



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIERZON-SOLOGNE-BERRY**

Séance du 4 décembre 2025

Nombre de membres en exercice : 46

Date de la convocation : 28/11/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatre décembre à dix-huit heures trente,
Le Conseil communautaire dûment convoqué le vingt-huit novembre deux mille vingt-cinq
s'est réuni Salle du Conseil au 2 rue Blanche Baron à Vierzon (18100) sous la présidence de
Monsieur François DUMON, Président.

Secrétaire de séance : Solange MION

Présents :

Commune de Dampierre-en-Graçay

Henri LETOURNEAU

Commune de Foëcy

Laure GRENIER-RIGNOUX, Stéphane SOUBIE, Nelly ROUER-FOURNET

Commune de Genouilly

Sylvie SEGRET-DESCROIX

Commune de Graçay

Michel ARCHAMBAULT, Chantal BERTHET

Commune de Massay

Jacques PESKINE

Commune de Méry-sur-Cher

-

Commune de Neuvy/Barangeon

Bernard BAYARD

Commune de Nohant-en-Graçay

Didier ROUX (suppléant de Jean-Marc PETIT)

Commune de St-Georges-sur-la-Prée

Jean-Marc DUGUET

Commune de St-Hilaire-de-Court

.

Commune de St-Laurent

Démission le 30/11/2025 du délégué titulaire

Commune de St-Outrille

-

Commune de Thénieux

Delphine PIETU

Commune de Vierzon
François DUMON, Fabien BERNAGOUT, Hayate DADSI, Boris RENE, Solange MION, Mélanie CHAUVET,
Toufik DRIF, Wendelin KIM, Jill GAUCHER, Franck MICHOUX, Sabine MOREVE, Céline MILLERIOUX,
Thibault LHONNEUR, Pascal LATESSA, Laurent DESNOUES
Commune de Vignoux/Barangeon
Jacques TORU
Commune de Vouzeron
Christophe LOUASIL (suppléant de Zitony HARKET)

Absents excusés :

Commune de Massay		
Gaëlle CORNOT		
Commune de Méry-sur-Cher		
Amanda GRIMONT	pouvoir à	Hayate DADSI
Commune de Neuvy/Barangeon		
Marie-Pierre CASSARD	pouvoir à	Bernard BAYARD
Commune de St-Hilaire-de-Court		
Jany GIBERT	pouvoir à	Delphine PIETU
Commune de St-Outrille		
Alain LEBRANCHU	pouvoir à	Sylvie SEGRET-DESCROIX
Commune de Vierzon		
Corinne OLLIVIER	pouvoir à	François DUMON
Djamila KAOUES	pouvoir à	Fabien BERNAGOUT
Maryvonne ROUX	pouvoir à	Mélanie CHAUVET
Nicolas SANSU	pouvoir à	Franck MICHOUX
Frédéric DUPIN	pouvoir à	Sabine MOREVE
Philippe FOURNIE	pouvoir à	Jill GAUCHER
Frédéric BERNARD		
Yann GODARD		
Cécile CHANGEUX		
Commune de Vignoux/Barangeon		
Philippe BULTEAU	pouvoir à	Jean-Marc DUGUET
Corinne TORCHY		
Sophie CORNEILLE		

DEL25/232

URBANISME – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H)

Le Président,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5211-1,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-14, L.103-6 et R.153-3,
Vu le Code de la construction et l'habitation,
Vu le Code de l'environnement,
Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 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, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n° 2022-0323 du 30 mars 2022, n° 2024-1925 du 03 décembre 2024,
Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,
Vu la délibération DEL28/78 du 22 mars 2018 du Conseil communautaire prescrivant l'élaboration du PLUIH et précisant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation avec la population,

Vu les délibérations DEL29/21 du 6 février 2019, DEL20/238 du 30 septembre 2020 et DEL21/019 du 10 février 2021 prescrivant l'extension du périmètre du PLUIH compte tenu de l'intégration de nouvelles communes dans la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et approuvant les modalités de collaboration entre les communes concernées et la Communauté de communes,

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé par la région Centre Val de Loire le 19 décembre 2019,

Vu le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon et le bilan de la concertation arrêté par délibération du comité syndical du PETR Centre Cher le 18 juin 2025,

Vu la saisine, pour débat, des conseils municipaux membres de la Communauté de communes en date du 20 août 2024,

Vu la délibération n° DEL25/068 en date du 27 mars 2025 prenant acte de la tenue d'un débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de PLUI-H,

Vu le bilan de la concertation qui s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLUI-H et annexé à la présente,

Vu le projet d'élaboration du PLU intercommunal valant programme local de l'habitat, notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les programmes d'orientations et d'actions, le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Vu la présentation des outils réglementaires (zonage, OAP, POA et règlement) aux personnes publiques associées en date du 06 novembre 2025,

