



PETR Centre-Cher

Projet de SCoT Avord-Bourges-Vierzon

Résumé Non Technique

Introduction

Ce document présente une synthèse non technique du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon, élaboré par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Centre-Cher. Son objectif est de rendre accessibles les lignes directrices de ce projet d'aménagement à l'horizon 2044, en intégrant les dynamiques démographiques, économiques, environnementales et les enjeux autour de la qualité de vie.

Le SCoT représente le document de référence pour l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLUi/PLU) et des Cartes Communales. Il garantit la cohérence des politiques publiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de développement économique, commercial, agricole et forestier, ainsi que de protection de l'environnement et des paysages.

La démarche de SCoT a été initiée en 2018. Elle s'appuie sur un SCoT existant, en vigueur depuis 2013, qui ne concerne qu'une partie du périmètre actuel (58 communes sur les 98 communes). A cet égard, la démarche permettra de doter l'ensemble du territoire du Centre-Cher d'un projet commun et conduira à lever les contraintes à l'urbanisation qui pèsent actuellement sur les espaces non couverts par un SCoT en vigueur. Le projet de SCoT constitue ainsi une démarche capitale pour l'avenir du territoire, engageant les collectivités dans un aménagement durable et équilibré.

Sommaire

1. Éléments de contexte sur le territoire et la procédure.....	2
Le territoire du Centre-Cher	2
La démarche	3
2. Les grands enjeux du territoire.....	4
Démographie et Habitat	4
Économie.....	4
Mobilités et Équipements	5
Paysage et Aménagement	5
Biodiversité et ressource en eau	5
Air, Énergie, Climat	6
3. La stratégie retenue et les principales orientations du PAS.....	7
Axe 1 : Un territoire qui compose avec la nature, ménage ses ressources et met en scène ses richesses patrimoniales	7
Axe 2 : L'économie, moteur du rayonnement du territoire et de sa cohésion	8
Axe 3 : Un cadre de vie attractif et un maillage solidaire qui valorise la proximité	9
4. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)	11
Les objectifs liés à la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité.....	11
Les objectifs liés au Développement Économique	14
Les objectifs liés cadre de Vie, à l'habitat aux mobilités et au patrimoine	15
5. L'Évaluation Environnementale et le suivi du SCoT.....	17
Analyse des Incidences Environnementales et Mesures ERC	17
Articulation avec les autres plans et suivi.....	19
6. Conclusion	20

1. Éléments de contexte sur le territoire et la procédure

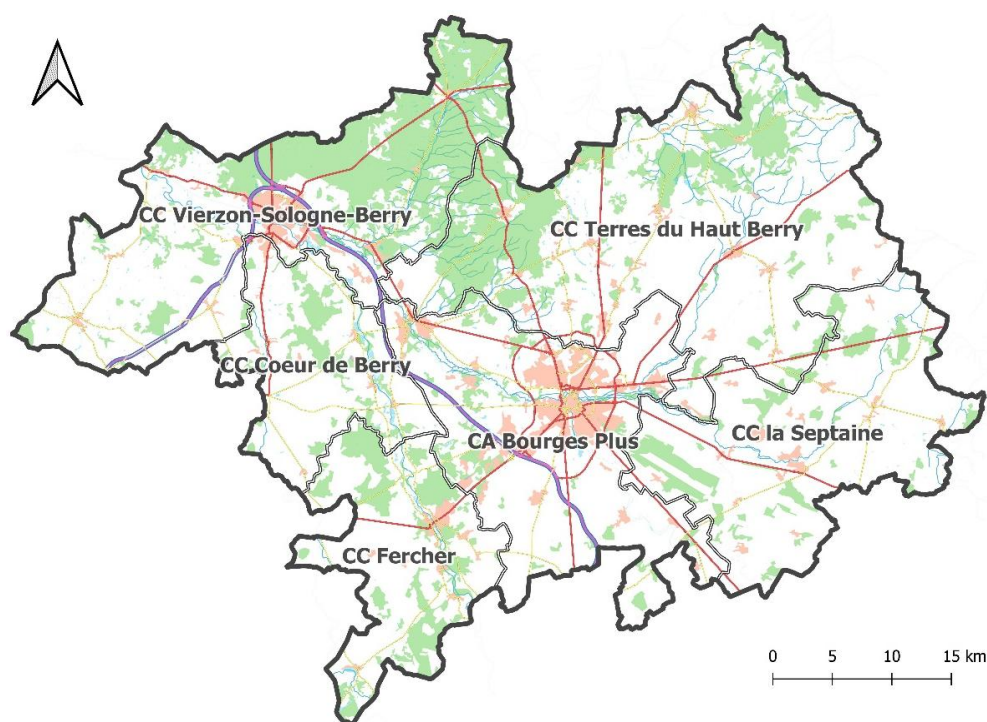
Le territoire du Centre-Cher

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon est un instrument de planification stratégique, qui a vocation à définir les orientations majeures en matière d'aménagement et de développement durable pour les six intercommunalités du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Centre-Cher. Ce vaste territoire représente approximativement les deux tiers de la population du Cher (soit environ 195 000 habitants) et s'articule autour des pôles urbains de Bourges et Vierzon, associés à des espaces ruraux organisés autour de polarités de rayonnement plus local (Avord, Saint Florent sur Cher, Mehun sur Yèvre, Saint Martin d'Auxigny, Les Aix d'Angillon, Henrichemont...).

Le périmètre du projet englobe six intercommunalités, associées au sein d'un bassin de vie cohérent :

- Bourges Plus, 17 communes, 102 172 hab. en 2022
- Cœur de Berry, 11 communes, 6 878 hab. en 2022
- FerCher, 9 communes, 11 296 hab. en 2022
- La Septaine, 15 communes, 10 794 hab. en 2022
- Terres du Haut Berry, 30 communes, 25 976 hab. en 2022
- Vierzon Sologne Berry, 16 communes, 38 153 hab. en 2022

De par son poids démographique et économique, le Centre-Cher a un rôle prépondérant à l'échelle départementale et régionale. Il compose un bassin de vie dynamique, associant des centralités urbaines denses, des espaces périurbains et une ruralité riche de son patrimoine naturel et agricole. La diversité de ces composantes géographiques et socio-économiques confère au territoire une richesse qui invite à travailler les complémentarités et les équilibres dans le cadre d'une démarche de planification comme le SCoT.



La démarche

La révision du SCoT s'inscrit dans un processus visant à adapter les politiques d'aménagement aux évolutions territoriales et environnementales comme aux exigences législatives, avec en particulier la trajectoire de sobriété foncière attendue par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Le SCoT doit par ailleurs décliner les règles et objectifs de différents schémas élaborés à l'échelle régionale (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires...) ou des grands bassins versants (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau...). Ses dispositions seront à traduire dans les documents d'urbanisme locaux.

