Schéma de Cohérence Territoriale
Avord Bourges Vierzon

2
Document d'Orientation et d'Objectifs

Pièce 2 du dossier de SCoT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de SCoT Avord-Bourges-Vierzon en date de

18 JUIN 2025

Document déposé en Préfecture le 23 juin 2025.
Annexé à la délibération n°5 du Comité Syndical du 18 juin 2025 rendue exécutoire par dépôt en Préfecture le 23 juin 2025 et affichage électronique le 20 juin 2025.

Pour le Président et par délégation,
Le directeur du PETR Centre-Cher,
Julien FONTAINHAS

Introduction

La présente pièce constitue le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT Avord – Bourges – Vierzon.

Le plan du Document d'Orientation et d'Objectifs est organisé ainsi :

- ☐ **Les grandes parties du Document d'Orientation et d'Objectifs organisées en cohérence avec le Projet d'Aménagement Stratégique** →

- ☐ **Les orientations générales à mettre en œuvre par les documents inférieurs. Elles comportent un ou plusieurs objectifs (cf. ci-après)** → **X.1 Intitulé de l'orientation**
- ☐ **Les objectifs à mettre en œuvre par les documents inférieurs. Ils comportent une ou plusieurs prescriptions détaillées (cf. ci-après)** → **X.1.1 Intitulé de l'objectif**
- ☐ **Les objectifs prescriptifs détaillés (OP) liés à l'objectif à mettre en œuvre par les documents inférieurs** → **OP X.**
- ☐ **Les recommandations ou exemples liés à l'objectif ou la prescription détaillée** → **Recommandations :**
- ☐ **Autres éléments** → *Figurent « en gris et italique » : des introductions, des éléments méthodologiques et/ou explicatifs*

Sommaire

UN TERRITOIRE QUI COMPOSE AVEC LA NATURE, MENAGE SES RESSOURCES ET MET EN SCENE SES RICHESSES PATRIMONIALES 8

1.1 PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LES ACTIVITES QUI CONTRIBUENT A SON MAINTIEN 10
1.1.1 Objectifs communs pour la gestion environnementale de la trame écologique et la prise en compte des besoins liés à des projets spécifiques 10
1.1.2 Préserver les réservoirs de biodiversité 13
1.1.3 Gérer les abords des réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires 15
1.1.3 Préserver et gérer les espaces de perméabilité et corridors écologiques 18
1.1.4 Préserver le bocage 19
1.1.5 Reconnaitre les différents rôles et enjeux des milieux forestiers afin de mieux les préserver 20
1.1.6 Préserver les cours d'eau et leurs espaces de fonctionnement 20
1.1.7 Préserver les zones humides et leurs abords 22
1.1.8 Favoriser le maintien et le développement de la trame noire 23
1.1.9 Développer une stratégie de renaturation et de compensation environnementale utile pour la trame écologique, la gestion de l'eau et des risques 23

1.2 AFFIRMER UNE POLITIQUE SOLIDAIRE DE GESTION DE L'EAU ET DES RISQUES 25
1.2.1 Préserver et économiser la ressource pour l'eau potable 25
1.2.2 Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines 26
1.2.3 Prévenir les risques et réduire les vulnérabilités, dans un contexte de changement climatique 27

1.3 METTRE EN SCENE LA DIVERSITE DE PAYSAGES 31
1.3.1 Préserver et mettre en valeur des vues qualitatives sur le grand paysage 31
1.3.2 Mettre en valeur le bâti ancien d'intérêt patrimonial 34

1.4 METTRE EN ŒUVRE LA TRAJECTOIRE DU TERRITOIRE VERS LE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE 35

L'ECONOMIE, MOTEUR DU RAYONNEMENT DU TERRITOIRE ET DE SA COHESION 37

2.1 MAINTENIR LES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS UN CONTEXTE DE SOBRIETE FONCIERE 38
2.1.1 Valoriser les capacités du tissu urbain pour l'accueil d'activités dans un cadre attractif 38
2.1.2 Optimiser ou renouveler les espaces d'activités existants pour gagner en qualité, en capacité d'accueil et en efficacité foncière 39
2.1.3 Structurer les nouveaux espaces économiques en extension dans une logique de sobriété foncière et d'aménagement optimisé pour le territoire et ses activités productives 41
2.1.4 Répondre aux besoins spécifiques des projets du secteur de la défense, reconnus d'intérêt national ou européen 45
2.1.5 Poursuivre une diversification de l'offre d'accueil des entreprises pour faciliter leur parcours résidentiel 45
2.1.6 Développer l'offre d'enseignement supérieur et de formation 46
2.1.7 Promouvoir un aménagement des espaces d'activités sobre en foncier, de qualité et facilitant les transitions environnementales 46

2.2 VALORISER LES ACTIVITES PRIMAIRES ET FAVORISER LEUR ADAPTATION AUX DEFIS CLIMATIQUES ET HYDRIQUES 48
2.2.1 Préserver l'espace agricole et forestier et faciliter le fonctionnement des exploitations 48
2.2.2 Faciliter le fonctionnement des exploitations (agricoles et forestières) et de l'agriculture de proximité 48
2.2.3 Faciliter la création de valeur ajoutée des activités primaires et le développement des boucles locales 49

2.5 DEVELOPPER LE MIX ENERGETIQUE 50
2.5.1 Capitaliser sur la production d'énergie solaire et photovoltaïque 50
2.5.2 Encadrer le développement du grand éolien 51
2.5.3 Promouvoir l'énergie issue de la méthanisation responsable et de la biomasse 52

2.6 VALORISER LE CYCLE DES MATIERES ET DES OBJETS DANS UNE LOGIQUE RESPONSABLE 54

2.6.1 Poursuivre une gestion efficace de la collecte des déchets accompagnant une politique de tri des biodéchets et de réduction des déchets, à la source 54
2.6.2 Poursuivre le recyclage et la valorisation des matières et de la vie des objets 54
2.6.3 Rechercher un approvisionnement de proximité et équilibré du territoire en ressources minérales, dans le cadre d'une exploitation raisonnée des carrières et intégrant les enjeux territoriaux 55

UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET UN MAILLAGE SOLIDAIRE QUI VALORISE LA PROXIMITE 57

3.1 ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL PORTEUR DE QUALITE DE VIE POUR LES HABITANTS ET D'EQUILIBRE DANS LE TERRITOIRE 59
3.1.1 Mettre en œuvre une production équilibrée de logements en organisant l'intensification de l'offre dans les polarités et en accompagnant les besoins dans la ruralité 60
3.1.2 Privilégier prioritairement l'enveloppe urbaine pour valoriser l'attractivité des espaces urbanisés existants et mieux limiter la consommation d'espace 61
3.1.3 Limiter la consommation d'espace pour les urbanisations résidentielles en extension 62
3.1.4 Organiser une densité adaptée des urbanisations avec des morphologies urbaines plus diversifiées, attractives et économes en espace 63
3.1.5 Diversifier l'offre de logement et favoriser la diffusion de cette diversité au sein des intercommunalités 65
3.1.6 Poursuivre le développement de l'offre sociale dans le cadre d'une approche solidaire et cohérente à l'échelle de chaque intercommunalité 65

3.2 UNE POLITIQUE COMMERCIALE QUI PRIVILEGIE LES CENTRES-VILLES ET VALORISE LA DIVERSITE ET LA PROXIMITE 67
3.2.1 Implanter le commerce en priorité dans les centres des villes, bourgs, villages et de quartiers 67

3.3 DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL) 72
3.3.1 Les conditions d'implantations dans les centralités et secteurs susceptibles d'accueillir les commerces relevant des prescriptions du DAACL. 72
3.3.2 Les conditions d'implantations de la logistique commerciale 77

3.4 DES MOBILITES AU SERVICE DE LA PROXIMITE, DE L'INTERCONNEXION DU TERRITOIRE ET DE MODES DE DEPLACEMENTS PLUS DURABLES 79
3.4.1 Capitaliser sur la mise en valeur du réseau d'infrastructures de déplacements existants dans une logique d'efficacité pour la mobilité et de sobriété foncière 79
3.4.2 Valoriser l'usage du train et développer l'intermodalité en gare 80
3.4.3 Développer les mobilités durables et l'intermodalité, de manière adaptée aux différents contextes urbains et ruraux 81
3.4.4 Développer les modes actifs pour les déplacements du quotidien et les pratiques de loisirs 82

3.4 DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL COMMECIAL ET LOGISTIQUE - LOCALISATIONS DES CENTRALITES ET DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (ATLAS CARTOGRAPHIQUE) 81

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES DU DOO – TRAME VERTE ET BLEUE 93

Un territoire qui compose avec la nature, ménage ses ressources et met en scène ses richesses patrimoniales

Face au défi climatique, une stratégie de lutte et d'adaptation est inéluctable pour protéger les populations et assurer la continuité des activités économiques et sociales.

La politique environnementale se doit de mettre en œuvre une approche globale. Au côté de la sauvegarde de la biodiversité, la trame écologique et les orientations du SCoT ont pour objectifs :

- *De préserver la ressource en eau (qualité des eaux, renouvellement de la ressource,...) ;*
- *De préserver la ressource des sols en agissant en faveur de la sobriété foncière et de la prise en compte des besoins des activités primaires pour fonctionner (agriculture, sylviculture, ...) ;*
- *D'identifier et gérer les risques ;*
- *De mettre en valeur un cadre paysager et urbain attractif pour la vie des habitants, les filières économiques, la mise en lumière des richesses du patrimoine.*

La trame écologique définie par le SCoT se veut ainsi multifonctionnelle.

D'une part, elle préserve les espaces favorables à la diversité biologique tout en tenant en compte des enjeux conservatoires d'espèces et de milieux exceptionnels, et favorise la diffusion et la mobilité des espèces.

D'autre part, cette trame écologique :

- *Contribue à la protection de secteurs stratégiques pour l'eau à travers la préservation d'espaces naturels situés sur des têtes de bassins versants à forte sensibilité, des aires d'alimentation de captages, des secteurs de masses d'eau prioritaires, des zones d'expansion de crue à échelle du SCoT, ... Dans la même logique, elle contribue à lutte contre les ruissellements (bocage, forêt, mares naturelles, ...) et à la limitation des pressions sur les ressources.*
- *Participe du dispositif du SCoT pour la préservation de la ressource des sols et des grands marqueurs paysagers du territoire, tout en veillant aux bonnes conditions d'exercice des activités primaires qui participent du maintien de ces milieux et espaces.*

Elle identifie à ce titre des réservoirs de biodiversité et des corridors et espaces de perméabilité écologiques tels qu'explicités au tableau ci-contre.

Réservoirs de biodiversité du SCoT

⇨ Ils regroupent les milieux supports pour la préservation de la biodiversité.

⇨ Ils sont propices à tout ou partie du cycle de vie des espèces.

Le SCoT distingue :

⇨ **Les réservoirs principaux et prioritaires :** Ils accueillent la diversité biologique la plus riche et des espèces à enjeux de conservation reconnus aux échelles nationales, européennes (Znieff1, Natura 2000, …), et par le SRADDET : milieux forestiers, secs (pelouses sèches...), humides, aquatiques… En outre, ils comportent des milieux boisés et d'intérêt pour la qualité du cycle de l'eau : espaces agricoles et naturels situés en têtes de bassins versants à forte sensibilité ou au sein d'aires d'alimentation des captages, …

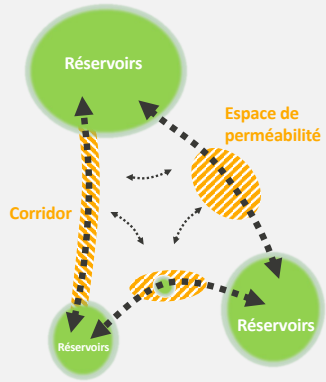
⇨ **Les réservoirs complémentaires :** Au regard des réservoirs prioritaires qui détiennent un intérêt majeur pour la biodiversité, ils sont favorables à une diversité biologique « plus commune », et sont susceptibles d'accueillir des espèces d'intérêt. Ils s'appuient notamment sur des études réalisées du PETR Centre Cher. Ils participent du maintien global de la biodiversité au travers de continuités forestières ou d'espaces boisés plus ponctuels confortant le maillage écologique du SCoT, au-delà des réservoirs prioritaires.

⇨ **Les réservoirs humides et aquatiques principaux :** Ils sont identifiés notamment par les études du PETR Centre Cher, et par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne pour ce qui concerne les zones d'expansion de crue.

Corridors et espaces de perméabilité écologiques du SCoT

L'objectif est de favoriser la diffusion et la mobilité des espèces, notamment entre les réservoirs de biodiversité. Il s'agit aussi de soutenir une diversité biologique locale et de maintenir des éléments naturels qui contribuent à la préservation du paysage, à la qualité du cycle de l'eau et à la lutte contre les ruissellements : maillages bocagers et de mares, espaces ouverts ponctués de bois, …

Illustration



1.1 Préserver la biodiversité et les activités qui contribuent à son maintien

1.1.1 Objectifs communs pour la gestion environnementale de la trame écologique et la prise en compte des besoins liés à des projets spécifiques

Il est nécessaire de préserver de la trame écologique, tout en facilitant les actions d'entretien, de mise en valeur et de restauration des différents milieux, au-delà de leur simple protection. Les besoins impératifs liés à des projets spécifiques, d'intérêt général qui ne trouveraient pas à s'implanter en dehors de la trame écologique sont cependant aussi à prendre en compte. Enfin, le territoire doit aussi poursuivre un aménagement intégrant la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » pour concilier développement et préservation.

OP1.

Les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les objectifs de préservation de la trame écologique déclinés dans les orientations 1.1 et 1.2 du présent Document d'Orientation et d'Objectifs.

Dans ce cadre, ils s'assureront que leurs dispositifs réglementaires (règlement, zonage, etc.) permettent les travaux, aménagements, constructions ou ouvrages adaptés et nécessaires pour les réalisations suivantes, **sous réserve de leurs compatibilités avec la fonctionnalité écologique des milieux :**

- l'entretien, la renaturation et la restauration écologiques des sites,
- la valorisation culturelle, de loisirs et touristique (dans le cadre d'aménagements légers) et l'accueil du public,
- la maitrise d'aléas et risques naturels privilégiant les techniques douces d'aménagement (ruissellement, incendie...).

En tant qu'exceptions, les types de projets suivants seront aussi pris en compte par les documents d'urbanisme locaux afin de permettre leur mise en œuvre opérationnelle :

- Les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs et répondant à des besoins impératifs : infrastructures, équipements de défense, réseaux, sécurité publique, gestion sanitaire, équipements, mise en valeur du canal de Berry et de la vallée du Cher …
- Les projets liés à l'industrie de défense ne pouvant s'implanter ailleurs, à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

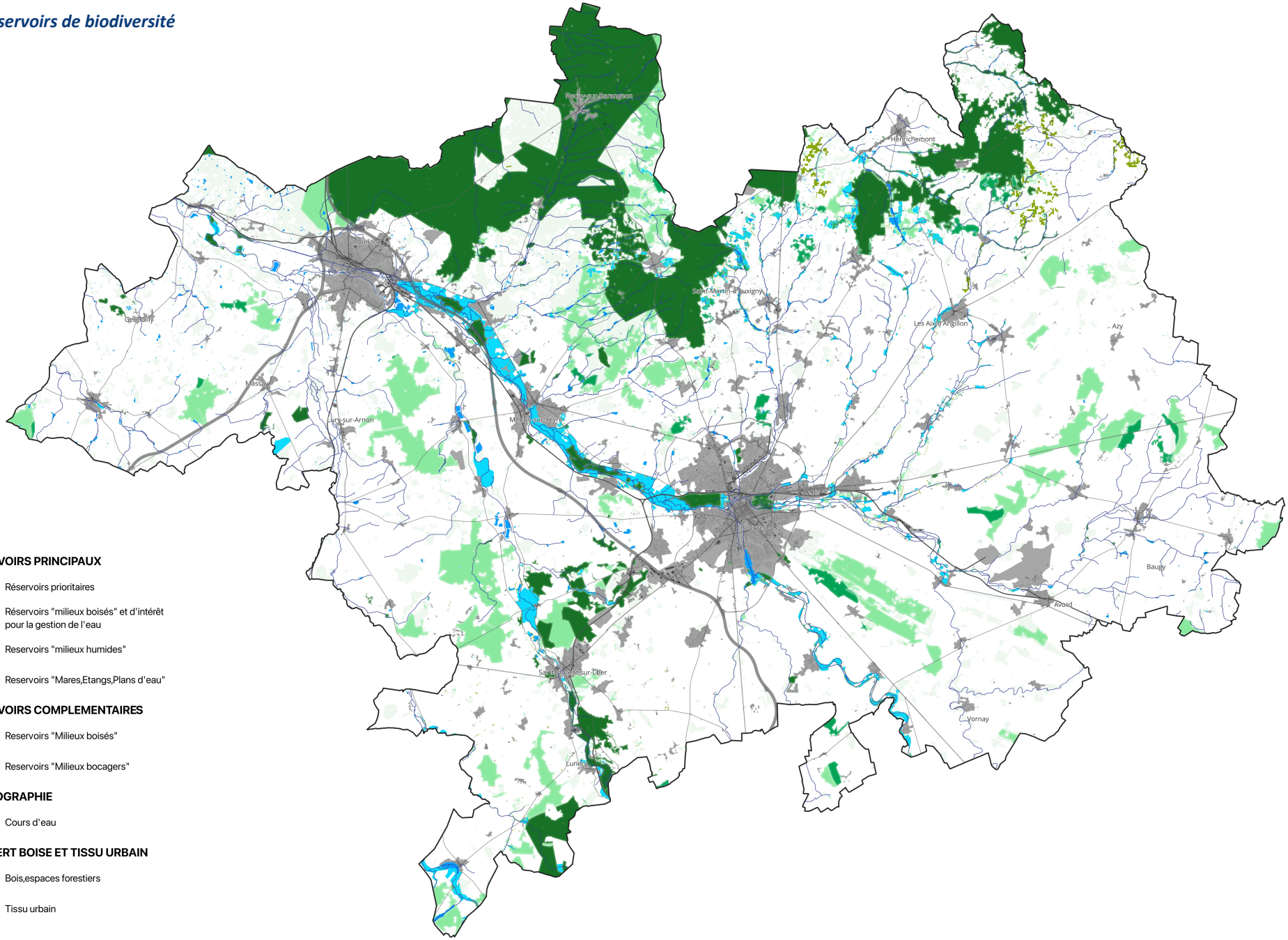
- Ils concernent une activité en lien avec l'activité pyrotechnique impliquant des contraintes particulières d'implantation et d'éloignement en raison du caractère spécifique de cette fonction et des enjeux de sécurité associés (Risque technologique…) ;
- Ils sont localisés au sein, ou dans le prolongement immédiat, des unités foncières des industries de défenses déjà existantes ;
- Ils s'accompagnent de mesures de réduction et de compensation adaptées (mesure « Eviter/Réduire/Compenser »).

Dans tous les cas, lorsque ces types de projets relèvent d'une procédure environnementale prévue par le Code de l'environnement en vigueur, leur mise en œuvre est subordonnée à l'obtention des autorisations requises (et au respect des prescriptions éventuellement attachées à ces autorisations).

OP2.

Dans la définition des projets d'urbanisation et d'aménagement, l'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » visera en priorité à éviter les impacts négatifs sur les milieux écologiques, puis à les réduire si nécessaire, et, en dernier recours, à les compenser.

Les réservoirs de biodiversité



1.1.2 Préserver les réservoirs de biodiversité

Préserver les réservoirs de biodiversité principaux

OP3.

A leur niveau, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser la délimitation des réservoirs de biodiversité principaux identifiés par le SCoT.

- Cette délimitation peut être ajustée à partir d'une analyse à plus fine échelle et, si nécessaire, complétée par des espaces supplémentaires répondant à des enjeux de fonctionnement écologique de ces réservoirs, ou à des enjeux conservatoires du patrimoine naturel.

Ils doivent attribuer à ces réservoirs une protection forte adaptée au maintien ou à l'amélioration de leurs caractéristiques naturelles, écologiques, et de leur intégrité, tout en prenant en compte le fonctionnement des activités et usages en lien direct avec ces espaces (agriculture, sylviculture, …).

Dans ce cadre, ils mettent en œuvre les objectifs suivants :

- Préserver strictement ces réservoirs de tout nouveau développement de l'urbanisation (résidentielle et de parcs d'activité) en extension afin de maintenir sur le long terme leur vocation naturelle, agricole ou forestière (sauf exception spécifique prévue pour Neuvy sur Barangeon, ci-après OP4.).

  Toutefois, sous réserve de compatibilité avec la sensibilité et les objectifs de préservation des milieux (Natura 2000, …), certains projets peuvent y être admis :

  - L'extension limitée des constructions ainsi que la densification limitée des espaces bâtis compris dans ces réservoirs ;
  - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à leur valorisation économique, y compris agricole, salicole, conchylicole ou forestière ;
  - Les aménagements légers à vocation touristiques/loisirs.

  En outre, les réservoirs de biodiversité de la trame bleue « milieux humides » et « mares, étangs et plans d'eau » n'ont pas vocation à être artificialisés (hors prescriptions liées aux autorisations délivrées au titre de la Loi sur l'eau).

- Lutter contre les emboisements qui dégradent ou font disparaitre les milieux semi-ouverts et ouverts relevant de prairies, zones humides, milieux secs, ... ;
- Maintenir ou améliorer le maillage de boisements alluviaux et bocagers au sein des réservoirs humides et en ceinture des plans d'eau et cours d'eau ;
- Favoriser les activités directement liées à la nature de leurs caractéristiques (agriculture, sylviculture, ...), dans des conditions assurant la compatibilité avec le fonctionnement écologique du secteur.

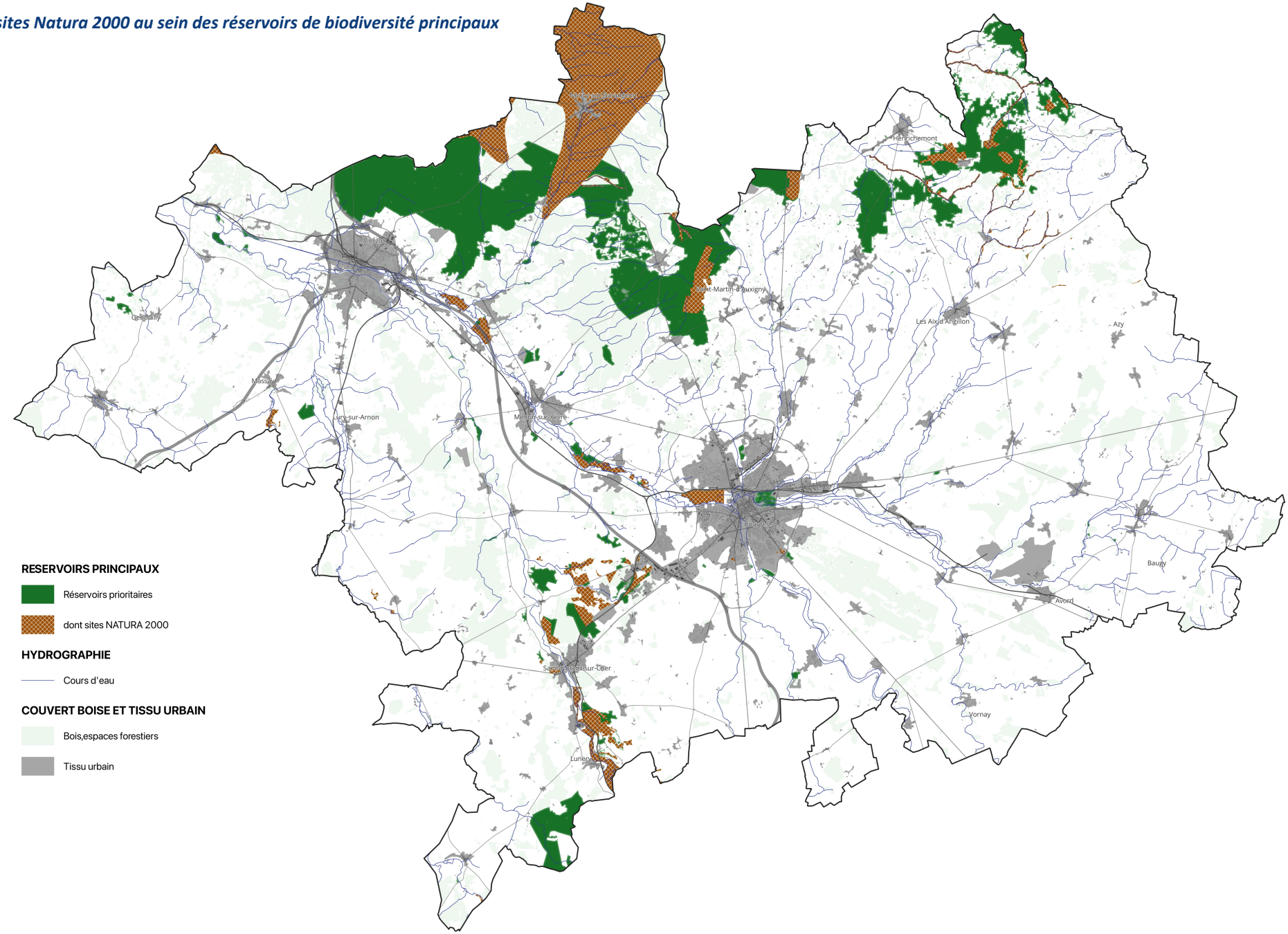
Mesures spécifiques supplémentaires pour les sites Natura 2000

OP4.

Au sein des réservoirs de biodiversité couverts par des zones Natura 2000, les mesures supplémentaires suivantes seront mises en œuvre :

- Tout nouveau projet ou activité, pour autant qu'il soit admis par ailleurs, devra être compatible avec les objectifs de conservation et de gestion des espèces et milieux d'intérêt communautaire et éviter des perturbations significatives sur eux.
- Une exception est faite à Neuvy sur Barangeon, dont le bourg est inséré en intégralité dans la vaste zone Natura 2000 de Sologne. Toute extension de l'urbanisation au sein de la zone Natura 2000 ne sera admise qu'à condition de respecter les prescriptions suivantes :
  - Elle devra s'inscrire dans le cadre d'une extension maîtrisée et encadrée de manière :
    - à garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de préservation de la zone Natura (DOCOB) ;
    - et à ne pas porter atteinte à une espèce rare ou menacée.
  - Elle devra permettre de maintenir une connectivité écologique forte au sein de la zone Natura :
    - Organiser une enveloppe urbaine cohérente et compacte qui évite ou limite des contacts entre nouvelles urbanisations et milieux sensibles ;
    - Proscrire l'urbanisation linéaire et sans profondeur le long des voies ;
    - Prévoir des principes d'intégration environnementale pour la configuration des lisières urbaines nouvelles ou existantes à requalifier afin de limiter les pressions sur les milieux écologiques qui bordent ces lisières.

Les sites Natura 2000 au sein des réservoirs de biodiversité principaux



Préserver les réservoirs de biodiversité complémentaires

OP5.

A leur niveau, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser la délimitation des réservoirs de biodiversité complémentaires identifiés par le SCoT.

- Cette délimitation peut être ajustée à partir d'une analyse à plus fine échelle et, si nécessaire, complétée par des espaces supplémentaires répondant à des enjeux de fonctionnement écologique de ces réservoirs, à des enjeux de maitrise des ruissellements ou à des enjeux locaux de conservation de milieux.

Ils doivent attribuer à ces réservoirs une protection adaptée prenant en compte les différentes fonctions (écologique, agricole, pour le cycle de l'eau, pour la gestion des risques, ...) des espaces.

Dans ce cadre, ils mettent en œuvre les objectifs suivants :

- Favoriser les activités liées directement aux caractéristiques des milieux compris dans ces réservoirs (agriculture, sylviculture, , …), sous condition de compatibilité avec les fonctionnalités écologiques du secteur.
- **Éviter, en priorité, tout nouveau développement de l'urbanisation (résidentielle et parcs d'activités) au sein des réservoirs de biodiversité complémentaires.**

  Toutefois, à défaut d'alternative constituant une meilleure solution pour le parti d'aménagement de la commune (prenant en compte les intérêts pour le fonctionnement des espaces environnementaux et des espaces urbains), **une urbanisation nouvelle en extension pourra y être admise dans les conditions suivantes :**

  - Cette urbanisation ne pourra relever que **d'une extension limitée d'un espace urbain existant** afin de ne pas porter atteinte au fonctionnement global de ces espaces et de maintenir leur dominante naturelle, agricole ou forestière.
  - Elle ne devra pas **porter atteinte à des espèces rares ou menacées**, ni avoir pour effet d'enclaver le réservoir vis à vis des espaces naturels environnants avec lesquels il fonctionne.
  - **Sa lisière urbaine** située au contact du réservoir de biodiversité devra être configurée, en fonction du contexte local, **de manière à limiter les pressions sur les milieux environnementaux.**

1.1.3 Gérer les abords des réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires

OP6.

Les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à ce que le développement de l'urbanisation en extension n'ait pas pour effet d'enclaver les réservoirs de biodiversité par rapport aux espaces naturels environnants avec lesquels ils fonctionnent.

Une gestion particulière des abords des réservoirs est nécessaire afin d'éviter ou limiter les pressions sur eux lorsque l'urbanisation est située à leur proximité ou à leur lisière :

- Lorsque l'urbanisation est à proximité du réservoir :
  - Maintenir aux abords du réservoir des continuités avec les milieux naturels de qualités écologiques similaires relevant de la nature ordinaire quand ces continuités existent.
- Lorsque l'urbanisation est au contact du réservoir :
  - Prévoir des espaces tampons non constructibles (hors aménagements légers) et maitriser la densification urbaine en lisière pour maintenir des respirations vertes et favoriser le prolongement de la trame verte et bleue dans l'espace urbain.
  - Prévoir, le cas échéant, des dispositions réglementaires pour la perméabilité des clôtures vis-à-vis de la faune.

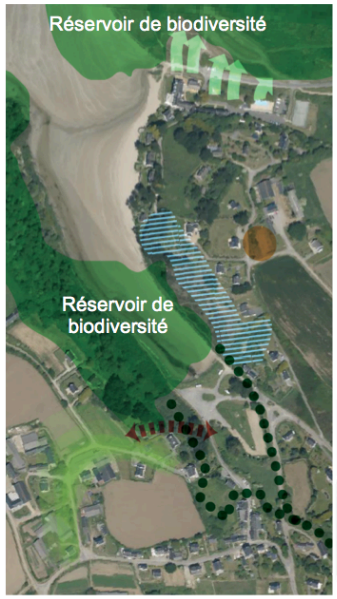
Recommandation :

Exemple de gestion des abords de réservoirs de biodiversité.

Zone tampon = Bande inconstructible, haies protégées, aménagements légers possibles

Zone inconstructible protégeant des alignements d'arbres faisant tampon.

Réservoir boisé



Allées plantées d'essences végétales locales et compatibles avec le réservoir permet de renforcer la perméabilité naturelle en lisière urbaine.

La perméabilité des terrains riverains est maintenue.

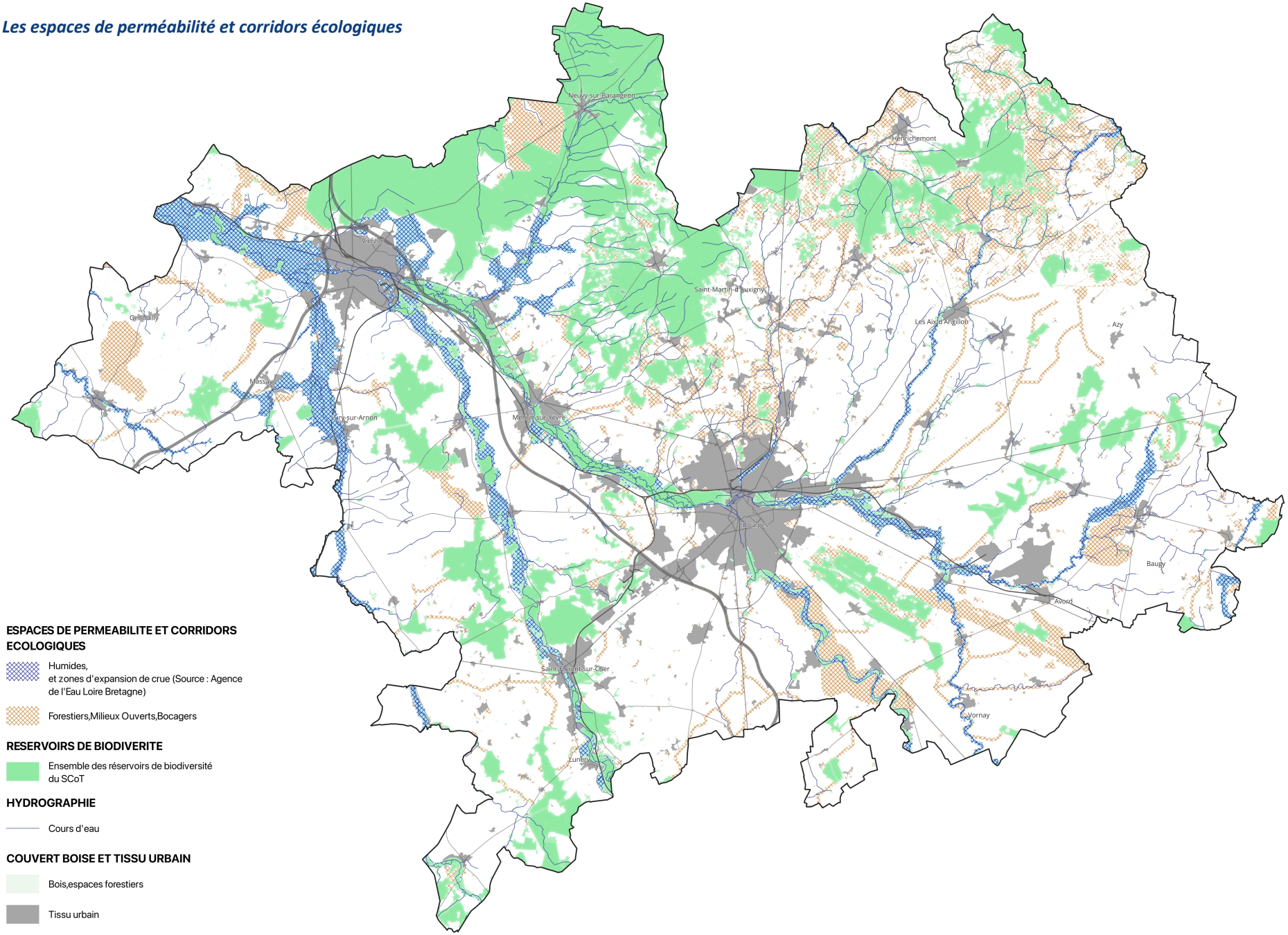
Parkings organisés en retrait des réservoirs biologiques et leur imperméabilisation est limitée.

La lisière urbaine bénéficie d'un traitement de qualité : choix de plantations adaptées, maîtrise de la densification linéaire du bâti pour conserver une perméabilité environnementale.

Le maintien d'un espace tampon libre de construction à proximité directe du réservoir permet d'éviter toute pression

Le long des routes, des plantations aux essences compatibles avec le réservoir sont favorisées. Cette démarche peut être l'occasion de mettre en place une liaison douce.

