



Communauté de communes Vierzon Sologne Berry

ÉLABORATION DU PLUi-H

RÉUNION PUBLIQUES SUR LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET L'ENQUÊTE PUBLIQUE

29 JUIN, 30 JUIN et 7 JUILLET 2026

Le présent compte-rendu synthétise les échanges qui se sont tenus lors des réunions publiques organisées les 29, 30 juin et le 7 juillet 2026. Il n'est pas reporté l'ensemble des éléments figurant sur le support de présentation.

1. OBJECTIFS ET ORGANISATION DE LA REUNION PUBLIQUE

- Communiquer de façon transparente sur le PLUi-H ;
- Rencontrer les administrés dans un format qui permet les échanges ;
- Transmettre des clés de lecture et de compréhension au public en vue de la phase d'enquête publique.

2. LIEU ET DATE DE LA REUNION PUBLIQUE

- Lundi 29 juin 2026 à 18h30 à la salle Laroche de Vierzon
- Mardi 30 juin 2026 à 18h30 à la Maison des Associations de Vouzeron
- Mardi 7 juillet 2026 à 18h30 à la salle Jean Ferrat de Saint-George-sur-la-Prée.

3. DEROULE DES REUNIONS PUBLIQUES

Le même ordre du jour a été présenté lors des trois réunions publiques.

1. Introduction

- Mot de bienvenu du Maire de la commune accueillante ;
- Mot d'introduction de la Présidente de la Communauté de commune Vierzon Sologne Berry, Mme Nathalie Lenski ;
- Mot d'introduction du Vice-Président à l'urbanisme, M. Gabriel Pons.

2. Retour sur la démarche d'élaboration du PLUi-H

- Présentation des grandes étapes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat ;
- Présentation du contexte réglementaire et de la hiérarchie des normes dans laquelle le PLUi-H s'inscrit ;
- Présentation des différentes pièces qui composent le PLUi-H ;
- Présentation des acteurs ayant participé à son élaboration ;
- Présentation des modalités de concertation qui ont été mises en place au cours de la procédure.

3. Présentation du dispositif réglementaire

- Introduction aux outils réglementaires du PLUi-H afin de permettre au public une lecture plus aisée des pièces réglementaires lors de l'enquête publique ;
- Présentation des principales zones du règlement graphique et de leurs objectifs ;
- Présentation des grands chapitres qui composent le règlement écrit ;

4. Prochaines étapes

- Présentation des modalités de la consultation publique

4. RETRANSCRIPTION DES ECHANGES

Entre chaque partie de la présentation, des temps d'échanges étaient prévus afin de répondre au fur-et-à-mesure aux interrogations et demandes de précision du public. Les thèmes suivants ont été évoqués :

• La canicule au regard du PLUi-H

Un participant s'interroge sur la prise en compte des épisodes de canicule dans le PLUi-H, notamment au regard de leurs conséquences sur la santé, le confort des habitants et l'adaptation du territoire au changement climatique.

Il est précisé que la canicule ne fait pas l'objet d'un volet spécifique du PLUi-H. Elle est toutefois prise en compte de manière transversale à travers plusieurs orientations visant à favoriser l'adaptation au changement climatique : préservation des zones humides et des espaces végétalisés, maintien et développement de surfaces de pleine terre, limitation de l'imperméabilisation des sols ou encore amélioration de la performance environnementale des constructions.

Il est également souligné que, compte tenu de l'évolution du climat, les épisodes de fortes chaleurs pourraient, à terme, être davantage considérés comme un risque naturel dans les documents d'urbanisme, notamment au sein de l'état initial de l'environnement.

En complément, un participant évoque l'inadaptation de certains bâtiments publics, notamment des écoles, face aux fortes chaleurs.

Il est expliqué que l'adaptation thermique des bâtiments relève principalement des règles de construction et des réglementations thermiques, davantage que du PLUi-H. Toutefois, le règlement du PLUi-H autorise l'utilisation de matériaux innovants et biosourcés, les murs et toitures végétales pour améliorer l'isolation. M. Pons précise que les communes peuvent aussi intégrer ces enjeux dans leurs projets d'équipements publics. Il cite l'exemple de la future école de Saint-Laurent, conçue avec des matériaux biosourcés afin d'améliorer le confort d'été.

Il est aussi expliqué que dans le cadre de la reprise du PLUi-H après l'enquête publique, ce volet pourrait être renforcé si des contributions le demandaient.

- **Durée de vie et évolution du PLUi-H**

Un participant souhaite connaître la durée de validité du PLUi-H et s'interroge sur la possibilité de le faire évoluer après son approbation.

Il est indiqué qu'un PLUi-H est généralement conçu pour une période de 10 à 15 ans. Il ne constitue toutefois pas un document figé. Il peut être adapté afin de prendre en compte de nouveaux projets, l'évolution des besoins du territoire ou des changements réglementaires, au moyen des procédures prévues par le Code de l'urbanisme, de modification ou de révision.

