



PLUi-H

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

de la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry

Note de prise en compte des avis PPA

11 septembre 2026

NOTE D'INFORMATION À DESTINATION DU PUBLIC RELATIVE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES RECUEILLIS

À la suite de l'arrêt par le conseil communautaire de Vierzon-Sologne-Berry, le 4 décembre 2025, du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), les Personnes Publiques Associées ont été consultées conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Les avis reçus sont joints au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, le projet de PLUi-H pourra être modifié pour tenir compte de ces avis.

Cette note vise à informer le public des évolutions envisagées par la Communauté de communes porteuse de son élaboration, sur le dossier de PLUi-H en réponse aux avis émis par les PPA.

Sommaire

SOMMAIRE **3**

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES **4**

AVIS FAVORABLES SANS OBSERVATION 4
AVIS FAVORABLES AVEC OBSERVATIONS OU RECOMMANDATIONS 4
AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES 5
AVIS NEGATIF 5
SANS AVIS 5

PRISE EN COMPTE ENVISAGEE DES AVIS DES PPA **6**

THEME 1 · DIAGNOSTIC FONCIER 6
THEME 2 · PROGRAMMATION DE LOGEMENTS ET JUSTIFICATION DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE 6
THEME 3 · SOBRIETE FONCIERE ET TRAJECTOIRE DE CONSOMMATION D'ENAF 6
THEME 4 · EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT 6
THEME 5 · ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DEMARCHE ERC 7
THEME 6 · RISQUE INCENDIE ET OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT 7
THEME 7 · PAYSAGE, PATRIMOINE ET QUALITE URBAINE 7
THEME 8 · MOBILITES ET TRADUCTION OPERATIONNELLE DU PADD 7
THEME 9 · OAP THEMATIQUES 8
THEME 10 · OAP SECTORIELLES 8
THEME 11 · AMENAGEMENT COMMERCIAL 9
THEME 12 · EMPRISES FERROVIAIRES 9
THEME 13 · REGLEMENT AGRICOLE ET CONDITIONS D'EVOLUTION DES EXPLOITATIONS 9
THEME 14 · REGLEMENT GRAPHIQUE 10
THEME 16· ZONES NATURELLES ET PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE 10
THEME 17 · LOI BARNIER 10
THEME 18 · PRODUCTION D'ENERGIE PHOTOVOLTAÏQUE 10
THEME 19 · SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET ANNEXES 11
THEME 20 · INDICATEURS DE SUIVI 11

Synthèse des avis des personnes publiques associées

L'article R153-4 du code de l'urbanisme prévoit que les *« personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables*. »

Avis favorables sans observation

- **La Communauté de communes Sologne des Rivières** a émis un avis favorable.
- **La Communauté de communes Terres Haut Berry** a émis un avis favorable.
- **Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)** a émis un avis favorable.

Avis favorables avec observations ou recommandations

- **Le Bureau Politiques de l'Habitat** a émis un avis favorable et *« tient à souligner les échanges constructifs entre le bureau d'étude et la personne en charge de l'urbanisme de la CDC qui ont permis l'élaboration d'un POA de qualité ».*

    - *Le bureau considère toutefois que le scénario démographique et, par conséquent, le volume de production de logements neufs sont surdimensionnés et invite la collectivité à réorienter plus fortement sa stratégie vers la reconquête de la vacance, la rénovation du parc existant, les petits logements et le développement ciblé du logement locatif social, tout en sécurisant les moyens nécessaires à la mise en œuvre des actions du POA.*

- **Le PETR Centre-Cher** a émis un avis favorable. Il souligne l'intérêt du travail conduit conjointement pendant l'élaboration du SCoT ABV et du PLUi-H, qui a permis d'anticiper la déclinaison des objectifs de sobriété foncière et les équilibres spatiaux en matière d'habitat et de développement économique.

    - *Ses recommandations portent principalement sur la programmation et la diversification de l'offre de logements, le phasage des OAP, l'aménagement commercial, la gestion de certains hameaux au regard de la TVB, l'usage des EBC, la gestion intégrée des eaux pluviales et le changement de destination en zone agricole.*

- **La SNCF** a exprimé un avis favorable.