Les espaces de perméabilité et corridors écologiques



1.1.3 Préserver et gérer les espaces de perméabilité et corridors écologiques

Les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les espaces de perméabilité et corridors écologiques du SCoT :

- Cette précision est mise en œuvre au regard des caractéristiques naturelles des sites et a pour objectif de préserver des maillages bocagers, de boisements, de zones humides et de mares qui soient fonctionnels et propices à la mobilité des espèces, à la gestion des ruissellements.
- Les documents d'urbanisme locaux peuvent définir d'autres espaces de perméabilité et corridors écologiques supplémentaires à ceux du SCoT et doivent prendre en comptes ceux identifiés par les intercommunalités limitrophes dans un objectif de cohérence écologique et paysagère.

Le développement urbain en extension (résidentiel et économique, hors activités primaires), doit être mis en œuvre en priorité en dehors des espaces de perméabilité, afin de :

- maintenir la dominante agricole, naturelle ou forestière de ces espaces.
- préserver un maillage d'éléments végétaux ou liés à l'eau qui contribuent à cette perméabilité (haies bocagères, réseau de mares, bosquets, …).

Ainsi, au sein de ces espaces :

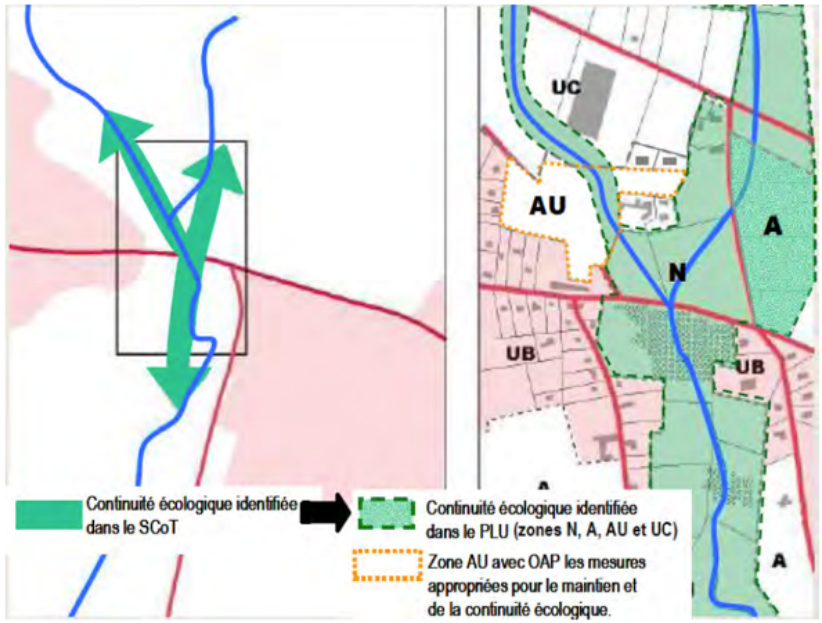
- Les zones humides sont préservées en mettant en œuvre les objectifs correspondant de l'orientation 1.2 du Document d'Orientation et d'Objectifs.
- Les secteurs urbanisés existants ne relevant pas d'une centralité urbaine principale ou secondaire de la commune (hameaux, …) sont gérés dans le cadre d'une évolution limitée de leur capacité d'accueil (Secteur de Taille et de Capacité Limitée – STECAL, …).
- L'extension de l'urbanisation d'une centralité urbaine ou économique peut y être envisagée, si d'autres secteurs en dehors de ces espaces ne permettent pas de répondre aux mêmes enjeux d'aménagement de la commune dans de meilleures conditions d'intégration environnementale. Dans ce cas, le projet doit respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - ↳ Il est réalisé en continuité de l'urbanisation existante et contribue à une évolution cohérente et compacte de l'ensemble de l'enveloppe urbaine qu'il étend. L'extension linéaire de l'urbanisation et sans profondeur en bord de voie est proscrite.
  - ↳ Il prévoit des mesures adaptées d'insertion environnementale pour éviter ou limiter les effets de ruptures dans le maillage bocager, boisés et/ou de mares, lorsqu'ils existent :
    - Prise en compte des enjeux de préservations de mares ;
    - Insertion du projet dans le maillage bocager par une configuration de l'espace aménagé et par un traitement végétal de qualité en lisière urbaine limitant les effets de ruptures dans le maillage, et/ou par la mise en place d'une trame verte urbaine (bocage urbain…).
  - ↳ Il prend en compte les zones d'expansion de crue, notamment au sein des espaces de perméabilité humide du SCoT, et les précise le cas échéant afin de les préserver et de garantir la sécurité des personnes et des biens au regard du risque préalablement évalué.

- Les constructions, installations et aménagements liées aux activités agricoles, forestières y sont permises, ainsi que l'évolution des équipements existants et les activités récréatives compatibles avec la sensibilité écologique des milieux.

Toutefois, dans le cas d'un espace de corridor écologique étroit, l'implantation de nouvelles constructions n'est pas admise dès lors qu'elle remettrait en cause la fonctionnalité écologique du corridor et qu'il n'existe pas d'autre alternative pour maintenir une continuité écologique.

Recommandation :

Exemple de gestion différenciée d'un Plan local d'Urbanisme pour protéger un corridor fonctionnel.



Recommandation :

Rappel : Le PETR Centre Cher porte le programme « Plantez le Décor » visant à :
- encourager les plantations de haies, de bosquets, d'alignements d'arbres, composées d'essences végétales adaptées au climat et au sol du territoire,
- accompagner les projets de vergers ouverts au public composés de variétés de fruitiers locales,
- sauvegarder les spécificités paysagères et la biodiversité de la région,
- préserver les écosystèmes.

1.1.4 Préserver le bocage

Le DOO identifie des réservoirs de biodiversité, des espaces de perméabilité et corridors écologiques afin de leur attribuer des objectifs de préservation des différents milieux naturels, incluant le bocage présent. En dehors de ces espaces, la préservation de maillages bocagers fonctionnels est nécessaire, à travers la mise en œuvre des objectifs définis dans le présent sous-chapitre.

OP7.

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les objectifs suivants :

- Développer la connaissance du réseau bocager, de son état fonctionnel et de son rôle (connexion écologique, maitrise des ruissellements, …).
- Préserver, voire conforter, un réseau bocager fonctionnel en prévoyant, en fonction du contexte et des enjeux locaux de vulnérabilité du bocage, les dispositions réglementaires pour préserver le réseau de haies, et le cas échéant la création de nouvelles haies. Une attention toute particulièrement doit être portée :
  - Aux secteurs de points hauts et aux sites sensibles aux ruissellements, notamment à l'aval de zones de pente ou peu infiltrantes en raison de la nature du sol ou de son usage ;
  - Aux bocages localisés en ceinture des boisements, des cours d'eau, et des zones humides ;
  - À la qualité des essences plantées pour les haies à préserver ou reconstituer.
- Privilégier une implantation des opérations d'aménagement en dehors du maillage bocager ou les configurer de manière à y insérer ces opérations et à limiter les besoins d'adaptation du bocage existant sur le site : périmètre de l'opération et trame verte urbaine s'appuyant sur le réseau de haies, …

  Toutefois, des reconfigurations du réseau de haies pourront être admises sous réserve du maintien d'un maillage fonctionnel permettant :
  - De ne pas accroitre les eaux ruisselées ni la diffusion des pollutions (préserver le rôle du bocage pour la maîtrise des pollutions diffuses et des ruissellements) ;
  - De préserver ou renforcer au global la logique de connexion écologique du maillage initial ;
  - De conserver les maillages structurants en ceinture des zones humides et cours d'eau et/ou se connectant aux bois.

1.1.5 Reconnaitre les différents rôles et enjeux des milieux forestiers afin de mieux les préserver

OP8.

Afin de préserver le milieu forestier, les documents d'urbanisme locaux prévoiront un dispositif réglementaire adapté aux rôle et enjeux spécifiques des différents sites, tout particulièrement pour prendre en compte :

- La protection des boisements alluviaux ;
- Les règlementations et les objectifs de gestion des sites qui s'y appliquent : site Natura 2000, document de gestion forestière durable, … ;
- Les objectifs de lutte contre la fermeture des milieux liée à l'emboisement ;
- Les besoins liés au renouvellement ou à l'amélioration des peuplements ainsi qu'à la lutte contre l'incendie (accessibilité, espace coupe-feu, etc.) ;
- Le rôle de l'espace forestier pour la maitrise du ruissellement ;
- Les besoins liés à des pratiques agricoles, sylvicoles et à la filière-bois énergie ;
- les enjeux de valorisation de sites, notamment récréative et culturelle, dans la mesure où les aménagements et la fréquentation du public associés sont compatibles avec les objectifs de préservation des milieux.

Recommandation :

Dans les Plans Locaux d'Urbanisme, il est recommandé de ne pas recourir systématiquement aux « Espaces Boisés Classés » pour la protection de milieux boisés ou forestiers, selon l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. En effet, la protection qui en découle pourrait aller à l'encontre des objectifs de gestion et de valorisation durable de ces espaces.

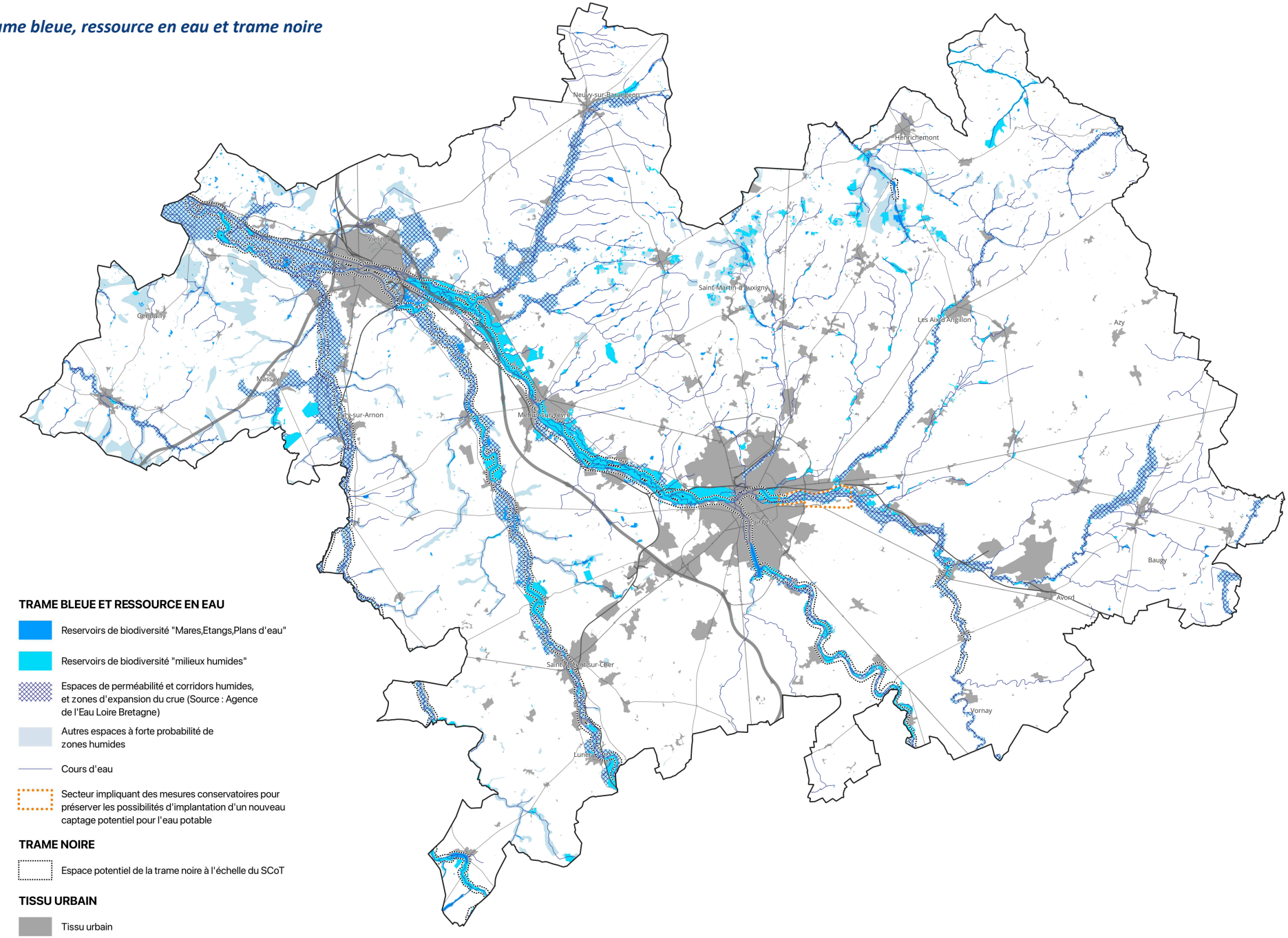
1.1.6 Préserver les cours d'eau et leurs espaces de fonctionnement

OP9.

Les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les objectifs suivants :

- **Identifier les cours d'eau**, leurs berges et leurs zones rivulaires (zones humides bordant le cours d'eau) comme éléments de la trame bleue locale.
- **Protéger les cours d'eau sur le long terme** et prendre en compte les éventuels projets de restauration et renaturation des cours d'eau en établissant des règles d'occupation du sol compatibles.
  - ↳ Cette protection intègre les éventuelles servitudes d'utilité publique assurant la prévention des risques.
  - ↳ Il convient aussi de veiller à maintenir les espaces et accès nécessaires à l'entretien des cours d'eau.
- **Prévoir des bandes inconstructibles dans les projets d'aménagement urbain** de part et d'autre des berges afin de préserver, voire restaurer, le couvert végétal et/ou la morphologie du cours d'eau (berges végétalisées, ripisylves, zones humides alluviales, ...) :
  - ↳ La profondeur de ce retrait est à adapter en fonction des contextes locaux, des enjeux liés aux risques (dont zones d'expansion de crue), des exigences des services de la police de l'eau.
  - ↳ Au sein de ces espaces inconstructibles, peuvent être admis les aménagements ne portant pas atteinte à la qualité des milieux ou au bon fonctionnement hydraulique.
- **Préserver les continuités latérales** permettant la reconnexion entre les cours d'eau et les zones humides attenantes.
- **Favoriser les pratiques de plein air** (sportives, culturelles et récréatives) **aux abords des cours d'eau** dès lors qu'elles sont compatibles avec le niveau de risque éventuellement présent et la sensibilité écologique des lieux.
- **Utiliser des essences locales** dans le cas de projets d'amélioration ou création de la ripisylve (boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau).

Trame bleue, ressource en eau et trame noire



1.1.7 Préserver les zones humides et leurs abords

OP10.

- **Le SCoT identifie à son échelle les espaces de forte probabilité de zones humides et les espaces de perméabilité humide** (lesquels sont susceptibles d'accueillir des zones humides, notamment au sein de zones d'expansion de crue – sources : pré inventaires des zones humides des SAGE et zones d'expansion de crue de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne).
- **Les documents d'urbanisme locaux s'appuieront sur ces espaces et complèteront la connaissance des zones humides à l'échelle locale**, au moyen d'inventaires locaux si nécessaire.
  - Ces compléments peuvent ainsi concerner des sites extérieurs aux espaces identifiés par le SCoT, et doivent a minima être réalisés sur des zones identifiées comme potentiellement urbanisables afin de mettre en œuvre la séquence « éviter / réduire / Compenser ».

- **Ils intègrent les zones humides dans la trame bleue locale** et prévoient un dispositif réglementaire adapté aux enjeux de préservation des zones humides. Il s'agira en particulier de mettre en œuvre les éléments suivants :
  - **Éviter en priorité l'artificialisation des zones humides** et les impacts amenant à leur dégradation ou leur destruction (urbanisation, remblaiement, …).
  - **Le cas échéant, préciser les caractéristiques fonctionnelles des zones humides avérées** afin de mettre en œuvre la séquence Éviter / Réduire / Compenser.
  - **Tout projet susceptible d'être implanté dans ces zones et d'impacter négativement leur bon fonctionnement, devra justifier l'absence d'alternative** à leur implantation à un coût raisonnable, eu égard notamment aux enjeux environnementaux, techniques et économiques, et aux exigences des SDAGE et SAGE en vigueur dans le territoire du SCoT.
  - **Par exception, en cas d'absence d'alternative,** ils devront poursuivre la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser », et respecter les exigences des SDAGE et SAGE en vigueur dans le territoire du SCoT.

- **Dans le cadre de la protection des zones humides, les documents d'urbanisme locaux veillent également à :**
  - **Maintenir les fossés et rigoles existants** lorsqu'ils participent du fonctionnement « naturel » des zones humides.
  - **Préserver les haies et bois** en ceinture des zones humides et connectant au cours d'eau.
  - **Maintenir une continuité écologique** entre les zones humides et les cours d'eau auxquelles elles sont associées.
  - **Interdire l'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines**,
    - à l'exception d'aménagements autorisés dans le cadre des procédures administratives sur l'eau ou de programmes d'actions de réaménagements écologiques des sites (travaux de renaturation de zones humides, cours d'eau, …),
  - **Gérer les interfaces entre zones humides et espaces urbains par une zone tampon** (à dominante naturelle, agricole ou végétalisée) afin d'éviter la pollution directe des eaux et de limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains.

Recommandation :

En milieu urbain, les espaces « tampons » entre zones humides et milieux urbains peuvent être mis en œuvre à travers différentes solutions qu'il conviendra d'adapter au contexte local : définition de zones non aedificandi, gestion de la densité, emploi d'essences végétales particulières dans les urbanisations riveraines, …

Recommandation :

Il est attiré l'attention sur le fait que les objectifs et les dispositions des SDAGE et des SAGE sont susceptibles d'évoluer dans le temps, en fonction des procédures de révision de ces schémas. Il sera alors nécessaire que, lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme locaux se réfèrent aux schémas en vigueur.

1.1.8 Favoriser le maintien et le développement de la trame noire

OP11.

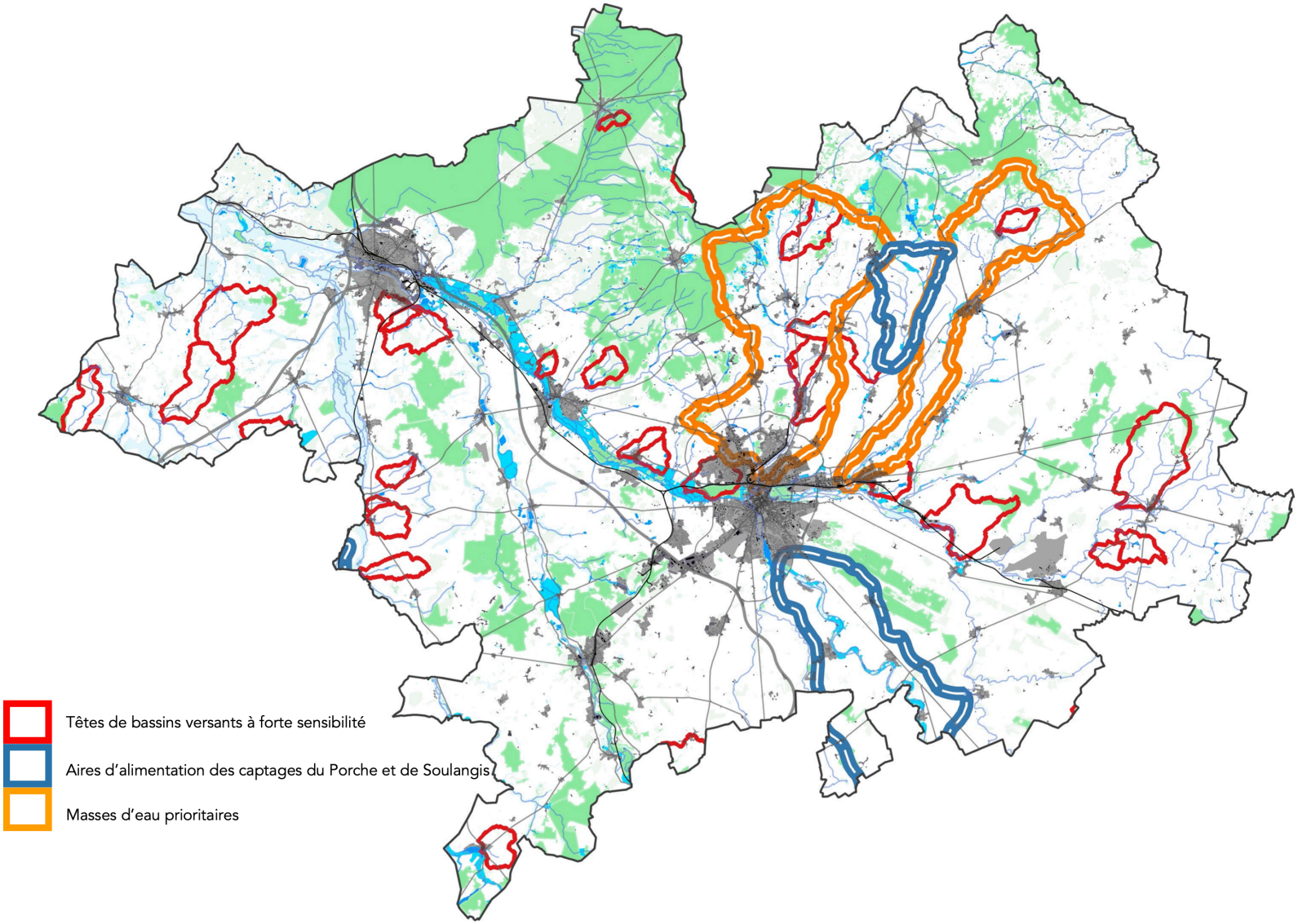
- **Le SCoT identifie à son échelle la trame noire regroupant des cours d'eau et leurs abords propices à la mobilité et cycles de vie, total ou partiel, d'espèces notamment d'insectes et de chiroptères.**
- **Pour la préservation de ce premier niveau de trame noire, il s'agira :**
  - ↳ de mettre en œuvre les prescriptions fixées ci-avant pour les cours d'eau, les zones humides, les espaces de perméabilité humides et les réservoirs de biodiversité relatifs aux milieux humides et aux plans d'eau et mares.
  - ↳ Localement, de favoriser le maintien d'autres composantes propices aux insectes et chiroptères : haies, bosquets, etc.
- **En milieu urbain, l'objectif est de développer la réflexion et de favoriser la mise en place ou la consolidation de trames noires** au regard des enjeux locaux de pollution lumineuse par l'éclairage nocturne (enjeux pour le déplacement et/ou le cycle de vie d'espèces nocturnes, pour la sécurité, pour les besoins de fonctionnement d'activités économiques…), tout en utilisant les opportunités d'y associer une stratégie d'économie d'énergie et d'optimisation de l'éclairage public (besoins, esthétique, coût, …).

1.1.9 Développer une stratégie de renaturation et de compensation environnementale utile pour la trame écologique, la gestion de l'eau et des risques

OP12.

- **Les intercommunalités du SCoT poursuivront la réflexion pour le développement d'une stratégie de renaturation de site et de compensation environnementale,** en cohérence à l'échelle du SCoT et en partenariat avec les différents acteurs concernés (collectivités, gestionnaires des milieux naturels, acteurs de l'eau, SAGE, agriculteurs, ...).
- **La finalité est de favoriser des localisations (localisations préférentielles) qui rendent les actions de renaturation de sites et de compensation environnementale plus efficaces** et profitables au fonctionnement de la trame écologique et aux multiples services qu'elle rend au territoire (maitrise des ruissellements, amélioration du cadre paysager, qualité du cycle de l'eau, …).
- **Dans ce cadre, cette stratégie pourra s'appuyer notamment sur :**
  - ↳ Le projet de mise en valeur de la vallée du Cher intégrant la mise en valeur des patrimoines naturels et bâtis, des espaces publics bordant la rivière en milieu urbain (notamment à Vierzon), des pratiques touristiques et récréatives, de milieux naturels (restauration/renaturation de milieux …) ;
  - ↳ Des secteurs d'intérêt pour le cycle de l'eau et la maitrise des ruissellements tels que notamment :
    - ○ Les têtes de bassin versants à forte sensibilité ;
    - ○ Les aires d'alimentation des captages du Porche et de Soulangis, ainsi que du captage à venir de Souaires ;
    - ○ Les secteurs de masse d'eau prioritaire.
  - ↳ L'identification au niveau local de sites à renaturer, à restaurer/améliorer : corridors écologiques dégradés, espaces urbains manquant d'espaces verts et/ou vulnérables aux îlots de fraicheur, …

Secteurs d'intérêt pour le cycle de l'eau et la maitrise des ruissellements



1.2 Affirmer une politique solidaire de gestion de l'eau et des risques

1.2.1 Préserver et économiser la ressource pour l'eau potable

OP13.

- **Assurer la protection des captages** dans les documents d'urbanisme locaux par des dispositions réglementaires adaptées aux objectifs de protection et de gestion définis par les différents niveaux de périmètres de protection des captages d'eau potable.
- **Prévoir des mesures conservatoires dans un secteur de la vallée de l'Yèvre localisé au DOO pour faciliter la création d'un potentiel nouveau captage structurant d'eau potable.**

  Ce secteur, localisé par le SCoT à son échelle, couvre des espaces en amont du pôle aggloméré de Bourges (cf. ci-avant cartographie intitulée « Trame bleue, ressource en eau et trame noire »).

  - **Ce secteur pourra être précisé** par les collectivités concernées, en partenariat avec les acteurs compétents (acteurs de l'eau, Etat, …).
  - **Au sein de ce secteur,** il conviendra d'adopter le principe de ne pas y développer l'urbanisation en extension. Ce principe pourra être précisé, adapté et, le cas échéant, rendu caduc en fonction des exigences du projet de création du captage.

OP14.

- **La programmation du développement résidentiel et économique** des collectivités et de leurs documents locaux d'urbanisme devra s'assurer de la compatibilité des ouvertures à l'urbanisation avec la disponibilité de la ressource et veiller à la desserte des sites par un réseau adapté.
- **Poursuivre les actions de veille et d'amélioration de la sécurisation du réseau d'eau potable** par des interconnexions adaptées entre structures de distributions d'eau potable.
- **Renforcer le rendement des réseaux d'eau potable.** Dans ce cadre, les collectivités gestionnaires et les programmes de travaux éventuels tiendront compte prioritairement des volumes d'eau gaspillés permettant de mieux tendre vers les exigences d'au moins 75% de rendement des réseaux (primaires) dans les zones rurales, et d'au moins 75% dans les zones urbaines. Dans les zones rurales où le linéaire de réseau est important pour un nombre d'abonné réduit, un rendement moindre peut être accepté sous réserve que l'indice linéaire de perte soit très faible.
- **Favoriser la mise en place de dispositifs de réutilisation des eaux pluviales** pour des usages non domestiques conformes à la règlementation en vigueur. En outre, il conviendra de favoriser le recours à des essences végétales moins consommatrices d'eau au sein des espaces publics en milieu urbain (nature en ville).

1.2.2 Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines

OP15.

- **Développer la gestion intégrée des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement,** en s'appuyant sur les capacités d'infiltration des sols et en tenant compte des continuités hydrauliques existantes.

  Cette gestion intégrée s'effectue à travers des dispositions d'urbanisme et des compositions urbaines à adapter aux contextes et enjeux locaux :

  - Intégration des cheminements naturels de l'eau dans les projets d'aménagement (axes d'écoulement, structures paysagères telles que haies de qualité), en veillant à limiter les phénomènes de ruissellement et d'accumulation d'eau, notamment par des règles d'implantation du bâti adaptées ;
  - Maintien ou création de surfaces perméables ou éco-aménageables, via des outils tels que le coefficient de pleine terre, le coefficient de biotope, ou des règles spécifiques relatives à l'implantation, à la végétalisation ou aux espaces non bâtis en fonds de parcelle ;
  - Mise en place de dispositifs de régulation ou d'infiltration à la parcelle et/ou mutualisés à l'échelle de l'opération, adaptés aux caractéristiques du site ;
  - Adaptation des espaces publics afin de favoriser l'infiltration et la régulation des flux (désimperméabilisation, végétalisation, intégration paysagère de bassins, modelé du terrain, adaptation du réseau viaire, etc.) ;

- **Favoriser les actions de désimperméabilisation du milieu urbain**, notamment dans le cadre de réaménagements des espaces publics ou de projets de rénovation urbaine ;

- **Gérer prioritairement les eaux pluviales à l'unité foncière.** Tout rejet vers le domaine public qui ne peut être évité, doit être maitrisé par un débit de fuite adapté aux enjeux locaux et aux objectifs des SDAGE et SAGE en vigueur (capacité des réseaux, gestion des ruissellements et risques d'inondation, …).

- **Anticiper le besoin de réalisation d'ouvrages et dispositifs de régulation/infiltration des eaux pluviales** afin d'assurer leur bonne insertion fonctionnelle et paysagère dans le projet et d'optimiser la gestion de l'espace.

  - Dans ce cadre, les dispositifs de régulation/infiltration recourant aux techniques d'hydraulique douce et bassins paysagers seront privilégiés (noue d'infiltration/tamponnement, mares, …).
  - Dans les cas de concentrations et niveau des pollutions avérés des eaux pluviales, des équipements de dépollutions seront prévus.

Recommandation :

Concernant le débit de fuite des rejets d'eaux pluviales. Il est fortement recommandé que tout débit de fuite supérieur à 3 l/s/ha fasse l'objet d'une étude hydraulique adaptée aux caractéristiques locales.

Concernant le coefficient de biotope. Ce coefficient fait référence aux possibilités du PLU(I) de prescrire dans son règlement une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville (article L151-22 du Code de l'urbanisme). Il exprime ainsi le rapport entre la surface effective des éléments contribuant à la biodiversité et à la perméabilité (espaces végétalisés, dalles semi-perméables, espaces de pleine terre, toitures végétalisées, etc.) et la surface totale de la parcelle. Il est défini en fonctions des types de surfaces et des objectifs poursuivis : préservation de la biodiversité, infiltration des eaux pluviales, adaptation au changement climatique, maîtrise du ruissellement, …. Le contexte local analysé par le PLU(I) permet d'ajuster les coefficients en fonction des caractéristiques spécifiques des secteurs et projets concernés.

OP16.

- **La programmation des collectivités et de leurs documents d'urbanisme locaux** devra s'assurer de la comptabilité du développement résidentiel et économique avec les capacités des stations d'épuration ainsi qu'avec un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux qui reçoivent les effluents.

- **Poursuivre l'amélioration des réseaux d'eaux pluviales et des eaux usées,** notamment vis-à-vis des intrusions d'eaux claires parasites et des éventuels transferts d'effluents dans la nappe et les cours d'eau.

- **Poursuivre l'amélioration de l'assainissement** non collectif et la résorption des branchements inappropriés sur les réseaux d'eaux usées et pluviales.

- **Veiller à la qualité de rendement des stations d'épuration** (et lagunages) et prévoir, le cas échéant, les mesures pour assurer la conformité des stations présentant des dysfonctionnements.

- **Anticiper les besoins de renforcement des stations d'épuration** (et lagunages) afin de répondre aux besoins de développement des communes et/ou d'améliorer la couverture territoriale par l'assainissement collectif, en veillant à l'admissibilité des rejets vis-à-vis de la qualité des milieux recevant ces rejets.

1.2.3 Prévenir les risques et réduire les vulnérabilités, dans un contexte de changement climatique

Objectif prescriptif général

OP17.

Afin de mettre en œuvre les mesures proportionnées aux risques permettant d'assurer la sécurité (des personnes et des biens) et de réduire les vulnérabilités, les collectivités et leurs documents d'urbanisme utilisent l'ensemble :

- des documents réglementaires en vigueur valant servitudes (Plans de Prévention des Risques naturels ou technologiques, …),
- des informations connues et des documents cadre en matières de risques et d'aléas (lorsqu'un PPR n'est pas déjà en vigueur pour gérer le risque) :
  - Connaissance des aléas et des risques, notamment : zones de plus hautes eaux connues, zones d'expansion de crue et de débordements de cours d'eau, ruissellements, coulées de boues, présence de cavités souterraines, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, à la remontée de nappe,…Porter à connaissance de l'Etat,…
  - La mise en œuvre des objectifs réglementaires du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Loire-Bretagne (PGRI), appliquée aux éléments de connaissance des risques et aléas dans le contexte local.
- des Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) en vigueur : PAPI du Cher médian et aval (en cours d'élaboration à la date de réalisation du présent document).

Le SCoT rappelle que les documents d'urbanisme locaux doivent respecter (en conformité) les prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels et technologiques en vigueur sur leur territoire.

En outre, à travers leur dispositif réglementaire, les documents d'urbanisme locaux des communes concernées, prendront en compte et faciliteront la mise en en œuvre des Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) à venir ; ce qui inclut les objectifs qui seraient déterminés en matière de zones de ralentissement dynamique des crues.

Les objectifs prescriptifs du DOO 17 à 24 déclinés ci-après s'appliquent sur les secteurs exposés aux aléas et risques visés par chaque objectif et non couverts par un Plan de Prévention des Risques en vigueur.

Objectifs prescriptifs plus spécifiques au risque d'inondation (et coulées de boues le cas échéant)

OP18.

Les objectifs suivants s'appliquent aux collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux dans les secteurs exposés à l'inondation (et coulées de boues le cas échéant) qui ne sont pas couverts par un Plan de Prévention des Risques en vigueur gérant ce risque.

- **Afin de garantir la sécurité des personnes et des biens, prévoir les mesures proportionnées d'interdiction de construire ou les conditions spéciales de construction** au regard du risque préalablement qualifié. En outre, ils mettent œuvre les objectifs déclinés ci-après.

  > Au sein de zones soumises à des aléas fort et très fort (notamment les zones dangereuses avec une submersion supérieure à 1m ou supérieure à 50 cm avec des vitesses d'écoulement importantes) :

  - **Interdire les nouvelles constructions** à l'exception des opérations de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses, ou d'extension, mutation ou reconstruction de bâtis existants. La mise en œuvre de ces exceptions doit toutefois :
    - Permettre de réduire la vulnérabilité aux risques : bâti en surélévation, facilitation de l'évacuation des eaux, … ;
    - Assurer les conditions adaptées d'évacuation et de mise en sécurité des personnes.
  - **Encadrer l'évolution des** équipements **et activités sensibles existants** (équipements sensibles pour l'évacuation des usagers du site, activités susceptibles de générer des pollution graves, équipements/services de secours stratégiques, …).
    - Cet encadrement doit permettre de faciliter la gestion de crise, de limiter les pollutions graves et de ne pas augmenter, voire de réduire la vulnérabilité des usagers de ces équipements,
    - Le cas échéant, une relocalisation de tels équipements ou activités sera étudiée lorsqu'ils ne peuvent bénéficier d'une protection sur site adaptée et que cette relocalisation est acceptable aux plans économique, environnemental et social.

> Au sein des zones soumises à d'autres zones d'aléas situées en dehors des espaces déjà urbanisés

- **Préserver ces zones de toute nouvelle urbanisation sauf exceptions prévues au Plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Loire-Bretagne** (notamment disposition 1-1) et y prévoir une évolution du bâti existant et des usages compatibles avec le risque inondation.
  - Les exceptions visent notamment : l'extension mesurée des constructions existantes et annexes, les constructions pour l'exploitation agricole et les activités de loisirs et sportives compatibles avec le niveau de risque, le changement de destination sans augmentation de la population exposée au risque, les infrastructures d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.

- **Préserver les champs d'expansion de crue** en cohérence avec les objectifs et dispositions des SDAGE et SAGE en vigueur dans le territoire ;
- **Veiller à ce que les projets d'urbanisation n'aient pas pour effets** d'entraver le libre écoulement des eaux, d'augmenter la vitesse d'écoulement ou de créer des effets préjudiciables en amont ou en aval (principe de transparence hydraulique) ;
- **Prendre en compte les besoins et projets de sécurisation et consolidation des berges des cours d'eau** identifiés par les syndicats de rivières et intégrant les enjeux et objectifs de gestion écologique et de qualité des cours d'eau.