Il est également précisé que le PLUi-H est encore en cours d'élaboration. L'arrêt du projet constitue une "levée de stylo" : le document est stabilisé afin d'être soumis à la consultation des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique. Les observations recueillies au cours de cette phase feront ensuite l'objet d'une analyse et d'arbitrages en comité de pilotage. Les modifications retenues seront intégrées avant l'approbation définitive du PLUi-H par le Conseil communautaire. Le public est invité à participer à l'enquête publique qui débutera à l'automne 2026.

- **Production de logements**

Un participant s'interroge sur la répartition des objectifs de production de logements entre les communes et sur leur articulation avec les objectifs de réduction de la consommation foncière.

Il est rappelé que les objectifs de production de logements constituent une programmation à l'échelle intercommunale et non une obligation à respecter strictement commune par commune. Ils peuvent être ajustés en fonction des dynamiques locales, des capacités foncières et des projets effectivement réalisés, tout en préservant l'équilibre global du territoire.

Il est également précisé que la production de logements ne repose pas uniquement sur l'ouverture de nouveaux secteurs à urbaniser. Elle comprend aussi la densification du tissu existant, la réhabilitation de friches, les changements de destination ainsi que la remise sur le marché des logements vacants. Cette approche permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **Changement de destination**

Un participant souhaite savoir si une maison accompagnée d'une grange agricole peut faire l'objet d'un changement de destination.

Il est précisé que cette possibilité dépend à la fois du zonage applicable et des prescriptions figurant au règlement graphique du PLUi-H.

En zones agricole (A) et naturelle (N), le changement de destination n'est autorisé que pour les bâtiments spécifiquement identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'une telle évolution. Le bâtiment ne doit plus être nécessaire à l'exploitation agricole et le projet ne doit ni compromettre l'activité agricole environnante, ni porter atteinte à la qualité paysagère du site.

Un participant demande si un bâtiment agricole aujourd'hui inoccupé, mais non repéré au PLUi-H, pourrait malgré tout changer de destination.

Seuls les bâtiments expressément identifiés au règlement graphique peuvent bénéficier d'un changement de destination. À défaut de ce repérage, aucune autorisation ne pourra être délivrée, même si le bâtiment n'est plus utilisé pour une activité agricole. Les administrés sont invités à étudier le règlement graphique lors de l'enquête publique pour faire remonter tout oubli de bâtiments qui pourraient changer de destination.

- **Les zones Nh (hameau)**

Un participant s'interroge sur le devenir des zones Nh présentes dans certains documents d'urbanisme actuellement en vigueur.

Il est indiqué que ces secteurs, lorsqu'ils étaient composés de moins de 30 habitations, ont été reclassés en zones agricole (A) ou naturelle (N) dans le PLUi-H.

Ce reclassement ne signifie toutefois pas le gel des constructions existantes. Si les zones A et N n'autorisent pas la création de nouveaux logements*, elles permettent l'évolution du bâti existant dans des conditions encadrées. Les habitations peuvent notamment faire l'objet d'extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, ainsi que de la création d'annexes, sous réserve du respect des dispositions du règlement.

**un agriculteur qui justifierait de la nécessité de sa présence à proximité de son exploitation pourrait construire son logement en zone A ou N.*

- **Information des notaires et des professionnels de l'immobilier**

Un participant indique que certains notaires et professionnels de l'immobilier du territoire ne semblent pas informés de l'élaboration du PLUi-H. Il souligne que cette situation pourrait être source d'incompréhensions pour les porteurs de projet, notamment dans les secteurs où les règles d'urbanisme sont susceptibles d'évoluer à court terme.

Il est indiqué que l'élaboration du PLUi-H a été annoncé dans la presse à plusieurs reprises. Toutefois, la Communauté de communes veillera à renforcer l'information des notaires et des professionnels de l'immobilier sur l'état d'avancement de la procédure.

- **Évolution du zonage**

Un participant, porteur d'un projet de ferme solaire sur la commune de Vierzon, indique que les terrains concernés, initialement classés en zone AU, sont désormais reclassés en zone N dans le projet de PLUi-H, alors même qu'une autorisation d'urbanisme lui a été délivrée par le préfet en décembre 2025.

Il est précisé que cette observation pourra être formulée dans le cadre de l'enquête publique. Elle fera alors l'objet d'un examen afin de comprendre les motifs ayant conduit à l'évolution du zonage et de vérifier la compatibilité du projet avec les orientations du PLUi-H.

Il est rappelé que le caractère constructible d'un terrain n'est pas immuable. Le classement d'une parcelle peut évoluer à l'occasion de la révision d'un document d'urbanisme, afin de tenir compte de l'évolution des besoins du territoire, des objectifs de sobriété foncière et du cadre réglementaire. Ainsi, certaines zones sont restées constructibles pendant de nombreuses années sans être urbanisées. Dans un contexte de rareté du foncier et de réduction de l'artificialisation des sols, chaque secteur à urbaniser a fait l'objet d'une analyse visant à ne conserver que les extensions réellement nécessaires pour répondre aux besoins du territoire, notamment en matière de logements et de développement, dans le respect de l'enveloppe foncière allouée.

