	REPUBLIQUE FRANCAISE
	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU SYNDICAL
	BUREAU SYNDICAL DU PETR CENTRE-CHER --- **SEANCE DU 24 JUIN 2026 à 18h00** Salle de réunion n°1 4 rond-point Henri Farman à Bourges

Nombre de membres en exercice	Présents	Excusés	Absents	Pouvoirs	Date d'envoi et d'affichage de la convocation
14	10	4	0	0	17 juin 2026

Présents : Alain MAZÉ, Nathalie LENSKI, Sophie GOGUÉ, Hugo LEFELLE, Franck BRETEAU, Rached AIT-SLIMANE, Fabrice CHOLLET Marie-Line CIRRE, Pierre GROSJEAN, Samir RHIMINI

Excusés : Christophe DRUNAT, Michel TAILLANDIER, Sixtine LE SEYEC-ROBERT, Fabienne ROBIN

M. Hugo LEFELLE est désigné secrétaire de séance.

- 1 -

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry

---

Président de séance : Monsieur Alain MAZÉ

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101 et suivants, L.131-4, L. 132-11, L. 153-16 et suivants ;

Vu la délibération du 22 mars 2018 du Conseil Communautaire de Vierzon-Sologne-Berry prescrivant l'élaboration du PLUiH et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 octobre 2019 portant fusion de la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la communauté de communes des Villages de la forêt avec extension à la commune de Massay ;

Vu les délibérations du 6 février 2019, du 30 septembre 2020 et du 10 février 2021 prescrivant l'extension de périmètre du PLUiH ;

Vu la délibération du 27 mars 2025 prenant acte de la tenue d'un débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUiH ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire Vierzon-Sologne-Berry du 4 décembre 2025 procédant à l'arrêt du projet de PLUiH

Vu la délibération n°7 du PETR Centre-Cher du 27 mai 2026 portant délégation de pouvoir du comité syndical au bureau syndical et au Président ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon approuvé par le Comité Syndical du PETR Centre-Cher le 4 février 2026 ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry arrêté le 4 décembre 2025, notifié au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural le 26 mars 2026.

Considérant que par délibération du 4 décembre 2025, la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Ce projet de document d'urbanisme, prescrit en 2018, a été élargi conséquemment à l'extension de l'intercommunalité : au terme de son élaboration, il concerne l'ensemble du territoire communautaire, soit les 16 communes de Vierzon-Sologne-Berry.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUiH ont fait l'objet d'un débat en Conseil Communautaire au printemps 2025. Conformément au code de l'urbanisme, la délibération du 4 décembre 2025 arrêtant le projet a été notifiée au PETR Centre-Cher le 26 mars 2026. En tant que personne publique associée au titre de sa compétence en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le PETR dispose d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur le projet au titre de sa compatibilité avec le SCoT Avord-Bourges-Vierzon approuvé le 4 février 2026 et exécutoire depuis le 10 avril 2026.

1. Le SCoT Avord-Bourges-Vierzon

1.a Le cadre

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon (ABV), approuvé le 4 février 2026, s'oppose au PLUiH dans un rapport de compatibilité. Ce rapport juridique se définit comme l'obligation pour la norme de rang inférieur de ne pas entraver la mise en œuvre de la norme de rang supérieur. Le rapport de compatibilité s'apprécie sur la globalité du document et ménage ainsi une capacité d'adaptation locale des prescriptions du SCoT, au plus près des réalités locales.

Le SCoT Avord-Bourges-Vierzon décline les dispositions issues de la loi Climat & Résilience d'août 2021 et des lois ultérieures qui ont précisé les modalités de sa mise en œuvre. A ce titre, il organise en particulier la trajectoire de sobriété foncière avec des objectifs chiffrés de lutte contre l'artificialisation des sols pour préparer l'atteinte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, par tranches successives de 10 ans.

Le SCoT Avord-Bourges-Vierzon (ABV) met donc le projet d'aménagement du Centre-Cher en phase avec les attentes du cadre légal, dans les délais attendus par le législateur qui fixait à février 2027 l'échéance maximale pour « climatiser » les SCoT. A défaut, les territoires s'exposaient à un retour à l'urbanisation limitée et donc à l'impossibilité de pouvoir ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones à l'occasion des évolutions de documents d'urbanisme locaux.

Dans cette même logique, l'approbation du SCoT Avord-Bourges-Vierzon a permis de lever la contrainte d'urbanisation limitée en absence de SCoT (L.142-4 du code de l'urbanisme), qui restreignait les capacités du territoire de Vierzon-Sologne-Berry à maîtriser son développement. En effet, en l'absence de SCoT, toute ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone ne pouvait se faire qu'après obtention d'une dérogation préfectorale, éventuellement donnée zone par zone après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'établissement porteur de SCoT.

1.b La déclinaison du SCoT ABV et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Dans le cadre de l'application de la loi Climat & Résilience et de l'ajustement des délais prévu par la loi du 20 juillet 2023, les documents d'urbanisme locaux (PLUi/PLU/carte communale) doivent décliner le cadre légal d'ici à février 2028 au plus tard, sans quoi il ne sera plus possible de délivrer des autorisations d'urbanisme dans les zones à urbaniser qu'ils délimitent.

La mise en œuvre du SCoT ABV s'effectue essentiellement par le biais de la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). L'enjeux est de traduire concrètement dans les PLUi les équilibres territoriaux définis collectivement lors de la démarche SCoT, à l'échelle du Centre-Cher. Dans cette perspective, il s'agit également de décliner localement les orientations stratégiques fixées pour les différents usages de l'espace : habitat, développement économique, aménagement commercial, préservation de la biodiversité et de la ressource en eau, valorisation des paysages et transition énergétique.

L'entrée en vigueur du SCoT ABV implique ainsi une évolution des documents locaux d'urbanisme. A cet égard, le code de l'urbanisme fixe les conditions et les délais de mise en compatibilité : Au plus tard un an après son entrée en vigueur, les intercommunalités compétentes doivent procéder à une analyse de la compatibilité du/des plan(s) d'urbanisme en vigueur et délibérer sur leur maintien en vigueur ou leur mise en compatibilité. Enfin, le code de l'urbanisme prévoit que les programmes locaux de l'habitat (PLH) sont mis en compatibilité dans un délai de trois ans après l'entrée en vigueur du SCoT.

Le projet de PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry s'inscrit ainsi pleinement dans ces échéances. Cela a été rendu possible par une forte anticipation de la traduction du projet de SCoT dans le PLUiH, dans le cadre d'un travail mené conjointement par les services de l'intercommunalité et du PETR Centre-Cher, concomitamment à la finalisation du SCoT ABV.

1.c Les grandes orientations du SCoT Avord-Bourges-Vierzon (ABV)

Le SCoT ABV fonde sa stratégie d'aménagement à l'échelle de 6 intercommunalités et 98 communes. Il organise les équilibres et les complémentarités à cette échelle dans les différentes thématiques de l'aménagement. Les orientations d'aménagement définies entre intercommunalités, polarités urbaines et espaces ruraux, doivent renforcer la cohésion du territoire et son bon fonctionnement, au service de ses habitants et des activités qui y prennent place.

Ces orientations ménagent ainsi des capacités proportionnées pour tous de se développer, dans le cadre du changement de modèle d'aménagement des territoires impulsé par la loi Climat & Résilience. Son projet d'aménagement stratégique (PAS) se structure autour de trois axes :

1. **Un territoire qui compose avec la nature, ménage ses ressources et met en scène ses richesses patrimoniales**
   - Préserver la biodiversité et les activités humaines qui contribuent à son maintien
   - Affirmer une politique ambitieuse et solidaire de gestion de l'eau et des risques
   - Mettre en scène la diversité des paysages et les richesses patrimoniales

2. **L'économie, moteur du rayonnement du territoire et d'un mode de développement valorisant sa cohésion**
   - Maintenir les conditions d'accueil et de développement des activités
   - Faire des centres-villes/bourgs des lieux attractifs pour l'implantation d'activités
   - Préserver l'agriculture, favoriser son adaptation aux défis climatiques et hydriques
   - Renforcer l'offre touristique
   - Développer le mix énergétique

3. **Un cadre de vie attractif et un maillage territorial solidaire qui valorise la proximité**
   - Des centres-villes et centre-bourg valorisés pour des lieux de vie animés et adaptés aux enjeux de demain
   - Un maillage solidaire pour un territoire de la proximité et une offre résidentielle attractive
   - Des mobilités au service de la proximité et de la connectivité du territoire

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) traduit le projet d'aménagement sous forme de dispositions opposables aux documents locaux d'urbanisme et de planification. Ses prescriptions composent le cadre stratégique pour l'aménagement du Centre-Cher en matière d'organisation de l'espace, d'équilibres territoriaux et de coordination des politiques publiques. **En termes de sobriété foncière, il décline les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols** par intercommunalité et sur la base d'une armature territoriale et d'une armature des zones d'activités économiques.

Le DOO intègre par ailleurs un Document d'Aménagement Artisanal Commercial Logistique (DAACL) qui encadre l'implantation des grands commerces. Il prévoit également des orientations relatives à la programmation de logements et à la diversification de l'offre résidentielle, identifie des espaces à protéger au titre de la Trame Verte et Bleue ou de leur qualité paysagère, et les modalités de leur préservation.

2. Le projet de PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry

Aux termes de la loi, le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement, élaboré au regard d'un diagnostic de territoire. Il intègre par ailleurs une évaluation environnementale, une analyse de la consommation d'espaces au cours des dix années précédant l'arrêt du projet et une analyse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis.

Le projet de PLUi comprend un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), expression politique des choix d'aménagement réalisés à l'échelle de la communauté de communes, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique ou sectorielles, lesquelles sont obligatoires *à minima* sur chaque zone ouverte à l'urbanisation (zone AU), et des dispositions réglementaires (zonage et règles) qui définissent les règles d'occupation du sol.

L'article L151-45 du code de l'urbanisme prévoit les conditions dans lesquelles le PLUi peut valoir programme local de l'habitat (PLH). Cette forme intégrée de document de planification comprend en plus des pièces attendues par le volet « urbanisme » un programme d'orientations et d'actions qui comprend les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le PLUiH. A ce titre, le rapport de présentation du document est complété par les éléments à même d'expliquer les choix retenus par ce programme (diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logements, analyse des marchés fonciers et de l'offre foncière, repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées…).

Aux termes du code de la construction et de l'habitation (CCH), le PLUiH intègre donc les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

2.a Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUiH

Le projet d'aménagement et de développement durable du projet de PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry s'appuie sur trois axes

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

Cet axe promeut un urbanisme visant à satisfaire les besoins des différents usagers du territoire (habitants, visiteurs, actifs, acteurs économiques). A travers trois orientations, le projet de PLUiH s'appuie sur un maillage structuré par le pôle de Vierzon et les offres complémentaires des polarités locales dans la ruralité.