Objectifs prescriptifs plus spécifiques pour réduire les vulnérabilités et s'adapter en zones exposées aux inondations

OP19.

- **Favoriser l'adaptation des espaces déjà urbanisés en zone exposée au risque d'inondation** afin de limiter les impacts de ce risque et de faciliter la reprise rapide d'un fonctionnement normal après une crise.

  Dans ce cadre, en fonction des contextes, les documents d'urbanisme locaux faciliteront l'évolution des formes urbaines existantes permettant d'organiser un bâti et une accessibilité réduisant la vulnérabilité des occupants et activités :
  - matériaux spéciaux de construction, réduction de l'imperméabilisation du sol, usage adapté des pieds d'immeubles, règles d'urbanisme intégrant les besoins d'évolution bâtimentaire pour la mise hors d'eau de la construction et/ou la création d'espace refuge (élévation du bâti…), interdiction des sous-sols habités, transparence hydraulique (organisation de l'implantation du bâti et des voiries facilitant l'évacuation des flux hydrauliques),…

- **Organiser le cas échéant le repli d'activités vulnérables et/ou stratégiques exposées à un aléa élevé** d'inondation dont la protection sur site ne peut être assurée : centre de secours, établissements de santé ou hébergeant des publics vulnérables difficiles à évacuer, activités économiques stratégiques, … Dans ce cas, il conviendra aussi d'organiser le nouveau devenir du site libéré en y prévoyant des usages et occupations compatibles avec l'inondation (parc vert urbain, usages temporaires, …)

Objectifs prescriptifs plus spécifiques pour lutter et gérer les ruissellements

OP20.

- **Identifier les axes de ruissellements** en amont et sur les sites envisagés pour l'urbanisation nouvelle afin de les prendre en compte et de prévoir en conséquence leur gestion par des mesures adaptées dans l'aménagement. En fonction du contexte, notamment :
  - plantation d'espaces végétalisés et/ou limitation de l'imperméabilisation aux abords des axes de ruissellements préalablement identifiés : bande inconstructible, plantation de haies, maintien d'espace en herbe…
  - régulation / infiltration des eaux pluviales sur site, voire en amont.
  - Maintien, voire renforcement d'éléments fixes du paysage (existants ou réorganisés) contribuant à la lutte contre les ruissellements.

  Ces mesures seront conçues en cohérence avec les capacités du réseau de collecte des eaux pluviales (lorsqu'il existe) de manière à éviter la concentration de flux importants en aval pouvant générer des surcharges sur le réseau, notamment dans le cas d'espaces urbains implantés dans des secteurs à forte pente.

- **Favoriser le maintien et le développement de dispositifs de lutte contre les ruissellements** : fascines, talus, haies, prairies jouant un rôle régulateur naturel des eaux de pluie…

Objectifs prescriptifs plus spécifiques au risque de feu de forêt

OP21.

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux auront pour objectif de renforcer la défendabilité **des espaces urbanisés exposés au risque de feu de forêt** et de ne pas aggraver l'exposition de la population à ce risque, dans un contexte d'adaptation au changement climatique. Pour cela, ils mettront en œuvre les objectifs suivants (dans les secteurs exposés au risque de feu de forêt) :

- **Pour organiser les lisières urbaines au contact des espaces naturels forestiers, il conviendra, au regard du contexte local :**
  - ↳ De prévoir des espaces tampons aménagés pour empêcher la fermeture des milieux naturels et très combustibles favorisant à la propagation du feu. Il s'agit notamment de maintenir ou d'organiser des espaces ouverts (avec des espèces peu combustibles) stratégiquement positionnés qui permettent de lutter contre la propagation d'incendies (coupe-feu, …).
  - ↳ D'autoriser et, le cas échéant de programmer, les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs forestiers et à la défense contre l'incendie : pistes, accès et aires de retournement pour les engins d'entretien et de lutte contre l'incendie, équipements de défense contre l'incendie, …

- **Assurer la compatibilité des projets d'urbanisation avec la défensabilité des sites et le niveau de risque :**
  - ↳ Pour être autorisés, ces projets doivent respecter les principes d'enveloppe urbaine compacte et de continuité du tissu urbain renforçant la défensabilité. L'urbanisation nouvelle doit éviter ou favoriser la réduction de la fragmentation des fronts d'urbanisation vulnérables face à l'incendie. En lisière urbaine, cela implique :
    - D'interdire la création de quartiers enclavés ainsi que d'espaces urbains diffus ou linéaires sans profondeur le long des voies ;
    - De viser des densifications du tissu existant ou extensions urbaines qui renforcent le caractère regroupé de l'espace urbain, en cohérence avec le niveau de risque et les moyens de défense (hydrants, accès pour les services de lutte contre l'incendie,…).
  - ↳ En outre, afin de ne pas accroitre l'exposition au risque, il conviendra notamment de ne pas étendre ou densifier les espaces vulnérables en lisière urbaine ou urbains diffus qui sont difficiles à défendre (réseau viaire, forme urbaine, hydrants…), et/ou sont peu accessibles par les services de lutte contre l'incendie et de secours.

- **Repérer les cas d'espaces habités vulnérables et difficiles à défendre, et assurer les modalités adaptées pour leur protection** (points d'eau, adaptation de la voirie pour l'accès des secours, coupe-feu,…).

Objectifs prescriptifs plus spécifiques au mouvement de terrain et à la présence de cavités souterraines

OP22.

L'aléa lié au mouvement de terrain ou à la présence de cavités souterraines relève d'une gestion localisée que les PLU(i) et les opérations d'aménagement et de construction mettront en œuvre à leur échelle. Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens au regard du risque préalablement évalué, les collectivités mettent en œuvre :

- ↳ les mesures proportionnées consistant à interdire l'urbanisation ou la soumettre à conditions particulières ;
- ↳ et/ou, le cas échéant, les aménagements nécessaires pour assurer la neutralisation du risque au regard des moyens disponibles.

Objectifs prescriptifs plus spécifiques au retrait-gonflement des argiles

OP23.

Les documents d'urbanisme locaux autoriseront les moyens techniques de consolidation des constructions et/ou de stabilisation ou comblement du sol sous réserve du caractère proportionné de ces mesures au regard d'un risque évalué et qualifié. A défaut, ils fixeront les conditions de densification ou d'extension de l'urbanisation de manière à ne pas accroitre l'exposition au risque des personnes et des biens.

Concernant le risque sismique, ils veilleront à ne pas obérer les possibilités de mise en œuvre des normes constructives applicables.

Objectifs prescriptifs plus spécifiques au risque technologique et aux nuisances

OP24.

Les documents d'urbanisme locaux garantiront la compatibilité des usages et vocations du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture, espaces touristiques ou de loisirs, espaces naturels valorisés…) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées. Il s'agira notamment :

- De respecter les contraintes d'urbanisation et d'organisation des sites applicables aux périmètres de danger d'établissements dangereux soumis à autorisation (étude de danger, …). Il conviendra aussi de prendre en compte les éventuels enjeux d'accès pour les secours.
- D'organiser l'implantation d'activités générant des risques en tenant compte à la fois de la proximité des lieux d'habitation et des établissements sensibles notamment mais aussi de la sensibilité des milieux environnementaux.
- De prendre en compte les infrastructures supportant des transports de matières dangereuses (lignes ferrées, axes routiers majeurs, canalisations, …).

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux ont pour objectif de réduire l'exposition des populations au bruit, de préserver des zones de calme et de favoriser l'apaisement sonore dans le cadre de la mise en œuvre des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement en vigueur (PPBE).

1.3 Mettre en scène la diversité de paysages

1.3.1 Préserver et mettre en valeur des vues qualitatives sur le grand paysage

Maintenir des coupures d'urbanisation

OP25.

Le SCoT localise à son échelle des principes de coupures d'urbanisation s'appuyant sur des axes routiers. Les objectifs sont de :

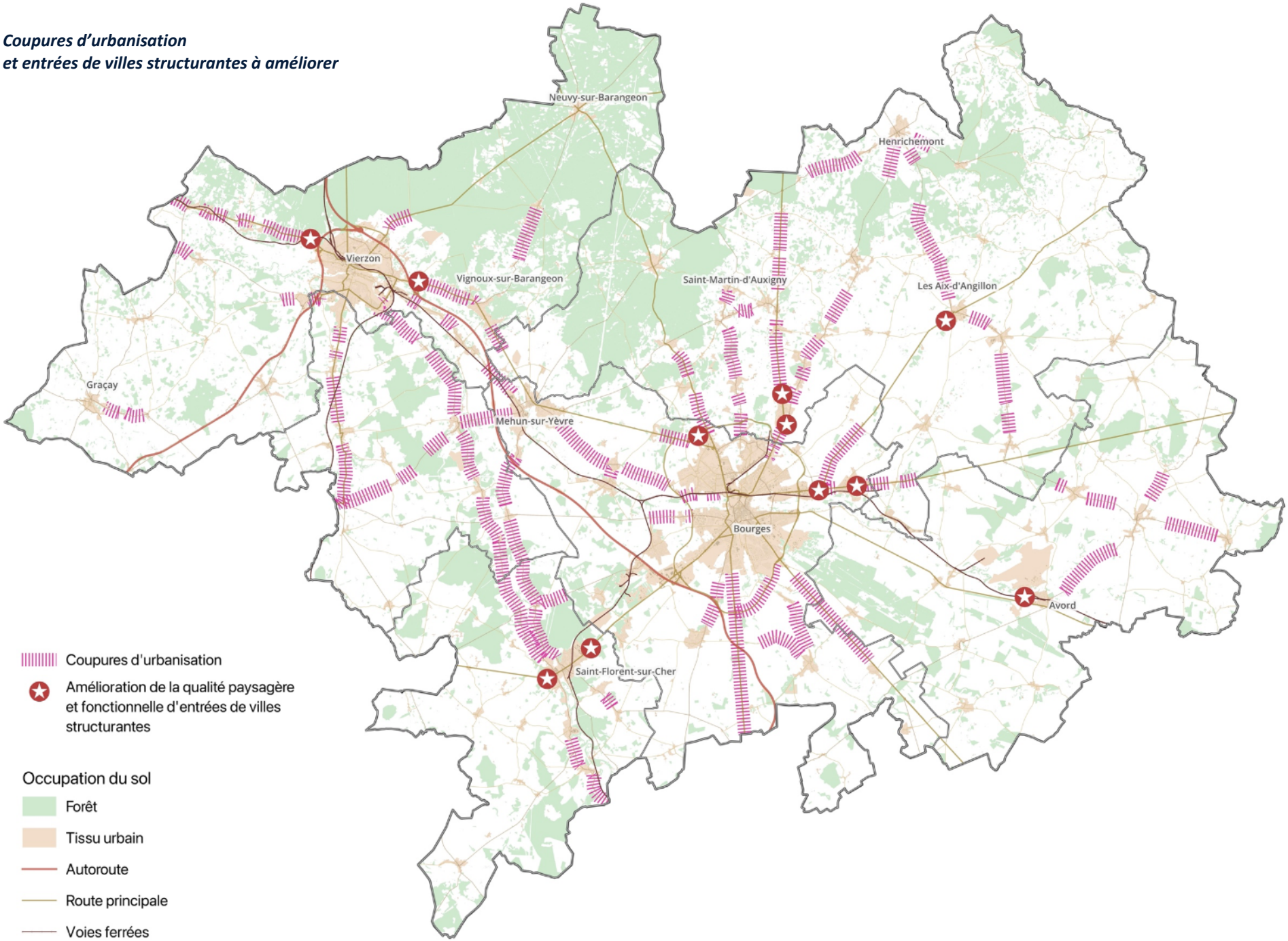
- *Préserver des vues attractives sur le grand paysage perçu depuis les axes routiers, ou d'en améliorer la qualité, notamment par le traitement paysager des lisières urbaines en entrée de ville ;*
- *Lutter contre l'étalement urbain et d'éviter les risques de conurbation.*

A leur niveau, les documents d'urbanisme préciseront la délimitation des coupures d'urbanisation du SCoT, tout en veillant à les préserver en profondeur afin de maintenir, entre des espaces urbanisés, des respirations (fenêtres visuelles) qui offrent un accès visuel valorisant sur le grand paysage.

Au sein de ces coupures, ils ont pour objectif de :

- **Préserver les espaces naturels et agricoles de tout nouveau développement d'urbanisation en extension**, c'est-à-dire l'extension d'espaces urbains résidentiels ou de parcs d'activités ou commerciaux.
- **Dégager ou améliorer la lisibilité paysagère des silhouettes urbaines en entrée de ville**. En fonction des enjeux locaux précisés par les documents d'urbanisme locaux, ils prévoient les conditions :
  - ↳ Pour maintenir la qualité paysagère des lisières entre les espaces urbains et les espaces agricoles ou naturels ;
  - ↳ Pour, le cas échéant, réparer des situations dégradées : lisières commerciales, friches commerciales, friches agricoles (silos), et de manière générale la transition paysagère entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.

Coupures d'urbanisation
et entrées de villes structurantes à améliorer



Valoriser la qualité paysagère dans l'aménagement des développements urbains et des entrées de ville

OP26.

L'aménagement des lisières entre l'urbanisation et les paysages agricoles et naturels environnants devra s'appuyer autant que possible sur les structures naturelles existantes (boisements, cours d'eau, …) et prendre en compte le relief.

L'aménagement des développements urbains devra aussi prévoir :

- **D'aménager et de traiter les lisères urbaines** par des végétalisations et plantations adaptées afin d'organiser une transition paysagère douce entre le tissu urbain et les espaces naturels et agricoles attenants, voire de conforter des composantes naturelles caractéristiques du paysage local (bosquets, haies, …).

  En lisière urbaine, l'objectif n'est pas de « cacher » le bâti, mais de l'insérer harmonieusement dans le paysage en tenant compte de l'environnement local :

  - Par des séquences plantées (plantations formant écran visuel) qui atténuent l'exposition visuelle du bâti dans les vues lointaines,
  - Ou par des séquences ouvertes ou non plantées (de sujets hauts) dans lesquelles le bâti tend à diversifier les modes d'implantations ou à afficher un front urbain cohérent (continu ou non).

- **de prendre en compte les perspectives visuelles remarquables** (vers un centre-ville, un patrimoine bâti monumental, …) afin de les préserver ou souligner à travers une organisation cohérente des fronts urbains (continus ou discontinus), le maintien d'échappées visuelles vers des panoramas où éléments bâtis structurants, et des plantations ;

- **le cas échéant, des espaces ouverts en interface avec les milieux forestiers** afin de prévenir les risques d'incendie.

Mesures supplémentaires pour les entrées de ville

OP27.

Les projets situés en entrée de ville feront l'objet de prescriptions paysagères spécifiques dans les documents d'urbanisme locaux.

- **Conditionner les projets à leur bonne intégration paysagère et fonctionnelle, en tenant compte du contexte et des enjeux paysagers locaux** :
  - qualité architecturale ;
  - lisière urbaine organisant une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels attenants ;
  - insertion paysagère du bâti de grand volume, en particulier dans les séquences paysagères ouvertes ;
  - mesures d'aménagement spécifiques pour l'implantation d'activités économiques ou commerciales organisant leur insertion paysagère et la limitation des nuisances visuelles et sonores par rapport aux espaces voisins (naturels, agricoles, ou urbains) ;
  - sécurité des différents usages de l'espace public (pacification des circulations, lisibilité des espaces piétons/cyclables,…).

- **Favoriser le développement d'éléments de nature en ville** dans le traitement des entrées de ville, et l'associer autant que possible à une politique désimperméabilisation ou de limitation de l'imperméabilisation de l'espace public ;

- **Maitriser l'affichage publicitaire.**

- **Plus spécifiquement pour les entrées de ville associées à du tissu urbain mixte**, en dehors d'entrées de ville formées par de grands parcs d'activités ou commerciaux :
  - Affirmer le caractère de transition des entrées de ville, par exemple à travers un traitement différencié de l'espace public (signalétique, revêtement…), une attention portée sur la qualité visuelle des fronts bâtis (matériaux, aspects extérieurs, …).

- Rechercher une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à la rue : continuité de constructions, cohérence des hauteurs du bâti, accompagnement paysager du bâti et de l'espace public... ;
- Gérer les plantations et les espaces paysagers en bordure de voie en tenant compte des motifs du paysage naturel/agricole environnant ainsi que des plantations en zone urbaine afin de mieux valoriser des perspectives visuelles.

- **Améliorer la qualité paysagère, voire fonctionnelle, des entrées de villes structurantes identifiées par le SCoT**. Il s'agira d'identifier et de traiter les enjeux notamment :
  - de requalification paysagère des lisières urbaines d'espaces économiques ou commerciaux par rapport aux espaces naturels, agricoles ou urbains attenants ;
  - de situations paysagères et/ou fonctionnelles dégradées de l'espace public (végétalisation, sécurisation de circulations ou d'accès,…) ;
  - de désimperméabilisation de l'espace public et de consolidation de la trame végétale.

Recommandation :

Les documents d'urbanisme locaux peuvent traduire les prescriptions paysagères pour les projets à travers leurs dispositions réglementaires, la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation des projets, ou d'une orientation d'aménagement et de programmation consacrée à la thématique du paysage intégrant la gestion des lisières urbaines.

1.3.2 Mettre en valeur le bâti ancien d'intérêt patrimonial

OP28.

Poursuivre les actions de reconnaissance, de protection, de mise en valeur et de restauration du bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial, caractéristique du territoire : le patrimoine monumental, historique, ou encore le bâti ancien d'intérêt et vernaculaire (puits, …).

Dans ce cadre, il conviendra de :

- **Attribuer une protection préservant les caractéristiques architecturales et typicités des éléments de patrimoine** que les collectivités auront identifiées.
  - Veiller toutefois à intégrer les enjeux de restauration et de maintien d'une harmonie d'ensemble du bâti lors d'agrandissement, adaptation ou rénovation recourant à des formes contemporaines afin de conserver un patrimoine vivant (habitabilité / confort correspondant aux besoins d'aujourd'hui…).

- **Prendre en compte les besoins d'évolution des usages au sein du bâti ancien d'intérêt patrimonial, afin de le maintenir vivant.** Il s'agit de favoriser les changements d'usages qui sont les seuls à même de sauvegarder ce patrimoine.

- **Prendre en compte le patrimoine identifié localement dans le parti d'aménagement des documents d'urbanisme de manière à affirmer sa place** dans la composition paysagère/urbaine du secteur ou de l'opération d'aménagement dans laquelle il s'inscrit (inscrire l'urbanisation dans la continuité de l'identité des lieux).

- **Faciliter, et organiser si nécessaire, la cohabitation paysagère entre les nouvelles constructions d'architecture contemporaine et le bâti traditionnel ancien situé à leur proximité immédiate.** L'objectif est d'encourager un dialogue entre tradition et modernité, sans figer l'architecture du bâti nouveau, tout en recherchant une harmonie visuelle d'ensemble.

Ces objectifs s'appliquent sous réserve des règles en vigueur de protection du patrimoine : Sites Patrimoniaux Remarquables, sites classés, Monuments historique, etc.

1.4 Mettre en œuvre la trajectoire du territoire vers le zéro artificialisation nette

Sur la temporalité de sa programmation (horizon 2044), le projet du SCoT inscrit le territoire dans un trajectoire tendant vers le zéro artificialisation nette à 2050, et convergeant avec les attentes du SRADDET Centre Val de Loire.

A la date de réalisation du présent document, la procédure de modification du SRADDET Centre Val de Loire a été suspendue. Le projet du SCoT prend en compte les attentes du SRADDET Centre Val de Loire tel qu'arrêté en mars 2024.

OP29.

Mettre en œuvre les objectifs de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation à l'échelle du SCoT sur 2021-2044.

- Ces objectifs amènent à ne pas dépasser, par période, les surfaces maximales (1) suivantes :
  - 448 ha sur 2021-2030 de consommation d'espace ;
  - 238 ha sur 2031-2040 d'artificialisation des sols ;
  - 39 ha sur 2041-2044 d'artificialisation des sols ;
  - **Soit un total de 725 ha sur 2021-2044.**

(1) Ces surfaces excluent :

- les surfaces nécessaires pour des projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) définis en application de la Loi Climat et Résilience (notamment son article 194 en vigueur). Pour le territoire du SCoT, la liste fixée par arrêté ministériel pris en application de cette Loi identifie « l'usine MBDA » en tant que PENE (à la date de réalisation du présent document). Cette liste est susceptible d'évolution selon les modalités réglementaires et législatives en vigueur.
- les surfaces des ZAC déjà engagées avant 2021*. La finalisation de l'aménagement de ces surfaces en ZAC doit pouvoir aboutir pour assurer la continuité de l'offre économique dans le territoire et la réalisation des projets programmés. Cette finalisation devra être effective au 31 décembre 2030. Dans le cas où l'aménagement de secteurs de ZAC interviendrait après cette date, les surfaces en extension de ces secteurs devront alors être décomptées du volant maximal de la consommation d'espace fixés par le SCoT.

* *En déclinaison de la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » (NOR : TREL2402347C).*

- **Ces objectifs sont déclinés par grandes vocations tels que figurés au tableau suivant :**

	Surfaces maximales de consommation d'espace par période, en hectares			
Grandes vocations	2021-2030	2031-2040	2041-2044	*Total 2021-2044*
Residentiel	271	158	39	*468*
Economie	133	73	0	*206*
Infrastructures	35	5		*40*
Equipements	9	2		*11*
Total SCoT	448	238	39	*725*

Des ajustements, dans le temps et dans l'espace, de ces surfaces par vocation seront permis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs la plus cohérente possible.

- Il s'agit de permettre la réaffectation de surfaces qui ne seraient pas consommées par les infrastructures structurantes et le résidentiel vers la vocation économique, et le cas échéant vers la vocation d'équipements.
- Cette réaffectation devra respecter les surfaces maximales de consommation d'espace par période ci-avant, et préserver les équilibres portés par le SCoT, notamment à travers la cohérence de ses armatures économique et résidentielle.

- **Le territoire anticipe un volant de 70 ha pour des projets stratégiques (à des fins économiques, stratégiques et routières) en vue de leur reconnaissance en tant que projets d'envergure régionale** et de leur prise en compte à ce titre dans une enveloppe foncière au niveau régional (distincte de celle du SCoT) eu égard à la faculté offerte au SRADDET par la Loi Climat et Résilience (définition d'une enveloppe mutualisée régionale pour des Projet d'Envergure Régionale).

  Ce volant de 70 ha est cohérent avec le projet de SRADDET Centre Val de Loire (tel que connu à la date de réalisation du présent document), eu égard aux rôles spécifiques du territoire du SCoT notamment pour la structuration du Sud régional et en tant que maillon important de la défense nationale et de la base industrielle et technologique de défense du pays.

  Dans cette perspective :

  - Le territoire du SCoT prendra les dispositions adaptées pour la reconnaissance de ses projets présentant les caractéristiques attendues de Projet d'Envergure Régionale ;
  - Les surfaces de ces projets qui seront reconnus comme Projet d'Envergure Régionale seront imputées aux surfaces maximales de consommation d'espace fixées par le SCoT. Elles permettront de contribuer à l'effort du territoire pour l'atteinte des cibles de surfaces identifiées par le SRADDET pour le SCoT.

- **Le SCoT prévoit sur 2024-2044 (20 ans) une surface prévisionnelle maximale de 356 ha pour l'urbanisation résidentielle en extension.** Elle est déclinée selon l'armature urbaine dans la partie 3 du présent Document d'Orientation et d'Objectifs.

  Compte tenu de la consommation d'espace sur 2021-2024, cette surface de 356 ha ne devra pas amener à dépasser :

  - les 468 ha maximum permis sur 2021-2044 ;
  - et les 271 ha maximum permis sur 2021-2030.

  Si nécessaire, des ajustements à la hausse ou à la baisse de le surface prévisionnelle résidentielle seront réalisés afin d'assurer le respect des objectifs de limitation de la consommation d'espace sur 2021-2030 et les périodes suivantes, notamment au regard des rapports de suivi de la consommation d'espace intégrant la période 2021-2024.

L’économie, moteur du rayonnement du territoire et de sa cohésion

Le développement économique est un objectif prioritaire. Il valorise à la fois le rayonnement des grandes filières productives et d'excellence, l'innovation et l'économie de proximité inscrite dans les dynamiques locales, la ruralité : industrie et base technologique de la défense, mécanique, agro-industrie, numérique, artisanat, viniculture, … Bourges capitale européenne de la culture 2028…

La transition énergétique et la préservation des ressources en eau et des sols s'imposent à l'ensemble des acteurs économiques et sont la condition de leur développement futur. Les objectifs sont ainsi :

- *Maintenir les conditions d'accueil et de développement économique dans un contexte de sobriété foncière.*
    - *Valoriser les potentiels d'accueil économique dans le tissu urbain existant pour soutenir le dynamisme des centralités et des parcs d'activités et s'adapter aux nouveaux modes de travail et de production*
    - *Organiser le développement selon une armature économique équilibrée du territoire, en valorisant les infrastructures existantes, la cohérence avec les pôles économiques et l'irrigation économique locale pour de l'emploi de proximité.*
- *Valoriser les activités primaires et favoriser leur adaptation aux défis climatiques et hydriques.*
- *Développer le mix énergétique, en prenant en compte les atouts du territoire et ses sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales.*
- *Valoriser le cycle des matières et des objets dans une logique responsable.*

2.1 Maintenir les conditions d'accueil et de développement économique dans un contexte de sobriété foncière

2.1.1 Valoriser les capacités du tissu urbain pour l'accueil d'activités dans un cadre attractif

OP30.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent le maintien et le développement d'activités dans le tissu urbain, en fonction des contextes et besoins locaux et des conditions suivantes :

- **Les activités artisanales, de services, de fabrication en ville (FabLabs,…), voire de très petites industries**, lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles (bruit, trafics générés, esthétique, ...) avec le fonctionnement du quartier, notamment vis-à-vis de l'habitat situé à proximité,
- **Les activités de tertiaire** (immobilier d'entreprises dans le cadre de secteurs dédiés à un pôle tertiaire/d'innovation ou bureau au sein du tissu bâti mixte), et les espaces de coworking (associés ou non à des tiers-lieux).

  Pour les espaces d'immobiliers d'entreprises et de coworking, il s'agira de rechercher les sites d'implantation attractifs pour les usagers, notamment dans les centralités, dans les secteurs à proximité de sites économiques, d'enseignement et formation et dans les secteurs pourvus d'une bonne accessibilité et/ou desserte en moyens de mobilités (gare, etc.).

Le pôle aggloméré de Bourges et le pôle de Vierzon détiennent un rôle tout particulièrement stratégique à l'échelle du territoire du SCoT pour promouvoir ces activités et le développement de pôles tertiaires et d'innovation/recherche structurants.

A cette fin, les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux :

- **Favorisent la mixité fonctionnelle** dans leur règlement afin de faciliter le maintien et la création de ces activités dans le tissu urbanisé, résidentiel ou mixte.

- Ils identifient, le cas échéant, les secteurs les plus appropriés pour gérer cette mixité et encadrer si nécessaire les activités tertiaires et artisanales et leur taille.

- **Poursuivent la mobilisation et le recyclage des friches** urbaines destinées à une conversion vers un usage économique ou mixte (résidentiel/activité) ;
- **Identifient aux abords des gares les capacités d'intensification urbaine** et les possibilités de créer ou renouveler une offre pertinente en foncier ou immobilier économique. Pour cela, il est nécessaire de considérer les besoins du marché, une desserte en transport collectif de bon niveau pour les usagers, et l'aptitude du tissu urbain à recevoir ces activités avec une insertion de qualité dans le quartier (paysage, bâti patrimonial, morphologie urbaine, gestion des flux de circulation et du stationnement, …).
- **Favorisent les mixités appropriées dans le bâtiment** permettant la bonne cohabitation de plusieurs fonctions, par exemple artisanat urbain, bureau, service, voire logement (services en rez-de-chaussée et logement à l'étage, …) ;
- **Prévoient des règles favorables à l'évolution du bâti** pour répondre au besoin de l'activité et au besoin de bureau associé à l'habitat (espace de travail chez soi, …) ;
- **Facilitent les changements d'usages**, notamment lorsqu'il s'agit :
  - de favoriser l'implantation d'activités dans des constructions n'offrant plus des conditions adaptées à l'usage d'habitat (bâti vacant, …) ;
  - ou, au contraire, de recycler des locaux d'activités obsolètes pour un autre usage (habitat, équipement,…).
- **Utilisent les potentiels de développement d'opérations de réhabilitation d'espaces économiques** qui sont insérés ou en frange du tissu urbain, afin d'améliorer la fonctionnalité des espaces d'activité et/ou la couture urbaine et paysagère avec les quartiers adjacents.
- **Veillent à une couverture mobile et numérique adaptée des sites** (4G, 5G, THD, …) et, le cas échéant, facilitent l'amélioration de cette couverture.

2.1.2 Optimiser ou renouveler les espaces d'activités existants pour gagner en qualité, en capacité d'accueil et en efficacité foncière

OP31.

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux ont pour objectif :

- **d'identifier et de traiter les besoins de requalification ou de reconversion** des friches, des locaux et espaces commerciaux ou d'activités obsolètes. Les finalités sont :
  - de (re)créer une nouvelle offre d'accueil pour des activités productives (tertiaires, artisanales, industrielles, hors commerces) ;
  - et d'améliorer la qualité des espaces : qualités paysagère et environnementale (gestion des eaux pluviales, désimperméabilisation, végétalisation, …), résorption de dysfonctionnements des usages (circulation, stationnement, stockage, …).

  Dans ce cadre, il conviendra notamment :
  - de poursuivre la requalification de la zone d'activité de la Charité-Sancerrois et d'y permettre des réorganisations et mutations d'espaces à vocation commerciale vers d'autres usages, en particulier vers des activités productives ;
  - de permettre, au sein de friches, les éventuelles d'adaptations bâtimentaires et d'occupation du sol nécessaires pour faciliter la reprise d'activité ou les travaux de traitement et de reconversion des sites, notamment le site « Rosière » à Lunery (sous réserve des contraintes et admissibilités au regard de l'état de pollution des sites).

OP32.

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux ont pour objectif :

- **de préciser à leur niveau les capacités de densification des espaces d'activités existants et des friches, et d'organiser les conditions favorables d'aménagement à cette densification.**

  Tout en tenant compte des besoins liés au fonctionnement des entreprises (bande de sécurité, espace de stockage, points d'accès, niveau de flux, etc.) et

des enjeux de maintien ou d'amélioration de la qualité paysagère et environnementale de ces espaces, il s'agira ainsi de :

- Prévoir dans les règles d'implantation du bâti permettant une meilleure occupation de la parcelle par les bâtiments et leurs extensions (par exemple avec une implantation plus proche des limites séparatives) et facilitant les possibilités de divisions parcellaires ultérieures ;
- Inciter au développement de bâti d'activité « verticalisé » (par exemple : local de production en rez-de-chaussée et bureau à l'étage, bâtiment logistique à plusieurs niveaux, …), tout en encadrant la hauteur des constructions afin d'assurer leur insertion qualitative dans le site et de limiter les risques surexposition visuelle dans le paysage lointain.
- Favoriser la mutualisation d'espaces utilisés par les entreprises et par les utilisateurs de la zone d'activité ou commerciale (stationnement, stockage, gestion des eaux pluviales, …).
- Prendre en compte les besoins d'évolution des espaces et de la voirie publics de la zone d'activité ou commerciale, pour accompagner la densification (évolution du découpage foncier, des accès aux lots, …), minimiser les délaissés ou espaces sous utilisés, intégrer la mise en place d'espaces mutualisés entre entreprises.

Dans ce cadre, il conviendra notamment d'exploiter les possibilités de densification les plus consistantes au sein de parcs d'activités majeurs de l'armature économique du territoire.

2.1.3 Structurer les nouveaux espaces économiques en extension dans une logique de sobriété foncière et d'aménagement optimisé pour le territoire et ses activités productives

Le développement foncier et immobilier se structure autour d'un réseau cohérent d'espaces d'activités, reflétant le positionnement et la stratégie économiques du territoire.

L'objectif est de maintenir les conditions d'accueil et de développement pour des activités porteuses et les filières emblématiques du territoire, industrielles, artisanales, d'innovation-recherche, de services productifs :

« Industrie et technologie de défense, industrie mécanique et technologie des matériaux, économie sociale et solidaire, agro-alimentaire, cyber sécurité, numérique ... filières de matériaux biosourcés et d'économie circulaire dans le bâtiment, ... »

L'organisation de l'offre foncière nouvelle en extension au sein du territoire se doit être optimisée, dans l'espace et dans le temps, afin de mieux :

- *assurer une irrigation économique équilibrée du territoire et favorisant la proximité habitat/emplois ;*
- *Lutter contre l'étalement urbain et de préserver les ressources environnementales et des sols ;*
- *Répondre aux besoins diversifiés des entreprises, dans le cadre d'un mode d'aménagement sobre en foncier et favorisant la densité des emplois.*

La structuration du développement d'espaces économiques en extension s'organisera ainsi à partir de l'armature économique du SCoT.

