



PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

de la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version pour arrêt

vierzon sologne berry
communauté de communes

atopia espacité ieti Landot & associés

Sommaire

Cadre réglementaire p. 4

Avant-propos p. 5

Positionnement stratégique pour les quinze prochaines années p. 6

Axe 1 - Entre Ville et campagne : renouveler son image & réactiver les moteurs de son attractivité p. 7

Axe 2 | Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité p. 14

Axe 3 | Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients p. 21

Cadre réglementaire

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, il définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...] et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Rédaction en date du 31 mai 2024

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pierre angulaire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH).

Il est l'expression du projet porté par les élus de la Communauté de communes de Vierzon Sologne Berry et expose les objectifs de développement et d'aménagement spatial qui orientent le dispositif règlementaire du PLUiH.

Il fait l'objet d'une concertation avec les habitants et d'une association avec les Personnes Publiques Associées.

Il est débattu en conseil communautaire et dans les conseils municipaux.

Le PADD, traduit, dans le cadre du document d'urbanisme, l'ambition de développement et d'aménagement du territoire formulée par les élus de la CCVSB.

Ce document s'organise sur une première partie qui exprime l'ambition pour le territoire communautaire à horizon 2040. Cette ambition est ensuite traduite dans un parti d'aménagement du territoire intercommunal et dans une stratégie déclinée en objectifs.

L'expression du projet du territoire de la CCVSB est complétée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du PLUiH (dont la définition interviendra à postériori).

Positionnement stratégique pour les quinze prochaines années

A l'articulation des identités solognote et berrichonne, en appui de la vallée du Cher, la Communauté de communes de Vierzon Sologne Berry (CCVSB) dispose d'un **fort ancrage territorial rural** placé sous l'influence d'une **ville centre, nœud de réseaux** (routiers, autoroutiers et ferrés) dont elle tire parti au sein d'un espace régional multipolarisé par des villes moyennes (Bourges, Châteauroux). Face à la tendance de développement démographique relativement atone des dernières années, la CCVSB entend pérenniser la dynamique de relance portée par le PETR Centre Cher, **et s'engage ainsi dans une ambition de croissance mesurée de sa population, afin de permettre l'accueil dans de bonnes conditions les nouvelles populations.** Elle tire aussi parti de son **caractère pivot** pour préserver et renouveler ses activités économiques, base d'une attractivité retrouvée et pérenne.

Aussi, Vierzon Sologne Berry poursuit pour 2040 l'ambition d'une attractivité humaine en associant **son modèle de développement à l'inscription de sa vocation de connecteur à l'échelle régionale au travers d'une politique d'accueil volontaire mais réaliste,** intégrant les évolutions actuelles et à venir sur les plans sociaux, environnementaux et climatiques. Elle s'affirme comme un territoire multiple, interface, où Vierzon constitue le pivot, entre Sologne, Berry et vallée du Cher, au cœur duquel sont portés la qualité de vie, le bien-être et l'adaptation aux besoins de ses habitants et de ses entreprises.

Enfin, la CCVSB envisage son projet d'aménagement **à plusieurs échelles**, en se projetant dans un rôle d'articulation à plusieurs niveaux, entre Paris Sologne Berry, entre Forêts - Vallées et Champagne berrichonne, entre la ville-centre de Vierzon et ses Campagnes alentours.

Le PADD s'organise en trois axes de projet qui précisent les objectifs de la CCVSB pour les quinze prochaines années. Ces trois axes fonctionnent sans hiérarchie ni ordre d'importance, mais agissent en complémentarité et en synergie.

Au travers de ce PADD, la CCVB entant pleinement profiter de son positionnement géographique stratégique, pour affirmer son identité territoriale singulière d'interface à 360°. La CCVSB s'appuie pour cela sur la diversité de ses communes, entre Sologne (forêts, zones humides) et Champagne berrichonne (collines et plaines agricoles), entre ruralité préservée et en devenir, entre espace forestier et cœur urbain constitué, **pour engager une complémentarité des offres résidentielles, économiques, commerciales et de services.**

La stratégie s'appuie sur 3 axes :

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

Axe 2 | Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

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

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

Le premier axe du PADD vise à produire ***un urbanisme de qualité à même de pourvoir aux besoins des usagers du territoire dans toute leur diversité : habitants, visiteurs, actifs et acteurs économiques****. Au sein d'un espace à l'attractivité renouvelée du cœur de la France, chaque espace de la CCVSB participe à cette ambition par la* ***valorisation de leurs propres atouts et à la diversification des offres territoriales****, tant sur le* ***plan résidentiel*** *(habitat et niveau d'équipements) que sur celui du* ***cadre de vie*** *(patrimoines bâtis et paysagers, adaptation aux aléas naturels et aux nuisances)* ***et de l'emploi****.*

Pour cela, la CCVSB s'appuie sur ***un maillage urbain et villageois*** *adapté, structuré à partir du pôle urbain de Vierzon, avec lequel s'organisent des* ***complémentarités entre les offres territoriales et les solidarités entre ville et campagnes****. Pour un territoire vivant et attractif, il s'agit donc de garantir à l'ensemble des populations, nouvellement installées comme natives de la CCVSB, un accès aux services, commerces et équipements* ***en rapprochant les fonctions et limiter l'usage de la voiture individuelle*** *lorsque cela est possible. En particulier****, l'offre d'habitat s'inscrit dans cette stratégie d'équilibre,*** *afin de produire à VSB des logements qui accompagnent les besoins du parcours résidentiel.*



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

1. **Définir et déployer une stratégie de valorisation patrimoniale, touristique et résidentielle des spécificités paysagères locales en s'appuyant sur les grandes unités Forêt / Vallées / Plateaux**

2. **Diversifier l'offre résidentielle pour adapter et assurer la qualité du cadre du vie dans le temps long et conserver des conditions d'accueil attractives**

3. **Développer une offre urbaine élargie en termes de services, de diversité des logements, de commerces, d'emplois, qui participe à l'attractivité et la lisibilité du territoire**

1.1 Protéger la diversité paysagère et patrimoniale de VSB pour une valorisation plurielle de ses atouts

Le territoire s'engage dans une approche holistique qui permet de concilier respect de l'héritage local, préservation des ressources et résilience face aux aléas, assurant ainsi un environnement de vie à la fois durable et apaisé pour ses habitants.