    - *Elle formule un ensemble d'observations visant à assurer la protection, l'exploitation et la valorisation du domaine public ferroviaire. Elles concernent notamment les servitudes T1 et de visibilité aux passages à niveau, le classement des emprises ferroviaires, la compatibilité des EBC et des haies protégées avec les contraintes d'exploitation, ainsi que la création ou l'actualisation d'emplacements réservés au bénéfice de SNCF Réseau.*

Avis favorable avec réserves

- **La Direction Départementale des Territoires du Cher** a émis un avis favorable, avec la nécessité de « *lever […] les réserves avant l'approbation du document afin que l'avis demeure favorable* ».
    - *Les principaux sujets concernent l'analyse des capacités de densification et de mutation, la justification des besoins en logements et en foncier, la cohérence entre le PADD et les surfaces ouvertes à l'urbanisation, le phasage des secteurs 1AU, la prise en compte des zones humides et des continuités écologiques, l'assainissement et les réseaux, les OAP sectorielles, les STECAL, les règles de recul par rapport aux voies et les servitudes d'utilité publique.*
    - *L'État demande également plusieurs corrections de forme et de cohérence interne du dossier, notamment sur les annexes, le règlement graphique, les indicateurs de suivi et l'harmonisation des différentes pièces.*

Avis négatif

- **La Commission Départementale de Protection des Espaces Agricole, Naturels et Forestier (CDPENAF)** a rendu un avis défavorable.
    - *Elle reconnaît le travail conséquent réalisé, notamment sur la réduction de la consommation d'espaces, mais considère que l'erreur de zonage ayant conduit à classer en zone N des parcelles qui auraient dû relever de la zone A altère la lecture de la réalité agricole du territoire. Elle demande également une reprise du règlement sur la hauteur des bâtiments agricoles et des serres, les clôtures et l'ouverture des haies.*
- **La Chambre d'agriculture** a rendu un avis défavorable sur le projet de PLUi-H de la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry.
    - *Elle demande principalement de reconsidérer le classement en zone N de certaines parcelles cultivées et de revoir plusieurs dispositions du règlement agricole, notamment les hauteurs, les conditions de diversification des exploitations et certaines règles relatives aux clôtures. Elle appelle également à une meilleure prise en compte des circulations agricoles et des possibilités d'agrivoltaïsme.*

Sans avis

- **Le département du Cher** n'a pas rendu d'avis.

Prise en compte envisagée des avis des PPA

Les remarques, recommandations ou réserves émises par les PPA ont été regroupées par thème, permettant ainsi d'apporter une réponse commune à l'ensemble de celles-ci.

Thème 1 · Diagnostic foncier

L'État demande une reprise substantielle de l'analyse des capacités de densification et de mutation. La méthode d'identification des dents creuses et le taux de rétention doivent être explicités et harmonisés entre les pièces. Les friches d'activités et commerciales, les possibilités de division parcellaire, les ZAC et leurs capacités résiduelles ainsi que les disponibilités au sein des ZAE doivent être intégrées afin d'établir plus précisément les capacités mobilisables à l'intérieur des espaces déjà urbanisés.

- ***Prise en compte envisagée :*** *le diagnostic foncier pourra être actualisé et complété pour mieux rendre compte du potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines.*

Thème 2 · Programmation de logements et justification du scénario démographique

Les avis font apparaître deux lectures différentes de la stratégie démographique et de la programmation résidentielle.

Le service Habitat de la DDT considèrent que le scénario démographique et, par conséquent, le volume de production de logements neufs sont surdimensionnés. Les services de l'État ne remettent pas en cause le scénario démographique de +0,15 %/ an en tant que tel, celui-ci étant cohérent avec celui du SCoT. Il estime en revanche que les capacités ouvertes par les zones AUh pourraient permettre une production supérieure aux besoins affichés dans le PADD.

À l'inverse, le PETR Centre Cher souligne la cohérence du projet PLUi-H avec le SCoT en matière de prospective démographique et de besoin en logements, le chiffrage du PLUi-H étant inférieur à celui du SCoT.

- ***Prise en compte envisagée :*** *La communauté de communes prévoit de maintenir la trajectoire résidentielle retenue dans le projet arrêté et cohérente avec le SCoT.*

Thème 3 · Sobriété foncière et trajectoire de consommation d'ENAF

L'État relève une incohérence entre l'objectif de consommation d'espace affiché dans le PADD et les capacités ouvertes par le règlement graphique. Il demande de préciser la durée de référence du PLUi-H, annoncée selon les pièces sur dix ou quinze ans, ainsi que la prise en compte des consommations intervenues depuis 2021 et des éventuels coups partis. La démonstration de la trajectoire 2021 à 2031 doit être consolidée.

- ***Prise en compte envisagée :*** *le rapport de justification sera complété sur le volet des besoins fonciers et intégrera les coups partis depuis 2021. L'échéancier des OAP sectorielles sera précisé. 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.*

Thème 4 · Eau potable et assainissement

La DDT 18 demande de compléter l'état initial de l'environnement par une analyse des capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de confronter les extensions aux capacités des équipements. Il relève également l'absence ou le caractère partiel des zonages d'assainissement annexés.