1. Déployer une stratégie de valorisation patrimoniale, touristique et résidentielle des spécificités paysagères locales en s'appuyant sur les grandes unités Forêt / Vallées / Plateaux (cet axe traite notamment des aspects de sobriété foncière)
2. Diversifier l'offre résidentielle pour adapter et assurer la qualité du cadre du vie dans le temps long et conserver des conditions d'accueil attractives.
3. Développer une offre urbaine élargie en termes de services, de diversité des logements, de commerces, d'emplois, qui participe à l'attractivité et la lisibilité du territoire

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

A travers trois orientations, cet axe affirme l'ambition de dynamisation économique de son territoire en capitalisant sur ses ressources, ses filières spécifiques et sa situation géographique. L'axe traite aussi les mobilités.

1. Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire
2. Moderniser les moteurs économiques (numérique, transition énergétique, armement, etc.) en s'appuyant sur la connectivité et les coopérations régionales avec Bourges, Châteauroux et Orléans
3. S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressources locales

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

Les quatre orientations de cet axe insistent sur la nécessité d'inscrire les perspectives de développement dans une optique limitant les impacts sur l'environnement. Il s'agit de préserver le maillage écologique mais aussi les activités, notamment agricoles, qui participent de son maintien et permettent une valorisation économique, touristique et récréative du territoire.

1. Accélérer l'adaptation du territoire aux défis énergétiques en s'appuyant sur les ressources locales
2. Soutenir la valorisation touristique du territoire
3. Accompagner les évolutions des systèmes productifs à la faveur d'une plus forte proximité avec le territoire
4. Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces

2.c Le scenario prospectif du PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry

Les orientations du PLUiH se fondent sur un scenario prospectif élaboré à horizon 2040, sur 15 ans. Conformément aux attentes du code de la construction, le Programme d'Orientations et d'Aménagement (POA) du volet « Habitat » se projette quant à lui sur 6 ans.

En termes de démographie, l'objectif retenu s'appuie sur un rythme identique à celui retenu par le SCoT ABV pour la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry (soit +0,15%/an). A travers ces perspectives volontaristes, il s'agit de mettre en place les conditions d'un rebond démographique et une inflexion des dynamiques en cours pour conforter sur le long terme le poids et la fonction du pôle vierzonnais à l'échelle du Centre-Cher et du département. Ces perspectives sont ainsi en rupture avec les tendances constatées sur les périodes récentes (-0,55%/an entre 2018 et 2023). Elles s'appuient notamment sur une politique économique volontariste à l'échelle de la Communauté de Communes (SVM, Parc technologique de Sologne...), mais également sur les retombées de la forte dynamique de la filière défense, avec des perspectives importantes de recrutement chez les grandes entreprises d'envergure nationale, mais également chez leur réseau de fournisseurs et sous-traitants, répartis sur tout le Centre-Cher et notamment à Vierzon-Sologne-Berry.

Armature du SCoT	Recommandations SCoT TCAM* 2024-2044	Hypothèse PLUi TCAM* 2025-2040
Pôles Vierzon	+0,17%/an	+0,15%/an
Pôles de proximité et d'irrigation	+0,15%/an	
Communes rurales	+0,09 %/an	
TOTAL	+0,15%/an	

TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen

Les besoins en logements calculés à horizon 2040 découlent de cet objectif d'accueil de population, des évolutions socio-démographiques (desserrement des ménages...) et de besoins liés au renouvellement du parc. A cet horizon, le PLUiH prévoit 1095 logements neufs (soit 438 logements sur les six ans du volet habitat) correspondant à 74 logements neufs/an.

A cet objectif s'ajoute un objectif de remobilisation de la vacance correspondant à 7 logements/an, soit 90 logements d'ici à 2040. Ces objectifs de remobilisation de la vacance participent à rationaliser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Cet objectif pourra notamment s'appuyer sur les dispositifs opérationnels à l'œuvre dans la ville-centre avec notamment le NPNRU et Action Cœur de Ville à Vierzon.

3. Analyse du projet de PLUi au titre de sa compatibilité avec le SCoT

3.a Une armature territoriale légèrement différente mais des équilibres préservés

L'armature définie dans le projet de PLUiH s'établit autour de trois catégories :

- Le pôle de Vierzon ;
- 9 pôles de proximité (Foëcy, Genouilly, Graçay, Méry s/ Cher, Massay, Neuvy s/B, St Georges sur la Prée, Thénioux, Vignoux s/B.) ;
- 6 communes rurales (Dampierre en G., Nohant en G., Saint Hilaire de C., St Laurent, Saint Outrille, Vouzeron).

Cette structuration du territoire est légèrement différente de celle retenue par le SCoT ABV, notamment pour 4 communes identifiées par le SCoT comme « communes rurales », catégorisées comme pôles de proximité dans le projet de PLUiH : Genouilly, Méry s/Cher, St Georges S/la P., Thénioux.

Cette armature territoriale du PLUiH, quoique moins fine que celle retenue par le SCoT, n'est pas source d'incompatibilité dans la mesure où les équilibres territoriaux en matière de programmation résidentielle et foncière s'inscrivent pleinement dans les équilibres définis par le SCoT ABV, à l'échelle de son armature territoriale et de son armature des zones d'activités économiques (cf. annexe technique).

Ainsi, plus des deux-tiers de l'offre résidentielle projetée par le PLUiH se localisent dans le pôle de Vierzon, 20% se localise dans les 5 autres pôles de l'intercommunalité (Foëcy, Vignoux s/B., Neuvy s./B, Graçay et Massay) et enfin 12% dans les communes rurales. Concernant l'offre économique, l'ensemble des surfaces fléchées dans le PLUiH sont identifiés dans l'armature du SCoT ABV et près des 2/3 d'entre elles se localisent dans les zones majeures du SCoT. A ce potentiel s'ajoutent les surfaces disponibles dans les coups-partis constitués par les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, à l'image du parc technologique de Sologne par exemple, qui se localise dans le pôle vierzonnais à proximité immédiate des infrastructures autoroutières.

3.b Une trajectoire de sobriété foncière en phase avec les objectifs du SCoT

Le projet de PLUiH s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) fixés par le SCoT. Dans la mesure où les documents ne se positionnent pas sur les mêmes horizons prospectifs, l'analyse des rythmes annuels de consommation, par vocation, met en exergue une consommation projetée quasiment identique à l'objectif SCoT en matière de développement économique et légèrement en deçà du rythme SCoT pour ce qui concerne le résidentiel.

Analyse des objectifs de modération de la consommation d'espaces									
	SCoT ABV (horizon 2044)			Projet PLUi (2025-2040)			Conso de référence 2011-2020		
	Période	Maximum *Hors ZAC circulaire	/an	Période	Projeté *Hors ZAC circulaire	/an	Période	Conso de référence	/an
Résidentiel	2024-2044	57 ha	2,9 ha/an	2025-2040	38 ha	2,5 ha/an	2011-2020	106 ha	10,6 ha/an
Dvlpmt Économique	2021-2044	44 ha	2,2 ha/an		31 ha	2,1 ha/an		21 ha	2,1 ha/an

Si l'on se réfère à la période de référence 2011-2020, le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour le résidentiel et le développement économique diminue de -63% sur la durée du PLUiH, soit la cible fixée par le projet de SRADDET à l'échelle du Centre-Cher. Dans le détail des vocations, c'est le résidentiel qui supporte l'essentiel des efforts de sobriété foncière par rapport à la consommation de référence, puisque le rythme de consommation du développement économique stagne, alors que celui projeté pour le résidentiel diminue de près de -76%. Les potentiels existant en renouvellement urbain, les efforts de remobilisation de la vacance et une meilleure optimisation du foncier participent à expliquer cette diminution très significative de la consommation liée au résidentiel.

Les enjeux de maintien de capacité d'accueil économique de l'intercommunalité sont ainsi traduits par le projet de PLUiH, qui consacre les besoins fonciers qui y sont associés. Cela est d'autant plus vrai que les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021 sont neutralisées dans la consommation d'espaces (à la fois dans la prospective SCoT et dans les projections faites par le PLUiH). C'est notamment le cas pour les emprises du parc technologique de Sologne, zone majeure à fort enjeu pour le SCoT, qui constitue une potentialité économique supplémentaire aux surfaces que le PLUiH projette d'ouvrir à l'urbanisation.

3.c Offre de logements, formes urbaines et cadre de vie

Le PLUiH respecte la prescription du SCoT en matière de part de logements à produire dans l'enveloppe urbaine, fixé à 47% à l'échelle intercommunale. Le pôle de Vierzon oriente largement son développement urbain dans l'enveloppe urbaine, à la fois car son développement résidentiel est fléché au sein de larges secteurs au sein du tissu existant (Tabalou, Cheval Moreau…) et parce que des requalifications de certains îlots participent au renouvellement urbain, à l'intensification mais aussi à la mixité fonctionnelle du tissu existant. Ces derniers font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (Molière, Vert pommier…). Les pôles de proximité répondent par ailleurs très largement à leur besoin résidentiel en mobilisant leur potentiel de densification, sans induire de consommation d'espaces.

Le volet « habitat » ajoute un Programme d'Orientations et d'Actions (POA), qui précise les objectifs de la politique communautaire du logement, en matière de programmation mais aussi d'amélioration de l'existant. Dans la logique du SCoT, le POA insiste sur la nécessité de produire des logements de petites et moyennes typologies, et de flécher l'offre sociale en majorité vers les logements de type PLAI (très modeste) et PLUS (modeste). En matière de traduction opérationnelle, si certaines OAP définissent des dispositions qui orientent la diversification de l'offre de logements, notamment des formes (collectifs, groupés ou individuels), le travail aurait pu être davantage approfondi pour y décliner concrètement les objectifs de diversification des opérations futures. Ces OAP de secteurs intègrent cependant des dispositions qui participent de la gestion intégrée des eaux pluviales et traitent le plus souvent les aspects d'intégration paysagère. Les OAP n'intègrent par ailleurs pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

En compatibilité avec l'orientation du SCoT ABV, le développement résidentiel est exclusivement orienté au niveau des polarités urbaines et villageoises, au sein ou dans le prolongement des centres-villes et centres-bourgs. Aucune extension urbaine n'est prévue dans les hameaux des différentes communes, même s'il demeure une possibilité de densifier certains d'entre eux. **Certains secteurs correspondant à des hameaux, zonés en Uv, peuvent cependant poser question au titre des orientations du SCoT, notamment lorsqu'ils se situent au sein ou à proximité immédiate d'un élément identifié au titre de la Trame Verte et Bleue du SCoT**. A ce titre, les secteurs urbanisés ne relevant pas d'une centralité principale ou secondaire doivent être gérés aux termes du SCoT dans le cadre d'une évolution limitée de leur capacité d'accueil (régime des STECAL).

3.d Une offre commerciale à ajuster à la marge au regard des orientations du SCoT ?

Le SCoT ABV favorise l'implantation des commerces dans les centres-villes, les centres-bourgs, de villages et de quartier. Il intègre par ailleurs un Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) qui précise les conditions d'implantation du grand commerce (>1000 m² de surface de vente), dans les différents niveaux de centralités commerciales et les secteurs d'implantation périphérique.