Dans le cadre de sa trajectoire de sobriété foncière, le projet de SCoT s'est notamment attaché à traduire la cible de réduction de l'artificialisation fixée dans le cadre du projet de SRADDET de la Région Centre-Val de Loire, définit à hauteur de -61% pour la décennie 2021-2030, soit au-delà de l'objectif moyen fixé par la loi Climat & Résilience.

Les grandes dates du projet :

- Prescription de la révision du SCoT : 5 juillet 2018
- Démarrage des études : mai 2019
- Débat n°1 sur le Projet d'Aménagement Stratégique : 20 décembre 2023
- Débat n°2 sur le Projet d'Aménagement Stratégique : 18 décembre 2024
- Arrêt du projet de SCoT : 18 juin 2025

Le dossier de SCoT comprend :

- Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS),
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO),
- Les annexes (diagnostic, justification des choix retenus, analyse de la consommation d'espaces, évaluation environnementale).

Le projet de SCoT Avord-Bourges-Vierzon a été arrêté par le Comité Syndical du PETR Centre-Cher en date du 18 juin 2025. Il s'agit d'une étape décisive dans le processus, qui permet d'initier la phase de consultation des partenaires, préalable à l'enquête publique et à l'approbation finale du schéma qui conduit à son entrée en vigueur.

2. Les grands enjeux du territoire

Le diagnostic territorial approfondi, réalisé en amont de l'élaboration du **Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**, a permis d'identifier les **grands enjeux d'aménagement**. Ces enjeux ont orienté la définition des orientations stratégiques du projet de SCoT.

Démographie et Habitat

Le territoire est confronté à un **défi démographique significatif, caractérisé par un vieillissement de la population et un solde naturel négatif**. Bien que certaines couronnes périurbaines manifestent une attractivité résidentielle, le solde migratoire demeure fragile et ne parvient pas toujours à compenser le déficit naturel. Le parc de logements révèle des signes d'inadéquation aux configurations actuelles des ménages (personnes seules, familles monoparentales). On note un taux de vacance significatif à l'échelle du territoire, particulièrement dans les centres urbains et les bourgs, tout en ayant certaines communes et certains segments du parc sous tension. Dans ce cadre, les principaux enjeux sont :

- **Attirer de nouvelles populations, notamment des jeunes actifs et des familles**, afin de dynamiser le territoire et assurer le renouvellement générationnel. En parallèle, accompagner le vieillissement de la population par une adaptation des services et des infrastructures.
- **Réduire la vacance des logements en favorisant la réhabilitation** et la remise sur le marché des logements existants, et diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins actuels et futurs (logements de petite taille adaptés aux seniors ou aux jeunes, logements sociaux locatifs, habitats évolutifs, etc.).
- **Produire une offre de logements neufs répondant à la diversité des besoins et intégrant les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain** en privilégiant une densification douce des zones déjà urbanisées, le renouvellement urbain (impliquant la transformation de friches industrielles ou commerciales en nouveaux quartiers) et la réhabilitation du bâti existant, dans le but de préserver les espaces naturels et agricoles.

Économie

Le Centre-Cher se positionne comme un **pôle économique régional de premier plan à l'échelle du grand Centre**. Ses atouts résident notamment dans la présence de filières d'excellence telles que la défense (base aérienne 702, industries de défense), l'agro-alimentaire et l'émergence de secteurs porteurs comme le numérique et la logistique, bénéficiant de la situation géographique centrale du territoire. L'obtention du label "Bourges Capitale Européenne de la Culture 2028" représente un levier de développement culturel et touristique sans précédent, susceptibles de générer des retombées économiques significatives et un rayonnement accru. Les principaux enjeux sont :

- **Renforcer la position économique régionale et valoriser les filières d'excellence existantes**, en stimulant l'innovation, la recherche et le développement tout en favorisant la diversification des activités autour du renouveau industriel avec une offre foncière adaptée et du soutien à l'économie présentielle (artisanat, services...)
- **Requalifier l'existant à travers la réhabilitation de friches et l'optimisation des zones d'activités existantes**, souvent obsolètes ou sous-exploitées, tout en accompagnant le développement d'une offre nouvelle plus lisible pour les entreprises.
- **Soutenir l'agriculture locale, encourager la diversification des exploitations**, les circuits courts et la valorisation des produits à forte valeur ajoutée, en conciliant développement agricole et préservation des ressources naturelles et des paysages.

Mobilités et Équipements

Malgré un maillage routier et ferroviaire structurant, la dépendance à l'automobile demeure prononcée sur le territoire, à l'origine d'émissions de gaz à effet de serre (GES) et de coûts importants pour les ménages. L'offre de transports alternatifs (transports en commun, modes doux) et l'accès aux services de proximité nécessitent un renforcement afin de réduire l'empreinte carbone des déplacements, d'améliorer la qualité de vie et de garantir l'accessibilité pour l'ensemble de la population. Les principaux enjeux sont :

- **Réduire la dépendance à la voiture individuelle** et encourager le développement des mobilités alternatives (transports en commun, vélo, covoiturage, autopartage) adaptées aux spécificités des différents secteurs (urbains, périurbains, ruraux)
- **Développer une offre cyclable cohérente reliant les pôles d'activités et de vie**, les équipements publics et les zones résidentielles, pour favoriser les déplacements actifs.
- **Revitaliser les centres-villes et les bourgs en réorganisant l'offre commerciale**, en favorisant la mixité des fonctions (habitat, commerces, services) et en améliorant l'accessibilité pour les piétons et les cyclistes.
- **Renforcer l'offre de soins de proximité et garantir un accès équitable aux services publics et privés essentiels** (éducation, culture, loisirs) sur l'ensemble du territoire.

Paysage et Aménagement

Le territoire du SCoT se caractérise par une diversité paysagère remarquable, s'étendant des plaines de champagne berrichonne aux massifs forestiers (Vierzon, Allogny...), en passant par les vallées (Cher, Yèvre, Auron, Moulon...). L'étalement urbain et l'artificialisation des sols représentent des défis majeurs, particulièrement au regard de l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, qui vise à terme une absence de toute artificialisation nette des sols, c'est-à-dire un équilibre entre les surfaces artificialisées et les surfaces renaturées. Les principaux enjeux sont :

- **Maîtriser l'artificialisation des sols en privilégiant les opérations de renouvellement urbain**, de densification et de réhabilitation du bâti existant, par opposition à l'extension sur des espaces agricoles, naturelles et forestières.
- **Préserver la diversité et la qualité des paysages du Centre-Cher**, en protégeant les vues emblématiques, les continuités paysagères et les éléments structurants du territoire (bocages, alignements d'arbres, cours d'eau).
- **Adapter les formes urbaines vers des modèles plus compacts** et respectueux de l'environnement, favorisant la mixité des usages et une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.

