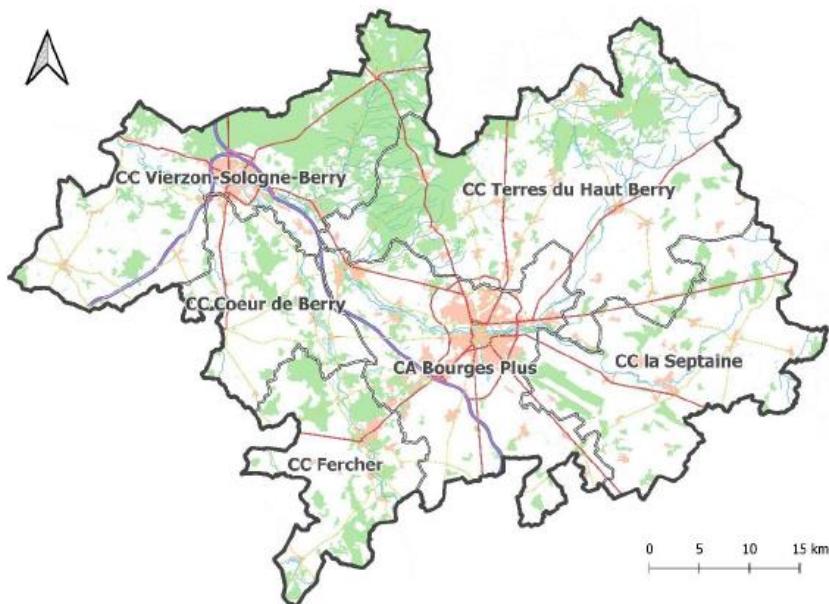


**DÉPARTEMENT du CHER****Projet SCoT Avord-Bourges-Vierzon  
PETR Centre-Cher****RAPPORT D'ENQUÊTE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du 27 octobre 2025 au 28 novembre 2025

Commission d'enquête :

Didier RAFFAULT président

Jean-Philippe BRINGAULT

Jean-Louis HAYN

## Table des matières

1 Généralités	<b>6</b>
1.1 Objet de l'enquête	6
1.2 Cadre juridique	6
1.3 Présentation du projet	6
1.4 La concertation	8
1.4.1 L'Activité économique :	8
1.4.2 L'attractivité, les services, le cadre de vie	8
1.4.3 La transition	8
1.5 L'historique du projet	8
1.6 Les objectifs du SCOT	9
1.6.1 La démarche :	9
1.6.2 Les enjeux démographique et d'habitat :	9
1.6.3 L'économie :	9
1.6.4 Mobilités et équipements :	9
1.6.5 Paysage et aménagement :	10
1.6.6 Biodiversité et ressource en eau :	10
1.6.7 Air énergie et climat :	10
1.7 La stratégie :	10
<b>2. Contenu du dossier soumis à enquête</b>	<b>11</b>
2.1 La composition du dossier	11
2.2 Le Projet d'aménagement Stratégique (PAS)	12
2.2.1 Le positionnement et la stratégie par l'aménagement durable du territoire à l'horizon 2044.	12
2.2.2 Un territoire qui compose avec la nature, ménage ses ressources et mets en scènes ses richesses patrimoniales	13
2.2.3 L'économie, moteur du rayonnement du territoire et de sa cohésion.	13
2.2.4 Un cadre de vie attractif et un maillage solidaire qui valorise la proximité.	14
2.3 Le Document d'Orientation et Objectifs (D.O.O.)	15
2.3.1 Objectifs liés à la préservation des ressources naturelles de la biodiversité	15
2.3.2 Les objectifs liés au développement économique	16
2.3.3 Les objectifs liés au cadre de vie, à l'habitat et au patrimoine.	17
2.4 Le Diagnostic de l'Existant	19
2.4.1 L'économie des flux	20