Considérant que les objectifs de l'élaboration du PLUI-H ont été définis dans les délibérations de prescription susvisées et sont les suivants :

- Contribuer au maintien et au développement démographique du territoire en le rendant plus attractif pour l'accueil de nouvelles activités économiques et de nouveaux habitants, tout en confortant la qualité du cadre de vie actuel.
 - Maintenir un dynamisme et une croissance harmonieuse et partagée en confortant les pôles structurants pour le maintien des activités et des services de proximité.
 - Conforter l'attractivité de la ville-centre notamment en matière d'offre de logements par la promotion du renouvellement urbain et par la valorisation du cadre de vie.
 - Assurer un développement cohérent de toutes les communes en tenant compte des objectifs de maîtrise de la consommation des espaces, en préservant le bâti traditionnel et la sauvegarde des milieux agricoles, naturels et forestiers.
- Produire un habitat diversifié, durable, répondant aux besoins et aux spécificités de la population pour un développement équilibré du territoire.
 - Assurer la production de logements pour tous et sur tout le territoire en limitant la consommation d'espaces, en facilitant le renouvellement urbain, en améliorant la mixité sociale, en recherchant la qualité des paysages et des formes urbaines, et l'adéquation entre l'offre et la demande.
 - Privilégier la réhabilitation ou la modification du bâti existant et la densification des dents creuses pour limiter l'étalement urbain, préserver les espaces agricoles et milieux naturels, recentrer l'habitat autour des services et l'offre d'équipements existants.
 - Développer et encourager la rénovation du parc locatif social et du parc privé en lien notamment avec les quartiers PRU et QPV, pour répondre aux besoins de logements adaptés pour le public dits fragiles et prioritaires, le logement des jeunes, des personnes âgées ou handicapées....
- Conforter et dynamiser le développement économique
 - Favoriser le développement des entreprises et activités artisanales sur le territoire, et soutenir les secteurs d'activités économiques en leur garantissant des conditions de maintien et d'agrandissement dans une démarche respectueuse de l'environnement.
 - Organiser l'offre commerciale et réfléchir sur le développement du commerce en centre-ville de Vierzon dans une logique d'équilibre et de complémentarité avec les périphéries et pôles complémentaires (sites commerciaux en périphérie, Zone commerciale Nord et Sud). Réfléchir et lutter contre la vacance commerciale y compris sur les centres bourgs.
 - Renforcer et structurer l'attractivité touristique par la valorisation du patrimoine architectural et naturel sur le territoire communautaire (tel que le Canal de Berry à Vélo, le tourisme fluvial, les produits locaux...), favoriser la diversité et le maintien des exploitations agricoles pour encourager l'agro-tourisme et les circuits courts.

- Améliorer la qualité du cadre de vie et du patrimoine, préserver l'environnement.
 - Protéger les éléments emblématiques du patrimoine historique, paysager, les atouts naturels du territoire et valoriser les rivières (le Cher, l'Yèvre, l'Arnon, le Canal de Berry, le Fouzon...) tout en réduisant la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels.
 - Préserver les milieux naturels et la mise en valeur de la richesse paysagère par la mise en œuvre de moyens pour réduire les impacts dans les secteurs à protéger et particulièrement dans les zones NATURA 2000
 - Améliorer la qualité de vie et le caractère paysager du territoire en adaptant les règles d'urbanisme afin de préserver l'identité rurale et patrimoniale.
 - Répondre aux défis des évolutions réglementaires et des innovations technologiques en matière de performances environnementales et énergétiques par l'adaptation des règles d'urbanisme pour prendre en compte ces nouvelles normes tout en préservant l'identité rurale et patrimoniale du territoire.
- Développer de nouvelles mobilités et favoriser les méthodes douces et collectives sur le territoire.
 - Créer les conditions d'urbanisation favorisant l'utilisation des mobilités douces ou collectives sur l'ensemble du territoire (aires de covoiturage...), pour maîtriser les besoins en déplacements et en stationnement en centre-ville,
 - Faciliter l'accès aux nouvelles technologies et le développement du numérique pour conforter l'attractivité du territoire,
 - Favoriser l'évolution des pratiques de déplacements pour garantir à tous le droit à la mobilité, notamment pour les PMR, dans une logique d'optimisation des transports collectifs (réduction des GES). Étudier le développement des réseaux inter urbains.

Lors de cette séance, les modalités de la concertation et d'information fixées ont été les suivantes :

- Mise à disposition d'un registre (informatique ou papier) dans chacune des mairies, laissant la possibilité au public d'inscrire des observations aux heures et jours habituels d'ouverture de celles-ci
- Mise à disposition au siège de la communauté de communes d'un registre (papier ou virtuel) et de documents issus de l'étude de projet (2 rue Blanche Baron, BP10232, 18000 Vierzon)
- Réunions publiques (au moins deux au cours de la procédure)
- Articles de presse, dans les journaux municipaux et bulletin intercommunal afin d'informer la population
- Publication régulière et mise à disposition du public sur le site internet de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry (www.cc-vierzon.fr), d'éléments d'information sur le contenu et l'avancement des études et de la procédure.

