PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires

Service connaissance aménagement, planification et sécurité
Bureau documents d'urbanisme et planification
Affaire suivie par : Véronique Rossignol
02 34 34 64 36
ddt-cdpenaf@cher.gouv.fr

Bourges, le 23 JUIL. 2026

DOCUMENT D'URBANISME

Avis de la CDPENAF du 09 juillet 2026 sur le PLUi-H arrêté de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry a été arrêté par délibération du conseil communautaire 04 décembre 2025.

Conformément aux dispositions des articles L. 153-16 et 153-17 du code de l'urbanisme ainsi que de l'article 4 du règlement intérieur de la CDPENAF du Cher, la commission a été saisie pour le projet de PLUi arrêté.

La communauté de communes se compose de 16 communes et est couverte par le SCoT Avord Bourges Vierzon approuvé le 04 février 2026.

Examen du PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été présenté en CDPENAF le 19 septembre 2024. La commission a émis un avis favorable et a attiré l'attention de la communauté de communes sur :
- l'ambition démographique qui, bien que modérée, venait en contre-pied de la décennie passée,
- la consommation d'espaces permettant d'atteindre la trajectoire ZAN, notamment sur le volet économique et en tenant compte de la consommation en cours depuis 2021.

La communauté de communes présente son PLUiH, fruit de l'investissement de tous les élus du territoire.

L'armature territoriale se décline de la façon suivante :

- 1 pôle urbain,
- 9 pôles de proximité,
- 6 villages.

I - Scénario démographique et besoin en logement et en foncier lié à l'habitat

Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi-H de la communauté de communes prévoit une croissance annuelle de 0,15 % à l'horizon 2035 soit 850 habitants supplémentaires et une population des ménages de 37 905. Ce scénario démographique est compatible avec ce que prévoit le SCoT du PETR Centre Cher soit une augmentation de la population d'environ 0,20 % par an à horizon 2044.

Le parc immobilier ne correspond plus aux besoins, il est composé de grandes maisons, de logements vacants et logements indignes.

Le besoin total en logement s'élève à 1095 logements en 15 ans soit 73 logements par an. La communauté de communes précise que l'extension foncière est limitée et ciblée, soit une consommation de 38,4 ha.

Le PLUiH prévoit la remise sur le marché de 105 logements vacants, ce qui représenterait un rythme de 7 logements par an. Résorber la vacance est un véritable enjeu pour la collectivité.

Le besoin en logements neufs est justifié par le desserrement des ménages et le scénario démographique. Il est compatible avec les objectifs du SCoT. Le PLUi-H fixe un objectif de densité de 23 logements/ha pour le pôle urbain, de 18 logements/ha pour les pôles de proximité et 12 logements/ha pour les villages.

II – Stratégie de développement économique

La communauté de communes précise que le développement du territoire repose sur l'exploitation de sa connectivité et la valorisation de ses ressources. Il est prévu des besoins fonciers de l'ordre de 31,3 ha en extension, répartis pour conforter les pôles d'activités existants. Il a été fait en sorte que tout le territoire puisse bénéficier du potentiel économique.

III – Espaces agricoles, naturels et forestiers

La communauté de communes précise en séance qu'une erreur matérielle sur le règlement graphique a été relevée récemment. En effet, un certain nombre de parcelles ont été zonées N au lieu de A. Cette erreur sera régularisée lors de l'approbation du PLUiH.

IV - Consommation d'espaces

La loi « climat et résilience » (LCR) de 2021 impose que la consommation d'espace sur le territoire doit être au maximum de 50 % par rapport à la consommation de la période de référence 2011-2021. Sur cette période, 132,5 ha ont été consommés. Sur la période 2021-2031, le PLUi-H prévoit une consommation de 69,75 hectares soit une réduction de la consommation d'ENAF de 47 % vis-à-vis de la période ZAN (compatible avec le SCOT).

La communauté de communes a fait le choix de neutraliser la consommation d'ENAF des zones d'aménagement concertées (ZAC) du territoire.

V - Les OAP

En ce qui concerne les projets en extension, des secteurs dédiés au développement résidentiel (zone 1 AUh) et des secteurs dédiés au développement d'activités économiques et d'équipement (zone 1AUe) ont été identifiés.
Leur surface s'élève à 37,9 ha pour la zone 1 AUh et à 32,3 ha pour la zone 1 AUe.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP sectorielles prévoit une échéance à court ou à moyen terme.

VI - Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le projet prévoit 44 STECAL :
- 13 STECAL pour les activités économiques et les installations de production d'énergies renouvelables pour 21, 3ha,
- 26 STECAL pour les activités touristiques en zone naturelle pour 51,7 ha,
- 3 STECAL pour les activités de carrières pour 189,5 ha,
- 1 STECAL pour une aire d'accueil des gens du voyage pour 1,2 ha,
- 1 STECAL pour les hébergements en zone naturelle pour 2,5 ha.

La consommation foncière totale de ces STECAL est **de 266,2 ha**.

VII - Changements de destination

En zone A et N, les bâtiments pouvant changer de destination ont bien été identifiés sur le règlement graphique.

La collectivité a identifié 206 bâtiments. Ces bâtiments ont été sélectionnés grâce à l'analyse de plusieurs critères : ils ne doivent pas compromettre l'activité agricole existante, les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, les circulations agricoles (animaux, engins), et doivent être desservis par les réseaux d'eau et d'électricité et un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

VIII – Règlement en zones A et N pour les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants

Le règlement des zones A et N autorise les extensions des constructions à usage d'habitations existantes et la construction de leurs annexes de manière limitée et concentrée.