Biodiversité et ressource en eau

Le Centre-Cher abrite une richesse écologique notable, caractérisée par une trame verte et bleue composée de forêts, prairies, zones humides, bocages et cours d'eau. De nombreux sites bénéficient d'un statut de protection (sites Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique - ZNIEFF). Cependant, la fragmentation des milieux, induite par les infrastructures et l'urbanisation, ainsi que la nécessité de renforcer les continuités écologiques, constituent des enjeux centraux pour le maintien de la biodiversité.

Les ressources en eau (cours d'eau, nappes souterraines) sont d'une importance capitale pour le territoire, mais elles sont vulnérables aux prélèvements excessifs (irrigation, eau potable) et aux pollutions diffuses ou ponctuelles (d'origine agricole, industrielle, domestique). La qualité et la quantité de l'eau représentent des enjeux cruciaux pour la santé humaine et l'équilibre des écosystèmes. Les principaux enjeux sont :

- **Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité** (zones où la biodiversité est la plus riche) **et les corridors écologiques** (éléments assurant la connexion entre ces réservoirs) afin de garantir la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue (TVB)
- **Intégrer les objectifs de préservation de la biodiversité** dans l'ensemble des projets d'urbanisme et d'aménagement, dès les phases amont de leur conception.
- **Préserver et restaurer la qualité écologique des cours d'eau et des zones humides**, lesquels jouent un rôle essentiel dans la régulation hydrologique et la biodiversité aquatique.
- **Renforcer la cohérence entre les projets d'urbanisation et la gestion du cycle de l'eau**, en favorisant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, toitures végétalisées) afin de limiter le ruissellement et la surcharge des réseaux.

Air, Énergie, Climat

La transition énergétique et la réduction de l'empreinte carbone constituent des impératifs pour le territoire, face à l'urgence climatique. Les pollutions et nuisances (sites pollués, bruit, déchets) requièrent une attention particulière afin d'améliorer la qualité de vie et la santé de la population. Les principaux enjeux sont :

- **Réduire les consommations énergétiques**, notamment dans le secteur du bâtiment (rénovation énergétique) et des transports (développement des mobilités douces et collectives), et accroître la production d'énergies renouvelables locales (solaire, éolien, biomasse) de manière raisonnée et intégrée au paysage.
- **Intégrer les objectifs de neutralité carbone et d'amélioration de la qualité de l'air** dans les politiques d'aménagement, en promouvant des modes de développement générant moins d'émissions polluantes.
- **Limiter les nuisances industrielles et sonores**, et optimiser la gestion des déchets à toutes les étapes (réduction à la source, tri, valorisation matière et énergétique), en promouvant les principes de l'économie circulaire.

3. La stratégie retenue et les principales orientations du PAS

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) est la pièce centrale du SCoT. Il exprime la vision politique du PETR Centre-Cher en matière d'aménagement et de développement durable du territoire à l'horizon 2044. Il définit les orientations fondamentales et les équilibres structurels à l'échelle des six intercommunalités et des 98 communes.

Le projet répond à un objectif de valorisation du rôle du territoire dans la structuration du sud régional, de capitalisation sur les atouts et les complémentarités locales, de renforcement des fonctions supérieures et des coopérations. Le SCoT Avord-Bourges-Vierzon se positionne comme un territoire d'équilibre et de transition, situé au carrefour des dynamiques urbaines et rurales. Il aspire à affirmer son rôle structurant à l'échelle régionale, en capitalisant sur ses atouts spécifiques et en développant des complémentarités entre ses diverses composantes.

Cette ambition se traduit par la volonté du territoire d'être reconnu pour sa capacité à concilier un développement économique robuste avec une préservation environnementale, à offrir un cadre de vie attractif tout en se positionnant comme un acteur majeur de l'innovation et de la transition écologique. L'objectif est de construire un territoire résilient, capable d'anticiper et de s'adapter aux défis environnementaux, tels que le changement climatique, la raréfaction des ressources naturelles et la perte de biodiversité, économiques, compétitivité des filières et maintien de l'emploi local, tout en garantissant une qualité de vie élevée à ses habitants et en favorisant une cohésion territoriale.

Le projet de SCoT s'organise pour permettre l'accueil d'environ 10 000 habitants supplémentaires à horizon 2044, pour revenir au niveau démographique du territoire du début des années 90, sur un espace qui dispose des infrastructures et équipements permettant de faire vivre une telle population. Cette perspective raisonnée est calibrée pour répondre aux enjeux économiques et sociaux du territoire, dans le cadre d'une capacité d'accueil préservant les ressources. Les investissements en cours porteurs de dynamiques d'emploi, en particulier dans le secteur de la défense, la dynamique de l'emploi salarié privé ou encore Bourges Capitale Européenne de la Culture 2028 qui constitue une opportunité de développement économique et d'attractivité globale.

Ce positionnement stratégique implique une gouvernance partagée et une vision à long terme, essentielle pour l'ensemble des parties prenantes du territoire.

- **Axe 1 : Un territoire qui compose avec la nature, ménage ses ressources et met en scène ses richesses patrimoniales**
- **Axe 2 : L'économie, moteur du rayonnement du territoire et de sa cohésion**
- **Axe 3 : Un cadre de vie attractif et un maillage solidaire qui valorise la proximité**

Axe 1 : Un territoire qui compose avec la nature, ménage ses ressources et met en scène ses richesses patrimoniales

« Le territoire du SCoT entend faire sa part dans l'atténuation du dérèglement climatique et dans la résorption des déséquilibres affectant la ressource en eau. L'essentiel du territoire est classé depuis 1994 en zone de répartition des eaux (ZRE), ce qui signifie que les usages y sont supérieurs au rythme de reconstitution des ressources.