Les centralités commerciales et les secteurs d'implantation périphérique (SIP) du SCoT sont parfaitement appréhendés par le projet de PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry. Le règlement des différentes zones se réfère directement aux conditions d'implantation fixées par le DAACL du SCoT, en matière de plafond de surface de vente et de typologie de commerces. Au sein des secteurs d'implantation périphériques, les dispositions réglementaires prévoient en sus que ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir de commerces inférieurs à 300 m² de SV, afin de limiter les concurrences avec l'offre de centralité, ce qui s'inscrit pleinement dans la logique du SCoT.

Le règlement de certaines zones, correspondant à certains espaces périphériques aux centre-bourgs -voire à certains hameaux (Ud, Uv)- semble cependant ménager davantage de possibilités d'implantation commerciale que les prescriptions du SCoT (OP66 et 67) qui visent à privilégier l'implantation des commerces en priorité dans les centralités. C'est également le cas pour certaines zones projetées à l'urbanisation (Auh), ce qui questionne pour celles qui se localisent dans les configurations les plus éloignées des centres-bourgs.

3.e Transition écologique et paysage

Les réservoirs et corridors de biodiversité du SCoT ABV sont traduits par le biais d'un zonage naturel ou agricole adapté à leur préservation. Le projet de PLUiH identifie 29 mares à protéger, 11 arbres remarquables au titre du 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que 149 ha d'éléments naturels à protéger (espaces verts, cœurs d'ilots…). 13 km de haies sont protégés dans le document, et participent à répondre à l'OP7 du SCoT ABV. **Le projet de PLUiH distingue 1 537 ha de zones humides au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme, qui sont préservés dans le document,** de même que 7480 ha d'espaces boisés classés (EBC). A noter que l'utilisation faite des EBC peut sembler trop systématique au regard des recommandations du SCoT.

Le projet de PLUiH autorise conformément au code de l'urbanisme l'agrivoltaïsme en zone A (défini au regard des critères du décret d'avril 2024), mais encadre strictement les possibilités de photovoltaïque au sol, puisque ces installations ne sont autorisées qu'en zone « Ne », et à condition qu'elles respectent les critères du décret et de l'arrêté de décembre 2023 pour ne pas générer de la consommation d'espaces. En matière d'EnR, plusieurs emplacements réservés sont identifiés pour de l'agrivoltaïsme (Nohant en Gracay, Saint Laurent, St Georges sur la Prée), et un pour de l'éolien à Nohant en Gracay.

En matière de paysage, le PLUiH respecte les ruptures d'urbanisation identifiées par le SCoT (OP25). Il prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) **thématique** sur les deux entrées de ville est et ouest du pôle vierzonnais, identifiées par le SCoT ABV au titre des OP26 et 27. Celle-ci traite les enjeux transversaux, à travers différentes orientations relevant de l'intégration paysagère et fonctionnelle (insertion du bâti, qualité architecturale), de la multifonctionnalité des zones, de leur accessibilité par différents modes, ainsi que de leur diversité écologique, notamment en limitant les ruissellements (principe de désimperméabilisation, d'aménagement hydraulique douce, de plantation d'espèces locales…).

Le projet de PLUiH prévoit également une OAP thématique « Parvis de gare » qui vise à promouvoir l'intermodalité, à affirmer la fonction du parvis comme espaces publics intégrant différents usages et différents modes. En matière de mobilité, certaines OAP de secteurs intègrent des orientations de principe pour créer ou renforcer les liaisons douces dans les secteurs d'urbanisation future. Ces principes auraient gagné à être généralisés dans l'ensemble des OAP, dans la logique posée par l'OP85.

Enfin, le PLUiH intègre une OAP « système alimentaire » qui vise à soutenir le maraichage, et l'agriculture de proximité, à améliorer les franges urbaines, à intégrer la production agricole aux programmes d'aménagement urbains et à promouvoir les circuits-courts et la consommation locale (multiplication des points de vente, accessibilité aux points de vente, approvisionnement local de la cuisine centrale de Vierzon…).

Monsieur Franck BRETEAU rapporteur entendu, le Bureau Syndical après en avoir délibéré,

DECIDE
à l'unanimité

- d'exprimer un avis favorable sur le projet de PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry ;

- de souligner l'intérêt du travail mené conjointement au cours des procédures SCoT et PLUiH pour anticiper et faciliter la déclinaison des orientations projetées dans le SCoT ABV dans le document d'urbanisme intercommunal, en particulier pour ce qui concerne les objectifs de lutte contre l'artificialisation et les équilibres spatiaux en matière de résidentiel et de développement économique ;

- d'émettre des recommandations sur les points suivants :

  1. En matière de programmation de logements :
     - Le volume de logements à produire à l'échelle de l'intercommunalité, en deçà de la prospective retenue par le SCoT ABV pour l'intercommunalité,
     - Les objectifs de diversification de l'offre posés par le SCoT et le POA pourraient se décliner de manière plus concrète et automatique dans les OAP de secteurs pour mieux orienter la taille de logements et le cas échéant les objectifs concernant la production de l'offre sociale,
     - Les OAP de secteurs gagneraient à intégrer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, comme le prévoit le code de l'urbanisme.

  2. En matière d'aménagement commercial
     - Les dispositions relatives à l'aménagement commercial de certains secteurs parmi ceux relevant des zones UD ou UV, mais aussi AUh s'écartent des orientations du SCoT en matière d'aménagement commercial en ménageant des possibilités d'implantation plus large que ce que prévoit le SCoT,
     - Un point de vigilance sur l'utilisation de l'outil « linéaires commerciaux » dans les contextes de centres-bourgs concernés par une déprise commerciale.

  3. Le choix du zonage -et les dispositions réglementaires associées- pour certains hameaux concernés directement par des éléments identifiés au titre de la trame verte et bleue du SCoT, en particulier les espaces de perméabilité écologique, dans lesquels la gestion des hameaux relève prioritairement du régime des STECAL

  4. Les autres points de vigilance suivants, concernant :
     - Une utilisation importante de l'outil Espace Boisé Classé (EBC), qui peut dans certaines configurations aller à l'encontre des objectifs de gestion et de valorisation de ces espaces,
     - L'opportunité de préciser davantage les dispositions visant à favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales et la perméabilité des espaces dans l'ensemble des OAP de secteurs,
     - L'opportunité de davantage encadrer le changement de destination en zone agricole.

- Autoriser M. Le Président à signer tout document relatif à cette délibération.

Fait à Bourges, le 25 juin 2026

Le Président,

Alain MAZÉ

Le secrétaire de séance,
Hugo LEFELLE

Le Président certifie sous sa responsabilité
Le caractère exécutoire du présent acte

Transmission en Préfecture le : 30 JUIN 2026

Publication électronique : 30 JUIN 2026

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du PETR Centre-Cher,
Julien FONTAINHAS

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la transmission au Représentant de l'Etat et de sa publication, par voie postale (28 rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans) ou par l'application Télérecours : https://citoyens.telerecours.fr.

I- Le scénario prospectif et ses objectifs

Le scenario prospectif du SCoT

Le scénario prospectif retenu par le SCoT Avord-Bourges-Vierzon (ABV) traduit les équilibres pensés à l'échelle des 6 intercommunalités et des 98 communes de son périmètre. Il entend conforter le rôle de ses principaux pôles d'emploi et de service tout en affirmant la fonction de relai des polarités plus locale. L'armature territoriale retenue par le SCoT distingue :

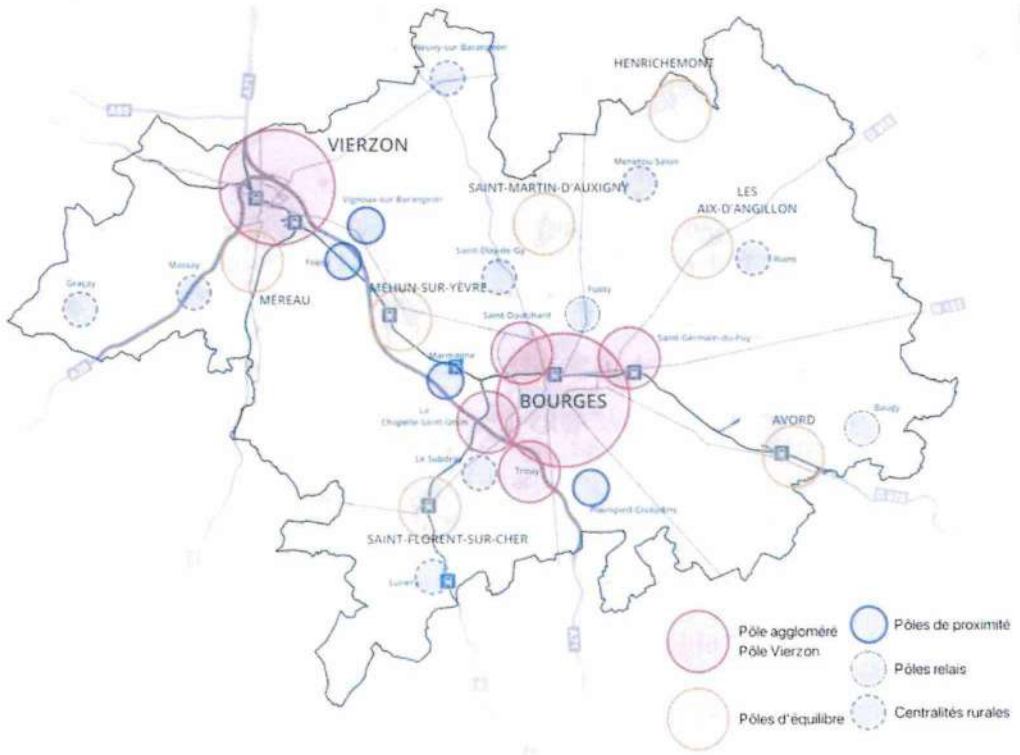
- Le pôle aggloméré (aucune comme concernée pour Vierzon-Sologne-Berry)
- **Le Pôle de Vierzon (1 commune concernée pour Vierzon-Sologne-Berry)**
- Les pôles d'équilibre (aucune comme concernée pour Vierzon-Sologne-Berry)
- **Les pôles de proximité et centralités d'irrigation locale (5 communes)**
- **Les communes rurales (10 communes pour Vierzon-Sologne-Berry)**

Au niveau démographique, le scénario du SCoT ABV- projette +10 000 habitants à horizon 2044 (dont 1 520 pour les communes de Vierzon-Sologne-Berry). Ces perspectives s'appuient sur les dynamiques à l'œuvre dans le secteur de la défense, les perspectives en termes d'attractivité portées par Bourges Capitale Européenne de la Culture 2028, ainsi que la nécessité de répondre aux besoins économiques et serviciels du territoire dans un contexte de vieillissement de sa population.

Pour ce qui concerne Vierzon-Sologne-Berry et plus spécifiquement le pôle vierzonnais, il s'agit d'enrayer la perte constatée dans les périodes récentes. A l'échelle SCoT, le rythme démographique retenu a ainsi tenu compte des dynamiques à l'œuvre mais aussi de la nécessité d'organiser un rebond suffisamment dynamique pour préserver le poids démographique du second pôle départemental, ainsi que son rôle dans le fonctionnement du territoire en matière d'emploi, de services et de l'organisation d'une offre de logement à proximité.

