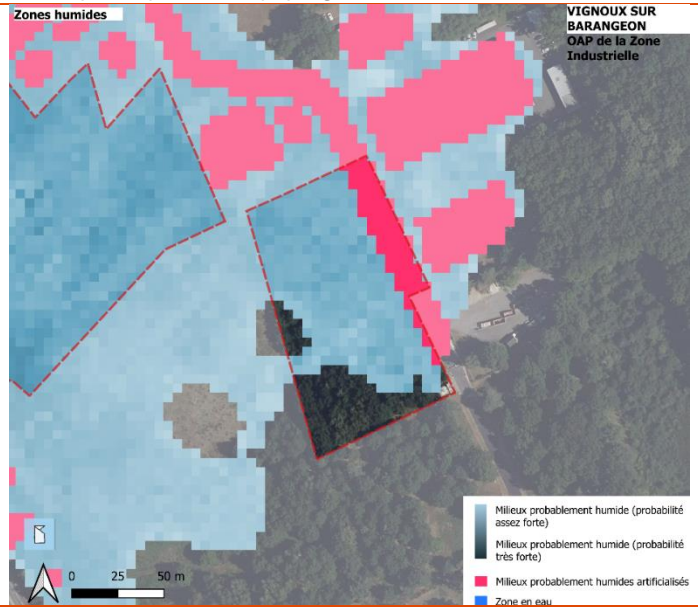
33. Vignoux-sur-Barangeon 46 – OAP de la Zone Industrielle

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vignoux-sur-Barangeon. Il s'insère à proximité du centre bourg sur un secteur non urbanisé. Il est classé en zone 1AUe. Pour rappel, le secteur 1AUe correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques.

Située sur un secteur de 1,1ha, l'OAP vise à étendre la zone économique existante au sud-est de Vignoux-sur-Barangeon. La programmation recherchera une diversité d'implantations, en prévoyant des lots de taille adaptées aux TPE, PME et artisans.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3%. **Occupation du sol** : le secteur est en partie artificialisé (parking).	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** Au nord du secteur, se trouve un parking. Le reste du site correspond à du boisement (boisement caducifolié). **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le site est partiellement urbanisé : il s'agit d'un espace de boisements avec, au nord, un parking. **Biodiversité :** Le secteur est composé d'un boisement caducifolié (boisement caducifolié). Le relevé écologue réalisé en aout 2025 conclut à un enjeu écologique fort pour le secteur du fait d'un boisement de bonne qualité intéressant pour la faune. L'enjeu est nul est sur le parking. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est pas directement situé sur des continuités écologiques. Des corridors et réservoirs liés à la proximité d'étangs et de mares sont cependant notables. **Zones humides :** Des zones humides potentielles pourraient être présentes, des espèces hygrophiles ayant été relevées. 	MODEREE A FORTE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné un risque d'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa moyen). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisance. Il est cependant situé à proximité d'un réseau routier (catégorie 3) sans pour autant être concerné par le secteur de bruit (150m).	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement ; ➔ L'insertion paysagère et urbaine du linéaire commerciale à travers la mise en scène des bâtiments selon les points de vue et par la conservation des espaces verts existants. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vignoux-sur-Barangeon – OAP de la Zone Industrielle » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Préservation de la trame arborée existante sur les limites ouest du projet et préservation de l'alignement d'arbres séparant les deux phases du projet : ➔ Préservation des espaces supports de la biodiversité et de la trame verte locale par la préservation de la trame boisée existante ; ➔ Renforcement des éléments constitutifs de la trame verte locale par la création d'un nouvel espace vert ; ➔ Renforcement de la perméabilité du secteur par la création d'un espace vert et par la préservation des arbres existants • Création d'un espace perméable dédié au stationnement :	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de haies et fourrés. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la cohésion urbaine du secteur.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE A FORTE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à aux zones humides présentes sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
FAIBLE			➔ Limitation de l'imperméabilisation du sol et du risque de ruissellement. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique. Le secteur a été classé en zone 1AUe (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques). Pour rappel, les destinations et sous destinations autorisées dans la zone 1AUe sont les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt. Les affouillements et exhaussements sont autorisées sous conditions. Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités de maraichage sont également autorisées sous conditions. En zone 1AUe, les dispositions applicables sont les suivantes : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui contribue à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi favoriser le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à15 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ;	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ; ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ; ➔ Les exigences de stationnement de véhicules sont renseignées pour chaque destination.	

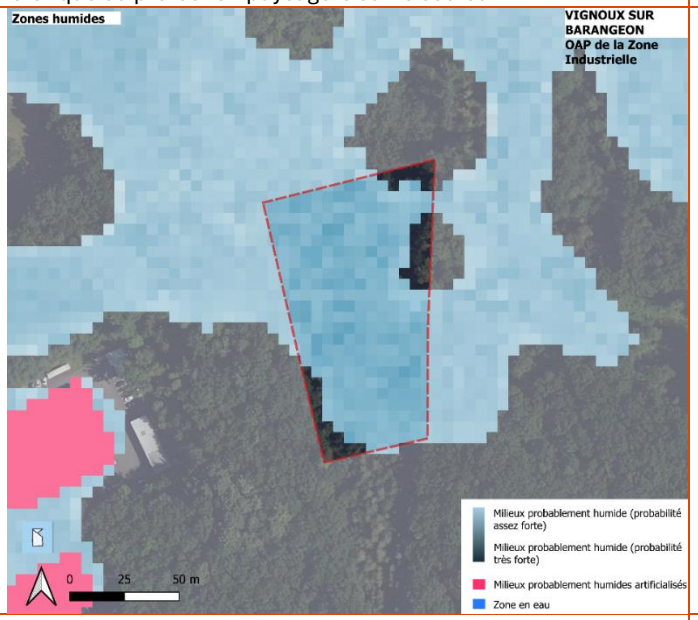
34. Vignoux-sur-Barangeon 47 – OAP de la Zone Industrielle 2

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vignoux-sur-Barangeon. Il s'insère à proximité du centre bourg sur un secteur non urbanisé. Il est classé en zone 1AUe. Pour rappel, le secteur 1AUe correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques.

Située sur un secteur de 1,1ha, l'OAP vise à étendre la zone économique existante au sud-est de Vignoux-sur-Barangeon. La programmation recherchera une diversité d'implantations, en prévoyant des lots de taille adaptées aux TPE, PME et artisans.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé. Il s'agit d'une extension urbaine.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** le secteur n'est pas urbanisé : il se trouve au cœur d'un boisement. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le secteur n'est pas urbanisé. Il s'agit d'un espace de pinède. **Biodiversité :** Le relevé écologique réalisé en aout 2025 conclut à une enjeu écologique modéré : le boisement planté peut s'avérer intéressant pour la faune. Ont été relevées les espèces suivantes : *Pouillot véloce, Roitellet huppé, Rougegorge*. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas concerné par des périmètres ou inventaires de protection. **TVB :** Le secteur n'est pas directement situé sur des continuités écologiques. Des corridors et réservoirs liés à la proximité d'étangs et de mares sont cependant notables. **Zones humides :** Des zones humides potentielles pourraient être présentes (probabilité assez forte). 	MODEREE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE
Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné un risque d'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa moyen). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisance.	FAIBLE

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Par ailleurs, le secteur est situé en extension d'urbanisation ce qui contribuer à favoriser l'étalement urbain.	(-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, …) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement ; ➔ L'insertion paysagère et urbaine du linéaire commerciale à travers la mise en scène des bâtiments selon les points de vue et par la conservation des espaces verts existants. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vignoux-sur-Barangeon – OAP de la Zone Industrielle 2» :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique.	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE	Le secteur constitue une extension d'urbanisation jusque-là, en état de prairie dotée de haies et fourrés. Son urbanisation peut porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la cohésion urbaine du secteur.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à aux zones humides présentes sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur, à proximité d'un secteur déjà urbanisé permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (moyen).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
FAIBLE			Le secteur a été classé en zone 1AUe (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques). Pour rappel, les destinations et sous destinations autorisées dans la zone 1AUe sont les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt. Les affouillements et exhaussements sont autorisées sous conditions. Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités de maraichage sont également autorisées sous conditions. En zone 1AUe, les dispositions applicables sont les suivantes : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée ce qui contribue à renforcer l'imperméabilisation du site et ainsi favoriser le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à15 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière. ➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ; ➔ Les exigences de stationnement de véhicules sont renseignées pour chaque destination.	

35. Vouzeron 50 – OAP

Le secteur de projet est situé sur la commune de Vouzeron. Il s'insère en extension dans un secteur situé au nord du bourg. Il est classé en zone 1AUh. Il est classé en zone 1AUh. Pour rappel, le secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.

Située sur un secteur de 0,5ha, l'OAP vise à produire 6 logements soit une densité moyenne de 12 logements par hectare. Les formes d'habitat seront les suivantes :

- Individuelles sur la partie est de l'OAP (maisons avec jardins privatifs) pour répondre à la demande locale en logements familiaux ;
- Ou groupées sur la partie ouest du secteur (petits collectifs maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.



Sensibilité environnementale

Thématique	Commentaires	Sensibilité
Caractéristiques physiques	**Topographie :** l'ensemble du secteur se caractérise par une faible déclivité, de l'ordre de 3%. **Occupation du sol** : le secteur n'est pas urbanisé. Il s'agit d'une extension urbaine.	FAIBLE
Paysage et patrimoine	**Typologie urbaine :** le secteur n'est pas urbanisé : il s'agit d'un espace prairial/jardin privatif. Il s'insère dans le cœur de bourg. **Monument historique ou périmètre :** Aucun monument historique ou protection paysagère sur le secteur.	FAIBLE A MODEREE
Biodiversité et continuités écologiques	**Occupation du sol :** Le secteur n'est pas urbanisé. Il s'agit d'un espace de pinède. **Biodiversité :** Le secteur n'a pas fait l'objet d'un relevé écologue. Il s'agit d'un espace de type prairial comportant quelques bosquets. Les bosquets et arbres sont notamment situés au centre de la parcelle. Il est situé à environ 50m d'un plan d'eau. **Milieux remarquables :** Le secteur n'est pas directement concerné par des périmètres ou inventaires de protection. Il est cependant situé à moins de 100m du site Natura 2000 « Sologne ». **TVB :** Le secteur n'est pas directement situé sur des continuités écologiques. Il est cependant situé à proximité du croisement de plusieurs corridors écologiques : boisements, culture. **Zones humides :** Des zones humides potentielles pourraient être présentes sur la limite est du secteur (probabilité assez forte).	MODEREE A FORTE
Gestion des ressources	**Consommation foncière :** l'aménagement entrainera une artificialisation d'un site, compromettant son rôle actuel dans la perméabilité du territoire. **Ressource en eau :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu consommateur en eau. **Consommation et émissions de GES :** le site n'étant pas artificialisé, il n'est que peu émetteur de GES et consommateur d'énergie.	FAIBLE A MODEREE



Risques naturels, technologiques et nuisances.	**Risques naturels :** Le secteur est concerné un risque d'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa moyen et fort). **Risques technologiques et nuisances :** le secteur n'est concerné par aucun risque technologique ou nuisance.	**FAIBLE**

Caractérisation des incidences du projet et des mesures mises en œuvre

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
MILIEU PHYSIQUE – CHANGEMENT CLIMATIQUE FAIBLE	Le secteur n'est pas artificialisé. Son artificialisation à destination résidentielle peut contribuer à imperméabiliser et artificialiser les sols. Le secteur est cependant situé au sein de l'enveloppe urbaine ce qui limite l'étalement urbaine du territoire.	(+/-)	**OAP THEMATIQUES + DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES :** Le secteur est concerné par l'ensemble des dispositions réglementaires définies par les OAP thématiques aux paragraphes **Analyse des incidences environnementales des OAP thématiques** et **Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H**. Ces mesures permettent, entre autres, d'assurer : ➔ La préservation de la singularité paysagère des différentes vallées et paysages mixtes de plaine et de bois ; ➔ L'accessibilité des espaces de fraicheur par la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraicheur (assises, repose-vélos, abris, ...) ; ➔ La valorisation de l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines en favorisant l'usage des matériaux locaux et des codes architecturaux traditionnels, l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire et en soutenant des formes d'architecture bioclimatiques ➔ L'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels ; ➔ La préservation de la ressource en eau à travers une gestion durable limitant le ruissellement et allégeant la pression sur les réseaux d'assainissement ; ➔ L'insertion paysagère et urbaine du linéaire commerciale à travers la mise en scène des bâtiments selon les points de vue et par la conservation des espaces verts existants. Le secteur de projet n'est pas concerné par les OAP « Entrées de ville » et « Parvis de gare ». **OAP SECTORIELLE – DISPOSITIONS SECTEUR « Vouzeron 50 » :** L'OAP sectorielle met en œuvre des mesures ERC visant à limiter les incidences environnementales de l'ouverture à urbanisation du secteur : • Respect du principe de cohérence avec les formes urbaines existantes et préservation des points de vue sur le site : ➔ Maintien d'une unité visuelle et architecturale du secteur par une prise en compte du caractère agricole et naturel du site. • Principe de voirie partagée piéton/voiture : ➔ Développement des modes de déplacements doux et décarbonées. **REGLEMENT – DISPOSITIONS DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES** : Le secteur n'est concerné par aucune prescription graphique.	(+/-)
PAYSAGES ET PATRIMOINE FAIBLE A MODEREE	Bien que le secteur s'insère au sein de l'enveloppe urbaine, il prend place au sein d'un bâti de type pavillonnaire et rural et à proximité immédiate d'un étang, son urbanisation peut donc porter atteinte à la cohérence visuelle et urbaine du territoire.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à la cohésion urbaine du secteur, situé en cœur de bourg.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE MODEREE A FORTE	La destruction des espaces de pleine terre peut contribuer à réduire les habitats disponibles pour les espèces présentes sur le site et venir porter atteinte aux continuités écologiques situées à proximité.	(-)		(-) Le PLUi-H est susceptible de porter atteinte à aux continuités écologiques présentes sur le secteur.
GESTION DES RESSOURCES FAIBLE A MODEREE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population par l'ouverture de nouveaux droits à construire peut engendrer une hausse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation en eau et des déchets associés. La situation du secteur au sein de l'enveloppe urbaine ce qui permet cependant de limiter le déploiement de nouveaux réseaux.	(+/-)		(-) Le PLUi-H induit une consommation de ressources et des émissions liées à la nouvelle urbanisation projetée.
RISQUES MAJEURS ET NUISANCES FAIBLE	L'augmentation de la capacité d'accueil de la population peut engendrer une exposition accrue des biens à des phénomènes de risques (fort et moyen).	(-)		(+/-)

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			Le secteur a été classé en zone 1AUh (secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat) : ➔ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui peut contribuer à limiter l'imperméabilisation du site et ainsi limiter le ruissellement. ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au pied de l'acrotère ce qui favorise l'intégration paysagère des futures constructions ; ➔ Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble et implantés au sol non visible depuis l'espace public ; Les dispositions relatives à la qualité urbaine, au traitement environnemental et paysager et au stationnement sont réglementées dans les dispositions générales. Il est ainsi précisé que : ➔ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; ➔ En limites séparatives, la clôture doit être soit un mur maçonné enduit sur les deux côtés et ouvert par endroit ou de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage, dans les deux cas, de la petite faune ; ➔ Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables est encouragée au regard de trois caractéristiques : performance énergétique, impact environnemental positif et pérennité de la solution retenue. Par ailleurs, l'installation du dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une bonne insertion paysagère ; ➔ La gestion des eaux pluviales doit se faire au niveau du projet et la mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée ; ➔ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Par ailleurs, les espaces nourricières sont à privilégier et les essences doivent être diversifiée au sein d'une même unité foncière ;	

THEMATIQUE	INCIDENCE	INCIDENCE	MESURES MISES EN OEUVRE	INCIDENCE RESIDUELLE
			➔ En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté ; ➔ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.	

Synthèse de l'analyse des dispositions du PLUi-H sur les secteurs d'OAP sectorielles

Le PLUi-H comporte un grand nombre d'OAP, ce qui permet de préciser les attendus sur les principaux espaces concernés par des objectifs de développement urbain / transformation des espaces déjà bâtis, à la fois sur le plan quantitatif (surfaces, programmations…) et sur la plan qualitatif (intentions architecturales, urbaines et paysagères et ambitions environnementales).

Pour rappel, les OAP s'appliquant dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme, elles sont conçues pour compléter le corpus réglementaire (plan de zonage, prescriptions graphiques, règlement écrit) qui lui est à respecter dans un rapport de conformité.

Or, si le PLUi-H est relativement riche en matière de contenu des OAP, le corpus réglementaire s'avère globalement peu contraignant, ce qui laisse une marge de manoeuvre importante à l'échelle des projets pour interpréter les attentes des rédacteurs du PLUm, y compris la liberté offerte aux porteurs de projets de ne pas systématiquement appliquer « à la lettre » les prescriptions des OAP. Par exemple, certains éléments remarquables (naturels ou bâtis) sont bien identifiés dans les OAP comme éléments à préserver mais ne font l'objet d'aucune protection réglementaire.

Par ailleurs, la subsistance d'incidences mitigées voire négatives se justifient par la nature des secteurs de projet qui s'insèrent alors en extension conformément aux articles R.151-8 et R 151-20 du Code de l'urbanisme qui exige qntue les zones à urbaniser fassent l'objet d'une OAP.

Analyse du règlement écrit et graphique du PLUi-H

Le règlement se compose classiquement de deux pièces :

- Le zonage identifie de manière cartographique, pour l'ensemble des parcelles du territoire, la zone à laquelle celle-ci appartient ;
- Le règlement écrit qui précise, pour chacun des secteurs ou sous-secteurs du zonage, les règles applicables en termes d'usages et affectation des sols, de volumétrie et implantation des constructions, les dispositions paysagères architecturales, le traitement des espaces extérieurs et des stationnements ainsi que les équipements et réseaux.

Pour rappel, les projets doivent s'inscrire dans un rapport de conformité aux dispositions précisées dans le règlement. Aussi, celui-ci a une incidence particulièrement forte sur l'incidence environnementale du projet de PLUi puisque c'est notamment au travers du règlement qu'est conditionnée la constructibilité et l'artificialisation des sols et *a contrario* la protection des milieux.

Présentation du zonage

Le zonage, conformément au Code de l'urbanisme, identifie plusieurs grandes typologies de secteur, eux-mêmes divisé en sous-secteurs :

- **Les zones urbaines (U)**

Sont classés en **zone urbaine (U),** les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte des sous-destination à savoir :

- La zone **UA** correspond aux tissus anciens de centralités urbaines et de centres-bourgs caractérisés par une densité et une mixité des fonctions 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 ;
- La zone **UC** désigne les tissus bâtis constitués en ensembles d'habitat collectif ;
- La zone **UD** correspond aux tissus à dominante résidentielle, composées majoritairement de constructions individuelles et individuelles groupées et caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire ;
- La zone **UE** regroupe les zones d'activités économiques et commerciale ;
- La zone **Ueb** correspond aux emprises nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Le secteur **Uei** regroupe les zones d'activités économiques et artisanales, industrielles et logistiques ;
- La zone **UV** identifie 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.

