

# Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## Réunions publiques

29 juin 2026 à Vierzonn

30 juin 2026 à Vouzeron

7 juillet 2026 à Saint-Georges-sur-la-Prée



# Ordre du jour

## Déroulé de la réunion

18h30 – 20h30

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

 *temps d'échange*

### 2. Présentation du dispositif réglementaire

 *temps d'échange*

### 3. Prochaines étapes

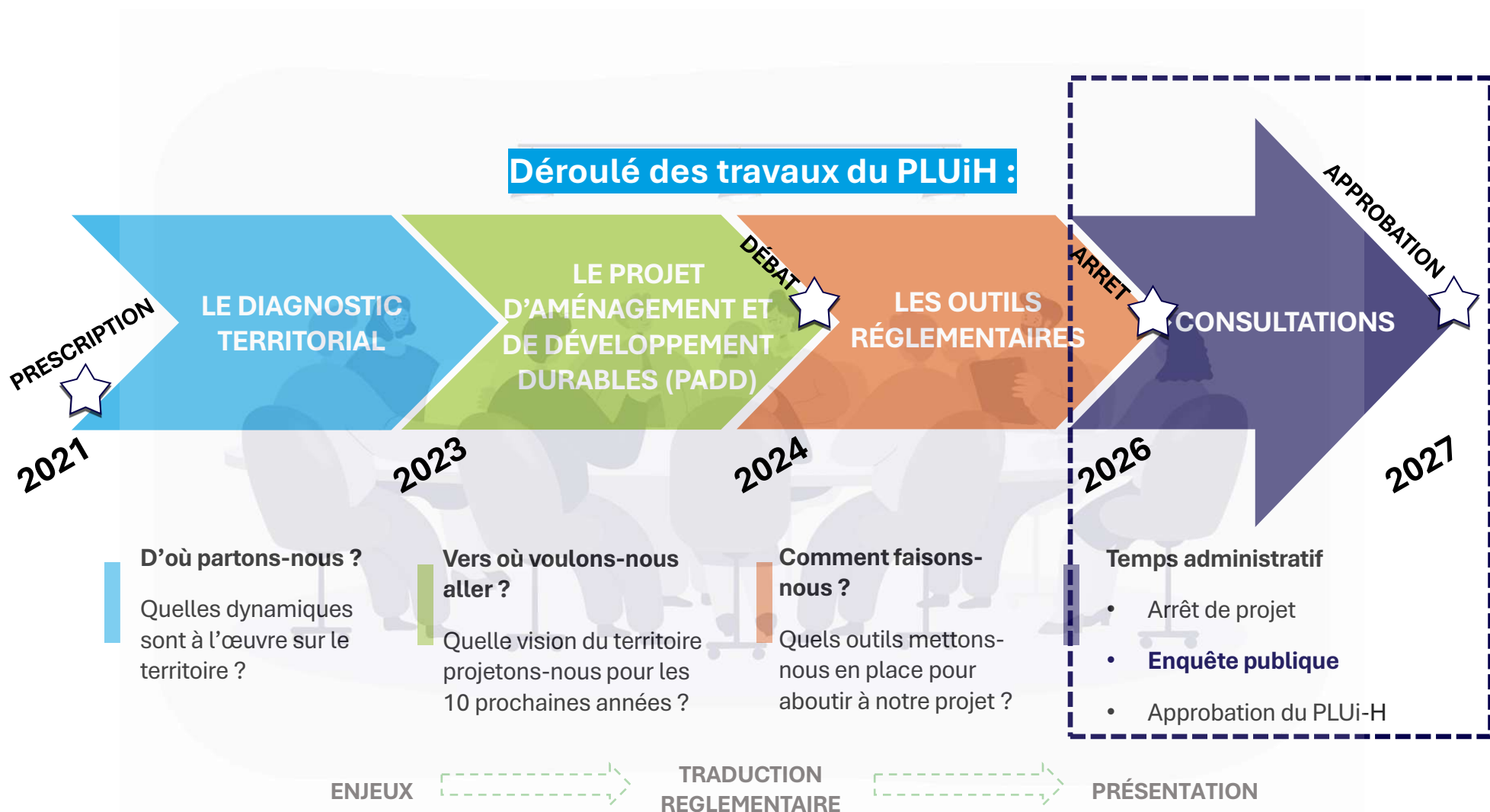
 *temps d'échange*



1

## Retour sur la démarche d'élaboration du PLUi-H

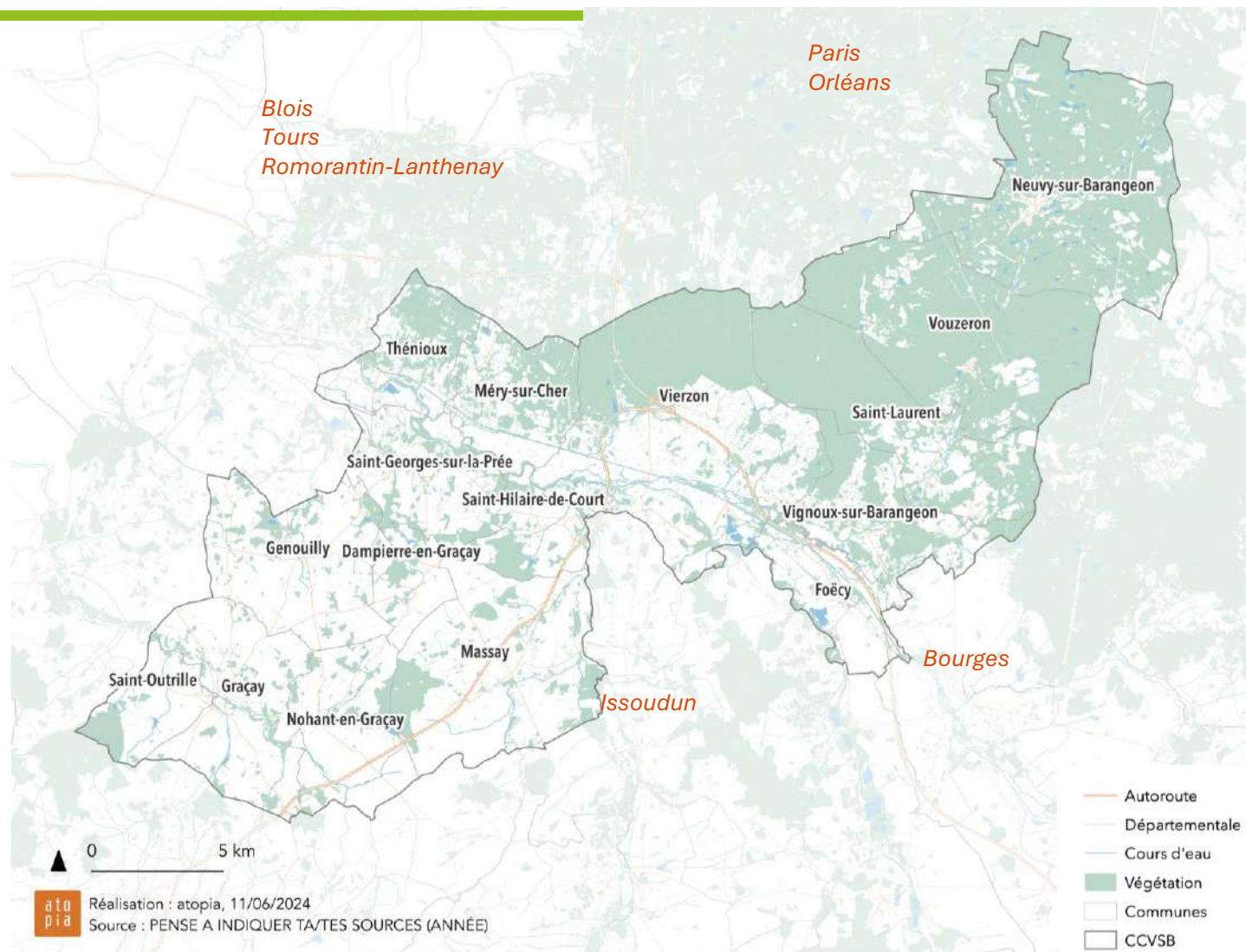
# Prochaines étapes



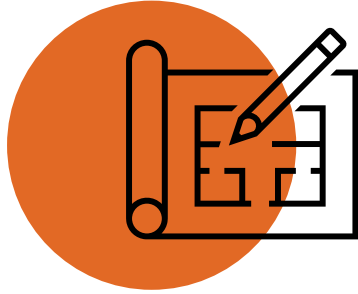
# Un Plan Local d'Urbanisme unique à l'échelle de Vierzon-Sologne-Berry

Les plans locaux d'urbanisme et la carte communales seront, à terme, remplacés par **le PLUi-H** qui **s'appliquera aux 16 communes du territoire.**

Il fixe les **règles d'utilisation des sols** et les **règles en matière de construction.**

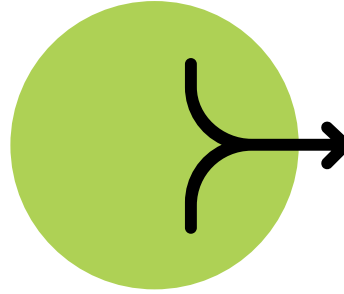


# Qu'est-ce qu'un PLUiH ?



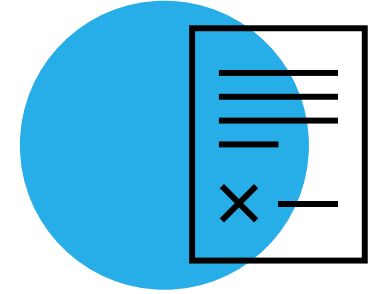
## Orientations d'aménagement

Il porte un projet et fixe  
les objectifs  
d'aménagement.



## Cohérence territoriale

Il développe une **vision intercommunale** de  
**l'aménagement du territoire** et organise les  
**complémentarités entre les communes au**  
**bénéfice du bien commun**  
**et de la qualité de vie.**



## Règlementation

Il régit l'**utilisation des sols**, en divisant le territoire en  
**zones** (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles, etc.), avec  
des **règles spécifiques pour chaque zone.**

# Pourquoi élaborer un PLUi-H ?

Adapter la stratégie de développement territoriale pour :

- aménager un **cadre de vie plus adapté aux crises environnementales et écologiques** ;
- Répondre aux **évolutions du cadre législatif et réglementaire**.



**Accompagner  
la transition  
énergétique.**

**Enrayer la perte de  
biodiversité, améliorer  
le fonctionnement  
écologique des milieux  
et intégrer les risques.**

**Lutter contre  
l'artificialisation des  
sols.**

**Organiser la sobriété  
foncière.**

# De quoi se compose le PLUi-H ?



1

## Rapport de présentation

- ▷ Démontrer la cohérence du projet ;
- ▷ Évaluer l'impact du projet sur l'environnement.



2

## PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- ▷ Définir une vision intercommunale de l'aménagement du territoire ;
- ▷ Élaborer des orientations de développement.



3

## OAP

Orientations d'aménagement et de programmation

- ▷ Principes d'aménagement applicables à des secteurs de projets ;
- ▷ Principes d'aménagement thématiques.



4

## Règlements

- ▷ Transformer la stratégie en règles d'urbanisme opposables.