Ont été reclassés en zone A et N un certain nombre de hameaux. Néanmoins, une certaine souplesse a été admise en permettant les extensions et les annexes en les encadrant.

XIX - ENR

Le PLUi-H identifie des secteurs en zone N pouvant accueillir des installations de production d'énergies renouvelables. En zone Ne, sont autorisées sous conditions les installations photovoltaïques au sol, les éoliennes ou les unités de méthanisation.

En zone A, les installations agrivoltaïques sont autorisées sous conditions.

Échanges :

Suite aux échanges en réunion, les éléments suivants sont relevés par des membres de la CDPENAF.

Scénario démographique

Bien qu'il soit inférieur à ce que prévoit le SCOT, le scénario démographique retenu paraît fort ambitieux au regard de l'évolution de la population pour justifier les besoins en nouveaux logements. En effet, il est regrettable que les élus ne fassent pas le pari d'un scénario réaliste qui n'empêche pas de construire un document prospectif. La communauté de communes précise que c'est un objectif politique. Tout sera mis en place pour y arriver.

Lutte contre la vacance

Le territoire enregistre une perte de la population depuis une dizaine d'années ce qui génère une augmentation de la vacance de logements. Cette vacance devrait être davantage prise en compte avant d'envisager de nouvelles constructions. L'idée de la communauté de communes est d'enrayer cette augmentation. C'est pourquoi, elle s'est fixée un objectif de remettre sur le marché 7 logements par an, ce qui est déjà beaucoup. En effet, ces logements ne correspondent plus au besoin de la population. Il est nécessaire d'adapter les logements aux nouveaux habitants.
La baisse de la vacance de logements dans les années 90 peut s'expliquer par un certain nombre de renouvellement.

Consommation d'espaces en extension

Les membres de la commission s'interroge sur le besoin de 60 ha en extension. La communauté de communes précise qu'une attention particulière a été accordée aux espaces agricoles. La plupart de ces terrains étaient déjà fléchés en extension urbaine dans les documents d'urbanisme actuels.

Activité économique

Le projet semble concentrer les possibilités de développement sur la ville de Vierzon, au détriment des communes voisines. A titre d'exemple, un artisan souhaitant agrandir son atelier dans une commune limitrophe verrait ses possibilités très limitées, voire impossible. En effet, le potentiel prévu pour les communes dites rurales est faible, voire inexistant. Des zones AU ont été fléchées pour étendre les activités existantes. Seuls 29 ha sont prévus pour les pôles de proximité. Cela paraît faible. En effet, les entrepreneurs ne sont peut-être pas intéressés pour s'implanter sur Vierzon.
De plus, il est regrettable que le développement économique prévu soit beaucoup axé sur la logistique et les transports (exemple de la base logistique) qui vont apporter beaucoup de nuisances aux habitants et à la nature.

Agriculture
La communauté de communes précise que le nombre d'exploitants diminue. Cependant, il est observé une augmentation des surfaces moyennes.

Les énergies renouvelables
Le photovoltaïque est prévu dans le PLUiH. Les membres de la CDPENAF demande à la communauté de communes d'observer une vigilance particulière sur l'intégration paysagère ainsi que sur les atteintes à la biodiversité.
De plus, il faudrait éviter d'utiliser les zones d'activités économiques pour l'implantation de ces projets.

Règlements écrit et graphique
Il est regrettable que cette erreur de zonage n'ait été constatée qu'à ce stade de la procédure (parcelles zonées ou lieu de A).
Le règlement écrit fixe des règles de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles à un niveau jugé insuffisant et peu réaliste. A titre d'exemple, un silo construit il y a près de 20 ans atteint déjà 11 m de hauteur (hors cyclone). Il faudrait les revoir à la hausse. Il en est de même pour la hauteur autorisée pour les serres. Ces normes sont particulièrement contraignantes.
Les prescriptions concernant les clôtures sont inadaptées aux élevages ovins et bovins.
Une ouverture des haies limitée à 2,50 m est jugée peu réaliste pour les besoins agricoles.

OAP
La création d'une OPA dédiée au « système alimentaire » est intéressante.

Un membre de la CDPENAF a souligné par ailleurs, un certain nombre de points positifs dans l'élaboration de ce document.

Les membres de la CDPENAF regrettent que les STECAL n'aient pas fait l'objet d'une présentation en séance.

Il est également évoqué les difficultés de remplacement des arbres morts, compte tenu des besoins en arrosage, particulièrement dans le contexte actuel de canicules répétées.

Avis :

La CDPENAF a émis un avis défavorable à la majorité sur le PLUi arrêté. Malgré le travail conséquent réalisé pour l'élaboration de ce document, notamment sur la consommation d'espaces, l'erreur de zonage (parcelles zonées N au lieu de A) aurait dû être relevée avant l'arrêt de projet. La vision actuelle du dossier ne permet pas d'apprécier la réalité du terrain. Le règlement écrit devra être également modifié pour tenir compte des observations formulées ci-dessus (règles de hauteur des bâtiments agricoles, implantation des clôtures, ouverture des haies). Au regard des modifications à apporter, les membres de la CDPENAF invitent la communauté de communes à ré-arrêter son projet de PLUi avant mise à enquête publique.

Pour le président de la CDPENAF,
Le directeur adjoint,

Bertrand DUGRAIN