Considérant les conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation, la nature des observations qui ont été formulées ainsi que la manière dont elles ont été prises en compte dans le dossier présenté,

Considérant que la concertation s'est effectuée en application des articles L.103-1 et suivants du Code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration et qu'elle a strictement respecté les modalités fixées dans la délibération de prescription (voir annexe),

Considérant que le projet présenté a été enrichi au fur et à mesure de son élaboration sur la base des échanges issus de cette concertation,

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont les orientations ont été débattues lors du Conseil communautaire du 27 mars 2025 a permis de répondre aux objectifs au travers des axes suivants :

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

- Définir et déployer une stratégie de valorisation patrimoniale, touristique et résidentielle des spécificités paysagères locales en s'appuyant sur les grandes unités Forêt / Vallées / Plateaux
- 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
- 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. Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

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

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

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

Considérant qu'il ressort du bilan de la concertation que les modalités de concertation prévues ont bien été mise en œuvre et donc ont été respectées et ont permis à tous les citoyens et habitants de s'informer et, le cas échéant, de donner leurs avis et observations sur le PLUi-H en cours d'élaboration,

Considérant que le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération, est prêt à être tiré et approuvé,

Considérant que le projet de PLUi-H est prêt à être arrêté et que celui-ci comprend notamment les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation incluant notamment le diagnostic de la situation actuelle et une vision prospective de l'ensemble du territoire, l'état initial de l'environnement, l'évaluation des incidences du projet de PLUi-H sur l'environnement et les choix retenus par les élus du territoire de la Communauté de communes Vierzon-Sologne- Berry,
- Un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques,
- Un programme d'orientation et d'actions (POA)
- Un règlement graphique (zonage) qui délimite notamment les différentes zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N),
- Un règlement écrit,
- Des annexes,

Considérant que la délibération qui arrête le projet de PLUi-H peut simultanément tirer le bilan de la concertation, conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme,

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat est prêt à être arrêté pour être ensuite transmis à l'autorité environnementale ainsi que pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande, et enfin sera soumis à enquête publique,

Considérant que la présente délibération et le dossier correspondant seront notifiés aux communes membres pour avis en vertu de l'article R153-5 du Code de l'urbanisme, l'avis sur le projet de plan arrêté prévu à l'article L.153-15 sera rendu par délibération des conseils municipaux dans un délai de TROIS mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable,

Considérant qu'il est de l'intérêt pour la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry de poursuivre la procédure d'élaboration de son PLUi-H pour disposer d'un document d'urbanisme opposable dans les meilleurs délais,

Considérant qu'il est nécessaire de tirer le bilan de la concertation pour permettre l'arrêt du projet de PLUi-H, dans les termes du document annexé à la présente délibération,

**Le Conseil communautaire,
Où l'exposé du Président
Après en avoir délibéré,**

**DECIDE A L'UNANIMITE
(40 VOIX)**

- de tirer le bilan de la concertation : aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, le Conseil communautaire considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure ; le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté aux conseillers sera annexé à la présente délibération,

- d'arrêter le projet de PLUi-H de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- de soumettre le projet de PLUi-H pour avis en application de l'article L.153-16, L153-17 et L153-18 du Code de l'urbanisme :
 - o aux personnes publiques associées
 - o à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
 - o au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)
 - o aux communes limitrophes qui ont demandé à être consultées
 - o aux EPCI directement intéressés
 - o à l'autorité organisatrice de transport urbain
 - o aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L.411-2 du CCH et aux bailleurs sociaux présents sur le territoire (article L302-2 du CCH), aux propriétaires ou gestionnaires de logements, et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sur le territoire intercommunal
 - o au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du PLUi-H
- de soumettre le projet de PLUi-H à l'avis de l'autorité environnementale en application de l'article R.104-23 et R104.25 du code de l'urbanisme,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer toute pièce relative à ce dossier et prendre toutes dispositions pour ce qui concerne l'application de la présente délibération.

A l'issue de la consultation des communes et des personnes publiques associées, le projet de PLUi-H arrêté sera soumis à enquête publique, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

Le dossier définitif du projet de PLUi-H tel qu'arrêté par le Conseil communautaire ainsi que le bilan de la concertation préalable sera tenu à la disposition du public, des conseillers communautaires et des conseillers municipaux des communes membres au siège de la communauté de communes aux jours et heures habituelles d'ouverture au public

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en au siège de la Communauté de communes et dans chaque mairie des communes membres durant un délai d'un mois.

La secrétaire de séance,

Solange MION

Le Président,

François DUMON