



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré sur
l'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal- Habitat (PLUi-H)
de la communauté de communes (CC) Vierzon-Sologne-Berry
(18)**

N°MRAe CVL-2026-
16459/A PP

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 8 juillet 2026. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry.

Étaient présents et ont délibéré : **Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Corinne LARRUE, et Jérôme PEYRAT.**

La MRAe a été saisie par la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry. Le dossier a été reçu le 8 avril 2026.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la DREAL de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la DREAL a consulté par courriel du 15 avril 2026 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution du 26 mai 2026.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site du portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2026-16459/A PP du 10 juillet 2026

Élaboration du PLUi de la CC Vierzon-Sologne-Berry (18)

1 Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

1.1 Contexte et présentation du territoire

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal-habitat (PLUi-H) de la communauté de communes de Vierzon-Sologne-Berry vise à structurer le développement urbain à l'échelle intercommunale. Il s'articule autour d'une vision cohérente de l'aménagement du territoire, intégrant les enjeux locaux en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilité et de préservation de l'environnement.

Le projet de révision du PLUi-H de Vierzon-Sologne-Berry est soumis à évaluation environnementale conformément au code de l'environnement. Cette évaluation a été rendue obligatoire par la loi ASAP¹ du 7 décembre 2020 et par le décret du 13 octobre 2021. L'évaluation environnementale est une démarche qui vise à intégrer la prise en compte de l'environnement, au cours de l'élaboration du projet de planification du territoire. Elle s'appuie sur une évaluation environnementale (EE) ou une étude d'impact et son résumé non technique (RNT). L'EE est aussi construite à partir du diagnostic territorial, de la justification des choix du plan et de l'état initial environnemental. Quant au PLUi-H, il est directement composé d'un règlement écrit, d'un règlement graphique, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le PLUi-H est un plan local d'urbanisme intercommunal valant aussi programme local de l'habitat, outre sa vocation d'orienter l'urbanisme du territoire concerné, il est donc aussi un document stratégique de programmation incluant les politiques locales de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLUi-H est situé à l'ouest et nord-ouest du département du Cher à la limite de l'Indre et du Loir-et-Cher, aux portes de la Sologne. Il est caractérisé par le bassin de vie de Vierzon et une majeure partie des communes appartient à son aire urbaine.

La communauté de commune (CC) s'étend autour de la ville de Vierzon, qui constitue son principal pôle urbain. Elle se situe à la jonction de trois entités géographiques majeures :