Compte tenu des besoins supplémentaires liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc, cela passe par la production de 12 646 logements sur 20 ans, dont 1980 logements pour les communes de Vierzon-Sologne-Berry (99 logements/an en moyenne).

L'armature territoriale du SCoT ABV



Armature SCoT ABV	Communes de Vierzon-Sologne-Berry	
Pôle Berruyer	*Aucune commune concernée*	
Pôle de Vierzon	**VIERZON**	
Pôle d'équilibre	*Aucune commune concernée*	
Pôle de proximité et centralités d'irrigation	**FOECY** **GRACAY** **MASSAY**	**NEUVY S/ BARANGEON** **VIGNOUX S/ BARANGEON**
Communes rurales	**DAMPIERRE EN GRACAY** **GENOUILLY** **MERY S/CHER** **NOHANT EN GRACAY** **ST GEORGES SUR LA PREE**	**ST HILAIRE DE COURT** **ST LAURENT** **ST OUTRILLE** **THENIOUX** **VOUZERON**

La structuration du projet de PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry

L'armature définie dans le projet de PLUiH s'établit autour de trois catégories :

- **Le pôle de Vierzon** (Vierzon)
- **9 pôles de proximité** (Foëcy, Genouilly, Graçay, Méry s/ Cher, Massay, Neuvy s/Barangeon, St Georges sur la Prée, Thénioux, Vignoux s/Barangeon)
- **6 communes rurales** (Dampierre en Graçay, Nohant en Graçay, Saint Hilaire de Court, St Laurent, Saint Outrille, Vouzeron)

Cette structuration est différente de celle retenue par le SCoT Avord-Bourges-Vierzon. La différence principale concerne 4 communes identifiées par le SCoT comme relevant de la catégorie des communes rurales, qui sont identifiées comme pôles de proximité dans le projet de PLUiH (Genouilly, Méry s/Cher, St Georges S/la Prée, Thénioux)

Pour autant, quoique distinguant de manière moins importante le rôle structurant des pôles de proximité du SCoT, cette armature n'est pas source d'incompatibilité avec le SCoT. En effet, au regard de l'armature du SCoT ABV, qui a constitué la trame de ses orientations en termes d'offres résidentielle, économique ou commerciale, l'analyse permet de constater que la déclinaison des différents objectifs prospectifs opérée par le PLUiH s'avèrent dans le détail en phase avec les équilibres travaillés par le SCoT ABV entre les niveaux de son armature.

Les projections démographiques retenues par le PLUiH

En termes de démographie, l'objectif retenu par le PADD du PLUiH s'appuie sur un rythme démographique identique à celui retenu par le SCoT ABV pour la communauté Vierzon-Sologne-Berry (soit +0,15%/an). A travers ces perspectives volontaristes, il s'agit de mettre en place les conditions d'une inflexion des dynamiques en cours pour conforter sur le long terme le poids et la fonction du pôle vierzonnais à l'échelle du Centre-Cher et du département.

Ces perspectives sont ainsi en rupture avec les tendances constatées sur les périodes récentes (-0,55%/an entre 2018 et 2023). **Au-delà de cette valeur moyenne, la justification des choix effectués dans le PLUiH ne permet pas d'appréhender si ces objectifs sont modulés** entre les catégories de l'armature territoriale. Il aurait été intéressant, comme le fait le SCoT, de moduler les rythmes attendus par catégorie de communes pour mieux appréhender les orientations stratégiques de l'intercommunalité et ses objectifs de confortement du maillage de polarités qui structurent son espace.

L'écart le plus significatif entre l'objectif fixé par le SCoT et le PLUiH et les dynamiques récentes concernent la catégorie des pôles de proximité et d'irrigation, qui ont connu une diminution moyenne de leur population de -0,92%/an sur la dernière période quinquennale. Toutes les catégories de communes sont cependant concernées par une baisse démographique sur la période récente.

Armature du SCoT	Recommandations SCoT TCAM* 2024-2044	Hypothèse PLUiH TCAM* 2025-2040	Dynamiques récentes 2018-2023
Pôles Vierzon	+0,17%/an	+0,15%/an	-0,52%/an
Pôles de proximité et d'irrigation	+0,15%/an		-0,92%/an
Communes rurales	+0,09 %/an		-0,15%/an
TOTAL	+0,15%/an		-0,55%/an

TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen

Les objectifs de production de logements définis dans le PLUiH

Les besoins en logement calculés à horizon 2040 découlent de besoins liés au point mort démographique, c'est-à-dire à population constante en lien avec les phénomènes de desserrement des ménages, les besoins de renouvellement du parc, ou encore l'essor de la part de résidences secondaires...), **ainsi que des objectifs d'accueil de population.**

Les besoins en logement projetés par le PLUiH passent par la construction d'environ 73 logements/an (1095 logements à horizon 15 ans pour le PLUiH, soit 438 logements à horizon 6 ans sur le volet « Habitat ») pour l'ensemble de l'EPCI. **Le PLUiH prévoit donc en tout 1 095 logements à produire sur le territoire communautaire.**

Le PLUiH affiche également un objectif de reconquête de la vacance d'environ 7 par an (105 à horizon PLUiH). Cet objectif reste en deçà des chiffres mobilisés lors de la prospective du SCoT. Toutefois, au regard du contexte local et des dynamiques à l'œuvre dans le parc de logements, cet objectif reste ambitieux dans la mesure où il s'agit d'une remobilisation nette de la vacance, c'est-à-dire un nombre de logements vacants remobilisés supérieurs aux entrées dans la vacance. L'objectif vise ainsi une diminution du taux de vacance alors même que celui-ci a progressé de 12,3% en 2012 à 13,7% en 2022 à l'échelle de l'intercommunalité, en particulier dans le pôle vierzonnais et les pôles de Graçay, Massay et Neuvy s/B. Foëcy et Vignoux s/ Barangeon font à ce titre figure d'exception avec une vacance en diminution et des taux qui s'établissent à 7,7% et 3,7% en 2022.

L'atteinte de l'objectif de résorption de la vacance pourra notamment s'appuyer sur la démarche Cœur de Ville et le dispositif NPNRU portées par la ville de Vierzon.

Répartition de la programmation de logements par communes (sur les 6 ans du volet Habitat)

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

Concernant la programmation de logements, les besoins affichés par le PLUiH à l'échelle de Vierzon-Sologne-Berry (74 logements/an) sont en deçà des besoins calculés par le SCoT ABV d'ici à 2044 (99 logements/an). Cette différence résulte d'une prise en compte différente des besoins liés au renouvellement du parc et des besoins liés au desserrement des ménages, qui sont plus élevés dans la prospective retenue par le SCoT. Les différences d'horizon prospectif contribuent par ailleurs à justifier un écart entre les deux documents.

Programmation de logements du PLUiH par rapport aux objectifs du SCoT pour Vierzon-Sologne-Berry (Nb de logements à produire par an)				
Armature SCoT	**SCoT ABV 2044 (/an)**	**%**	**PLUiH 2040 (/an)**	**%**
Pole Vierzon	**66**	**67%**	**49,5**	**68%**
Autres pôles	**20**	**20%**	**14,5**	**20%**
Communes rurales	**13**	**13%**	**9**	**12%**
TOTAL	**99**	**100%**	**73**	**100%**

Pour autant, sur la base de l'armature territoriale définie par le SCoT, la territorialisation de la programmation des logements effectuée par le PLUiH est en parfaite adéquation avec la ventilation des objectifs faite par le SCoT ABV. Plus des deux-tiers de l'offre nouvelle résidentielle prend place dans le pôle vierzonnais, 20% dans les autres communes pôles (Foëcy, Vignoux s/B., Neuvy s/B., Graçay, Massay) et 12% pour les communes rurales).

Le PLUiH respecte la prescription du SCoT en matière de part de logements à produire dans l'enveloppe urbaine, fixé à 47% à l'échelle intercommunale. Il convient de rappeler à cet égard que les chiffres déclinés dans le SCoT à l'échelle de chaque catégorie d'armature sont indicatifs et non prescriptifs, car il appartient aux documents d'urbanisme d'analyser finement les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et donc d'apprécier les capacités réelles de production de logements.

Part des logements sans consommation				
	SCoT ABV	**PLUiH Vierzon-Sologne-Berry**		
Armature SCoT	**Objectifs SCoT**	**Objectif logement (15 ans)**	**Dt logements sans consommation**	**%**
Pole Vierzon	*50% (indicatif)*	740	285 (167 +118)	**38,5%**
Autres pôles	*45% (indicatif)*	220	157	**71,4%**
Communes rurales	*37% (indicatif)*	135	75	**55,5%**
TOTAL	*47% (prescriptif)*	1095	519	**47,3%**

Dans le détail, on constate un effort important des pôles de proximité et d'irrigation, qui répondent à plus de 71% de leurs besoins au sein de l'enveloppe urbaine. Pour Vierzon, le potentiel estimé en densification de l'enveloppe urbaine -sans consommation d'espaces- correspond à une production théorique de 167 logements, en tenant compte des phénomènes de rétention foncière. A ces logements s'ajoute un potentiel de 118 logements à créer dans le cadre de requalification de certains îlots (Molière-Vallès, Vert pommier, Bas de grange…).

Vierzon semble ainsi en deçà du chiffre indicatif retenu par le SCoT (39% de logements produits sans consommation, en optimisant les potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis). **Cependant, le constat est à nuancer puisque quelques-uns des plus grands secteurs de développement résidentiel projetés par le PLUiH se localisent pleinement au sein de l'enveloppe urbaine**. (Cf. OPA sur les secteurs de Tabalou, 90 logements, de Cheval Moreau, 51 logements, du Champs des renards, 45 logements…). La manière d'appréhender ces secteurs change donc significativement l'arithmétique, puisque s'ils étaient considérés comme relevant d'une intensification du tissu existant, la part de logements produite dans l'enveloppe serait supérieure à 85% -étant entendu qu'ils participent malgré tout à la consommation d'espaces au sens de l'observatoire national de l'artificialisation-

II- La consommation foncière

Les objectifs de lutte contre l'artificialisation / la trajectoire de sobriété foncière

L'analyse de la compatibilité des objectifs de sobriété foncière du PLUiH s'apprécie sur la base des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers définis par le SCoT ABV. Celui-ci définit un maximum à ne pas dépasser, pour les fonctions résidentielles et économiques, à l'échelle de chaque intercommunalité et des grands niveaux des armatures territoriales et économiques.