Face au défi climatique, une stratégie d'adaptation est désormais inéluctable à travers une politique environnementale et paysagère globale contribuant par ailleurs à la qualité du cadre de vie, la renommée et aux atouts économiques du territoire. Il est alors essentiel de reconnaître et valoriser la biodiversité, de préserver durablement des ressources en bon état (naturelles, agricoles), de limiter les pressions et les vulnérabilités des populations aux risques, de Mettre en valeur les paysages et patrimoines. »

L'accent est ainsi mis sur la préservation et la valorisation du capital naturel et patrimonial, afin de ne pas considérer l'environnement comme une contrainte, mais plutôt comme une ressource essentielle au développement. Cela passe par les orientations suivantes :

- **Préserver la biodiversité et les activités qui contribuent à son maintien**
 - Préserver les trames vertes et bleues et valoriser les services rendus par la nature
 - Prolonger la trame écologique et paysagère au sein des espaces urbains
 - Agir en faveur de la sobriété foncière
- **Affirmer une politique solidaire de gestion de l'eau et des risques**
 - Préserver les cours d'eau, les zones humides et les têtes de bassins
 - Maitriser l'usage de l'eau et les pollutions
 - Préserver le bocage et les boisements
 - Assurer la protection des personnes et des biens et réduire la vulnérabilité aux risques
- **Mettre en scène la diversité des paysages du Centre-Cher**
 - Valoriser le rôle des vallées pour l'accueil d'activités de loisirs adaptées à leur sensibilité (Cher, Yèvre, Auron...)
 - Renforcer les aménités du territoire et du cadre de vie en mettant en exergue la diversité paysagère

Axe 2 : L'économie, moteur du rayonnement du territoire et de sa cohésion

« Le développement économique reste un objectif prioritaire avec une stratégie alliant rayonnement des filières productives dans les grands circuits économiques, innovation et économie de proximité inscrite dans les dynamiques locales. Il est au cœur de l'ADN productif du territoire, de ses dynamiques de vie, et donc de sa cohésion, et est une composante essentielle de son rayonnement.

Le territoire est notamment un maillon essentiel de la défense nationale et de la base industrielle et technologique de défense du pays. Ces acteurs portent des enjeux de relocalisation souveraine d'activités industrielles. Dans le contexte géopolitique actuel, leurs effectifs se renforcent pour accompagner la hausse de la production. Les espaces nécessaires à leur développement structurent l'occupation de l'espace.

Le territoire compte des filières d'excellence et des activités porteuses (industrie mécanique et technologie des matériaux, agriculture et agro-alimentaire, cyber sécurité). Les transitions économiques et écologiques sont à l'origine de nouveaux modes productifs, à l'image de nouvelles filières de matériaux biosourcés et d'économie circulaire. Pour les accompagner, la relance du fret ferroviaire est attendue.

Le secteur des services et de l'économie résidentielle irrigue l'ensemble des territoire ruraux comme urbains. Le secteur de l'économie sociale et solidaire y tient une forte place pour l'économie et pour l'innovation sociale. Enfin, les richesses patrimoniales, la création artistique et les dynamiques culturelles, facteurs de cohésion de la société, sont aussi d'indéniables atouts à valoriser pour les services et l'économie touristique.

La transition énergétique et la préservation des sols et des ressources en eau s'imposent à l'ensemble des acteurs économiques et sont la condition de leur développement futur. L'extension des enseignements supérieurs est au service de l'attractivité du territoire, du défi démographique et du développement des compétences nécessaires au projet du territoire. »

Cela passe par les orientations suivantes :

- **Maintenir les conditions d'accueil et de développement économique dans un contexte de sobriété foncière, en cohérence avec l'armature économique**
 - Optimiser le potentiel des zones d'activités existantes
 - Faire des centres villes et bourgs des lieux attractifs pour l'implantation d'activités
 - Valoriser les nœuds majeurs de communication routiers et ferroviaires
 - Accompagner le développement de pôles économiques d'emploi dans la ruralité
 - Diversifier l'offre d'accueil économique
 - Répondre aux besoins nécessaires du secteur de la défense, reconnu d'intérêt national
 - Accompagner le développement de l'enseignement supérieur
- **Préserver l'agriculture et favoriser son adaptation aux défis climatiques et hydriques**
 - Préserver l'espace agricole et limiter l'artificialisation des sols
 - Accompagner le développement de pratiques durables, notamment sobres en eau
 - Faciliter la diversification des exploitations et créer les conditions favorables à une agriculture de proximité
- **Renforcer l'offre touristique**
 - Renforcer et diversifier l'offre hôtelière et valoriser les opportunités offertes par Bourges Capitale Européenne de la Culture 2028
 - Promouvoir les itinéraires cyclables et les activités en lien avec la nature
 - Valoriser la culture et le patrimoine
 - Développer l'œnotourisme autour des appellations d'origine
- **Développer le mix énergétique**
 - Développer le mix énergétique
 - Soutenir une gestion responsable des déchets et la valorisation/le recyclage des matières

Axe 3 : Un cadre de vie attractif et un maillage solidaire qui valorise la proximité

« Le territoire du SCoT assume sa responsabilité de pôle de services de référence pour l'ensemble du département du Cher, voire au-delà, notamment dans les domaines de la santé et des services administratifs. L'atteinte de cet objectif passe par des solutions de mobilité faiblement émettrices de carbone reliant les principaux pôles urbains à l'ensemble du département d'une part, ainsi qu'aux grands pôles métropolitains d'autre part (Paris, Lyon, Clermont-Ferrand, Orléans et Tours...). »

Au côté de l'ambition économique, l'objectif est d'organiser le développement autour et pour un territoire vivant, multigénérationnel (accueil d'actifs & jeunes, accompagnement du bien vieillir) et reconnu comme destination résidentielle attractive pour une pluralité de profils d'habitants (actuels & futurs). Les complémentarités au sein du maillage territorial sont essentielles pour mieux organiser la proximité aux emplois & services, assurer un développement équilibré, dynamiser les centres villes les centre-bourgs et villages, et adapter les espaces résidentiels et des moyens de mobilités aux nouvelles attentes des populations et aux enjeux climatiques & énergétiques. »

Cela se traduit par les orientations suivantes :

- **Des villes, bourgs et villages animés et adaptés aux enjeux de demain**
 - Réinvestir les centres villes, bourgs et villages en améliorant les logements existants
 - Améliorer les espaces publics en promouvant un urbanisme favorable à la santé
 - Dynamiser le commerce de centre-ville et encadrer les commerces périphériques
 - Concilier qualité des formes urbaines et gestion économe du foncier
 - Diversifier l'offre de logements pour répondre à la diversité des besoins
 - Un objectif cohérent de production de logements (635 logements neufs par an), qui découle des évolutions socio-démographiques (desserrement des ménages, vieillissement...), de l'ambition démographique et des caractéristiques du parc de logements (besoins de renouvellement, dynamiques de vacance des logements...)
- **Un maillage solidaire en faveur de la proximité et d'une offre résidentielle attractive**
 - Les pôles principaux et d'équilibre de l'armature urbaine du SCoT
 - Les pôles de proximité, les pôles relais et les centralités rurales de l'armature urbaine du SCoT
 - Les communes rurales de l'armature urbaine du SCoT
- **Des mobilités au service de la proximité et de l'interconnexion du territoire**
 - Valoriser l'usage du train et s'appuyer au maximum sur les infrastructures existantes et en cours d'amélioration
 - Favoriser les pratiques collectifs, partagés adaptées à l'urbain et au rural

4. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

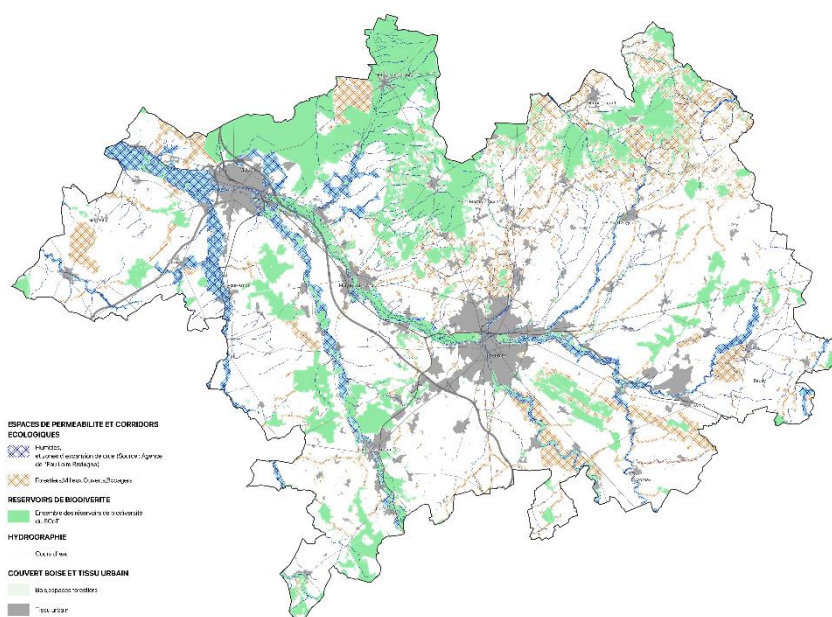
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue la pièce réglementaire du SCoT. Il transpose les orientations stratégiques du PAS en objectifs et prescriptions opposables aux documents locaux d'urbanisme (Plan Locaux d'Urbanisme intercommunaux ou communaux, cartes communales).

Le DOO assure la cohérence des décisions d'aménagement à l'échelle locale avec la vision stratégique du territoire. Il est structuré autour des grands items du PAS, en les déclinant en objectifs plus opérationnels. Les principaux objectifs par thématique sont détaillés ci-après :

Les objectifs liés à la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité

Le DOO vise à protéger et valoriser le patrimoine naturel du Centre-Cher tout en encadrant la consommation foncière et l'étalement urbain.

- **Protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques :** Le DOO procède à l'identification et à la protection spécifique des zones essentielles pour la biodiversité (massifs forestiers, zones humides, prairies, bocages) ainsi que des corridors écologiques qui les relient. L'objectif est de maintenir et de restaurer la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle du SCoT, en veillant à ce que les projets d'aménagement ne constituent pas des entraves à la circulation des espèces et au bon fonctionnement des écosystèmes.



- **Préservation de la ressource en eau :** Des dispositions sont prévues pour protéger la qualité et la quantité des eaux superficielles (cours d'eau, plans d'eau) et souterraines (nappes phréatiques), en particulier les aires d'alimentation de captage d'eau potable. Le DOO prévoit également des dispositions pour préserver les zones humides, le bocage et encourage l'adoption de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, bassins d'infiltration...) afin de limiter le ruissellement et la pollution des milieux aquatiques.
- **La valorisation des paysages et du patrimoine :** Des dispositions participent à la préservation des paysages remarquables du Centre-Cher, tels que les vallées, les massifs forestiers, les plaines agricoles et les secteurs viticoles. Cela passe notamment par la définition de ruptures d'urbanisation pour sauvegarder des vues sur le paysage et lutter contre l'étalement urbain. Le DOO prévoit par ailleurs des dispositions pour conditionner les projets en entrée de ville à la qualité de leur intégration paysagère.

- **Gestion durable des sols et lutte contre l'artificialisation** : Le DOO établit des objectifs ambitieux visant à limiter l'artificialisation des sols. Il s'inscrit pleinement dans la trajectoire nationale de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Pour la période 2021-2044, la consommation globale d'espace est plafonnée à 725 hectares (soit un rythme de 32ha/an), ce qui représente une réduction d'environ 70% par rapport au rythme constaté sur la décennie précédente (104 ha/an entre 2011-2020). Cette réduction s'organise de manière progressive : 448 ha pour 2021-2030, 238 ha pour 2031-2040 et 39 ha pour 2041-2044. Cela implique :
 - **La protection des espaces agricoles et forestiers** : Le DOO vise à maintenir la vocation agricole et forestière des terres, en limitant la consommation à des fins d'urbanisation.
 - **Le renouvellement urbain et l'optimisation de l'existant** : Le DOO promeut la densification des zones déjà urbanisées et le renouvellement urbain (réhabilitation de friches industrielles, commerciales ou militaires, remobilisation de bâtiments vacants) et fixe à ce titre un objectif de production de logements sans consommation d'espace.
 - **Maîtrise des extensions urbaines** : Les extensions urbaines sont encadrées de manière rigoureuse par le DOO, en les limitant aux zones strictement nécessaires, en veillant à leur intégration dans le paysage et à leur cohérence avec l'armature urbaine existante.

Zoom sur la trajectoire de sobriété foncière vers le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050

La réduction de la consommation d'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols constituent un enjeu majeur et une ambition fondamentale du SCoT Avord-Bourges-Vierzon, pour traduire localement l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) établi à l'horizon 2050 par la loi Climat et Résilience. Historiquement, le territoire du SCoT, à l'instar de nombreuses autres régions, a enregistré une consommation foncière significative au cours des dernières décennies, principalement due à l'étalement résidentiel et au développement de zones d'activités économiques et commerciales. Cette artificialisation a des conséquences multiples : une diminution de la biodiversité, une pression sur les terres agricoles, une réduction des capacités de stockage de carbone des sols, une augmentation du risque inondation et des pollutions de l'eau due à l'imperméabilisation des surfaces et une augmentation des coûts liés à l'extension des réseaux et des services publics.

Face à ce constat, le SCoT s'engage dans une trajectoire volontariste de sobriété foncière. Pour la période de 2021 à 2044, le SCoT limite la consommation globale d'espace à 725 hectares, soit un rythme annuel de 32ha/an. Cet objectif représente sur la période d'application du SCoT une réduction drastique de près de 70% par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente (1040 hectares de 2011 à 2020, soit un rythme annuel de 104ha/an).