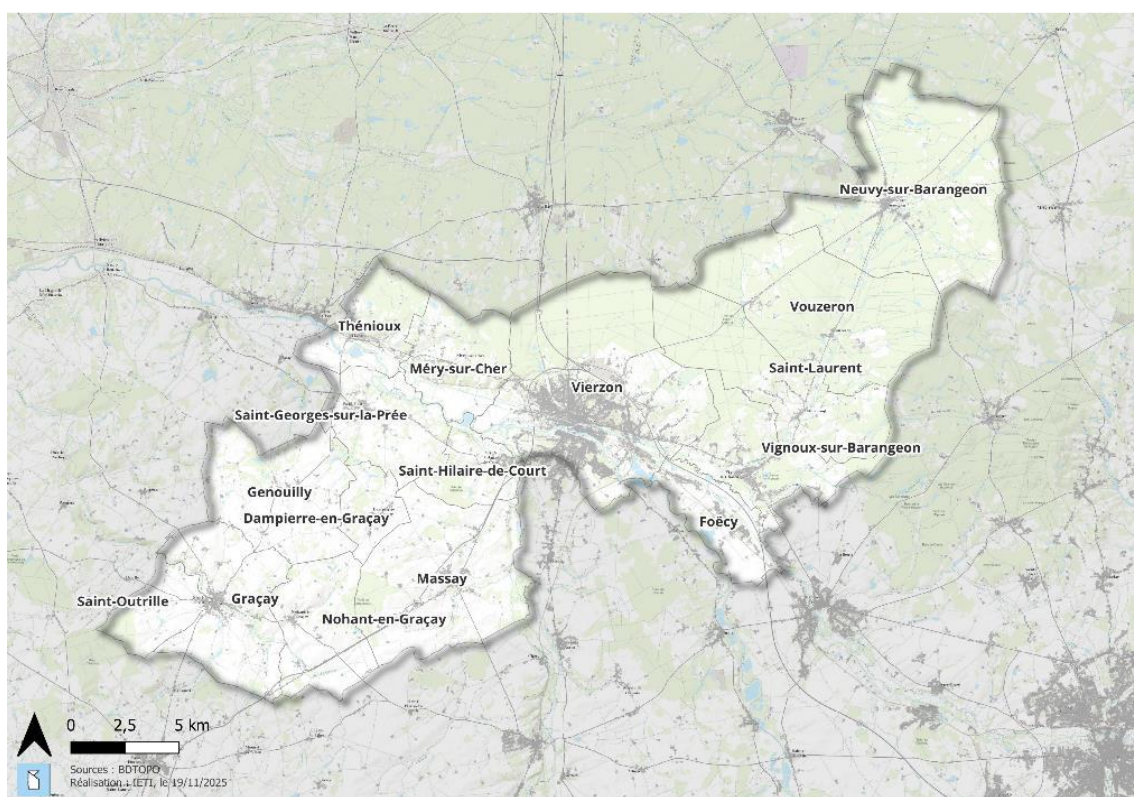
- La Sologne (au nord-ouest), région de forêts, d'étangs et de landes.
- Le Berry (au sud), territoire de plaines agricoles et de bocages.
- La Champagne berrichonne (à l'est), zone de transition vers des paysages plus ouverts.

Le territoire est à la fois urbain, agricole et forestier. Il est traversé par le Cher, un affluent de la Loire, dont la vallée est fertile et donc propice à l'agriculture. Une population de près de 40 000 habitants se répartit sur ce territoire d'environ 500 km².

¹ LOI n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique.

Le territoire est desservi par les autoroutes A71, A20 et A85. D'un point de vue ferroviaire, le territoire est traversé par la ligne Paris–Toulouse, dont la gare de Vierzon est un nœud ferroviaire historique. De plus, il est desservi par les trains express régionaux (TER) du Centre-Val de Loire, dont les principales dessertes sont Bourges et Orléans. Quant au transport fluvial, il se caractérise par une faible activité, notamment sur la partie canalisée du Cher.

D'un point de vue administratif, la CC Vierzon-Sologne-Berry a été créée, le 1^{er} janvier 2013, à la suite de la fusion de la communauté de communes Vierzon, Pays des Cinq Rivières et de la communauté de communes des Vallées Vertes du Cher Ouest, puis rejointe début 2019 par la commune de Foëcy. Elle comporte à présent seize communes, depuis le départ de Nançay : Dampierre-en-Graçay, Foëcy, Genouilly, Graçay, Massay, Méry-sur-Cher, Neuvy-sur-Barangeon, Nohant-en-Graçay, Saint-Georges-sur-la-Prée, Saint-Hilaire-de-Court, Saint-Laurent, Saint-Outrille, Thénieux, Vierzon, Vignoux-sur-Barangeon et Vouzeron. Elle comporte 38 360 habitants.



Territoire de la communauté de communes de Vierzon-Sologne-Berry (Source : EE, page 4)

1.2 Projet d'élaboration du PLUi-H

Le projet d'élaboration du PLUi-H de la CC Vierzon-Sologne-Berry a été prescrit par délibération du Conseil communautaire du 6 février 2019. Ce document a pour objectif de doter le territoire de l'intercommunalité d'une planification stratégique et cohérente. Il repose sur cinq grandes ambitions pour l'habitat, l'aménagement et l'urbanisme des quinze prochaines années, à savoir :

- le développement démographique par l'encouragement de l'accueil, de nouvelles activités économiques et de nouveaux habitants, tout en confortant la qualité du cadre de vie actuel ;
- le développement d'un habitat diversifié, durable, répondant aux besoins et aux spécificités de la population ;
- la poursuite du développement économique ;
- la préservation de l'environnement du cadre de vie et du patrimoine ;
- le développement de nouvelles mobilités notamment grâce à des modes doux et collectifs.