- **Les zones à urbaniser**

Sont classés en **zone à urbaniser (AU),** les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation nécessitant une extension du réseau existant. Elle comprend :

- La zone **1AUh** correspondant aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations ;
- La zone **1AUe** correspondant aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques.

- **Les zones agricoles**

Sont classés en zone agricole (A), les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles**

Sont classées en zone naturelle et forestière (N), les secteurs, 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 en milieu naturel isolé ;
- Le secteur **Ngv** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Le secetur **Nh** correspondant au VVF Parc Sologne Berry ;
- Le secteur **Nj** correspondant aux espaces de jardins familiaux, aux jardins partagés et aux vergers partagés ;
- Le secteur **Nt** délimitant les activités, les aménagements et les installations de tourisme en zone naturelle.

Dans la mesure où il s'agit d'une élaboration de PLUi-H et toutes les communes n'étant pas couverte par un PLU, une comparaison chiffrée du zonage n'a pas pu être menée.

Globalement, nous pouvons dire que le territoire intercommunal est majoritairement composé de zones naturelles (60%) et de zones agricoles (34,3%). Les zones urbaines représentent quant à elles 5,5% du territoire et 0,13% (72ha) sont des zones à urbaniser.

Zonage		Superficie (en ha)
Zones urbaines	UA1	63,7
	UA2	155,3
	UB	381
	UC	39,5
	UD	842,1
	UEb	45,3
	UE	239,4
	UEi1	150,3
	UEi2	19,6
	UEi3	61,3
	UEi4	25,3
	UV	807,7
Zones à urbaniser	1AUh	37,9
	1AUe	32,3
Zones agricoles	A	17 549,3
Zones naturelles	N dont	30 585,3
	Nc	189,4
	Ne	21,3
	Ngv	1,2
	Nh	2,5
	Nj	0,5
	Nt	51,7

Analyse thématique du règlement écrit

L'analyse du règlement, au prisme des différentes thématiques environnementales, est présentée ci-dessous avec, une analyse présentant l'impact des différents choix effectués dans le règlement et leur caractère positif ou négatif vis-à-vis de la thématique.

A noter que, au regard du caractère profondément interdépendant des différents compartiments environnementaux il est possible qu'une même prescription présente une incidence positive sur un ou plusieurs compartiments environnementaux *(par exemple : un coefficient d'emprise au sol faible permet de limiter l'îlot de chaleur urbain mais également de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et la perméabilité du tissu urbain pour la biodiversité)* ou *a contrario*, qu'une prescription très positive pour une thématique se révèle en revanche très négative pour une autre *(par exemple : une emprise au sol faible est défavorable à la mise en œuvre d'actions de densification et d'optimisation de la consommation de foncier)*.

Caractéristiques physiques du territoire

Sont étudiés dans cette partie, les éléments relatifs au climat, l'adaptation au dérèglement climatique et la résilience face au changement climatique, à travers deux points principaux :

- L'adaptation au phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- La résilience face à l'augmentation des phénomènes météorologiques (pluie, sécheresse, ...).

Enjeux issus de l'EIE :

- Mise en valeur de la variété des contextes paysagers du territoire ;
- Accompagnement des risques dans le contexte topographique (ruissellement, éboulements, ...) ;
- Intégration du contexte géologique dans les choix de développement urbain ;
- Valorisation des sols naturels pour leurs qualités agronomiques et écologiques ;
- Préservation des ressources constituées par le sol et le sous-sol ;
- Renforcement de la qualité des sols en milieu urbain.

Thématique	Description des incidences potentielles positives	Description des incidences potentielles négatives	Effet potentiel
Adaptation au phénomène d'ilot de chaleur urbain	**Dispositions générales et zones U/UE/UV/1AU** • *Art. 5.2.2 – Parcs de stationnement et leurs accès* : obligation d'ombrage ≥ 50 % et de traitement perméable ≥ 50 % pour les parkings > 500 m² (UA5, UB5, UC5, UE5, UV5, 1AU5). • *Art. 4.8 – Gestion des eaux pluviales* : infiltration à la parcelle, débit de fuite ≤ 3 l/s/ha → permet une réduction de la chaleur de surface et de l'imperméabilisation. • *Art. 5.1 – Traitement environnemental et paysager* : limitation des buttes artificielles et adaptation au terrain naturel → engendre une meilleure intégration thermique et hydrologique. • *Art. 5 – Dispositions générales* : protection des EBC, haies, alignements et ripisylves → permet un maintien du couvert végétal, évapotranspiration, ombrage. • **Formes urbaines** : emprise maximale au sol fixée (60–70 %), marges de recul plantées (art. 6 à 8) → espaces d'air et de végétation entre bâtiments. • **Implantation** : retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives, jardins et espaces verts en pleine terre favorisant la circulation d'air et la baisse de la température ambiante. **Dispositions zones A et N :**	• **Formes urbaines denses (UA, UB)** : emprise élevée (jusqu'à 70 %) et gabarits importants → ce qui peut entrainer une accumulation de chaleur et réduction de la ventilation. • **Alignements continus** en front de voie : réduction des possibilités de plantations et d'ombres portées en façade. • **Absence d'obligation de coefficient de pleine terre** par zone → ce qui peut entrainer un risque de minéralisation excessive des cours et jardins. • **Stationnement mutualisé ou externalisé (Dispositions générales)** : surfaces potentiellement non ombragées ou imperméables. • **Matériaux et albédo non encadrés** : absence de prescriptions sur les revêtements réfléchissants ou les teintes → ce qui peut entrainer un risque d'accumulation thermique. • **Dérogations pour équipements publics (art. 5.2.4)** : absence d'exigence de végétalisation ou d'ombrage.	(+/-) Les prescriptions sur la perméabilité, l'ombrage et la végétation structurent une bonne stratégie d'adaptation thermique. Cependant, la densification autorisée dans certains tissus et les marges végétales parfois limitées peuvent atténuer cet effet.

	• Conservation du couvert végétal et interdiction d'affouillements/exhaussements → permet une préservation des microclimats frais périphériques.		
Résilience face à l'augmentation des phénomènes météorologiques	→ **Dispositions générales applicables à toutes zones :** • *Art. 4.8 – Gestion des eaux pluviales* : infiltration à la source, débit de fuite ≤ 3 l/s/ha, gestion à la parcelle → ce qui permet une réduction du ruissellement et des débordements en cas d'orage. • *Art. 5 – Zones humides, rus et rigoles* : bande de 20 m non constructible, maintien de la végétation, interdiction d'affouillement → ce qui permet la préservation des écoulements naturels et de la biodiversité aquatique. • *Art. 5.1 – Adaptation à la topographie* : interdiction des remblais artificiels, intégration du bâti au terrain → ce qui permet une limitation de l'érosion et de l'instabilité des sols. • *Art. 5.2.3 – Traitement environnemental des abords* : sols perméables, végétation, infiltration locale. • **Formes urbaines et implantations** : retraits et marges végétalisées (art. 6–8) → ce qui permet la création de zones tampons pour l'infiltration et l'évaporation. • **Rapport bâti/espaces libres** : la limitation des emprises et l'obligation de traitement paysager renforcent la résilience hydrologique du tissu urbain. **Dispositions zones A et N** • Protection stricte des sols agricoles et naturels, haies, boisements, zones humides → ce qui permet de maintenir la fonction de stockage hydrique du sol, de réduire les ruissellements et d'atténuer les crues.	• **Affouillements/exhaussements autorisés sous conditions** (art. 4.8 et art. 5) : risques locaux de dérivation d'écoulement ou d'érosion si mauvaise conception. • **Emprises minérales fortes (zones d'activités UE)** : surfaces imperméables concentrant le ruissellement ; les dispositifs de gestion EP peuvent être sous-dimensionnés. • **Densité bâtie élevée et faible porosité urbaine** (UA, UB) : réduction de la capacité d'infiltration et aggravation du ruissellement pluvial. • **Équipements publics dérogatoires (art. 5.2.4)** : absence de contrainte sur la gestion EP → ce qui peut entrainer un risque d'aggravation des flux de surface. • **Implantations sur pentes** sans prescriptions supplémentaires : risque de concentration des écoulements et d'instabilité des talus. • **Activités agricoles (zones A)** : constructions ou chemins d'accès imperméabilisés si la gestion EP n'est pas prévue.	**(+)** La combinaison entre gestion des eaux pluviales à la source, préservation des trames humides et adaptation à la topographie renforce nettement la résilience climatique du territoire. Les formes urbaines compactes peuvent créer des concentrations de ruissellement mais les zones A/N jouent un rôle tampon efficace. L'effet global dépendra du respect des marges de recul, du dimensionnement des ouvrages d'infiltration et du maintien du couvert végétal.

Appréciation globale du règlement écrit sur la thématique « Caractéristiques physiques et adaptation au changement climatique »

Le règlement écrit du PLUi-H intègre, à travers ses dispositions générales et celles applicables par zonage, un ensemble de mesures visant à limiter les effets du changement climatique et à renforcer la résilience physique du territoire. Les articles relatifs à la gestion des eaux pluviales (art. 4.8), au traitement environnemental et paysager des espaces libres (art. 5 et 5.2), ainsi qu'à l'adaptation des constructions à la topographie (art. 5.1) contribuent à la maîtrise de l'imperméabilisation, à la préservation de la perméabilité des sols et à la limitation des risques liés au ruissellement.

Les prescriptions portant sur la végétalisation des abords, l'ombrage des aires de stationnement et la conservation du couvert végétal favorisent la réduction de la surchauffe urbaine et la régulation microclimatique. Les règles relatives aux marges de recul, aux retraits et à la limitation des emprises au sol permettent le maintien d'espaces libres susceptibles d'accueillir de la végétation ou des dispositifs de gestion des eaux à la parcelle.

Les formes urbaines et les modalités d'implantation du bâti, différenciées selon les zones, participent à la prise en compte des caractéristiques physiques locales. L'adaptation des constructions au relief et la maîtrise des mouvements de terrain préviennent les risques d'érosion et les perturbations des écoulements naturels. La gradation des hauteurs et des densités selon les tissus urbains contribue à une répartition équilibrée de la construction sur le territoire.

Certaines dispositions peuvent toutefois limiter ces effets, notamment la densité autorisée dans les zones urbaines les plus centrales, les possibilités de dérogation pour les équipements d'intérêt collectif et l'absence de seuil chiffré de pleine terre dans certaines zones. Ces éléments peuvent, localement, réduire la capacité d'infiltration ou accentuer les phénomènes de surchauffe en cas d'absence de mise en œuvre effective des aménagements paysagers prévus.

Dans son ensemble, le règlement du PLUi-H encadre la morphologie bâtie, la gestion de l'eau et la préservation des composantes naturelles du territoire de manière à limiter les incidences négatives sur les caractéristiques physiques et à renforcer l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques.

Paysages et patrimoine

Sont étudiés dans cette partie, les éléments relatifs au paysage et au patrimoine afin d'assurer, aussi bien, la protection des espaces paysagers que du bâti patrimonial et de la qualité architecturale et urbaine de l'intercommunalité.

Sous-thématique	Incidences potentielles positives	Incidences potentielles négatives	Effet potentiel global
Préservation et mise en valeur des paysages et structures paysagères	• *Dispositions générales – Art. 5* : protection des **éléments naturels et paysagers identifiés** (haies, alignements d'arbres, boisements, mares, ripisylves, talus, murs anciens). Toute altération, déplacement ou destruction est interdite sauf motifs justifiés (sécurité, santé, intérêt agricole), sous réserve de replantation équivalente. • *Zones A et N* : maintien du **caractère agricole et naturel des espaces ouverts**, interdiction des constructions non liées à l'exploitation, limitation des affouillements/exhaussements et des clôtures opaques → ce qui permet une préservation des silhouettes rurales et des lisières boisées. • *Art. 5.1 – Traitement environnemental et paysager* : obligation d'intégrer les aménagements dans le site existant, en tenant compte du relief, de la végétation et des vues lointaines → ce qui permet le maintien de la cohérence paysagère. • *Art. 5.2.1 à 5.2.3* : prescriptions de plantations d'accompagnement, haies, massifs, espaces verts → ce qui permet une continuité visuelle et renforcement des trames paysagères. • *Art. 11 – Aspect extérieur des constructions* : insertion paysagère imposée pour tout projet, avec matériaux, teintes et volumes compatibles avec le contexte. • *Zones 1AU* : prescriptions spécifiques pour assurer la transition paysagère entre espaces urbanisés et zones naturelles/agricoles.	• L'**absence de réglementation explicite sur les clôtures** dans certaines zones U (hauteur, opacité) peut altérer la perception du paysage urbain ou rural. • Certaines zones d'activités (UE, UX) autorisent des constructions à gabarits importants, dont les prescriptions paysagères sont limitées au traitement des abords → ce qui peut entrainer des ruptures visuelles avec les paysages ouverts.	**(++)** Les dispositions générales assurent une préservation des structures paysagères et une continuité visuelle à l'échelle intercommunale. La marge d'interprétation laissée aux porteurs de projet nécessite toutefois un contrôle attentif en phase d'instruction, tout en restant dans les limites règlementaires.
Protection et valorisation du patrimoine bâti et des ensembles urbains	• *Dispositions générales – Art. 5* : intégration dans le site, respect des formes bâties traditionnelles et du patrimoine existant. • *Art. 11 – Aspect extérieur des constructions* :	• Dans les zones de renouvellement urbain (UA, UB), la **densification autorisée** peut modifier la silhouette des tissus anciens si les règles volumétriques ne garantissent pas la hiérarchie du bâti.	**(+)** Les prescriptions encadrent la transformation du bâti en

	obligation d'adaptation des volumes, toitures, matériaux et teintes au caractère des lieux ; possibilité d'imposer des prescriptions particulières dans les secteurs à enjeux (centres anciens, villages, hameaux). • *Art. 13 – Clôtures* : prescriptions sur les matériaux, hauteurs et transparence, en cohérence avec les formes locales et les vues sur le paysage. • *Zones U et UA, UB* : encadrement des gabarits, alignements et hauteurs pour préserver la **cohérence du tissu urbain existant**. • *Zones A et N* : limitation stricte des constructions nouvelles → ce qui permet le maintien du patrimoine rural bâti et des silhouettes agricoles. • *Art. 5.1* : adaptation des constructions à la topographie → ce qui limite les plateformes artificielles et maintien de la lecture du relief ancien.	• Le règlement ne distingue pas toujours les **secteurs patrimoniaux sensibles** (façades remarquables, ensembles homogènes) des zones ordinaires, ce qui peut limiter la précision de la protection. • L'article 11 reste à dominante qualitative : l'absence de référentiel de teintes ou de matériaux peut conduire à des interprétations variables selon les projets. • Les annexes graphiques (repérage du patrimoine bâti) sont à mobiliser conjointement, mais leur articulation avec le règlement n'est pas systématique.	veillant à l'intégration volumétrique et matérielle, mais leur portée dépend de la précision des instructions et de la complémentarité avec les documents d'orientation (OAP, PSMV, AVAP, etc.).
Qualité architecturale, urbaine et d'insertion des projets	• *Art. 11 – Aspect extérieur des constructions* : exigence d'une cohérence d'ensemble des matériaux, volumes et toitures avec le contexte environnant. • *Art. 5.1 – Traitement environnemental* : adaptation au relief et aux caractéristiques du site → ce qui renforce l'intégration paysagère. • *Art. 6 à 8 – Implantations* : retraits et marges de recul favorisant une composition urbaine aérée, permettant des transitions progressives entre espaces bâtis et naturels. • *Art. 12 – Stationnement* : traitement paysager des aires et prescriptions de végétalisation (art. 5.2.3) → intégration visuelle des espaces fonctionnels. • *Zones 1AU* : conditions d'ouverture à l'urbanisation subordonnées à la compatibilité avec le site et le paysage.	• En zones d'activités (UE, UX), les volumes importants et les gabarits autorisés peuvent produire des **ruptures visuelles** dans le paysage si le traitement architectural n'est pas approfondi. • L'articulation entre les règles d'implantation et les objectifs d'insertion urbaine (vis-à-vis des voiries, transitions d'échelles) n'est pas toujours explicite.	**(+)** Le cadre posé permet une cohérence générale du cadre bâti et de son intégration dans le paysage, mais nécessite une vigilance particulière sur les opérations d'envergure et les secteurs d'activités.

Appréciation globale du règlement écrit sur la thématique « Patrimoine et Paysages »

Le règlement écrit du PLUi-H comporte un ensemble de dispositions contribuant à la préservation et à la mise en valeur des paysages, du patrimoine bâti et de la qualité architecturale et urbaine du territoire intercommunal. Les articles relatifs à la protection des éléments naturels et paysagers (art. 5), à l'adaptation des constructions au relief et à l'environnement (art. 5.1), ainsi qu'à l'aspect extérieur des constructions (art. 11) encadrent les projets de manière à assurer leur insertion dans le site et leur compatibilité avec les caractéristiques locales.
Les prescriptions concernant la végétalisation des abords, la conservation des haies, alignements d'arbres et boisements, ainsi que le traitement

paysager des aires de stationnement, participent à la continuité visuelle et à la lisibilité des structures paysagères. Les règles relatives aux implantations (articles 6 à 8) et aux marges de recul permettent de maintenir des transitions entre espaces bâtis et espaces ouverts, contribuant à la qualité des entrées de bourg et des franges urbaines. Les zones agricoles (A) et naturelles (N) assurent la préservation des paysages ouverts, du patrimoine rural et des éléments identitaires du territoire par la limitation des constructions et la protection du couvert végétal.

Les dispositions applicables au bâti (articles 10 à 13) imposent l'adaptation des matériaux, des teintes, des volumes et des clôtures au caractère des lieux, favorisant une cohérence architecturale au sein des tissus urbains et villageois. L'encadrement des hauteurs et des emprises au sol dans les zones U et 1AU contribue à préserver la silhouette urbaine et les points de vue structurants du territoire.

Certaines limites sont toutefois observées : la densification permise dans les tissus anciens peut modifier les perceptions urbaines si les aménagements paysagers ne sont pas systématiquement intégrés ; les prescriptions relatives à la qualité architecturale demeurent de portée générale et peuvent donner lieu à des interprétations variables selon les projets. En outre, les dispositions relatives au patrimoine bâti ou aux ensembles remarquables gagneraient à être précisées ou complétées par des outils d'identification spécifiques. Cependant, la marge d'interprétation laissée dans certaines dispositions du règlement résulte du cadre juridique applicable au PLUi-H, dont le contenu ne peut excéder le champ réglementaire fixé par le Code de l'urbanisme. Ce niveau de précision vise à garantir la compatibilité du document avec les principes de proportionnalité et de libre appréciation de l'autorité compétente lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Dans son ensemble, le règlement du PLUi-H encadre la transformation du cadre bâti et des espaces ouverts de manière à assurer la cohérence visuelle, l'intégration des constructions dans le paysage et la préservation des éléments patrimoniaux identifiés, tout en permettant l'évolution maîtrisée des formes urbaines et des activités sur le territoire.