Aux termes de la circulaire ministériel de janvier 2024, il convient de noter que les Zones d'aménagement concertées (ZAC) dont les travaux ont débuté avant 2021 sont considérés comme des coups partis et que la consommation qui leur est associée ne sera pas intégré dans le décompte.

Surfaces maximales de consommation d'espace par période, en hectares	2021-2030	2031-2040	2041-2044	Total 2021-2044
Total 1 - SCoT	448	238	39	725
<i>Taux de réduction du SCoT</i>	-61%	-48%	-38%	

La trajectoire de sobriété foncière du projet de SCoT est déclinée en phases successives afin de permettre une adaptation progressive des modèles d'aménagement :

- **Première décennie (2021-2030) :** La consommation d'espace est plafonnée à 448 hectares (soit 45ha/an, ce qui représente une réduction de -61% par rapport à la période passée 2011-2020). Cette étape initiale vise à enclencher une dynamique de réduction significative et à initier les changements de pratiques. Ce premier étage de la trajectoire s'avère en phase avec l'objectif attribué au PETR dans le projet de SRADDET, et va au-delà de l'objectif cadre de la loi Climat & Résilience (-54,5% sur la première décennie après prise en compte du forfait national consacré aux projets d'envergure nationale et européenne)
- **Deuxième décennie (2031-2040) :** L'objectif est de réduire la consommation à 238 hectares, pour intensifier des efforts de sobriété foncière (soit une réduction supplémentaire de -48% par rapport à la décennie précédente) .
- **Troisième période (2041-2044) :** La consommation est fixée à seulement 39 hectares, traduisant une quasi-atteinte de l'objectif de ZAN pour préparer l'échéance de 2050. Cette phase finale implique une optimisation maximale de l'espace déjà artificialisé.

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT propose plusieurs leviers d'action complémentaires :

- **Le renouvellement urbain :** Il s'agit de réinvestir les friches urbaines, les espaces vacants et les bâtiments désaffectés (anciens sites industriels, casernes, locaux commerciaux inoccupés) pour y développer de nouveaux projets d'habitat, d'activités ou de services. Cette approche permet de revitaliser des espaces existants sans consommer de nouvelles terres.
- **La densification douce :** Elle favorise une utilisation plus efficiente de l'espace au sein des zones urbanisées, par exemple en permettant la construction de logements supplémentaires sur des parcelles existantes, en transformant des bâtiments (anciens bureaux en logements). Cela passe aussi par une meilleure optimisation des espaces qui restent à urbaniser.
- **La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :** Le SCoT met en place des instruments réglementaires pour limiter l'urbanisation sur ces espaces, considérés comme des ressources vitales pour la production alimentaire, la biodiversité, la régulation climatique et la qualité de vie des résidents.
- **L'optimisation des zones d'activités existantes :** Plutôt que de créer de nouvelles zones, et pour maîtriser l'extension des zones existantes, le SCoT encourage la requalification, la densification et la mutualisation des équipements au sein des zones d'activités économiques déjà établies, afin de les rendre plus performantes et attractives.
- **La renaturation :** Dans certains cas, des espaces artificialisés pourront faire l'objet de renaturation, c'est-à-dire être transformés en espaces naturels ou agricoles, contribuant ainsi à équilibrer l'artificialisation dans la logique qui est celle de l'objectif de ZAN.

➤ **En pratique, les dispositions du SCoT organisent ainsi, pour chaque intercommunalité et à l'échelle des grandes catégories de communes ou de zones d'activités, des cibles maximales de consommation foncière pour le résidentiel et le développement économique.**

Les objectifs liés au Développement Économique

Le DOO vise à concilier dynamisme économique et transition énergétique.

- **Développement économique organisé et structuré** : Le DOO définit les zones d'activités économiques stratégiques et de rayonnement plus local, et les conditions de leur développement, en privilégiant l'optimisation des espaces existants et la mutualisation des équipements. Il encourage la diversification de l'offre économique et le développement de l'enseignement supérieur et de la recherche. Dans le cadre de la déclinaison de sa trajectoire de sobriété foncière, le DOO fixe par ailleurs des objectifs maximums de consommation d'espaces par intercommunalités et grands de types de zones d'activités, en confortant notamment les zones majeures.

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



- **Soutien aux filières d'excellence** : Le DOO accompagne le développement des secteurs clés du territoire (défense, agro-alimentaire, numérique, logistique) tout en assurant leur bonne insertion environnementale et paysagère.
- **Valorisation des activités primaires** : Dans le cadre de sa trajectoire de sobriété foncière, les dispositions du DOO encouragent notamment à préserver les espaces agricoles, en particulier ceux qui disposent des meilleurs potentiels agronomiques. Il encourage par ailleurs les projets de diversification et de transformation des exploitations.
- **Transition énergétique** : Le DOO favorise le développement des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque, éolien, méthanisation, géothermie) en mettant en perspective leur déploiement avec les autres contraintes d'aménagement (paysage, biodiversité...). Il encourage également la sobriété énergétique dans le bâti et les transports. Le DOO promeut la réduction des consommations énergétiques dans tous les secteurs, notamment par des exigences de performance pour les nouvelles constructions et les rénovations.

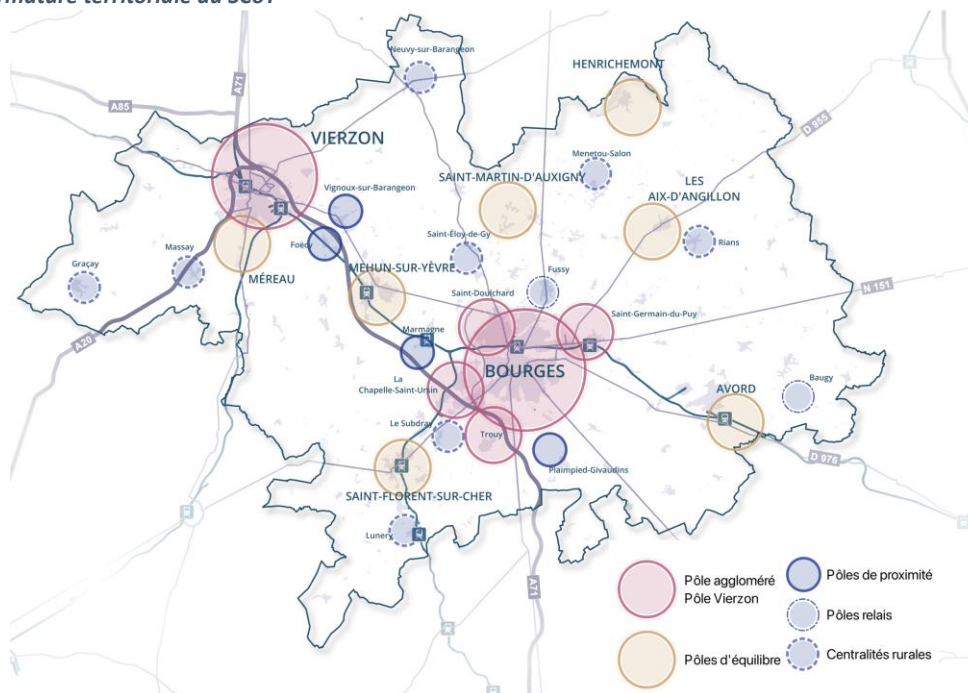
Les objectifs liés cadre de Vie, à l'habitat aux mobilités et au patrimoine

Le DOO vise à améliorer la qualité de vie des habitants, à répondre aux besoins en logement, à promouvoir les mobilités durables et à préserver le patrimoine.