Ces cinq ambitions ont guidé les différents documents associés au plan, dont ses règlements écrits et graphiques, son programme d'orientation et d'actions (POA) et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD). À titre d'illustrations, les principaux objectifs de ces documents visent notamment à :

- Maintenir une croissance et un dynamisme harmonieux et partagés, en confortant les pôles structurants, afin de maintenir des activités et des services de proximité ;
- 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 ;
- 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 ;
- Protéger les éléments emblématiques du patrimoine historique, paysager, les atouts naturels du territoire et valoriser les rivières, tout en réduisant la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels ;
- Créer les conditions d'urbanisation favorisant l'utilisation des mobilités douces ou collectives sur l'ensemble du territoire, dont les aires de covoiturage, pour maîtriser les besoins en déplacements et en stationnements en centre-ville.

2 Qualité de l'étude d'impact

2.1 Justification des choix opérés

Dans le document « Justifications du projet », sont présentés dans des parties séparées, les choix retenus pour l'élaboration du PADD, pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour les règlements écrits et graphiques. Le code de l'urbanisme demande effectivement d'expliquer les choix effectués, notamment au regard des questions d'environnement et en fonction de solutions de substitution raisonnables². Un travail a été mené en termes d'atouts, de contraintes, d'opportunités et de menaces, décliné en enjeux pour le territoire, suivant six grandes familles de sujets :

- les dynamiques résidentielles, la démographie et le logement ;
- le développement économique ;
- l'agriculture ;
- l'organisation urbaine et le paysage ;
- l'offre en équipements et services ;
- les mobilités.

Ce travail a permis notamment de construire le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-H. Le PADD a été construit à partir de trois scénarios, sans qu'un seul de ce scénario n'ait vocation à s'imposer aux autres. Les scénarios ne sont pas quantifiés. Ils expriment une trajectoire de développement. Tous les scénarios concourent aux objectifs de réduction de l'artificialisation (zéro artificialisation nette), de la neutralité carbone (zéro émission nette) et au maintien de la biodiversité. Les trois scénarios prospectifs sont :

1. Fort et vert ;
2. Vierzon horizon ;
3. French dimension Berry cohésion.

Les trois scénarios sont décrits dans le tableau en page suivante, en fonction de leurs intérêts, limites et risques.

² Article R.151-3 4° du code de l'urbanisme : le rapport de présentation « explique les choix retenus [...] au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement [...], ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ».

SCÉNARIOS	INTÉRÊTS DU SCÉNARIO	LIMITES ET RISQUES DU SCÉNARIO
FORT ET VERT	Valorisation des caractéristiques patrimoniales associées à la ruralité Prise en compte de l'ensemble du territoire et des spécifications locales Promotion et développement d'activités diffuses et diversifiées en milieu rural Valorisation du bâti rural Maintien des services et équipements de proximité en milieu rural	Risque d'éparpillement des équipements et services Timidité des ambitions économiques Risque de sélection sociale
VIERZON HORIZON	Maintien ou développement d'équipements Développement d'une offre urbaine élargie en termes de services, de diversité des logements, de commerces, d'emplois. Continuité d'une stratégie économique	Perte de cohésion du territoire Timidité de développement économique et d'emplois en lien avec l'agriculture Risque d'appauvrissement de l'offre résidentielle Faiblesse de l'ambition environnementale dont une insuffisance d'adaptation aux enjeux climatiques
FRENCH DIMENSION BERRY COHÉSION	Affirmation d'un positionnement régional valorisant les complémentarités et les échanges Valorisation de la bonne desserte du territoire Développement et consolidation de pôles locaux associés aux transports	Développement déséquilibré du territoire Insuffisance du développement économique local Détérioration de la qualité paysagère

Aucun de ces scénarios n'a été retenu.