Biodiversité et milieux naturels

Sont étudiés dans cette partie les éléments relatifs à la biodiversité et aux écosystèmes. Il s'agit de pouvoir analyser les effets du règlement par rapport à 3 aspects qui sont :

- La préservation des espaces d'intérêt pour la biodiversité ;
- La valorisation et le renforcement des continuités écologiques ;
- L'amélioration de l'appréhension des espaces naturels et végétalisés pour la population.

Enjeux issus de l'EIE :

- Préservation des réservoirs et corridors de biodiversité de la pression urbaine et amélioration de leur fonctionnalité ;
- Préservation du maillage boisé (haies, bosquets, massifs forestier) et des milieux humides de l'urbanisation ;
- Lutte contre les espèces invasives ;
- Préservation des habitats potentiels ou avérés de chiroptères et réfléchir à une gestion de l'éclairage en faveur de la biodiversité nocturne ;
- Ouverture des milieux de pelouses et prairiaux menacés par la dynamique naturelle de fermeture en évitant le classement des boisements en EBC sur les réservoirs calcaires et de milieux ouverts ;
- Remise en état des milieux humides en évitant de classer les peupleraies en EBC ;
- Lutte contre l'engrillagement des milieux boisés qui présente des effets néfastes tant pour la biodiversité que pour l'activité touristique.

Sous-thématique	Incidences potentielles positives	Incidences potentielles négatives	Effet potentiel global
Préservation et mise en valeur des paysages et structures paysagères	• **Dispositions générales – Article 5 :** identification et protection des éléments naturels et paysagers remarquables (boisements, haies, alignements d'arbres, mares, ripisylves, talus, murets anciens, etc.). Leur suppression ou altération est interdite, sauf justification d'intérêt général ou agricole, et accompagnée d'une replantation équivalente. Ces dispositions assurent la conservation des habitats et micro-habitats supports de biodiversité ordinaire. • **Article 5.1 – Traitement environnemental et paysager :** obligation d'intégrer le projet dans le site, de préserver la végétation existante et d'adapter le bâti à la topographie → ce qui vient limiter les atteintes physiques aux milieux naturels. • **Zones N** : vocation de protection stricte ; seules les activités agricoles, forestières ou écologiques sont admises, ce qui préserve les écosystèmes forestiers, prairiaux et humides. • **Zones A :** limitation des constructions aux besoins agricoles, préservation des haies bocagères, ripisylves et fossés → ce qui permet le maintien des corridors écologiques agricoles. • **Article 4.8 – Gestion des eaux pluviales :** infiltration prioritaire à la parcelle, limitation du débit de fuite (3 l/s/ha) → ce qui permet une contribution indirecte à la protection des zones humides et à la recharge des nappes. • **Article 5.2.3 – Traitement paysager des abords :** obligation de végétalisation et d'utilisation d'essences locales ou régionales → ce qui vise à un renforcement du maillage végétal et des habitats secondaires.	• Les zones d'activités (UE, UV, UX) peuvent générer des pressions d'urbanisation sur les franges naturelles (nuisances sonores, imperméabilisation, fragmentation). • Les dispositions relatives aux éléments naturels reposent sur une identification préalable → les éléments non repérés au plan de zonage peuvent être fragilisés. • L'article 5 ne distingue pas la valeur écologique relative des éléments protégés → ce qui limite les priorités de conservation. • Certaines dérogations (art. 5.2.4) pour équipements publics et réseaux techniques peuvent permettre des aménagements dans des secteurs écologiquement sensibles.	(+) Le règlement contribue à la conservation des milieux naturels et semi-naturels par la protection des structures paysagères et des espaces ouverts. L'efficacité dépend du repérage exhaustif des éléments protégés et du contrôle des dérogations.
Valorisation et renforcement des continuités écologiques	• ***Dispositions générales – Article 5*** **:** protection et maintien des **haies, talus, ripisylves, boisements et mares** servant de maillons de la trame verte et bleue locale. Leur conservation assure la **continuité entre les zones agricoles, naturelles et urbaines**. • ***Articles 5.2.1 à 5.2.3*** **:** obligation de traitement paysager et de **plantations d'accompagnement** lors de tout aménagement, notamment le long des voies et	• Les extensions urbaines en zones 1AU peuvent introduire des **ruptures locales** dans les corridors écologiques si les espaces plantés ne sont pas conçus de manière fonctionnelle (largeur, continuité, diversité). • La végétalisation obligatoire ne précise pas toujours la **nature écologique des essences** (haies mono-spécifiques ou ornementales peu favorables à la faune).	**(++)** Les dispositions contribuent à maintenir et restaurer les continuités écologiques, mais leur efficacité repose sur la qualité écologique des aménagements et la

	en limite de propriété. Ces règles favorisent la **reconstitution de corridors végétalisés** dans les zones urbanisées et en extension (1AU). • ***Zones A et N*** **:** interdiction des affouillements/exhaussements altérant les écoulements naturels ; préservation des fonds humides et talwegs → ce qui permet le maintien de la continuité hydrologique et fonctionnelle des milieux. • ***Article 4.8 – Gestion à la parcelle*** **:** infiltration des eaux pluviales sur site, limitation du ruissellement → ce qui permet la réduction de la fragmentation hydrologique et maintien des connexions entre habitats aquatiques. • ***Zones 1AU*** **:** prescriptions d'intégration environnementale pour les futurs quartiers ; obligation de traitement paysager des limites avec les zones naturelles et agricoles, renforçant la **fonction de lisière écologique**.	• La **mutualisation des parkings** et certaines infrastructures d'activités peuvent créer des zones imperméables discontinues dans les trames vertes.	coordination avec les politiques de gestion des espaces naturels et agricoles, ce qui dépasse le champ règlementaire du PLUi-H.
Amélioration de l'appréhension et de la valorisation des espaces naturels pour la population	• **Article 5 – Dispositions générales :** protection des éléments naturels visibles depuis l'espace public, contribuant à la perception des paysages naturels et à la sensibilisation environnementale. • **Articles 5.2.1 à 5.2.3 :** obligation de **végétalisation des espaces non bâtis et parkings**, favorisant la présence d'espaces verts accessibles ou visibles depuis les voies publiques. • **Articles 6 à 8 :** retraits et marges de recul favorisant la création de jardins et d'espaces plantés en transition entre domaine bâti et espaces ouverts. • **Zones N et A :** maintien des espaces agricoles et boisés, visibles depuis les zones urbanisées, contribuant à la **lisibilité du territoire et au contact visuel avec la nature**. • **<u>Zones 1AU :</u>** intégration d'espaces verts structurants dans les futurs quartiers, créant de nouveaux lieux de nature en ville. • L'ensemble du dispositif participe à la **reconnaissance sociale des paysages naturels** et à la valorisation du cadre de vie.	/	(+) Les règles contribuent à une meilleure présence de la nature dans le quotidien des habitants et à la valorisation des paysages visibles, bien que la dimension d'accès et d'éducation à l'environnement relève d'autres outils de planification.

Appréciation globale du règlement écrit sur la thématique « Biodiversité et milieux naturels »

Le règlement écrit du PLUi-H encadre la préservation, la gestion et la mise en valeur des milieux naturels et semi-naturels à travers un ensemble de dispositions applicables à l'ensemble des zones du territoire.

Les articles relatifs à la protection des éléments naturels et paysagers (art. 5), à l'adaptation des constructions au relief et au site (art. 5.1), au traitement paysager des abords et des espaces libres (art. 5.2), ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (art. 4.8), participent à la conservation des structures écologiques et au maintien du fonctionnement naturel des milieux. Les prescriptions relatives à la végétalisation des abords, à la protection des haies, alignements d'arbres, boisements et zones humides contribuent au maintien des habitats, à la continuité écologique et à la régulation hydrologique.

La limitation des affouillements, exhaussements et remblais favorise la conservation de la topographie et des sols en place, éléments essentiels au bon fonctionnement des écosystèmes. Les zones naturelles (N) et agricoles (A) assurent la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, en restreignant l'urbanisation et en encadrant les usages susceptibles d'altérer les milieux. Les dispositions applicables aux zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) prévoient, par le biais du traitement paysager et de la gestion des eaux, la création d'espaces verts, de plantations et de dispositifs d'infiltration participant à la trame verte et bleue locale.

Ces prescriptions permettent également d'assurer une meilleure présence de la nature dans le cadre de vie urbain et une continuité visuelle entre espaces bâtis et espaces naturels, contribuant à l'appréhension et à la sensibilisation de la population aux enjeux de biodiversité.

Certaines limites subsistent, notamment la portée des prescriptions relatives à la qualité écologique des aménagements végétalisés, notamment imputable à la nature du document d'urbanisme, et la possibilité de dérogations pour certains équipements d'intérêt collectif. Les zones d'activités ou d'extension urbaine peuvent également générer des pressions locales sur les milieux si les dispositifs d'accompagnement environnemental ne sont pas pleinement mis en œuvre.
Dans son ensemble, le règlement du PLUi-H concourt à la conservation et à la valorisation des milieux naturels, à la protection des continuités écologiques et à l'intégration des enjeux de biodiversité dans les projets d'aménagement. Il favorise la cohérence entre la gestion de l'eau, la préservation des sols et la trame végétale, tout en encadrant les extensions urbaines de manière à en limiter les incidences sur le patrimoine naturel du territoire.

Préservation des ressources

Sont étudiés dans cette partie les éléments relatifs aux ressources naturelles Il s'agit de pouvoir analyser les effets du règlement par rapport aux éléments suivants :

- La gestion de la ressource en eau (eau potable et assainissement) ;
- La gestion de l'énergie (consommations, émissions de GES et énergies renouvelables) ;
- La gestion des déchets ;
- L'économie de foncier.

Enjeux issus de l'EIE :

- Mise en valeur de la variété des contextes paysagers du territoire ;
- Accompagnement des risques dans le contexte topographique (ruissellement, éboulements, ...) ;
- Intégration du contexte géologique dans les choix de développement urbain ;
- Valorisation des sols naturels pour leurs qualités agronomiques et écologiques ;
- Préservation des ressources constituées par le sol et le sous-sol ;
- Renforcement de la qualité des sols en milieu urbain ;
- Préservation de la ressource en eau de manière qualitative et quantitative.
- Réduction de la demande énergétique du territoire ;
- Amélioration du parc existant et exemplarité des projets de constructions neufs ;
- Développement de modes de déplacement sobres en énergie ;
- Encourager le recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

Sous-thématique	Incidences potentielles positives	Incidences potentielles négatives	Effet potentiel global
Gestion de la ressource en eau	• **Dispositions générales – Article 4.8 :** obligation d'une gestion à la source des eaux pluviales, priorisant l'infiltration dans le sol et limitant les rejets dans les réseaux collectifs. Le débit de fuite est plafonné à 3 l/s/ha, ce qui réduit les surcharges hydrauliques et contribue à la préservation quantitative de la ressource. • Les dispositifs de rétention (noues, bassins d'infiltration) doivent être conçus en matériaux naturels, sans imperméabilisation artificielle, favorisant la filtration et la recharge de la nappe phréatique. • **Article 5.1 – Adaptation au terrain naturel** : limitation des terrassements, affouillements et exhaussements → ce qui permet une préservation des écoulements naturels et protection des sols filtrants. • **Article 5 –** Protection des rus, rigoles et zones humides : bande de recul minimale de 20 m, maintien de la végétation	• L'augmentation de la densité urbaine (zones UA, UB, 1AU) peut induire une **hausse des besoins en eau potable** sans dispositions quantitatives pour en maîtriser la consommation. • Les zones d'activités (UE, UV, UX) présentent des surfaces fortement imperméabilisées et des usages potentiellement polluants (hydrocarbures, produits chimiques), générant un **risque de pollution diffuse**. • Les extensions urbaines peuvent nécessiter la création de nouveaux réseaux d'eau et d'assainissement, induisant des **consommations de ressources matérielles et énergétiques**. • L'absence de règle sur la **préservation des zones de captage** ou de périmètres de protection rend le dispositif moins complet sur la gestion qualitative de la ressource.	(+/-) Le règlement introduit des règles strictes de gestion qualitative et de protection des eaux, particulièrement structurées par les articles 4.8 et 5, qui contribuent à préserver la ressource et limiter les pollutions diffuses. Toutefois, l'ouverture de nouveaux secteurs à construction vient nécessairement ouvrir de nouvelles pressions sur la ressource en eau.

	riveraine et interdiction d'affouillement → maintien du rôle épurateur et tampon de ces milieux pour la qualité de l'eau. • **Zones U et 1AU :** obligation d'intégrer la gestion des eaux pluviales dans chaque projet (bassins, espaces perméables, plantations d'accompagnement). • **Zones N et A :** protection stricte des zones humides et fossés, limitation des constructions et des aménagements → préservation de la ressource en eau brute et limitation des pollutions diffuses.		
Gestion de l'énergie	• **Article 11 – Aspect extérieur des constructions** : autorise explicitement l'installation de panneaux solaires, capteurs thermiques, ombrières photovoltaïques, pompes à chaleur et toitures végétalisées, sous réserve d'intégration architecturale dans le bâti et le paysage. Cette disposition, commune à toutes les zones, soutient la production d'énergie renouvelable décentralisée. • **Article 5.1 – Adaptation au relief** : impose une intégration au terrain existant, évitant la création de remblais massifs ou de plateformes artificielles → ce qui réduit les besoins énergétiques liés aux terrassements et favorise la performance thermique par une implantation adaptée. • **Article 5.2 – Traitement paysager des abords** : végétalisation obligatoire des espaces non bâtis et des aires de stationnement (ombrage ≥ 50 % pour les parkings > 500 m^2), contribuant à la réduction de la surchauffe urbaine et donc à la baisse des consommations de climatisation. • **Zones U et 1AU** : les règles de densité et de mixité fonctionnelle limitent l'étalement urbain et réduisent les besoins en déplacement motorisé, participant à la diminution des émissions de GES. • **Zones A et N** : maintien du couvert forestier et agricole → ce qui permet la conservation de puits de carbone et limitation des émissions liées à la conversion des sols	• Le règlement ne fixe pas d'exigences de performance énergétique (type Bbio, orientation bioclimatique, isolation). • Aucune disposition ne concerne les revêtements réfléchissants ou les teintes claires pour limiter la chaleur urbaine. • Le texte reste incitatif sur les énergies renouvelables : il les autorise mais ne les rend pas obligatoires. • L'absence de prescriptions sur les mobilités bas-carbone (bornes électriques, mutualisation des parkings, pistes douces) limite l'impact sur les émissions globales.	(+/-) Le règlement favorise l'accueil des dispositifs ENR et limite indirectement la consommation d'énergie via la densité et la végétation, sans toutefois imposer d'obligations de performance, en cohérence avec la nature du document d'urbanisme. Par ailleurs, l'ouverture de nouveaux secteurs à construction peut entrainer une hausse des consommations énergétiques du territoire.
Gestion des déchets	• **Article 5.1 – Adaptation au terrain naturel** : limitation des affouillements, remblais et décaissements → ce qui permet une réduction des volumes de déchets inertes et limitation des transports de matériaux. • **Article 5.2 – Traitement environnemental et paysager** : possibilité d'intégrer des espaces dédiés au tri, compostage ou stockage sélectif à la parcelle dans les aménagements.	• Les zones d'activités (UE, UX) peuvent générer une forte consommation d'espace liée au stationnement et aux plateformes logistiques. • Le développement de nouvelles zones de construction peut entrainer une hausse des déchets produits sur le territoire.	(+/-) Le règlement favorise une réduction indirecte des déchets mais les aspects opérationnels de la gestion

	• **Article 4.8** « Raccordement aux réseaux » favorise des solutions de gestion à la parcelle, évitant la création d'infrastructures lourdes → ce qui permet une économie de foncier et réduction des besoins en matériaux.		des déchets dépassent son champ d'application.
Economie de foncier	• **Articles 6 à 8 – Implantations et emprises** : encadrement de l'implantation du bâti sur les parcelles et des emprises au sol, avec marges végétalisées obligatoires → ce qui permet une optimisation de la surface construite et maintien d'espaces perméables, participant à la sobriété foncière. • **Zones U et 1AU** : prescriptions de densité maximale et limitation des surfaces de stationnement → ce qui permet une maîtrise de la consommation d'espace. • **Zones A et N** : limitation des constructions aux besoins agricoles et forestiers → ce qui permet la préservation du foncier productif et naturel. • **Article 4.8** « Raccordement aux réseaux » favorise des solutions de gestion à la parcelle, évitant la création d'infrastructures lourdes → ce qui permet une économie de foncier et réduction des besoins en matériaux.	• **Zones 1AU** : la possibilité d'ouverture à l'urbanisation peut entraîner une consommation foncière supplémentaire en cas de densités faibles ou de formes urbaines peu compactes ; • **Zones d'activités (UE, UX, UV)** : les emprises au sol importantes et l'absence d'obligation de mutualisation des stationnements peuvent générer une artificialisation durable des sols ; • **Absence de densité minimale** : les articles relatifs aux emprises et aux marges de recul n'imposent pas de densité plancher, ce qui peut favoriser une sous-occupation du foncier urbain ; • **Manque de dispositifs de recyclage foncier** : le règlement ne distingue pas les friches ou espaces mutables, limitant la réutilisation prioritaire des sites déjà artificialisés ; • **Contraintes topographiques (art. 5.1)** : la limitation des travaux de terrassement peut, dans certains cas, orienter les projets vers des terrains agricoles ou naturels plus facilement aménageables ; • **Effet de dispersion spatiale** : la combinaison de ces facteurs peut induire, à l'échelle intercommunale, une fragmentation du développement urbain et une mobilisation accrue de foncier périphérique.	(+/-) Le règlement du PLUi-H contribue à l'économie du foncier par la maîtrise des emprises au sol, la densification encadrée des zones urbaines et la protection des espaces agricoles et naturels, mais certaines dispositions – notamment l'ouverture de zones 1AU, l'importance des emprises en zones d'activités et l'absence de densité minimale – peuvent localement limiter cet effet en générant une consommation d'espace ou une urbanisation peu compacte.

Appréciation globale du règlement écrit sur la thématique « Préservation des ressources »

Le règlement écrit du PLUi-H intègre des dispositions visant à promouvoir une gestion économe et qualitative des ressources naturelles, énergétiques et foncières, en cohérence avec les objectifs de sobriété et de transition écologique du territoire. Les articles relatifs à la gestion des eaux pluviales (art. 4.8), au traitement environnemental et paysager (art. 5 et 5.2), à l'adaptation des constructions au terrain naturel (art. 5.1) et à l'aspect extérieur des constructions (art. 11) constituent le socle réglementaire de cette approche intégrée.

En matière de ressource en eau, le règlement encadre la gestion à la source des eaux pluviales, impose l'infiltration prioritaire sur la parcelle et limite les débits de rejet, contribuant à la préservation quantitative et qualitative de la ressource et à la recharge des nappes. Les prescriptions relatives à la protection des rus, rigoles, zones humides et fossés assurent la conservation des fonctions hydrologiques et la prévention des pollutions diffuses. Ces

mesures participent à la réduction des besoins en infrastructures de collecte et à la maîtrise des ruissellements, tout en améliorant la résilience du territoire face aux aléas hydriques.

