



PLUi-H

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

de la Communauté de communes de Vierzon-Sologne-Berry

Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

11 septembre 2026

Sommaire

Sommaire _____ 1

Préambule _____ 2

Présentation synthétique de l'avis de la MRAe _____ 2

Note de lecture _____ 3

Réponses apportées aux recommandations de la MRAe _____ 4

Sur le scénario démographique : _____ 4

Sur la consommation d'espace :_____ 4

Sur l'évaluation environnementale : _____ 5

Sur la préservation de la biodiversité et des zones humides _____ 5

Préambule

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry a été arrêté lors du conseil communautaire du 4 décembre 2025. Le PLUi-H arrêté est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles L104-1 et suivants et R.104-11 et suivants du Code de l'urbanisme. À ce titre, il a été adressé pour avis le 8 avril 2026 à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la Région Centre -Val de Loire qui disposait d'un délai de 3 mois pour rendre son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan.

Réunie le 8 juillet 2026 en visioconférence, la MRAe a délibéré et transmis son avis à la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry le 10 juillet 2026. Cet avis doit figurer, de la même façon que les avis des personnes publiques associées, dans le dossier de l'enquête publique qui sera conduite au dernier trimestre 2026 avant l'approbation définitive du PLUi-H. Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Dans son avis, l'autorité environnementale a invité la communauté de communes à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse, qui doit préciser comment elle envisage de tenir compte de son avis, le cas échéant en modifiant son projet. C'est l'objet de ce présent document.

Présentation synthétique de l'avis de la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent le scénario démographique, la consommation d'espaces, la justification des besoins d'extension, les indicateurs de suivi, les zones humides et leur recensement, l'évaluation environnementale des OAP, l'évaluation des gaz à effet de serre et les milieux naturels et leur préservation.

Note de lecture

Le présent mémoire présente ainsi les réponses apportées aux recommandations de la MRAe. Par souci de simplicité de lecture et de traçabilité, les réponses sont apportées pour chacune des 7 recommandations.

Pour chacune des recommandations de la MRAe, les observations formulées et les modalités de prise en compte envisagées sont traitées conformément à la présentation suivante :

1) Recommandation synthétique de la MRAe

La prise en compte envisagée

Réponses apportées aux recommandations de la MRAe

Sur le scénario démographique :

1) L'autorité environnementale recommande d'asseoir le programme de construction de logement sur un scénario démographique justifié.

Le scénario démographique retenu par la communauté de communes repose sur l'hypothèse d'une croissance de 0,15 % par an, partagée avec le SCoT Avord-Bourges-Vierzon. Cette trajectoire est justifiée dans le rapport de présentation (pièce 1.1 du dossier d'arrêt) et traduit une volonté assumée d'inverser les tendances récentes de déprise démographique et de conforter le rôle de Vierzon comme second pôle départemental, en s'appuyant notamment sur les perspectives de développement économique et d'emploi.

La programmation de logements est calibrée pour répondre à ces objectifs. Bien que jugée importante, elle reste toutefois inférieure à la prospective retenue par le SCoT, qui prévoit 99 logements par an pour Vierzon-Sologne-Berry , contre 73 logements par an retenus dans le PLUi-H.

L'évaluation environnementale pourra être complétée afin de mieux expliciter la méthode ayant conduit au choix de ce scénario, les différentes hypothèses étudiées ainsi que leur traduction en besoins de logements.

Sur la consommation d'espace :

2) L'autorité environnementale recommande d'associer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU à un échéancier.

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, les zones 1AU font déjà l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, distinguant le court, le moyen et le long terme. Les OAP sectorielles pourront, le cas échéant, préciser davantage ce phasage.

Cette programmation plus fine permettra de réguler l'ouverture à l'urbanisation et de contribuer au respect de l'objectif intermédiaire de réduction du rythme de l'artificialisation à l'horizon 2031. L'évaluation environnementale pourra également être complétée en conséquence.

3) L'autorité environnementale recommande de justifier la quantification des besoins en surface pour les activités économiques et l'habitat.

Les besoins fonciers dédiés à l'habitat et aux activités économiques résultent de la territorialisation de la consommation foncière définie par le SCoT. Les surfaces à vocation économique ont été priorisées sur les pôles de proximité afin de maintenir et d'accueillir les activités dans les communes en appui du pôle de Vierzon, où l'activité économique est principalement concentrée dans les secteurs de ZAC.

Les besoins fonciers liés à la production de logements sont explicités dans le rapport de justification (pièce 1.1). Ils correspondent aux besoins résiduels après mobilisation des capacités de renouvellement urbain, résorption de la vacance et densification.

Sur l'évaluation environnementale :

4) L'autorité environnementale recommande de revoir la définition des indicateurs de suivi en déterminant des valeurs cibles chiffrées et justifiées.

Les indicateurs de suivi du PLUi-H ont été définis conformément à l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme : : « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.* ».