Concevoir des aménagements respectueux du patrimoine paysager et bâti du quotidien

- Pacifier les zones de contact entre les espaces cultivés ou d'activités et les espaces habités (zone tampon, recul d'implantation...).
- Stopper l'urbanisation linéaire et marquer les coupures urbaines entre les ensembles bâtis.
- Améliorer la qualité des entrées de ville et de villages.
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysage d'inscription.
- Respecter les architectures et les formes bâties, urbaines et originelles des communes tout en cherchant une densification raisonnée et en permettant les architectures innovantes et les gestes d'architecture.

Limiter la consommation foncière du territoire

- Favoriser une densification cohérente, maitrisée et adaptée aux contextes urbains et villageois locaux.
- Répondre aux objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en respectant l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 de division par deux du rythme de la consommation d'espace passée à horizon 2030. Sur la période 2011-2021, VSB a consommé 133 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, pour s'inscrire dans le respect des objectifs fixés de réduction foncière d'au moins 54,5 % à l'échelle nationale, celle-ci ne pourra excéder 60 hectares pour la période 2021 – 2031, et de 30 ha pour la période 2031-2040.

  Aussi, sur la période du PLUiH, 2025 (date d'arrêt de projet)-2035, la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers ne pourra excéder 45 ha Cette enveloppe foncière exclut les surfaces de la ZAC du Parc technologique de Sologne, dont l'engagement des travaux est antérieur à 2021.

Adapter l'urbanisation aux risques et aux nuisances

- Encourager l'adaptation et la rénovation du bâti dans la perspective de la réduction de la vulnérabilité du bâti et de la population.
- Eviter le développement urbain dans les secteurs à proximité d'axes de circulation sources de nuisances sonores et pollution de l'air et des secteurs générateurs d'aléas.
- Cibler les secteurs de développement de l'urbanisation en dehors des secteurs d'aléas en déclinant des règles adaptées pour les constructions dans les zones sensibles aux nuisances et aux risques technologiques (abords des routes à grande circulation ou voies ferroviaires, proximité au sites SEVESO ou ICPE...).

1.2 Diversifier l'offre résidentielle pour adapter et assurer la qualité du cadre du vie dans le temps long et conserver des conditions d'accueil attractives

Produire une offre résidentielle adaptée et frugale en ressources

*VSB souscrit à l'ambition de rebond démographique portée à l'échelle du Centre Cher, en prévoyant **d'atteindre environ 38 000 personnes*** (population des ménages) (+0,15%/an) à horizon 2040, résultat d'un regain d'attractivité d'un secteur entre ville et campagne et disposant d'atouts structurants (cf. axes suivants). Aussi, il est nécessaire que cette ambition s'accompagne d'actions en matière de capacité d'accueil résidentiel.*

- Produire des logements pour répondre aux besoins des ménages actuels et futurs, soit 73 logements par an.
- Articuler accroissement des capacités d'accueil résidentielles et renforcement des polarités urbaines et villageoises.
- Mobiliser des modes de production de logements compatibles avec l'atteinte du zéro artificialisation nette (mobilisation de logements vacants, changement de destination, renouvellement urbain, densité en extension).

Rénover le parc pour assurer un habitat de qualité pour tous et contribuer à répondre aux besoins en logements en mobilisant l'existant

VSB souhaite offrir à l'ensemble de ses habitants des conditions de vie et de logements adaptées au bien vivre, en visant l'amélioration global de la qualité de l'offre de logements. Pour cela, l'intervention sur le parc existant s'inscrit à plusieurs niveaux :

- Poursuivre les dynamiques engagées en matière de remobilisation du logement vacant.
- Accompagner et amplifier les interventions de mise aux normes (énergétiques, thermiques, de confort et de salubrité) du parc ancien / existant, tant privé que social)
- Valoriser et accompagner les programmes en cours : OPAH / OPAH-RU, Action Cœur de ville, territoire Zéro vacance, NPNRU, etc.

Diversifier l'offre résidentielle

Face au vieillissement engagé de la population locale, l'objectif est de retenir les jeunes et les ménages d'actifs pour bénéficier d'une main d'œuvre suffisante, au travers d'une offre de logements diversifiée (en termes de taille, de localisation et de type) support de l'ensemble du parcours résidentiel à VSB.

- Produire des logements correspondant aux besoins des jeunes ménages et des cadres souhaitant s'installer sur le territoire.
- Traiter les problématiques spécifiques : celle du logement des seniors et de la perte d'autonomie autant en production qu'en adaptation du parc existant ; celle de l'évolution des parcs résidentiels des années 1970-80 particulièrement sous-occupé.
- Mailler le territoire par une offre de logements adaptée aux contextes ville / campagne.
- Gérer les attributions de logements sociaux pour garantir la mixité sociale.
- Faciliter l'accès à une offre adaptée aux publics spécifiques.

1.2 Diversifier l'offre résidentielle pour adapter et assurer la qualité du cadre du vie dans le temps long et conserver des conditions d'accueil attractives

Volet habitat – développé dans le Programme d'Actions et d'Orientations du PLUiH



Renouvellement du parc
27 lgts/an

+

Desserrement des ménages
25 lgts/an

+

Variation du nombre de résidences secondaires
0 lgt/an

+

Variation du nombre de logements vacants
-7 lgts/an

= + 45 lgts/an

+

Scénario d'augmentation de la population
28 lgts/an

=

Besoins en logements par an	Besoins en logements sur la période du PLH	Besoins en logements sur la période du PLUiH
73 logements	438 logements	1 095 logements

**Population des ménages ≠ population municipale :*

- ***la population des ménages*** *recouvre l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.*
- ***la population*** *correspond à l'ensemble des personnes dont la résidence habituelle se situe sur le territoire considéré. La population de ce territoire comprend : la population des résidences principales (ou population des ménages) ; la population des personnes vivant en communautés ; la population des habitations mobiles, les sans-abris et les bateliers rattachés au territoire.*

1.3 Développer une offre urbaine élargie qui participe à l'attractivité et la lisibilité du territoire

L'objectif est d'assurer la cohésion et la solidarité territoriale dans un contexte de rationalisation des ressources et des équipements publics et assurer un niveau d'animation des espaces ruraux (campagne & forêt).