- **Habitat et Cadre de Vie :**

- **En matière d'habitat, le DOO établit des objectifs pour une production de logements équilibrée et une diversification de l'offre :** Le DOO établit des objectifs de production de logements adaptés aux besoins démographiques et aux caractéristiques du parc de logements du territoire, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle. Il encourage la création de logements de différentes tailles et typologies (individuel, collectif, social, abordable...) afin de répondre à la diversité des ménages (jeunes, familles, seniors, personnes à mobilité réduite). Le SCoT fixe des objectifs maximums de consommation foncière pour le résidentiel à l'échelle de chaque intercommunalité et de l'armature territoriale. Il prévoit également des objectifs de densité de logements pour chaque catégorie de commune, pour mieux optimiser le foncier à aménager.
- **Revitalisation des centres-villes et bourgs :** Le SCoT soutient activement le réinvestissement des cœurs de ville et de bourg par l'habitat, le commerce et les services, dans le but de renforcer leur attractivité et de lutter contre la vacance. Cela s'appuie sur des opérations de réhabilitation, de densification et d'amélioration du cadre de vie.

Armature territoriale du SCoT



- **Développement de l'aménagement commercial :** Le SCoT vise à consolider et à développer une offre commerciale équilibrée et attractive, en privilégiant le réinvestissement des centres urbains et des centres-bourgs. Il s'agit de limiter l'extension des zones périphériques et de dynamiser et de diversifier l'offre commerciale en centre-ville, notamment par le développement de commerces de proximité. Dans son volet commercial, le DOO encadre les implantations commerciales en fonction de leur taille et de leur nature. Il localise en particulier des centralités commerciales et des secteurs périphériques, fléchés pour accueillir les surfaces commerciales les plus importantes. Le SCoT traite aussi de la logistique commerciale, pour laquelle il fixe des grands principes d'implantation.

- **Mobilités Durables et Infrastructures :**

- **Optimisation du réseau routier et ferroviaire :** Le DOO valorise les infrastructures existantes et encadre les nouveaux projets afin de limiter leurs impacts environnementaux et fonciers, pour améliorer le fonctionnement global du territoire du Centre-Cher. En matière ferroviaire, cela passe notamment par l'amélioration de la ligne Paris Orléans Limoges Toulouse (POLT) et la valorisation du nœud de Vierzon. Pour le réseau routier, le SCoT soutient notamment l'amélioration de l'échangeur actuel de l'A71 à Bourges et la finalisation de la rocade du pôle berruyer.
- **Renforcement des transports en commun et de solutions alternatives :** Il vise à soutenir l'amélioration de l'offre et l'accessibilité des transports collectifs (lignes de bus, liaisons régionales), en particulier dans les pôles urbains autour des pôles gare, et leurs connexions avec les zones rurales, afin de réduire la dépendance à l'automobile.
- **Promotion d'un système de mobilité plus durable et accessible :** Le DOO favorise la création et la continuité des itinéraires cyclables et piétons, notamment pour les trajets quotidiens entre le domicile et lieux de travail, de scolarité ou de services

5. L'Évaluation Environnementale et le suivi du SCoT

L'élaboration du SCoT a donné lieu à une évaluation environnementale. Cette démarche a permis d'analyser les incidences du projet sur l'environnement et d'évaluer l'application du principe "Éviter, Réduire, Compenser" (ERC). Le résumé non technique de l'évaluation environnementale, annexé au SCoT, fournit une analyse détaillée de ces incidences et des mesures associées.

Analyse des Incidences Environnementales et Mesures ERC

L'évaluation a examiné les impacts potentiels du SCoT sur diverses composantes environnementales et a défini des mesures spécifiques selon le principe ERC :

- **Ressource du sol :**

Incidences : Le SCoT ambitionne une réduction très significative de la consommation d'espace, passant de 1042 ha (période 2011-2020) à 725 ha (période 2021-2044). Malgré cette réduction, des incidences subsistent sur les espaces agricoles et naturels en périphérie urbaine, ainsi qu'une augmentation de l'imperméabilisation des sols.

Mesures ERC :

- **Éviter :** Limitation des extensions urbaines aux strictes nécessités, en privilégiant le développement au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- **Réduire :** Densification des espaces bâtis existants, réhabilitation des friches industrielles, commerciales ou militaires, et optimisation de l'utilisation du foncier.
- **Compenser :** Des mesures compensatoires pourront consister en la renaturation d'espaces artificialisés ou la création d'équivalents fonctionnels en milieux naturels ou agricoles.
- **Impact résiduel :** Jugé faible, avec une forte réduction de la consommation d'espace par rapport à la période antérieure, conduisant à un bilan globalement positif en matière de préservation des sols.

- **Ressource en Eau :**

Incidences : La ressource en eau est abondante mais soumise à des dégradations ou à des tensions liées aux usages, avec une vulnérabilité des nappes aux pollutions (nitrates, pesticides). Le développement territorial pourrait potentiellement accroître la consommation en eau potable et les charges polluantes des eaux usées et pluviales.

Mesures ERC :

- **Éviter :** Interdiction d'urbaniser dans les zones de protection des captages d'eau potable et les zones humides.
- **Réduire :** Le SCoT intègre des objectifs de préservation de la ressource en eau (qualité et quantité), de protection des zones humides et des cours d'eau. Les mesures visent à limiter l'imperméabilisation des sols, à favoriser la gestion des eaux pluviales (noues, bassins d'infiltration) et à réduire les pollutions diffuses. Des actions sont prévues pour réduire les pressions sur les captages et améliorer les flux hydrauliques.
- **Compenser :** Restauration de la fonctionnalité hydrologique des zones humides dégradées ou création de zones tampons le long des cours d'eau.
- **Impact résiduel :** Faible, voire positif, grâce à l'ensemble des mesures mises en œuvre pour protéger et gérer durablement la ressource en eau.