Finalement, sans lien avec les scénarios, le PADD vise la mise en œuvre d'une stratégie en trois axes, eux-mêmes déclinés en orientations puis en objectifs :

- Axe 1 - Entre Ville et campagne : renouveler son image et réactiver les moteurs de son attractivité ;
- Axe 2 - Noeud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité ;
- Axe 3 - Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients.

En résumé, la CC table sur une augmentation de la population au sein de son territoire. Cette augmentation de population et le renouvellement urbain justifient aux yeux de la CC une ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, l'évolution de la population a une influence certaine sur la consommation d'espace au sein du territoire. En conséquence, la communauté de communes justifie ses choix au travers de l'évolution de la population et de la maîtrise de la consommation d'espaces.

2.1.1 Évolution et projection démographique

En ce qui concerne la création de logements, la CC Vierzon Sologne Berry retient l'hypothèse, à horizon 2040, d'une augmentation de la population (0,15% par an), entraînant un besoin de produire 73 logements par an, soit la création de 1 095 logements en 15 ans. Cette évolution est expliquée par la politique volontariste de la collectivité et le renouvellement urbain. Néanmoins, elle apparaît en décalage avec l'évolution de la population, rapportée par l'INSEE, dans le tableau suivant.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	45 022	47 075	46 617	45 264	42 515	41 423	40 232	39 710	38 153
Densité moyenne (hab/km ²)	88,6	92,6	91,7	89,1	83,7	81,5	79,2	78,1	75,1

Alors que les données de l'INSEE, tout comme celles du diagnostic territorial, montrent une baisse effective de la population du territoire, le choix du scénario démographique n'est pas suffisamment justifié dans l'évaluation environnementale. Une baisse démographique générale est observée depuis 1975, la population totale passant de 47 075 habitants à 38 153 habitants en 2022.

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

2.1.2 Consommation d'espaces

En matière de consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF), la justification des choix, dans l'évaluation environnementale, n'est pas clairement expliquée, particulièrement au niveau des extensions des zones à urbaniser. Ainsi, une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis complètera utilement l'évaluation environnementale.

Les choix en matière de délimitation des parties actuellement urbanisées et de l'identification des dents creuses doivent être approfondis et clarifiés.

Les chiffres avancés, dans le PLUi-H permettraient une réduction de la consommation d'ENAF d'environ 50 % par rapport à la période historique (2011-2021). Les chiffres ainsi avancés sont compatibles avec la trajectoire fixée par le SCOT Avord Bourges Vierzon. Néanmoins, cette trajectoire doit mieux être justifiée.

Concernant l'objectif de zéro artificialisation net (ZAN), 132 ha ont été consommés, soit 13,2 ha par an en moyenne, sur la décennie de référence. L'artificialisation visée par le projet de plan est d'abord due

au développement de l'habitat, avec 126,3 ha soit près de deux tiers de l'artificialisation totale, contre seulement 20,8 % pour le développement économique et 3 % pour les autres destinations (équipements, infrastructures de communication...). La consommation des espaces est fortement liée à la création des logements. De plus, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU³ n'est pas associée à un échéancier, ce qui nuit à la régulation de cette consommation.

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

2.1.3 Résumé de l'analyse des choix

La justification des choix du PLUi-H est un document clef de la procédure. À ce titre, il mérite un point de synthèse particulier dans le présent avis.

La stabilisation et la justification d'un scénario démographique de référence sont cruciales en matière de consommation d'espace, mais aussi en matière de préservation et de gestion de la ressource en eau, ainsi qu'en matière d'exposition aux pollutions et aux nuisances.

Globalement la justification du projet, par sa construction et son manque de données chiffrées, en dehors de celles du diagnostic territorial, manque de clarté et ne permet pas de comprendre les raisons des choix opérés, en particulier en matière de besoin d'activités et de logements.