Affirmer un maillage territorial cohérent et porteurs de complémentarités entre Ville et campagnes

- **Pôle de Vierzon** : assure la proximité à des équipements structurants et des fonctions supérieures aux habitants de tout le territoire.
- **Pôles de proximité :** assure la proximité aux équipements et aux emplois aux habitants des bassins de proximité ; réponse aux besoins du quotidien.
- **Villages** : participent à l'offre résidentielle et s'inscrivent en complémentarité avec les pôles ; objectif d'une campagne habitée et vivante.
- **Bassin de proximité** : organise à son échelle une offre résidentielle diversifiée pour répondre aux besoins des parcours résidentiels des ménages ; celui de Vierzon concentre l'offre sociale.

Garantir la mixité fonctionnelle des espaces pour assurer une proximité à l'offre de services, commerces et d'équipements

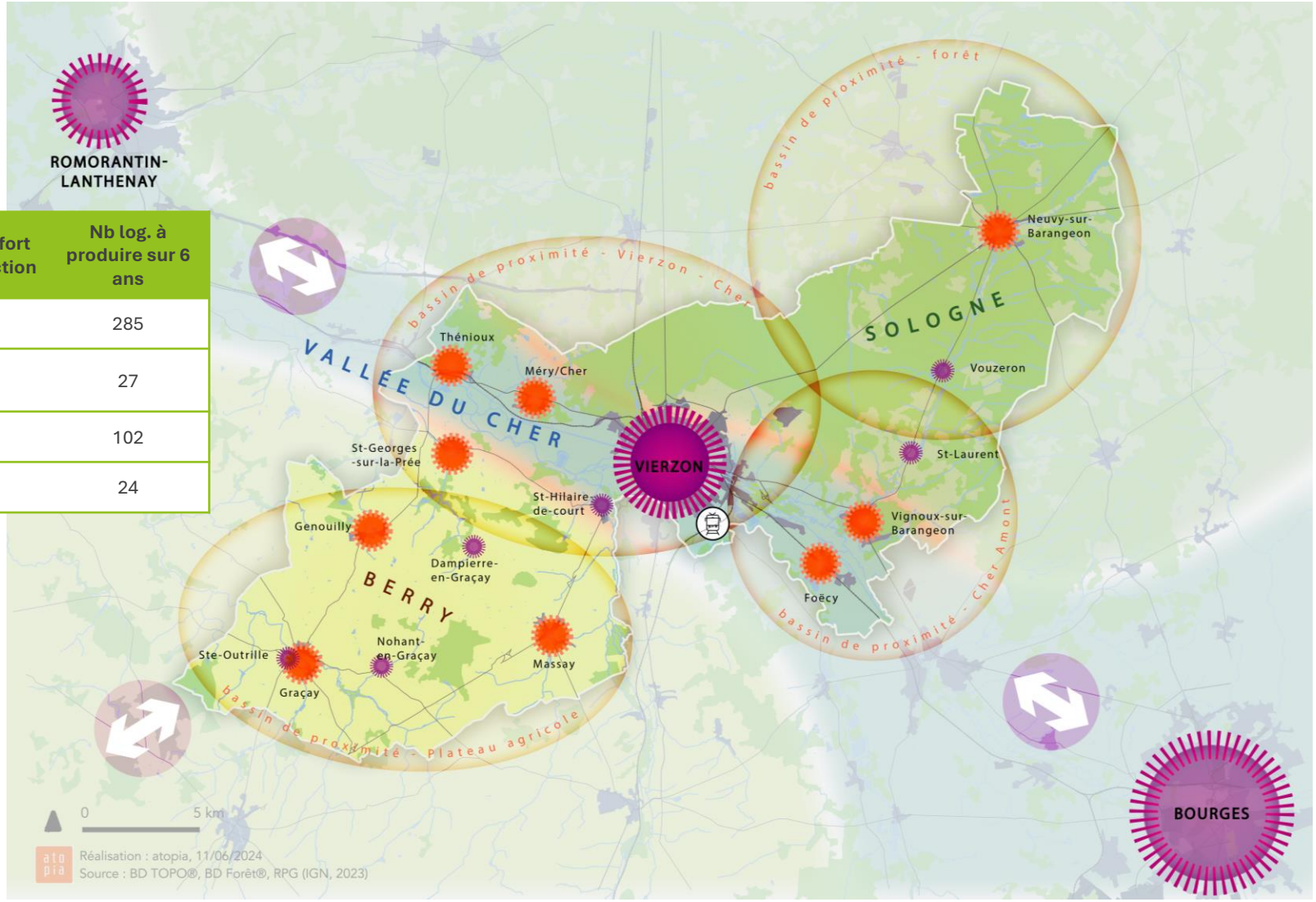
- Pérenniser les équipements structurants, nécessaires à la qualité de vie sur VSB : collèges, lycées, centre hospitalier, gare SNCF de Vierzon, théâtre, Centre de séminaire et des congrès, enseignement supérieur (AlgoSup, Campus numérique B3, IFSI).
- Organiser l'accès aux services et équipements à l'échelle des bassins de proximité pour pérenniser l'offre à la population, en lien avec les évolutions démographiques : maisons de santé ou cabinets médicaux en centralité, synergie entre équipements scolaires et services de proximité, petite enfance et jeunesse.