Concernant la gestion de l'énergie, les articles 5.1, 5.2 et 11 favorisent l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables, l'adaptation des constructions à leur environnement et la végétalisation des abords. Ces orientations permettent de limiter les besoins énergétiques liés au confort thermique et de soutenir le développement d'une production locale décarbonée. Le règlement contribue ainsi, de manière indirecte, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la promotion d'un bâti plus sobre en énergie, bien que les exigences de performance énergétique relèvent d'autres cadres réglementaires.

La gestion des déchets et l'économie du foncier sont abordées à travers la maîtrise des emprises au sol, la limitation des terrassements et la protection des zones agricoles et naturelles. Les articles relatifs à l'adaptation au terrain naturel et aux implantations (art. 5.1, 6 à 8) permettent d'optimiser l'occupation du sol et de réduire les volumes de déblais-remblais. Les zones A et N assurent la préservation du foncier productif et des espaces non artificialisés, tandis que les zones U et 1AU encadrent la densification et la compacité du tissu urbain. Ces règles participent à la maîtrise de la consommation d'espace et à la limitation de l'étalement urbain.

Certaines limites sont toutefois observées : l'absence de densité minimale ou de coefficient de pleine terre dans certaines zones, les emprises importantes autorisées en zones d'activités, et l'absence de dispositifs incitatifs à la reconversion des friches peuvent localement réduire l'efficacité du dispositif en matière de sobriété foncière. De même, le règlement ne comporte pas de prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets de chantier ou à la performance énergétique, qui relèvent d'autres politiques publiques sectorielles.

Dans son ensemble, le règlement du PLUi-H concourt à la préservation des ressources naturelles et matérielles, en favorisant la gestion intégrée de l'eau, la maîtrise des consommations énergétiques indirectes et l'économie du foncier. Il encadre l'urbanisation de manière à limiter les pressions sur les milieux et à promouvoir une utilisation rationnelle de l'espace, tout en s'inscrivant dans le cadre de compétence réglementaire du document d'urbanisme.

Risques et nuisances

Sont étudiés dans cette partie les éléments relatifs aux risques et aux nuisances et à leur impact sur la population. Il s'agit de pouvoir analyser les effets du règlement par rapport aux éléments suivants :

- L'exposition aux risques technologiques ;
- L'exposition aux risques naturels ;
- L'exposition aux nuisances.

Enjeux issus de l'EIE :

- Réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques naturels (inondations, mouvements de terrains) :
  - Désimperméabilisation des sols, conservation d'espaces de pleine terre ;
  - Adaptation des modes constructifs face au phénomène de remontées de nappe et phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
- Réduction de l'exposition de nouvelles populations et activités à des risques d'origine naturelle ou technologiques en limitant l'implantation dans les zones concernées ou en mettant en œuvre des mesures de prévention ou d'adaptation ambitieuses ;
- Réduction de l'exposition aux pollutions atmosphérique et aux nuisances sonores ;
- Adaptation des choix urbains au contexte afin de limiter l'exposition directe à des nuisances sonores, qualité de l'air, etc. ;
- Mise en œuvre d'aménagements reposant sur des principes bioclimatiques qui permettent la ventilation naturelle des espaces publics et/ou collectifs, ombrage adapté des sites ...

Sous-thématique	Incidences potentielles positives	Incidences potentielles négatives	Effet potentiel global
Exposition aux risques technologiques	• **Articles 1 et 2** (occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions) : interdisent ou encadrent les constructions d'habitation, établissements recevant du public (ERP) ou bâtiments sensibles à proximité immédiate des installations classées (ICPE) ou des infrastructures à risques. Cette disposition réduit l'exposition humaine en zone de danger. • **Zones UE, UX, UV** : les activités potentiellement génératrices de risques sont concentrées dans des secteurs dédiés, séparés des zones d'habitat et d'équipements collectifs, contribuant à la maîtrise de la cohabitation des usages.	• L'article 1 permet, dans certaines zones économiques, l'implantation d'activités industrielles ou artisanales sans définition stricte des seuils de danger ou de nuisances acceptables, ce qui peut créer des cohabitations sensibles avec des zones habitées proches. • La proximité possible entre zones d'activités et zones d'habitat dans certaines enveloppes urbaines (U/UX contiguës) peut entraîner des conflits d'usages si les prescriptions de protection (haies, écrans, reculs) ne sont pas mises en œuvre efficacement.	(+/-) Le règlement assure la compatibilité des constructions avec les zones de risques technologiques et favorise leur séparation spatiale, sous réserve du respect des servitudes et prescriptions externes (PPRT, ICPE).

	• **Article 5.1 – Adaptation au terrain naturel** : l'implantation du bâti doit tenir compte des contraintes du site, y compris celles liées aux risques technologiques (pentes, circulation des fluides, stockage de matières dangereuses). • **Article 5.2 – Traitement des abords** : obligation de dispositifs de végétalisation, clôtures et écrans plantés pouvant constituer des barrières physiques et visuelles entre zones d'activités et zones d'habitat. • **Dispositions générales** : renvoient explicitement aux servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques (PPRT, servitudes de canalisations, installations classées), garantissant la compatibilité du règlement avec les prescriptions de sécurité.		
Exposition aux risques naturels	• **Articles 1 et 2** : interdisent toute construction dans les zones soumises à des servitudes de risques naturels (inondations, mouvements de terrain, érosion, cavités). • **Article 4.8 – Gestion des eaux pluviales** : obligation d'infiltration à la parcelle et limitation du débit de fuite (3 l/s/ha), ce qui permet de contribuer à la prévention des inondations par ruissellement. • **Article 5.1 – Adaptation au terrain naturel** : impose une conception du bâti adaptée à la topographie, limitant les affouillements et remblais, et donc la déstabilisation des pentes ou talus. • **Article 5 – Protection des rus, zones humides et fossés** : instaure des bandes non constructibles de 20 m, préservant les zones d'expansion de crue et réduisant les risques d'érosion et de ruissellement concentré. • **Zones A et N** : vocation de préservation stricte, interdisant les constructions nouvelles et protégeant les zones de relief, fonds humides, berges et zones à aléa naturel identifié. • **Articles 6 à 8** (implantations et retraits) : permettent de maintenir des marges de sécurité entre le bâti et les zones à risques identifiées (pentes, berges, routes).	• Le règlement ne prévoit pas de prescriptions spécifiques sur la prise en compte des aléas sismiques ou climatiques extrêmes (vents, sécheresse des sols, mouvements différentiels liés à l'argile). • Les zones 1AU, si ouvertes à l'urbanisation sans coordination étroite avec les études de risques, peuvent exposer les futurs aménagements à des aléas résiduels (ruissellement, retrait-gonflement des argiles).	(+) Les dispositions permettent de prévenir la plupart des risques naturels, notamment hydrologiques et topographiques, sous réserve d'une bonne articulation avec les documents de prévention des risques naturels prévisibles.
Expositions aux nuisances	**Articles 1 et 2** : interdisent l'implantation de bâtiments d'habitation ou d'équipements sensibles à proximité	• La **proximité des zones d'activités (UE, UX)** avec des secteurs d'habitat peut engendrer des nuisances	(+/-)

	des infrastructures génératrices de nuisances (routes à fort trafic, voies ferrées, zones industrielles). • **Article 5.2 – Traitement des abords et espaces libres** : impose la végétalisation des marges, parkings et clôtures, contribuant à la réduction des nuisances visuelles et sonores. • **Article 5.1 – Adaptation au site** : favorise une implantation tenant compte du relief et de la morphologie du terrain, pouvant avoir pour effet de protéger le bâti par effet d'écran naturel. • **Article 11 – Aspect extérieur des constructions** : encadre les matériaux, teintes et finitions, réduisant l'impact visuel des bâtiments et installations sur le paysage urbain et naturel. • **Zones U et 1AU** : la densité et les règles d'implantation limitent les conflits de voisinage en assurant une organisation maîtrisée des constructions. • **Zones A et N** : interdisent les constructions incompatibles avec la vocation des espaces, préservant ainsi leur tranquillité sonore et visuelle.	sonores, olfactives ou visuelles, notamment en l'absence de prescriptions précises sur les écrans acoustiques ou la hauteur des clôtures. • Le règlement n'impose pas de **traitement acoustique** obligatoire pour les constructions exposées aux infrastructures bruyantes (routes, voies ferrées). • Les articles 5.2 et 11 encadrent la végétalisation et les matériaux, mais ne fixent pas de critères quantitatifs ou de performance (ex. surface de haies, épaisseur de plantations).	Le règlement contribue à limiter les nuisances par la séparation des fonctions, la végétalisation et l'encadrement des formes urbaines, mais certaines nuisances (sonores, lumineuses) restent hors champ d'application du PLUi-H dans la mesure où elles sont traitées par d'autres réglementations spécifiques.

Appréciation globale du règlement écrit sur la thématique « Risques et nuisances »

Le règlement écrit du PLUi-H encadre la maîtrise de l'exposition du territoire et de ses habitants aux risques et aux nuisances à travers un ensemble cohérent de dispositions portant sur les usages du sol, la gestion de l'eau, l'adaptation des constructions au site et la qualité environnementale des aménagements. Les articles relatifs aux occupations autorisées ou interdites (art. 1 et 2), à la gestion des eaux pluviales (art. 4.8), à la protection des éléments naturels (art. 5), à l'adaptation au terrain naturel (art. 5.1), au traitement paysager et environnemental des abords (art. 5.2) et à l'aspect extérieur des constructions (art. 11) participent à la prévention des risques et à la réduction des nuisances, tout en assurant une cohérence avec les servitudes d'utilité publique et les documents de prévention existants.

En matière de risques technologiques, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol permettent de restreindre la présence d'habitations et d'équipements sensibles à proximité des installations classées et infrastructures à risques. La localisation des zones d'activités (UE, UV, UX) dans des secteurs identifiés, séparés des zones d'habitat, contribue à la maîtrise de la cohabitation des usages et à la réduction de l'exposition humaine. Le règlement assure également la compatibilité de l'urbanisation avec les servitudes et périmètres de sécurité définis par les documents externes (PPRT, servitudes de canalisations).

S'agissant des risques naturels, les articles 4.8, 5 et 5.1 imposent des prescriptions de gestion à la source des eaux pluviales, de préservation des zones humides et d'adaptation des constructions à la topographie. Ces dispositions limitent les phénomènes de ruissellement, d'érosion et d'instabilité des sols, tout en préservant les zones d'expansion de crues. Les zones agricoles et naturelles (A et N) assurent la protection des espaces exposés aux aléas identifiés et contribuent à la prévention des inondations et mouvements de terrain.

La réduction des nuisances (sonores, visuelles, olfactives et liées à la circulation) est prise en compte par l'encadrement de la répartition des fonctions, la protection des marges de recul et l'obligation de traitement paysager des abords. Les articles 5.2 et 11 imposent la végétalisation des espaces libres, le choix de matériaux intégrés au site et la maîtrise de l'aspect extérieur des constructions, améliorant ainsi le cadre de vie et la perception des zones d'activités depuis les secteurs d'habitat.

Certaines limites sont toutefois identifiées : la proximité possible entre zones d'activités et secteurs résidentiels peut générer des nuisances locales si les mesures de transition ne sont pas pleinement appliquées ; l'absence de prescriptions techniques sur la performance acoustique ou la gestion des nuisances lumineuses limite la portée opérationnelle du dispositif ; enfin, la cartographie des risques naturels et technologiques, renvoyée aux annexes et servitudes, n'est pas directement intégrée dans le corps du règlement, ce qui peut réduire la lisibilité des contraintes pour les porteurs de projets. Ces limites trouvent notamment leur origine dans la portée réglementaire du document d'urbanisme, qui ne peut imposer de prescriptions techniques ou de mesures opérationnelles relevant d'autres législations.

Dans son ensemble, le règlement du PLUi-H concourt à la prévention et à la réduction des risques et des nuisances par la maîtrise de l'urbanisation, la prise en compte des caractéristiques physiques du site et la qualité du traitement environnemental. Il assure la compatibilité du développement urbain avec les servitudes et aléas identifiés, tout en favorisant un aménagement équilibré et sécurisé du territoire intercommunal.

Synthèse de l'analyse du règlement écrit

Le règlement écrit et le zonage du projet de PLUi-H de la communauté de commune de VSB possède des incidences mitigées sur plusieurs thématiques environnementales :

- Les caractéristiques physiques du territoire en raison du fait qu'il permet dans certains secteurs une emprise au sol très importante qui favorise l'étalement urbain et accroît la vulnérabilité vis-à-vis de l'infiltration des eaux pluviales, la pleine terre et la protection des espaces naturels ;
- Les ressources du territoire en raison de l'ouverture à l'urbanisation sur des espaces libres, en bordures voir sur des espaces naturels, le manque de limitation des places de parkings qui entraine l'imperméabilisation de nombreux espaces ;
- Les risques et la santé de la population en raison du fait qu'il autorise l'urbanisation ou permet la densification de secteurs dans des secteurs à proximité d'infrastructures sources de nuisances sonores ou dans des secteurs soumis à des risques.

THEMATIQUE	REGLEMENT
Caractéristiques physiques du territoire	**(+/-)**
Paysage et patrimoine	**(+)**
Biodiversité et écosystèmes	**(+)**
Préservation des ressources	**(+/-)**
Risque et santé de la population	**(+)**

Synthèse des effets du PLUi-H sur l'environnement

L'évaluation des incidences du PLUi-H est à mettre en lien avec :

- Les spécificités environnementales du territoire :
  - Un territoire rural actuellement dans une tendance générale de décroissance démographique ;
  - Des unités paysagères fortes constituant des éléments attractifs et qui, par la diversité des milieux et habitats (zones humides, espaces agricoles, boisements, ...) accueillent une faune et flore riche et diversifiée ;
- Les enjeux de développement tant en termes d'urbanisation que de développement économique que de développement d'énergies renouvelables.

Globalement, l'élaboration du PLUi-H a permis de mobiliser l'ensemble des outils pour assurer que le développement du territoire de Vierzon-Sologne-Berry ait un bilan global neutre à positif sur l'environnement :

- Afin de répondre à l'objectif ZAN et de modération de la consommation, placé au centre de du nouveau modèle d'aménagement par le PADD, le développement urbain a été encadré par :
  - Le projet de territoire du PLUi-H participe à endiguer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en visant une réduction de 47 % de cette consommation, celle-ci passant du rythme moyen de 13,25 ha/an observé sur la décennie précédente (2011-2021) à un maximum programmé de 7,2 ha/an sur la période 2025-2040.
  - Les apports règlementaires mis en œuvre permettent par ailleurs de venir limiter l'incidence de cette densification sur le territoire en intégrant des principes d'insertion paysagère (accompagnement qualitatif des franges paysagères), des coefficients de pleine terre et du respect des caractéristiques architecturales et territoriales de Vierzon Sologne ;
  - La conservation de l'identité du territoire à travers l'embellissement, la valorisation des entrées de ville et centre-bourgs et la pérennisation des ceintures vertes traditionnelles des bourgs et villages qui sont données comme priorités du projet de territoire et ce à travers notamment l'OAP Patrimoine.

- Le développement économique doit notamment se faire à travers le renouvellement des zones d'activités et la préservation de la vocation agricole et naturel du territoire pour maintenir la viabilité économique du secteur ;
- Les enjeux écologiques et paysagers, régionaux et locaux, sont intégrés en prévoyant notamment un classement adapté qui garantit un encadrement strict de la constructibilité au sein de ces secteurs ;

- La préservation de la ressource sol et l'intégration du cycle de l'eau dans les projets sont ciblées par le PLUi :
  - Le classement de certains secteurs en secteurs A ou N, en espaces boisés classés (EBC) permet de renforcer la préservation des ressources naturelles en protégeant la biodiversité, en régulant les cycles écologiques et en limitant l'érosion et l'artificialisation des sols ;

- Des efforts sont opérés pour adapter le développement du territoire au dérèglement climatique, à la recherche de l'efficacité énergétique et à la réduction des émissions de GES :
  - Le projet est ainsi favorable aux aménagements destinés aux mobilités alternatives ;
  - Le renforcement de la performance énergétique des logements est envisagé ;
  - Le développement des énergies renouvelables est encouragé et favorisé à travers le PLUi-H.

- Des mesures ont été mises en place pour adapter le territoire aux risques naturels et aux effets du dérèglement climatique afin de réduire l'exposition des populations :
  - La valorisation des paysages diversifiés (vallées, plaines) permet de renforcer leur rôle comme zones tampons naturelles contre les risques d'inondation ;

- Le projet intègre des mesures liés aux modes constructifs adaptés pour prévenir les risques naturels sur le territoire (inondation par ruissellement, remontée de nappes, retrait-gonflement des argiles) ;
- Le projet participe à l'amélioration de la résilience climatique en augmentant la végétalisation ce qui crée des îlots de fraîcheur.
- Le projet intègre des mesures liés aux modes constructifs adaptés pour prévenir les risques naturels sur le territoire (inondation par ruissellement, remontée de nappes, retrait-gonflement des argiles)

La persistance d'incidences résiduelles négatives est liée à la nature du plan qui est un document d'urbanisme et n'a pas vocation à réaliser la totalité des études de diagnostic ou la mise en œuvre de mesures en phases opérationnelles. Par ailleurs, le développement du territoire et l'accueil de nouvelles populations entrainent une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En dépit d'une priorité donnée à la densification, au renouvellement urbain et au comblement des « dents creuses », une extension urbaine est restée inévitable pour répondre aux besoins économiques et démographiques.

Au-delà de la consommation foncière, ces choix de développement affectent également les consommations énergétiques et les émissions de GES, liée aux transports, au chauffage et à l'artificialisation des sols. Pour ces raisons, et malgré l'ensemble des mesures mises en œuvre, des incidences résiduelles mitigées voire négatives peuvent subsister. Malgré l'ensemble des mesures mises en œuvre (développement des mobilités douces, performance énergétique et rénovation du bâti, production énergétique) au cours du processus d'élaboration afin de limiter ces incidences négatives sur l'environnement, leur subsistance illustre l'objectivité du processus de l'évaluation environnementale et rappelle que les choix de développement du territoire ne sont pas uniquement basés sur des critères environnementaux mais également au prisme de l'intérêt collectif, économique, social.

En conclusion, le processus d'évaluation environnementale du PLUi-H a permis d'intégrer, à son échelle, les enjeux environnementaux au fur et à mesure de l'élaboration du projet en privilégiant les mesures d'évitement et de réduction des incidences. Pensé afin de permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, ce PLUi-H, au-delà de son contenu légal, s'articule autour de son projet les transitions, il s'inscrit dans la volonté intercommunale d'agir de manière résolue au regard de la crise écologique.

INCIDENCES DU PLUI-H SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

L'adoption du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) peut avoir des effets significatifs sur les zones Natura 2000 et d'autres sites d'importance environnementale, notamment en matière de biodiversité et d'habitats naturels. Une attention particulière est donc nécessaire pour évaluer les incidences potentielles sur ces sites.