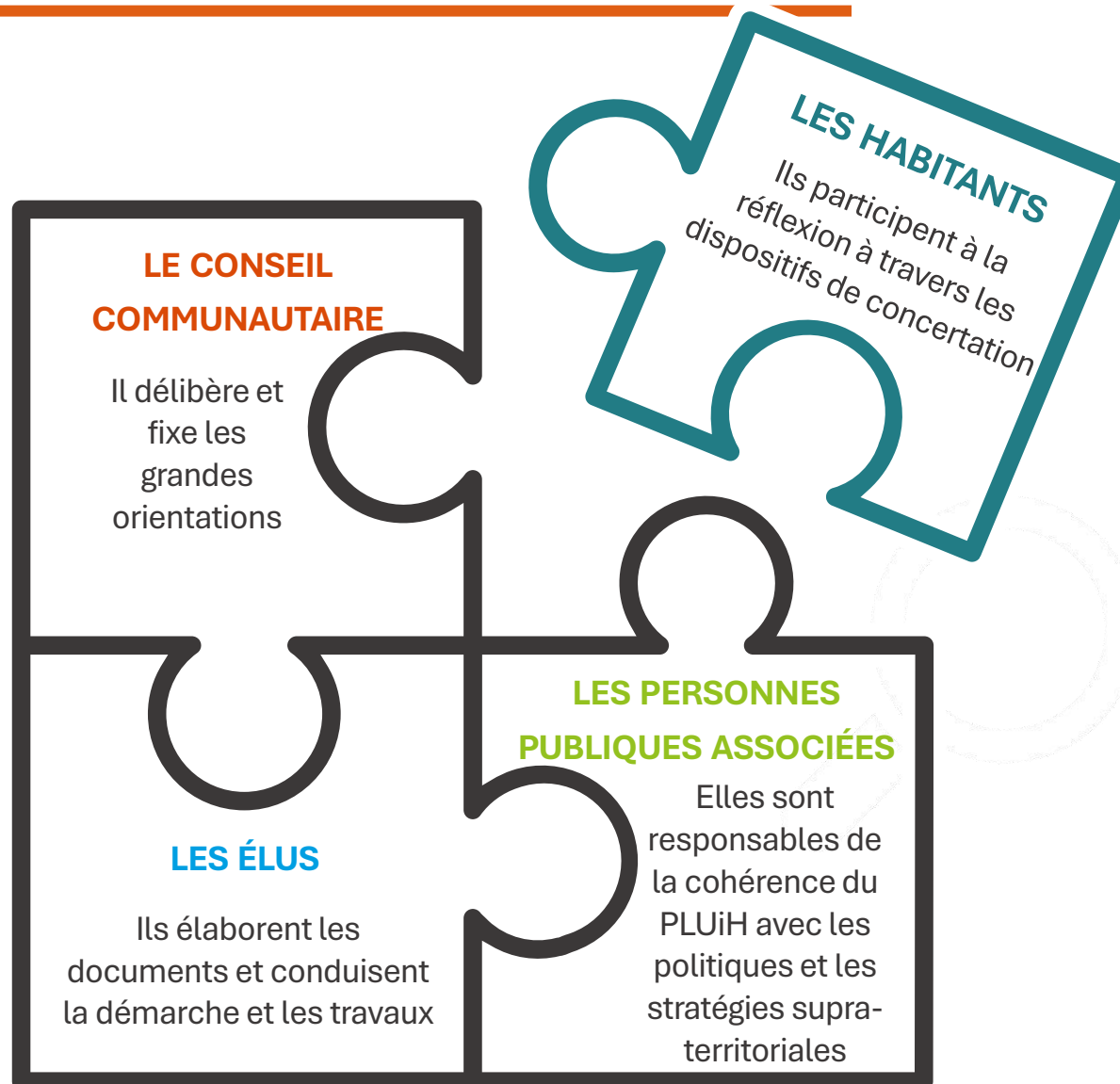


5

## Annexes

- ▷ Informer et préciser :  
périmètres de risques, réseau d'assainissement, réseau d'eau potable...

# Qui participe à l'élaboration du PLUiH ?



# Concertation préalable

**INFORMEZ-VOUS ET PARTICIPEZ À SON ÉLABORATION !**



**Vos supports habituels  
(bulletins communaux  
et intercommunaux)**



**Un registre est mis à disposition  
dans chaque mairie et dans les  
locaux de la Communauté de  
Communes**

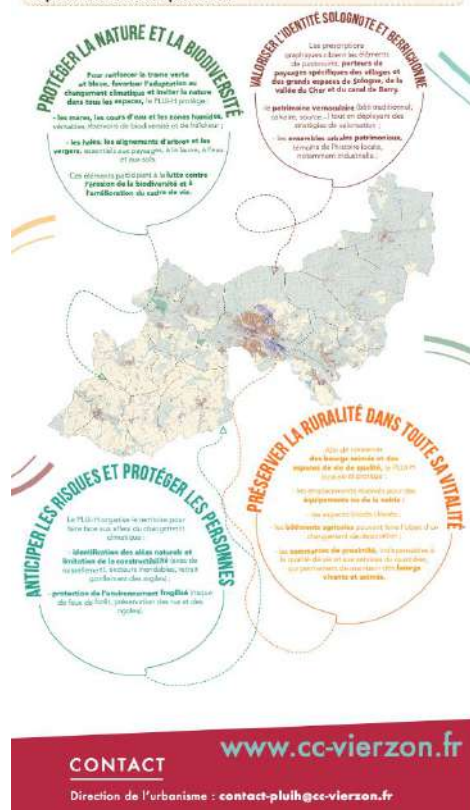


**Des réunions publiques  
seront organisées**



**Une adresse courriel dédiée au PLUIH  
est mise en service pour toute question  
ou proposition d'idées, vous pouvez  
nous écrire à :  
[contact-pluih@cc-vierzon.fr](mailto:contact-pluih@cc-vierzon.fr)**