Affirmer la revitalisation urbaine comme opportunité à la structuration et le renforcement de l'offre commerciale

- Maintenir et renouveler la fonction commerciale de Vierzon : centre-ville multifonctionnel et traitement des espaces publics qualitatifs.
- Affirmer la complémentarité entre les différentes formes du commerce sur le territoire : fléchage des grandes et moyennes surfaces sur la zone de l'Orée de Sologne et le centre-ville de Vierzon, des petits commerces et des professions libérales non nuisantes dans les centralités.
- Adapter les linéaires commerciaux et permettre l'installation de nouveaux services dans les centralités (urbaines ou villageoises).
- La diversification de l'offre de services marchands et de commerces de proximité s'inscrit suivant une complémentarité entre les communes.

| Affirmer un maillage territorial cohérent et porteurs de complémentarités entre Ville et campagnes

	Part de l'effort de construction	Nb log. à produire sur 6 ans
Pôle de Vierzon	65,1 %	285
Bassins de proximité – Vierzon Cher	6,1 %	27
Pôles de proximité	23,3 %	102
Villages	5,5 %	24



Pôle de Vierzon

Pôles de proximité

Villages

Liens avec les territoires voisins

Axe 2 | Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

Le second axe du PADD vise à dynamiser l'économie du territoire de la CCVSB en s'appuyant sur ***ses ressources, son positionnement géographique stratégique et ses filières spécifiques.***

Il s'agit, pour le territoire, de mettre en avant son socle de ***savoir-faire, notamment industriels, la diversité et la vitalité de ses filières pour pérenniser ses zones d'activités et les diversifier.***

La mise en œuvre de cette stratégie s'accompagne d'une politique de ***complémentarité des offres urbaines et d'un renforcement des connexions entre les différents espaces du territoire****. Les élus de la CCVSB souhaitent ainsi faciliter l'accès aux services, commerces, emplois et équipements pour tous, en structurant les liaisons et en encourageant l'utilisation de* ***modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.***

Cette logique d'interaction entre mobilités, attractivité économique et équilibre territorial doit trouver un écho dans ***une offre de mobilités adaptée au profil du territoire****, à sa tonalité rurale, et aux besoins des populations.*





Axe 2 | Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

1. Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire

2. Moderniser les moteurs économiques (numérique, transition énergétique, armement, etc.) en s'appuyant sur la connectivité et les coopérations régionales avec Bourges, Châteauroux et Orléans

3. S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressources et activités locales

2.1 Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire

Les enjeux de décarbonation et de santé publique invitent à faire évoluer nos modes de vie et nos modes de déplacement. Aussi, l'affirmation d'une armature urbaine pour un maillage en équipements et services adapté s'accompagnera de la structuration des interconnexions entre les parties du territoire. Le territoire communautaire constitue une porte d'entrée majeure sur la région Centre Val de Loire, du fait de sa gare TER / Intercité, véritable nœud de réseau ferré national. Aussi, l'objectif est de poursuivre le renforcement de cette infrastructure (la gare, les voies ferrées), renforcement qui accompagne le renouveau des usages du train dans les modes de déplacement longue distance.

Faire émerger les secteurs gares comme pôles d'échanges multimodaux structurants

- Développer l'offre en services et commerces utilitaires aux abords de la gare de Vierzon, pour un véritable quartier gare.
- Améliorer l'intermodalité au niveau des gares par des aménagements propices aux modes doux et aux transports collectifs et organiser une offre de déplacements à l'échelle de chacun des bassins de proximité.
- Permettre l'intensification des tissus urbains mixtes aux abords des gares.

Engager les transitions en matière de mobilité durable

- Mailler le territoire par un réseau modes doux sécurisé (vélo/marche) à multiusage (déplacements du quotidien, itinérance).
- Accompagner le déploiement des services de partage et/ou de recharge : covoiturage, autopartage, bornes électriques ou décarbonées.
- Poursuivre la modernisation des infrastructures ferrées nécessaires au fret ferroviaire et au service national de desserte.

Favoriser la démobilité en limitant les besoins en déplacement

- Rechercher la mixité fonctionnelle des espaces urbains, pour une plus forte proximité entre emploi, résidence, et services / commerces.
- Adapter les espaces publics au sein de toutes les centralités (ville et villages) pour accueillir de nouvelles formes de services ambulants.
- Garantir une couverture numérique adaptée aux pratiques et aux besoins (dématérialisation, e-santé par exemple).
- Poursuivre les réflexions en matière de mobilité souple (transport à la demande) dans les secteurs les plus isolés et/ou les moins denses du territoire.

Pacifier les espaces traversés

- Autant que possible, aménager les espaces publics aux abords des routes principales (RD) pour limiter la vitesse et le flux poids lourds.

2.2 Moderniser les moteurs économiques en appui de la connectivité et les coopérations régionales

En intégrant ces trois axes – soutien aux filières emblématiques, collaboration régionale et qualité des espaces économiques – le territoire s'engage à développer une économie résiliente et porteuse d'opportunités qui permet de renforcer son attractivité économique et de promouvoir un développement équilibré et durable.

Accompagner le développement économique en appui de nos filières emblématiques

- Soutenir les activités économiques stratégiques pour maintenir un tissu d'activités sur l'ensemble du territoire : pérenniser les activités de fret (routier, ferré), soutenir l'industrie sous toutes ses formes, renforcer les activités du numérique (pôle numérique au B3, appuyer les activités liées à la situation « nœuds de réseaux » du territoire (multimodalité).
- Structurer et faire émerger une filière d'écoconstruction valorisant les ressources locales (bois d'œuvre, éco matériaux, matériaux biosourcés ou réemploi) et favorable à la circulation des matériaux : gestion des déchets de chantier ou de rénovation.
- Permettre la valorisation énergétique des potentiels présents en cohérence avec la qualité du territoire : filière photovoltaïque, filière méthanisation, filière géothermie (installation et activités de maintenance).
- Accompagner les activités agricoles et la transformation (industrie agroalimentaire).
- Pérenniser l'offre de soins au sens large (centre hospitalier, lieu de formation des infirmiers, spécialistes) pour une offre structurante et qui demeure adaptée aux besoins de la population.