LES SITES NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est constitué de sites désignés pour assurer la conservation de certaines espèces d'oiseaux (directive « oiseaux » de 1979) et de sites permettant la conservation de milieux naturels et d'autres espèces (directive « habitats » de 1992).
On distingue :

- **Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) :** au titre de la directive Oiseaux les états membres de l'union européenne doivent mettre en place ces ZPS sur les territoires les plus appropriés afin d'assurer un bon état de conservation des espèces d'oiseaux menacées, vulnérables ou rares. Ces ZPS sont directement issues des anciennes ZICO.
- **Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) :** au titre de la directive Habitats chaque état membre doit proposer à la commission européenne des sites potentiels appelés pSIC (proposition de sites d'intérêt communautaire). Après validation de la commission le pSIC est inscrit comme SIC et est intégré au réseau Natura 2000. Un arrêté ministériel désigne ensuite le site comme ZSC lorsque son document d'objectifs (DOCOB) est terminé et approuvé.

Un régime d'évaluation des incidences des programmes et projets d'aménagement affectant les espaces de réseau Natura 2000 a été prévu. L'évaluation d'incidence qui s'insère dans les régimes d'autorisation ou d'approbation existants, a pour objet de vérifier la compatibilité des programmes et projets d'aménagement avec les objectifs de conservation des sites Natura 2000.

L'évaluation doit être en conformité avec les exigences de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement, qui impose des mesures spécifiques pour les sites Natura 2000.

Il existe plusieurs sites Natura 2000 sur le territoire de Vierzon Sologne Berry et à proximité. Celles-ci recoupent aussi bien des zones de protection spéciale (ZPS, directive Oiseaux) que des zones spéciales de conservation (ZSC, directive Habitats).

Description des sites présents sur le territoire

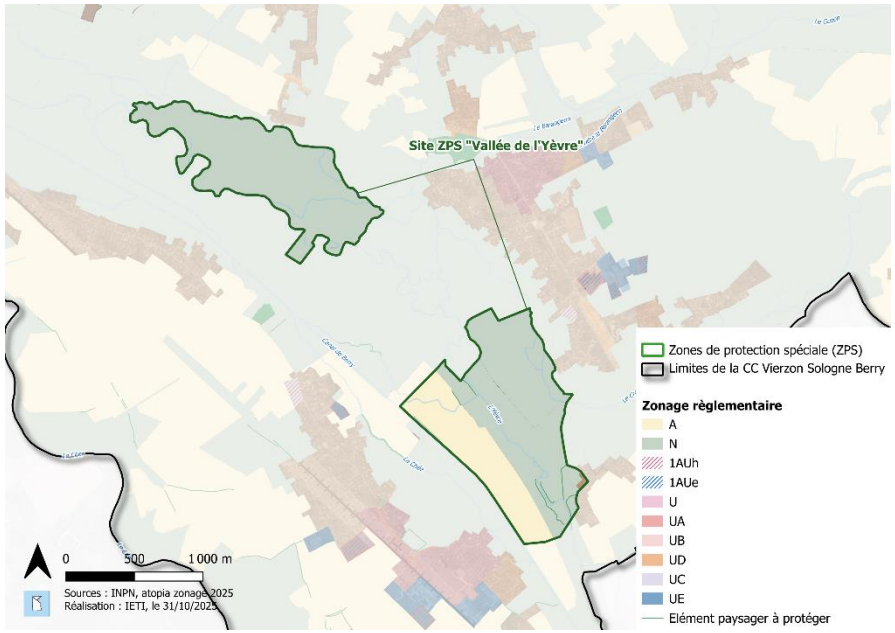
Incidences directes sur le réseau Natura 2000

FR2410004 : Vallée de l'Yèvre (ZPS)

Les espèces emblématiques du Vallée de l'Yèvre sont : le busard des roseaux, le busard Saint-Martin, le râle des genêts et la pie-grièche écorcheur.

Elaboré en 2003, le Document d'objectifs du site (DOCOB) de la Vallée de l'Yèvre met à jour plusieurs pressions pesant sur le site et qui sont principalement issues des activités humaines, notamment agricoles et liées aux infrastructures.

- **Activités agricoles** : la menace la plus critique pèse sur le Râle des genêts et réside dans l'intensification des fenaisons : la fauche précoce et rapide des prairies de fauche entraîne la destruction de la ponte et des poussins. L'habitat de cet oiseau est également menacé par la conversion des prairies en cultures (maïs) ou en populiculture, ainsi que par l'utilisation d'intrants. Le maillage de haies est résiduel et leur arrachage (remembrement ou intensification agricole) menace la Pie-grièche écorcheur qui y niche et s'y nourrit.
- **Infrastructures :** le territoire subit une forte fragmentation due à l'autoroute A71 qui coupe le secteur de La Loupillère (Vignoux-sur-Barangeon, Foëcy) occasionnant des pertes par collisions routières. Le réseau électrique est dense, posant un risque de collisions aériennes pour l'avifaune. Finalement, certaines activités de loisirs non maîtrisées (comme le VTT ou le 4x4) sont jugées perturbatrices pour la tranquillité des oiseaux dans les parcelles de prairies.



Le zonage proposé par le PLUi prend en compte l'existence du site Natura 2000 en classant la majorité du secteur en zonage N. Une partie du secteur est classée en zone A autorisant ainsi les activités agricoles. Ce classement en zone A s'explique par une différence entre la zone théorique Natura 2000 et l'occupation réelle des sols. Par ailleurs, un linéaire d'éléments paysagers à protéger sont également présents au sud du secteur.

Le zonage proposé ne met pas en péril les espèces présentes sur le site Natura 2000 dans la mesure où le zonage agricole correspond à l'occupation réelle des sols et correspond, en partie, à l'emprise de l'A71.

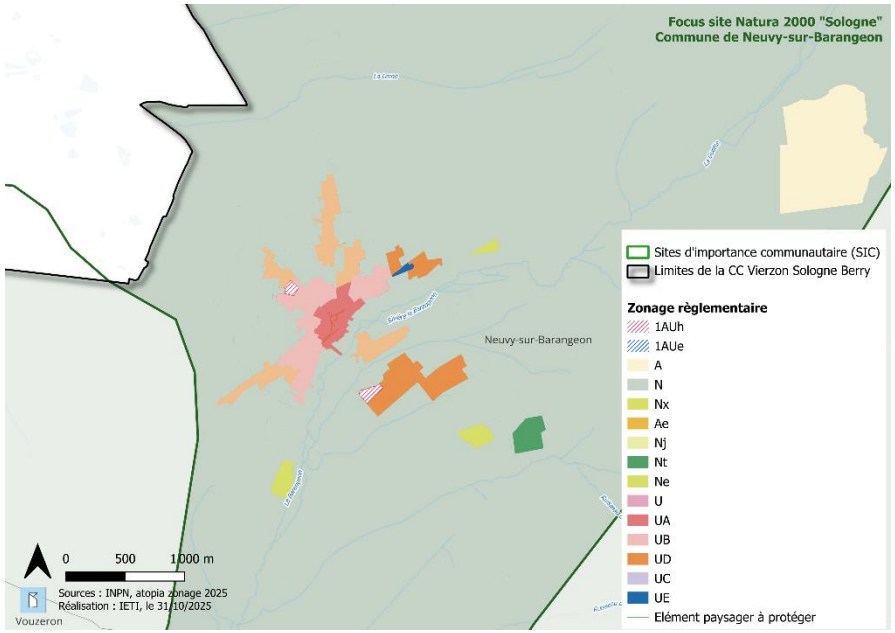
FR2402001- Sologne (SIC)

La ZSC « FR2402001 – Sologne » est située sur le périmètre de l'intercommunalité. Ce site Natura 2000 se présente sous la forme d'une vaste étendue forestière émaillée d'étangs. Ce site regroupe plusieurs ensembles naturels de caractère différent dont la Sologne du Cher ou Sologne sèche qui se caractérise par une plus grande proportion de landes sèches à bruyère cendrée, callune et hélianthème faux alysson.

Ainsi, sur le secteur, 20 habitats d'intérêt communautaire, dont 4 prioritaires, ont justifié la désignation du site Natura 2000, ainsi que 2 espèces végétales, 17 espèces d'Invertébrés (dont 3 prioritaires), une espèce d'Amphibiens, une de Reptiles, 3 de Poissons et 8 espèces de Mammifères.

Elaboré en 2007, le DOCOB relève, à l'échelle de la région :

- Une fermeture de plus en plus grande des espaces ouverts, par boisement spontané ou volontaire :
- La perte ou réduction de la valeur d'usage des landes et des prairies ;
- Une faible présence de l'agriculture et de l'élevage ;
- Le recul de la gestion traditionnelle des plans d'eau.



Le zonage proposé par le PLUi prend en compte l'existence du SIC « Sologne ». La majorité du secteur est ainsi classé en zone N voire A pour les secteurs dont l'occupation réelle du sol est à vocation agricole. Ce classement garantit l'inconstructibilité de la zone Natura 2000 à toute construction.

La commune de Neuvy-sur-Barangeon est située au sein du périmètre SIC du site Natura 2000. Ainsi sur cette commune, des espaces situés au sein du site Natura 2000 sont classés en zone U. Ce classement ne met pas en péril les habitats et espèces du site dans la mesure où ces secteurs sont déjà anthropisés. Deux zones ouvertes à l'urbanisation sont cependant présentes sur la commune. Il s'agit de l'OAP de la Lande et de l'OAP du Tertre de Beauvoir, toutes deux à destination d'habitat, et d'une superficie respective de 1 et 1,7 ha. Les OAP encadrent l'urbanisation de ces sites de manière à limiter les pressions liées à l'urbanisation. Cependant, l'accroissement de la densité humaine au sein du secteur est susceptible de créer des nuisances pour les espèces et de dégrader les habitats. L'OAP de la Lande est cependant située en dent creuse ce qui vient limiter les incidence négatives tandis que l'OAP du Tertre de Beauvoir est située à proximité immédiate de secteurs déjà artificialisés. En réponse à ces nouvelles pressions, les OAP prescrivent la création ou le maintien d'espace boisé sur les franges des secteurs à urbaniser ce qui permet de limiter quelque peu les pressions induites par le PLUi.

FR2402005- Site à chauves-souris de Vignoux-sur-Barangeon (SIC)

Ce site abrite une colonie de reproduction de 140 Grand Murins *(Myotis Myotis)* suivie depuis 1988 dans les combles de l'école communale. Les menaces et pressions identifiées pour ce site sont liées aux travaux de reconstruction et de rénovation des bâtiments.

Elaboré en 2003, le DOCOB établit que les risques menaçant la colonie peuvent résulter de travaux d'entretien sur les charpentes ou la couverture ou d'une modification des accès utilisés par les chauves-souris. D'autres menaces pourraient survenir à la suite d'événements imprévisibles comme les tempêtes, la foudre ou l'incendie qui toucheraient le bâtiment. La désertion du lieu par les chauves-souris pourrait également être consécutive à la destruction massive des zones de chasse, même à plusieurs kilomètres de distance.

Le site relève du zonage UA2 qui correspond aux tissus anciens de centralités urbaines et centres-bourgs. Le secteur est donc déjà artificialisé. Le projet de PLUi n'entraine pas d'incidences négatives dans la mesure où aucun secteur de développement n'est prévu à moins de 1km.

FR2400531 – Ilots de marais et coteaux calcaires au nord-ouest de la Champagne Berrichonne (SIC)

Une partie du site « Ilots de marias et coteaux calcaires au nord-ouest de la Champagne Berrichonne » est située au sud de la commune Massay.

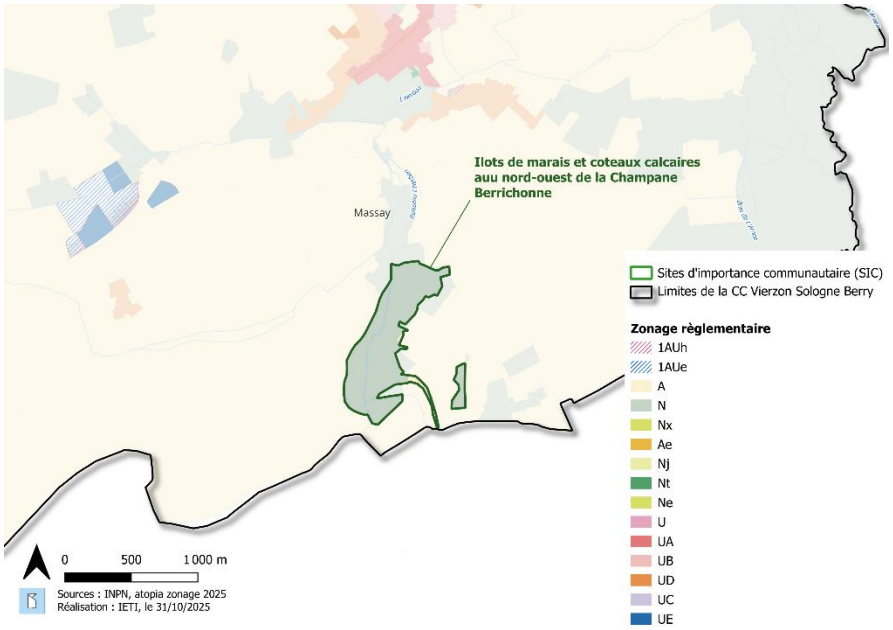
Elaboré en 2007, le DOCOB du site Natura 2000 détermine les tendances évolutives suivantes :

- Les accotements thermophiles se ferment par colonisation par les ligneux et dégradations causées par le public (tourisme et sports de plein air) ;
- Les milieux humides et aquatiques sont très dégradés avec des assèchements et fermetures des formations herbacées humides par le saule, la disparition des ripisylves et des prairies humides au profit de la populiculture. On note également des dégâts occasionnés par les ragondins et les rats musqués ainsi que l'apparition de plantes invasives et envahissantes.

Les enjeux de conservation sur le site sont ainsi :

- **Enjeu principal :** maintien et /ou restauration du bon état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire et de leur fonctionnalité écologique ;
- **Enjeux secondaires :**
  - Développement des connaissances scientifiques et suivi de la mise en œuvre des actions ;
  - Gestion de la fréquentation sur le site et communication auprès du public.

Le zonage proposé par le PLUi-H prend en compte l'existence de cette zone Natura 2000 puisque l'ensemble du site Natura 2000 située au sein de l'intercommunalité est classé en zone N ce qui garantit l'inconstructibilité de la zone Natura 2000 à toute installation.



L'ensemble des sites Natura 2000 présents sur le territoire, à savoir les sites « Vallée de l'Yèvre », la « Sologne », le « Site à chauves-souris de Vignoux-sur-Barangeon » et la « Îlots de marais et coteaux calcaires au nord-ouest de la Champagne Berrichonne » font l'objet d'une prise en compte spécifique dans le zonage du PLUi-H.

La majorité de ces périmètres est classée en zone N, voire zone A pour les secteurs à vocation agricole, garantissant ainsi la préservation des milieux naturels et l'inconstructibilité des espaces à fort enjeu écologique. Certains espaces ponctuellement classés en zone U correspondent à des secteurs déjà anthropisés dont la valorisation ne remet pas en cause les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Deux secteurs à urbaniser sont situés au sein du périmètre du site Natura 2000 « Sologne » sur la commune de Neuvy-sur-Barangeon. Ces secteurs sont situés en dents creuses en ou en extension d'urbanisation à proximité immédiate de secteurs déjà urbanisés, le périmètre du site Natura 2000 étant

particulièrement large. Par ailleurs, les OAP de ces secteurs visent à encadrer strictement l'urbanisation, en limitant les pressions liées à la densification et en intégrant des mesures compensatoires telles que la création ou le maintien de zones boisées et d'espaces tampons.

Ainsi, le PLUi-H assure la compatibilité des aménagements envisagés avec les objectifs de préservation fixés par les DOCOB) des sites concernés et contribue à la protection durable des milieux naturels, habitats et espèces inscrits au réseau Natura 2000.

Le PLUi-H n'entraine aucune incidence directe sur le réseau Natura 2000.

Incidences indirectes

Le PLUi-H peut entrainer des incidences indirectes sur le réseau Natura 2000, en particulier sur les ZPS issues de la Directive « Oiseaux ». Une attention vise donc à ne pas dégrader les habitats avifaunistiques des espèces visées par les classements Natura 2000.

Plusieurs mesures sont prévues pour limiter ces impacts.

- Les zones N permettent la protection des milieux naturels à enjeux sur le territoire (milieux boisés, milieux ouverts, milieux humides et milieux aquatiques).
- Les EBC et zones humides avérées à protéger ainsi que permettent à la fois de protéger les milieux à enjeux majeurs sur le territoire ainsi que des milieux moins remarquables situés au sein du tissu urbanisé.

Au sein du tissu urbanisé, les dispositions réglementaires imposent des règles de pleine terre globalement adaptées au contexte urbain et sont favorables au maintien des arbres existants.

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La hiérarchie des normes opposables aux documents d'urbanisme peut solliciter différents types de rapport normatif avec les documents dits « supra ».

Pour les PLUi ou PLUi-H, il existe des rapports de comptabilité et des rapports de prise en compte.

- **Rapport de compatibilité :** vise une traduction concrète des orientations et objectifs prescrits dans le document stratégique au sein du PLUi ;
- **Rapport de prise un compte :** Vise à participer aux orientations fondamentales du document stratégique.

L'analyse des différents documents auxquels le PLU doit être compatible est déclinée dans les tableaux ci-dessous.

Une analyse de la compatibilité des choix retenus dans le PLUi-H au regard des documents cadre est également présentée dans la pièce « Explication des choix retenus ».

1) Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Centre-Val-de-Loire (SRADDET)

Le SRADDET Centre-Val-de-Loire a été approuvé le 19 décembre 2019. Le SRADDET CVL se structure selon 4 orientations et 20 objectifs et a pour ambition de proposer une « vision à 360° » de la Région Centre Val-de-Loire.

a) Orientation 1 : des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée

- **La citoyenneté et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en région Centre-Val-de-Loire**

Cette ambition ne relève pas du champ de compétence du PLUi-H.

- **Des territoires en dialogues où les villes et campagnes coopèrent**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD vise à : - Définir et déployer une stratégie de valorisation patrimoniale, touristique et résidentielle des spécificités paysagères locale en s'appuyant sur les grandes unités Forêt/ Vallées / Plateaux ; - Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire ce qui contribue à structurer le territoire de manière à assurer une coopération entre les différents pôles de l'agglomération.
OAP	Les OAP thématiques, élaborées de manière transversale, harmonisent les ambitions à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal tout en tenant en compte des spécificités propres à chaque sous-ensemble
REGLEMENT	Le plan de zonage prévoit des zones AU (à urbaniser), réparties de manière équilibrée, sur le territoire.

- **Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement**

Cette ambition ne relève pas du champ de compétence du PLUi-H.