Cette armature porte la cohérence du développement et le double objectif :

- *d'organiser l'intensification économique sur les pôles principaux valorisant les nœuds de communication routiers et ferroviaires. Il s'agit, d'une part, d'assurer un bon niveau d'accessibilité aux infrastructures principales de mobilité du territoire et, d'autre part, d'accroitre les conditions favorables au développement du fret ferroviaire dans les pôles Berruyer et Vierzonnais.*
- *d'accompagner le développement des pôles d'emplois dans la ruralité.*

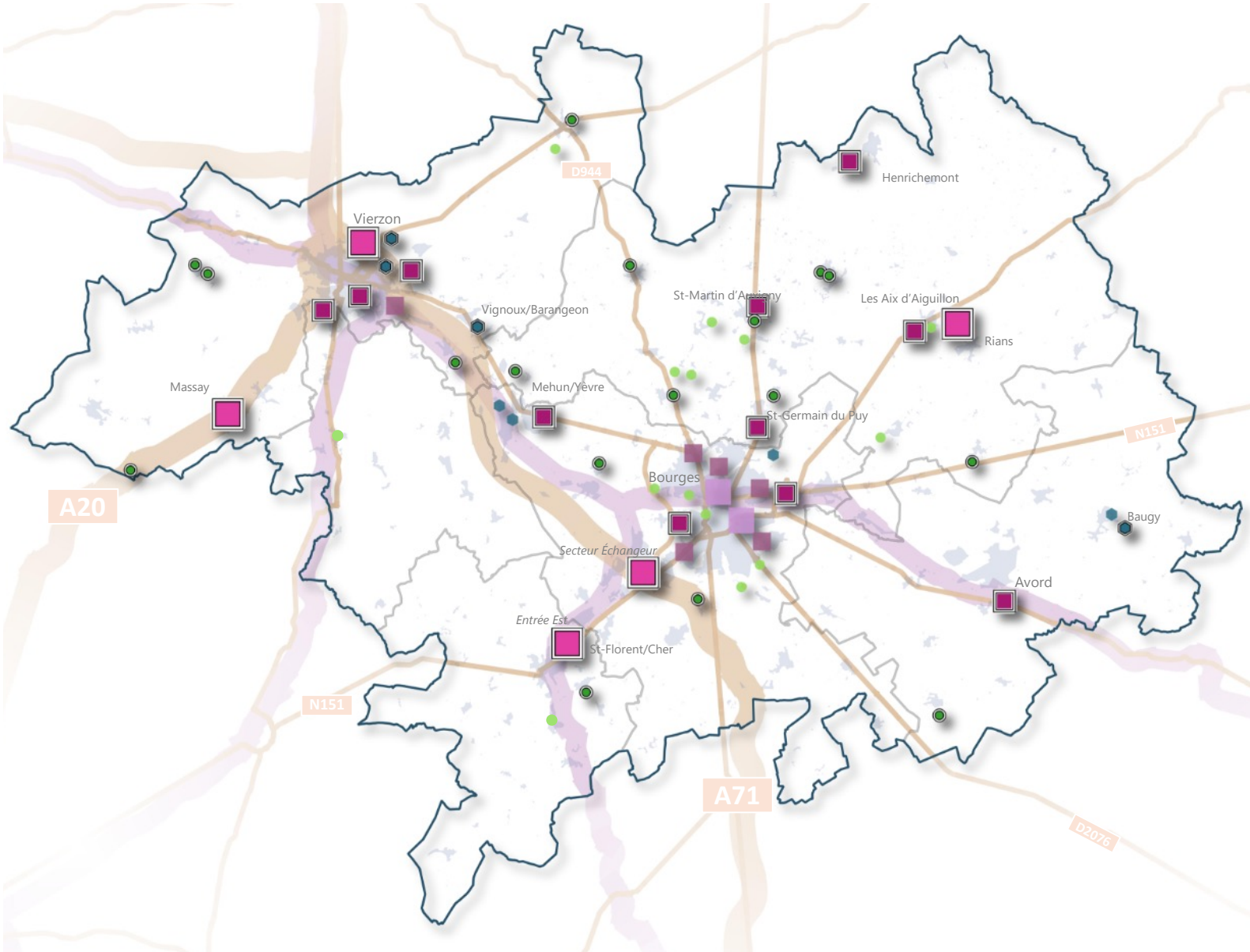
Elle est hiérarchisée en 4 grandes catégories d'espaces d'activités selon leur rayonnement et leur rôle moteur pour l'économie du territoire et de ses bassins de vies. Ces 4 catégories identifient ainsi les espaces et secteurs :

- *majeurs à fort enjeu de développement,*
- *majeurs,*
- *d'équilibre (pour l'irrigation économique locale),*
- *de proximité (pour l'économie de proximité).*

Sur cette base, la programmation foncière économique en extension du SCoT fixe :

- *Les limitations de la consommation d'espace par intercommunalité, périodes temporelles et selon les deux grands niveaux de l'armature économique :*
  - *Majeurs (regroupant les espaces Majeurs à fort enjeu de développement et les espaces Majeurs) ;*
  - *d'Equilibre et de Proximité.*
- *Les espaces d'activités et secteurs qui sont prioritaires pour le développement économique futur et leur surface prévisionnelle en extension correspondante.*

L'armature du SCoT pour l'organisation de l'offre foncière et immobilière destinée aux activités productives (hors commerce)



Zones majeures

secteurs prioritaires*

- Majeure à fort enjeu de développement
- Majeure

Autres zones**

- Majeure à fort enjeu de valorisation dans la durée
- Majeure

Zones d'équilibre et de proximité

secteurs prioritaires*

- D'équilibre
- De proximité

Autres zones**

- D'équilibre
- De proximité

** secteurs prioritaires pour le développement de l'offre foncière économique en extension*

***Autres zones d'activités et secteurs existants de l'armature économique*

Réseaux d'infrastructures :

- Routières structurantes
- Ferrées

2.1.3.1 Prévoir les besoins de développement d'espaces d'activités en extension

OP33.

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les objectifs suivants :

- Le développement de l'accueil d'entreprise devra, d'une part, s'appuyer sur les possibilités de densification et les capacités foncières des espaces d'activités existants.
- D'autre part, la programmation de nouveaux espaces fonciers économiques en extension devra respecter les objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés par intercommunalité selon les 2 grands niveaux de l'armature économique et les périodes temporelles ci-après :

	Surfaces maximales de l'offre foncière économique en extension, en hectares			
Intercommunalités et niveaux de l'armature économique	**2021-2030**	**2031-2040**	**2041-2044**	**Total 2021-2044**
BOURGES PLUS *(Total)*	**62**	**31**	**-**	**93**
Majeurs	*57*	*26*	*-*	*83*
Equilibre et proximité	*5*	*5*	*-*	*10*
CŒUR DE BERRY *(Total)*	**6**	**0**	**-**	**6**
Majeurs	*6*	*0*	*-*	*6*
FERCHER *(Total)*	**4**	**11**	**-**	**15**
Majeurs	*2*	*11*	*-*	*13*
Equilibre et proximité	*2*	*0*	*-*	*2*
LA SEPTAINE *(Total)*	**15**	**1**	**-**	**16**
Majeurs	*11*	*0*	*-*	*11*
Equilibre et proximité	*4*	*1*	*-*	*5*
TERRES DU HAUT BERRY *(Total)*	**24**	**7**	**-**	**31**
Majeurs	*20*	*7*	*-*	*26*
Equilibre et proximité	*5*	*0*	*-*	*5*
VIERZON SOLOGNE BERRY *(Total)*	**21**	**22**	**-**	**44**
Majeurs	*12*	*16*	*-*	*28*
Equilibre et proximité	*10*	*6*	*-*	*16*
Total SCoT	**132**	**73**	**-**	**205**

- En outre, au sein de cette armature, **le développement économique en extension sera orienté prioritairement** sur les espaces d'activités et secteurs identifiés aux deux tableaux suivants :

Niveaux dans l'armature économique	Zones d'activités et secteurs prioritaires pour le développement en extension	*Communes*
BOURGES PLUS		
Majeur à fort enjeu de développement	LE MOUTET 2 (Secteur échangeur)	*BOURGES*
	LE MOUTET 1 (Secteur échangeur)	*BOURGES*
	KNDS (Secteur échangeur)	*LA CHAPELLE SAINT-URSIN*
	ORCHIDEE (Secteur échangeur)	*LA CHAPELLE SAINT-URSIN*
	PISSE-VIEILLE (Secteur échangeur)	*LE SUBDRAY*
Majeur	PROSPECTIVE EST	*BOURGES*
	PROSPECTIVE OUEST	*BOURGES*
	PARADIS, AILLIS I et II	*MEHUN SUR YEVRE*
	CHARITE-SANCERROIS	*SAINT-GERMAIN-DU-PUY*
Proximité	BOIS DE GIVRAY	*TROUY*
	LES LANDES	*BERRY-BOUY*
CŒUR DE BERRY		
Majeur	LA GARENNE	*MEREAU*
FERCHER		
Majeur à fort enjeu de développement	SECTEUR "TERRE DES BROSSES"	*SAINT-FLORENT-SUR-CHER*
Proximité	ZONE ARTISANALE	*SAINT CAPRAIS*
LA SEPTAINE		
Majeur	LES ALOUETTES	*AVORD*
Equilibre	LES MERISIERS	*BAUGY*
Proximité	-	*VORNAY*

Niveaux dans l'armature économique	Zones d'activités et secteurs prioritaires pour le développement en extension	*Communes*
TERRES DU HAUT BERRY		
Majeur à fort enjeu de développement	LAITERIE	*RIANS*
	ROUTE DES AIX	*RIANS*
Majeur	GRANDES VIGNES/DORDONNES	*FUSSY*
	RTE DE BOURGES	*LES AIX D'ANGILLON*
	PETITS CLAIS	*SAINT MARTIN D'AUXIGNY*
	RTE D'ACHERES	*HENRICHEMONT*
Proximité	TERRE DE L'ORME	*ALLOUIS*
	RTE DE LA GARE	*MENETOU-SALON*
	CROIX ST ETIENNE	*MENETOU-SALON*
	RTE DE BOURGES	*SAINT GEORGES SUR MOULON*
	LA SAPINERE	*BRECY*
	ZA BLANCHET	*SAINT MARTIN D'AUXIGNY*
	LES TERRAJEAUX	*ALLOGNY*
	LE DANJON	*SAINT ELOY DE GY*
	LIZY	*PIGNY*

VIERZON SOLOGNE BERRY		
Majeur à fort enjeu de développement	PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE	*VIERZON*
	LES FOURS	*MASSAY*
Majeur	ZAC A71	*VIERZON*
Equilibre	LA LANDETTE	*VIGNOUX-SUR-BARANGEON*
Proximité	LA PLAISANCE	*GRACAY*
	CHAMPS LEVRAUX	*FOECY*
	LA CROIX CHAPTAL	*NEUVY-SUR-BARANGEON*
	GUILLARDET	*SAINT-GEORGES-SUR-LA-PREE*
	COUTURES	*SAINT-GEORGES-SUR-LA-PREE*

- Les surfaces prévisionnelles figurant pour ces espaces et secteurs constituent des indicateurs. Ces surfaces peuvent être modifiées/adaptées afin de mieux répondre aux enjeux locaux de mise en œuvre, sous réserve des deux conditions suivantes :
  - Respecter les surfaces maximales de consommation d'espace définies ci-avant par intercommunalité selon les 2 grands niveaux de l'armature économique et les périodes temporelles.
  - Ne pas remettre en cause l'équilibre de l'armature économique à l'échéance du SCoT.

- Les surfaces foncières en extension figurant aux trois tableaux de la programmation économique du SCoT ci-avant n'incluent pas :
  - les surfaces nécessaires pour des projets d'envergure nationale ou européenne (notamment MBDA…) identifiés en tant que tels dans la cadre de la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience en vigueur*.
  - les surfaces des ZAC déjà engagées avant 2021**. La finalisation de l'aménagement de ces surfaces en ZAC doit pouvoir aboutir pour assurer la continuité de l'offre économique dans le territoire et la réalisation des projets programmés. Cette finalisation devra être effective au 31 décembre 2030. Dans le cas où l'aménagement de secteurs de ZAC interviendrait après cette date, les surfaces en extension de ces secteurs devront alors être décomptées du volant maximal de la consommation d'espace fixés par le SCoT.

** Notamment l'article 194 de cette Loi (modifiée par la Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux). ** En déclinaison de la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » (NOR : TREL2402347C).*

A titre d'information, les ZAC déjà engagées avant 2021 dans le territoire du SCoT

Niveaux dans l'armature économique	ZAC déjà engagées avant 2021, hors zones de développement en extension	*Communes*
BOURGES PLUS		
Majeur à fort enjeu de développement	LE MOUTET (Secteur échangeur)	*BOURGES*
	BEAULIEU OUEST (Secteur échangeur)	*BOURGES*
	BEAULIEU EST (Secteur échangeur)	*BOURGES*
Majeur	LES BREUZES ECO	*BOURGES*
	DETOUR DU PAVE	*SAINT-DOULCHARD*
FERCHER PAYS FLORENTIN		
Majeur à fort enjeu de développement	TERRE DES BROSSES	*SAINT-FLORENT-SUR-CHER*
TERRES DU HAUT BERRY		
Majeur	ZAC BOIS BLANC	*SAINT MARTIN D'AUXIGNY*
VIERZON SOLOGNE BERRY		
Majeur à fort enjeu de développement	PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE	*VIERZON*
Majeur	ZAC VIEUX DOMAINE	*VIERZON*
Equilibre	ZAC AUJONNIERE	*VIERZON*
	ZAC SOLOGNE	*VIERZON*

2.1.3.2 Organiser une nouvelle offre économique diversifiée afin de renforcer les différentes activités et filières économiques du territoire et de donner des capacités d'innovation.

OP34.

Dans le cadre de la programmation des surfaces économique définies au 2.1.3.1, les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les objectifs suivants :

- **Favoriser le renforcement des activités de productions** industrielles, d'innovation (recherche, etc.) et d'espaces d'activités technologiques (production associée à des activités de recherche, services productifs, …).
  - ↳ Orienter les activités nécessitant des lots de grande taille, et/ou susceptibles de générer des flux importants vers les espaces d'activités majeurs de l'armature économique du SCoT.
  - ↳ Intégrer les besoins fonciers et immobiliers pour les fonctions logistiques liées aux filières de production, les fonctions d'innovation (bureau, services recherche-innovation, …) et autres fonctions tertiaires d'accompagnement (services aux entreprises, …).

- **Favoriser l'économie de proximité** en prenant en compte les besoins en activités artisanales et services à la personne au sein d'espaces d'activités.
  - ↳ L'offre foncière et/ou immobilière visée ici concerne l'artisanat, les services aux personnes et les très petites entreprises ne pouvant s'installer ou rester au dans le tissu urbain mixte des villes, bourgs et villages.
  - ↳ Les besoins pour une telle offre seront pris en compte dans toutes les intercommunalités du SCoT, notamment dans la ruralité et dans le cadre de la programmation des espaces d'activités d'équilibre et de proximité de l'armature urbaine du SCoT.

- **S'assurer du niveau adapté de desserte routière** de ces espaces d'activités au regard des flux générés par les entreprises existantes et à venir.
- **Au sein d'espaces d'activité ou à proximité, permettre et encadrer les services répondant aux besoins des actifs** qui utilisent ces espaces (crèche, restauration sur place, …), afin de faciliter leurs conditions de travail et d'optimiser la mobilité des travailleurs.
- Veiller à empêcher sur le long terme la mutation d'espaces d'activités à vocation productive vers une vocation d'espace commercial.
- En cas d'extension d'un parc d'activité mixte existant comportant déjà des espaces commerciaux, **éviter les risques de conflits de flux** par une gestion adaptée des points d'accès et des circulations internes au parc d'activité, et favoriser leur hiérarchisation.

2.1.4 Répondre aux besoins spécifiques des projets du secteur de la défense, reconnus d'intérêt national ou européen

OP35.

- Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la mise en œuvre des projets d'envergure nationale ou européenne identifiés en tant que tels dans le cadre de la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience*.
- Les surfaces d'urbanisation en extension impliquées par de tels projets ne seront pas décomptées de la surface maximale de la consommation d'espace fixée par le SCoT.

** Notamment l'article 194 de cette Loi (modifiée par la Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux).*

2.1.5 Poursuivre une diversification de l'offre d'accueil des entreprises pour faciliter leur parcours résidentiel

OP36.

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux :

- **identifieront les besoins immobiliers pour faciliter le parcours** résidentiel des entreprises et proposent en conséquence une offre adaptée tels que notamment : pépinières, ateliers relais, incubateurs, …
- **favoriseront la diversification de cette offre** pour une meilleure réponse aux différents besoins des entreprises et de leur stade de croissance, tant en termes de produit immobilier (coût, prestation et services,…) que de localisation (pépinière d'entreprises, locatif, ateliers relais, …).

2.1.6 Développer l'offre d'enseignement supérieur et de formation

OP37.

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux :

- Prévoiront les besoins immobiliers et/ou fonciers pour la création ou l'agrandissement d'équipements d'enseignement supérieur et de formation. Il s'agira notamment de développer l'offre d'enseignement supérieur dans le pôle de Bourges et de formation dans le pôle de Vierzon.
- Prendront en compte dans leur politique de l'habitat, les besoins éventuellement nécessaires pour le logement des étudiants, chercheurs, formateurs, …

2.1.7 Promouvoir un aménagement des espaces d'activités sobre en foncier, de qualité et facilitant les transitions environnementales

Les documents d'urbanisme locaux doivent organiser l'aménagement et la qualité des espaces d'activités en mettant en œuvre les prescriptions suivantes, sous réserve de leur adaptation nécessaire au fonctionnement spécifique des entreprises, à la configuration des lieux et des exigences liées à la sécurité et aux nuisances.

Optimiser l'usage de l'espace disponible sur le long terme et favoriser des formes urbaines denses adaptées aux fonctionnements et aux besoins spécifiques des entreprises

OP38.

- **Minimiser les bandes inconstructibles** et prévoir dans les règles d'implantation du bâti permettant une meilleure occupation de la parcelle par les bâtiments et leurs extensions ultérieures (par exemple avec une implantation plus proche des limites séparatives) ;
- **Promouvoir le développement de bâti d'activité « verticalisé »** (par exemple : local de production en rez-de-chaussée et bureau à l'étage, bâtiment logistique à plusieurs niveaux, …), tout en encadrant la hauteur des constructions afin d'assurer leur insertion qualitative dans le site et de limiter les risques surexposition visuelle dans le paysage lointain.
- **Optimiser l'organisation viaire, le gabarit des voies et les espaces de circulation dans un objectif d'économie foncière** et de gestion sécurisée des flux (poids-lourds, voitures, légères, piétons, cycles, …), sans omettre les besoins liés à la livraison.
- **Limiter les espaces de stationnement** au plus près des besoins nécessaires aux entreprises et favoriser des solutions de mutualisations, lorsque cela est compatible avec le fonctionnement des entreprises.
- **Prendre en compte et faciliter les projets de création de bâtiments d'activités partagés et/ou modulables** permettant de répondre aux besoins d'entreprises avec des espaces communs fonctionnels et attractifs (tertiaire, artisanat notamment très tertiarisé, …).
- **Prendre en compte et faciliter les projets de locaux temporaires / réversibles** à coût maitrisé sur des espaces sous-occupés ou interstitiels d'espaces d'activités (local pour micro-entreprise ou travailleur individuel, …).

Organiser les services de mobilité et des circulations fluides et sécurisées

OP39.

- **Organiser des accès sécurisés** depuis les axes routiers d'accès à l'espace d'activités.
- **Limiter les croisements difficiles ou les manœuvres de retournement** lorsque l'espace d'activités est susceptible de supporter un trafic fréquent de poids lourds. Le cas échéant, des espaces de retournement adaptés seront aménagés sur les axes non structurants de l'opération.
- Dans les espaces d'activités de taille significative, intégrer les enjeux de covoiturage et de desserte en transport collectif ou partagé pour l'organisation du stationnement et des accès à l'espace d'activité.
- **Anticiper les besoins pour les mobilités actives et décarbonées** en tenant compte de la vocation, la taille et la localisation de l'espace d'activité :

- Gabarit adapté des voiries permettant également la gestion des mobilités douces (sécurisation⋯).
- Stationnements pour les vélos en fonction de la taille des établissements et de la localisation du parc, de préférence à proximité des entrées des bâtiments.
- Bornes de recharges pour les vélos et les voitures électriques.

- Veiller à une couverture numérique et mobile performante (THD, 4/5G).

Renforcer l'insertion paysagère et environnementale des espaces d'activités

OP40.

- **Favoriser des lisères urbaines tenant compte des éléments structurants du paysage (boisement, …) et de la morphologie des espaces urbanisés existants à proximité**. Organiser et aménager, si nécessaire, les transitions paysagères entre les espaces d'activités et ces espaces urbanisés existants.
- **Traiter les entrées de ville ainsi que les limites et les accès principaux de l'espace d'activités** à travers :
  - des règles de recul des constructions, par rapport aux limites de l'espace d'activité,
  - la mise en place de milieux végétalisés et plantations apportant une meilleure insertion paysagère du bâti économique, d'éléments de nature en ville, …

  Ces règles de recul doivent être adaptées au contexte des lieux et être conçues dans un souci de sobriété foncière.
- **Gérer l'insertion paysagère des espaces de stockage et de stationnement extérieurs** afin de ne pas générer de vues dévalorisantes et d'organiser des fronts urbains harmonieux, tout particulièrement sur les sites à forte covisibilité.
- **Gérer de manière cohérente l'affichage extérieur et la signalétique.**

Développer l'intégration environnementale dans l'aménagement

OP41.

- **Privilégier l'infiltration des eaux pluviales** (lorsque cela est possible) et minimiser les rejets dans les milieux :
  - Limiter l'imperméabilisation des sols
  - Rechercher la perméabilité des surfaces de stationnement ou de circulation (chaussées drainantes) quand cela est pertinent au regard des capacités d'infiltration du sol et des enjeux liés aux risque.
    - Prévoir si nécessaire des dispositifs pour la maîtrise des pollutions diffuses, notamment pour les zones industrielles et logistiques.
  - Dans les bandes inconstructibles et zones de sécurité nécessaires au projet, y favoriser autant que possible la limitation de l'imperméabilisation, la mise en place d'espaces végétalisés, voire la production d'énergie.
  - Anticiper les besoins liés à la gestion des eaux pluviales dès la conception du projet afin de mieux intégrer spatialement et paysagèrement dans le site les éventuels dispositifs nécessaires à la rétention et/ou la régulation des eaux.

- **Optimiser la végétalisation des espaces d'activités** dans un objectif de qualité des aménagements et d'efficacité d'utilisation du foncier à travers la végétalisation des espaces publics, des limites parcellaires, des espaces non bâtis (stationnement, par exemple), voire la végétalisation dans l'architecture du bâti adaptée au climat local.

- **Favoriser les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables :**
  - dispositifs solaire/photovoltaïque en toiture,
  - éclairage à basse consommation dans l'espace public,
  - réseaux de chaleur et de froid partagés entre entreprises,
  - modes constructifs bioclimatiques lors de l'édification des bâtiments ou de leur requalification,
  - espaces nécessaires pour les dispositifs de recyclage ou la réutilisation des eaux et des matières associées au processus de production des entreprises.

2.2 Valoriser les activités primaires et favoriser leur adaptation aux défis climatiques et hydriques

Les objectifs suivants s'appliquent en complément des objectifs du présent Document d'Orientation et d'Objectifs relatifs à limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols et à la préservation de la trame verte et bleue. Ils visent aussi à soutenir le Projet Alimentaire Territorial.

2.2.1 Préserver l'espace agricole et forestier et faciliter le fonctionnement des exploitations

OP42.

- **Privilégier l'accueil de nouvelles urbanisations sur les espaces les moins impactant pour le fonctionnement des activités agricoles.** Pour cela, il s'agira d'éviter ou limiter le morcellement des exploitations et de prendre en compte notamment :
  - la qualité agronomique de sols. Il s'agira aussi de considérer les terres de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (AOP,…) qui portent une valeur ajoutée supplémentaire.
  - la fonctionnalité des espaces agricoles : accessibilité, usages, capacités d'irrigation, ...
  - les zones à potentiel agricole qui sont aussi utiles pour la gestion des risques (terres agricoles au contact de la forêt, zone de débordement de cours d'eau,…)
  - les projets et dynamiques des exploitations induisant des besoins spécifiques : diversification de l'exploitation, transformation produit,…
  - les distances du siège d'exploitation ou des parcelles d'exploitation avec les espaces urbains.

- **Préserver la vocation agricole des surfaces des vignobles intégrés dans les aires d'Appellation d'Origine Protégée (Quincy, Reuilly, Menetou-Salon, Sancerre, …).**

- **Éviter l'urbanisation linéaire sans profondeur le long des voies**, sauf exception liée à la morphologie traditionnelle du bourg, la topographie, la prévention des risques ou aux espaces naturels.

- **Privilégier les modes d'urbanisations enrayant le mitage de l'espace agricole, en continuité de l'enveloppe urbaine existante, et préserver les espaces agricoles de l'extension des hameaux existants.**
  - Toutefois, la densification ponctuelle des hameaux est possible dans les conditions définies par la Loi c'est à dire dans les secteurs de taille et de capacité limitée (STeCAL) ne générant pas d'impact sur l'agriculture.

- **Dans le cas d'extensions de l'urbanisation, organiser des lisières urbaines lisibles qui limitent les conflits d'usages entre espace urbain et espace agricole**, et les traiter, si nécessaire, par un aménagement adapté (paysager, gestion des accès,…).

2.2.2 Faciliter le fonctionnement des exploitations (agricoles et forestières) et de l'agriculture de proximité

OP43.

- **Dans le cadre de nouveaux projets d'urbanisation en extension ou en renouvellement urbain, veiller à maintenir, voire réorganiser, un accès viable aux exploitations et espaces de productions agricoles et sylvicoles, en prenant en compte :**
  - les besoins liés à la circulation des engins agricoles et au convoyage du bois ;
  - les difficultés de passages urbains (rond-point, ralentisseurs, etc.) générant une gêne excessive pour le déplacement des engins ;
  - les chemins d'accès et de traverses nécessaires à la défense contre les feux de forêt ;
  - les besoins d'espaces spécifiques et nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri, …) ;
  - pour les espaces viticoles, les besoins en espaces pour le stationnement saisonnier lors des vendanges (tout en évitant le développement d'espaces imperméabilisés supplémentaires pour ce stationnement).

- **Identifier et prendre en compte les enjeux de maintien ou de développement de l'agriculture périurbaine, notamment l'agriculture nourricière de proximité,** afin d'organiser une protection adaptée et de gérer les rapports entre le tissu urbain et l'espace agricole (limitation des conflits d'usages, …).

2.2.3 Faciliter la création de valeur ajoutée des activités primaires et le développement des boucles locales

OP44.

- **Prendre en compte les besoins en espaces d'activités pour la logistique des produits de la filière agro-alimentaire**

- **Faciliter les activités de transformation des produits, notamment pour le développement des circuits agro-alimentaires artisanaux locaux.**
  - ↳ En zone agricole ou naturelle exploitée, prévoir les possibilités d'implantation des activités de transformation, de conditionnement et de stockage sur place, des produits de l'exploitation agricole, lorsque ces activités sont accessoires c'est-à-dire liées à une exploitation dont la production primaire reste l'activité principale.
  - ↳ Prendre en compte les besoins d'installations d'activités agro-alimentaires en espaces d'activités si le caractère accessoire à une exploitation ne peut être retenu (mutualisation de la transformation locale à l'échelle de plusieurs exploitations par exemple).

- **Faciliter les projets de diversification des exploitations dans l'agritourisme, les activités culturelles et de loisirs.** Dans les espaces agricoles :
  - ↳ Favoriser la mise en valeur touristique des produits des exploitations (point de vente directe, …),
  - ↳ Encadrer le changement de destination dans le respect des réglementations en vigueur, notamment du Code de l'urbanisme (accueil et restauration à la ferme, chambre d'hôtes, etc.).

- **Promouvoir l'agriculture nourricière de proximité et le développement des boucles locales alimentaires (circuits-courts, points de vente directe, bio, etc.)**
  - ↳ Prévoir les possibilités de création de points de vente en recherchant des localisations qui favorisent la complémentarité et le soutien aux commerces de centres des villes, des bourgs et des villages.
  - ↳ Prendre en compte les besoins en espaces et en aménagement de l'espace public pour des manifestations, le stationnement pour la vente itinérante, ou des marchés.
  - ↳ En zone agricole ou naturelle exploitée, prévoir les possibilités d'implantation de points de vente directe des produits de l'exploitation dès lors qu'ils relèvent d'une activité accessoire à l'activité principale agricole.

Recommandation :

En relais de l'urbanisme, l'objectif du territoire est de proposer un accompagnement aux pratiques durables pour faciliter l'adaptation des systèmes agricoles aux transitions.

Recommandation :

L'agriculture biologique peut constituer un des moyens pour préserver la ressource en eau et la fonctionnalité des sols sur des secteurs stratégiques d'Aires d'Alimentation de Captages.

2.5 Développer le mix énergétique

Le développement du mix énergétique et des énergies renouvelables est indispensable à la transition énergétique. Il doit être mis en œuvre à partir des atouts du territoire et s'insérer pleinement à son projet territorial global dans une perspective durable de développement. Dans ce cadre, le respect des sensibilités environnementales, paysagères et des ressources des sols du territoire doit être pris en compte.

2.5.1 Capitaliser sur la production d'énergie solaire et photovoltaïque

Privilégier le développement des dispositifs solaires et photovoltaïques sur le bâti

OP45.

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les objectifs suivants :

- **Favoriser l'installation des dispositifs de production solaires et photovoltaïques sur le bâti, sous forme collective ou individuelle.**
- **Organiser une insertion paysagère qualitative de ces dispositifs au regard des caractéristiques paysagères et patrimoniales locales.**
  - ↳ Dans les secteurs concernés, veiller au respect des exigences spécifiques pour la protection des éléments et secteurs bâtis du patrimoine remarquable (Site Patrimonial remarquable, monuments historiques, ...).

Prioriser le développement des parcs photovoltaïques au sol sur les espaces déjà artificialisés

OP46.

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les objectifs suivants :

- **Développer en priorité le photovoltaïque au sol sur des espaces déjà artificialisés** (ombrière en milieu urbain, photovoltaïque au sol au sein de parc d'activités ou commerciaux notamment dans des parties non constructibles ou sans usages, …) les friches urbaines (industrielles, …), et les délaissés d'infrastructures (route, voie ferrée, sols artificialisés sans usage de lagune d'assainissement, …).
  - ↳ Toutefois, le développement d'ombrières en milieu urbain ne doit pas se faire au détriment du maintien ou du développement de la nature en ville (ilots de fraicheurs formés par un couvert arboré, végétalisation d'espaces publics...).

- **En dehors des espaces déjà artificialisés (friches et délaissés), maitriser le développement du photovoltaïque au sol.**
  - ↳ **Le développement de parcs photovoltaïques au sol n'a pas vocation à s'implanter** au sein des zones humides avérées, ni au sein des réservoirs de biodiversité (prioritaires et complémentaires) et espaces de perméabilité humide de la trame écologique du SCoT ;
  - ↳ **Lorsqu'il est envisagé au sein des corridors forestiers et bocagers du SCoT :**
    - Il doit garantir une haute qualité d'intégration paysagère et environnementale au regard des intérêts des sites et du maintien de leur perméabilité écologique (gestion des clôtures, …).
    - Et, il ne doit pas générer de dégradation du maillage bocager existant ni de son rôle pour la maitrise des ruissellements.

  En outre, les dispositifs de photovoltaïque au sol s'inscriront dans le cadre de la mise en œuvre du Décret n° 2023-1408 (1) et de l'Arrêté (2) du 29 décembre 2023.

  1) Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023, définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace.

  (2) Arrêté du 29 décembre 2023, définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF.

Prendre en compte l'intérêt de l'agrivoltaïsme

OP47.

Les projets d'agrivoltaïsme seront favorisés en tant qu'activité accessoire à l'activité principale agricole, d'autant plus lorsqu'ils contribuent à soutenir les activités pastorales et d'élevage.

Ces projets doivent respecter les objectifs cumulatifs suivants :

- **Ils doivent être réversibles** et répondre aux exigences du Décret n°2024-318 du 8 avril 2014 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.
- **Ils doivent faire l'objet d'une haute qualité d'intégration paysagère** que les documents d'urbanisme locaux préciseront et assureront à leur niveau.
  - ↳ En outre, dans le cas de projets d'implantation au sein ou bordant les coupures d'urbanisation du SCoT, il devra être prévu des mesures renforcées d'intégration paysagère afin de préserver des vues qualitatives et représentatives de la structure du paysage local (structure naturelle, silhouettes de villes, villages, patrimoines bâtis monumentaux, …) et d'empêcher des continuum le long des axes routiers disqualifiant la qualité du paysage.
- **Ils ne doivent pas générer de dégradation du maillage bocager** ni de son rôle pour la maitrise des ruissellements.

2.5.2 Encadrer le développement du grand éolien

Préserver la trame écologique, les bonnes conditions du cycle de l'eau et la ressource des sols

OP48.

Le développement du grand éolien n'a pas vocation à s'implanter au sein :

- **des zones humides avérés** ;
- **des composantes suivantes de la trame écologiques su SCoT** : les réservoirs de biodiversité (prioritaires et complémentaires), les espaces de perméabilité humide, la trame noire (couvrant des cours d'eau principaux favorables à l'avifaune, aux chiroptères, …) ;
- **des coupures d'urbanisation du SCoT** eu égard à l'objectif de maintenir ou d'améliorer dans ces secteurs la qualité et la lisibilité des lisières urbaines (silhouettes urbaines, entrée de ville) et des vues ouvertes sur des espaces naturels et agricoles
- **les espaces de vignobles reconnus en Appellation d'Origine Protégée**, eu égard à l'enjeu de préservation pérenne des terres agricoles propices à la viticulture et de limitation de l'imperméabilisation dans les zones de pente ou en fond de vallée alluviale, au sein de ces espaces**.**

Gérer l'implantation de nouveaux projets éoliens de manière à ne pas porter atteinte aux patrimoines paysager et historique

OP49.

Le développement du grand éolien est implanté :

- En dehors des sites patrimoniaux remarquables (Sites Patrimoniaux Remarquables, …) ;
- En dehors des points de vue à covisibilité forte avec la Cathédrale de Bourges, en cohérence avec le Plan de Gestion de la Cathédrale, classée UNESCO ;
- De manière à minimiser les covisibilités directes avec les zones de protection et points de vue sur les autres sites bâtis et monuments classés et inscrits :
- En évitant des implantations d'éoliennes trop proches des rebords de vallées et des points hauts qui créent un effet de « surplomb et de disproportion » atténuant la perception visuelle du relief (effet de tassement). Il s'agira dans ce cadre de prévoir des retraits adaptés par rapport :
  - ↳ aux secteurs de pentes et lignes de crêtes identifiés au SCoT (cf. carte ci-après).
  - ↳ aux rebords de vallées détenant une topographie marquée (exemple vallée du Cher dans le Sud).

En outre, le SCoT instaure une zone de vigilance forte dans laquelle l'implantation de grand éolien est défavorisée (secteur en jaune et orangé à la carte ci-après) afin de :

- Ne pas dégrader le maillage bocager,
- D'éviter des covisibilités fortes avec la Cathédrale de Bourges (Unesco) et le Piton de Sancerre (démarches de site inscrit et de classement Unesco)
- De ne pas accentuer d'imperméabilisation en secteurs naturels ou agricoles localisés dans les têtes de bassins versants.

Rechercher une cohérence des axes de structuration des parcs éoliens avec la structure du paysage

OP50.

- Préserver des espaces de respiration entre les parcs éoliens et rechercher une cohérence globale des axes de structuration des parcs éoliens :
  - En harmonie avec les lignes et marqueurs forts du grand paysage local (topographie, succession de boisements, perspectives visuelles vers un patrimoine bâti d'importance...).
  - De manière à empêcher les risques d'encerclements générant un effet déqualifiant autour des sites patrimoniaux remarquables des espaces urbains.

Favoriser le petit éolien

OP51.