# Concertation préalable

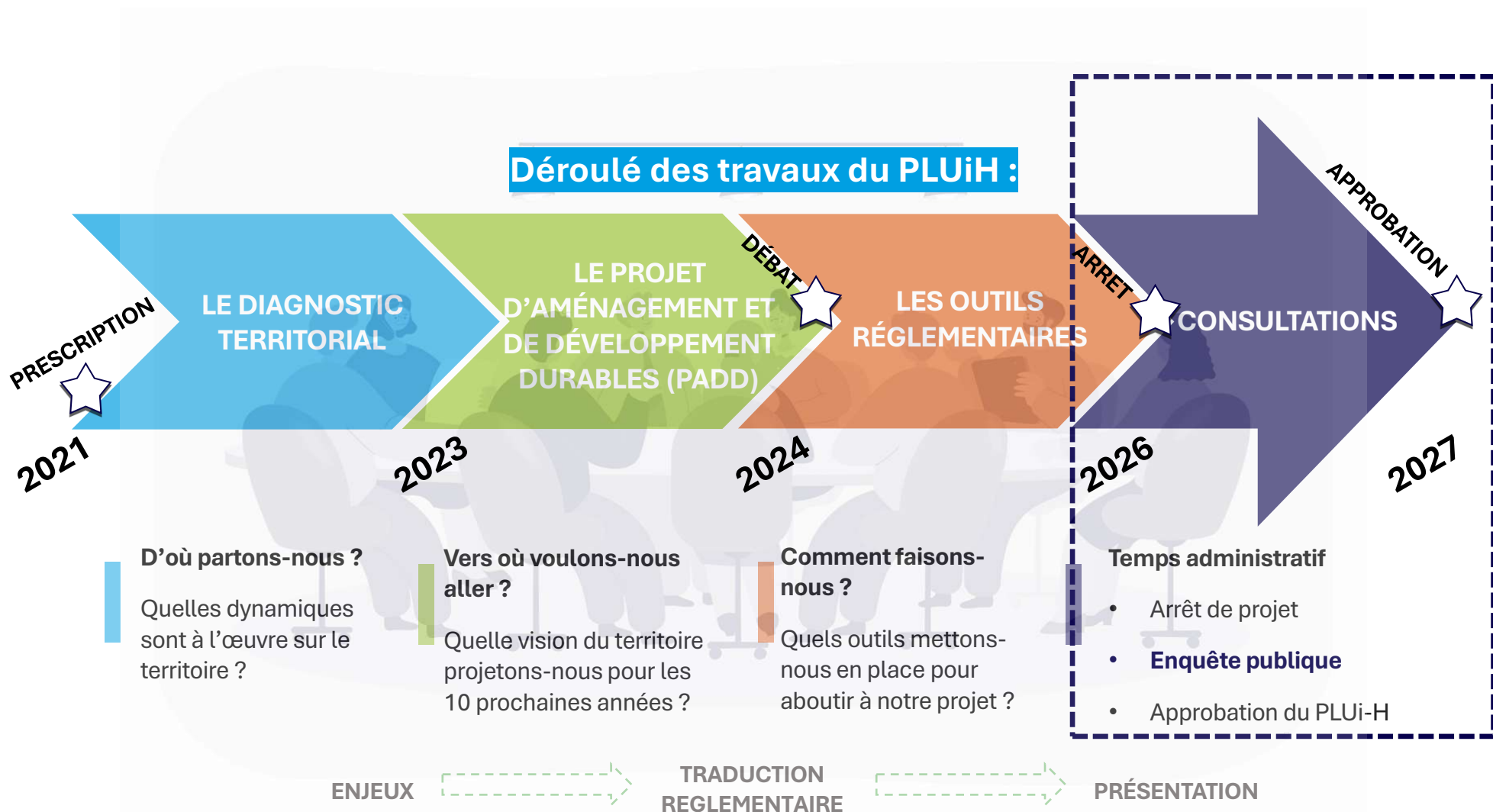


A faded background image of a park scene. In the foreground, a bicycle is parked on a wooden path. In the middle ground, a person is riding a bicycle away from the camera, and another person is further back. The background is filled with trees and a clear sky.

# 2

## Dispositif réglementaire

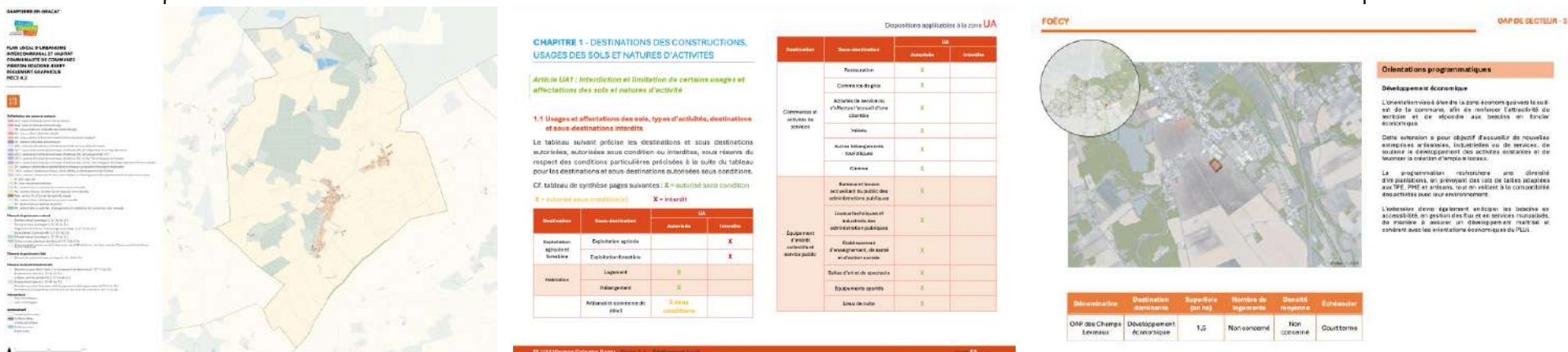
# Prochaines étapes



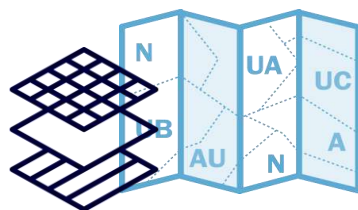
# Dispositif réglementaire

Il s'agit de la **déclinaison des orientations générales du PADD en outils réglementaire.**

## Les outils réglementaires du PLUi-H



## Zonage (règlement graphique)



## Règlement écrit

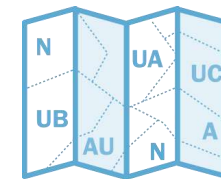


Opposables aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de **conformité**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



# Zonage (règlement graphique)



Les grandes zones qui délimitent le territoire :

**Zones urbaines**  
*Les zones « U »*

**Zones déjà urbanisées et zones où les équipements** (voies et réseaux) ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

**Zones à urbaniser**  
*Les zones « AU »*

**Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation :**

- **1AU** : capacité suffisante des voies et réseaux à proximité ;
- **2AU** : *capacité insuffisante des voies et réseaux à proximité mais devant être réalisées à horizon 6 ans*

**Zones agricoles**  
*Les zones « A »*

**Zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**Zones naturelles**  
*Les zones « N »*

**Zones naturelles et forestières à protéger en raison de :**

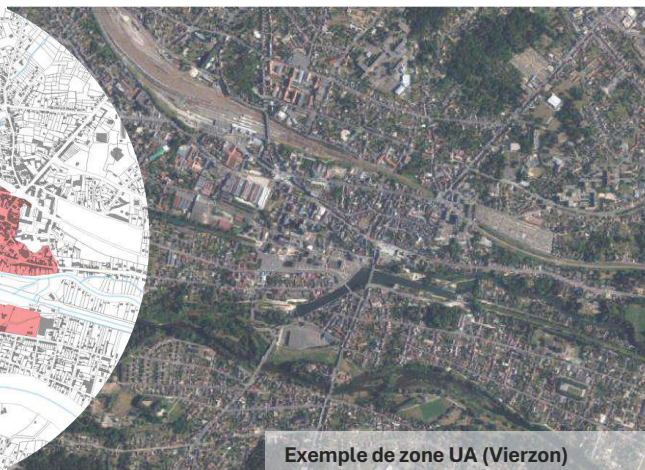
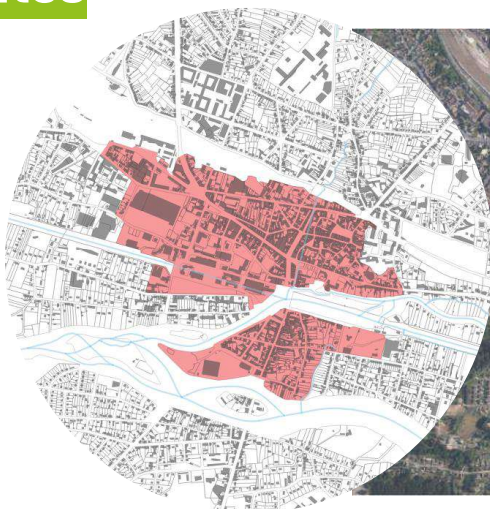
- La **qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages** ;
- L'existence d'une **exploitation forestière** ;
- La préservation ou restauration des **ressources naturelles** ;
- La prévention des **risques**.