2.4.2 Le mode de développement	21
2.4.3 L'équilibre du territoire	22
2.4.4 Le cadre de vie	23
2.4.5 L'adaptation aux grands défis d'aménagement	24
2.5 La compatibilité du SCoT avec les plans supérieurs	25
2.6 Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)	25
2.7 L'Évaluation Environnementale et le suivi du SCOT	25
2.8 Dispositif de suivi et indicateurs	26
2.8.1 Indicateurs de suivi et modalités de mise en œuvre	27
2.8.2 Indicateurs de suivi et modalités de mise en œuvre	28
2.9 Avis des Personnes Publiques Associées et autres structures consultées	29
2.9.1 MRAe et Réponse du maître d'ouvrage	29
2.9.2 Les avis favorables avec remarques :	30
2.9.3 Les avis favorables sans remarque :	32
2.9.4 Les entités qui, par ses décisions, ne se prononcent pas :	32
2.9.5 La DDT	32
<b>3 Organisation de l'enquête</b>	<b>33</b>
3.1 Désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif	33
3.2 Préparation de l'enquête	34
3.3 Fonctionnement de la commission	34
3.4 Arrêté d'ouverture d'enquête	34
<b>4. Déroulement de l'enquête</b>	<b>35</b>
4.1 Arrêté du porteur de projet	35
4.2 Période, durée	35
4.3 Permanences	35
4.4 Information du public	36
4.4.1 Affichage réglementaire	36
4.4.2 Parution dans les journaux	36
4.4.3 Consultation du dossier dans les lieux de permanence	37
4.4.4 Consultation dématérialisée du dossier	37
4.4.5 Auprès du PETR	37
4.4.6 Autres moyens utilisés par les municipalités	37
4.5 Contribution du public	37

4.6 Climat et Incidents	38
4.7 Participation du public	38
4.7.1 Relations comptables des contributions	38
4.7.2 Synthèse des contributions registre dématérialisé et registres papier	42
4.7.3 Avis des personnes associées MRAe, DDT, Chambre Agriculture	43
4.7.4 Questions de la commission d'enquête	47
4.8 PV de Synthèse	49
4.9 Réponse en mémoire du maître d'ouvrage	50
4.10 Clôture de l'enquête et modalité de transfert des registres	92

## Glossaire

Ae : Autorité environnementale

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

DAACL : Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique

DDT : Direction Départementale des Territoires

DOO : Document d'Orientations et Objectifs

EIE : Etat Initial de l'Environnement

ENR : Energie Renouvelable

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ERC : Eviter Réduire, Compenser

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PAS : Projet d'Aménagement Stratégique

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal

PLUi : Plan Local

PPA : Personne Publique Associée

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestions des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

STRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

TVN : Trame Verte et Bleue

ZAE : Zone d'Activités Economiques

# 1 Généralités

## 1.1 Objet de l'enquête

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 qui composent le Pôle Territorial et Rural (PETR) Centre-Cher dans une durée qui va jusqu'en 2044.

Le SCoT représente le document de référence pour l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU - PLUi) et des cartes communales.

Le SCoT n'a pas vocation à déterminer, comme un PLU ou PLUi, l'utilisation du sol à la parcelle, c'est-à-dire leur constructibilité.

## 1.2 Cadre juridique

Le projet d'un SCoT est en principe encadré par des dispositions législatives du code de l'urbanisme suivantes :

- L'article 141-2 précise le contenu du SCoT qui doit comprendre
  - o Un rapport de présentation ;
  - o Un PADD ;
  - o Un DOO
- dans ses articles L 141-4 et R 141-1 et suivants qui définissent les modalités de l'agrément des associations de protections de l'environnement ;
- dans ses articles R 141-21 à R 141-26 le code de l'urbanisme définit les conditions applicables aux associations, organismes ou fondations.

Par ailleurs, conformément à l'article L143-22 du code de l'urbanisme, le projet de SCoT arrêté est soumis à enquête publique encadrée par le chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement.

Les articles R123-2 et R123-27 de ce même code précisent la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

La notion de (ZAN) Zéro artificialisation nette apparaît pour la première fois avec la loi climat et résilience du 22 aout 2021 fixant le Zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Elle a également établi un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers d'ici 2030.

De la découle la loi (ZAN) du 20 juillet 2023 visant à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en œuvre de celle-ci tout en accordant certains assouplissements.

## 1.3 Présentation du projet

La démarche de Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon a été initié par le comité syndical du Syndicat Intercommunal pour la Révision et le suivi du schéma Directeur de l'Agglomération Berruyère (SIRDAB) devenu PETR en 2019. Le

13 novembre 2019, la conférence des maires du PETR a permis de faire partager les principaux constats des diagnostics.

Le PETR Avord-Bourges-Vierzon se compose de 6 EPCI dont une agglomération de communes et 5 communautés de communes soit un total de 97 communes :