Affirmer VSB comme partie prenante de la dynamique de reconquête partagée avec ses voisins

- Renforcer le rôle de Vierzon – Sologne – Berry dans les réseaux locaux et nationaux de valorisation économique : « Territoire d'industrie Berry Sologne », complémentarités avec Bourges et Châteauroux, « site industriel clé en main » sur le parc technologique de Sologne.
- Inscrire en complémentarité l'offre foncière et immobilière ainsi que de formation professionnelle avec Bourges, Châteauroux et Orléans.
- Prévoir une offre de logements adaptée aux étudiants, alternants / stagiaires et jeunes actifs en lien avec l'offre de formation locale.

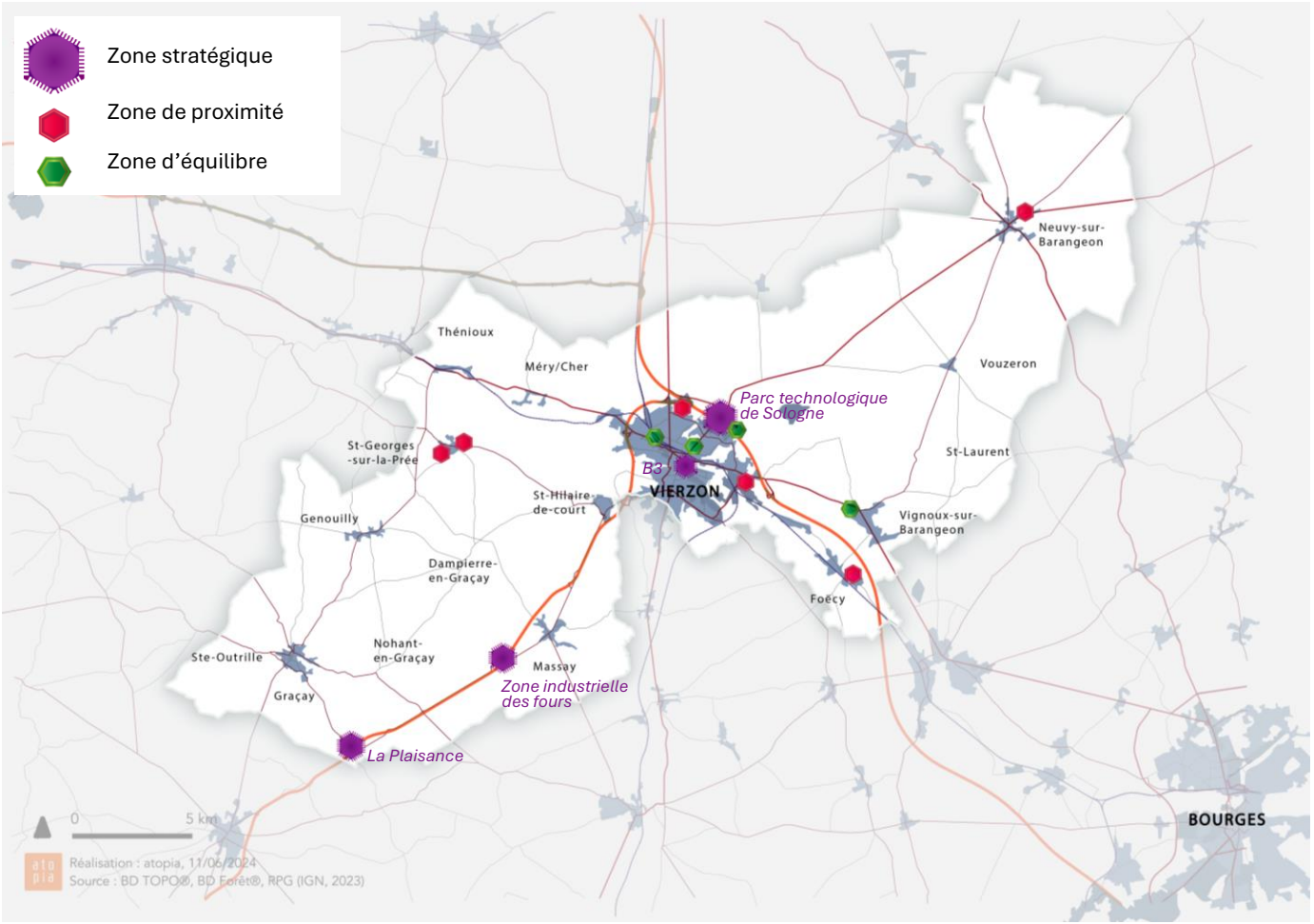
Renforcer la qualité des espaces à vocation économique

- Garantir la qualité environnementale, urbaine et paysagère des zones économiques existantes et futures – hors hub multimodal et espaces liés au ferroviaire, ainsi que leur insertion dans leur site d'implantation, en traitant les interfaces avec les espaces agricoles et naturels, les secteurs résidentiels.
- Assurer l'accessibilité, notamment par les transports en commun (Vierzon) et les modes doux, aux zones d'activités économiques.
- Développer la mixité fonctionnelle à travers une offre de services aux entreprises et aux salariés.
- Accompagner la densification, la réhabilitation et la requalification des zones d'activités existantes pour limiter la consommation de nouvelles surfaces naturelles à destination d'activités économiques, en intégrant aux réflexions de réaménagement la gestion de eaux pluviales ou la désimperméabilisation des sols.

Valoriser les espaces d'activités économiques

- Prioriser le renouvellement urbain pour l'aménagement d'espaces à vocation économique : mobilisation des friches, changements d'usages, modularité, densification et requalification des espaces (remembrement, finalisation de la commercialisation).
- Poursuivre l'aménagement des espaces d'activités économiques.
- Accompagner le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire communautaire.
- Flécher le développement logistriel au droit des nœuds d'infrastructures majeures de transport : axes ferrés Paris <> Vierzon, Nantes <> Vierzon <> Lyon, autoroutes A20 et A71.
- Accompagner le développement des activités économiques en appui de l'armature urbaine de VSB, au travers d'une offre foncière et immobilière complète et de qualité, et en cohérence avec la stratégie du SCoT du PETR Centre Cher.