Synthèse des objectifs maximaux de consommation d'espaces fixés par le SCoT ABV, par période décennale, à l'échelle du PETR

	Surfaces maximales de consommation d'espace par période, en hectares			
Grandes vocations	2021-2030	2031-2040	2041-2044	Total 2021-2044
Residentiel	271	158	39	468
Economie	133	73	0	206
Infrastructures	35	5		40
Equipements	9	2		11
Total SCoT	448	238	39	725

Surfaces maximales de consommation d'ENAF en extension fixé par le SCoT ABV pour Vierzon-Sologne-Berry				
Total VSB	Résidentiel 2024-2044		Economie 2021-2044*	
	En hectares	/an	En hectares	/an
	57	2,8	44	2,2

**les surfaces maximales de consommation d'ENAF prescrites dans le SCoT ne concernent que la période 2021-2040, aucune surface n'étant projetée pour la période 2041-2044*

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLUiH à horizon 15 ans (2025-2040) se répartissent comme suit :

- Le développement résidentiel représente près de 38,4 hectares
- Le développement économique représente 31,3 hectares

A noter que dans la logique de la circulaire de janvier 2024, la consommation projetée dans les zones d'aménagement concertée (ZAC) dont les travaux ont débuté avant la promulgation de la loi climat & résilience est neutralisée et n'apparait pas dans les objectifs chiffrés du SCoT ou du PLUiH.

Synthèse des surfaces à urbaniser (à court et long terme) projetées par le PLUiH

	Résidentiel (Auh)	%	Economie (AUe)	%	Equip	%
Pôles de Vierzon	20,8	54%	4,4	14%	0	0
Autres pôles	9,3	24%	26,0	83%	1	100%
Communes rurales	8,3	22%	0,9	3%	0	0
Total	**38,4**	100%	**31,3**	100%	**1**	100%

- **Foncier Habitat**

En matière de résidentiel, la prescription du SCoT fixe un maximum de 57 ha/an à horizon 2044, soit un rythme annuel de 2,85 ha/an, là où le PLUiH justifie d'un besoin de 2,5ha/an en extension (38 ha sur quinze ans). Le rythme de consommation annuel projeté par le PLUiH pour le résidentiel s'inscrit parfaitement dans le cadre posé par le SCoT ABV.

La répartition entre les catégories de l'armature territoriale fait apparaitre un équilibre très proche de celui projeté par le SCoT ABV. Le poids du pôle vierzonnais y est conforté, avec 55% de l'offre foncière destinée au résidentiel à l'échelle de l'intercommunalité (51% pour le SCoT).

Analyse comparée des surfaces projetées dans le PLUiH et des objectifs du SCoT ABV de lutte contre l'artificialisation pour le foncier à vocation résidentielle

	Prescriptions SCoT (2024-2044)			PLUiH (2025-2040)		
	Hectares max	Ha/an	%	Hectares	Ha/an	%
Pole Vierzon	29	1,45 ha/an	**51%**	20,8	1,40 ha/an	55%
Autres pôles	15	0,75 ha/an	**26%**	9,3	0,62 ha/an	24%
Communes rurales	14	0,70 ha/an	**24%**	8,3	0,55 ha/an	21%
TOTAL	**57**	**2,85 ha/an**	**100%**	**38,4**	**2,56 ha/an**	**100%**

Le rôle de Vierzon dans l'accueil de nouveaux logements est par ailleurs encore accentué par 7 hectares de zones projetées en renouvellement urbain, qui n'impliquent pas de consommation d'espaces et nécessiteront d'intervenir en requalification urbaine sur certains ilots ciblés par des OAP (Molières-Vallès, Bas de grange, Place du cirque, Vert pommier). A noter dans les orientations résidentielles faites à l'échelle de la communauté de communes, la part relativement importante de Méry s/Cher (2 ha, 5% des surfaces) et de St Outrille (1,8 ha, 4,7% des surfaces) comparativement aux pôles de proximité de Massay ou Graçay. Le potentiel identifié en densification dans ces communes contribue cependant à l'expliquer et à garantir l'équilibre en termes d'orientation de l'offre d'habitat.

- **Foncier économique**

En matière de développement économique, le SCoT fixe un maximum de 44 ha par an, décliné sur deux périodes de 10 ans (soit un rythme de 2,2 ha/an). Le PLUiH prévoit 31 ha sur 15 ans, soit un rythme de 2,1 ha/an. Le rythme de consommation annuel projeté pour le développement économique, le PLUiH s'inscrit parfaitement dans le cadre stratégique posé par le SCoT ABV.

Analyse comparée des surfaces projetées dans le PLUiH et des objectifs du SCoT ABV de lutte contre l'artificialisation pour le foncier à vocation économique

	Prescriptions SCoT					PLUiH (15 ans)	
	2021-2030	2031-2040	2041-2044	TOTAL	%	2025-2040	%
Zones majeures	12 (1,2 ha/an)	16 (1,6 ha/an)	0	28 ha (1,4 ha/an)	64%	20,6 ha (1,4 ha/an)	66%
Zones d'équilibre et de prox.	10 (1 ha/an)	6 (0,6 ha/an)	0	16 ha (0,8 ha/an	36%	10,7 ha (0,7 ha/an)	34%
TOTAL	**21 (2,1 ha/an)**	**22 (2,2 ha/an)**	**0**	**44 ha (2,2 ha/an)**	**100%**	**31 ha (2,1 ha/an)**	**100%**

L'ensemble des surfaces fléchées pour accueillir une nouvelle offre foncière économique sont identifiés dans le SCoT ABV, soit comme zones majeures (Parc technologique de Sologne, Zones des Fours en particulier) soit comme zones d'équilibre et de proximité prioritaires (Landette, Plaisance, Champs Levraux, Coutures...). Seule la seconde zone projetée à Vignoux en extension de la zone de la Landette peut interroger au titre du SCoT ABV, car présentant a priori une déconnexion avec la zone économique existante et se localisant dans un espace boisé qui n'est pas répertorié dans la trame verte bleue du SCoT.

Les surfaces projetées en extension se répartissent pour près des 2/3 ha dans les zones dites majeures (Les Fours à Massay et secteur en extension du parc technologique de Sologne à Vierzon) et 1/3 dans les zones d'équilibre et de proximité (Landette à Vignoux, Plaisance à Graçay, Champs Levraux à Foëcy, Coutures à St Georges sur la Prée). Cependant, cette répartition ne tient pas compte des surfaces de développement économiques neutralisées dans certaines ZAC au titre de la circulaire de janvier 2024. Ainsi, le développement économique s'avère encore plus polarisé dans les zones majeures, puisque des surfaces importantes sont prévues notamment dans le parc technologique de Sologne.

- **Trajectoire de lutte contre l'artificialisation au regard de la consommation 2011-2020**

Les efforts de modération affichés par le PLUiH au regard de la consommation passée

	Conso référence 2011-2020		PLUIH 2025-2040		Evolution du rythme
	Hectares	/an	Hectares	/an	
HABITAT	106	10,6	38	2,5	-76,4%
DEV-ECO	21	2,1	31	2,1	-0,0%
AUTRES	6	0,6	1	0,1	-83,0%
TOTAL	**132**	**13,2**	**70**	**4,7**	**-64,0%**

De 2011 à 2020, Vierzon représente 40 ha de consommation d'espaces (soit 30% de la consommation totale de l'intercommunalité sur 2011-2020) tandis que les communes rurales représentent 56 ha (42% de la consommation totale sur la période). Après Vierzon, les communes sur lesquelles la consommation d'espaces a été la plus significative de 2011 à 2020 sont Vignoux s/B, Méry sur Cher et St Laurent. **Les efforts de consommation organisés par le PLUiH portent, comparativement à la période de référence, exclusivement sur l'habitat**, avec une modération du rythme de consommation de près de 76% sur la période du PLUiH. A l'inverse, le rythme de consommation vouée au développement économique n'évolue pas.

L'analyse de l'objectif de modération de la première tranche de 10 ans (2021-2030 par rapport à la période de référence 2011-2020) est complexifié par le décalage de données émanant de l'observatoire national de l'artificialisation -qui ne permet pas d'avoir la consommation calculée en 2024- et la méthode retenue qui ne rend pas toujours très lisible les parcelles et le moment où les parcelles concernées par un changement de régime fiscal seront considérées comme « consommées.

Pour autant, au regard de l'objectif cadre fixé par la loi Climat & résilience sur la première période de 10 ans (2021-2030), la trajectoire de sobriété foncière vers le ZAN fixé par le PLUiH pour la période 2025-2030 (28 ha) ajouté à la consommation 2021-2023 et à celle projetée sur 2024 (environ 30 ha, déduction faite d'une partie de consommation effectuée au sein de la ZAC du Parc technologique de Sologne), correspond à un total d'approximativement 60 ha, ce qui semble parfaitement en phase avec l'objectif de division par deux la consommation d'espaces sur 2021-2030 par rapport à la période de référence, tel qu'attendu par le législateur.

A ce titre, il convient en sus de relever la difficulté qui demeure pour les territoires, en pratique, à réguler la consommation d'espaces à l'œuvre depuis 2021, ce dans la mesure où les documents d'urbanisme qui régissent les règles d'occupation du sol n'ont pas encore été mis en phase avec les dispositions issues de Climat & Résilience. La consommation en cours relève ainsi de coups partis sur lesquels les collectivités n'ont pas prise, si ce n'est le cas échéant en mobilisant le sursis à statuer ZAN. Malgré cette difficulté, il convient de relever que le projet de PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry permet au territoire communautaire de respecter cet objectif. L'atteinte de cet objectif est bien sur facilité par la neutralisation de la consommation dans les ZAC concernées par la circulaire de janvier 2024.

III- Analyse thématique

Formes urbaines, cadre de vie et diversification de l'offre de logements

Dans le cadre des objectifs de sobriété foncière vers le ZAN, l'optimisation de l'espaces constitue un effectivement un enjeu fort pour maximiser le potentiel d'accueil, tout en proposant des formes urbaines adaptées aux contextes territoriaux du PETR Centre-Cher et tenant compte de la diversité des configurations locales.

Le PLUiH décline des objectifs de densité selon les catégories de l'armature territoriale. Celles-ci s'avèrent en phase avec les prescriptions du SCoT, pour toutes les catégories de communes. **A noter que, dans la logique de l'armature territoriale retenue par le PLUiH, qui diffère de celle du SCoT**, l'objectif de 15 logements/ha concerne de fait davantage de communes, y compris certaines communes qualifiées de rurales par le SCoT. Cela participe donc à rationaliser encore la consommation d'espaces à l'échelle de l'intercommunalité et des communes concernées.

Comparaison des objectifs de densité de logements retenus par le SCoT et des densités retenues par le PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry

	SCoT ABV Densités brutes (lgmts/ha)	PLUiH VSB Densités brutes (lgmts/ha)
Pôle de Vierzon	23	23
Pôle de proximité	14/15	15
Communes rurales	12	12

Le SCoT ABV demande aux documents de planification de diversifier l'offre de logements -OP 62 du Document d'Orientations et d'Objectifs. Cela concerne aussi bien le parc privé que le parc social, pour faciliter les parcours résidentiels des différents ménages, mais aussi répondre aux besoins spécifiques (gens du voyage, perte d'autonomie etc...). A travers cette disposition, il s'agit notamment d'orienter davantage l'offre vers les logements intermédiaires et de répondre au besoin en petits logements, dans une tendance structurelle de desserrement des ménages. Cette diversification ne doit pas être supportée exclusivement par les grands pôles urbains.