- **Une région coopérante avec les régions qui l'entourent**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD OAP REGLEMENT	Le projet de PADD vise à « moderniser les moteurs économiques en s'appuyant sur la connectivité et les coopérations régionales avec Bourges, Châteauroux et Orléans » ce qui renforce la complémentarité régionale.

b) Orientation 2 : Affirmer l'unité et le rayonnement de la région centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise

- **Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD prévoit d'assurer un changement de pratiques et notamment de positionner les sols naturels et agricoles comme ressources et non comme « foncier disponible ». Il est ainsi question de « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » par le développement de la TVB, la recherche des caractéristiques paysagères et écologiques et le maintien des pratiques agricoles. En parallèle, afin d'assurer le développement de l'offre résidentielle et économique tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers, le projet de PADD prévoit de « préserver de toute urbanisation les écosystèmes aquatiques et humides » tout en développant des « projets de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs de friches ». Le projet de territoire du PLUi-H participe à endiguer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en visant une réduction de 47 % de cette consommation, celle-ci passant du rythme moyen de 13,25 ha/an observé sur la décennie précédente (2011-2021) à un maximum programmé de 7,2 ha/an sur la période 2025-2040.
OAP	Les OAP sectorielles précisent la programmation attendue sur les secteurs de projet.
REGLEMENT	Le plan de zonage préserve de l'urbanisation la majeure partie des terres agricoles et naturelles du territoire. Le règlement de la zone A (agricole) permet le maintien et le développement des activités agricoles.

- **Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD vise à travailler l'ensemble des composantes visant à atteindre un habitat durable, qualitatif et social : - Il prévoit de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en développant une offre de logements diversifiée et accessible à tous les profils de ménages, en s'appuyant sur la mobilisation du parc existant, la rénovation du bâti ancien et la requalification des centralités. Cette approche vise à limiter l'étalement urbain, tout en assurant un parcours résidentiel complet et une meilleure adéquation entre l'offre et les besoins locaux. - Il entend renforcer la résilience du territoire face aux changements climatiques, en intégrant la conception bioclimatique, la végétalisation des espaces publics et la gestion durable des eaux pluviales dans les projets urbains. L'objectif est d'améliorer le confort des habitants lors des épisodes de fortes chaleurs et de garantir la pérennité des constructions face aux risques naturels. - Il vise à revitaliser les centralités et les bourgs structurants par une offre de services et de commerces de proximité, favorisant la qualité de vie et la réduction des déplacements. Cette orientation s'inscrit dans la logique d'une ville du quart d'heure, où les besoins essentiels peuvent être satisfaits à proximité du lieu de vie. - Il prévoit également de promouvoir des modes d'habiter alternatifs et sobres, adaptés aux évolutions démographiques, aux ressources disponibles et aux transitions économiques (habitat participatif, réversibilité du bâti, densification raisonnée).

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
	- Enfin, le PADD encourage une meilleure performance énergétique du parc bâti et le développement des énergies renouvelables locales.
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique par le recours aux solutions bioclimatiques, la réduction de la consommation des ressources, des émissions de gaz à effet de serre et la production d'énergies renouvelables.
REGLEMENT	Le règlement graphique (dispositions communes à toutes les zones) prévoit des obligations en matière de conception bioclimatique, de confort d'été et de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre.

- **Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD vise à mettre en œuvre une logique entre lieu d'habitat, de travail et de services en pensant également le lien entre développement du territoire et développement des modes de transports en commun et modes actifs ce qui contribue à réduire l'usage de la voiture et augmenter la part modale de vélo. Ainsi, le PADD souhaite « faire émerger les secteurs gares comme pôles d'échanges multimodaux structurants ». En parallèle, le projet de territoire permet également de tenir compte du caractère important de la voiture sur le territoire en visant à favoriser la démobilité en limitant les besoins en déplacements. Enfin, le PADD entend garantir une couverture numérique adaptée aux pratiques et aux besoins (dématérialisation, e-santé, etc).
OAP	Les OAP sectorielles prévoient de renforcer le réseau de liaisons douces. Par ailleurs, l'OAP « Parvis de gare » vise à renforcer l'attractivité des espaces de gares sur le territoire et à améliorer le report modal.
REGLEMENT	Le règlement graphique prévoit des dispositions à travers les emplacements réservés pour offrir une mobilité multimodale.

- **Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional**

Les ambitions régionales présentées dans le SRADDET ne relèvent pas du champ de compétences du PLUi-H.

- **L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD entend « affirmer VSB comme partie prenante de la dynamique de reconquête partagée avec ses voisins » ce qui passe notamment par un renforcement et par la mise en complémentarité de l'offre de formation professionnelle du territoire avec Bourges, Châteauroux et Orléans. Au-delà de cela, le projet de PADD vise à « Diversifier l'offre résidentielle » et « Rénover le parc pour assurer un habitat de qualité pour tous « ce qui contribue à développer l'offre résidentielle à destination des profils spécifiques à l'image des étudiants, des alternants.
OAP	La programmation prévisionnelle destinée à compléter l'offre d'équipements sur le territoire est localisée sur les OAP sectorielles.
REGLEMENT	Le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques (hauteurs, clôtures…) destinées à faciliter les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Les établissements d'enseignement sont autorisés dans toutes les zones U et 1AU.

c) Orientation 3 : Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée

- **Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD vise à capitaliser sur le caractère exceptionnel du territoire (Natura 2000, ZNIEFF, …) et à assurer un développement touristique respectueux des spécificités locales. Le PADD vise ainsi à organiser une offre touristique vertueuse qui valorise les identités locales à travers notamment le projet de labélisation Ville d'art et d'histoire de Vierzon. Par ailleurs, il s'agit également de proposer une offre de tourisme rural liée aux savoir-faire agricoles locaux, aux activités artisanales et activités liées à l'eau.
OAP	Les OAP sectorielles localisent les liaisons douces présentes sur les secteurs.
REGLEMENT	/

- **Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD entend « Protéger la diversité paysagère et patrimoniale de Vierzon-Sologne-Berry pour une valorisation plurielle de ses atouts » et encourager ainsi le dynamisme culturel, touristique et de loisirs du territoire tout en conservant les grands marqueurs de l'identité du territoire et de sa qualité paysagère et naturelle. En ce qui concerne l'attractivité, les éléments de compatibilité sont présentés dans le paragraphe précédent : Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique.
OAP	Les OAP « Patrimoine » et « Entrée de ville » permettent de préciser les attendus en matière de préservation et de mise en valeur des paysages et du patrimoine.
REGLEMENT	Les dispositions générales du règlement concernant l'aspect des constructions (façades, toitures, extensions…) et des clôtures sont favorables à la préservation et à la mise en valeur du paysage urbain existant. En complément, des outils graphiques permettent de localiser au plan de zonage et de protéger de manière plus spécifique certains éléments remarquables du patrimoine bâti ou naturel.

- **Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD OAP REGLEMENT	Les éléments de compatibilité sont présentés dans le paragraphe L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi.

- **Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD prévoit de « moderniser les moteurs économiques en appui avec de la connectivité et les coopérations régionales » et entend ainsi assurer les conditions du bon développement de l'économie locale tout en favorisant l'innovation et en développant les approches logistiques mais également de qualité environnementale des zones d'activités économiques en favorisant leur intégration paysagère, la gestion des eaux pluviales, la qualité écologique, le développement des énergies renouvelables, etc (« Renforcer la qualité des espaces à vocation économique »).
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques (en particulier les OAP « Commerce » et « Patrimoine) prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique par le recours aux solutions bioclimatiques, la réduction de la consommation des ressources, des émissions de gaz à effet de serre et la production d'énergies renouvelables.
REGLEMENT	Le règlement écrit (dispositions communes à toutes les zones) prévoit des obligations en matière de conception bioclimatique, de confort d'été et de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre.

- **Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Les éléments de compatibilité sont présentés au point Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). En parallèle, le projet de PADD entend à « accompagner les évolutions des systèmes productifs à la faveur d'une plus forte proximité avec le territoire » en contribuant ainsi au lien entre production et consommation des aliments.
OAP	L'OAP « Système alimentaire » vise ainsi à renforcer l'intégration de la gestion de l'eau en déployant des aménagements paysagers multifonctionnels tout en développant et intensifiant la présence du maraichage.
REGLEMENT	Le plan de zonage préserve de l'urbanisation la majeure partie des espaces naturels et des terres agricoles du territoire. Le règlement de la zone A (agricole) permet le maintien et le développement des activités agricoles.

- **La région Centre-Val de Loire, cœur battant de l'Europe**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Les ambitions régionales présentées dans le SRADDET ne relèvent pas du champ de compétences du PLUi-H. Néanmoins, celui-ci porte un discours ambitieux sur la question de l'accessibilité du Centre-Val de Loire à l'échelle de l'agglomération. Le projet de PADD entend ainsi « moderniser les moteurs économiques en appui de la connectivité et les coopérations régionales et souhaite répondre à une bonne articulation à l'échelle locale des différents modes de transports, levier pour favoriser l'articulation entre les services locaux, régionaux, nationaux et internationaux.
OAP	Les OAP sectorielles prévoient de renforcer le réseau de liaisons douces.
REGLEMENT	Le règlement graphique prévoit des dispositions à travers les emplacements réservés pour offrir une mobilité multimodale.

d) Orientation 4 : Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable

- **Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD entend accélérer la transition énergétique en prévoyant d'agir sur deux leviers : - La sobriété (« concevoir des bâtiments sobres / « assurer la décarbonation et limiter la consommation du parc bâti » ; - Le développement des énergies renouvelables (« Permettre le développement encadré des installations d'énergies renouvelables »).
	Ces deux objectifs permettent de limiter les besoins énergétiques du territoire en favorisant la performance énergétique du bâti, mais également en permettant d'agir sur la mobilité en favorisant le développement des alternatives à la voiture individuelle et en renforçant les alternatives actives et peu émissives en GES. Ces éléments jouent également un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'air. En parallèle, l'ensemble des orientations visant à préserver les sols et les espaces naturels, contribue à favoriser la captation du carbone et la volonté d'intervenir sur les secteurs de friches, pour développer l'offre d'accueil résidentielle et économique sur le territoire permet de limiter les émissions de GES liées au secteur du BTP.
OAP	Les OAP thématiques, prises conjointement, visent l'atténuation du dérèglement climatique par le recours aux solutions bioclimatiques, la réduction de la consommation des ressources, des émissions de gaz à effet de serre et la production d'énergie renouvelables.
REGLEMENT	Le règlement écrit (dispositions communes à toutes les zones) prévoit des obligations en matière de conception bioclimatique, de confort d'été et de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre. Il régit également les conditions de développement des énergies renouvelables et de récupération.

- **L'eau : une richesse de l'humanité à préserver**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD appuie la nécessité d'' « Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau » en préservant la ressource en eau par la sanctuarisation des aires d'alimentation de captages. Il vise ainsi à assurer un meilleur équilibre et un partage de la ressource en eau dans les années à venir. La gestion des eaux pluviales au point de chute et la désimperméabilisation des sols est également favorisée en permettant d'améliorer les capacités de recharge des nappes et des milieux aquatiques (infiltration, percolation, ruissellements souterrains, ...) En parallèle, l'ensemble des actions visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » sont des leviers majeurs pour assurer la bonne épuration des eaux (zones humides, abords enherbés des cours d'eau, ect) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.
OAP	L'ensemble des dispositions prises conjointement par les OAP « Système alimentaire », « Entrée de ville » et « Patrimoine » vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances et la diminution des risques naturels. Ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

- **La région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD confirme la nécessité d'agir en faveur de la biodiversité et notamment de garantir les conditions de son maintien mais également de son développement sur le territoire régional à travers son orientation « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique ». Il prévoit ainsi de "remettre en état les écosystèmes" et dépasse ainsi les simples logiques de préservation des milieux en visant à accroître la qualité des milieux, à conforter les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire et à assurer la connexion et la connectivité des corridors.
OAP	Les OAP thématiques prises conjointement visent à établir une stratégie et une ambition à l'échelle du territoire en matière de biodiversité. Elle permet notamment de préciser les attendus en matière de préservation et de développement des espaces naturels, agricoles et forestier ainsi que des supports des fonctionnalités écologiques du territoire.
REGLEMENT	Les dispositions générales du règlement concernant les clôtures et le traitement paysager des aires de stationnement sont favorables à la biodiversité et aux continuités écologiques. Concernant les plantations, une liste d'essences végétales est proposée en annexe du règlement.

- **Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H.

- **L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de territoire prévoit d'accompagner la conception de nouveaux projets de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs de friche, ce qui contribue à proposer une part d'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et en réhabilitation de l'existant.
OAP	Les OAP sectorielles précisent la programmation prévisionnelle attendue sur les secteurs de projet, et notamment au sein du tissu urbain existant.
REGLEMENT	Les dispositions réglementaires appliquées aux secteurs de projet en renouvellement urbain permettent la densification globale du tissu urbain existant.

- **Définir les objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le PADD ne définit pas d'objectif de densité de logements pour les opérations d'aménagement.
OAP	Les OAP sectorielles précisent la densité de logements pour les opérations d'aménagement au regard des différents pôles.
REGLEMENT	Les dispositions réglementaires appliquées aux secteurs de projet permettent la réalisation des orientations affichées dans les OAP.

- **Définir une stratégie partenariale en matière d'habitats**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de territoire vise à « Diversifier l'offre résidentielle pour adapter et assurer la qualité du cadre de vie dans le temps long et conserver des conditions d'accueil attractives ». Cette orientation contribue à développer l'offre résidentielle à destination des profils spécifiques à l'image des étudiants, de alternants, etc.
OAP	Les OAP sectorielles précisent la programmation prévisionnelle attendue sur les secteurs de projet afin de répondre aux objectifs de diversification du parc de logements.
REGLEMENT	Les dispositions réglementaires appliquées aux secteurs de projet permettent la réalisation des orientations affichées dans les OAP.

- **Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de territoire vise à « Rénover le parc pour assurer un habitat de qualité pour tous et contribuer à répondre aux besoins en logements en mobilisant l'existant ». Cette orientation contribue à proposer une part d'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et en réhabilitation de l'existant et à faciliter la reconquête de la vacance tout en limitant l'étalement urbain.
OAP	Les OAP sectorielles précisent la programmation prévisionnelle attendue sur les secteurs de projet, et notamment au sein du tissu urbain existant.
REGLEMENT	Les dispositions réglementaires appliquées aux secteurs de projet en renouvellement urbain permettant la densification globale du tissu urbain existant.

- **Tenir compte du schéma directeur des pôles d'échanges et gares routières**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de territoire vise à « Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atours de la connectivité à grande échelle du territoire » et entend ainsi mettre en œuvre une logique entre lieu d'habitat, de travail et de services en pensant également le lien entre développement du territoire et développement des modes de transports en commun et modes actifs ce qui contribue à réduire l'usage de la voiture et augmenter la part modale du vélo. En parallèle, le projet de territoire permet également de tenir compte du caractère important de la voiture sur le territoire en visant à réduire les incidences de celles-ci. Les différentes orientations ci-dessous ciblent cette trajectoire : - « 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 de déplacement ; - Pacifier les espaces traversés ».
OAP	Les OAP sectorielles prévoient de renforcer le réseau de liaisons douces. Par ailleurs, l'OAP « Parvis de gare » vise à renforcer l'attractivité des espaces de gares sur le territoire et à améliorer le report modal.
REGLEMENT	Le règlement graphique prévoit des dispositions à travers les emplacements réservés pour offrir une mobilité multimodale.

- **Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD ne présente pas de carte de l'infrastructure végétale ou des trames naturelles au service de toutes les formes du vivant.
OAP	L'OAP « Patrimoine » vise notamment à établir une stratégie et une ambition à l'échelle du territoire en matière de biodiversité. Elle

	permet notamment de préciser les attendus en matière de préservation et de développement des espaces naturels, agricoles et forestier ainsi que des supports des fonctionnalités écologiques du territoire. Elle cartographie la trame verte et bleue.
REGLEMENT	Le plan de zonage et les prescriptions graphiques préservent de l'urbanisation la majeure partie des espaces naturels du territoire.

- **Définir les dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD confirme la nécessité d'agir en faveur de la biodiversité et notamment de garantir les conditions de son maintien mais également de son développement sur le territoire régional. Il prévoit ainsi de « remettre en état les écosystèmes » et dépasse ainsi les simples logiques de préservation des milieux mais vise également à accroître la qualité des milieux, à conforter les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire et à assurer la connexion et la connectivité des corridors.
OAP	Les OAP thématiques prises conjointement visent à établir une stratégie et une ambition à l'échelle du territoire en matière de biodiversité. Elle permet notamment de préciser les attendus en matière de préservation et de développement des espaces naturels, agricoles et forestier ainsi que des supports des fonctionnalités écologiques du territoire.
REGLEMENT	Le plan de zonage et les prescriptions graphiques préservent de l'urbanisation la majeure partie des espaces naturels du territoire. Les dispositions générales du règlement concernant les clôtures et le traitement paysager des aires de stationnement sont favorables à la biodiversité et aux continuités écologiques. Concernant les plantations, une liste d'essences végétales est proposée en annexe du règlement.

- **Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000 dans le cadre de la planification du territoire**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD confirme la nécessité d'agir en faveur de la biodiversité et notamment de garantir les conditions de son maintien mais également de son développement sur le territoire régional. Il prévoit ainsi de « remettre en état les écosystèmes » et dépasse ainsi les simples logiques de préservation des milieux mais vise également à accroître la qualité des milieux, à conforter les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire et à assurer la connexion et la connectivité des corridors.
OAP	Les OAP thématiques prises conjointement visent à établir une stratégie et une ambition à l'échelle du territoire en matière de biodiversité. Elle permet notamment de préciser les attendus en matière de préservation et de développement des espaces naturels, agricoles et forestier ainsi que des supports des fonctionnalités écologiques du territoire.
REGLEMENT	Le plan de zonage et les prescriptions graphiques préservent de l'urbanisation la majeure partie des espaces naturels du territoire. Les dispositions générales du règlement concernant les clôtures et le traitement paysager des aires de stationnement sont favorables à la biodiversité et aux continuités écologiques. Concernant les plantations, une liste d'essences végétales est proposée en annexe du règlement.

- **Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement dans le cadre des projets**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Ne concerne pas le PADD.
OAP	L'OAP « Patrimoine » identifie les supports des fonctionnalités écologiques du territoire et cartographie la trame verte et bleue.
REGLEMENT	Les prescriptions graphiques identifient et protègent la majorité des éléments naturels remarquables du territoire.

- **Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagement définis dans les documents d'urbanisme**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Ne concerne pas le PADD.
OAP	L'OAP « Patrimoine » identifie la majorité des éléments naturels remarquables du territoire.
REGLEMENT	Les prescriptions graphiques identifient et protègent la majorité des éléments naturels remarquables du territoire.

2) Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Vierzon-Sologne-Berry

Le PCAET de Vierzon-Sologne-Berry a été approuvé le 5 décembre 2024 et se structure autour de 35 orientations stratégiques qui visent à répondre à la stratégie territoriale :

a) Parc bâti et cadre de vie

- **Accroitre la performance et décarbone le mix énergétique du parc de logements (individuels et collectifs) existant et neuf**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD entend accélérer la transition énergétique en prévoyant d'agir sur deux leviers : - La sobriété (« concevoir des bâtiments sobres / « assurer la décarbonation et limiter la consommation du parc bâti » ; - Le développement des énergies renouvelables (« Permettre le développement encadré des installations d'énergies renouvelables »).
	Ces deux objectifs permettent de limiter les besoins énergétiques du territoire en favorisant la performance énergétique du bâti, mais également en permettant d'agir sur la mobilité en favorisant le développement des alternatives à la voiture individuelle et en renforçant les alternatives actives et peu émissives en GES. Ces éléments jouent également un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'air. En parallèle, l'ensemble des orientations visant à préserver les sols et les espaces naturels, contribue à favoriser la captation du carbone et la volonté d'intervenir sur les secteurs de friches, pour développer l'offre d'accueil résidentielle et économique sur le territoire permet de limiter les émissions de GES liées au secteur du BTP.
OAP	Les OAP thématiques, prises conjointement, visent l'atténuation du dérèglement climatique par le recours aux solutions bioclimatiques, la réduction de la consommation des ressources, des émissions de gaz à effet de serre et la production d'énergie renouvelables.
REGLEMENT	Le règlement écrit (dispositions communes à toutes les zones) prévoit des obligations en matière de conception bioclimatique, de confort d'été et de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre.

- **Lutter contre la précarité énergétique dans le logement**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD entend accélérer la transition énergétique en prévoyant d'agir sur deux leviers : - La sobriété (« concevoir des bâtiments sobres / « assurer la décarbonation et limiter la consommation du parc bâti »); - Le développement des énergies renouvelables (« Permettre le développement encadré des installations d'énergies renouvelables »).
	Ces deux objectifs permettent de limiter les besoins énergétiques du territoire en favorisant la performance énergétique du bâti, mais également en permettant d'agir sur la mobilité en favorisant le développement des alternatives à la voiture individuelle et en renforçant les alternatives actives et peu émissives en GES. Ces éléments jouent également un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'air. En parallèle, l'ensemble des orientations visant à préserver les sols et les espaces naturels, contribue à favoriser la captation du carbone et la volonté d'intervenir sur les secteurs de friches, pour développer l'offre d'accueil résidentielle et économique sur le territoire permet de limiter les émissions de GES liées au secteur du BTP.
OAP	Les OAP thématiques, prises conjointement, visent l'atténuation du dérèglement climatique par le recours aux solutions bioclimatiques, la réduction de la consommation des ressources, des émissions de gaz à effet de serre et la production d'énergie renouvelables.
REGLEMENT	Le règlement écrit (dispositions communes à toutes les zones) prévoit des obligations en matière de conception bioclimatique, de

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
	confort d'été et de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre.

- **Structurer localement la filière économique de la rénovation (création de groupements locaux, formation à l'utilisation de matériaux biosourcés…)**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de territoire vise à « Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atours de la connectivité à grande échelle du territoire » et entend ainsi mettre en œuvre une logique entre lieu d'habitat, de travail et de services en pensant également le lien entre développement du territoire et développement des modes de transports en commun et modes actifs ce qui contribue à réduire l'usage de la voiture et augmenter la part modale du vélo. En parallèle, le projet de territoire permet également de tenir compte du caractère important de la voiture sur le territoire en visant à réduire les incidences de celles-ci. Les différentes orientations ci-dessous ciblent cette trajectoire : - « 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 de déplacement ; - Pacifier les espaces traversés ».
OAP	Les OAP sectorielles prévoient de renforcer le réseau de liaisons douces. Par ailleurs, l'OAP « Parvis de gare » vise à renforcer l'attractivité des espaces de gares sur le territoire et à améliorer le report modal.
REGLEMENT	Le règlement graphique prévoit des dispositions à travers les emplacements réservés pour offrir une mobilité multimodale.

- **Sensibiliser et informer les ménages ainsi que les usagers des bâtiments publics quant à la rénovation et à la sobriété énergétique**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H.

- **Viser l'exemplarité des collectivités sur leur patrimoine en améliorant la performance de leur parc bâti et de l'éclairage public**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H.

- **Accompagner les entreprises du territoire pour la rénovation du parc tertiaire privé et la mise en œuvre de pratiques de sobriété énergétique**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H.

b) Transports

- **Améliorer la connaissance des déterminants de la mobilité liés au territoire**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H. Néanmoins, la réalisation du PLUi-H a permis la réalisation d'une étude liée à la mobilité afin de renforcer les connaissances du territoire en ce qui concerne la mobilité.

- **Accompagner et sensibiliser les usagers aux mobilités actives (vélo/marche)**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H. Néanmoins, le projet du PLUi-H vise à renforcer le recours aux mobilités actives comme en témoigne le tableau ci-dessous :

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD vise à mettre en œuvre une logique entre lieu d'habitat, de travail et de services en pensant également le lien entre développement du territoire et développement des modes de transports en commun et modes actifs ce qui contribue à réduire l'usage de la voiture et augmenter la part modale de vélo. Ainsi, le PADD souhaite « faire émerger les secteurs gares comme pôles d'échanges multimodaux structurants ». En parallèle, le projet de territoire permet également de tenir compte du caractère important de la voiture sur le territoire en visant à favoriser la démobilité en

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
	limitant les besoins en déplacements. Enfin, le PADD entend garantir une couverture numérique adaptée aux pratiques et aux besoins (dématérialisation, e-santé, etc).
OAP	Les OAP sectorielles prévoient de renforcer le réseau de liaisons douces. Par ailleurs, l'OAP « Parvis de gare » vise à renforcer l'attractivité des espaces de gares sur le territoire et à améliorer le report modal.
REGLEMENT	Le règlement graphique prévoit des dispositions à travers les emplacements réservés pour offrir une mobilité multimodale.

- **Développer les infrastructures et services favorisant la pratique des modes actifs**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD vise à mettre en œuvre une logique entre lieu d'habitat, de travail et de services en pensant également le lien entre développement du territoire et développement des modes de transports en commun et modes actifs ce qui contribue à réduire l'usage de la voiture et augmenter la part modale de vélo. Ainsi, le PADD souhaite « faire émerger les secteurs gares comme pôles d'échanges multimodaux structurants ». En parallèle, le projet de territoire permet également de tenir compte du caractère important de la voiture sur le territoire en visant à favoriser la démobilité en limitant les besoins en déplacements. Enfin, le PADD entend garantir une couverture numérique adaptée aux pratiques et aux besoins (dématérialisation, e-santé, etc).
OAP	Les OAP sectorielles prévoient de renforcer le réseau de liaisons douces. Par ailleurs, l'OAP « Parvis de gare » vise à renforcer l'attractivité des espaces de gares sur le territoire et à améliorer le report modal.
REGLEMENT	Le règlement graphique prévoit des dispositions à travers les emplacements réservés pour offrir une mobilité multimodale.

- **Favoriser les pratiques de véhicules partagés : covoiturage et autopartage**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H.

- **Développer les infrastructures de recharge pour les véhicules électriques**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H.

- **Améliorer la flotte de véhicules de la collectivité en optant pour des véhicules à faible émission**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H.

- **Poursuivre le développement du fret ferroviaire**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H. Néanmoins, l'OAP « Parvis de gare » vise à renforcer l'attractivité des espaces de gare tout en fluidifiant la mobilité multimodale.

b) Industrie et activités économiques

- **Encourager le développement de processus industriels plus économes en énergie et en ressources ou d'activités plus respectueuses pour l'environnement**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD prévoit de « moderniser les moteurs économiques en appui avec de la connectivité et les coopérations régionales » et entend ainsi assurer les conditions du bon développement de l'économie locale tout en favorisant l'innovation et en développant les approches logistiques mais également de qualité environnementale des zones d'activités économiques en favorisant leur intégration paysagère, la gestion des eaux pluviales, la qualité écologique, le développement des énergies renouvelables, etc (« Renforcer la qualité des espaces à vocation économique »).
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques (en particulier les OAP « Commerce » et « Patrimoine) prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique par le recours aux solutions bioclimatiques, la réduction de la consommation des ressources, des émissions de gaz à effet de serre et la production d'énergies renouvelables.
REGLEMENT	Le règlement écrit (dispositions communes à toutes les zones) prévoit des obligations en matière de conception bioclimatique, de confort d'été et de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre.

- **Favoriser l'évolution du mix énergétique industriel vers des sources moins carbonées**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD entend accélérer la transition énergétique en prévoyant d'agir sur deux leviers : - La sobriété (« concevoir des bâtiments sobres / « assurer la décarbonation et limiter la consommation du parc bâti » ; - Le développement des énergies renouvelables (« Permettre le développement encadré des installations d'énergies renouvelables »).
	Ces deux objectifs permettent de limiter les besoins énergétiques du territoire en favorisant la performance énergétique du bâti, mais également en permettant d'agir sur la mobilité en favorisant le développement des alternatives à la voiture individuelle et en renforçant les alternatives actives et peu émissives en GES. Ces éléments jouent également un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'air. En parallèle, l'ensemble des orientations visant à préserver les sols et les espaces naturels, contribue à favoriser la captation du carbone et la volonté d'intervenir sur les secteurs de friches, pour développer l'offre d'accueil résidentielle et économique sur le territoire permet de limiter les émissions de GES liées au secteur du BTP.
OAP	Les OAP thématiques, prises conjointement, visent l'atténuation du dérèglement climatique par le recours aux solutions bioclimatiques, la réduction de la consommation des ressources, des émissions de gaz à effet de serre et la production d'énergie renouvelables.
REGLEMENT	Le règlement écrit (dispositions communes à toutes les zones) prévoit des obligations en matière de conception bioclimatique, de confort d'été et de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre.

c) Agriculture et sylviculture

Promouvoir les circuits agro-alimentaires durables du producteur au consommateur

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Les éléments de compatibilité sont présentés au point Encourager les pratiques agricoles et forestières en limitant les impacts environnementaux. En parallèle, le projet de PADD entend à « accompagner les évolutions des systèmes productifs à la faveur d'une plus forte proximité avec le territoire » en contribuant ainsi au lien entre production et consommation des aliments.
OAP	L'OAP « Système alimentaire » vise ainsi à renforcer l'intégration de la gestion de l'eau en déployant des aménagements paysagers multifonctionnels tout en développant et intensifiant la présence du maraichage.
REGLEMENT	Le plan de zonage préserve de l'urbanisation la majeure partie des espaces naturels et des terres agricoles du territoire. Le règlement de la zone A (agricole) permet le maintien et le développement des activités agricoles.

Encourager les pratiques agricoles et forestières limitant les impacts environnementaux

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD prévoit d'assurer un changement de pratiques et notamment de positionner les sols naturels et agricoles comme ressources et non comme « foncier disponible ». Il est ainsi question de « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » par le développement de la TVB, la recherche des caractéristiques paysagères et écologiques et le maintien des pratiques agricoles. En parallèle, afin d'assurer le développement de l'offre résidentielle et économique tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers, le projet de PADD prévoit de « préserver de toute urbanisation les écosystèmes aquatiques et humides » tout en développant des « projets de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs de friches ». Le projet de territoire du PLUi-H participe à endiguer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en visant une réduction de 47 % de cette consommation, celle-ci passant du rythme moyen de 13,25 ha/an observé sur la décennie précédente (2011-2021) à un maximum programmé de 7,2 ha/an sur la période 2025-2040.
OAP	Les OAP sectorielles précisent la programmation attendue sur les secteurs de projet.
REGLEMENT	Le plan de zonage préserve de l'urbanisation la majeure partie des terres agricoles et naturelles du territoire. Le règlement de la zone A (agricole) permet le maintien et le développement des activités agricoles.

Maintenir, voire développer la capacité de stockage des sols et de la biomasse

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SRADETT
PADD	Le projet de PADD confirme la nécessité d'agir en faveur de la biodiversité et notamment de garantir les conditions de son maintien mais également de son développement sur le territoire régional à travers son orientation « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique ». Il prévoit ainsi de "remettre en état les écosystèmes" et dépasse ainsi les simples logiques de préservation des milieux en visant à accroître la qualité des milieux, à conforter les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire et à assurer la connexion et la connectivité des corridors. L'ensemble de ces éléments participent à maintenir voire développer la capacité de stockage des sols et de la biomasse.
OAP	Les OAP thématiques prises conjointement visent à établir une stratégie et une ambition à l'échelle du territoire en matière de biodiversité. Elle permet notamment de préciser les attendus en matière de préservation et de développement des espaces naturels, agricoles et forestier ainsi que des supports des fonctionnalités écologiques du territoire.
REGLEMENT	Les dispositions générales du règlement concernant les clôtures et le traitement paysager des aires de stationnement sont favorables à la biodiversité et aux continuités écologiques. Concernant les plantations, une liste d'essences végétales est proposée en annexe du règlement.

d) Energies renouvelables et de récupération

- **Mettre en place des actions renforçant l'acceptabilité des projets EnR&R**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H.

- **Mutualiser les revenus des EnR localement pour les réinvestir dans la transition écologique**

Cette ambition ne relève pas du champ d'application du PLUi-H.

- **Impliquer les collectivités dans le financement des projets**

Cette ambition ne relève pas du champ du PLUi-H.

- **Impliquer les citoyens dans le financement des projets**

Cette ambition ne relève pas du champ du PLUi-H.

- **Favoriser le développement de l'éolien**

- **Favoriser le développement de grands projets photovoltaïques, en autoconsommation**
- **Participer au développement de modèles de production et consommation photovoltaïque émergents**
- **Développer et structurer davantage la filière bois-énergie**
- **Encourager le développement des réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables et de récupération**
- **Encourager le développement de la géothermie**
- **Favoriser l'émergence de projets de méthanisation territoriale multipartenariaux**

De manière générale, le PLUi-H de Vierzon Sologne Berry participe à renforcer et soutenir le développement des énergies renouvelables et de récupération à travers les éléments suivants :

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD entend accélérer la transition énergétique en prévoyant d'agir sur deux leviers : - La sobriété (« concevoir des bâtiments sobres / « assurer la décarbonation et limiter la consommation du parc bâti » ; - Le développement des énergies renouvelables (« Permettre le développement encadré des installations d'énergies renouvelables »).
	Ces deux objectifs permettent de limiter les besoins énergétiques du territoire en favorisant la performance énergétique du bâti, mais également en permettant d'agir sur la mobilité en favorisant le développement des alternatives à la voiture individuelle et en renforçant les alternatives actives et peu émissives en GES. Ces éléments jouent également un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'air. En parallèle, l'ensemble des orientations visant à préserver les sols et les espaces naturels, contribue à favoriser la captation du carbone et la volonté d'intervenir sur les secteurs de friches, pour développer l'offre d'accueil résidentielle et économique sur le
	territoire permet de limiter les émissions de GES liées au secteur du BTP.
OAP	Les OAP thématiques, prises conjointement, visent l'atténuation du dérèglement climatique par le recours aux solutions bioclimatiques, la réduction de la consommation des ressources, des émissions de gaz à effet de serre et la production d'énergie renouvelables.
REGLEMENT	Le règlement écrit (dispositions communes à toutes les zones) prévoit des obligations en matière de conception bioclimatique, de confort d'été et de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre. Il régit également les conditions de développement des énergies renouvelables et de récupération.

e) Déchets

- **Limiter la production de déchets à la source**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de territoire prévoit d'accompagner la conception de nouveaux projets de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs de friche, ce qui contribue à proposer une part d'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et en réhabilitation de l'existant.
OAP	Les OAP sectorielles précisent la programmation prévisionnelle attendue sur les secteurs de projet, et notamment au sein du tissu urbain existant.
REGLEMENT	Les dispositions réglementaires appliquées aux secteurs de projet en renouvellement urbain permettent la densification globale du tissu urbain existant.

- **Améliorer le taux de recyclage et la valorisation des déchets**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de territoire prévoit d'accompagner la conception de nouveaux projets de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs de friche, ce qui contribue à proposer une part d'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et en réhabilitation de l'existant.

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
OAP	Les OAP sectorielles précisent la programmation prévisionnelle attendue sur les secteurs de projet, et notamment au sein du tissu urbain existant.
REGLEMENT	Les dispositions réglementaires appliquées aux secteurs de projet en renouvellement urbain permettent la densification globale du tissu urbain existant.

f) Adaptation au changement climatique

- **Végétaliser les centres-bourgs et centres-villes pour favoriser les ilots de fraicheur**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD porte une ambition « d'inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et entend notamment mettre en œuvre un urbanisme de la nature. Cet urbanisme de la nature vise la densification douce des espaces bâtis, la préservation et le développement de la biodiversité dans les nouveaux projets urbains, la requalification des espaces publics pour améliorer leur capacité d'accueil de la faune et de la flore, l'intégration des continuités écologiques dans les zones denses, le renforcement des liens entre maillages écologiques territoriaux et urbains, ainsi que la diversification des habitats naturels au sein des projets d'aménagement. Ces éléments contribuent à végétaliser les centres-bourgs et à favoriser les ilots de fraicheur.
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement favorise la végétalisation des centre-bourgs et centres-villes. Par ailleurs, les OAP sectorielles visent également à intégrer la biodiversité au sein des secteurs de projet.
REGLEMENT	Les dispositions réglementaires appliquées aux secteurs de projet en renouvellement urbain permettant la densification globale du tissu urbain existant.

- **Poursuivre la mise en œuvre des mesures de prévention des inondations**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD porte une ambition « d'adapter l'urbanisation aux risques et aux nuisances » et entend notamment travailler sur l'ensemble du territoire (bâti et non bâti) dans une logique de réduction de la vulnérabilité en préservant des zones pour l'expansion des crues, en limitant le développement au sein des zones les plus impactées et en adaptant le bâti. Par ailleurs, toutes les actions mises en œuvre à travers le PADD visent à : favoriser le maintien des sols en oplca et leur vitalité, renforcer la trame verte et préserver la trame bleue, assurer la gestion des eaux pluviales au point de chute et contribuent à limiter la sévérité des phénomènes naturels (inondation, RGA).
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique vis notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet la diminution de risques naturels.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

- **Assurer une meilleure gestion de la ressource en eau**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCEAT
PADD	Le projet de PADD appuie la nécessité d'' « Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau » en préservant la ressource en eau par la sanctuarisation des aires d'alimentation de captages. Il vise ainsi à assurer un meilleur équilibre et un partage de la ressource en eau dans les années à venir. La gestion des eaux pluviales au point de chute et la désimperméabilisation des sols est également favorisée en permettant d'améliorer les capacités de recharge des nappes et des milieux aquatiques (infiltration, percolation, ruissellements souterrains, ...) En parallèle, l'ensemble des actions visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » sont des leviers majeurs pour assurer la bonne épuration des eaux (zones humides, abords enherbés des cours d'eau, ect) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCEAT
OAP	L'ensemble des dispositions prises conjointement par les OAP « Système alimentaire », « Entrée de ville » et « Patrimoine » vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances et la diminution des risques naturels. Ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

- **Identifier et préserver les zones humides**

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
PADD	Le projet de PADD, à travers son orientation visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » vise à préserver autant que possible les sols en place et vise de manière spécifique les milieux humides en veillant à en assurer le maintien sur le territoire. Par ailleurs, il vient également contribuer à préserver la biodiversité aquatique en permettant le maintien des milieux et habitats qu'elle fréquente mais également en visant à assurer la qualité en limitant les pollutions qui peuvent y être identifiées.
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances ainsi que la diminution des risques naturels. Par ailleurs, ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités écologiques et des fonctionnalités écologiques des espaces supports. Enfin, l'OAP « Patrimoine » identifie les zones humides comme espaces structurants de la trame verte et bleue.
REGLEMENT	Le plan de zonage et les prescriptions graphiques permettent de protéger les zones humides.