# Les zones du PLUi-H

## Les zones de centralités

### Zones UA1 et UA2 Polarités

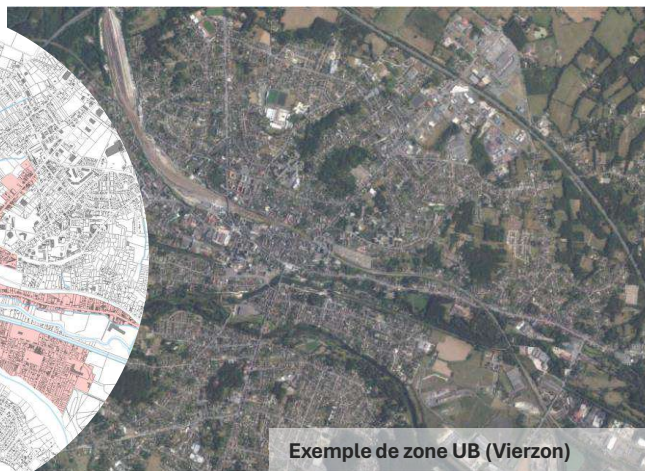
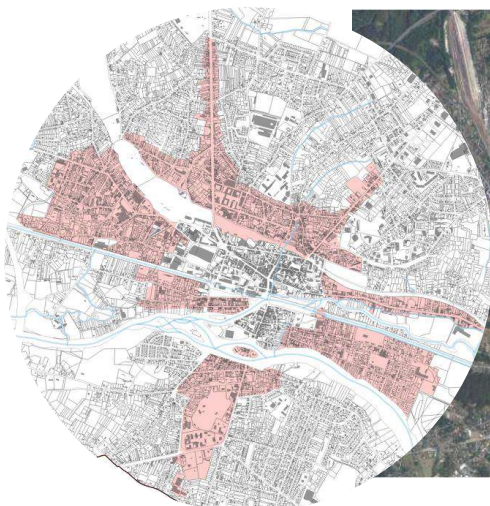
Tissus urbains anciens caractérisés par une densité et une mixité des fonctions urbaines ; commerces, logements, équipements...



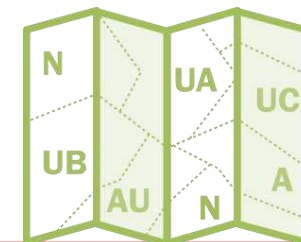
Exemple de zone UA (Vierzon)

### Zone UB Centre-bourg mixte

Tissus de centralités historiques ou extensions récentes, caractérisés par une mixité des fonctions et une densité moins importante qu'en zone UA.



Exemple de zone UB (Vierzon)



#### Objectifs réglementaires

- Conforter les fonctions de centralités urbaines.
- Valoriser le patrimoine bâti au bénéfice d'une attractivité résidentielle, touristique et économique des communes et de l'ensemble du territoire.

#### Objectifs réglementaires

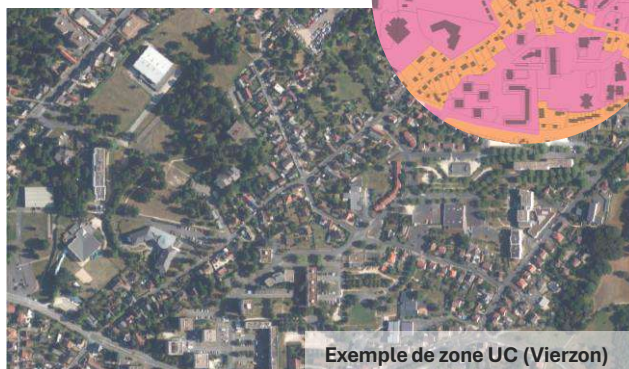
- Conforter les fonctions de centralités urbaines.

# Les zones du PLUi-H

## Les zones résidentielles ou mixtes

### Zone UC : Habitat collectif

Tissus de grands ensembles d'habitat collectif.

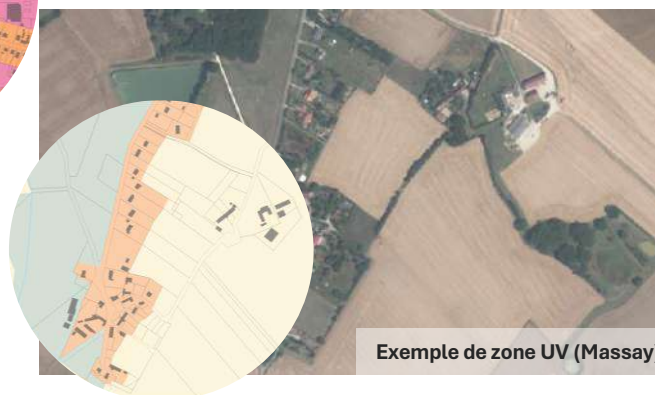


#### Objectifs réglementaires

Accompagner les évolutions urbaines tout en améliorant la qualité du cadre de vie.

### Zone UV : Secteurs de villages

Tissus à dominante résidentielle formés de petits groupes bâtis de densité faible. Situés en périphérie et en discontinuité des espaces urbains agglomérés du territoire. Ils possèdent des capacités urbaines relativement limitées.