- ***Prise en compte envisagée :*** *la capacité des réseaux d'eaux potables et d'assainissement est déjà analysée aux pages 47 et 48 de l'évaluation environnementale (Pièce1.3.1) Le cas échéant, elle pourra être complétée*

sous réserve des données disponibles. Les zonages d'assainissement disponibles pourront être sollicités auprès des communes et annexés au dossier lorsque disponibles.

Thème 5 · Évaluation environnementale et démarche ERC

L'État souligne la nécessité de renforcer l'évaluation environnementale sur la prise en compte des zones humides, la cohérence de la trame verte et bleue et la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC). Il demande également une attention renforcée aux secteurs présentant les enjeux les plus importants en matière de biodiversité et de continuités écologiques, notamment ceux concernés par Natura 2000. L'État regrette par ailleurs l'absence d'inventaire des zones humides et demande de mieux démontrer la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction pour certaines zones AU.

- ***Prise en compte envisagée :*** *la cartographie de la trame verte et bleue (TVB) sera harmonisée dans l'ensemble du dossier de PLUi-H. Les données disponibles, notamment celles du SMVAA, seront intégrées. Des investigations de terrain pourront être réalisées entre novembre et décembre 2026 sur les zones humides potentielles, les résultats de l'inventaire seront annexés au dossier. En cas de confirmation de la présence d'une zone humide sur un secteur de projet, les incidences seront réévaluées et pourront conduire à un nouvel arbitrage sur son maintien, son adaptation ou son retrait, ainsi que, le cas échéant, à la définition de mesures de compensation.*

- *La démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC), mise en œuvre tout au long de l'élaboration du PLUi-H, sera complétée afin de mieux rendre compte de son caractère itératif et des arbitrages successifs ayant conduit à éviter, réduire ou, le cas échéant, compenser les incidences sur l'environnement.*

- *Enfin, l'évaluation environnementale des secteurs ouverts à l'urbanisation pourra être approfondie, notamment par une analyse des effets cumulés des différentes opérations. L'OAP située en secteur Natura 2000 fera l'objet d'une démonstration renforcée de l'absence d'incidence significative.*

Thème 6 · Risque incendie et obligations légales de débroussaillement

L'État demande de consolider l'état initial de l'environnement sur le risque de feu de forêt et d'intégrer les obligations légales de débroussaillement dans les annexes et le règlement écrit.

- ***Prise en compte envisagée :*** *L'EIE sera complété sur la vulnérabilité du territoire au feu de forêt. La carte des zones soumises aux OLD sera annexée au PLUi-H et les obligations correspondantes seront rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit.*

Thème 7 · Paysage, patrimoine et qualité urbaine

L'État regrette le caractère général du diagnostic patrimonial et estime que les enjeux sont insuffisamment traduits dans les outils réglementaires. Il conseille aussi de reprendre les contours de certaines zones urbaines dans le règlement graphique afin de mieux rendre compte des spécificités patrimoniales.

- ***Prise en compte envisagée :*** *Le diagnostic patrimonial pourra être complété. Les limites de zones pourront faire l'objet d'une relecture spécifique et, le cas échant, d'un nouvel arbitrage avec la collectivité.*

Thème 8 · Mobilités et traduction opérationnelle du PADD

L'État considère que la stratégie de mobilité portée par le PADD est peu lisible dans ses déclinaisons opérationnelles. Il demande que le rapport de justification mette davantage en évidence les dispositions déjà prévues dans les OAP sectorielles et thématiques.

La chambre d'agriculture demande qu'un itinéraire de contournement de l'A20 soit créé pour les véhicules lents et les tracteurs.

- ***Prise en compte envisagée :*** *Le rapport de justification pourra être complété pour mieux expliciter la traduction de la stratégie de mobilité. Les compléments resteront proportionnés au champ réglementaire du PLUi-H, qui ne vaut pas plan de mobilité.*

- *La demande de création d'un itinéraire de contournement pour les tracteurs et véhicules lents le long de l'A20, formulée par la Chambre d'agriculture, ne relève pas directement de la compétence du document d'urbanisme.*

Thème 9 · OAP thématiques

L'État estime que les OAP thématiques, relèvent davantage de l'intention ou de la recommandation que de dispositions opposables. En outre, il déplore l'absence d'OAP « continuités écologiques ».