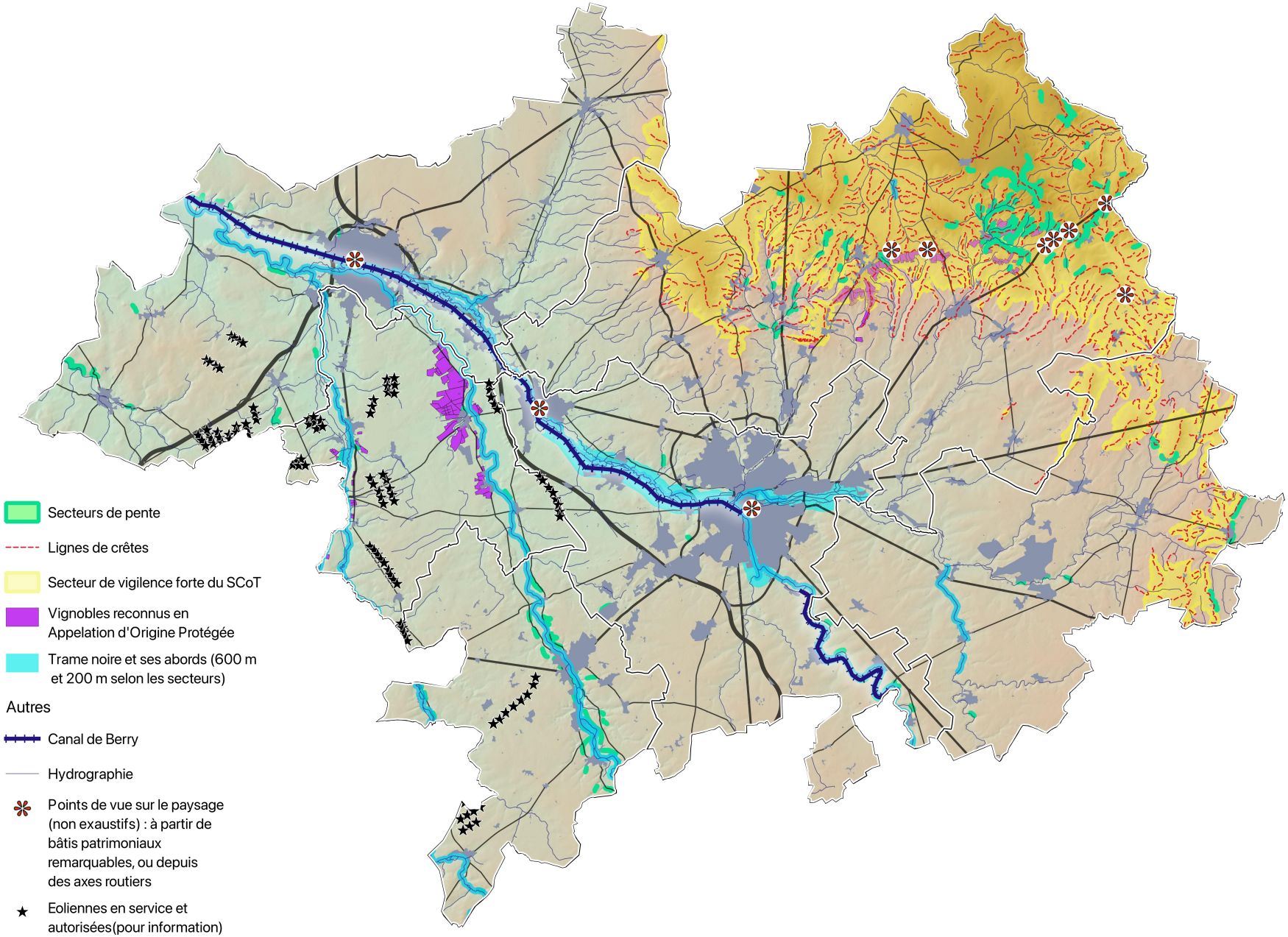
- Favoriser le petit éolien au sein des espaces d'activités et des parcs commerciaux et organiser son implantation pour assurer une insertion paysagère de qualité.

2.5.3 Promouvoir l'énergie issue de la méthanisation responsable et de la biomasse

OP52.

- Faciliter la mise en œuvre des projets d'équipements qui valorisent l'énergie issue de la méthanisation et de la biomasse soit pour l'autoconsommation, soit pour alimenter un réseau de chaleur, soit pour un raccordement au gaz. Il s'agira notamment de favoriser :
  - La **méthanisation « responsable »** valorisant des sous-produits notamment issus de l'agriculture (cultures interstitielles, effluents d'élevage, ...) ;
  - **Les projets d'alimentation d'un réseau de chaleur en milieu urbain**.
    - La proximité nécessaire à un espace urbanisé pour un réseau de chaleur efficace implique des modes de réalisation différenciés et adaptés aux situations pour gérer les éventuelles nuisances : bruit, paysage, flux de circulations liées à l'alimentation des générateurs.
  - **La structuration de la filière bois-énergie** (en relais de l'urbanisme).

Gestion du développement du grand éolien prenant en compte les patrimoines paysager et historique



2.6 Valoriser le cycle des matières et des objets dans une logique responsable

2.6.1 Poursuivre une gestion efficace de la collecte des déchets accompagnant une politique de tri des biodéchets et de réduction des déchets, à la source

OP53.

- Prévoir les conditions d'occupation et d'utilisation des sols adaptées pour répondre aux besoins de maintien, d'optimisation, voire d'extension des sites relevant de la gestion des déchets et des objets tels que notamment : déchetteries, centre de tri et de transfert, recycleries, sites de stockage des déchets inertes, ... Dans ce cadre, il conviendra notamment :
  - ↳ De permettre la création d'un quai de transfert pour les ordures ménagères au centre de tri des 4 vents à Bourges Plus afin de ne pas être dépendant du seul quai existant ;
  - ↳ De permettre et de favoriser l'optimisation du réseau de déchèteries et de recycleries (en termes de services et de desserte des bassins de population) ;
  - ↳ De prendre acte des besoins d'évolution du site de stockage de Saint-Palais identifiés par la stratégie régionale des installations de traitement des déchet (2024) et le Plan Régional de Prévention de Gestion des Déchets annexé au SRADDET Centre Val de Loire, sous réserve des conclusions des études préalables et de leur acceptabilité environnementale et paysagère.

- Prendre en compte dans l'aménagement de l'espace urbain (gestion de l'espace public et à l'intérieur de la parcelle, en fonction des contextes et besoins locaux) :
  - ↳ les besoins en espaces nécessaires pour le tri et la collecte des déchets, les points d'apport volontaire et pour le compostage des biodéchets de manière collective ou individuelle (la finalité est d'extraire ce flux de biodéchets du gisement résiduel en favorisant le compostage de proximité).
  - ↳ les besoins fonctionnels pour faciliter le ramassage des déchets triés et des déchets spécifiques par des voiries adaptées aux véhicules de collecte et dotées, si nécessaire, d'espaces de retournement.

  En outre, la réalisation d'installations et d'équipements nécessaires à la collecte ou la gestion des déchets devra être réalisée de manière à faciliter leur accessibilité et à éviter les nuisances pour le voisinage.

- Faciliter la résorption d'anciennes décharges par des règles adaptées des PLU(i).

2.6.2 Poursuivre le recyclage et la valorisation des matières et de la vie des objets

OP54.

- Poursuivre le recyclage et la valorisation des matières et de la vie des objets :
  - ↳ En s'appuyant sur le réseau d'équipements de tri et valorisation des déchets existants et en permettant son confortement (centre de tri inter-régional des 4 Vents à Bourges Plus, réseau de plateformes de compostage, …) ;
  - ↳ En facilitant la mise en œuvre de projets de recycleries, via des règles urbaines favorables à leur création ou extension (règles morphologiques pour le bâti, stationnement, …) ;
  - ↳ En facilitant les activités de valorisation des co-produits agricoles et de la filière bois. Ces activités sont rendues possibles :
    - ○ Soit sur les sites de production agricole/sylvicole, lorsque ces activités s'inscrivent dans le prolongement direct de l'activité d'exploitation et en tant qu'activité accessoire à l'activité principale agricole ;
    - ○ Soit dans des espaces déjà urbanisés ou dans des espaces d'activités, lorsque ces activités ne sont pas accessoires et dans le prolongement direct de l'activité d'exploitation primaire.
  - ↳ En prenant en compte, dans les parcs d'activités, les besoins éventuels en espace pour les ouvrages ou installations de recyclage de matières et de fluides des entreprises (eau, etc.), soit individuels, soit dans le cadre d'un fonctionnement en réseau entre entreprises.

2.6.3 Rechercher un approvisionnement de proximité et équilibré du territoire en ressources minérales, dans le cadre d'une exploitation raisonnée des carrières et intégrant les enjeux territoriaux

Favoriser l'usage de matériaux alternatifs

OP55.

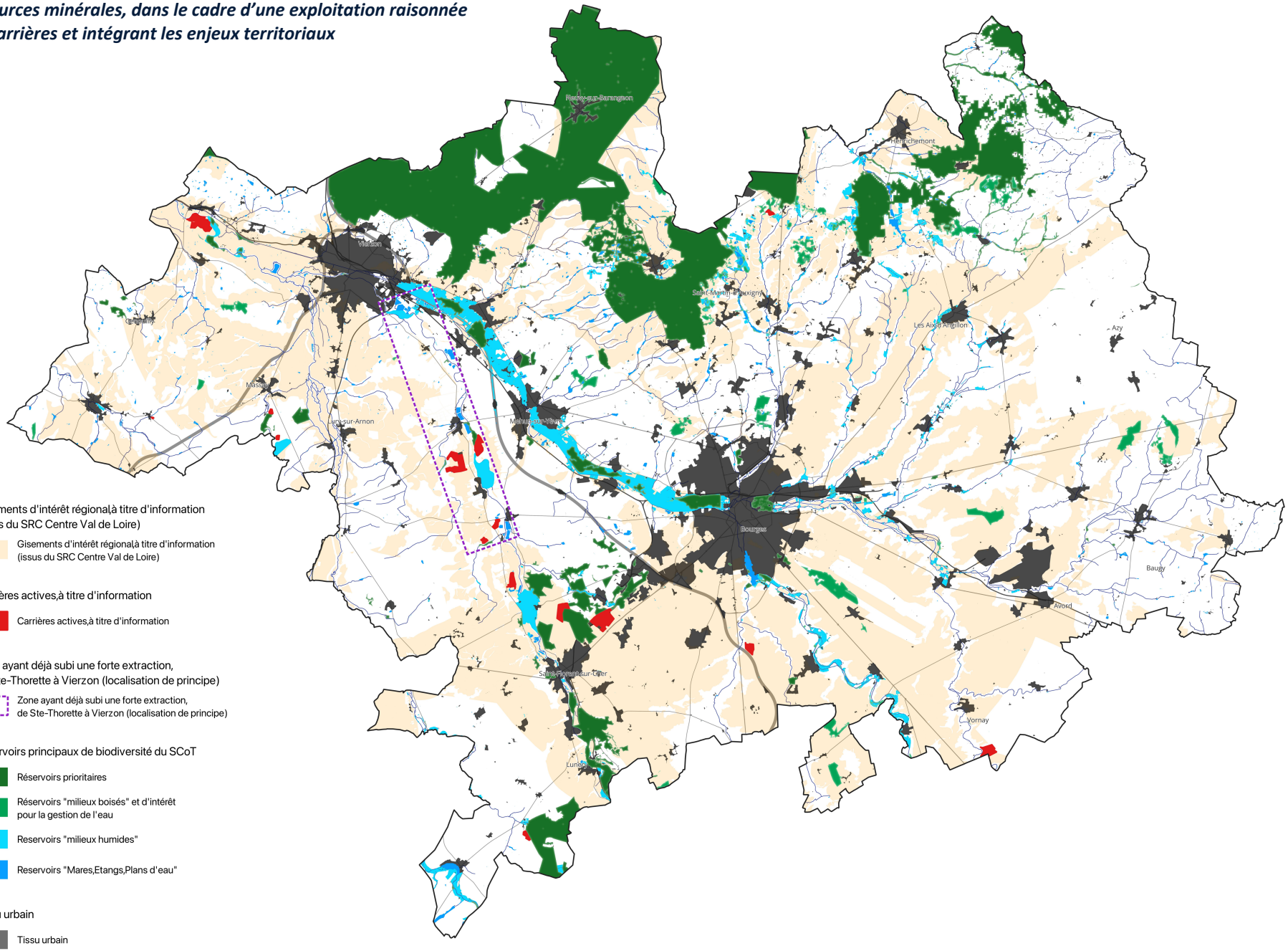
- Favoriser les modes constructifs ayant recours à l'écoconstruction et l'utilisation de matériaux alternatifs (bois, biomatériaux, …) ;
- Encourager l'utilisation de matériaux de substitution notamment aux granulats alluvionnaires pour limiter la pression sur les milieux aquatiques et la ressource en eau : matériaux recyclés, déchets du BTP, …

Rechercher un approvisionnement en ressources minérales et une exploitation des carrières, raisonnés et durables

OP56.

- **Permettre l'exploitation des carrières existantes et leurs extensions** ayant déjà fait l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral à la date d'approbation du SCoT.
- **Anticiper la remise en état de carrières concernées** pour la restauration de fonctions écologiques, hydrauliques, environnementales, ou le cas échéant la production d'énergies renouvelables.
- **Pour la détermination de nouveaux sites d'exploitation de carrières**, prendre en compte les objectifs du SCoT pour l'organisation du développement urbain et pour la protection de la trame écologique et de la ressource en eau. Il conviendra en particulier de :
  - **Privilégier les points d'accès aux ressources minérales d'intérêt régional** depuis les voies routières offrant de bonnes conditions de desserte, afin d'assurer des transits fluides, de limiter les traversées urbaines et d'éviter les encombrements aux échangeurs autoroutiers.
  - **Concilier l'implantation de nouveaux sites d'exploitation avec les espaces urbanisés en gardant une séparation appropriée**. Cette séparation doit permettre :
    - de ne pas compromettre l'évolution raisonnée de ces espaces urbanisés portée par le SCoT (en extension ou en densification de l'enveloppe urbaine) ;
    - de limiter les nuisances (bruit, poussière, etc.) et de ne pas accroitre la déqualification du paysage.
- **Prendre en compte, les besoins d'insertion qualitative des sites d'exploitation au regard des sensibilités du paysage d'inscription et d'autres usages**, en particulier :
  - les covisibilités avec le patrimoine bâti remarquable ;
  - les effets cumulés des parcs éoliens et des carrières sur les impacts paysagers et les contraintes liées à l'aménagement des urbanisations.
- **Éviter l'extraction de granulats alluvionnaires dans le lit majeur des cours d'eau.** Dans ce cadre, les zones ayant déjà subi une forte extraction dans le lit majeur du Cher, de Ste-Thorette à Vierzon, n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles créations de carrières (en cohérence avec le SDAGE Loire-Bretagne et le Schéma Régional des Carrières Centre-Val de Loire).
- **Éviter l'implantation de nouveaux sites d'exploitation au sein des réservoirs de biodiversité principaux de la trame verte et bleue du SCoT**.
- **Au sein des espaces agricoles et naturels exploités, privilégier les terres à faible valeur agronomique**.
- **Ne pas compromettre la sécurité, les objectifs de qualité des eaux superficielles et souterraines portés par les SDAGE et SAGE en vigueur, ni l'exploitation de la ressource en eau pour l'eau potable** (notamment par la dégradation de la qualité des eaux et des débits des captages), notamment :
  - En évitant les aires d'alimentation des captages,
  - En ne générant pas d'augmentation des risques d'inondation ni d'interférences avec les ouvrages de protection contre l'inondation,
  - En évitant la mise en communication des aquifères et en limitant l'exposition des aquifères aux pollutions de surface.

Rechercher un approvisionnement de proximité et équilibré du territoire en ressources minérales, dans le cadre d'une exploitation raisonnée des carrières et intégrant les enjeux territoriaux



Un cadre de vie attractif et un maillage solidaire qui valorise la proximité

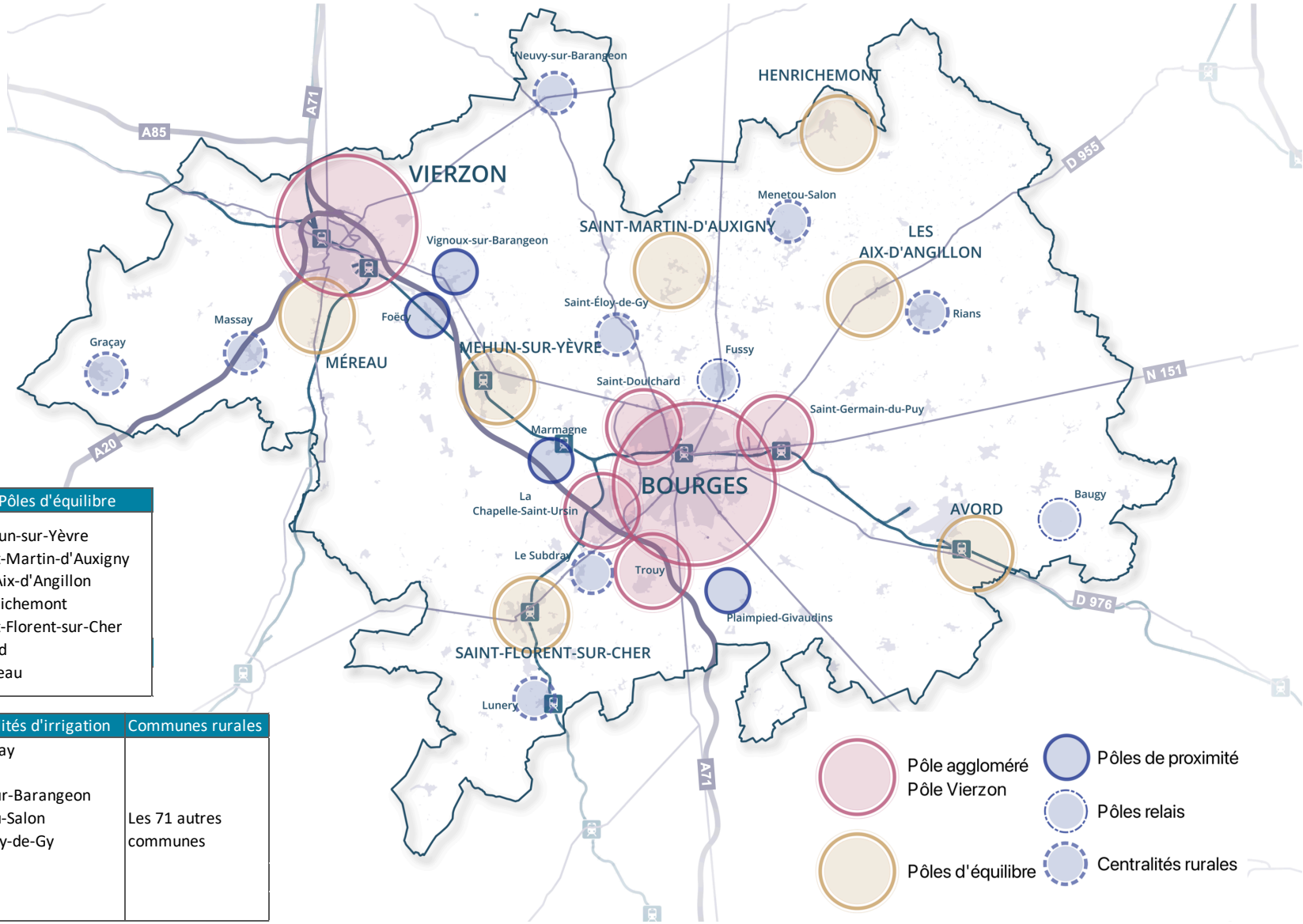
Aux côtés de l'ambition économique, l'objectif est d'organiser le développement en faveur d'un territoire vivant et multigénérationnel (accueil d'actifs et de jeunes, accompagnement du bien vieillir), reconnu comme une destination résidentielle attractive pour une pluralité de profils d'habitants, actuels et futurs.

Les solidarités et complémentarités au sein du maillage territorial sont importantes pour :

- *Mieux organiser la proximité des populations aux emplois, commerces et services ;*
- *Promouvoir une diversité résidentielle offrant davantage de choix et d'opportunités de projets de vie dans le territoire ;*
- *Assurer un développement équilibré, garant du bon fonctionnement social et économique des espaces urbains et ruraux ;*
- *Dynamiser les centres-villes (ainsi que ceux des bourgs et villages) et accompagner l'adaptation des espaces résidentiels, des commerces et des moyens de mobilité aux nouvelles attentes des populations et aux enjeux climatiques et énergétiques ;*
- *Des mobilités au service de la proximité, de l'interconnexion du territoire et de modes de déplacements plus durables.*

3.1 Organiser un développement résidentiel porteur de qualité de vie pour les habitants et d'équilibre dans le territoire

L'armature urbaine du territoire du SCoT



Pôle aggloméré	Pôles d'équilibre
Bourges Saint-Doulchard Saint-Germain-du-Puy Trouy La Chapelle-Saint-Ursin	Mehun-sur-Yèvre Saint-Martin-d'Auxigny Les Aix-d'Angillon Henrichemont Saint-Florent-sur-Cher Avord Méreau
Pôle de Vierzon	
Vierzon	

Pôles de proximité	Centralités d'irrigation	Communes rurales
Plaimpied-Givaudins Marmagne Vignoux-sur-Barangeon Foëcy	Le Subdray Graçay Neuvy-sur-Barangeon Menetou-Salon Saint-Éloy-de-Gy Rians Lunery Massay	Les 71 autres communes
Pôles relais		
Fussy, Baugy		

3.1.1 Mettre en œuvre une production équilibrée de logements en organisant l'intensification de l'offre dans les polarités et en accompagnant les besoins dans la ruralité

OP57.

Les tableaux ci-après déclinent à horizon 2044 les objectifs de logements et les perspectives de population, en appui de l'armature urbaine du territoire.

Ils expriment les choix pour un territoire équilibré :

- Veiller à maintenir une dynamique sociale et économique dans les différents bassins de vie et soutenir la ruralité ;
- Conforter les pôles et centralités urbains et leur rôle pour organiser l'intensification économique, résidentielle et des équipements en vue de favoriser la proximité habitat-emploi (en cohérence avec le réseau de mobilité) et des services accessibles au plus grand nombre (organisés avec les autres communes de l'intercommunalité) ;
- Fidéliser et accueillir les actifs et les jeunes pour continuer d'être un territoire multigénérationnel (dans un contexte de vieillissement de la population) et pour le projet économique. Le territoire est attractif par l'emploi avec des filières productives porteuses mais un des enjeux est de favoriser des projets de vie résidentiels des populations pour maintenir et consolider les savoir-faire dans le territoire et de conforter ainsi une diversité sociale et générationnelle (accessibilité et attractivité du logement et des services, culture, enseignement supérieur, …). Au-delà de l'économie, les fonctions de défense nationale (bases militaires, …) présentes dans le territoire participent des dynamiques démographiques et sociale locales.
- Agir en faveur de la sobriété foncière, pour la préservation durable des différentes ressources naturelles, agricoles, paysagères, en biodiversité.

La croissance de la population n'est pas une finalité en soi : les perspectives démographiques du SCoT s'inscrivent dans une évolution maitrisée et mesurée, motivées par les choix ci-avant.

Les effets plus ou moins rapides du projet territorial en termes d'attractivité et plus ou moins intenses du niveau de desserrement des ménages influeront sur le besoin en logement. Ainsi, ces perspectives dépendront surtout des possibilités de renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire pour les actifs et les jeunes, au côté du dynamisme économique qui est un socle.

Les perspectives démographiques à horizon 2044 dans le cadre d'une croissance maitrisée.

Intercommunalités et ensembles de communes de l'armature urbaine	*Population en 2019*	Evolution 2019-2044 en %/an	Population en 2044 (25 ans)	Evolution de la population sur 25 ans
CA Bourges Plus	***102 626***	**0,20 %**	**108 000**	**5 374**
Pôle aggloméré	*86 805*	0,21 %	91 546	4 741
Ensemble des autres Pôles / centralités	*11 558*	0,16 %	12 034	476
Ensemble communes rurales	*4 263*	0,14 %	4 420	157
CC Coeur de Berry	***6 874***	**0,10 %**	**7 050**	**176**
Ensemble des pôles / centralités	*2 606*	0,22 %	2 752	146
Ensemble communes rurales	*4 268*	0,03 %	4 298	30
CC FerCher	***11 496***	**0,17 %**	**11 986**	**490**
Ensemble des pôles / centralités	*8 027*	0,19 %	8 426	399
Ensemble communes rurales	*3 469*	0,10 %	3 560	91
CC la Septaine	***10 783***	**0,20 %**	**11 333**	**550**
Ensemble des pôles / centralités	*4 405*	0,30 %	4 745	340
Ensemble communes rurales	*6 378*	0,13 %	6 588	210
CC Terres du Haut Berry	***26 060***	**0,29 %**	**28 040**	**1 980**
Ensemble des pôles / centralités	*12 161*	0,40 %	13 440	1 279
Ensemble communes rurales	*13 899*	0,20 %	14 600	701
CC Vierzon-Sologne-Berry	***38 681***	**0,15 %**	**40 200**	**1 519**
Pôle de Vierzon	*25 464*	0,17 %	26 550	1 086
Ensemble des autres Pôles / centralités	*8 130*	0,15 %	8 450	320
Ensemble communes rurales	*5 087*	0,09 %	5 200	113
Total général	***196 520***	**0,20 %**	**206 609**	**10 089**

La programmation de résidentielle à horizon 20 ans (2024-2044)

A leur niveau, les documents d'urbanisme locaux organisent leur programmation pour accompagner les perspectives démographiques et encadrer leur développement résidentiel en compatibilité avec **les objectifs de création de logements** fixés au tableau suivant (les logements à créer par an sont des moyennes indicatives lissées sur 20 ans) :

Intercommunalités et ensembles de communes de l'armature urbaine	Logements à créer sur 20 ans (2024-2044)	Logements à créer par an
CA Bourges Plus	**7 191**	**360**
Pôle aggloméré	6 115	306
Ensemble des autres Pôles / centralités	750	37
Ensemble communes rurales	326	16
CC Coeur de Berry	**376**	**19**
Ensemble des pôles / centralités	170	9
Ensemble communes rurales	206	10
CC FerCher	**650**	**33**
Ensemble des pôles / centralités	485	24
Ensemble communes rurales	165	8
CC la Septaine	**652**	**33**
Ensemble des pôles / centralités	366	18
Ensemble communes rurales	287	14
CC Terres du Haut Berry	**1 798**	**90**
Ensemble des pôles / centralités	1 036	52
Ensemble communes rurales	762	38
CC Vierzon-Sologne-Berry	**1 980**	**99**
Pôle de Vierzon	1 319	66
Ensemble des autres Pôles / centralités	397	20
Ensemble communes rurales	263	13
Total général	**12 646**	**632**

Ces objectifs pourront cependant être dépassés au niveau des pôles et centralités de l'armature urbaine (ce qui pourra, en conséquence, entraîner un dépassement à l'échelle intercommunale et à l'échelle du SCoT), dans un objectif de meilleure adaptation de la réponse locale aux besoins en matière de production de logements, y compris ceux liés à d'éventuelles nouvelles opérations importantes de démolition-reconstruction accompagnant des opérations de renouvellement urbain (ANRU3, etc.).

Toutefois, ces dépassements de production de logement **sont conditionnés** par le SCoT :

- Ils ne doivent pas impliquer un dépassement des objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés au DOO pour le résidentiel à horizon 2044, ainsi que par période décennale de la trajectoire ZAN du SCoT.
- Et ils ne doivent pas remettent pas en cause l'équilibre de l'armature urbaine du SCoT à 20 ans (et donc le rôle des différents pôles et centralités dans cette armature urbaine).

3.1.2 Privilégier prioritairement l'enveloppe urbaine pour valoriser l'attractivité des espaces urbanisés existants et mieux limiter la consommation d'espace

OP58.

- Les documents d'urbanisme locaux doivent mobiliser prioritairement les capacités d'accueil disponibles au sein de l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain, mutations de bâtis, mobilisation de dents-creuses, reconversion de friches, réduction de la vacance, …).

Intercommunalités et ensembles de communes de l'armature urbaine	Logements à créer sur 20 ans (2024 2044)	Logement à créer dans l'enveloppe urbaine existante en 20 ans (dents creuses, renouvellement,...)	
CA Bourges Plus	**7 191**	**46%**	**3 324**
Pôle aggloméré	6 115	47%	2 879
Ensemble des autres Pôles / centralités	750	42%	318
Ensemble communes rurales	326	39%	127
CC Coeur de Berry	**376**	**38%**	**143**
Ensemble des pôles / centralités	170	42%	71
Ensemble communes rurales	206	35%	72
CC FerCher	**650**	**42%**	**275**
Ensemble des pôles / centralités	485	44%	214
Ensemble communes rurales	165	37%	61
CC la Septaine	**652**	**39%**	**252**
Ensemble des pôles / centralités	366	40%	146
Ensemble communes rurales	287	37%	106
CC Terres du Haut Berry	**1 798**	**39%**	**696**
Ensemble des pôles / centralités	1 036	40%	414
Ensemble communes rurales	762	37%	282
CC Vierzon-Sologne-Berry	**1 980**	**47%**	**936**
Pôle de Vierzon	1 319	50%	660
Ensemble des autres Pôles / centralités	397	45%	179
Ensemble communes rurales	263	37%	97
Total général	**12 646**	*44%*	**5 627**

- Au tableau ci-avant, le SCoT fixe des objectifs de création minimale de logements dans l'enveloppe urbaine existante par intercommunalité et à l'échelle du SCoT. Ces objectifs sont une moyenne à horizon 20 ans que les communes sont amenées à dépasser lorsqu'elles le peuvent.
  - ↳ Il appartient aux documents d'urbanisme locaux d'identifier précisément au sein de leur tissu urbain les capacités effectivement mobilisables sur la période de temps de leur programmation, par notamment : densification, renouvellement urbain, mutations de bâtis, mobilisation de dents-creuses, reconversion de friches, réduction de la vacance, ...
  - ↳ Ils doivent veiller à l'atteinte des objectifs du SCoT à terme et au respect des limitations de la consommation d'espace qu'il fixe.

Note : Les valeurs exprimées selon le niveau de l'armature urbaine, n'ont pas valeur d'objectif pour le présent SCoT. Elles figurent à titre indicatif et pour faciliter la compréhension de la programmation du SCoT à l'échelle de chaque intercommunalité.

- Les collectivités (relayées par la programmation résidentielle de leurs documents d'urbanisme locaux) devront poursuivre la lutte contre la vacance du logement à travers les dispositifs disponibles adaptées à leurs territoires : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, … A horizon 2044, le SCoT a pour objectif de tendre a minima vers un taux de vacance de 9,5% à l'échelle du territoire, contre quasiment 12% en 2019.

3.1.3 Limiter la consommation d'espace pour les urbanisations résidentielles en extension

OP59.

- Les documents d'urbanisme locaux prendront les mesures et dispositions réglementaires nécessaires pour respecter en compatibilité les limitations de surface d'urbanisation résidentielle en extension exprimées au tableau suivant.
  - ↳ Les surfaces maximales figurant à ce tableau excluent les ZAC à vocation résidentielle déjà engagées en 2021*. La mise en œuvre de ces ZAC participe aux objectifs de création de logements du SCoT. La finalisation de ces ZAC devra être effective au 31 décembre 2030. Dans le cas où l'aménagement de secteurs de ZAC interviendrait après cette date, les surfaces en extension de ces secteurs devront alors être décomptées du volant maximal de la consommation d'espace fixés par le SCoT.

* *En déclinaison de la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » (NOR : TREL2402347C).*

Intercommunalités et ensembles de communes de l'armature urbaine	Logements à créer sur 20 ans (2024-2044)	Logement à créer dans l'enveloppe urbaine existante en 20 ans (dents creuses, renouvellement,...)	Création de logements en extension	Objectifs de densité moyenne en logements / ha	Surface maximale en extension sur 2024-2044, en hectares *(hors ZAC déjà engagées avant 2021)*
CA Bourges Plus	**7 191**	**46%**	**3 866**	**22**	**160**
Pôle aggloméré	6 115	47%	3 236	24	117
Ensemble des autres Pôles / centralités	750	42%	431	16	27
Ensemble communes rurales	326	39%	199	12	17
CC Coeur de Berry	**376**	**38%**	**232**	**14**	**17**
Ensemble des pôles / centralités	170	42%	99	18	5
Ensemble communes rurales	206	35%	134	12	11
CC FerCher	**650**	**42%**	**376**	**15**	**15**
Ensemble des pôles / centralités	485	44%	272	17	6
Ensemble communes rurales	165	37%	104	12	9
CC la Septaine	**652**	**39%**	**400**	**14**	**28**
Ensemble des pôles / centralités	366	40%	219	17	13
Ensemble communes rurales	287	37%	181	12	15
CC Terres du Haut Berry	**1 798**	**39%**	**1 101**	**14**	**78**
Ensemble des pôles / centralités	1 036	40%	621	16	38
Ensemble communes rurales	762	37%	480	12	40
CC Vierzon-Sologne-Berry	**1 980**	**47%**	**1 044**	**18**	**57**
Pôle de Vierzon	1 319	50%	660	23	29
Ensemble des autres Pôles / centralités	397	45%	218	15	15
Ensemble communes rurales	263	37%	166	12	14
Total général	**12 646**	*44%*	**7 020**	**18**	**356**

- Les objectifs de densité exprimés au tableau ci-avant sont des moyennes à l'échelle des intercommunalités et des niveaux de l'armature urbaine. Ils servent d'indicateurs à cette échelle et ne sont pas conçus pour être traduits directement dans les programmes des opérations d'aménagement.
- Pour la mise en œuvre des densités il conviendra de se reporter à l'objectif du présent DOO intitulé « 3.1.4 Organiser une densité adaptée des urbanisations avec des morphologies urbaines plus diversifiées, attractives et économes en espace ».

3.1.4 Organiser une densité adaptée des urbanisations avec des morphologies urbaines plus diversifiées, attractives et économes en espace

OP60.

Les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre un dispositif réglementaire permettant d'atteindre les objectifs de densité figurant au tableau ci-après pour l'urbanisation résidentielle en extension.

Densités en moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement en extension de chaque pôle, centralité et commune rurale de l'armature urbaine du SCoT	Densités en logements par hectare
Pôle aggloméré (moyenne à l'échelle du pôle, et plus basse pour les centre-ville de Trouy, la Chapelle St-Ursin)	**24**
Pôle de Vierzon	**23**
Pôles d'équilibre	**18**
Pôles de proximité	**15**
Centralité d'irrigation	**14**
Communes rurales	**12**

- **Ces objectifs expriment des densités « brutes » moyennes à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement résidentielles en extension** de chaque pôle, centralité et commune rurale de l'armature urbaine du SCoT. Ces densités « brutes » incluent les voiries, réseaux divers et équipements de proximité de nécessaire à l'opération.
- **Les documents d'urbanisme locaux organisent, à leur niveau, la densité de chaque opération d'aménagement** (pouvant varier d'une opération à l'autre) de manière à tendre ou dépasser ces densités à l'échelle de l'ensemble des opérations de la commune.

OP61.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'objectif prescriptif 60 du DOO, les documents d'urbanisme locaux devront, à leur échelle, affiner les niveaux de densité et organiser des compositions urbaines et architecturales de qualité (hauteurs, implantation des constructions, espaces végétalisés, …) afin :

- de mieux intégrer les projets à leur contexte d'insertion, tant urbain que paysager ;
- de favoriser la diversité des formes urbaines et des logements (taille, type, …) ;
- de promouvoir des espaces urbanisés favorables à l'adaptation au changement climatique et à la santé (nature en ville, modes constructifs bioclimatiques, …).

A travers une approche morphologique de la densité adaptée aux enjeux et contextes d'insertion locaux, il s'agit alors de :

- **Favoriser la diversité des formes urbaines et de logements :** maisons non accolées, maisons accolées, habitat groupé et intermédiaire, petit collectif, … Notamment, il conviendra d'utiliser les opportunités de projet de création de logements sociaux au sein d'opérations d'aménagement pour développer la diversité de l'offre de logement et de la composition urbaine.

- **Anticiper l'organisation du parcellaire et du réseau viaire dans les opérations d'aménagement en ayant pour objectifs :**
  - de permettre une gestion différenciée des densités et de favoriser la diversité des logements en variant le niveau d'alignement du bâti et la taille/la configuration des espaces extérieurs privatifs ;
  - d'optimiser la voirie et l'offre de stationnement dans une logique d'économie d'espace, de limitation de l'imperméabilisation et de valorisation des mobilités douces (mobilités adaptées au contexte local) ;
  - de proposer des morphologies urbaines qui favorisent des quartiers ouverts sur l'extérieur (et non repliés sur eux-mêmes), bien reliés à la ville, au bourg ou au village par leur organisation spatiale.

- **Organiser les hauteurs de constructions, les alignements bâtis, les plantations** (plantations d'alignement, espaces végétalisés faisant une transition paysagère, …) **ainsi que la largeur et la configuration de la voirie** afin :
  - d'éviter la monotonie du paysage urbain ;
  - d'organiser les transitions et greffes urbaines et paysagères entre le tissu existant et le projet d'urbanisation ;
  - de mieux intégrer le nouveau quartier à la silhouette urbaine de la ville ou du bourg, en particulier lorsque le projet est localisé en entrée de ville ;
  - de prendre en compte les perspectives visuelles existantes à souligner (déterminées par le PLU).