Certains mesurent des tendances à engager et d'autres des cibles précises. Les quatorze indicateurs retenus couvrent les principales thématiques du projet (mobilités, milieux naturels et paysages, eau, risques et nuisances, équipements, énergie et déchets) et sont jugés pertinents et proportionnés pour assurer leur appropriation par la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry.

Si les données disponibles le permettent, les valeurs cibles actuellement qualitatives, pourront être précisées (exemple : valeurs cibles du PCAET…).

Sur la préservation de la biodiversité et des zones humides

5) L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par les différents inventaires des zones humides menés dans le cadre de sa rédaction, ou du moins d'en fournir une synthèse détaillée.

L'état initial de l'environnement s'appuie sur les enveloppes de zones humides à très forte probabilité identifiées dans le cadre des SAGE Cher Amont, Cher Aval et Yèvre-Auron. Ces données ont été intégrées à l'analyse de la sous-trame des milieux aquatiques et prises en compte en tant que réservoirs de biodiversité humides. Les données de localisation des zones humides du SAGE Sauldre ne sont pas encore disponibles, ce qui explique la dissymétrie de couverture de l'inventaire entre l'ouest et l'est du territoire intercommunal.

À partir de novembre-décembre 2026, des visites de terrain pourront être réalisées par les écologues afin de vérifier et de préciser la présence de zones humides sur les secteurs identifiés comme potentiellement humides à l'issue de l'EIE. Les résultats des investigations pédologiques seront intégrés au dossier et permettront d'actualiser l'évaluation environnementale. Le cas échéant, un nouvel arbitrage politique pourra être engagé afin de statuer sur le maintien ou la suppression des zones à urbaniser (AU) concernées par la présence de zones humides.

6) L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale traitant des OAP, afin d'introduire une analyse des choix de secteur soumis à OAP, puis de déterminer avec précision les incidences résiduelles de ces OAP sectorielles sur la biodiversité, en justifiant la nature et la pertinence des mesures prises en réponse aux incidences brutes des OAP.

Les OAP inscrites au PLUi-H résultent de choix déjà opérés par les élus au cours de son élaboration. Pour chaque secteur, une analyse des incidences environnementales a été réalisée et a conduit, le cas échéant, au retrait de certains secteurs de projet.

Le volet relatif à la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) pourra être complété dans le rapport de justification et dans l'évaluation environnementale afin de mieux expliciter le processus ayant conduit à la sélection des secteurs de projet retenus, à la réduction de leur périmètre ou à leur maintien en connaissance des enjeux environnementaux identifiés. Pour ces derniers secteurs, un passage écologue est prévu à l'automne 2026

pour compléter les inventaires faune-flore afin de préciser les enjeux et d'identifier les secteurs susceptibles de nécessiter la mise en œuvre de mesures compensatoires ou, le cas échéant, d'être supprimés à l'issue de l'enquête publique.

Pour les secteurs présentant des enjeux modérés à forts, l'évaluation environnementale précisera également le passage de l'incidence brute à l'incidence résiduelle, ainsi que la nature des impacts identifiés et les mesures correspondantes d'évitement, de réduction ou, le cas échéant, de compensation.

Des investigations faune-flore complémentaires sont prévues à l'automne 2026. Leurs résultats pourront conduire à réexaminer les incidences de certains secteurs, notamment en cas de présence de zones humides, et, le cas échéant, à définir des mesures complémentaires ou à réinterroger le maintien de certaines zones AU dans le cadre des arbitrages postérieurs à l'enquête publique.

7) L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre afin d'en avoir une estimation claire à l'échelle du territoire, et le cas échéant, d'en tirer les conséquences en matière de mesures de maîtrise de ces émissions.

L'état initial de l'environnement chiffre précisément la situation de référence en reprenant les données du PCAET. Le PLUi-H contribue à l'atteinte de ces objectifs au travers de ses orientations d'aménagement : « Limiter la consommation foncière du territoire (1.1) », « Engager les transitions en matière de mobilité durable (2.1) », « Préserver la fonctionnalité du maillage écologique (3.4) » …

L'analyse climat-énergie du rapport de présentation pourra être renforcée afin de mieux expliciter les incidences du PLUi-H sur les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire. Les indicateurs de suivi pourront également être complétés, dans la limite des données disponibles, afin de mieux apprécier l'évolution des émissions et la contribution du PLUi-H aux objectifs territoriaux en matière de climat-énergie.

En revanche, le PLUi-H, en tant que document de planification de l'occupation des sols, n'a pas vocation à produire d'un bilan carbone prospectif quantifiant précisément les émissions supplémentaires qui pourraient résulter de l'accueil de nouvelles populations ou à la réalisation des projets permis par le PLUi-H. Une telle évaluation repose sur de nombreuses hypothèses et dépasse le niveau de précision pouvant être raisonnablement attendu dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi-H.