- ***Prise en compte envisagée :*** *La rédaction des OAP thématiques pourra être revue afin de distinguer plus clairement les orientations opposables des recommandations. Les dispositions relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales, à la perméabilité et à la végétalisation pourront être précisées et déclinées dans les OAP sectorielles.*

- *Une OAP thématique spécifique n'apparaît pas comme une obligation réglementaire en tant que telle, le code de l'urbanisme disposant que le PLUi-H doit traduire et justifier la prise en compte des continuités écologiques et des incidences du projet sur celles-ci mais ne précise pas la forme attendue. Le rapport de justification sera complété afin de mieux expliciter la prise en compte de la trame verte et bleue et la manière dont les enjeux associés ont été intégrés dans le projet de PLUi-H.*

Thème 10 · OAP sectorielles

Échéancier

L'État et le PETR convergent sur la nécessité d'associer les OAP sectorielles à un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

- ***Prise en compte envisagée :*** *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.*

Programmation et réponses proportionnées aux enjeux identifiés

Les services de l'État relèvent que plusieurs secteurs de projet nécessitent des ajustements concernant notamment leur programmation, les conditions d'accès et de desserte, l'assainissement, la gestion des eaux pluviales, les enjeux liés à la biodiversité et aux continuités écologiques, ainsi que la prise en compte des servitudes et contraintes réglementaires. Ils demandent également de mieux justifier certains choix de secteurs et de vérifier leur cohérence avec les orientations du PADD et du SCoT.

- ***Prise en compte envisagée :*** *la programmation des secteurs pourra être retravaillée et, le cas échéant, faire l'objet de nouveaux arbitrages politiques, pouvant conduire au reclassement ou au retrait de certains*

secteurs lorsque leur maintien apparaît incompatible avec les orientations du projet ou avec les enjeux environnementaux identifiés.

- *Les OAP pourront être complétées afin de préciser les conditions de desserte et de raccordement aux réseaux et le dimensionnement des aménagements de gestion des eaux pluviales. Les contraintes réglementaires et environnementales pourront être mieux explicitées.*

- *L'analyse environnementale pourra être renforcée afin de mieux expliciter la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » et le passage des incidences brutes aux incidences résiduelles. Des investigations complémentaires pourront conduire, le cas échéant, à réexaminer certains secteurs et leur maintien dans le projet.*

- *Enfin, les choix de secteurs pourront être davantage justifiés au regard de la stratégie foncière de la collectivité et des communes concernées.*

Thème 11 · Aménagement commercial

Le PETR Centre Cher soulève que certaines dispositions des zones urbaines périphériques ménagent des possibilités d'implantation commerciale plus larges que celles prévues par le SCoT ABV. Il appelle également à une utilisation prudente des linéaires commerciaux dans les centres bourgs confrontés à une déprise commerciale.

- ***Prise en compte envisagée :*** *les seuils et conditions d'implantation commerciale seront revus pour reprendre les dispositions du SCoT ABV. L'usage des linéaires commerciaux fera l'objet d'un arbitrage ciblé avec la Communauté de communes au regard de la situation commerciale des centralités concernées.*

Thème 12 · Emprises ferroviaires

La SNCF rappelle les contraintes d'exploitation à prendre en compte dans le PLUi-H et identifie les sujets concernés : servitudes T1, espaces boisés classés, emplacements réservés.

- ***Prise en compte envisagée :*** *la communauté de communes s'assurera que le dispositif réglementaire ne soit pas incompatible avec les besoins exprimés de la SNCF.*

Thème 13 · Règlement agricole et conditions d'évolution des exploitations

La CDPENAF et la Chambre d'agriculture demandent une reprise de plusieurs dispositions applicables en zone agricole : hauteurs maximales des bâtiments agricoles et des serres, clôtures inadaptées aux pratiques d'élevage et ouverture des haies. L'État demande parallèlement de ne pas distinguer artificiellement les différentes productions agricoles dans le règlement, au regard de la définition de l'activité agricole. Le PETR recommande de mieux encadrer le changement de destination, tandis que la Chambre d'agriculture considère cet outil comme un levier utile de diversification.

- ***Prise en compte envisagée :*** *le règlement pourra être modifié pour sécuriser la définition de l'activité agricole et revoir les hauteurs des bâtiments agricoles et des serres ainsi que les dispositions relatives aux ouvertures de haies. Les règles de clôtures seront réexaminées afin de ne pas créer de contraintes disproportionnées pour les élevages. La Communauté de communes ne prévoit pas de renforcer davantage l'encadrement du changement de destination, compte tenu de l'objectif de diversification des exploitations et des critères déjà prévus dans le règlement.*

Thème 14 · Règlement graphique

Erreur de classement de zone A en N

La CDPENAF et la Chambre d'agriculture ont émis un avis négatif en raison d'une erreur matérielle de classement de parcelles cultivées en zone N au lieu de la zone A.