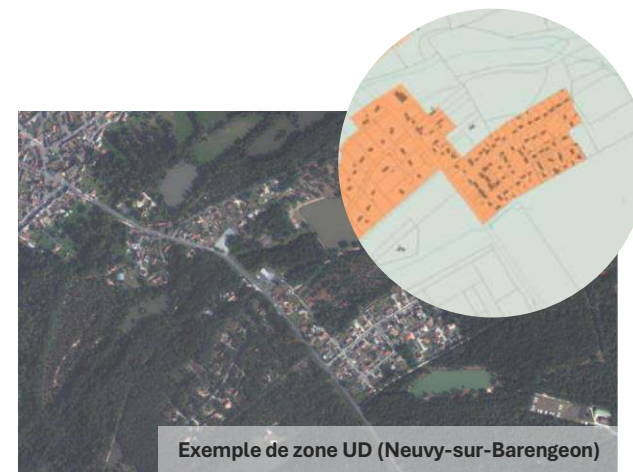


#### Objectifs réglementaires

Permettre la réalisation de projets tout en conservant les caractéristiques des rues et quartiers dans lesquels ils s'implantent.

### Zone UD : Secteur pavillonnaire

Tissus à dominante résidentielle, caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire.



#### Objectifs réglementaires

Maintenir la fonction résidentielle des quartiers et la forte présence du végétal.

# Les zones du PLUi-H

## Les zones « de protection »

### Zone A : zone agricole

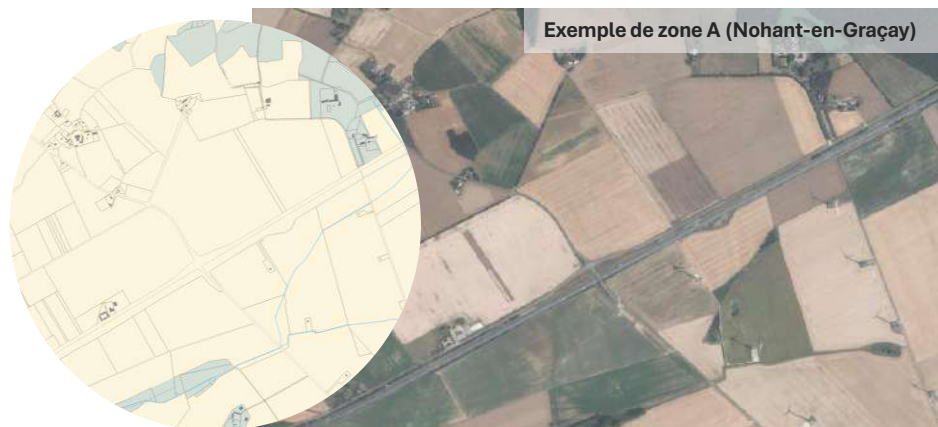
Secteurs de préservation de l'activité et des terres agricoles et de contribution à la préservation de la biodiversité et des paysages, tout en soutenant l'économie locale par la production alimentaire notamment.

### Zone N : zone naturelle

Secteurs de préservation des espaces naturels, des écosystèmes et de la biodiversité, interdisant les constructions et les aménagements susceptibles de les dégrader.



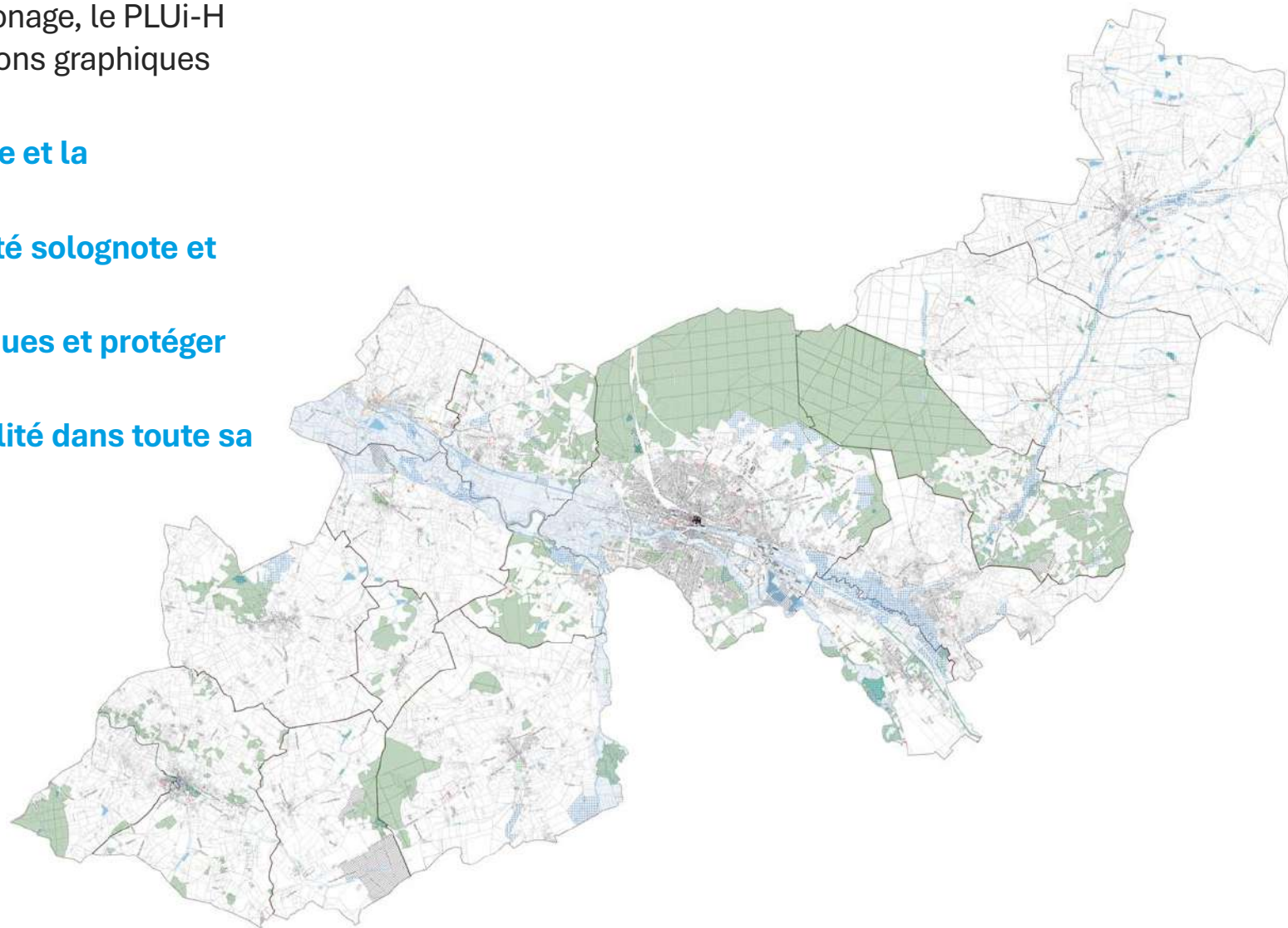
Les zones A et N intègrent également des habitations isolées et certains hameaux pour lesquelles les dispositions réglementaires permettent des évolutions bâties encadrées : extension, annexes ...