**Bourges Plus** 17 communes

**Vierzon-Sologne-Berry** 15 communes

**Terres du Haut Berry** 30 communes

**Cœur de Berry** 11 communes

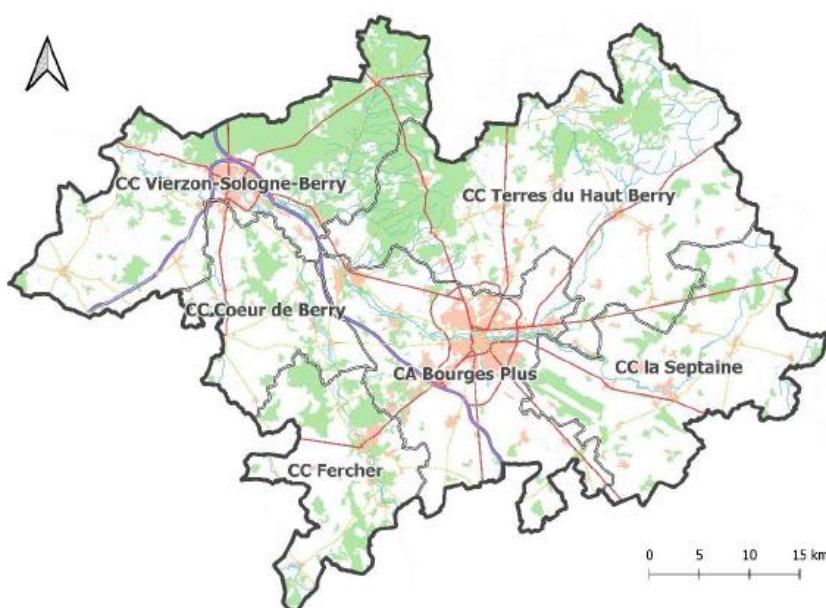
**FerCher** 9 communes

**La Septaine** 15 communes

Le Schéma de Cohérence Territorial est un document stratégique de planification établit à l'échelle d'un ou plusieurs bassins de vie qui doit établir un projet d'aménagement à l'horizon 20 ans. Il met en cohérence à l'échelle d'un ou plusieurs bassins de vie les politiques d'aménagement en matière d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement et paysage, de transitions climatiques ou encore de sobriété foncière. Le SCoT construit également à son échelle les équilibres locaux entre les espaces qui composent son périmètre.

Sa valeur ajoutée repose sur sa capacité à mettre en cohérence les politiques d'aménagement et à les appréhender à l'échelle du bassin de vie.

Le SCoT a pour mission essentielle de définir les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces qui s'accompagne depuis la loi Climat et Résilience d'une trajectoire de sobriété foncière permettant d'atteindre l'objectif **Zéro Artificialisation Nette** fixé par le législateur **en 2050**.



Le projet de SCOT Avord Bourges Vierzon a la particularité que le PETR Centre Cher soit le maître d'ouvrage ainsi que l'organisateur du projet

## 1.4 La concertation

Dans sa globalité le PETR s'est donné les moyens de ses ambitions :

- avec la mise en place de douze réunions publiques tenues au sein de chaque EPCI soit deux par EPCI ;
- par communiqués et annonces via la presse et les sites internet des EPCI et des mairies ;
- par la diffusion des observations et avis issus des registres de concertation mis à la disposition du public, des courriers et e-mails favorisant le débat.

Beaucoup de sujets abordés avec des thèmes redondants tel que l'identité économique, les enjeux environnementaux, écologiques et de mobilité.

### 1.4.1 L'Activité économique :

- Avec la mise en valeur du savoir-faire en matière de défense.
- L'agroalimentaire pas assez mise en valeur mais aussi des pratiques à revoir.
- Déploiement du secteur de la cyber sécurité du secteur de la pyrotechnie.
- Des aménagements spécifiques en termes de fonciers et immobiliers.
- Un besoin de dialogue avec l'extérieur
- Mieux exploiter le potentiel touristique.

### 1.4.2 L'attractivité, les services, le cadre de vie

- L'identité territoriale, la fidélisation de la population, l'offre des services et équipements en matière d'éducation soin enseignement.
- Redynamisation des centres villes et centres bourgs.
- La remobilisation des logements vacants.
- La préservation des commerces existants et la consolidation de l'offre existante.

### 1.4.3 La transition

- L'amélioration des réseaux d'eaux potable.
- Des positions contrastées concernant les nouvelles énergies.
- Le renouvellement du parc de logements et comment remédier aux passoires thermiques.
- Les incidences du schéma en termes d'émission de gaz à effet de serre.

## 1.5 L'historique du projet

Le périmètre initial du premier SCOT de 2013 intégrait 60 communes et 6 EPCI. Mais en cours de finalisation de ce premier SCOT le périmètre de 2 EPCI a évolué ainsi les communes de Vorly et Lissay Lochy ont intégré la communauté de communes de Bourges plus et les communes de Mareuil sur Arnon et Saugy ont intégrées la communauté de commune FERCHER pays Florentais.

Suite à la mise en œuvre du SDCI au 1/01/2017 les 6 EPCI concernées ont validées leur maintien dans le SIRDAB.