L'OP63 et l'OP64 prévoient par ailleurs la nécessité de recourir à des objectifs de mixité sociale dans les OAP des PLUi/PLU. La rénovation et le renforcement de l'offre sociale devra accompagner les besoins identifiés dans les programmes NPNRU, Cœur de Ville ou Petite Ville de demain. La production de l'offre sociale de Vierzon-Sologne-Berry doit conduire à renforcer les logements sociaux à loyers modestes (PLAI, PLUS) et les petits et moyens logements. A Vierzon, le SCoT insiste sur la nécessité de travailler à une distribution de l'offre sociale qui favorise la mixité.

Le Programme d'Orientations et d'Aménagement (POA) du volet habitat invite les promoteurs et les bailleurs sociaux à produire des logements de petites et moyenne typologie. Pour la production de l'offre sociale, l'objectif vise à produire majoritairement des logements T2 et T3 et à produire 11 logements sociaux par an, sur la durée du volet « H » (80% de ces logements fléchés dans le pôle de Vierzon). Dans le détail, l'offre sociale représenterait 18% de l'offre produite à Vierzon, et 9% de l'offre totale dans les autres communes. La production de l'offre sociale ne concerne pas les communes catégorisées comme « rurales », en cohérence avec la localisation des services et de l'emploi. L'offre sociale se concentrerait sur le PLAI (40%) et le PLUS (60%). Le POA prévoit par ailleurs de répondre à l'obligation en termes d'accueil des gens du voyage, par la réalisation de l'aire permanente d'accueil comme le prévoit le schéma départemental. Le secteur ciblé fait l'objet d'un zonage dédié dans le règlement graphique à l'est de Vierzon, à proximité du lieu-dit Orme à lieue.

Concernant la diversification de l'offre en logements, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) indiquent le ou les types de formes d'habitat attendu (individuel, groupé, collectif). Certaines prévoient des objectifs de logements sociaux (Genouilly, Méry...), d'autres organisent à leur échelle une production mixte de logements individuels, groupés ou collectifs (Neuvy s/B., St Georges s./la P., Vierzon...). Les orientations programmatiques des OAP en matière de diversification de l'offre de logements (notamment en termes de taille) et de mixité sociale auraient pu être encore renforcées dans les différentes OAP pour davantage orienter et encadrer, dans un rapport de compatibilité, les opérations futures en matière de programmation de logements.

A l'échelle des secteurs à urbaniser, les OAP précisent des dispositions qui concernent le traitement qualitatif des franges et l'insertion paysagère, à la préservation de certains éléments participant de la fonctionnalité écologique ou des modalités de gestion des eaux pluviales. Elles précisent un nombre minimal de logements attendus et les conditions d'accès et les modalités de connexion au tissu urbain voisin.

A noter qu'aux termes de l'article Article L151-6-1 du code de l'urbanisme, les OAP doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements des zones à urbaniser (AU), ce qui ne semble être le cas dans le projet de PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry, ni pour les zones AU résidentielles (Auh) ni les zones AU économiques (Aue).

Hameaux et écarts bâtis

L'OP42 du SCoT ABV prévoit de privilégier le développement de nouvelles urbanisations sur les espaces les moins impactant pour le fonctionnement des espaces agricoles. Dans le prolongement de cette orientation, il fixe des orientations visant à éviter l'urbanisation linéaire le long des voies et à privilégier l'urbanisation en continuité de l'enveloppe existante. A ce titre, **les orientations du SCoT ne permettent pas l'extension des hameaux -mais permettent leur densification-** et invitent à traiter la question des interfaces entre espaces urbanisés et espaces agricoles dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le projet de PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry, le développement résidentiel est exclusivement orienté au niveau des polarités urbaines ou villageoise et s'agrège ainsi aux centres-villes et aux centres-bourgs, en compatibilité avec le SCoT ABV. **Le projet de PLUiH définit quelques secteurs de taille et de capacités d'accueil limité (STECAL), lesquels doivent être délimités à titre exceptionnel (L.152-13 du code de l'urbanisme).** La traduction réglementaire passe par les zonages Ne (activités économiques isolées ou surface projetée pour les énergies renouvelables), Ngv (aire d'accueil des gens du voyage), Nh (résidence A. Maginot) et Nt (tourisme en zone naturelle).

Certains secteurs correspondant à des hameaux, zonés en Uv, peuvent poser question au titre des orientations du SCoT ABV. En effet, le zonage Uv -qui correspond aux zones résidentielles de faible densité- et les règles d'occupation du sols associées n'apparait pas forcément comme le plus adapté aux plus petites configurations de hameaux, notamment lorsqu'elle concerne un écart bâti localisé dans ou à proximité immédiate d'un élément identifié par la TVB du SCoT. **Les dispositions réglementaires du projet de PLUiH y ménagent des possibilités de développement commercial**, qui, bien que limitées puisqu'inférieures à 100 m² de SV, questionnent au regard des orientations du SCoT (OP 66 et 67) qui entendent privilégier l'implantation des commerces en priorité dans les centralités ou à proximité immédiate de ces dernières (Cf. aménagement commercial) ou dans les secteurs d'implantation périphériques identifiés. La seule dérogation prévue concerne des possibilités ponctuelles en parc d'activités pour les besoins des salariés et le cas échéant pour accompagner le développement d'un site touristique.

Par ailleurs, au regard des orientations le 1.1.3 du DOO, les secteurs urbanisés ne relevant pas d'une centralité principale ou secondaire, et concernés par un espace de perméabilité de la trame verte et bleue, doivent être gérés dans le cadre d'une évolution limitée de leur capacité d'accueil (STECAL) qui ménage la possibilité d'y autoriser de nouvelles constructions, en particulier dans une logique de densification de l'enveloppe bâtie des hameaux. A ce titre, les zonages suivants gagneraient à être reconsidérés pour mieux y maitriser les possibilités d'évolution :

- **Les varennes (Foëcy, Vignoux)** qui se localise dans un réservoir humide de la Trame Verte et Bleue du SCoT ABV,
- **Les Brioux et la Poterie (Graçay),** le premier pour sa taille et le second pour sa proximité immédiate avec un espace de perméabilité du SCoT,
- **Village aux pois, Coulon (Graçay),** qui se localise dans un espace de perméabilité humide,
- **Les Provenchères (Massay),** en raison de sa proximité immédiate à un réservoir et un espace de perméabilité terrestre,
- **Les Macaires (Mery s/Cher)** qui se localise dans un espace de perméabilité humide,
- **Les Forges (Thénioux),** qui se localise dans un espace de perméabilité humide,
- **Lenay (Nohant en Graçay)** qui se localise dans un espace de perméabilité humide.

Le projet de PLUiH identifie 206 bâtiments éligibles au changement de destination. Le règlement encadre ce changement de destination en précisant que celui-ci ne peut être autorisé que s'il ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il s'agit notamment de s'assurer du respect des distances par rapport aux exploitations agricoles.

Le changement de destination en zone A ou N reste soumis à avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. En effet, ces derniers peuvent générer des conflits d'usage entre fonction résidentielle et agriculture. **Dans cette perspective, le SCoT ABV (OP44) encadre précisément le changement de destination, en l'associant à une logique de diversification des exploitations agricoles vers des activités d'agritourisme, ou des activités culturelles et de loisirs**. Au-delà de l'absence de contraintes générées sur l'activité agricole, le changement de destination dans le SCoT reste donc plus directement conditionné par l'inscription du projet dans un système permettant d'accentuer les logiques de diversification à l'échelle de l'exploitation.

Aménagement commercial

En matière d'aménagement commercial, la loi Climat & Résilience d'août 2021 limite les possibilités de création de surfaces commerciales, en posant un principe d'interdiction générale des projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale qui engendrent une artificialisation. Quelques dérogations existent cependant si le projet répond aux besoins du territoire et qu'il concerne une surface inférieure à 10000 m² de surface de vente, et s'il respecte une des conditions suivante (diversification fonctionnelle du secteur, prendre place dans un secteur dument identifié par le SCoT ou le PLUiH, s'inscrire dans une Opération de Revitalisation de Territoires (ORT) ou qu'il compense l'artificialisation générée. **Les CDAC constituent donc au-delà du document d'urbanisme un moyen de régulation efficace des projets commerciaux soumis à autorisation d'exploitation commerciale.**

Les orientations du SCoT ABV favorise l'implantation des commerces dans les centres-villes, les centres-bourgs, de villages et de quartier. Il intègre un Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) qui précise les conditions d'implantation des grands commerces, en définissant les modalités d'implantation dans les différents niveaux de centralités commerciales et les différents niveaux de secteurs d'implantation périphérique qu'il identifie, par type de commerces. Cela concerne en particulier la définition d'un plafond maximal de surface de vente à ne pas dépasser.

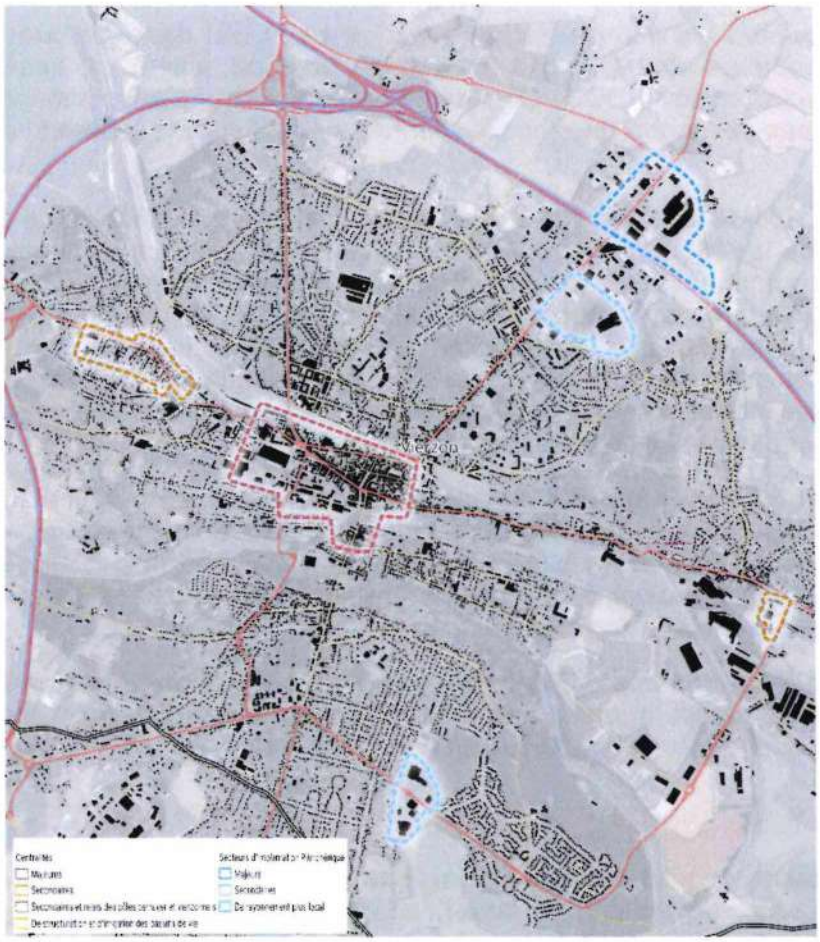
Pour Vierzon-Sologne-Berry, le SCoT identifie les centralités suivantes :