Armature économique de la CC Vierzon – Sologne – Berry



2.3 S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressources et activités locales

Fort de la diversité de ses paysages à l'identité forte – Sologne au Nord, Champagne berrichonne au Sud – la CCVSB aspire à développer des activités économiques valorisant ses ressources propres qui permettraient d'intensifier les liens entre économie locale et territoire. Cet objectif d'approvisionnement local et de proximité vise également à favoriser et consolider les petites structures ancrées dans le tissu économique local qui jouent un rôle crucial dans la diversification de l'économie rurale et la création d'emplois locaux.

Assurer une vocation pour chacune des parties du territoires dans le respect des particularités paysagères

- Pérenniser les activités agricoles de la Champagne berrichonne en permettant leur diversification économique et en travaillant sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles dans la plaine.

- Appuyer les activités sylvicoles et forestières en Sologne au travers d'un renouvellement des essences, le maintien et la modernisation des entreprises sylvicoles et le développement de débouchés par la constitution d'une filière bois diversifiée (bois d'œuvre, bois énergie, bois d'industrie).

- Dans la vallée du Cher : dans une stratégie globale vers la résilience territoriale, il s'agira d'intégrer le risque d'inondation aux opérations de réaménagement des espaces d'activités économiques ; la valeur patrimoniale de Vierzon pour affirmer sa vocation touristique de carrefour, entre Sologne et vignobles, entre Val de Loire et Bourges est également soutenue.

- En appui du Projet Alimentaire Territoriale, accompagner la diversification des productions alimentaires (légumes, fruits) et prévoir les espaces nécessaires (agroforesterie en Sologne, maraîchage en vallée du Cher, points de vente directe, etc.).

- Exploiter les potentiels économiques de la valorisation touristique du territoire par un positionnement transversal Solgne / Cher / Champagne berrichonne axé sur la nature, la gastronomie, l'hébergement notamment insolite, la restauration, la pêche et la chasse.

Pérenniser les petites unités artisanales et industrielles en milieu rural

- Permettre l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans les pôles urbains, les centres-bourgs et les communes rurales pour maintenir des tissus urbains mixtes et un potentiel d'emploi en milieu rural (hors besoins fonciers liés au développement, à la diversification des sièges agricoles et à leur création).

- Répondre à des besoins d'accueil spécifiques de l'artisanat, de TPE-PME et au développement des entreprises existantes sur l'intercommunalité.

- Maintenir la vocation économique des centralités (centre-ville, centres-bourgs) en lien avec la stratégie ACV / ACB / Villages d'avenir (Ste-Outrille / Graçay).

Assurer une vocation pour chacune des parties du territoires dans le respect des particularités paysagères

- Sologne – filière bois complète, biomasse et tourisme Nature
- Berry – agriculture et agroalimentaire, énergie
- Vallée du Cher – tourisme fluvial, patrimoine bâti, loisirs et nature

Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire

- Renforcer l'urbanité des secteurs gares (multifonctionnalité, qualité des espaces)
- Voies ferrées – nœud ferroviaire national stratégique
- Valoriser les mobilités actives et douces sur l'ensemble de VSB

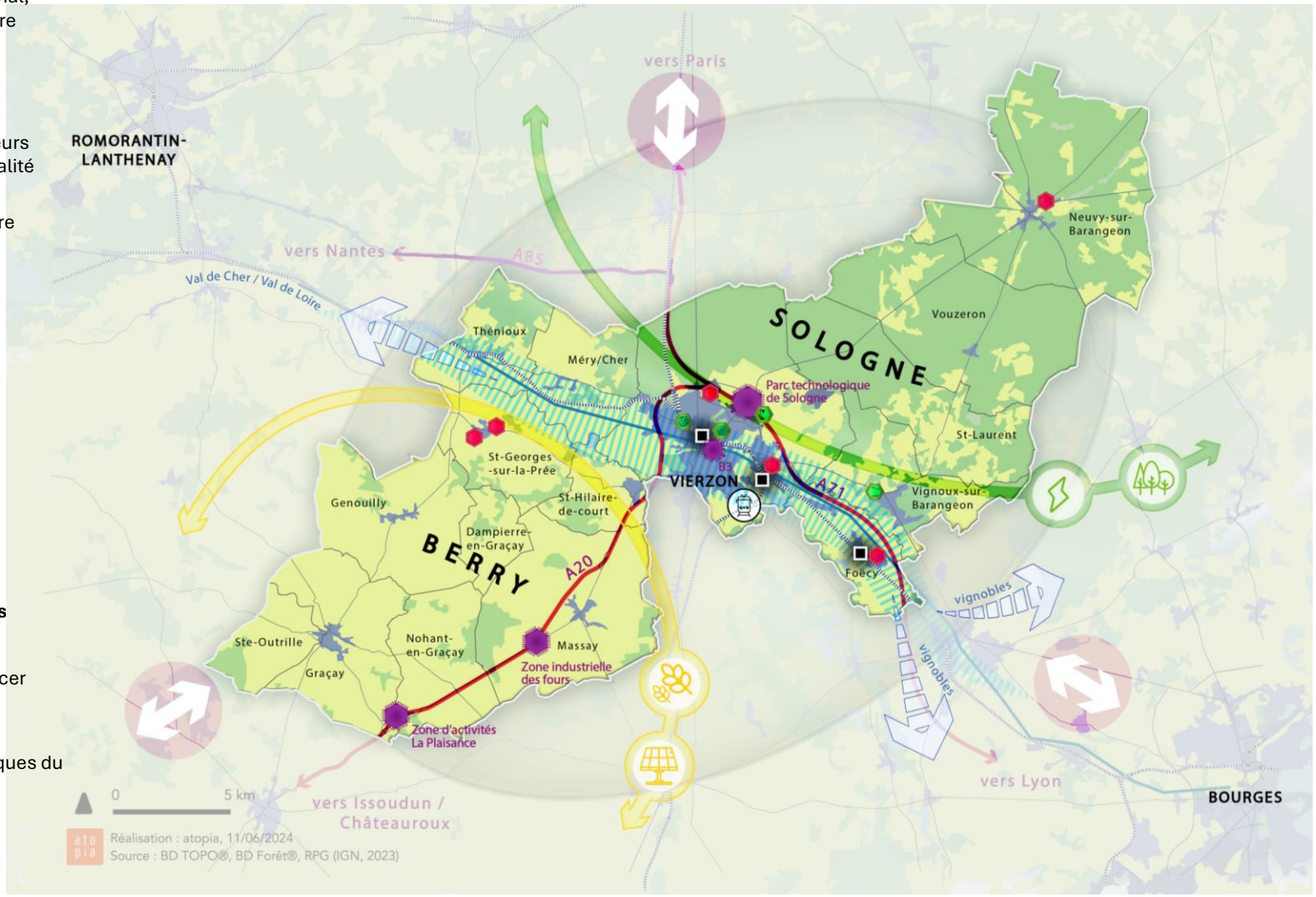
Valoriser les espaces d'activités économiques