3) Schéma Directeur de l'Aménagement et de la Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne

Le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 3 mars 2022. Il fixe14 orientations fondamentales, déclinées en dispositions.

a) Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE
PADD	Le projet de PADD prévoit d'accélérer l'adaptation du territoire aux défis climatiques en s'appuyant sur les ressources locales tout en préservant la fonctionnalité du maillage écologique à travers la préservation notamment, des écosystèmes aquatiques et humides.
OAP	Les différentes OAP « Entrées de ville », « Système alimentaire » et « Entrées de ville » veillent à intégrer des préconisations pour atténuer le dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances et la diminution des risques naturels.
REGLEMENT	Les dispositions communales imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment de l'infiltration.

b) Réduire la pollution par les nitrates

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE
PADD	Le projet de PADD prévoit de « mettre en synergie les pratiques agricoles et besoin d'ouverture des milieux de manière à assurer la préservation des pelouses et prairies » ce qui permet d'encourager des formes d'agriculture non conventionnelles qui limitent les émissions des pesticides. En parallèle, l'ensemble des actions visant à « Préserver le maillage écologique » sont des leviers majeurs pour assurer la bonne épuration des eaux (zones humides, abords enherbés des cours d'eau, etc.) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.
OAP	Les différentes OAP « Entrées de ville », « Système alimentaire » et « Entrées de ville » visent l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau qui permet l'atténuation des pollutions et nuisances. L'OAP « Système alimentaire » vise ainsi à renforcer l'intégration de la gestion de l'eau en déployant des aménagements paysagers multifonctionnels tout en développant et intensifiant la présence du maraichage.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration. Le règlement de la zone A (agricole) permet l'évolution des pratiques agricoles.

c) Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE
PADD OAP REGLEMENT	Les éléments de compatibilité sont présentés au point Réduire la pollution par les nitrates.

d) Maitriser et réduire la pollution par les pesticides

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE
PADD OAP REGLEMENT	Le projet de PADD permet d'encourager des formes d'agricultures non conventionnelles qui limitent les émissions de pesticides Les éléments de compatibilité sont présentés au point Réduire la pollution par les nitrates.

e) Maitriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE
PADD OAP REGLEMENT	A travers la volonté d' « Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau », le PADD acte la nécessité d'assurer la gestion des eaux pluviales au point de chute et la désimperméabilisation des sols est également favorisée permettant de limiter l'entraînement des micropolluants dans les cours d'eau lors des épisodes pluvieux. Les éléments de compatibilité sont présentés au point Réduire la pollution par les nitrates.

f) Protéger la santé en protégeant la ressource en eau

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE
PADD	Le projet de PADD appuie la nécessité d'' « Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau » en préservant la ressource en eau par la sanctuarisation des aires d'alimentation de captages. Il vise ainsi à assurer un meilleur équilibre et un partage de la ressource en eau dans les années à venir. La gestion des eaux pluviales au point de chute et la désimperméabilisation des sols est également favorisée en permettant d'améliorer les capacités de recharge des nappes et des milieux aquatiques (infiltration, percolation, ruissellements souterrains, ...) En parallèle, l'ensemble des actions visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » sont des leviers majeurs pour assurer la bonne épuration des eaux (zones humides, abords enherbés des cours d'eau, ect) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.
OAP	L'ensemble des dispositions prises conjointement par les OAP « Système alimentaire », « Entrée de ville » et « Patrimoine » vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances et la diminution des risques naturels. Ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

g) Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE
PADD	Les éléments de compatibilité sont présentés au point Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.
OAP	
REGLEMENT	

h) Préserver et restaurer les zones humides

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE
PADD	Le projet de PADD, à travers son orientation visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » vise à préserver autant que possible les sols en place et vise de manière spécifique les milieux humides en veillant à en assurer le maintien sur le territoire.
OAP	L'OAP « Patrimoine » identifie les zones humides comme espaces structurants de la trame verte et bleue.
REGLEMENT	Le plan de zonage et les prescriptions graphiques permettent de protéger les zones humides.

i) Préserver la biodiversité aquatique

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE
PADD	Le projet de PADD, à travers son orientation visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » contribue à préserver la biodiversité aquatique en permettant le maintien des milieux et habitats qu'elle fréquente mais également en visant à assurer la qualité en limitant les pollutions qui peuvent y être identifiées (voir supra. Réduire les pollutions par les nitrates).
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances ainsi que la diminution des risques naturels. Par ailleurs, ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités écologiques et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent l'infiltration.

j) Préserver le littoral

Cette ambition ne s'applique pas au PLUi-H.

k) Préserver les têtes de bassin versant

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE
PADD	Le projet de PADD porte l'ambition d'accélérer l'adaptation du territoire aux défis climatiques en s'appuyant sur les ressources locales tout en préservant la fonctionnalité du maillage écologique à travers la préservation notamment, des écosystèmes aquatiques et humides.
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau et la préservation des milieux aquatiques et des zones humides ce qui permet de préserver les têtes de bassin versant identifiées sur le territoire.
REGLEMENT	Le plan de zonage et les prescriptions graphiques permettent de préserver de l'urbanisation la majeure partie des espaces naturels du territoire ce qui permet de préserver la tête des bassins versants.

l) Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

Cette ambition ne relève pas du champ de compétence du PLUi-H.

m) Mettre en place des outils règlementaires et financiers

Cette ambition ne relève pas du champ de compétence du PLUi-H.

n) Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Cette ambition ne relève pas du champ de compétence du PLUi-H.

4) Les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document qui vise à gérer de façon durable les différents usages liés à la ressource locale en eau sans porter d'atteintes irrémédiables aux milieux aquatiques. Les travaux qui aboutissent à l'élaboration d'un SAGE sont conduits par la Commission Locale de l'Eau (CLE) qui est l'instance de débat et de dialogue entre les différents acteurs du territoire.

Une fois le SAGE approuvé, toute décision ou programme public dans le domaine de l'eau doit être compatible ou rendu compatible avec les mesures déclinées. Le SAGE est alors la référence obligatoire pour les services de l'Etat et les collectivités locales.

SAGE Cher Aval

Le SAGE Cher-Aval a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 26 octobre 2018. Il identifie notamment 7 enjeux auquel le PLUi-H doit être compatible.

a) Mettre en place une organisation territoriale cohérente

Cette ambition ne relève pas du champ de compétences du PLUi-H.

b) Restaurer, entretenir et valoriser les milieux aquatiques et humides

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD, à travers son orientation visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » vise à préserver autant que possible les sols en place et vise de manière spécifique les milieux humides en veillant à en assurer le maintien sur le territoire. Par ailleurs, il vient également contribuer à préserver la biodiversité aquatique en permettant le maintien des milieux et habitats qu'elle fréquente mais également en visant à assurer la qualité en limitant les pollutions qui peuvent y être identifiées.
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique via

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
	notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances ainsi que la diminution des risques naturels. Par ailleurs, ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités écologiques et des fonctionnalités écologiques des espaces supports. Enfin, l'OAP « Patrimoine » identifie les zones humides comme espaces structurants de la trame verte et bleue.
REGLEMENT	Le plan de zonage et les prescriptions graphiques permettent de protéger les zones humides.

c) Concilier qualité écologique des milieux et usages sur la masse d'eau du Cher canalisé

Le PLUi-H n'évoque pas la masse d'eau du Cher canalisé, qui ne relève pas du champ de compétence du PLUi-H. En revanche, il favorise la qualité écologique des milieux à travers les éléments présentés au point Restaurer, entretenir et valoriser les milieux aquatiques et humides.

d) Améliorer la qualité de l'eau

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD, à travers son orientation visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » vise à assurer la bonne épuration de eaux (zones humides, abords enherbés des cours ect) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances ainsi que la diminution des risques naturels. Par ailleurs, ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités écologiques et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

e) Préserver les ressources en eau

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD appuie la nécessité d'' « Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau » en préservant la ressource en eau par la sanctuarisation des aires d'alimentation de captages. Il vise ainsi à assurer un meilleur équilibre et un partage de la ressource en eau dans les années à venir. La gestion des eaux pluviales au point de chute et la désimperméabilisation des sols est également favorisée en permettant d'améliorer les capacités de recharge des nappes et des milieux aquatiques (infiltration, percolation, ruissellements souterrains, ...) En parallèle, l'ensemble des actions visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » sont des leviers majeurs pour assurer la bonne épuration des eaux (zones humides, abords enherbés des cours d'eau, ect) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.
OAP	L'ensemble des dispositions prises conjointement par les OAP « Système alimentaire », « Entrée de ville » et « Patrimoine » vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances et la diminution des risques naturels. Ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

f) Réduire le risque d'inondation

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD porte une ambition « d'adapter l'urbanisation aux risques et aux nuisances » et entend notamment travailler sur l'ensmeble du territoire (bâti et non bâti) dans une logique de réduction de la vulnérabilité en préservant des zones pour l'expansion des crues, en limitant le développement au sein des zones les plus impactées et en adaptant le bâti.

	Par ailleurs, toutes les actions mises en œuvre à travers le PADD visent à : favoriser le maintien des sols en oplca et leur vitalité, renforcer la trame verte et préserver la trame bleue, assurer la gestion des eaux pluviales au point de chute et contribuent à limiter la sévérité des phénomènes naturels (inondation, RGA).
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique vis notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet la diminution de risques naturels.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

g) Animer le SAGE, sensibiliser et communiquer

Cette ambition ne relève pas du champ de compétences du PLUi-H.

SAGE Cher Amont

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Cher Amont a été adopté par arrêté préfectoral du 20 octobre 2015.

a) Satisfaire l'alimentation en eau potable et les exigences écologiques

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD appuie la nécessité d'' « Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau » en préservant la ressource en eau par la sanctuarisation des aires d'alimentation de captages. Il vise ainsi à assurer un meilleur équilibre et un partage de la ressource en eau dans les années à venir. La gestion des eaux pluviales au point de chute et la désimperméabilisation des sols est également favorisée en permettant d'améliorer les capacités de recharge des nappes et des milieux aquatiques (infiltration, percolation, ruissellements souterrains, ...) En parallèle, l'ensemble des actions visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » sont des leviers majeurs pour assurer la bonne épuration des eaux (zones humides, abords enherbés des cours d'eau, ect) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.
OAP	L'ensemble des dispositions prises conjointement par les OAP « Système alimentaire », « Entrée de ville » et « Patrimoine » vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances et la diminution des risques naturels. Ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

b) Améliorer la qualité des eaux en luttant contre les rejets

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD, à travers son orientation visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » vise à assurer la bonne épuration de eaux (zones humides, abords enherbés des cours ect) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances ainsi que la diminution des risques naturels. Par ailleurs, ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités écologiques et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

c) Repenser l'aménagement des rivières et assurer leur entretien

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD, à travers son orientation visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » vise à préserver autant que possible les sols en place et vise de manière spécifique les milieux humides en veillant à en assurer le maintien sur le territoire. Par ailleurs, il vient également contribuer à préserver la biodiversité aquatique en permettant le maintien des milieux et habitats qu'elle fréquente mais également en visant à assurer la qualité en limitant les pollutions qui peuvent y être identifiées.
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances ainsi que la diminution des risques naturels. Par ailleurs, ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités écologiques et des fonctionnalités écologiques des espaces supports. Enfin, l'OAP « Patrimoine » identifie les zones humides comme espaces structurants de la trame verte et bleue.
REGLEMENT	Le plan de zonage et les prescriptions graphiques permettent de protéger les zones humides.

SAGE Yèvre-Auron

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Yèvre Auron a été adopté par arrêté inter-préfectoral du 25 avril 2014.

a) Maîtriser l'exploitation des ressources en eau

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD appuie la nécessité d'' « Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau » en préservant la ressource en eau par la sanctuarisation des aires d'alimentation de captages. Il vise ainsi à assurer un meilleur équilibre et un partage de la ressource en eau dans les années à venir. La gestion des eaux pluviales au point de chute et la désimperméabilisation des sols est également favorisée en permettant d'améliorer les capacités de recharge des nappes et des milieux aquatiques (infiltration, percolation, ruissellements souterrains, ...) En parallèle, l'ensemble des actions visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » sont des leviers majeurs pour assurer la bonne épuration des eaux (zones humides, abords enherbés des cours d'eau, ect) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.
OAP	L'ensemble des dispositions prises conjointement par les OAP « Système alimentaire », « Entrée de ville » et « Patrimoine » vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances et la diminution des risques naturels. Ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
	renforcement des continuités et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

b) Sécuriser l'alimentation en eau potable

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD appuie la nécessité d'' « Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau » en préservant la ressource en eau par la sanctuarisation des aires d'alimentation de captages. Il vise ainsi à assurer un meilleur équilibre et un partage de la ressource en eau dans les années à venir. La gestion des eaux pluviales au point de chute et la désimperméabilisation des sols est également favorisée en permettant d'améliorer les capacités de recharge des nappes et des milieux aquatiques (infiltration, percolation, ruissellements souterrains, ...) En parallèle, l'ensemble des actions visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » sont des leviers majeurs pour assurer la bonne épuration des eaux (zones humides, abords enherbés des cours d'eau, ect) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.
OAP	L'ensemble des dispositions prises conjointement par les OAP « Système alimentaire », « Entrée de ville » et « Patrimoine » vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances et la diminution des risques naturels. Ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

c) Protéger les ressources en eau pour restaurer leur qualité

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD, à travers son orientation visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » vise à assurer la bonne épuration de eaux (zones humides, abords enherbés des cours ect) et éviter les phénomènes de pollutions des cours d'eau et des nappes.
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances ainsi que la diminution des risques naturels. Par ailleurs, ces OAP abordent la question de l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités écologiques et des fonctionnalités écologiques des espaces supports.
REGLEMENT	Les dispositions communes imposent des règles précises de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière qui priorisent notamment l'infiltration.

d) Restaurer et préserver les milieux aquatiques

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
PADD	Le projet de PADD, à travers son orientation visant à « Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces » et notamment « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique » vise à préserver autant que possible les sols en place et vise de manière spécifique les milieux humides en veillant à en assurer le maintien sur le territoire. Par ailleurs, il vient également contribuer à préserver la biodiversité aquatique en permettant le maintien des milieux et habitats qu'elle fréquente mais également en visant à assurer la qualité en limitant les pollutions qui peuvent y être identifiées.
OAP	L'ensemble des dispositions des OAP thématiques prises conjointement vise l'atténuation du dérèglement climatique via notamment le respect du cycle de l'eau, qui permet à la fois l'atténuation des pollutions et nuisances ainsi que la diminution des risques naturels. Par ailleurs, ces OAP abordent la question de

PIECES	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE
	l'eau sous l'angle de la préservation des milieux et du renforcement des continuités écologiques et des fonctionnalités écologiques des espaces supports. Enfin, l'OAP « Patrimoine » identifie les zones humides comme espaces structurants de la trame verte et bleue.
REGLEMENT	Le plan de zonage et les prescriptions graphiques permettent de protéger les zones humides.

SAGE Sauldre

Le SAGE Sauldre est en cours d'approbation. Aussi, la compatibilité du PLUi-H avec ce document ne peut être étudiée.

INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

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.

THEMATIQUE	INDICATEUR	SOURCE	OBJECTIF	VALEUR CIBLE	MESURES A METTRE EN ŒUVRE EN CAS DE NON ATTEINTE
Mobilité	Nombre places équipées 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
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

THEMATIQUE	INDICATEUR	SOURCE	OBJECTIF	VALEUR CIBLE	MESURES A METTRE EN ŒUVRE EN CAS DE NON ATTEINTE
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

LEXIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Artificialisation des sols : L'artificialisation des sols désigne la transformation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en zones urbanisées, industrielles ou infrastructures, entraînant la perte de leur fonctionnement écologique.

Biodiversité : La biodiversité désigne la variété des formes de vie sur Terre, qu'il s'agisse d'espèces animales et végétales, de leurs gènes, ou des écosystèmes auxquels ils appartiennent.

Continuité écologiques (Trame Verte et Bleue) : La Trame Verte et Bleue est un réseau écologique visant à assurer la connectivité entre les différents espaces naturels, terrestres et aquatiques. La continuité écologique vise à maintenir ou restaurer ces connexions pour favoriser les déplacements des espèces et le maintien des équilibres écologiques.

Ecosystème : Un écosystème est un ensemble dynamique constitué d'êtres vivants (plantes, animaux, micro-organismes) interagissant entre eux et avec leur environnement non vivant (sol, eau, air).

Effet de serre : C'est un processus naturel qui retient une partie de la chaleur du soleil dans l'atmosphère de la Terre, contribuant ainsi au maintien d'une température propice à la vie.

Energie renouvelable : Il s'agit d'une source d'énergie obtenue à partir de ressources naturelles renouvelables, telles que le soleil, le vent, l'eau, la biomasse et la chaleur géothermique.

Gaz à effet de serre : Ce sont des gaz présents dans l'atmosphère qui contribuent à l'effet de serre, contribuant au réchauffement de la planète. Les principaux gaz à effet de serre comprennent le dioxyde de carbone (CO_2), le méthane (CH_4) et le protoxyde d'azote (N_2O).

Gestion alternative des eaux pluviales : Il s'agit de méthodes visant à gérer les eaux pluviales de manière plus naturelle et durable, en favorisant l'infiltration dans le sol, l'évapotranspiration, la rétention, et en réduisant le ruissellement.

Imperméabilisation des sols : L'imperméabilisation des sols se produit lorsque des surfaces deviennent imperméables, généralement à cause de l'urbanisation, limitant ainsi l'infiltration de l'eau dans le sol et affectant le cycle hydrologique.

Mobilités alternatives : Il s'agit de modes de déplacement autres que l'usage individuel de la voiture, tels que la marche, le vélo, les transports en commun, favorisant une approche plus durable et respectueuse de l'environnement.

Réseau Natura 2000 : Il s'agit d'un réseau écologique européen de sites naturels visant à préserver la biodiversité. Ces sites sont sélectionnés en fonction de la présence d'espèces et d'habitats rares ou menacés à l'échelle de l'Union européenne.

Séquence Eviter Réduire Compenser : Il s'agit d'une approche intégrée visant à gérer les impacts négatifs sur l'environnement, en particulier liés à des projets d'aménagement. La séquence consiste d'abord à éviter les atteintes à l'environnement, puis à réduire autant que possible les impacts inévitables, et enfin, à compenser les dommages résiduels en mettant en place des actions de réhabilitation ou de restauration écologique.

Zéro Artificialisation Nette : Principe visant à éviter toute artificialisation d'un territoire ou à compenser toute artificialisation des sols par des actions de renaturation ou de restauration, de manière à maintenir un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.


vierzon
sologne
berry
communauté
de communes