- ***Prise en compte envisagée :*** *les parcelles cultivées identifiées seront reclassées en zone A, sous réserve des contraintes particulières liées notamment au PPRI.*

Erreur matérielle

Les PPA ont signalées des erreurs matérielles dans le règlement graphique : lisibilité des couleurs de certains STECAL, mentions d'entreprises dans les légendes, emplacement réservé contesté lorsque l'outil ne correspond pas à la destination envisagée.

- ***Prise en compte envisagée :*** *les erreurs matérielles de dénomination, de légende et de représentation seront corrigées. L'emplacement réservé destiné à un projet photovoltaïque privé est une erreur et sera supprimé.*

Thème 16· Zones naturelles et préservation de la biodiversité

L'État demande de mieux justifier le caractère limité des STECAL, notamment par l'indication de leur superficie, et de préciser les conditions de raccordement aux réseaux, d'hygiène et de sécurité.

Par ailleurs, le PETR invite à réinterroger le traitement de certains hameaux situés dans des espaces de perméabilité écologique, où le recours à des STECAL peut être plus adapté. Il attire également l'attention sur l'emploi très large de l'outil EBC.

- ***Prise en compte envisagée :*** *le rapport de justification sera complété par les superficies des STECAL et les conditions de desserte et de raccordement seront précisées dans le règlement écrit. Les hameaux concernés par les espaces de perméabilité écologique feront l'objet d'une relecture au regard du SCoT. La délimitation des EBC sera également revue afin de vérifier leur pertinence et leur compatibilité avec les objectifs de gestion des milieux.*

Thème 17 · Loi Barnier

Les services de l'État relèvent plusieurs fragilités sur les règles d'implantation et les reculs le long des voies à grande circulation.

- ***Prise en compte envisagée :*** *les règles d'implantation seront revues dans le règlement écrit. Les dispositions de recul seront sécurisées et, lorsque nécessaire, une étude au titre de la loi Barnier sera réalisée ou annexée.*

Thème 18 · Production d'énergie photovoltaïque

La CDPENAF demande une vigilance particulière sur le développement des installations photovoltaïques, notamment concernant : l'intégration paysagère des installations, les incidences sur la biodiversité et l'opportunité d'éviter l'implantation de projets de production énergétique dans les zones d'activités économiques. Les services de l'État précisent que certaines dispositions du règlement écrit gagneraient à être harmonisées et clarifiées afin d'éviter une fragilité juridique, notamment pour distinguer clairement : les installations photovoltaïques au sol, les installations agrivoltaïques, les installations relevant directement de l'exploitation agricole et les secteurs spécifiquement dédiés à la production énergétique.

- ***Prise en compte envisagée :*** *les règles relatives à la production d'énergie photovoltaïque pourront être harmonisées dans l'ensemble des pièces et précisées dans le règlement écrit.*

Thème 19 · Servitudes d'utilité publique et annexes

Les services de l'État demandent de compléter l'atlas cartographique des servitudes, d'ajouter les arrêtés d'institution disponibles et d'harmoniser les mentions figurant dans les préambules du règlement.

- ***Prise en compte envisagée :*** *un atlas cartographique sera constitué à partir des données géographiques disponibles, avec une mention précisant son caractère non exhaustif lorsque les données géographiques de certaines servitudes ne sont pas accessibles. Les arrêtés d'institution disponibles, les servitudes ferroviaires, les servitudes de monuments historiques et la cartographie des OLD seront ajoutés. Les préambules du règlement seront harmonisés.*

Thème 20 · Indicateurs de suivi

L'État demande de renforcer le dispositif de suivi par la définition d'un état initial et de valeurs cibles permettant d'apprécier réellement les effets de la mise en œuvre du PLUi-H.

- ***Prise en compte envisagée :*** *les 14 indicateurs de suivi retenus (mobilités, milieux naturels et paysages, ressource en eau, risques et nuisances, équipements, énergie, gestion des déchets) seront maintenus, jugés pertinents et proportionnés pour en assurer l'appropriation par la collectivité.*

- *En revanche, les valeurs cibles actuellement qualitatives (« maintien voire augmentation », « diminution de la production de déchets par habitant ») pourront être reprises pour être assorties, chaque fois que la donnée source le permet, d'une valeur chiffrée et d'une échéance.*