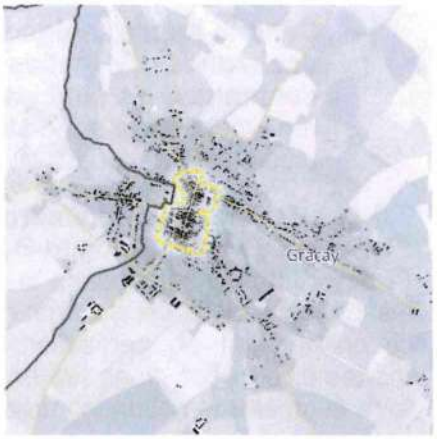
- **Centralités majeures :** Centre-ville de Vierzon
- **Centralités secondaires et relais :** Quartier St Martin, Quartier Forges
- **Centralités d'irrigation :** Centre-bourgs de Graçay et de Neuvy sur Barangeon,

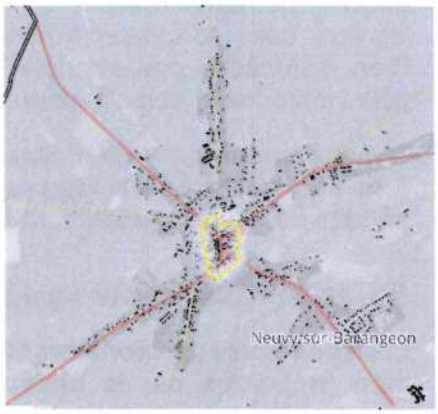
Concernant les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP), le SCoT identifie :

- **SIP majeur** : zone nord-est de Vierzon
- **SIP Secondaire** : Rue du Mouton, Av. du Mal de Lattre

Centralités commerciales et Secteurs d'implantation périphériques identifiés par le DAACL du SCoT







Les centralités commerciales et les secteurs d'implantation périphérique (SIP) identifiés dans le SCoT sont très bien appréhendés par le projet de PLUiH (les secteurs ayant été directement annexés au règlement). Les destinations autorisées sous condition dans les zones urbanisées (Ua, Ub, Ub, Ue) incluent le commerce de détail sous conditions, lesquelles se rapportent directement aux prescriptions du DAACL du SCoT en matière d'implantation et de surfaces de vente maximales. Pour les Secteurs d'Implantation Périphériques identifiés, les dispositions du PLUiH prévoient en sus qu'ils n'ont pas vocation à accueillir de commerces inférieurs à 300 m² de SV pour limiter les concurrences avec l'offre présente en centralité, ce qui s'inscrit pleinement dans la logique du SCoT ABV.

Dans le détail, certaines dispositions du PLUiH sont parfois plus restrictives pour certaines zones Ub ou Uc relevant des centres-villes ou des centre-bourgs qui se localisent hors des centralités commerciales et des secteurs d'implantation périphériques. Le PLUiH y plafonne par exemple les surfaces commerciales à 300 m² là où le SCoT ménage jusqu'à 1000 m² pour le tissu mixte du centre de Vierzon (c'est-à-dire hors des centralités commerciales identifiées) et jusqu'à 500 m² de surface de vente dans le tissu mixte des centre-bourgs des autres communes (hors centralités commerciales identifiées).

A l'inverse, le règlement de certaines zones semble ménager davantage de possibilités d'implantation commerciale que les prescriptions du SCoT (OP66 et 67) qui visent à privilégier l'implantation des commerces en priorité dans les centralités ou à proximité immédiate de ces dernières (centre villes, et tissu mixte des quartiers des communes identifiées dans l'armature commerciale, et centre-bourgs des autres communes…). **En particulier, les possibilités laissées dans les zones suivantes posent en particulier question :**

- **Les zones Ud à Genouilly, Graçay (sud), Massay (Est et Ouest), Neuvy s/B., St Georges s/la P., St Hilaire, Saint Laurent, Vignoux est, Vouzeron nord-ouest** ; Dans ces secteurs, le maximum est fixé par le PLUiH à 300 m² de surface de vente, alors que la prescription du SCoT peut avoir une lecture plus restrictive pour ce qui concerne les espaces hors des centre-bourgs.

- **De la même manière, pour ce qui concerne les zones Auh en situation périphérique par rapport au centre-bourgs**, l'autorisation sous conditions des commerces de détail interroge. Il s'agit notamment des secteurs de Trompé Souris (Graçay) ; Maréchal Foch (Massay) ; Tertre du Beauvoir (Neuvy s/B.).

- **Dans la même logique, les possibilités d'implantation prévues au PLUiH dans certaines des zones Uv -telles qu'identifiées dans le PLUiH- même si elles s'avèrent assez contenues, ne sont pas en phase avec le DOO**. Cela peut donner lieu à une adaptation du règlement de la zone Uv ou le cas échéant à une modification du zonage sur les secteurs les plus problématiques.

7,5 km de linéaires commerciaux (L.151-16 du code de l'urbanisme) ont été identifiés dans le PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry dans les hypercentre de Vierzon, Neuvy s/B., Graçay, Massay, Foëcy. Cet outil sanctuarise la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux en interdisant les changements de destination. A cet égard, si l'outil est intéressant il convient de l'utiliser avec circonspection, en particulier lorsque le dynamisme commercial des espaces concernés s'avère modeste. En effet, dans les espaces concernés par cet outil, il ne sera par exemple pas possible de faire évoluer une cellule commerciale vacante vers un usage d'habitation sur les secteurs concerné, ce qui peut s'avérer finalement préjudiciable à la vitalité des linéaires identifiés.

Par ailleurs, le règlement des différentes zones ne permet pas nécessairement d'empêcher les positionnements commerciaux en dehors des centralités qui auraient pour seule finalité de capter les flux, sans contribuer à densifier une offre existante qu'ils contribueraient par ailleurs à fragiliser. Rien n'empêche par exemple l'implantation à proximité de certains nœuds d'infrastructures dans le pôle vierzonnais, actuellement classé en UD dans le document.

Enfin, il conviendra de s'assurer que les modalités d'extension des grands commerces existant à la date d'entrée en vigueur du SCoT, quelle que soit leur localisation sur le territoire, sont bien traduits dans le règlement du PLUiH tel que le prévoit le SCoT ABV.

Transition écologique et environnementale

Les réservoirs de biodiversité et espaces de perméabilité écologique du SCoT sont globalement bien préservés par le biais d'un zonage agricole ou naturel, adaptés à leur protection. Les prescriptions en matière de biodiversité du SCoT ABV relève de l'orientation 1.1 du DOO, et plus particulièrement des objectifs prospectifs OP1 à OP12 et pour la gestion de la ressource en eau et des risques des objectifs OP13 à OP24.

Les secteurs suivants pourraient cependant être réinterrogés et/ou complétés par des dispositions réglementaires adaptées au regard des orientations du SCoT, au regard de leur proximité avec des éléments identifiés au titre de la TVB.

- **Graçay (Plaisance)** : secteur concerné par de fortes probabilités de zones humides, pour partie confirmées par l'évaluation environnementale.
- **Neuvy s/B. (Tertre de Beauvoir)** : extension en zone Natura 2000, dans laquelle l'OAP ne permet pas nécessairement d'assurer la continuité écologique et, surtout, elle n'intègre pas de dispositions permettant de maitriser le risque incendie comme le prescrit l'OP21 du SCoT qui enjoint à ne pas prévoir de nouveaux quartiers enclavés et à ménager des espaces tampon permettant d'éviter la fermeture du milieu sur les interfaces avec les espaces boisés.
- **Vierzon** : Au regard de la proximité des secteurs de développement des champs des renards, de Tabalou, du Cheval Moreau qui couvrent près de 10 ha en intensification de l'enveloppe urbaine, il aurait été intéressant d'envisager un principe commun de continuité écologiques entre les trois OAP, pour favoriser la biodiversité en ville et répondre aux enjeux liés à la trame noire prévue par l'OP11 du SCoT ABV.

Le projet de PLUiH identifie 29 mares à protéger, 11 arbres remarquables au titre du 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que 149 ha d'éléments naturels à protéger (espaces verts, cœurs d'ilots…). 13 km de haies sont protégés dans le document, et participent à répondre à l'OP7 du SCoT Avord-Bourges-Vierzon.

1537 ha de zones humides ont été repérées sur la base des travaux du conservatoire des espaces naturels : toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide y sont par principe interdites (quelques dérogations existent concernant la défense, la sécurité civile ou encore les aménagements légers pédagogiques notamment). En s'appuyant sur les zones de forte probabilité de zones humides recensées par le SCoT, le PLUiH aurait pu compléter davantage la connaissance en la matière. Ceci étant, à l'exception de la zone économique de la Plaisance, aucune zone de développement future n'est directement concernée par les secteurs de forte probabilité identifié par le SCoT.

Le PLUiH distingue 7 480 ha d'espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements ; il entraine de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement. L'OP8 du SCoT recommande d'utiliser à bon escient le classement en Espaces Boisés Classés (L113-1 du code de l'urbanisme) et le classement au titre des paysages (L151-23 du Code de l'urbanisme), en les réservant prioritairement aux boisements de surface inférieure aux seuils de défrichement, aux formations boisées non dotées de documents de gestion durable, aux petits bosquets et aux haies bocagères. Le SCoT recommande à ce titre que ces classements **soient justifiés par un motif urbanistique ou apporter une véritable plus-value en termes de protection,** au risque d'aller à l'encontre des objectifs de gestion et de valorisation durable de ces espaces. Les bois classés sur cette base à St Hilaire, St Laurent, St Outrille, Thénioux, Vierzon, Dampierre en G., Foëcy, Genouilly, semblent dans cette perspective assez conséquents et au-dessus des seuils départementaux.

Le projet de PLUiH autorise l'agrivoltaïsme en zone A (qui répond à la définition et aux critères définis par l'arrêté d'avril 2024). Les installations photovoltaïques ne sont quant à elles pas autorisées en zone A et en zone N, à l'exception des zones « Ne », qui correspond plus largement aux activités économiques isolées en zone naturelle. Les possibilités s'avèrent ainsi particulièrement limitées, et le règlement s'assure que les installations en question respectent les critères des décrets et de l'arrêté de décembre 2023 qui permettent de ne pas les considérer au titre de la consommation d'espaces. A noter que le PLUiH définit une zone Ne sur la commune de Massay qui a vocation à accueillir une unité de méthanisation. En matière d'EnR, plusieurs emplacements réservés sont identifiés dans le PLUiH pour de l'agrivoltaïsme (Nohant en G., Saint Laurent, St Georges s/ la P.), et un pour de l'éolien à Nohant en G.