- **Organiser et gérer l'élévation de la densité bâtie en prenant en compte le contexte local du tissu urbain** (nature en ville, limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion naturelle des eaux de pluies, …).
  - Sur les disponibilités foncières et tissus bâtis adjacents aux secteurs les plus denses de centres urbains, promouvoir des formes urbaines plus denses en lien avec ces secteurs.
  - Dans les extensions urbaines, les densités supérieures seront aussi favorisées dans le cas de morphologies plus urbaines pour des nouveaux projets consolidant des centralités susceptibles d'apporter des services, notamment des services de mobilité : l'objectif sera de se rapprocher des morphologies de leurs centralités existantes.

- **Intégrer les besoins de maintien ou de création de respirations au sein du tissu urbain existant ou nouveau en extension** : espace végétalisé, gestion naturelle des eaux de pluie, préservation d'éléments fixes du paysage naturel, changement de rythme d'implantation des constructions pour maintenir une aération dans le tissu urbain, ou une perspective visuelle, … ;

- **Assurer un usage fonctionnel et agréable des logements et des espaces extérieurs au sein des projets** : jardins privatifs ou partagés, accès à l'unité foncière, orientation du bâti par rapport au soleil et au vent, … ;

- **S'appuyer sur les compositions architecturales, des ruptures d'implantation du bâti, la végétalisation et les clôtures** pour préserver l'intimité des espaces privatifs.

3.1.5 Diversifier l'offre de logement et favoriser la diffusion de cette diversité au sein des intercommunalités

OP62.

- Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux (PLUI, PLH, PLUIH,…) devront mettre en œuvre une politique de diversification de l'offre en logements pour faciliter les parcours résidentiels des différents ménages (jeunes, séniors, actifs, familles, personnes modestes, saisonniers …) aux différents stade de la vie. Cette politique intègre tout particulièrement les objectifs suivants :
  - faciliter l'accès des actifs et jeunes au logement et accompagner les besoins en logements liés au vieillissement de la population ;
  - renforcer la diversification de l'offre en faveur de logements de taille moyenne (T3/T4…). Il s'agit de tenir compte de la baisse tendancielle de la taille des ménages et d'anticiper la réponse aux besoins liés au vieillissement, à l'évolution des modes de vie (personnes âgées, familles monoparentales, …) ainsi qu'aux publics qui, par choix ou par contrainte, recherchent des logements moins coûteux et moins contraignants à l'usage (entretien, coût de l'énergie,…).
  - répondre aux besoins en petits logements (étudiants, travailleurs, personnes seules, …) et veiller à la présence d'une offre de grands logements en centre urbain pour les familles.
- Ils devront organiser cette diversification en prenant en compte :
  - Les besoins locaux ;
  - L'offre privée et l'offre sociale ;
  - Les possibilités de productions de logements par des opérations d'aménagement, par des opérations immobilières notamment en rénovation, par les actions d'amélioration de l'habitat.
- Ils devront organiser une meilleure distribution de cette diversité de logements au sein des intercommunalités afin :
  - De faciliter les parcours résidentiels des ménages dans une logique de proximité ;
  - D'éviter que la réponse aux besoins de diversification de l'offre de logements des bassins de vie ne se reporte que sur quelques pôles urbains ;
  - D'éviter les risques de spécialisations sociales de secteurs.

3.1.6 Poursuivre le développement de l'offre sociale dans le cadre d'une approche solidaire et cohérente à l'échelle de chaque intercommunalité

Le développement de l'offre sociale :

- *Participe de la diversification de l'offre globale de logement (c'est-à-dire offre privée et offre sociale), au côté de la diversification de la forme et de la taille des logements ;*
- *Vise à améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages : les ménages modestes et très modestes, les actifs et les jeunes notamment en début de parcours résidentiel, des ménages plus âgés.*

Mobiliser différents leviers pour la création et la qualification de logements sociaux

OP63.

- Les documents d'urbanisme locaux doivent encadrer la production de logements sociaux en mettant en place les dispositifs règlementaires adaptés : des emplacements réservés, des servitudes de mixité, et/ou des objectifs de mixité sociale dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le développement et/ou l'amélioration de l'offre sociale implique l'utilisation de différents leviers disponibles, en fonction du contexte local :
  - Production au sein d'opérations d'aménagement en neuf,
  - Accompagnement des besoins des programmes de requalification et de politique de la ville : NPNRU, quartiers prioritaires de la politique de la ville, programmes « Action Cœur de Villes » et « Petite Ville de Demain », …
  - Dispositif d'« acquisition–amélioration » de logements anciens (via acquisitions des bailleurs, conventionnements ANAH de logements privés ou communaux…), pour contribuer à la production de logements sociaux, notamment dans les communes où le besoin de cette production est moins élevé.
- Favoriser la rénovation du parc locatif social ancien, en concertation avec les bailleurs.

Diversifier l'offre en logements sociaux

OP64.

- Développer l'offre de logements sociaux, en prenant en compte les besoins réels.
- Privilégier son implantation à proximité des centralités dotées en services (et de proximité au lieu d'emploi selon les profils de ménages à accueillir), tout en mettant en œuvre une approche solidaire entre les communes.

  En outre, il s'agit d'organiser des réponses équilibrées et dans une logique de proximité :

  - Répondre à des besoins locaux dans des bourgs et des villages en milieu rural ;
  - A Bourges Plus, favoriser une meilleure distribution au sein du pôle aggloméré et des quartiers de la ville centre de l'offre de logements à très bas coût de niveau de loyer pour éviter la concentration de cette offre dans certains quartiers et mieux répondre aux situations locales.
  - A Vierzon, travailler sur la distribution de l'offre sociale pour favoriser la mixité offre sociale / offre en logements libre dans le tissu urbain existant et futur.
- Veiller tout particulièrement à répondre aux besoins des ménages modestes et très modestes avec des loyers à bas coûts et des tailles de logement adaptées à la demande.
  - A Bourges Plus et à Vierzon Sologne Berry : la programmation en logement social veillera notamment à renforcer l'offre orientée sur les loyers à bas coût (de types PLAI et PLUS) et sur les petits et moyens logements.
- Promouvoir les projets de logements intergénérationnels (personnes âgées, jeunes…) et prendre en compte les besoins et les opportunités de développement de l'offre pour les étudiants en particulier à Bourges et à Vierzon.
- Permettre les projets d'accession sociale (PSLA) notamment pour faciliter le début de parcours des primo-accédants, lorsque cette offre est pertinente avec les attentes et n'entre pas en concurrence avec l'offre libre.

Organiser la production de logements sociaux des polarités de l'armature urbaine du territoire et des communes SRU

OP65.

- Consolider l'offre en logements sociaux :
  - Dans les pôles d'équilibre de Terre du Haut Berry, Fercher, la Septaine et Cœur de Berry ;
  - Dans les pôles relais et les centralités d'irrigation de Terre du Haut Berry ;
  - Dans le pôle de Vierzon.

- A Bourges Plus, assurer une production tonique de logements sociaux qui permette de mettre en œuvre les objectifs suivants :
  - Consolider le volume de logements sociaux existants pour continuer de respecter les obligations légales sur le long terme (20%) dans les communes de : Bourges, Saint-Doulchard et Saint-Germain du Puy.
  - Poursuivre la production sur les communes suivantes afin de les inscrire dans une trajectoire de rattrapage soutenable qui tend vers les objectifs légaux (20%), sous réserves des exemptions autorisées et du respect d'éventuels Contrats de Mixité Sociale : La Chapelle-St-Ursin, Mehun sur Yèvre, Trouy.
    - Pour la mise en œuvre de cet objectif, le PLH et le PLUI devront prévoir en cohérence une production de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement sur les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) tant que le rattrapage n'est pas atteint.
    - Il conviendra aussi de s'appuyer sur des opérations immobilières, notamment en rénovation, pour contribuer à l'effort de rattrapage.
  - Pour la part de logement social au sein d'une opération d'aménagement, veiller à ce que la réponse aux publics modestes et très modestes soit majoritaire (de type locatif PLAI, PLUS, …).

  En outre, poursuivre une production dans les autres communes de l'agglomération, adaptée aux enjeux locaux et intercommunaux.

3.2 Une politique commerciale qui privilégie les centres-villes et valorise la diversité et la proximité

Définitions.

Le présent chapitre décline la politique commerciale du SCoT. Il s'articule avec les chapitres 3.3 et 3.4 qui constituent le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCoT. Ce dernier document détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire du SCoT, le commerce de centre-ville et le développement durable. Il vise les commerces d'une surface de vente supérieure à 1000 m2 de surface de vente.

Les autorisations d'exploitation commerciale sont délivrées pour les commerces ou ensembles commerciaux tels que visés par l'article L.752-1 du Code du commerce. Par convention lorsque des objectifs du présent DOO font référence aux commerces concernés par les autorisations d'exploitation commerciale, il convient d'entendre : commerce et ensembles commerciaux.

Les commerces visés par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCoT, sont ceux relevant des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale visés au Code du commerce : L.752-1 et suivants.

Sont exclus du champ d'application du DAACL, notamment : commerce inter-entreprises, concessionnaire auto/moto, pharmacie, restaurant, garage, station-service, hôtel, cafétéria, ...

Enfin, le DAACL du SCoT fixe des objectifs prescriptifs concernant les drives et la logistique commerciale, dans le cadre législatif et réglementaire en vigueur.

3.2.1 Implanter le commerce en priorité dans les centres des villes, bourgs, villages et de quartiers

Le SCoT définit les localisations préférentielles du commerce que sont les centralités et les secteurs d'implantation périphérique pour lesquels il prévoit des objectifs différenciés. Il priorise le commerce dans les centralités et sa diversité. Il vise aussi à une irrigation équilibrée du territoire en commerces tout en prenant en compte l'enjeu de la proximité pour limiter les déplacements contraints.

Objectifs socles en faveur de l'implantation prioritaire du commerce dans les centres des villes, bourgs, villages et de quartiers

OP66.

- **Les commerces sont implantés en priorité** dans ou à proximité immédiate des centres des villes, des bourgs, des villages et de quartiers, au sein de l'enveloppe urbaine. Afin de favoriser la concentration et la diversité commerciales dans les centralités, il s'agit de :
  - Favoriser, lorsque cela est possible, les implantations contribuant au développement de continuités marchandes cohérentes, notamment à l'égard de linéaires commerciaux / de services à la personne avoisinants.
  - Favoriser la mixité des fonctions à l'échelle du bâti intégrant du commerce sur les secteurs et linéaires commerciaux des centralités.
  - Veiller à ne pas autoriser les implantations de nouveaux commerces dont le seul objectif est de capter des flux routiers pour une offre de grande distribution banalisée.

  La prescription OP67. fixe des mesures supplémentaires pour la localisation préférentielle des commerces, en cohérence avec l'armature commerciale et l'armature urbaine du SCoT.

  Pour les centralités identifiées au DAACL, les documents d'urbanisme locaux déclineront localement les conditions d'implantation du commerce d'importance qui sont prévues par le DAACL (cf. chapitres 3.3 et 3.4).

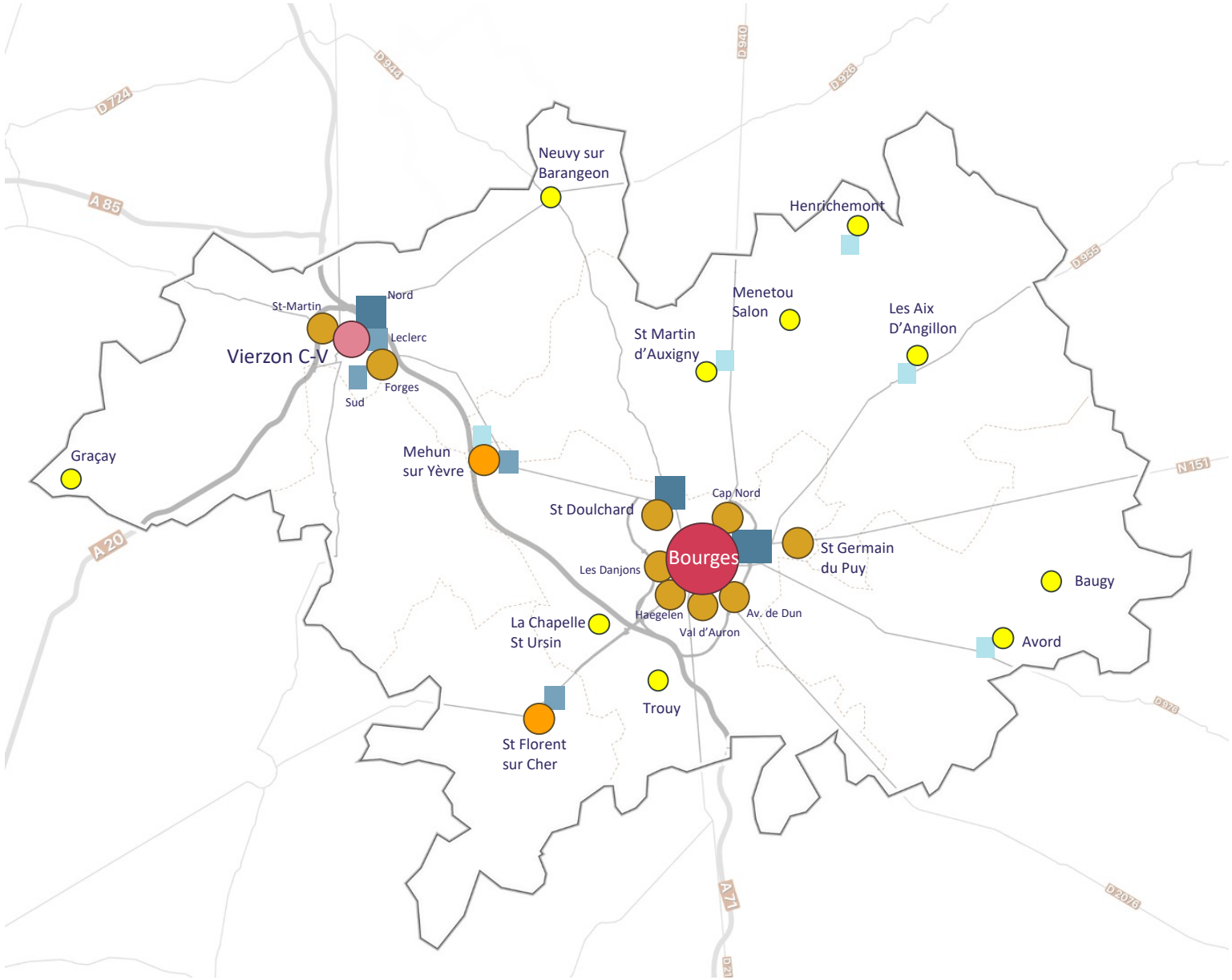
- **Les secteurs d'implantation périphérique sont destinés à accueillir les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m2 et tous commerces dont le dimensionnement est incompatible avec les centralités** pour des raisons notamment de flux, de nuisances, de morphologie urbaine des centres.
  - En outre, un projet de création de commerces au sein d'un secteur d'implantation périphérique doit justifier qu'il ne remet pas en cause les politiques de revitalisation, de dynamisation et de préservation du tissu commercial des centralités urbaines.
  - Il poursuit une logique de complémentarité avec l'offre de proximité des localisations préférentielles les plus proches et de réponse à un besoin de la population.
  - Il favorise des typologies de commerces favorables à la diversité commerciale globale (équipement de la maison, équipement de la personne,…).
  - En matière d'aménagement, il convient de favoriser, lorsque cela est possible, la mise en place de liaisons douces (piétonnes, cyclables, …) reliant le centre-ville commercial et le secteur d'implantation périphérique.

  Pour les secteurs d'implantation périphérique identifiés au DAACL, les documents d'urbanisme locaux déclineront localement les conditions d'implantation du commerce d'importance qui sont prévues par le DAACL (cf. chapitres 3.3 et 3.4) .

- **Ponctuellement,** l'implantation de commerces en dehors des localisations préférentielles ci-avant (centralité de villes, bourgs et villages, secteurs périphériques) peut être admise dans le cadre, d'une offre circonscrite et d'un secteur de taille limitée, à condition que ces commerces ne relèvent pas du champ de l'autorisation d'exploitation commerciale :
  - Au sein de parcs d'activités, afin de répondre aux seuls besoins des salariés et entreprises ;
  - Pour accompagner un équipement ou un site touristique.

- **Dans tous les cas, en centralités et en secteur d'implantation périphérique, le gabarit du commerce et les flux qu'il génère doivent être compatibles** avec le fonctionnement et à la morphologie de l'espace urbain qui le reçoit.

L'armature commerciale du territoire du SCoT



Centralités

1 - Majeures

- Bourges, majeure et principale *(rayonnement régional)*
- Vierzon

2 - Secondaires

- Secondaire
- Relais des pôles berruyer et vierzonnais

3 – Structuration des bassins de vie

- Structuration et irrigation des bassins de vie

4 – Proximité et hyper-proximité

L'ensemble des bourgs des autres communes du SCoT *(et secteurs spécifiques précisés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs)*

Secteurs d'implantation périphérique

- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Organiser la consolidation et la mise en valeur des centralités de l'armature commerciale en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.

OP67.

Le SCoT identifie 4 niveaux de centralités au sein de son armature commerciale, en fonction des fréquences d'achat dominantes et en cohérence avec l'armature urbaine :

- *Majeures*
- *Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais*
- *Structuration et irrigation bassins de vie*
- *Proximité et hyper-proximité*

- **Privilégier l'implantation de nouveaux commerces au sein des centralités de l'armature commerciale** en fonction des fréquences d'achats dominantes et de la taille de ces commerces mentionnées au tableau ci-contre.
  - ↳ **Le commerce dont la surface de vente est supérieure à 1000 m2, a vocation à s'implanter dans les centralités** identifiées au DAACL, des niveaux suivants de l'armature commerciale :
    - Majeures,
    - Secondaire et relais des pôles berruyer et vierzonnais,
    - Structuration et irrigation bassins de vie.
  - ↳ **En dehors des centralités identifiées dans le DAACL** (et des secteurs d'implantation périphérique cf. ci-après OP68.) :
    - **Le tissu urbain mixte (et des quartiers) des communes concernées par les niveaux « majeurs, secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais »**, n'a pas vocation à recevoir de nouveaux commerces/ensembles commerciaux de plus de **1000 m2** de surface de vente (chacun) ;
    - **Le tissu urbain mixte (et des quartiers) des communes concernées par le niveau « structuration et irrigation bassins de vie »**, n'a pas vocation à recevoir de nouveaux commerces/ensembles commerciaux de plus de **500 m2** de surface de vente (chacun) ;
    - **Toutes les autres communes du SCoT constituent l'échelle d'hyper-proximité commerciale**. Elles n'ont pas vocation à recevoir de nouveaux commerces/ensembles commerciaux de plus de **500 m2** de surface de vente (chacun) ;

Niveau des centralités dans l'armature commerciale		Fréquences d'achat dominantes	Communes – centres-villes ou centralités spécifiques	*Taille des commerces et ensembles commerciaux (Surface de vente en m2)*
1	**Majeures**	Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle, exceptionnelle	• Centre-ville de Bourges • Centre-ville de Vierzon	Ces centres-villes ont vocation à recevoir des commerces/ensembles commerciaux : • d'une surface de vente inférieure à 1 000 m2 (chacun), • Et aussi d'une surface de vente supérieure à 1 000 m2 (chacun) lorsqu'ils sont implantés au sein des espaces de centralités identifiés par le DAACL (et dans le respect des conditions et limites fixées par ce document).
2	**Secondaires**	Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle, *Voire exceptionnelle*	• Centres-villes de Mehun sur Yèvre et de St-Florent sur Cher	
	Relais des pôles berruyer et vierzonnais		• Centres-villes de St-Germain du Puy et de St-Doulchard • Centralités relais à Bourges : M. Haegelen, Val d'Auron, Av. de Dun, Cap Nord, Les Danjons • Centralités relais à Vierzon : quartier de St-Martin, quartier des Forges	
3	**Structuration & irrigation bassins de vie**	Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle	• Centres-villes de Graçay et Neuvy sur Barangeon (lien avec Sauldre et Sologne) • Centres-villes de St-Martin d'Auxigny , Les Aix d'Angillon, Henrichemont et de Menetou-Salon • Centres-villes de La Chapelle St-Ursin et de Trouy • Centres-villes de Avord et de Baugy	
4	***Proximité***	Quotidienne, hebdomadaire, et/ou occasionnelle (voire spécifique dans le registre du petit commerce de détail)	• Le tissu urbain mixte (et des quartiers) des communes concernées par les niveaux « majeurs » « secondaires » et relais des pôles berruyer et vierzonnais, mais localisés en dehors des centralités et des secteurs d'implantation périphérique identifiés au DAACL	• Ce tissu urbain mixte (en dehors des centralités et des secteurs d'implantation périphérique identifiés au DAACL) **n'a pas vocation à recevoir de nouveaux commerces/ensembles commerciaux de plus de 1 000 m2 chacun de surface de vente**
	hyper-proximité		• Le tissu urbain mixte (et des quartiers) des communes concernées par le niveau «Structuration et irrigation bassins de vie », mais localisés en dehors des centralités et des secteurs d'implantation périphérique identifiés au DAACL • Centres bourgs de toutes les autres communes du SCoT	• Ces centres bourgs et ce tissu urbain mixte (en dehors des centralités et des secteurs d'implantation périphérique identifiés au DAACL) **n'ont pas vocation à recevoir de nouveaux commerces/ensembles commerciaux de plus de 500 m2 chacun de surface de vente**

- **Permettre l'extension des commerces existants** lorsque leur surface de vente avant ou après extension dépasse les seuils maximums définis à la présente prescription, et/ou lorsque les commerces sont implantés en dehors d'une centralité.

  Cette extension ne peut être autorisée que dans les limites fixées ci-après en fonction de la surface de vente existante du commerce, et fait l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale lorsque la surface de vente du commerce, avant ou après extension, dépasse 1 000m2*. Les pourcentages d'extension des surfaces de vente autorisés sont comptés par rapport à la surface de vente existante du commerce à la date d'approbation du SCoT :

Surface de vente existante en m2	% maximum d'extension de la surface de vente
Inférieure à 1 000 m2	**+ 50%**
Entre 1 000 m2 et 2 000 m2	**+ 30%**
Supérieure à 2 000 m2	**+ 10%** *Toutefois, pour les commerces existants d'une surface de vente supérieure à 10 000 m², l'extension ne devra pas dépasser la surface maximale admise par la Loi Climat et Résilience (extension maximum de 1 000 m2 max pour les commerces existants de plus de 10 000m2 de surface de vente)*

** Il est rappelé que ce seuil de 1000 m2 est abaissé à 300m2 si les communes le demandent (uniquement en cas d'artificialisation des sols pour les communes de plus de 20.000 habitants selon la loi Climat et Résilience).*

Renforcer le commerce des centralités et améliorer la diversité de l'offre périphérique et sa complémentarité avec celle des centralités

OP68.

- Les commerces et ensembles commerciaux d'importance (supérieur à 1000 m² de surface de vente et soumis à CDAC) ont vocation à s'implanter ou à s'étendre limitativement au sein des centralités et des secteurs d'implantation périphérique identifiés au DAACL.

  A leur niveau, les documents d'urbanisme locaux devront préciser ces centralités et secteurs, et définir localement les conditions d'implantations fixées au DAACL pour ce commerce d'importance.

- Au sein de ces secteurs d'implantation périphérique, l'implantation ou l'extension de ces commerces s'inscrit dans les objectifs globaux suivants :
  - Diversifier l'offre commerciale (en gamme, services et types) et faciliter son adaptation pour répondre aux besoins et aux évolutions des comportements d'achats, notamment dans les espaces commerciaux anciens qui présentent des difficultés fonctionnelles et/ou de vitalité de l'activité.
  - Permettre la mutation d'espaces commerciaux vacants et à requalifier vers une autre vocation que le commerce, en priorité vers les activités productives, voire des équipements.
  - En fonction du contexte local, éviter les mixités de fonctions au sein d'espaces commerciaux qui tendent à créer de nouvelles polarités de vie consistantes et portant atteinte à la vitalité des centres villes. Il conviendra d'encadrer, si nécessaire, cette mixité fonctionnelle.
  - Faciliter l'adaptation et la qualification des espaces commerciaux en réponse aux évolutions du commerces et aux enjeux d'amélioration de la qualité environnementale et paysagère de ces espaces.

  Les secteurs d'implantation périphérique sont définis et identifiés au DAACL (cf. chapitres 3.3 et 3.4).

3.3 Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

Le présent DAACL détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire du SCoT, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Pour le territoire du SCoT Avord – Bourges - Vierzon, l'ensemble des commerces ou ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m² et soumis à CDAC sont considérés comme susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre- ville et le développement durable.

Il est rappelé que l'autorisation d'exploitation commerciale est délivrée pour les commerces ou ensembles commerciaux dont la surface de vente est supérieure à 1000 m2. Cette surface peut être abaissée à 300m2, si les communes le demandent (uniquement en cas d'artificialisation des sols pour les communes de plus de 20.000 habitants selon la loi Climat et Résilience).

3.3.1 Les conditions d'implantations dans les centralités et secteurs susceptibles d'accueillir les commerces relevant des prescriptions du DAACL.

3.3.1.1 Conditions de type et de taille des activités commerciales en cohérence avec la politique commerciale du SCoT

OP69.

Les implantations de commerces (et ensembles commerciaux) d'une surface de vente supérieure à 1 000m² et soumis à CDAC, nouvelles ou relevant d'une extension de commerces existants, doivent se situer dans les centralités et les secteurs d'implantation périphérique localisés à l'orientation 3.4 et listés ci-après dans le cadre des surfaces de vente maximales et typologies d'équipements commerciaux.

Le gabarit du commerce et les flux qu'il génère doivent être compatibles avec le fonctionnement et la morphologie de l'espace urbain qui le reçoit, dont le niveau de desserte par la voirie.

- **Les centralités**
  - Centralités majeures : favoriser toutes les fréquences d'achat.
  - Centralités secondaires et centralités relais des pôles berruyer et vierzonnais : permettre toutes les fréquences d'achat, tout en privilégiant les fréquences quotidiennes, Hebdomadaires et occasionnelles.
  - Centralités d'irrigation des bassins de vie : Privilégier les fréquences d'achat quotidiennes, hebdomadaires et occasionnelles.

Niveaux des centralités dans l'armature commerciale		Surfaces maximales de surface de vente en m2	*Désignation des centralités*
1	**Majeures**	**10 000**	• Centre-ville de Bourges • Centre-ville de Vierzon
2	**Secondaires** **Relais** des pôles berruyer et vierzonnais	**5 000**	• Centre-ville de Mehun sur Yèvre, • Centre-ville de St-Florent sur Cher • Centre-ville de St-Germain du Puy • Centre-ville de St-Doulchard • Quatre centralités relais à Bourges : M. Haegelen, Val d'Auron, Av. de Dun, Les Danjons • Deux centralités relais à Vierzon : quartier des Forges, quartier St-Martin
3	**Structuration et irrigation des bassins de vie**	**1 500**	• Centre-ville de Graçay, • Centre-ville de Neuvy sur Barangeon • Centre-ville des Aix d'Angillon, • Centre-ville d'Henrichemont, • Centre-ville de St-Martin d'Auxigny • Centre-ville de Menetou Salon • Centre-ville de La Chapelle St-Ursin • Centre-ville de Trouy • Centre-ville de Avord • Centre-ville de Baugy

- **Les secteurs d'implantation périphérique**

  ↳ Au sein des secteurs d'implantation périphérique, les fréquences d'achats sont orientées préférentiellement vers les fréquences hebdomadaires, occasionnelles et exceptionnelles.

Niveaux des secteurs d'implantation périphérique dans l'armature commerciale		Surfaces de vente maximale en m2 , *toutes typologies confondues de commerces/ensembles commerciaux*	Désignation des secteurs *(en rouge)*, selon les communes *(en bleu)*
1	**Majeurs**	**10 000**	• Bourges : La Charité Sancerrois (partie 1) • St-Germain-du-Puy : La Charité Sancerrois (partie 2) • St-Doulchard : Rte d'Orléans • Vierzon : Nord Est
2	**Secondaires**	**5 000**	• St-Florent sur Cher : Terres des Brosses • Mehun sur Yèvre : Mehun Est • Vierzon : Rue du Mouton , • Vierzon : Av. Maréchal de Lattre
3	**De rayonnement plus local**	**2 500**	• Mehun sur Yèvre : Mehun Nord • Avord : Les Allouettes • Les Aix d'Angillon : Rte de Bourges • Henrichemont : Rue de Verdun • St-Martin d'Auxigny : Bois Blanc

Secteurs d'implantation Périphérique		Surfaces maximales de vente en m2 par typologie de commerces/ensembles commerciaux		
		Alimentaire	Equipement de la maison, équipement de la personne, loisirs	Bricolage
1 Majeur	• Bourges : La Charité Sancerrois (partie 1) • St-Germain-du-Puy : La Charité Sancerrois (partie 2) • St-Doulchard : Rte d'Orléans • Vierzon : Nord Est	**10 000**	**6 000**	**10 000**
2 Secondaires	• St-Florent sur Cher : Terres des Brosses • Mehun sur Yèvre : Mehun Est • Vierzon : Rue du Mouton • Vierzon : Av. Maréchal de Lattre	**5 000**	**2 000**	**5 000**
3 Rayonnement local	• Mehun sur Yèvre : Mehun Nord • Avord : Les Allouettes • Les Aix d'Angillon : Rte de Bourges • Henrichemont : Rue de Verdun • St-Martin d'Auxigny : Bois Blanc	**2 500**	**1 500**	**2 500**

- **Permettre l'extension des commerces existants :**
  - ↳ lorsque leur surface de vente avant ou après extension dépasse les seuils maximums définis à la présente prescription ;
  - ↳ et/ou lorsque les commerces sont implantés en dehors des centralités et des Secteurs d'Implantation périphériques localisés au présent DAACL (orientation 3.4).

  Cette extension ne peut être autorisée que dans les limites fixées ci-après en fonction de la surface de vente existante du commerce, et fait l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale lorsque la surface de vente du commerce, avant ou après extension, dépasse 1 000m2*. Les pourcentages d'extension des surfaces de vente autorisés sont comptés par rapport à la surface de vente existante du commerce à la date d'approbation du SCoT :

Surface de vente existante en m2	% maximum d'extension de la surface de vente
Inférieure à 1 000 m2	**+ 50%**
Entre 1 000 m2 et 2 000 m2	**+ 30%**
Supérieure à 2 000 m2	**+ 10%** *Toutefois, pour les commerces existants d'une surface de vente supérieure à 10 000 m², l'extension ne devra pas dépasser la surface maximale admise par la Loi Climat et Résilience (extension maximum de 1 000 m2 max pour les commerces existants de plus de 10 000m2 de surface de vente)*

** Il est rappelé que ce seuil de 1000 m2 est abaissé à 300m2 si les communes le demandent (uniquement en cas d'artificialisation des sols pour les communes de plus de 20.000 habitants selon la loi Climat et Résilience).*

3.3.1.2 Conditions supplémentaires spécifiques aux implantations en centralités identifiées au DOO

Conditions d'implantation : Voirie et mobilité

OP70.

- La capacité des voies existantes ou projetées doit être adaptée aux flux générés par le commerce et aux flux de logistique commerciale.
- Lorsque le projet commercial prévoit la création de places de stationnement voiture (en sous-sol ou non) :
  - ↳ prévoir du stationnement vélo à proximité de l'entrée du commerce.

  Les espaces de stationnement extérieurs mis en place sur le site du commerce (et leurs plantations et/ou ombrières photovoltaïques) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité afin de réduire leur impact visuel dans le quartier, et vis-à-vis du paysage lointain lorsque le site est soumis à une forte covisibilité.

Lorsque le projet commercial n'est pas dans l'obligation de réaliser des places de stationnement voiture sur son site :

- ↳ prévoir le stationnement vélo avec les stationnements voitures organisés en centre-ville par la collectivité, en prenant en compte les besoins locaux.

- Lorsque des accès piétons et des accès cycles sont prévus depuis la voirie, veiller à ce qu'ils soient sécurisés

Conditions d'implantation : Énergies et environnement

OP71.

- Les bâtiments accueillant une activité commerciale doivent intégrer des solutions permettant d'optimiser leur performance énergétique tout en assurant une bonne insertion dans le paysage environnant (ex. : toitures photovoltaïques et/ou végétalisées, etc.).
- Pour les espaces libres extérieurs, les projets commerciaux devront prévoir des solutions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer des plantations ou des aménagements végétalisés. Ces solutions seront définies et adaptées en fonction du contexte d'implantation, notamment au regard de leur faisabilité et de leur pertinence pour la gestion des eaux pluviales, l'intégration à la trame verte urbaine et la qualité paysagère de l'espace public.

Conditions d'implantation : Paysage et urbanisme

OP72.

- Une insertion urbaine et paysagère est recherchée en lien avec l'environnement urbain proche à travers :
  - ↳ La cohérence des matériaux et des couleurs,
  - ↳ La qualité et durabilité des revêtements des murs extérieurs,
  - ↳ La cohérence des hauteurs avec celles des constructions environnantes sous réserve d'adaptations liées aux besoins techniques pour le fonctionnement de l'activité commerciale,
  - ↳ L'insertion des enseignes. Lorsque la commune n'est pas couverte pas un règlement de publicité en vigueur, il sera privilégié une insertion des enseignes en façade du commerce, ou devra faire l'objet d'une intégration paysagère particulièrement soignée en lien avec l'environnement urbain.
- Conditions supplémentaires dans le cas de projets de création de surfaces commerciales au sein de nouvelles constructions implantées dans un tissu urbain mixte à l'alignement du bâti existant, en front de rue :
  - ↳ Les projets doivent prendre en compte le rythme des façades, la hauteur et l'aspect extérieur général des constructions environnantes (couleurs, etc.), à l'exception des ouvertures et du nombre de niveaux ;

    Toutefois, l'adaptation des revêtements extérieurs pourra être admise si elle s'inscrit dans un parti architectural de qualité valorisant le paysage et le front urbain en façade de rue.

3.3.1.3 Conditions supplémentaires spécifiques aux implantations en secteurs d'implantation périphérique identifiés au DOO

Conditions d'implantation : Voirie et mobilité

OP73.

- La capacité des voies existantes ou projetées doit être adaptée aux flux générés par le commerce et aux flux de logistique commerciale.
- Le stationnement vélo est organisé à proximité des accès aux magasins.
- Les circulations modes doux sont sécurisées au sein du site, aux points d'accès à la voie de desserte du site commercial, et le cas échéant depuis les arrêts en transport collectif.
- Les usages alternatifs d'espaces de stationnement du commerce pour développer des aires de covoiturage ou des parkings relais sont encouragés.
- Les espaces de stationnement extérieurs mis en place sur le site du commerce (et leurs plantations et/ou ombrières photovoltaïques) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité afin de réduire leur impact visuel vis-à-vis de leur environnement proche, et vis-à-vis du paysage lointain lorsque le site est soumis à une forte covisibilité.

Conditions d'implantation : Énergies et environnement

OP74.

- Intégrer des solutions d'optimisation énergétique et de production d'énergie renouvelable et/ou être raccordées à un réseau alimenté par des énergies

renouvelables, tout en assurant une bonne insertion dans le paysage environnant.

- Pour les espaces libres extérieurs, les projets commerciaux devront prévoir des solutions visant :
  - à limiter l'imperméabilisation des sols ;
  - à rechercher la désimperméabilisation des espaces non construits ;
  - à privilégier l'infiltration des eaux pluviales ;
  - et à intégrer des plantations ou des aménagements végétalisés.