# Le sur-zonage

En complément du zonage, le PLUi-H dispose de prescriptions graphiques afin de :

- **Protéger la nature et la biodiversité**
- **Valoriser l'identité solognote et berrichonne**
- **Anticiper les risques et protéger les personnes**
- **Préserver la ruralité dans toute sa vitalité**



# Le règlement



**Définit par secteur, les règles applicables en matière de construction/installation :** ce qui est autorisé/interdit, emprise au sol, hauteur maximale, aspects extérieurs des constructions, aménagement des abords, implantation, stationnement, espaces libres, plantations...

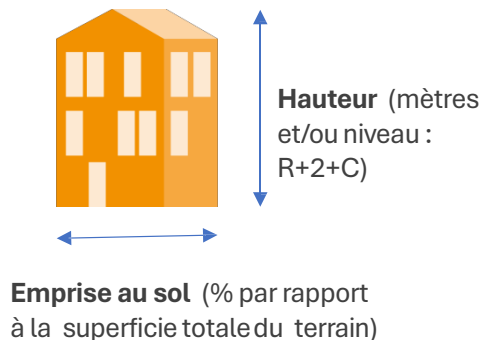
Il comprend des :

- **dispositions communes** à toutes les zones ;
- **dispositions particulières** applicables selon les zones et les sous-secteurs.

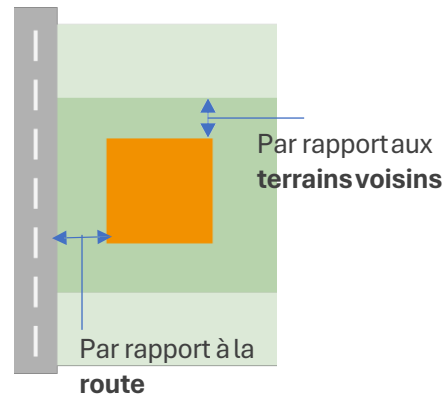
Il réglemente :

- la **destination des constructions, usage des sols et natures d'activités ;**
- les **caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;**
- le **traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