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

Ces éléments nuisent aussi à l'information du public. En effet, l'articulation entre le diagnostic territorial, la justification des choix, l'état initial de l'évaluation environnementale et l'évaluation elle-même manque de liens, amplifiant ces difficultés de compréhension pour le grand public. Ce manque de clarté est particulièrement illustré par la présentation détaillée de trois scénarios d'évolution du PLUi-H, dont aucun n'est retenu.

2.2 Compatibilité avec les plans et programmes supérieurs

L'analyse de la compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur est analysée à partir des pages 277 et suivantes, dans le chapitre articulation du plan avec les documents supra-communaux. La

3 Le sous-secteur 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations. Le sous-secteur 1AUe correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques.

compatibilité aux documents cités ci-dessous a été particulièrement étudiée, par rapport aux enjeux de gestion de l'énergie, de l'eau, du climat, de la santé et de l'environnement.

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Centre-Val-de-Loire (SRADDET) a été approuvé le 19 décembre 2019. Le plan climat air énergie territorial (PCAET) Vierzon-Sologne-Berry a été approuvé le 5 décembre 2024. Le schéma directeur de l'aménagement et de la gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 3 mars 2022. Enfin, les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau⁴ (SAGE) Cher-Aval, Cher Amont et Yèvre Auron ont été approuvés par arrêté inter-préfectoral, respectivement les 26 octobre 2018, 20 octobre 2015 et 25 avril 2014.

L'ensemble de ces documents définissent des orientations stratégiques qui visent à répondre à la stratégie territoriale. Le projet de PLUi-H de Vierzon-Sologne-Berry est compatible avec l'ensemble de ces orientations.

2.3 Dispositif de suivi des effets du projet de PLUi sur l'environnement

Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan sont présentés en pages 302 et 303 de l'évaluation environnementale.

Le code de l'urbanisme préconise la mise en œuvre des indicateurs visant à analyser les effets et les résultats de l'application du document d'urbanisme et de ses choix. En effet, les prescriptions de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme indiquent que le rapport de présentation doit « définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour 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 prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ». En conséquence, la collectivité a retenu des indicateurs qui se veulent les plus pertinents possibles, afin d'en assurer l'appropriation par la population du territoire. Enfin, la collectivité estime qu'un nombre d'indicateurs trop important et trop complexe limite leur utilisation et leur mise en œuvre, mais limite également leur bonne utilisation. Ces principes sont acceptables.

4 Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document qui vise à gérer de façon durable les différents usages liés à la ressource locale en eau sans porter d'atteintes irréversibles aux milieux aquatiques. Les travaux qui aboutissent à l'élaboration d'un SAGE sont conduits par la Commission Locale de l'Eau (CLE) qui est l'instance de débat et de dialogue entre les différents acteurs du territoire. Le SAGE Sauldre est en cours d'approbation. Aussi, la compatibilité du PLUi-H avec ce document ne peut être étudiée.

La collectivité a ainsi défini quatorze indicateurs ayant trait aux mobilités (1), aux milieux naturels, à la biodiversité et aux paysages (3), à la ressource en eau (1), aux risques et nuisances (1), aux équipements (3), à l'énergie (4) et à la gestion des déchets (1).

Ces indicateurs sont déterminés à partir de documents sources (comme le PCAET) et en fonction d'un objectif à atteindre (comme développer les énergies renouvelables dans la consommation totale du territoire), ils doivent tendre vers une valeur cible (par exemple augmentation de la part d'énergie renouvelable dans la consommation énergétique territoriale). Il convient de noter que ces valeurs cibles sont exclusivement qualitatives et non quantitatives. En conséquence, les valeurs cibles font double emploi avec les objectifs. Les objectifs et les indicateurs présentés sont applicables à l'échelle du territoire de la CC, sans distinction de zones particulières. Ainsi, ils ne permettent pas un suivi plus fin. En revanche, des mesures correctrices sont prévues en cas de non-atteinte des objectifs.