- **Biodiversité et Trame Verte et Bleue (TVB) :**

Incidences : Le territoire présente une richesse écologique notable, mais la fragmentation des milieux, due aux infrastructures et à l'urbanisation, constitue un défi. Le développement pourrait entraîner des incidences directes sur les réservoirs de biodiversité (forêts, zones humides, prairies) et les espaces naturels, ainsi que des incidences indirectes liées aux aménagements (bruit, lumière, pollution).

Mesures ERC :

- **Éviter :** Le SCoT identifie et protège les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Les projets sont évités dans les zones les plus sensibles.
- **Réduire :** Les mesures de réduction visent à minimiser les impacts directs sur ces milieux et à réduire la fragmentation (par exemple, par des passages à faune sous les infrastructures, des aménagements paysagers). La protection des abords des réservoirs et la stratégie de renaturation sont également prévues.
- **Compenser :** Des mesures pourront être mises en œuvre en cas d'impossibilité d'éviter ou de réduire les impacts, par la création ou la restauration d'habitats naturels.
- **Impact résiduel :** Globalement positif, avec une amélioration de la fonctionnalité écologique du territoire grâce aux actions de préservation et de restauration de la TVB.

- **Risques Naturels et Technologiques :**

Incidences : Le territoire est exposé à des risques d'inondation (vallées du Cher et de l'Yèvre), de mouvements de terrain, et à des risques technologiques liés aux sites Seveso (industries à risques). Le développement pourrait accroître ces risques en l'absence de mesures adéquates.

Mesures ERC :

- **Éviter :** Le SCoT intègre la prise en compte des risques en interdisant l'urbanisation dans les zones à risques élevés (zones inondables, périmètres de sécurité des sites Seveso).
- **Réduire :** Des mesures d'adaptation sont prévues dans les zones à risques modérés, telles qu'une meilleure gestion du ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain.
- **Impact résiduel :** Faible, le SCoT intégrant une prise en compte systématique des aléas, évitant ainsi des risques notables nécessitant des mesures compensatoires lourdes.

- **Énergie et Climat :**

Incidences : Le développement territorial est susceptible d'augmenter les consommations énergétiques (habitat, transports) et les émissions de gaz à effet de serre. L'essor des énergies renouvelables peut générer des impacts paysagers ou environnementaux s'il n'est pas maîtrisé.

Mesures ERC :

- **Éviter/Réduire :** Le SCoT vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre par la sobriété foncière, le développement des mobilités douces et des transports en commun, et l'encouragement d'un bâti moins énergivore (rénovation, nouvelles constructions performantes). Le développement des énergies renouvelables est encadré afin de minimiser les impacts visuels et environnementaux (choix des sites, intégration paysagère).
- **Impact résiduel :** Faible, le SCoT contribuant activement à la transition énergétique et à l'adaptation au changement climatique, avec une réduction des consommations d'énergies fossiles et des émissions de GES à terme.

- **Paysages, Architecture et Patrimoine :**

Incidences : L'urbanisation et les nouveaux aménagements sont susceptibles de modifier les paysages naturels et urbains, ainsi que l'aspect du patrimoine bâti, si leur intégration n'est pas harmonieuse.

Mesures ERC :

- **Éviter/Réduire :** Le SCoT protège les paysages remarquables et le patrimoine bâti. Les mesures consistent à assurer l'insertion paysagère de tous les projets, à maintenir des « coupures d'urbanisation » (espaces non bâtis entre les agglomérations), à valoriser les entrées de ville et à promouvoir une qualité architecturale tenant compte des spécificités locales. Le cadrage des projets d'énergies est une clé pour leur intégration et leur acceptation locale.
- **Impact résiduel :** Très modéré, grâce à un projet de développement réfléchi et intégrant fortement la dimension paysagère et patrimoniale.

- **Santé Humaine :**

Incidences : Le développement peut générer des nuisances sonores (trafic, activités industrielles), des pollutions de l'air ou des sols, et une augmentation des déchets, influant sur la santé et le bien-être des résidents.

Mesures ERC :

- **Réduire :** Le SCoT vise à améliorer la qualité de l'air en réduisant les émissions de polluants (par la promotion des mobilités douces et des transports en commun) et en limitant les trafics routiers. Il prend en compte les nuisances sonores élevées (zones d'activités, infrastructures de transport) et promeut une meilleure gestion des déchets (collecte sélective, tri, recyclage, valorisation). La gestion des sites pollués est également intégrée.
- **Impact résiduel :** Faible, le SCoT limitant les émissions de polluants, réduisant les nuisances sonores et améliorant la gestion des déchets, contribuant ainsi positivement à la santé des habitants.

Articulation avec les autres plans et suivi

Le SCoT Avord-Bourges-Vierzon a été élaboré en cohérence avec un ensemble de documents de planification supérieurs. Il est compatible avec les règles du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Centre-Val de Loire, qui fixe les orientations régionales en matière d'aménagement. Il respecte également les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, ainsi que les objectifs des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) (Yèvre/Auron, Cher amont et Cher aval).

Afin de garantir l'atteinte de ses objectifs et l'efficacité de ses orientations, le SCoT prévoit un dispositif de suivi. Une quarantaine d'indicateurs ont été définis, couvrant l'ensemble des thématiques du SCoT (démographie, habitat, économie, environnement, mobilités, etc.). Ces indicateurs feront l'objet d'évaluations périodiques (tous les 3 à 6 ans) afin d'analyser les effets du SCoT et le cas échéant ajuster les politiques d'aménagement. Ce suivi permettra de vérifier la pertinence des choix stratégiques, d'évaluer l'atteinte des objectifs (notamment en matière de ZAN) et d'adapter le SCoT aux évolutions futures et aux nouvelles réglementations.

6. Conclusion

Le SCoT Avord-Bourges-Vierzon constitue un document fondamental pour l'avenir du Centre-Cher. Il propose une vision d'aménagement équilibrée et durable, visant à concilier le développement territorial avec la préservation de ses ressources naturelles et patrimoniales.

Par l'intégration des principes de sobriété foncière, de gestion durable de l'eau, de protection de la biodiversité et de lutte contre le changement climatique, il offre un cadre stratégique propice à un développement harmonieux et résilient pour les deux décennies à venir.

La démarche de concertation et l'évaluation environnementale approfondie ont permis d'affiner les orientations et d'assurer une prise en compte transversale et ambitieuse des enjeux environnementaux. Ce SCoT incarne un engagement fort en faveur d'un territoire plus durable et attractif.