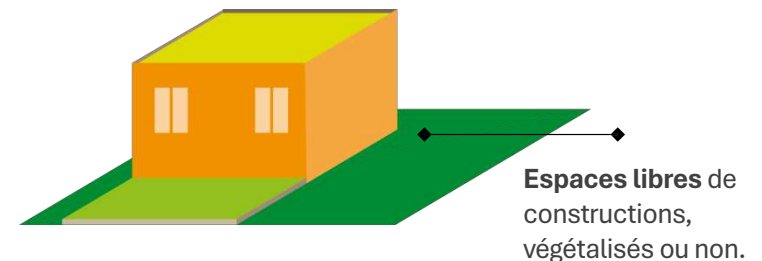
## volumétrie



## implantation



## espaces non-bâti



# Orientations d'Aménagement et de Programmation



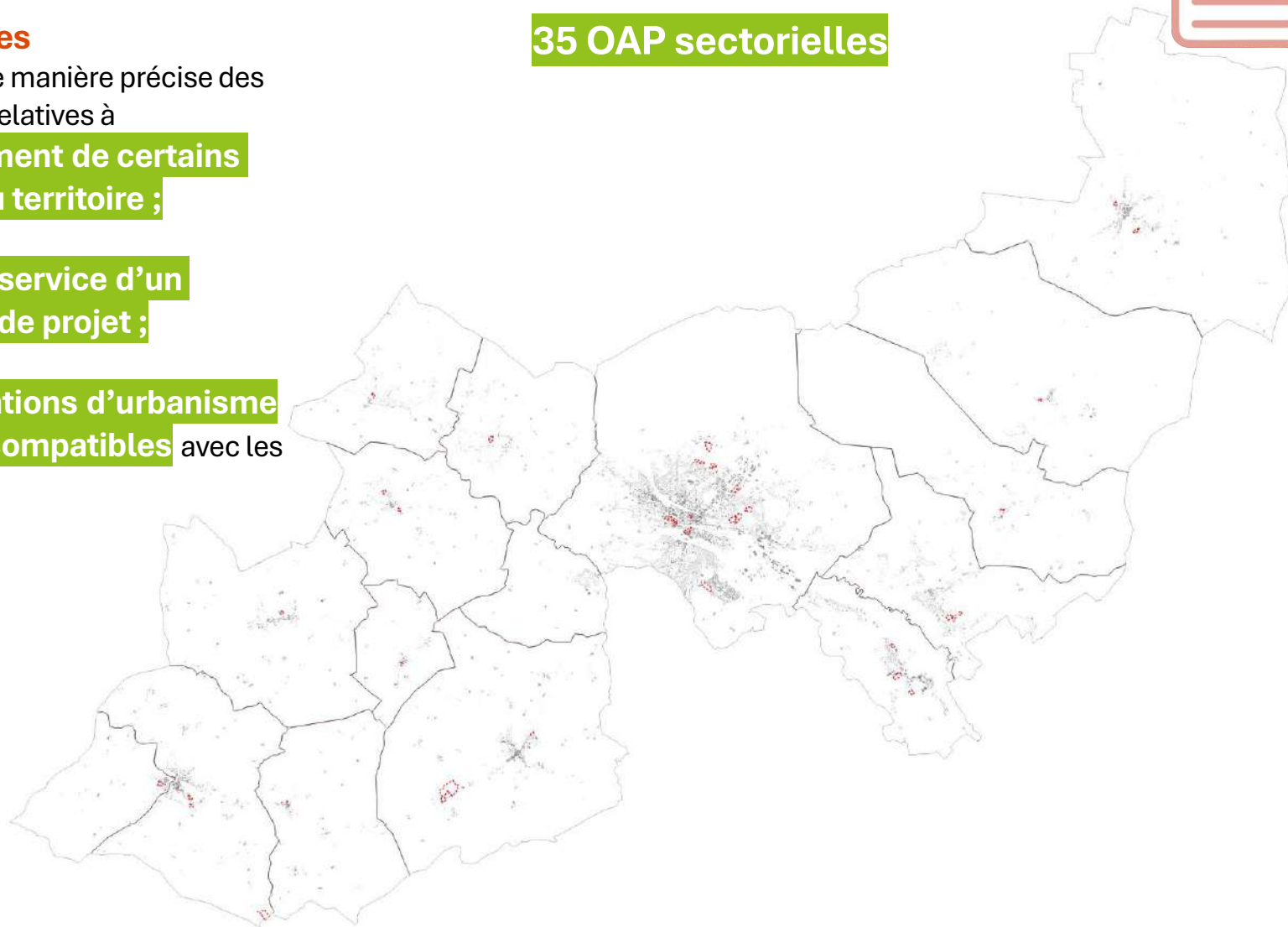
## OAP sectorielles

- définissent de manière précise des dispositions relatives à l'aménagement de certains secteurs du territoire ;

Un outil au service d'un urbanisme de projet ;

- Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP.

35 OAP sectorielles



# Orientations d'aménagement et de programmation



## OAP thématiques

- déclinent les orientations générales du PADD **en développant les ambitions sur des enjeux majeurs ;**
- et portent sur **l'ensemble du territoire intercommunal ;**

## 5 OAP thématiques.

### OAP « Parvis de gare »



→ Encadrer et structurer l'évolution des parvis de gare de Vierzon et Foeçy.

### OAP « Commerce »



→ Encadrer et préserver le commerce dans les centralités des communes et en périphérie de Vierzon.

### OAP « Patrimoine »



→ Garantir la préservation et valoriser le patrimoine sognot et berrichon dans un contexte d'évolution du bâti et d'investissements des bâtiments existants

### OAP « Système alimentaire »



→ Engager l'autonomie alimentaire du territoire.

### OAP « Entrées de ville »



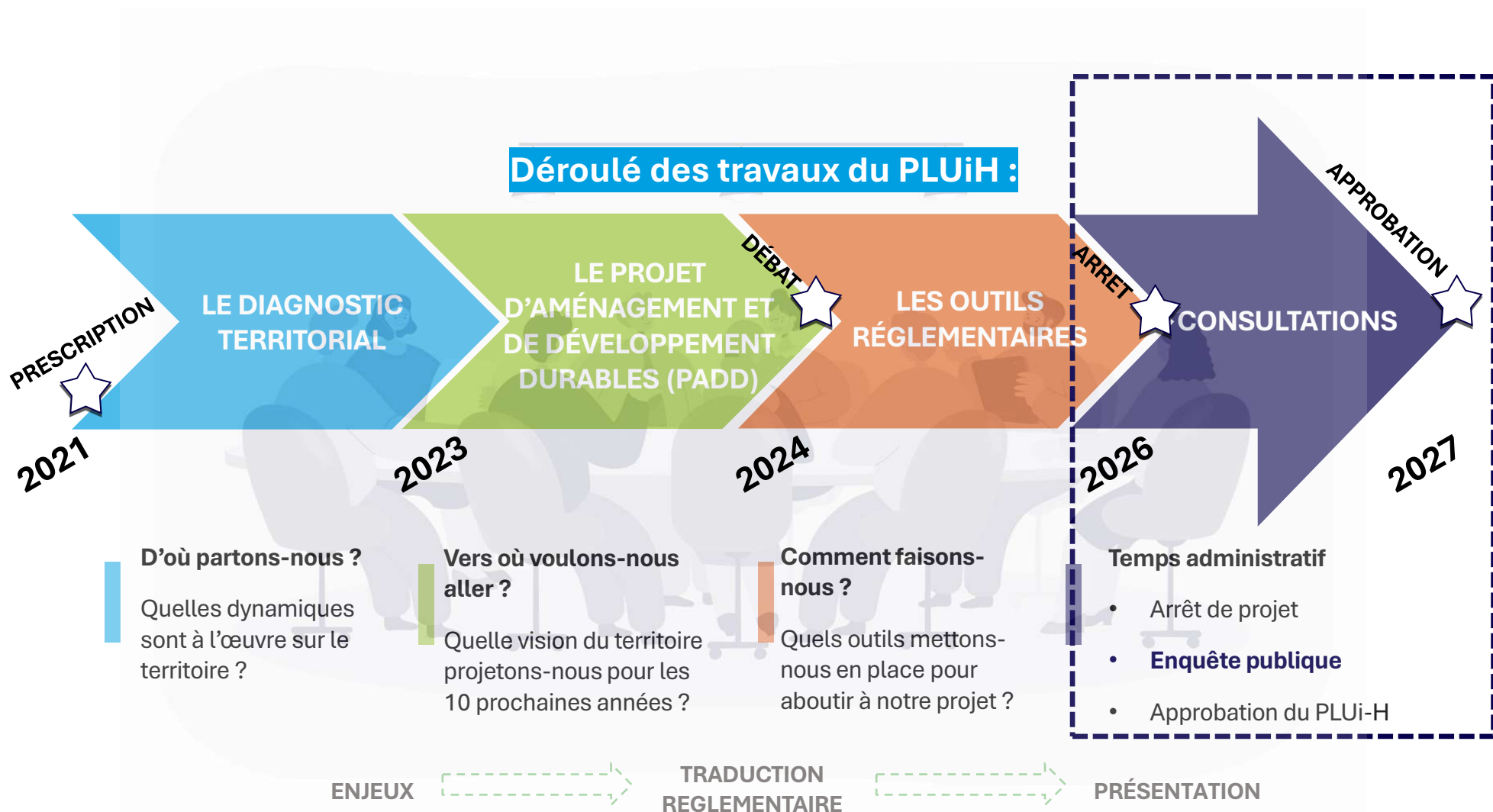
→ Améliorer la qualité paysagère, écologique et l'attractivité des secteurs d'entrée de ville.



3

## Prochaines étapes

# Prochaines étapes



# Consultation publique

Mise à disposition du dossier arrêté du PLUi-H pour consultation du public.



**Quand ?**

Automne 2026

**Combien de  
temps ?**

Minimum 30 jours



**Comment ?**

- Permanence d'une commission d'enquête ;
- Registre en ligne ;
- Registre papier ;
- Adresse postale.



**Où ?**

- Permanence au siège de la Communauté de communes ;
- D'autres lieux à préciser ;
- En ligne.