Un autre participant évoque le cas d'un administré dont un terrain, initialement constructible, serait devenu inconstructible dans le projet de PLUi-H, compromettant ainsi sa vente.

Le maire de Vouzeron rappelle avoir alerté à plusieurs reprises les propriétaires concernés sur le fait que le PLUi-H était en cours d'élaboration et que le classement des terrains demeurerait susceptible d'évoluer jusqu'à l'approbation du document. Il souligne qu'avant cette approbation, le projet de PLUi-H n'a pas de portée réglementaire, mais qu'il est recommandé aux porteurs de projet de tenir compte des évolutions envisagées.

- **Zone naturelle en milieu urbain**

Un participant s'interroge sur la possibilité de classer en zone N un terrain non artificialisé situé au sein d'un secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux.

Il est confirmé qu'un tel classement est possible. La desserte par les réseaux ou la présence de constructions à proximité ne suffisent pas à justifier un classement en zone urbaine. Un terrain présentant un intérêt naturel peut être maintenu en zone N afin de préserver les espaces non artificialisés, de conserver des îlots de nature en ville et de renforcer la biodiversité.

- **Risque de feu de forêt**

Un participant demande comment le PLUi-H prend en compte le risque de feu de forêt.

Il est reconnu que ce risque concerne effectivement le territoire, notamment en raison de la présence du massif de Sologne, et qu'il est appelé à s'accroître sous l'effet du changement climatique.

Il est précisé que le principal levier du PLUi-H consiste à maîtriser l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés, notamment par un classement en zone naturelle limitant les nouvelles constructions. En revanche, le document dispose de marges de manœuvre plus limitées pour agir sur les constructions

existantes, qui relèvent principalement d'autres réglementations et des obligations légales de débroussaillage (annexée au dossier d'arrêt).

- **Éolienne**

Un participant s'interroge sur la possibilité de développer de nouveaux projets éoliens dans le cadre du PLUi-H.

Il est indiqué que le territoire est déjà fortement équipé en éoliennes. Le développement de nouvelles installations ne constitue donc pas une orientation retenue par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les parcs existants pourront faire l'objet d'opérations de renouvellement ou de remplacement des équipements sous réserve des autorisations nécessaires. En revanche, la création de nouveaux parcs est fortement encadrée. Elle nécessiterait notamment l'identification de nouveaux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) qui nécessiterait une évolution du PLUi-H, démarche qui serait difficilement justifiable au regard des orientations actuelles du PADD et de la stratégie énergétique retenue par le territoire.

- **Concertation préalable**

Un participant s'interroge sur les modalités de la concertation menée depuis le lancement de la procédure. Il indique ne pas avoir eu connaissance des réunions organisées ni des documents mis à disposition en mairie.

Il est rappelé que les modalités de concertation ont été définies par la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi-H. Conformément au Code de l'urbanisme, ces modalités ont fait l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les mairies des communes membres.

Des registres de concertation étaient disponibles dans chaque commune et au siège de la communauté de communes pour que les administrés puissent poser leurs questions et faire remonter leurs demandes. Des réunions publiques ont été organisées à la phase du PADD et des nombreux articles ont été publiés dans la presse locale et dans le bulletin communautaire. Les observations formulées dans le cadre de cette concertation sont présentées dans le bilan de la concertation intégré dans le dossier de PLUi-H.

L'enquête publique qui débutera à la rentrée de septembre 2026 sera une opportunité pour les habitants qui n'ont pas participé à la concertation préalable de présenter leurs remarques et poser leurs questions.

- **Mise à disposition du dossier arrêté**

Un participant demande si les plans de zonage sont d'ores et déjà consultables.

Il est indiqué que les plans de zonage seront intégrés au dossier de PLUi-H arrêté. Celui-ci sera mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique prévue à l'automne 2026. L'ensemble des

pièces pourra être consulté au siège de la Communauté de communes, dans plusieurs mairies du territoire et sur le site internet de la collectivité.

Les personnes qui le souhaiteraient peuvent aussi écrire à l'adresse contact-pluih@cc-vierzon.fr. Le zonage leur sera transmis avant le début de l'enquête publique pour qu'ils puissent préparer leurs remarques pour la commission d'enquête. Ils seront aussi directement informés des modalités précises de la consultation publique lorsqu'elles seront disponibles.

- **Enquête publique**

Un participant s'interroge sur le traitement des observations formulées par le public lors de l'enquête publique.

Il est précisé qu'à l'issue de l'enquête publique, les avis des Personnes Publiques Associées et les observations du public feront l'objet d'une analyse avant l'approbation du PLUi-H.

Les contributions ne sont pas intégrées automatiquement. Elles sont examinées au regard de leur intérêt, de leur compatibilité avec le cadre réglementaire, des orientations du PADD et de l'équilibre général du projet. Les évolutions retenues en comité de pilotage par les élus pourront être intégrées au dossier avant son approbation, tandis que les demandes non retenues feront l'objet d'une justification dans le bilan de l'enquête publique.