Sur le principe, il s'agit d'une approche satisfaisante. Mais, le manque d'objectifs chiffrés ou à l'échelle de territoires plus fine comme la commune en limite fortement la portée.

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

2.4 Résumé non technique

Le résumé non technique est présenté dans un document indépendant de 45 pages, permettant au public d'en prendre facilement connaissance. En effet, un réel effort de pédagogie a été porté à l'explication des différentes procédures administratives nécessaires à la rédaction du plan. De plus, la présentation du document permet d'avoir accès à des listes de mesures concrètes mises en œuvre par thématique.

Ce document présente une synthèse des différents enjeux et impacts liés à la mise en œuvre du plan, en se référant aux différents diagnostics menés dans la construction des pièces réglementaires. Il constitue un reflet synthétique et fidèle de l'évaluation environnementale.

3 Analyse des enjeux environnementaux

L'évaluation environnementale du plan n'est pas menée de façon thématique, mais document par document. Une attention particulière a été portée au PADD, aux OAP et aux règlements écrits et graphiques.

Outre les problématiques précédemment développées, les deux enjeux environnementaux saillants développés dans le présent avis sont la prise en compte de la biodiversité en lien avec la protection des zones humides et l'adaptation au changement climatique.

Les documents, fournis en vue de l'élaboration du PLUi-H, traitent le sujet des zones humides et le sujet de la biodiversité ensemble. Outre leur lien environnemental, ces enjeux sont donc difficilement séparables.

3.1 La préservation de la biodiversité et des zones humides

Le territoire d'application du plan est situé dans le sud de la Sologne et une grande partie de la champagne berrichonne. En conséquence, il présente une richesse écologique importante, comme en témoigne la présence de quatre sites Natura 2000⁵, quinze zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique⁶ (Znieff) de type 1, et de trois Znieff de type 2. Outre ces sites d'intérêt et d'inventaire écologiques communautaires, le territoire est marqué par la présence de sept sites gérés par le conservatoire d'espace naturel du Centre-Val de Loire. Par ailleurs, la présence de nombreux cours d'eau génère un grand nombre de zones humides et contribue aussi à la trame⁷ verte et bleue de la région. Enfin, il convient de noter que le territoire comporte plusieurs pelouses calcaires. Elles jouent un rôle important dans la gestion de l'eau (infiltration pluviale) et la préservation de la biodiversité.

La préservation de la biodiversité est un point essentiel de l'évaluation environnementale du plan. Cette dernière s'appuie sur un état initial satisfaisant développé aux pages 39 et suivantes du rapport de présentation (document 1.2.2. État initial de l'environnement). Bien que manquant de données chiffrées, ce chapitre identifie les enjeux liés à ce sujet :

- préservation des réservoirs et corridors de biodiversité de la pression urbaine et amélioration de leur fonctionnalité ;
- préservation du maillage boisé (haies, bosquets, massifs forestiers) et des milieux humides de l'urbanisation ;
- lutte contre les espèces invasives ;

5 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

6 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

7 La trame verte et bleue (TVB) vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie. Depuis 2007, cette démarche inscrit la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, contribuant à améliorer notre cadre de vie et l'attractivité résidentielle et touristique. Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/trame-verte-bleue>.

- préservation des habitats potentiels ou avérés de chiroptères et réfléchir à une gestion de l'éclairage en faveur de la biodiversité nocturne ;
- ouverture des milieux de pelouses et de prairies menacés par la dynamique naturelle de fermeture en évitant le classement des boisements en espace boisé classé⁸ (EBC) sur les réservoirs calcaires et de milieux ouverts ;
- remise en état des milieux humides en évitant de classer les peupleraies en EBC ;
- lutte contre l'encerclement par les grillages des milieux boisés qui présente des effets néfastes tant pour la biodiversité que pour l'activité touristique.