  Ces solutions seront définies et adaptées en fonction du contexte d'implantation, notamment au regard de leur faisabilité et de leur pertinence pour la gestion des eaux pluviales, l'intégration à la trame verte urbaine et la qualité paysagère de l'espace public.

Conditions d'implantation : Paysage et urbanisme

OP75.

- Une insertion urbaine et paysagère est recherchée en lien avec l'environnement urbain proche à travers :
  - La cohérence des hauteurs avec celles des constructions environnantes sous réserve d'adaptations liées aux besoins techniques pour le fonctionnement de l'activité commerciale.
  - La qualité et la durabilité des revêtements des murs extérieurs ainsi que l'harmonie des couleurs avec le paysage environnant (notamment les couleurs du bâti de la rue).
  - L'implantation du bâti. Cette implantation est conçue de manière à ne pas créer de délaissé ou d'espace déqualifié en prolongement de l'espace public.
- En outre, lors de projets d'extension d'un bâtiment commercial existant ou de la surface d'un site commercial :
  - Les objectifs ci-avant seront pris en compte, le cas échéant par la réorganisation de l'espace du site ou sa requalification.
  - L'objectif sera aussi d'optimiser la capacité et le fonctionnement du site, sans création de délaissé ou de friche, et d'améliorer la qualité d'une entrée de ville.

3.3.2 Les conditions d'implantations de la logistique commerciale

Définition.

On entend par logistique commerciale :

- *les entrepôts et plateformes gérant les flux e-commerce à destination des particuliers,*
- *les entrepôts dédiés à l'approvisionnement des grandes enseignes commerciales (commerce inter-entreprises ou intra-entreprises,…),*
- *et les équipements de stockage permettant la livraison des consommateurs particuliers (équipement dédié et non adossé à un commerce ou situé à sa proximité).*

La « délimitation » de la fonction logistique commerciale peut dans certains cas être difficile à déterminer avec l'évolution de différentes activités sur un même site : commerce de détail destiné aux particuliers, drive, livraison à domicile, ou encore logistique commerciale à destination des particuliers et à destination d'entreprises…

Dans ce cas, il pourrait apparaitre pertinent de considérer les flux générés par l'équipement ainsi que son activité prépondérante et/ou sa taille

Conditions d'implantation : des entrepôts structurants et majeurs et des entrepôts intermédiaires

OP76.

- Les entrepôts structurants et majeurs : leur surface, en ordre de grandeur, peut dépasser les 20 000 m2 avec un rayonnement au-delà du SCoT, régional ou plus.
- Les entrepôts intermédiaires : leur surface, en ordre de grandeur est inférieure à 20 000 m2 avec un rayonnement infrarégional. Ils sont distingués des drives voiture soumis à CDAC et de moins de 2 500m2 (cf. ci-après).
- Leurs localisations préférentielles sont : au sein de parcs commerciaux ou mixtes existants ou nouveaux programmés dans le SCoT, au sein de secteurs déjà artificialisés (notamment dans le cas de projets en renouvellement urbain, ou de reprises de locaux de logistiques existants), ou à proximité d'une infrastructure ferroviaire.
- Les conditions d'implantations sont les suivantes :
  - Le site doit détenir un bon niveau de desserte viaire et dont le dimensionnement est compatible avec les flux qu'il est susceptible de générer tout en garantissant le fonctionnement normal des circulations ;
  - Et il doit être localisé à proximité d'accès à l'A71 ou à l'A20, ou il doit être localisé à proximité d'une infrastructure ferroviaire (notamment dans le cas de fret ferré).
  - Et les projets nouveaux visent :
    - à favoriser la désimperméabilisation des espaces non construits, ou la « non-imperméabilisation » de ces espaces s'il s'agit de secteurs nouvelles urbanisés ;
    - à privilégier l'infiltration des eaux pluviales ;
    - à intégrer des plantations ou des aménagements végétalisés ;
    - à intégrer des solutions d'optimisation énergétique et de production d'énergie renouvelable et/ou être raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables, tout en assurant une bonne insertion dans le paysage environnant.
    - à assurer une intégration paysagère en lien avec l'environnement proche, notamment par la cohérence des volumes, des couleurs et des matériaux.

Conditions d'implantation : Les drives voiture

OP77.

- Les drives voiture nouveaux soumis à CDAC : leur surface, en ordre de grandeur, ne dépassent pas 2 500m2 (surface du bâtiment).
- Les localisations préférentielles et conditions d'implantations pour ces drives nouveaux sont les suivantes :
  - Les drives voiture non accolés ou non situés à proximité immédiate du commerce de détail avec lequel ils fonctionnent. Ils sont implantés :
    - Au sein de parcs commerciaux existants,
    - Ou au sein de secteurs déjà artificialisés compris dans l'enveloppe urbaine mixte, sous réserve d'un accès à un réseau routier adapté aux flux et d'une implantation située en dehors des entrées de ville dans une seule logique de captage de flux routiers.

- Les drives voiture accolés ou situés à proximité immédiate du commerce de détail avec lequel ils fonctionnent. Ils sont implantés préférentiellement au sein des secteurs d'implantation périphérique déterminés au présent SCoT.
- Et les projets nouveaux visent :
  - à favoriser la désimperméabilisation des espaces non construits, ou la « non-imperméabilisation » de ces espaces s'il s'agit de secteurs nouvelles urbanisés ;
  - à privilégier l'infiltration des eaux pluviales ;
  - à intégrer des plantations ou des aménagements végétalisés ;
  - à intégrer des solutions d'optimisation énergétique et de production d'énergie renouvelable et/ou être raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables, tout en assurant une bonne insertion dans le paysage environnant.
  - à assurer une intégration paysagère en lien avec l'environnement proche, notamment par la cohérence des volumes, des couleurs et des matériaux.

Conditions d'implantation : Les espaces de logistique urbaine (stockage mutualisés, dark-kitchen, dark-store et entrepôts de proximité (hors lieux de retrait et points relais tels que casiers, drive piétons, driver fermier…)

OP78.

- Les espaces de logistique urbaine nouveaux : leur surface, en ordre de grandeur, ne dépassent pas 2 000m2 (surface du bâtiment). Ils sont gérés dans les documents d'urbanisme locaux à travers notamment la destination « entrepôts ». Leur rayonnement est local ou de proximité, voire d'hyper-proximité.
- Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur les critères suivants pour en organiser la localisation à leur niveau :
  - Localisation à proximité du marché à desservir, des bassins d'emploi ;
  - Détenir un accès à un réseau routier adapté aux flux générés par l'entrepôt.
  - Localisation au sein de l'enveloppe urbaine.
- En outre, en centralités urbaines et cœurs de villes/bourgs, les documents d'urbanisme locaux peuvent adapter l'affectation du sol destinée aux entrepôts en fonction des secteurs urbanisés et tronçons de rue pour que le développement de dark-store, dark-kitchen ne nuisent pas au dynamisme commercial et que les flux de livraisons et les nuisances soient gérés. Cet objectif prescriptif d'urbanisme s'applique indépendamment des questions d'autorisation commerciale soumise à autorisation.

3.4 Des mobilités au service de la proximité, de l'interconnexion du territoire et de modes de déplacements plus durables

La stratégie de mobilité développée par le territoire s'appuie sur 3 axes articulés pour favoriser la mobilité et promouvoir les modes de déplacement durables (transition énergétique) :

- *Mieux s'arrimer aux réseaux métropolitains à travers la valorisation des liaisons par le train et de l'usage des axes autoroutiers pour améliorer la gestion des grands flux de transit (notamment de marchandises) et leur hiérarchisation vis-à-vis des autres modes et parcours de déplacements. En particulier l'amélioration de l'échangeur de l'A71 et la finalisation de la rocade nord-ouest de Bourges contribueront tout à la fois à une meilleure desserte pour les grands flux du centre du territoire, et des circulations plus fluides et hiérarchisées ; ce qui laissera aussi plus de capacité à organiser l'insertion des mobilités alternatives et à faciliter les échanges depuis et vers les autres territoires du SCoT.*

- *Assurer l'irrigation du territoire en préservant de bonnes conditions d'accessibilité des différents secteurs du SCoT, à travers son maillage de routes départementales et nationales structurantes, rayonnant autour du pôle aggloméré berruyer et du pôle vierzonnais.*

- *Favoriser les modes de déplacements collectifs, partagés et décarbonés, adaptés à l'urbain et au rural.*

Dans le cadre de cette stratégie, le territoire fait le choix de valoriser au maximum son réseau d'infrastructures existantes et en cours d'amélioration (confortement), et de limiter ainsi les nouvelles créations d'ouvrages induisant une forte consommation foncière et des impacts potentiels sur les ressources environnementales et les sols.

3.4.1 Capitaliser sur la mise en valeur du réseau d'infrastructures de déplacements existants dans une logique d'efficacité pour la mobilité et de sobriété foncière

Le confortement du réseau routier structurant et l'amélioration du réseau viaire

OP79.

La mise en valeur du réseau routier impliquera de permettre le confortement et l'amélioration d'infrastructures au sein de ce réseau qui seront développés dans le respect des sensibilités environnementales et paysagères des secteurs traversés. Elle sera réalisée en poursuivant les objectifs ci-après.

- **Prendre en compte les besoins en espaces nécessaires à la mise en œuvre des projets suivants afin d'optimiser le réseau routier structurant :**
  - ↳ Projet de rocade nord de Bourges aboutissant le raccordement d'est en ouest de la D400 ;
  - ↳ Projet d'amélioration de l'échangeur de Bourges sur l'A71 consistant à la réalisation d'une bretelle de sortie supplémentaire sur les communes de Bourges et du Subdray ;
  - ↳ Projet de liaison de la D 955 (à St-Germain du Puy) à la D400 (au nord-est de Bourges).

  Il conviendra aussi d'étudier les possibilités de création et l'acceptabilité environnementale d'une liaison entre la D940 et la rocade nord de Bourges, en amont du centre-bourg de Fussy afin d'éviter sa traversée urbaine.

- **Poursuivre les améliorations du réseau viaire, notamment en prenant en compte au niveau local :**
  - ↳ Les éventuels besoins d'amélioration de la fluidité et de sécurité des circulations ;
  - ↳ Les enjeux de renfoncement ou d'installation de nouveaux usages sur les infrastructures existantes pour l'insertion ou l'amélioration de la fluidité des transports collectifs et des modes doux ;

    Ces améliorations peuvent concerner notamment : des boulevards urbains multimodes (existants ou à développer), des interconnexions entre axes de transit et voies de dessertes locales, des passages urbains de grands axes de transit (notamment amélioration de la N151 et des ronds-points de la rocade de Bourges inscrits au CPER,…), …

La préservation de conditions favorables au fonctionnement pérenne de l'aéroport de Bourgs

OP80.

Il conviendra de prendre en compte dans la durée les éventuels besoins nécessaires au fonctionnement et à l'évolution de l'aéroport de Bourges, en matière d'accès, d'aménagement interne et d'espace.

L'amélioration des lignes de train stratégiques et la valorisation du réseau ferré

OP81.

Les documents d'urbanisme locaux concernés veilleront à faciliter la réalisation des travaux pour les projets (déjà engagés) d'amélioration des lignes de train stratégiques (amélioration des infrastructures et de leur offre de services) :

- La ligne POLT : Paris, Orléans, Limoges, Toulouse ;
- La ligne Paris, Bourges, Montluçon.

Le SCoT souligne l'importance du Hub ferré de Vierzon et également l'enjeu de valorisation :

- du transport ferroviaire, pour les voyageurs et les marchandises, sur la ligne Lyon-Nantes traversant le territoire ;
- du port sec multimodal de Vierzon (embranché fer).

Il conviendra de prendre en compte les éventuels besoins pour le fonctionnement de ce port ainsi que pour l'amélioration du fonctionnement de cette ligne.

3.4.2 Valoriser l'usage du train et développer l'intermodalité en gare

Poursuivre le renforcement de la multimodalité dans les gares afin de favoriser le rabattement des déplacements vers le train et de promouvoir l'usage des transports collectifs

OP82.

Le renforcement de la multimodalité dans chaque gare active du territoire devra être adapté au contexte local tant en termes de niveau de desserte par transport collectif et de flux d'usagers que de configuration urbaine des lieux : gares de Bourges, Vierzon, Vierzon-Forges, Foëcy, Mehun sur Yèvre, Marmagne, St-Florent sur Cher, Lunery, St-Germain du Puy et Avord.

Il s'agit ainsi de maintenir ou d'organiser, au regard des besoins et du contexte local, un dimensionnement adapté :

- des accès aux gares ;
- de l'offre de stationnement sur site (voiture, vélo,…). Le cas échéant, prendre en compte les besoins d'adaptation du stationnement dans les environs proches afin d'assurer la fluidité des circulations tous modes et le bon usage du stationnement.
- des espaces éventuellement nécessaires pour permettre le changement de modes ;
- de l'intermodalité avec l'offre de bus urbain et interurbain ;
- d'interconnexion avec le maillage de liaisons douces.

Plus spécifiquement à Bourges et à Vierzon, les documents d'urbanisme locaux organiseront les conditions réglementaires favorables aux projets et réalisations suivantes :

- Développement du pôle d'échange multimodal en Gare de Vierzon ;
- Renforcement du pôle gare de Bourges en tant que pôle d'échange multimodal.

3.4.3 Développer les mobilités durables et l'intermodalité, de manière adaptée aux différents contextes urbains et ruraux

Développer les mobilités durables et l'intermodalité, en cohérence avec l'armature urbaine du territoire et de manière adaptée aux différents contextes urbains et ruraux

OP83.

En cohérence avec l'armature urbaine du SCoT, l'objectif est de faciliter les parcours des usagers en limitant le besoin d'utiliser individuellement la voiture sur tout ou partie de leur trajet :

- **La mobilité locale au sein de chaque intercommunalité**, notamment en milieu rural, favorisant les déplacements vers les pôles structurants d'emplois et de services aux personnes (dont les équipements de grand rayonnement) ;
- **La mobilité favorisant les échanges entre les intercommunalités du territoire (et territoires voisins) et vers les pôles structurants de mobilité que sont les gares et les pôles de mobilité de Bourges et de Vierzon**. Notamment les grands axes routiers structurants du territoire (départementales et nationale) sont à prendre en compte dans la réflexion sur l'offre de mobilité et l'intermodalité (aire de covoiturage, mobilité des actifs…) : la N151 et les départementales 955, 940, 944, 2076, 926, 63, 27/87, 16, 2144 et 976.
- **La mobilité pour les publics spécifiques** (transport à la demande, publics captifs, navette pour des actifs, …).

Dans ce cadre, les objectifs suivants seront mis en œuvre :

- **Prendre en compte les offres des différents moyens de mobilités collectives ou partagées, existantes et qu'il est envisagé d'adapter ou de développer**, en partenariat avec les autorités organisatrices des mobilités et en favorisant les partenariats entre elles : Bus interurbain, Bus urbain, Transport à la demande, Navettes, Sites de covoiturage, Gares, Solutions de mobilités solidaires (groupes d'usagers, etc.), …
  - ↳ Les documents d'urbanisme locaux veilleront à maintenir ou organiser les conditions d'aménagement favorables au fonctionnement de ces moyens de déplacement, et à leur développement ou évolution éventuels : espace pour arrêt de bus, stationnement et aires de covoiturage, maintien ou développement d'accès, etc.
- **En articulation avec les offres de mobilités ci-avant, favoriser l'intermodalité par le développement ou l'adaptation de nœuds de mobilités**, c'est-à-dire des points de rencontre de plusieurs moyens de mobilités et/ou offrant des solutions de mobilités partagées (covoiturage, …) ou en transport collectif.

  Ces nœuds de mobilités doivent être adaptés aux besoins en termes de destinations et de flux d'usagers. Ils sont localisés en recherchant les sites favorables au rabattement et à la continuité des parcours des usagers, tout en tenant compte des profils d'usagers visés (actifs, publics captifs, …). En fonction des paramètres ci-avant et de l'emplacement, les documents d'urbanisme locaux maintiennent ou développent les conditions d'aménagement favorables pour organiser :
  - ↳ L'intermodalité : bus-bus ou transport à la demande, bus-covoiturage ou voiture, bus-vélo, covoiturage-vélo ;
  - ↳ Le stationnement, en incitant au covoiturage ;
  - ↳ Les bornes de recharge électrique, si adapté ;
  - ↳ Les espaces de stationnement sécurisés pour vélos et motos ;
  - ↳ Le raccordement possible du nœud de mobilité aux cheminements piétons et itinéraires cyclables à proximité, et leur sécurisation si nécessaire

  L'aménagement prendra en compte :
  - ↳ Les avancées technologiques en matière de mobilités, notamment autonomes ou partagées ;
  - ↳ Pour les aires de covoiturage et les parkings relais, les opportunités d'organiser des mutualisation pertinentes, complètes ou partielles, avec des espaces de stationnement existants.

  Les nœuds de mobilité pourront être amenés à être complétés, adaptés ou déplacés en cas d'évolution de la localisation des aires de covoiturages, de l'offre en pistes cyclables, et des besoins identifiés par les collectivités pour l'amélioration du service rendu aux usagers. Ils pourront aussi être complétés en cohérence avec des projets d'extension de lignes en transport collectif.

- **Accompagner les réflexions autour du rapprochement progressif des Autorités Organisatrices des Mobilités compétentes sur les bassins de Bourges et Vierzon, pour une meilleure cohérence entre mobilités, urbanisme et développement du territoire**

Objectifs supplémentaires plus spécifiques aux pôles de Vierzon et Berruyer

OP84.

Spécifiquement dans les pôles de Vierzon et de Bourges, les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les objectifs supplémentaires suivants :

- **Prendre en compte et faciliter à travers l'aménagement le fonctionnement des transports urbains et interurbains**, ainsi que les besoins liés à leur renforcement, leur réorganisation et au développement de l'intermodalité. Dans ce cadre, il conviendra de :
  - **Prendre en compte les éventuels besoins d'adaptation de la voirie** pour le fonctionnement, la réorganisation ou la création de lignes de bus bien insérées dans le trafic, en voirie partagée ou en voirie dédiée notamment pour le développement de lignes fortes (de type à haut niveau de service par exemple) ;
  - **Permettre le développement de point multimodaux urbains** s'appuyant sur l'offre de bus, en complément de l'offre en secteur gare. Notamment, à Bourges, il s'agira de favoriser la mise en place de points d'échange multimodaux « Bus » dans les secteurs de Séraucourt, de Gionne et du Prado ;
  - **Permettre le développement la réorganisation de parkings relais et aires de stationnement** dans une logique de rabattement vers l'offre de bus et/ou d'optimisation du stationnement et des flux de circulation en amont de l'hypercentre.
  - **Prendre en compte les besoins de confortement et d'adaptation des moyens de mobilités** collectifs (lignes urbaines), partagés et/ou en mode doux pour les déplacements entre Bourges et les communes du pôle aggloméré de Bourges, et entre Vierzon et les communes limitrophes.

- **Favoriser l'intensification urbaine en cohérence avec le réseau de lignes fortes en transport collectif** qui procurent des fréquences de desserte et temps de trajets permettant un report modal efficace.

3.4.4 Développer les modes actifs pour les déplacements du quotidien et les pratiques de loisirs

Valoriser et renforcer la place des modes doux dans les centres des villes, bourgs et villages

OP85.

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux poursuivront le rééquilibrage de l'espace public en faveur des modes doux, de manière adaptée aux contextes et enjeux locaux :

- **Identifier et affirmer des axes structurants et attractifs qui permettent d'accroitre la place du piéton et du vélo dans l'espace public** et, le cas échéant, de faciliter l'accès aux transports collectifs, points d'intermodalité et pôles générateurs de déplacements.
- **Prendre en compte les itinéraires doux existants afin d'éviter ou réduire les ruptures de parcours et de rechercher au contraire leur prolongement**, notamment vers des quartiers voisins, des rues et centres-villes commerçants, des nœuds de mobilité, des points d'intérêts (grand équipement, lieu touristique, …), …
- **Intégrer la gestion des modes doux dans les opérations d'aménagement** (configuration des voiries, stationnement vélo, liaison douce reliant au quartier voisin, au centre-ville, …).
- **Exploiter le potentiel d'opérations de renouvellement urbain pour renforcer les modes doux**, en reconfigurant, le cas échéant, le réseau viaire pour réintroduire les modes doux.
- **Développer des aménagements sécurisés** et adéquats pour la pratique du vélo et de la marche : configuration de l'espace public, itinéraire cyclable en partage de voirie ou voie dédiée, balisage d'axes cyclables, ...

Poursuivre le développement de pistes et itinéraires cyclables

OP86.

L'objectif est de poursuivre l'organisation et de créer les conditions d'aménagement favorables au renforcement de itinéraires cyclables et cheminements piétons :

- **Favoriser le développement d'itinéraires complets et la résorption des ruptures :**
  - **Pour les mobilités du quotidien**, favoriser en particulier la résorption des ruptures et les prolongements pertinents d'axes doux en milieu urbain dense et périurbain vers les gares, les nœuds de mobilités et les sites générateurs de flux importants de déplacements tels que notamment des pôles structurants d'équipements, de services, d'emplois ou commerciaux (parc commercial, grande entreprise, …).

    Dans ce cadre, il conviendra notamment de favoriser le développement de voies douces pertinentes vers le secteur échangeur de l'A71 depuis le centre-ville de Bourges et des communes situées à proximité du secteur en vue de desservir des pôles d'emplois structurants ou entreprises de grande taille.
  - **Pour les pistes ou itinéraires doux récréatifs et touristiques**, favoriser en particulier :
    - les mises en réseau et bouclages, ainsi que les interconnexions avec les maillages de voies douces des territoires limitrophes au SCoT ;
    - les reports pertinents vers les réseaux de transport urbain ou les nœud et pôles de mobilité (gare, aire de covoiturage,…).
- **Favoriser la création ou l'adaptation de voies douces pertinentes pour les mobilités à la fois quotidiennes et de loisirs** ;
- **Favoriser les projets d'itinéraires cyclables de loisirs et chemins de randonnées thématiques**, en lien avec la stratégie touristique et les atouts paysagers et patrimoniaux des secteurs : sport, découvert, détente, …
- **Favoriser les points d'accroches entre les itinéraires doux en milieu urbain et les itinéraires touristiques à proximité.**
- **Développer des aménagements sécurisés et adéquats pour la pratique du vélo :** partage de voirie, voie dédiée, balisage, ...
- **Organiser la réponse aux besoins de stationnement vélo,** dans les centres-villes, ou à proximité des équipements et pôles de services aux personnes. Prendre en compte dans ce cadre, les besoins de développement de l'offre de stationnement vélo sécurisé, notamment pour inciter et faciliter la pratique du vélo dans l'offre touristique.

En outre, il conviendra de prendre en compte et de prévoir les éventuels besoins en aménagement pour les grands axes de mobilités douces suivants :

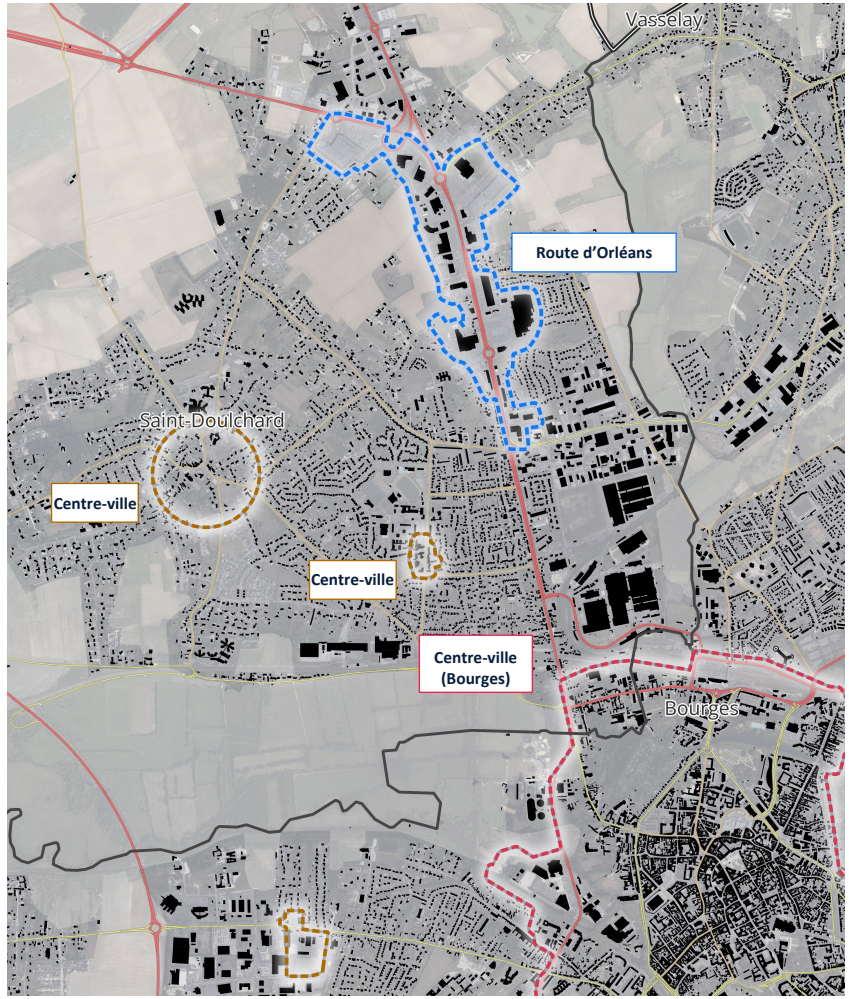
- Finaliser le tronçon nord du territoire correspondant à la liaison « Bourges – Sully sur Loire » ;
- Finaliser, dans le Sud et l'est du SCoT, l'itinéraire du 2ème tronçon du Canal de Berry en direction de Marseilles-lès-Aubigny (SCoT du Pays Val d'Aubois) permettant un raccordement à la Loire à vélo (canal latéral à la Loire) et un bouclage avec le secteur de Saint-Amand-Montrond ;
- Maintenir durablement les bonnes conditions de pratiques de mobilités douces le long du Canal de Berry ;
- Développer l'offre d'itinéraires doux valorisant les abords de la rivière Cher, tout en recherchant une accroche cohérente avec celle du Canal de Berry ;
- Favoriser le développement d'une liaison de La Septaine en direction de Marseilles-lès-Aubigny (SCoT du Pays Val d'Aubois) valorisant un raccordement à la Loire à vélo ;
- Identifier les conditions de faisabilité d'une liaison entre Bourges et Sancerre, en vue de favoriser son développement ;
- En relais de grands axes cités ci-avant, favoriser le développement du maillage d'itinéraires doux récréatifs et touristique s'appuyant sur le réseau de vallées du territoire, dans le respect des sensibilités environnementales et paysagères des secteurs traversés.

Enfin, les documents d'urbanisme locaux concernés veilleront à prendre en compte et à faciliter la mise en œuvre des « Plans Vélo », existants ou à venir, adoptés par les intercommunalités, notamment le « Plan Vélo » de Bourges Plus.

3.4 Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique - Localisations des centralités et des secteurs d'implantation périphérique (Atlas cartographique)

Bourges Plus

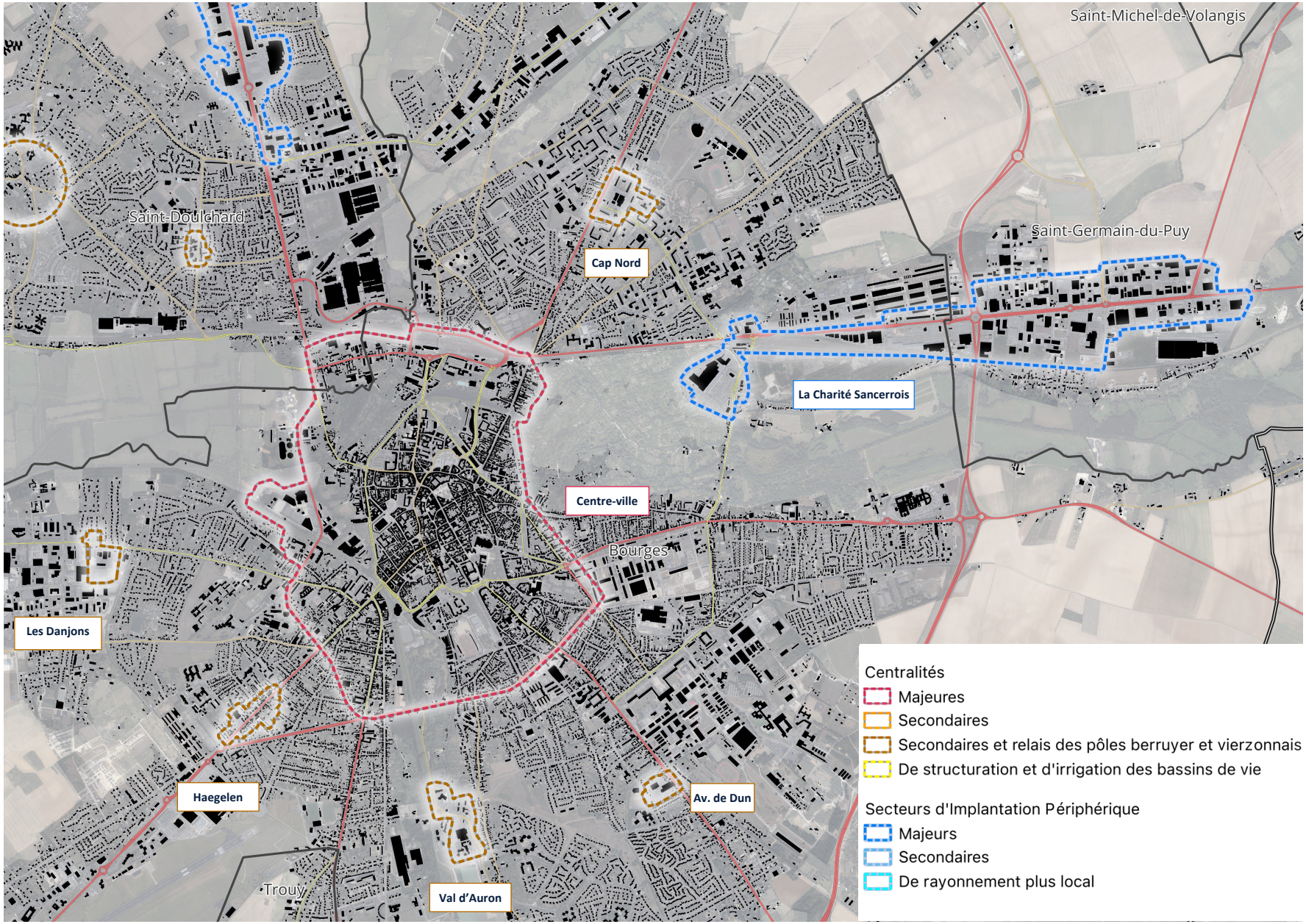
Saint-Doulchard



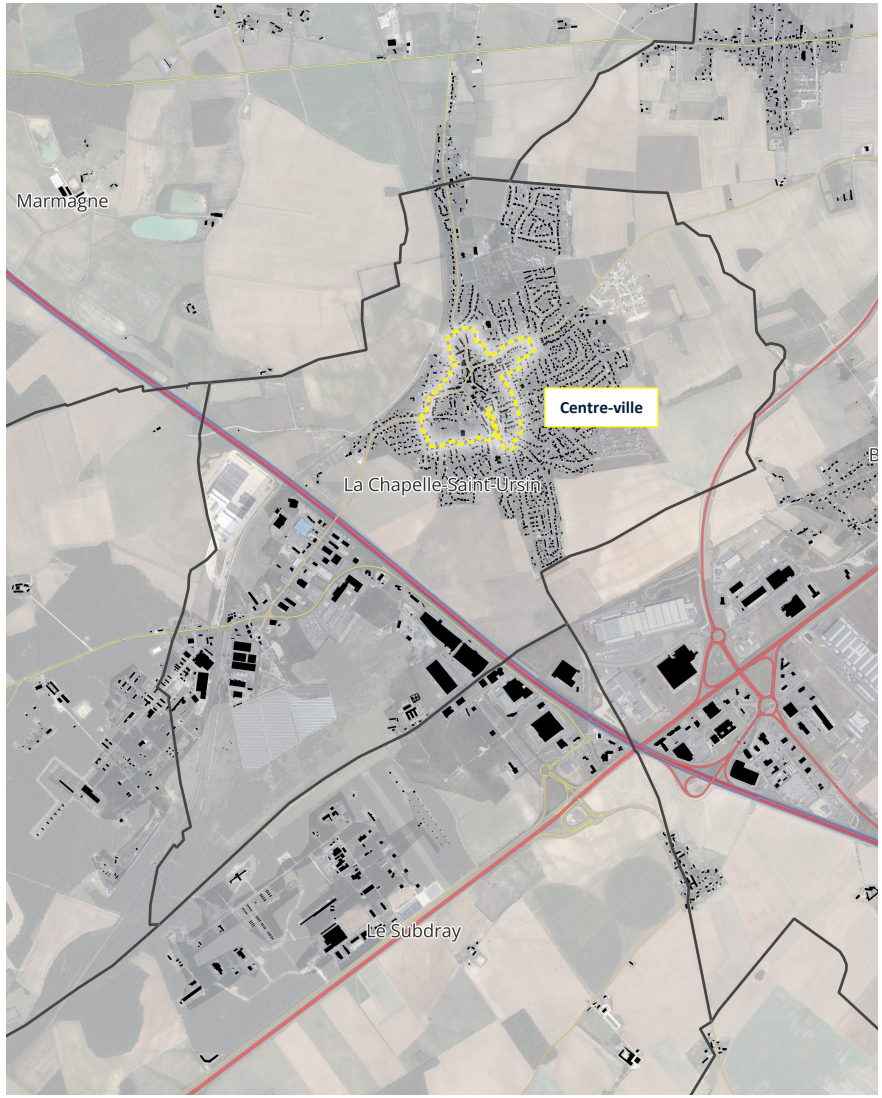
Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Bourges


Saint-Michel-de-Volangis
Saint-Doulchard
Saint-Germain-du-Puy
Cap Nord
La Charité Sancerrois
Centre-ville
Bourges
Les Danjons
Haegelen
Av. de Dun
Trouy
Val d'Auron
Centralités
Majeures
Secondaires
Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
De structuration et d'irrigation des bassins de vie
Secteurs d'Implantation Périphérique
Majeurs
Secondaires
De rayonnement plus local