Les OAP prévoient un principe « général » de gestion des eaux pluviales en amont du projet, visant à limiter les pressions urbaines, à assurer une fonctionnalité de la trame bleue et une valorisation du paysage. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales y sont également encouragés. Ces dispositions restent cependant assez génériques et gagneraient cependant à être davantage systématisé (OP15 du SCoT) et précisée dans les principes généraux d'aménagement en diversifiant les exemples (aménagements hydrauliques doux, revêtements perméables...) et parfois mieux contextualisé, lorsqu'il y a lieu, dans les OAP de secteurs, à l'image de certaines d'entre elles qui intègrent des orientations participant directement à cette gestion intégrée (Noues paysagères dans l'OAP Jean Jaurès à Foëcy, espace et stationnement perméable dans certaines OAP à Mery s/C., Neuvy s/B., Vierzon, St Georges sur la P....espaces verts à créer dans certaines autres OAP...)

En matière de risque, il convient de noter qu'aucun secteur de développement de l'urbanisation ne concerne les zones d'expansion de crues (ZEC) intégrées dans les espaces de perméabilité humide du SCoT ABV. Concernant le risque incendie, il pourrait être intéressant de prévoir dans le règlement zone N l'autorisation des constructions, installations, ouvrages etc... nécessaire à la gestion du risque incendie.

Paysage et OAP thématiques

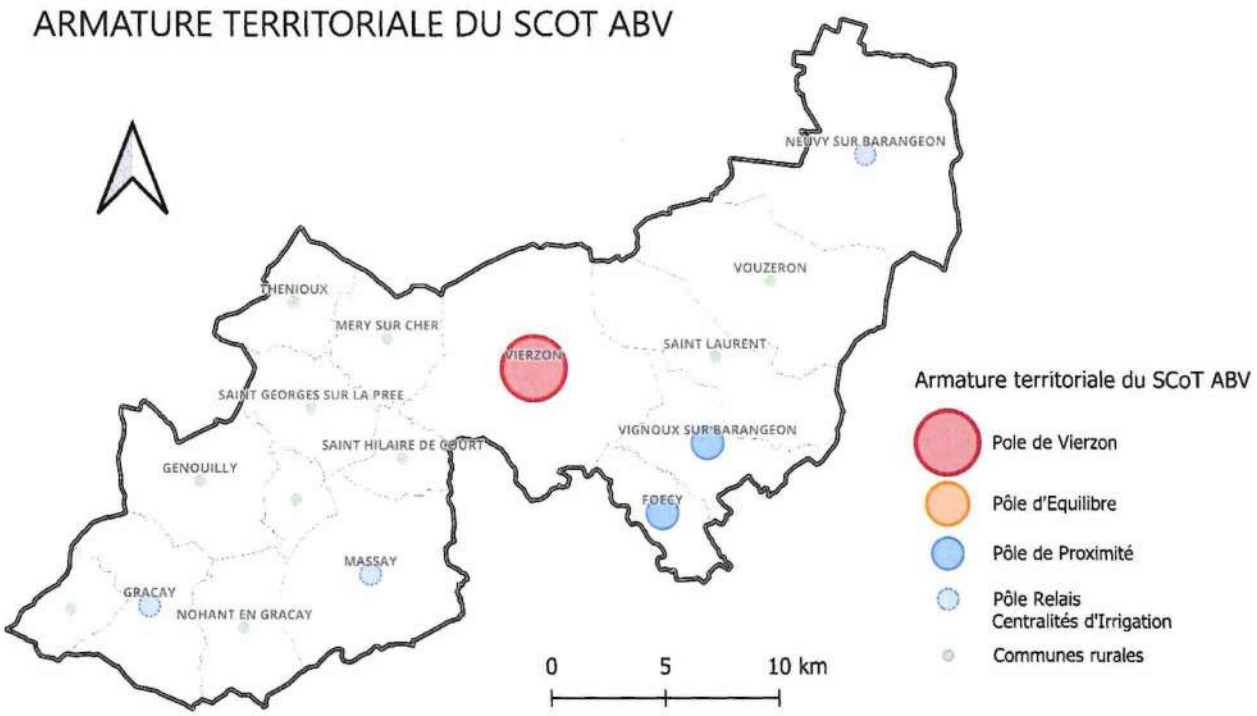
En matière de paysage, le PLUiH respecte les ruptures d'urbanisation identifiées par le SCoT au titre de son OP25. Il prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur les deux entrées de ville est et ouest du pôle vierzonnais, identifiées par le SCoT ABV au titre des OP26 et 27. Ces orientations intègrent des dispositions qui participent aux objectifs du SCoT, en traitant les aspects d'intégration paysagère et fonctionnelle (insertion du bâti, qualité architecturale, maitrise de l'affichage publicitaire) avec des orientations liées à la multifonctionnalité des zones, à leur accessibilité par différents modes doux et actifs, à la diversité écologique, notamment en limitant les ruissellements (principe de désimperméabilisation, d'hydraulique douce, de plantation d'espèces locales...).

L'essentiel des OAP de secteurs intègrent pour les différentes zones à urbaniser des dispositions relatives à l'intégration paysagère et à un traitement paysager des franges, dans la logique de l'OP42 du SCoT qui enjoint à organiser des lisières urbaines à même de limiter les conflits d'usage entre fonction résidentielle et agricole, par le biais de traitements paysagers adaptés. A cet égard, l'OAP de Saint Outrille fait figure d'exception et gagnerait à être complétée.

Dans la logique promue par le SCoT ABV (OP82), le projet de PLUiH prévoit une OAP thématique « Parvis de gare » qui vise à promouvoir l'intermodalité, à affirmer la fonction du parvis comme espaces public intégrant différents usages et différents modes, et à renforcer la présence du végétal. Les principes d'aménagement des OAP de secteurs intègrent des dispositions relatives à la connexion et à l'accessibilité des secteurs d'urbanisation future, ainsi qu'à l'offre de stationnement. Certaines OAP de secteurs intègrent des orientations de principe pour créer ou renforcer les liaisons douces dans les secteurs d'urbanisation futures. Ces principes auraient gagné à être généralisés dans l'ensemble des OAP, dans la logique posée par l'OP85.

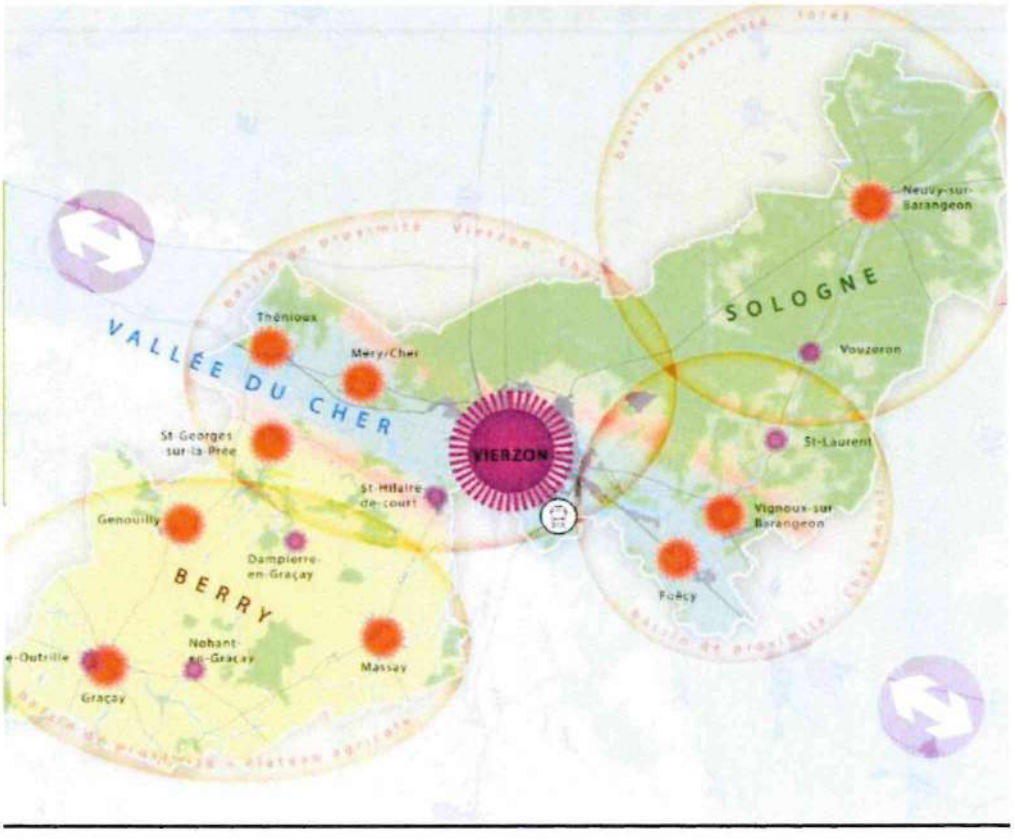
Le PLUiH intègre enfin une OAP « système alimentaire » qui vise à soutenir le maraichage, et l'agriculture de proximité, à améliorer les franges urbaines, à intégrer la production agricole aux programmes d'aménagement urbains et à promouvoir les circuits-courts et la consommation locale (multiplication des points de vente, accessibilité aux points de vente, approvisionnement locale de la cuisine centrale de Vierzon…).

Annexe n°2 à la délibération n°1 du Bureau Syndical du 24 juin 2026



Annexe n°3 à la délibération n°1 du Bureau Syndical du 24 juin 2026

Armature territoriale du PLUiH Vierzon-Sologne-Berry



Annexe n°4 à la délibération n°1 du Bureau Syndical du 24 juin 2026

Synthèse des zones à urbaniser

ZONES AUh								
	Nombre d'ha demandés par les communes				Densité appliquée	Projection du nombre de logements	Densité appliquée	Projection du nombre de logements
	habitat	équipement	éco	Total	armature PADD		armature SCOT	
DAMPIERRE EN GRACAY	0,5			0,5	12	6	12	6
FOECY	2,9		2,6	5,5	15	43	15	43
GENOUILLY	0,7			0,7	15	11	12	9
GRACAY	0,8	1	5,3	7,1	15	12	15	11
MASSAY	0,8		16,21	17,0	15	12	15	12
MERY	2,0			2,0	15	31	12	24
NEUVY SUR BARANGEON	2,7			2,7	15	41	15	40
NOHANT EN GRACAY	0,4			0,4	12	5	12	5
SAINT GEORGES SUR LA PREE	0,9		0,9	1,8	15	14	12	11
SAINT HILAIRE DE COURT				0,0	12	0	12	0
SAINT LAURENT	0,6			0,6	12	7	12	7
SAINT OUTRILLE	1,8			1,8	12	21	12	21
THENIOUX	0,9			0,9	15	14	12	11
VIERZON	20,8		4,4	25,2	23	479	23	479
VIGNOUX SUR BARANGEON	2,1		1,9	4,0	15	31	15	31
VOUZERON	0,5			0,5	12	6	12	6
Total	38,4	1,0	31,3	70,7		731		716

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

849 logements prévus dans le cadre des OAP