Le projet de PADD du PLUi-H a la volonté de préserver la biodiversité, en particulier au travers de son orientation 3.4, à savoir : « *inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces* ». Le PLUi-H présente plusieurs orientations thématiques d'aménagement et de programmation, abordant les enjeux de biodiversité. Ces OAP, volontaristes sur le sujet, visent à imposer une végétalisation et une diminution de l'imperméabilisation du milieu urbain, la préservation et le développement des milieux naturels, la réduction de l'impact des intrants chimiques (engrais et phytosanitaires) sur les sols et la mise en place d'une agriculture vertueuse et raisonnée.

Le règlement du PLUi-H définit la zone naturelle (N) comme des zones correspondant aux secteurs du territoire, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt. Ce règlement écrit encadre strictement la constructibilité au sein de ces espaces. Le règlement permet aussi l'implantation de certaines activités dans des sous-zones naturelles⁹.

Les secteurs, ainsi ouverts à l'urbanisation, sont situés en partie ou en totalité sur des zones revêtant un enjeu fort pour la biodiversité. En effet, certains secteurs sont situés sur le site Natura 2000 de la Sologne, notamment sur le territoire de la commune de Neuvy-en-Barangeon ou en zones humides, définies par le critère pédologique ou le critère floristique.

Au niveau de chaque OAP sectorielle, une analyse des enjeux, dont la biodiversité et les zones humides est menée selon la sensibilité des secteurs et l'incidence résiduelle du plan sur ces mêmes secteurs. Ainsi, sur les 35 OAP en présence, seules trois présentent une sensibilité modérée à forte. Le reste se répartissant en faible à modérée ou seulement modérée. Malgré la mise en œuvre de mesures de réduction (comme l'aménagement des franges urbaines), l'ensemble des OAP sont jugées comme ayant

⁸ L'espace boisé classé (EBC) est un outil du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) qui permet de préserver des espaces boisés, bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer (qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non, et qu'ils soient attenants ou non à des habitations), mais aussi des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Source : <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/lespace-boise-classe-ebc>.

⁹ Nc correspondant aux activités de carrière ; Ne correspondant aux activités économiques ; Ngdv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ; Nh correspondant aux hébergements en zone naturelle ; Nj correspondant aux espaces de jardins familiaux et partagés ; Nt accueillant des activités touristiques et de loisirs.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2026-16459/A PP du 10 juillet 2026

Élaboration du PLUi de la CC Vierzon-Sologne-Berry (18)

un impact sur la biodiversité. Mais la justification d'un passage d'une incidence brute du PLUi-H à une incidence résiduelle, grâce à ces mesures, n'est pas explicitée.

Par ailleurs, la détermination d'un impact résiduel, résumé à la formule du type « *le PLUi-H est susceptible de porter atteinte aux corridors écologiques et zones humides présents sur le secteur* » n'est pas suffisamment explicite pour évaluer cet impact.

Globalement, les dispositions mises en œuvre par le PLUi-H ne sont pas suffisamment détaillées par rapport aux enjeux de biodiversité surtout au regard d'espaces remarquables comme la Sologne, dans son ensemble, ou des espaces plus restreints comme les boisements alluviaux ou les continuités écologiques.

En ce qui concerne particulièrement les zones humides, les inventaires pédologiques et floristiques de recherche des zones humides ne sont pas joints à l'évaluation environnementale.

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.

Par ailleurs, une attention particulière doit être portée à la justification des choix de secteur faisant l'objet d'une OAP et des incidences résiduelles, en particulier sur les trois OAP présentant les enjeux de biodiversité les plus forts, à savoir : OAP n° 35 dite de Vouzeron 50, l'OAP n° 33 dite Vignoux- sur-Ba-rangeon 46 – OAP de la zone industrielle et l'OAP n° 32 dite Vierzon 41 – OAP du Tabalou. Sur ces trois zones, la détermination de mesures spécifiques d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) est indispensable compte tenu des enjeux en présence. Bien que les incidences résiduelles restent globalement limitées, l'évaluation environnementale et ses documents associés n'expliquent pas leur détermination à partir des impacts bruts et des mesures mises en œuvre. Outre un travail sur la méthode de construction de l'évaluation environnementale, la justification tant sur le choix de secteur d'OAP que sur les mesures ERC mises en place doit être détaillée.