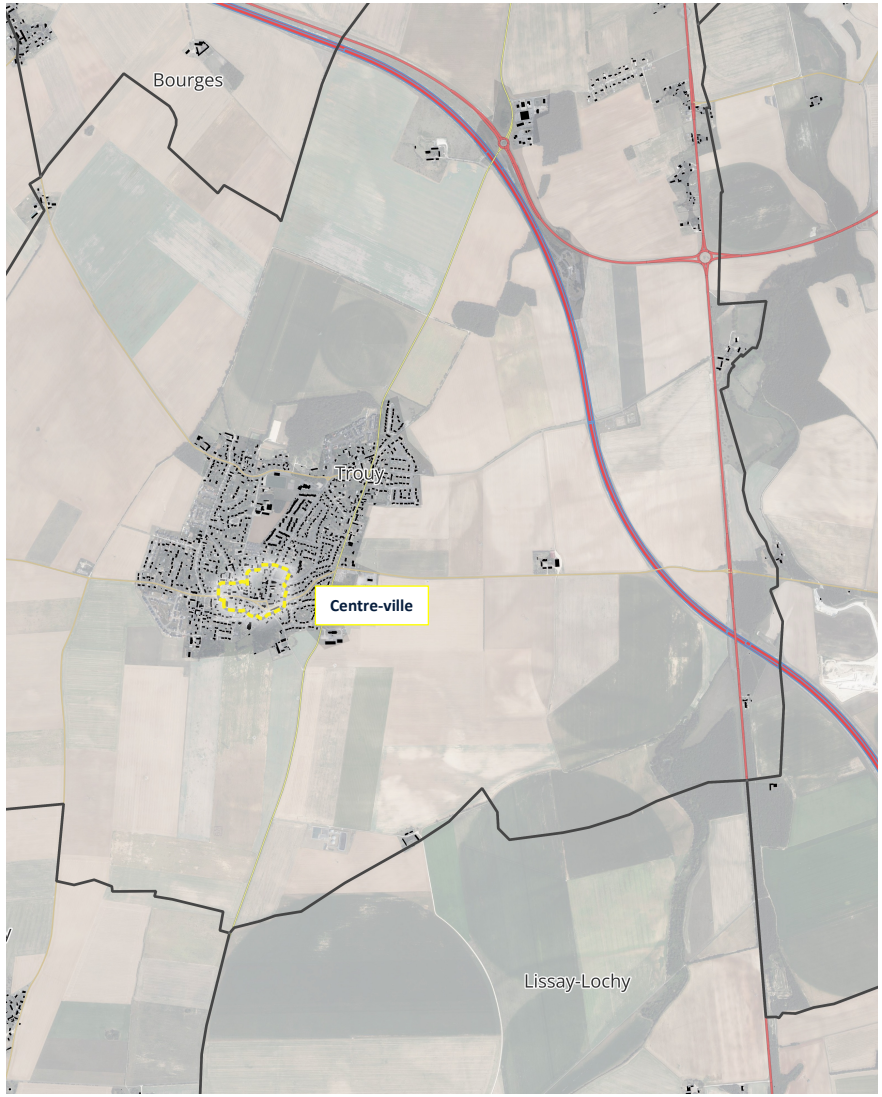
La Chapelle-Saint-Ursin



Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

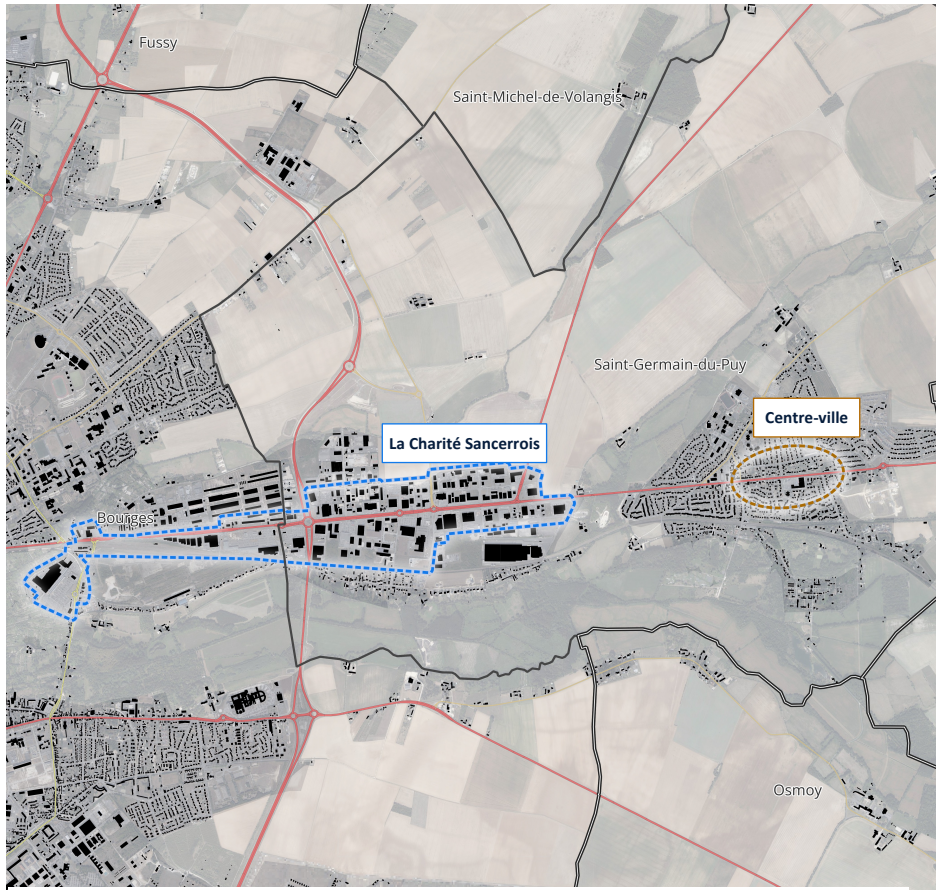
Trouy



Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Saint-Germain-du-Puy



Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

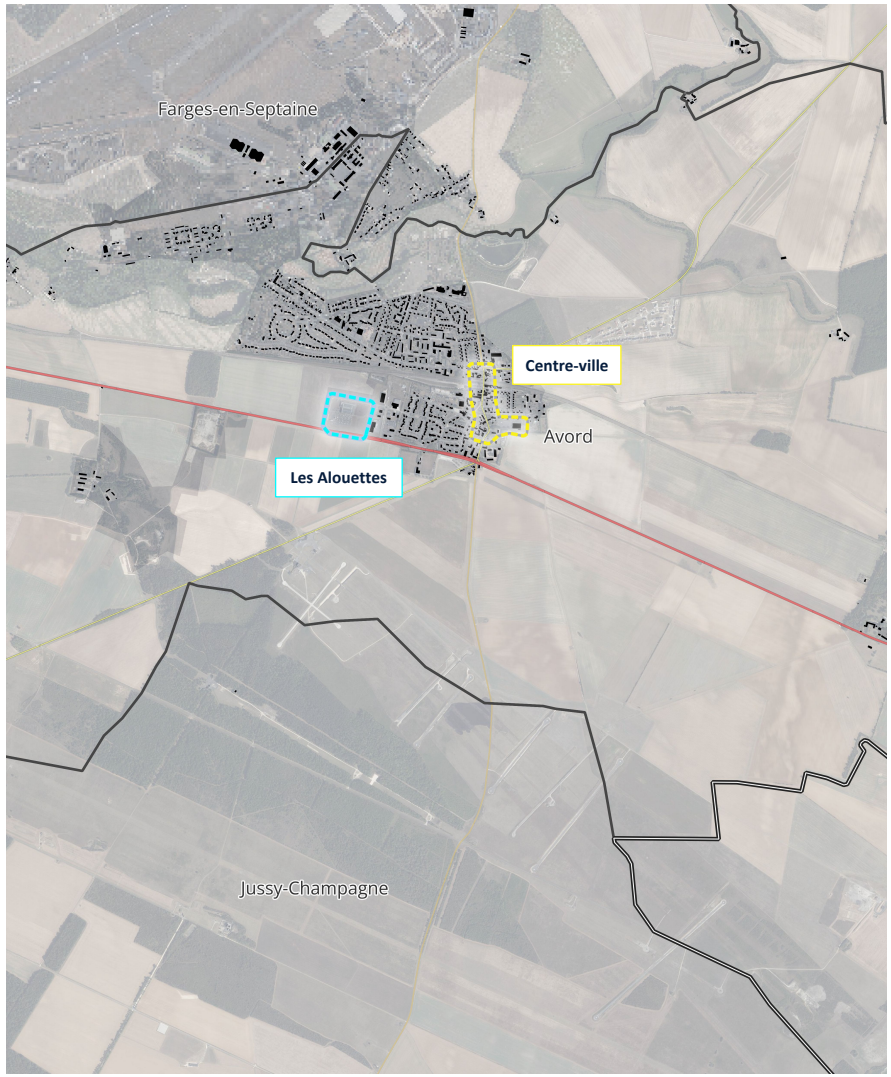
Fercher – Pays florentais
Saint-Florent-sur-Cher

Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

La Septaine

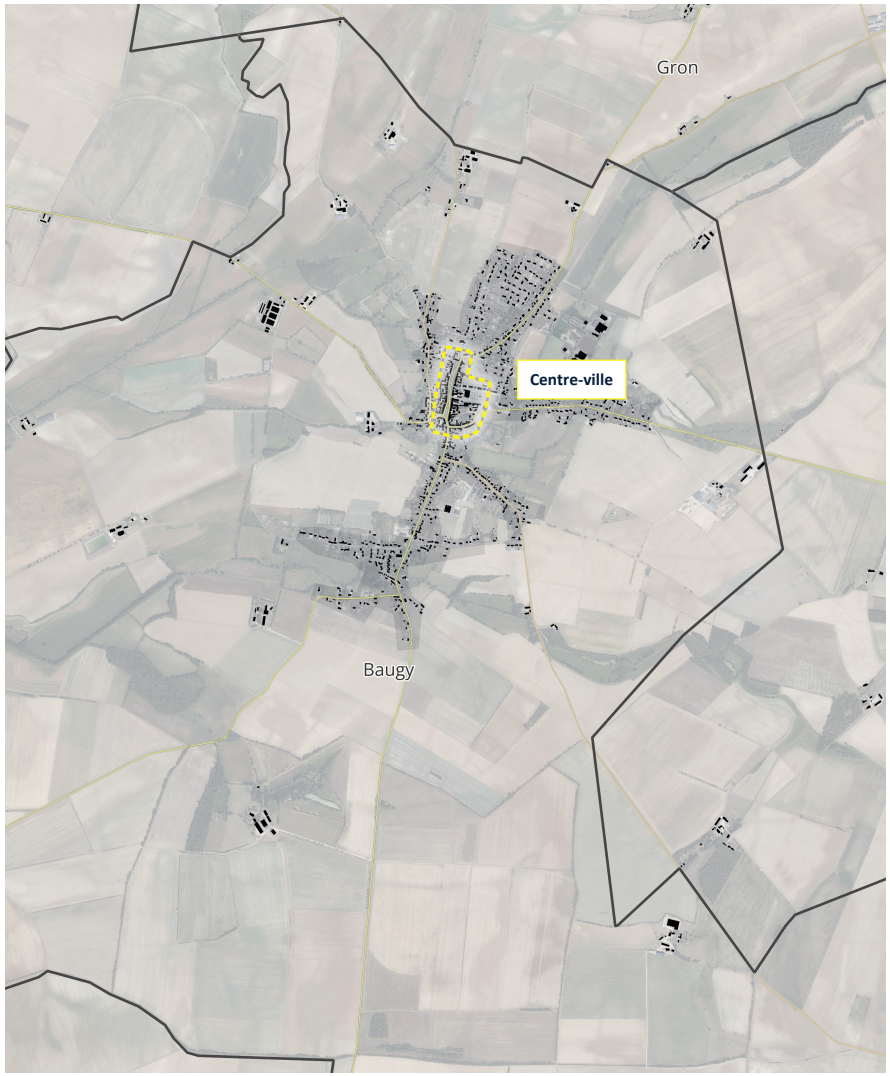
Avord



Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Baugy



Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Terres du Haut Berry

Les Aix d'Aiguillon

Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

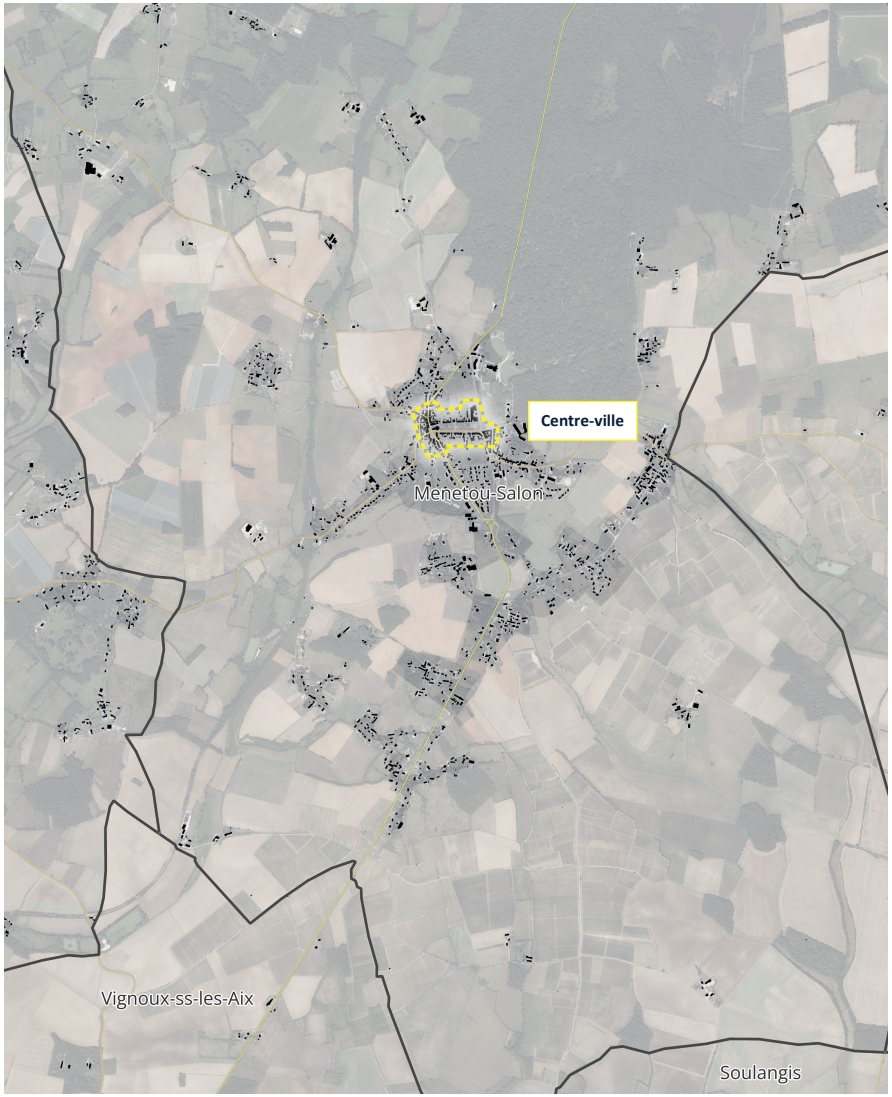
Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Henrichemont

Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

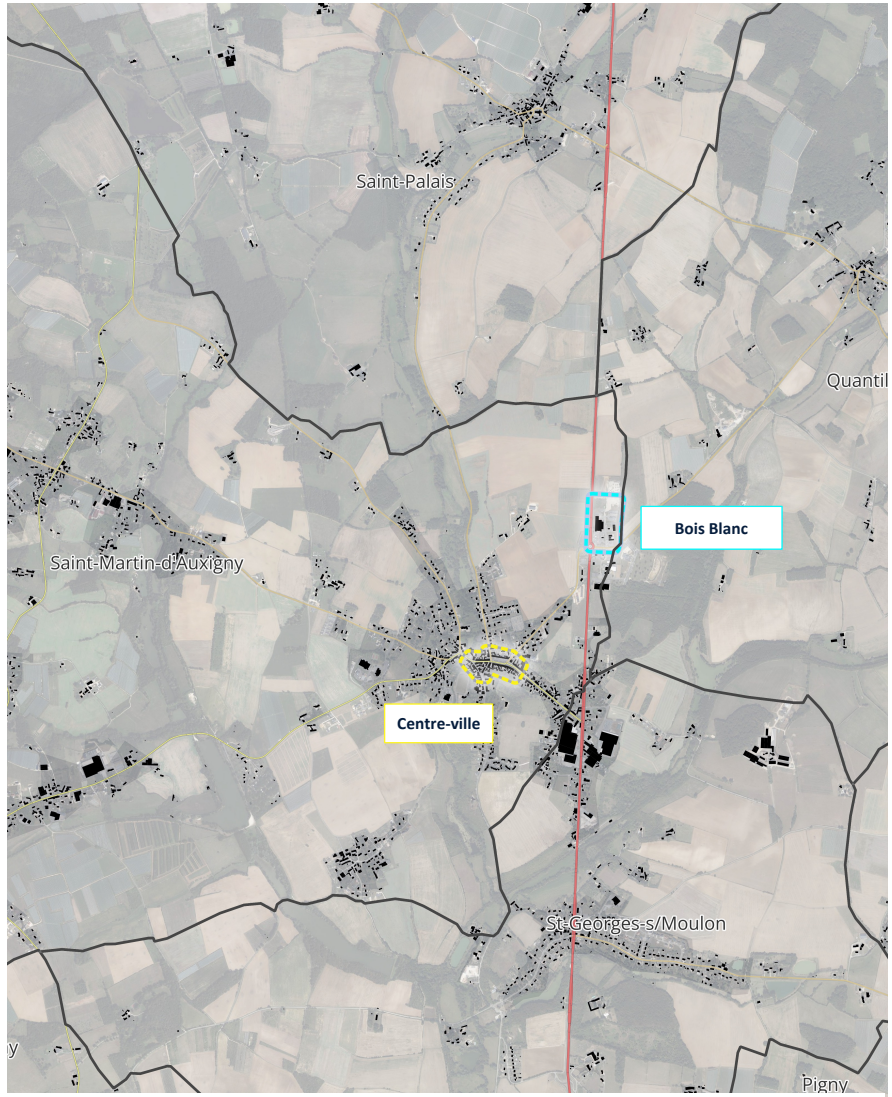
Menetou-Salon



Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Saint-Martin-d'Auxigny

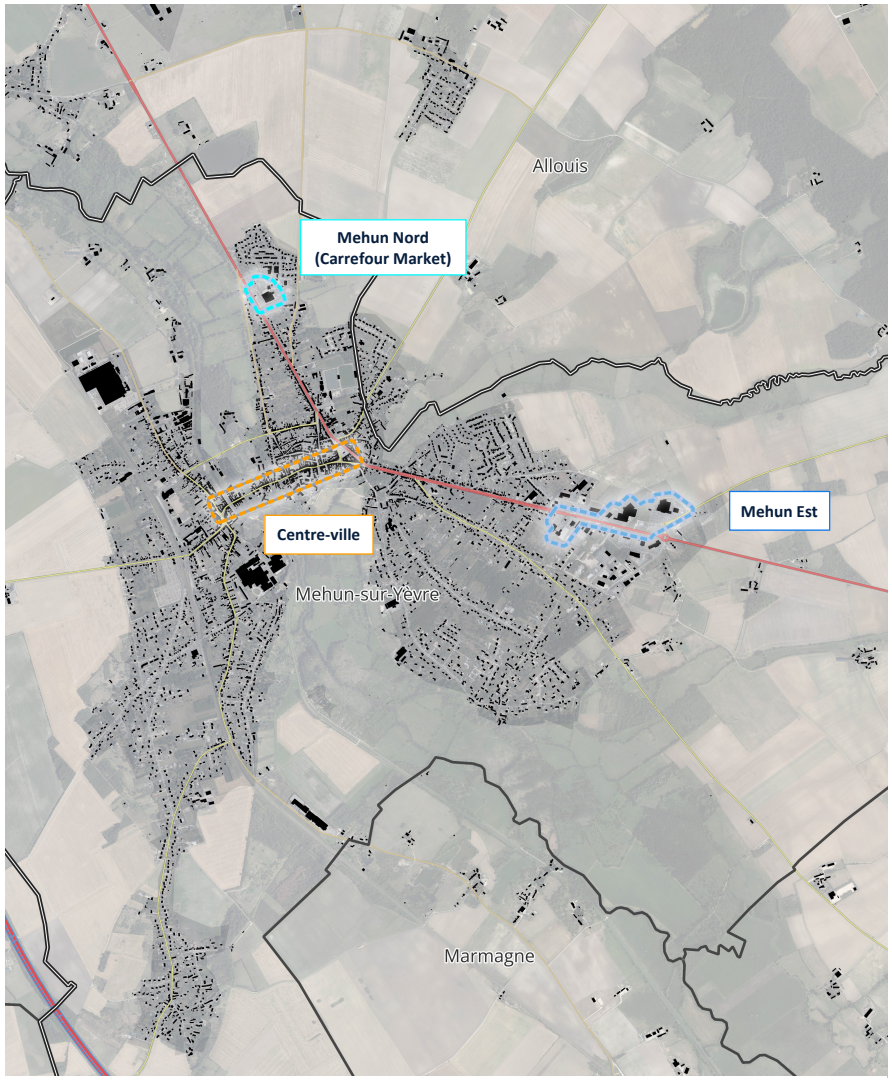


Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Vierzon Sologne Berry

Mehun-sur-Yèvre



Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

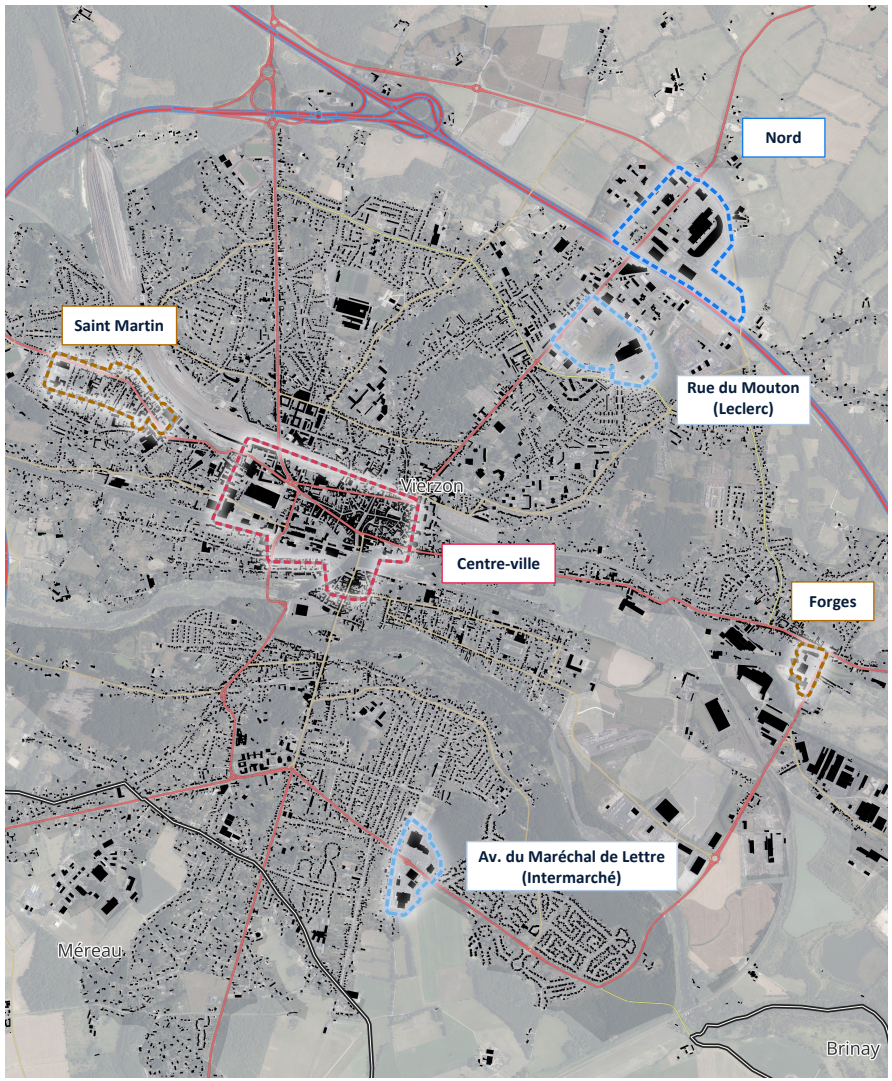
Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Graçay

Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

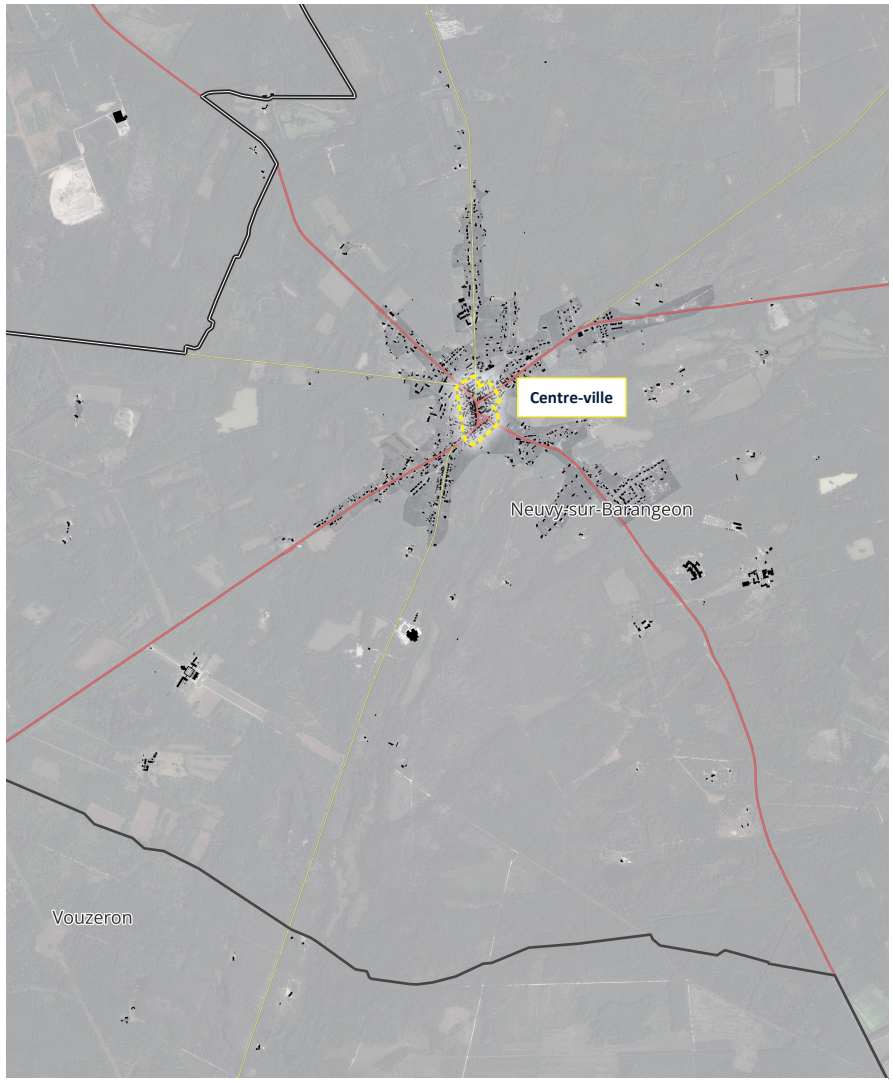
Vierzon



Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Neuvy-sur-Barangeon



Centralités
- Majeures
- Secondaires
- Secondaires et relais des pôles berruyer et vierzonnais
- De structuration et d'irrigation des bassins de vie

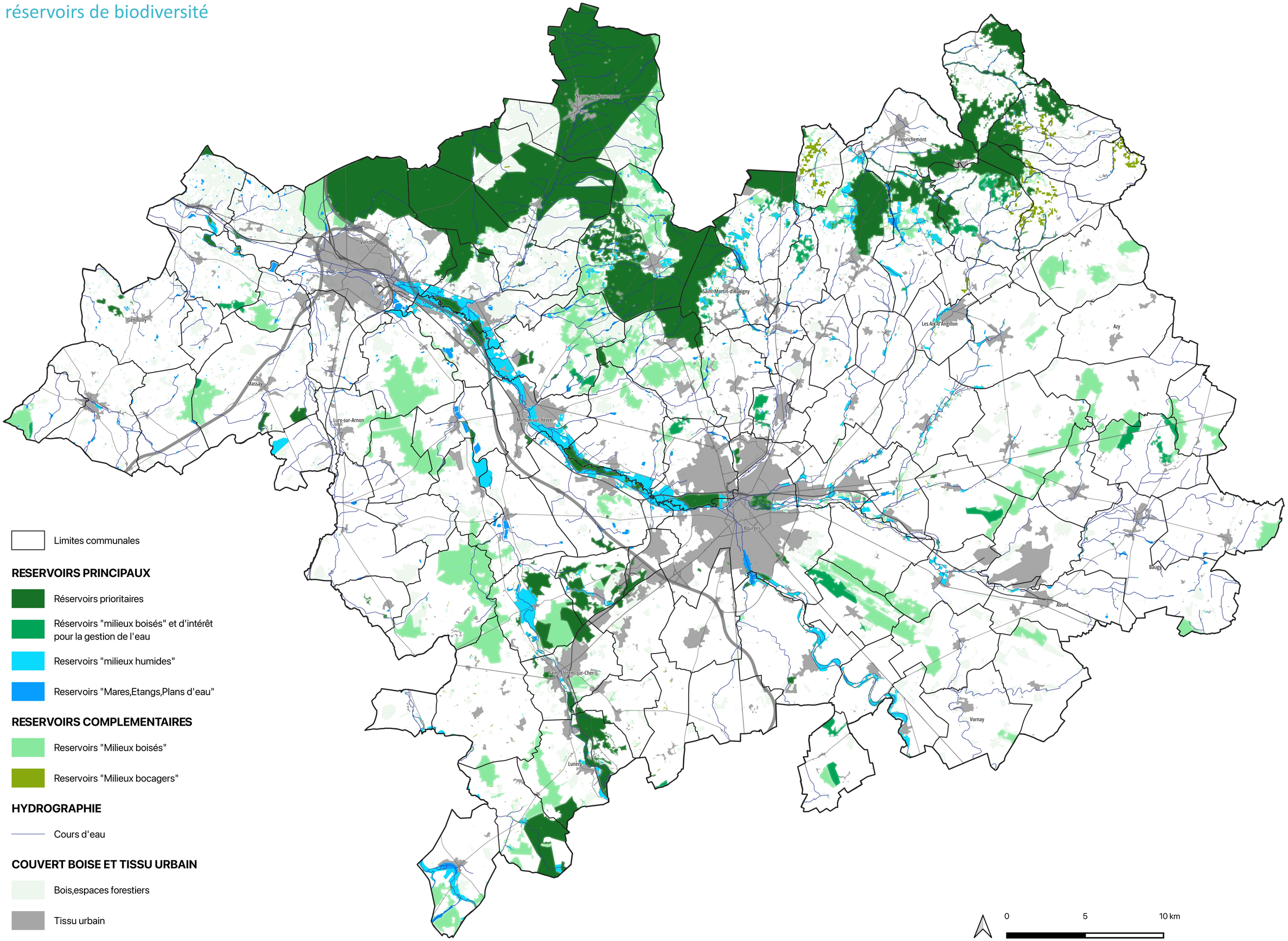
Secteurs d'Implantation Périphérique
- Majeurs
- Secondaires
- De rayonnement plus local

Annexes cartographiques du DOO
Trame verte et bleue

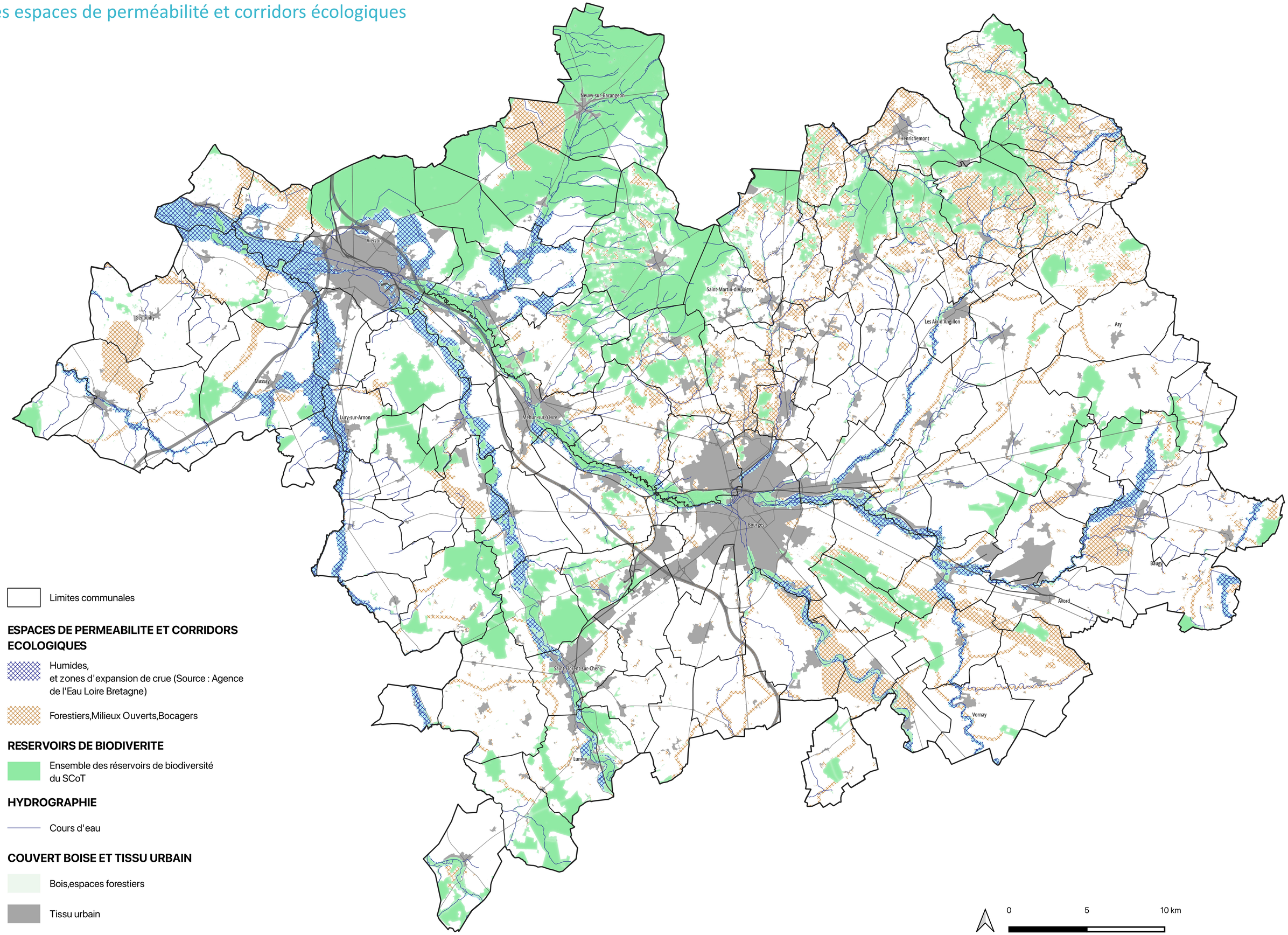
(au format A0)

- Les réservoirs de biodiversité
- Les espaces de perméabilité et corridors écologiques
- Trame bleue, ressource en eau et trame noire

Les réservoirs de biodiversité



Les espaces de perméabilité et corridors écologiques



Trame bleue, ressource en eau et trame noire

Neuvy-sur-Barangeon
Henrichemont
Vierzon
Saint-Martin-d'Auxigny
Les Aix-d'Angillon
Azy
Genouilly
Massay
Lury-sur-Arnon
Menetou-sur-Cher
Bourges
Baugy
Avord
Saint-Florent-sur-Cher
Vornay
Lunery

Limites communales

TRAME BLEUE ET RESSOURCE EN EAU

Reservoirs de biodiversité "Mares,Etangs,Plans d'eau"

Reservoirs de biodiversité "milieux humides"

Espaces de perméabilité et corridors humides, et zones d'expansion du crue (Source : Agence de l'Eau Loire Bretagne)

Autres espaces à forte probabilité de zones humides

Cours d'eau

Secteur impliquant des mesures conservatoires pour préserver les possibilités d'implantation d'un nouveau captage potentiel pour l'eau potable

TRAME NOIRE

Espace potentiel de la trame noire à l'échelle du SCoT

TISSU URBAIN

Tissu urbain

0 5 10 km