- Zone stratégique
- Zone de proximité
- Zone d'équilibre

Moderniser les moteurs économiques en appui de la connectivité et les coopérations régionales

- Filières économiques à renforcer
- Intégrer les itinéraires touristiques du Centre-Val de Loire
- Renforcer les échanges et les interactions avec les villes moyennes voisines

| Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité



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

Ce troisième axe vise à assurer le développement du territoire dans le respect des systèmes écologiques, des patrimoines et des personnes.

La CCVSB souhaite adopter ***un modèle de développement à faible impact sur l'environnement et les ressources****, afin d'améliorer durablement la qualité des espaces de vie, de préserver les milieux naturels remarquables ainsi que les patrimoines du quotidien, et de limiter les effets du changement climatique.* ***La Communauté de communes considère la nature et les fonctionnalités du maillage écologique comme essentielles au bien-être et à la préservation d'un cadre de vie attractif et paisible.***

En tant que territoire à dominante rurale, la CCVSB tient à ***préserver la richesse et la vitalité de son activité agricole, élément fondamental de son identité.*** *La valorisation économique du territoire de VSB passe également par* ***une meilleure mise en valeur de ses patrimoines naturels, culturels et bâtis, afin de renforcer son potentiel touristique et de loisirs.***



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

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

3.1 Accélérer l'adaptation du territoire aux défis climatiques en s'appuyant sur les ressources locales

En réponse aux phénomènes météorologiques de plus en plus extrêmes et aux changements environnementaux rapides qui accroissent les risques, il est impératif de développer des stratégies de gestion et de résilience qui tirent parti des atouts et des ressources spécifiques à chaque partie du territoire de VSB.

Engager VSB dans la résilience face aux effets du changement climatique

- Concevoir des bâtiments sobres intégrant les principes de bioclimatisme de manière à atteindre le confort d'hiver et d'été en limitant le recours à l'énergie.
- Intégrer la diversité des risques liés à l'eau par le maintien voire la restauration de la fonctionnalité du réseau hydrographique, le désimperméabilisation des sols et la végétalisation des espaces de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales.
- Préserver les secteurs soumis aux aléas naturels de l'urbanisation : axe de ruissellement, remontée de nappe, feux de forêt (gestion du risque, préservation des espaces forestiers).

Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire

- Favoriser les rénovations énergétiques des bâtiments quel que soit leur usage tout en préservant les identités bâties locales solognotes et berrichonnes.
- Envisager le développement d'un réseau de chaleur urbain desservant les secteurs les plus denses et les grands équipements publics de Vierzon, et son extension aux communes limitrophes.
- Permettre le développement encadré des installations de production d'énergies renouvelables en veillant à leur intégration paysagère et environnementales des installations photovoltaïques en toiture et ombrières, et photovoltaïques au sol sur les espaces déjà artificialisés, du développement éolien, et des projets de production en lien avec la biomasse (bois-énergie, méthanisation…).
- Assurer la décarbonation (cf. point supra) et limiter la consommation du parc bâti autant en phase construction qu'en phase de vie.

Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau

- Assurer la préservation de la ressource en eau en sanctuarisant les aires d'alimentation de captage.
- Assurer l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- Prévoir l'aménagement urbain dans les secteurs déjà desservis par des réseaux urbains performants et pour lesquels le réseau d'assainissement est en capacité suffisante.
- Favoriser le réemploi des eaux pluviales et des eaux grises pour limiter les pressions sur la ressource en eau potable.

3.2 Soutenir la valorisation touristique du territoire

La CCSVB souhaite se positionner comme une destination touristique attractive et durable. Pour ce faire, le territoire s'engage à renforcer son positionnement touristique promouvant ses patrimoines, source de visibilité et de rayonnement. Cependant, cet essor touristique sera orchestré de manière à préserver la qualité des espaces naturels, à respecter la qualité de vie des habitants.

Préserver le patrimoine bâti et naturel local

- Protéger les éléments du petit patrimoine et du patrimoine du quotidien marqueurs des savoir-faire et de l'histoire locale (patrimoine religieux et industriel, patrimoine lié à l'eau, patrimoine agricole, patrimoine civil).
- Veiller à la qualité des paysages du quotidien par le respect des vues et cônes de vue à respecter.
- Ménager une place forte à la nature en ville, comme écrin des patrimoines bâtis et des identités locales.