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

Enfin, le dossier ne traite pas suffisamment les enjeux liés aux espèces végétales invasives, envahissantes et allergisantes, en particulier l'ambroisie. La présence avérée sur le territoire régional de cette espèce nécessite une vigilance spécifique. Une attention particulière doit donc être portée aux projets de renaturation, de végétalisation des espaces publics ou d'aménagement des franges urbaines, en privilégiant des essences non allergènes et adaptées au contexte local.

3.2 Le changement climatique

Le plan climat air énergie territorial (PCAET) Vierzon-Sologne-Berry a ayant été approuvé le 5 décembre 2024, la CC a donc pu asseoir sa démarche d'élaboration de son plan sur ce document. Ainsi le PLUi-H s'inscrit dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), de maîtrise de l'énergie consommée, de production d'énergie renouvelable (EnR) et d'adaptation au changement climatique.

Les enjeux relatifs au changement climatique du territoire sont bien identifiés. L'état initial (pièce 1.2.2.) aux pages 103 à 129, présente un bilan en matière de consommation énergétique, d'émissions de GES, de potentiel de production EnR et de séquestration de carbone. Ce bilan se résume en quelques chiffres clefs repris ci-dessous.

La consommation énergétique du territoire est de 1 091 GWh en 2018, contre 1 345 en 2008. Les deux secteurs de consommation principaux sont les secteurs du transport routier (53 %) et résidentiel (26 %).

En 2002, les émissions de GES du territoire s'établissaient à 234 658 tonnes équivalent CO₂ contre 293 008 en 2008. 67 % de ces émissions sont d'origines fossiles (produits pétroliers).

Le territoire en 2022 a produit 193 GWh d'énergie d'origine renouvelable. Les sources se répartissent à hauteur de 60 % provenant pour les éoliennes, 30 % pour la combustion de biomasse et 7 % pour le photovoltaïsme. Le territoire possède un potentiel de production énergétique de 1 042 GWh, avec une grande réserve en matière de photovoltaïsme.

Grâce à la gestion de son patrimoine forestier, le territoire a contribué à la séquestration de 130 tonnes équivalent CO₂. En revanche, ces données n'intègrent pas la diminution de ce potentiel, du fait de l'augmentation globale des températures due au changement climatique.

Le PADD et les OAP du PLUi-H visent à augmenter la population du territoire. Cette augmentation, comme le souligne la CC, entraînera nécessairement une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, cf. page 49 de l'évaluation environnementale (pièce 1.3.1.). Cette probable augmentation n'est pas évaluée, tout comme les mesures visant à la maîtriser. Par ailleurs, le fait de mener une analyse propre à chaque OAP sur le sujet minimise leurs effets. En effet, chaque OAP correspond à une opération d'urbanisme de faible ampleur. Néanmoins, le PLUi-H poursuit l'ambition de développer les énergies renouvelables et la rénovation énergétique.

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 mêmes émissions.

4 Conclusion

Le projet de PLUi-H présente une approche globalement satisfaisante en matière d'aménagement durable et d'environnement, dont la santé humaine. En revanche, l'analyse, menée au travers des différents documents, reste principalement descriptive et peu justifiée. Seul le diagnostic territorial présente des données chiffrées, peu nombreuses dans l'évaluation environnementale.

La justification du projet de plan n'est donc pas suffisamment approfondie et reste peu accessible au grand public.

En particulier, le choix d'un scénario démographique qui va à l'encontre de l'évolution passée ne permet pas de justifier de façon convaincante les besoins d'urbanisation. La bonne prise en compte des impacts du plan sur l'environnement, dont celui sur la biodiversité, reste à démontrer.

Sept recommandations figurent dans le corps de l'avis.