Organiser une offre touristique vertueuse qui valorise les identités locales

- Organiser l'itinérance douce vélo, circuits de randonnée...) à l'échelle de VSB et en lien avec les territoires voisins (Canal de Berry, Loire à Vélo) pour développer une offre dans l'ensemble du territoire.
- Valoriser le patrimoine du territoire notamment au travers du projet de labélisation Ville d'art et d'histoire Vierzon.
- Développer l'offre d'hébergements touristiques diffuse dans le respect des sites naturels, agricoles et forestiers.
- Proposer une offre de tourisme rural liée aux savoir-faire agricoles locaux, aux activités (chasse, pêche, industrie, artisanat, viticole, etc.) et aux activités liées à l'eau (écluses, canal, patrimoine hydraulique)

Améliorer l'image touristique du territoire

- Diversifier l'offre de restauration et l'offre d'hébergements touristique d'affaire pour structurer une offre touristique locale.
- Accompagner la stratégie touristique basée sur l'identité et l'authenticité du territoire en misant sur une offre patrimoniale et de pleine nature (offre HQE) qui contribue à la valorisation des paysages et des continuités écologiques.
- Révéler la richesse du patrimoine paysager et bâti : églises au clocher torse, maisons à pan de bois, châteaux, prieuré, abbatiale, passé industriel, etc.
- Valoriser les atouts culturels et festifs du territoire pour faire rayonner et amplifier l'offre touristique de nature : canal de Berry, véloroute, Estivales du canal, etc.

3.3 Accompagner les évolutions des systèmes productifs à la faveur d'une plus forte proximité avec le territoire

Les espaces agricoles et forestiers du territoire jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité et contribuent à l'attrait du cadre de vie pour les habitants. La collectivité aspire à valoriser ces espaces en promouvant une agriculture de proximité et en aménageant des espaces de transition. Elle encourage aussi une diversification des activités en faveur d'une plus forte proximité avec le territoire et ses habitants et pour garantir une agriculture durable, résiliente et économiquement viable.

Pérenniser les espaces agricoles

- Protéger les terres agricoles, naturelles et forestiers en limitant leur artificialisation par une réduction a minima de 54,5% de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux 10 dernières années.
- Assurer la capacité des circulations agricoles (engins et bétails) en maintenant les voies et chemins agricoles, en organisant le stationnement dans les cœurs de bourg pour libérer l'espace public et permettre la circulation des véhicules agricoles larges et de grand gabarit, en aménageant des traversées de cœur de bourg adaptées au passage des engins larges dans le respect du caractère patrimonial et paysager des bourgs et communes rurales et en sécurité des piétons.
- Encourager le développement et la diversification des activités agricoles : accueil à la ferme, point de vente directe, maraîchage, circuits courts, approvisionnement local, production d'énergies vertes (méthanisation, solaire, biomasse...) et de matériaux biosourcés...

Assurer la coexistence des exploitations agricoles avec les secteurs résidentiels

- Limiter les zones de contact entre les espaces cultivés et les espaces habités.
- Veiller au respect des périmètres de réciprocité avec les installations agricoles et les exploitations agricoles.
- Disposer des espaces transitoires entre espaces urbains et espaces agricoles pour la diversification et la sensibilisation pédagogique aux enjeux de l'agriculture.

Développer une synergie entre agriculture et production énergétique

- Autoriser, dans un cadre intégrant les enjeux environnementaux et paysagers, la mise en place de solutions de production d'énergies renouvelables locales : méthanisation, production d'hydrogène.
- Renforcer et maintenir les éléments constitutifs du paysage local (haies, boisements, forêts) en assurant leur entretien et en renforçant leur intégration dans des filières énergétiques.
- Accompagner la mise en place de système de production agro-forestier.

3.4 Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces

La CCVSB aspire à adopter un modèle de développement à faible impact sur l'environnement et les ressources, dans le but d'améliorer de manière durable la qualité des espaces de vie. Cette démarche vise à préserver et valoriser les milieux naturels remarquables ainsi que les patrimoines du quotidien, tout en limitant les effets néfastes du changement climatique sur les patrimoines humains et écologiques. Il s'agit de décloisonner la biodiversité, afin d'en assurer le renouvellement dans tous les espaces : urbains, agricoles, naturels, remarquables comme plus ordinaires.

Préserver la fonctionnalité du maillage écologique

- Développer la notion de Trame Verte Bleue et Noire en assurant la recherche des continuités écologiques de jour comme de nuit
- Préserver les caractéristiques paysagères et écologiques des différentes entités territoriales de VSB, entre espaces forestiers de Sologne, plaine agricole de Champagne berrichonne, et espaces humides de la vallée du Cher.
- Préserver de toute urbanisation et remettre en état les écosystèmes aquatiques et humides (limitation de leur enfrichement) : vallée du Cher, de l'Arnon et du Barangeon, réseaux de mares de Sologne, étendues d'eau et zones humides de la Champagne.
- Orienter les choix de développement de manière à réduire la pression sur les secteurs sensibles (réservoirs de biodiversité, corridors, secteurs de fracture)
- Conserver le couvert arboré de VSB sous toutes ses formes (haies, bosquets, massif forestier)
- Assurer les continuités écologiques entre grands espaces boisés, en agissant notamment sur la réduction de l'engrillagement
- Mettre en synergie pratiques agricoles et besoin d'ouverture des milieux de manière à assurer la préservation des pelouses et prairies (pâturage)

Mettre en œuvre un urbanisme de la nature

- Favoriser une densification douce des espaces déjà bâtis en préservant des espaces libres et en pleine terre et en assurant les continuités physiques avec les espaces d'intérêt.
- Faire de la préservation et du développement de la biodiversité un des objectifs de la conception des nouveaux projets de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs de friches, et les secteurs d'aménagement futurs.
- Requalifier les espaces publics dans une optique d'amélioration de leur capacité d'accueil pour la biodiversité par des actions de désimperméabilisation des sols et de végétalisation notamment.
- S'appuyer sur les futurs projets pour intégrer plus finement les continuités écologiques en milieu urbain, notamment dans les espaces les plus denses, et favoriser largement la présence de la nature en ville et dans les espaces bâtis.
- Travailler sur les liens entre le maillage écologique territorial et le maillage écologique de chaque village et ville : identifier des continuités.
- Renforcer la diversité des habitats et l'accueil de la biodiversité dans les projets urbains.


vierzon
sologne
berry
communauté
de communes