C'est à l'issue du comité syndicale du SIRDAB le 5 juillet 2018 que le SCOT Avord Bourges Vierzon est né. Ce schéma arrêté sur un périmètre défini le 14 novembre 2017 couvrira les

territoires réunis de 6 établissements publics de coopération intercommunal (EPCI) Bourges plus, Vierzon-Sologne-Berry, Village de la forêt, Terres du Haut Berry, Fercher pays Florentais, La Septaine, et Cœur de Berry ce qui en fait le plus vaste périmètre de la région Centre Val de Loire en regroupant pas moins de 97 communes.

## 1.6 Les objectifs du SCOT

### 1.6.1 La démarche :

Le SCoT est issu d'un processus visant à s'adapter aux politiques d'aménagement, aux évolutions du territoire, et aux enjeux environnementaux. Il est issu de plusieurs schémas conçus à l'échelle régionale issue du STRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires). L'objectif de ce SCoT est plus ambitieux que le demande la loi climat et résilience d'août 2021. En effet la trajectoire de sobriété foncière vers le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 passe par 3 phases :

Surfaces maximales d'espace par période en ha	2021-2030	2031-2040	2041-2044	Total 2021-2044
<b>Total SCoT</b>	448	238	39	725
<b>Taux de réduction</b>	<b>- 61%</b>	<b>-48%</b>	<b>-38%</b>	

### 1.6.2 Les enjeux démographique et d'habitat :

Le territoire est confronté à un déclin démographique important caractérisé par un vieillissement de la population, de là résulte un solde naturel négatif.

Pour cela il faut attirer de nouvelles populations notamment des jeunes actifs en familles. De plus un effort doit être porté sur la gestion de la vacance des logements existants en favorisant leurs réhabilitations. En parallèle il faudra produire une offre de nouveaux logements plus adaptées aux modes de vie actuel tout en tenant compte de l'accessibilité.

### 1.6.3 L'économie :

Le positionnement même de ce PETR fait apparaître des pôles d'excellence tel que l'armée les industries de la défense l'agro-alimentaire. On voit naître des secteurs porteurs comme le numérique et la logistique grâce à sa position géographique centrale.

De plus l'obtention du label Bourges capitale européenne de la culture 2028 est susceptible de générer des retombées économiques non négligeables, trois axes en découlent :

- Renforcer la position économique et valoriser les filières d'excellence existantes.
- Requalifier les friches industrielles existantes et optimiser les zones d'activités existantes
- Soutenir l'agriculture locale et encourager la diversification des pratiques.

### 1.6.4 Mobilités et équipements :

Le maillage routier et ferroviaire existant est jugé structurant.

Quatre axes de travail apparaissent :

- Réduction à la dépendance de la voiture individuelle.
- Développer une offre cyclable cohérente.
- Revitaliser les centres villes et les bourgs en proposant une offre commerciale adéquate.
- Renforcer l'offre de soins de proximité garantissant un accès équitable aux différents services publics.

#### 1.6.5 Paysage et aménagement :

L'étendue de ce SCoT nous apportent une variation de paysages s'étendant des plaines de la champagne berrichonne en passant par les vallées de l'Yévre de L'Auron et du Moulon avec de grands massifs forestiers tel que les forêts de Vierzon ou d'Allogny.

Trois axes apparaissent :

- La maîtrise de l'artificialisation des sols.
- La préservation de la diversité et de la qualité des paysages.
- L'adaptation des formes urbaines avec des modèles plus compactes.

#### 1.6.6 Biodiversité et ressource en eau :

Le secteur concerné abrite une richesse écologique certaine représenté par une trame verte et bleue composée de forêts, prairies, zones humides, bocages et cours d'eau.

La préservation de la biodiversité est présentée en quatre axes :

- Préservation et restauration des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.
- Intégration des objectifs de préservation de la biodiversité.
- Préservation et restauration de la qualité écologique des cours d'eau et des zones humides.
- Renforcement de la cohérence entre projets d'urbanisation et gestion de l'eau.

#### 1.6.7 Air énergie et climat :

La transition et la réduction de l'empreinte carbone sont des impératifs pour le territoire.

Trois axes en découlent :

- Réduction de la consommation d'énergie
- Introduction des objectifs de neutralité carbone et amélioration de la qualité de l'air.
- Limitations des nuisances industrielles et sonores.

### 1.7 La stratégie :

Le Projet d'Aménagement stratégique (PAS) est la pièce maîtresse du SCoT.

Elle représente la vision politique du PETR en matière d'aménagement elle répond à un objectif de valorisation du rôle du territoire tout en structurant le sud régional.

Cette ambition se traduit par la volonté d'être reconnu pour sa capacité à concilier un développement économique et une préservation environnementale solide.

Ce projet s'organise pour accueillir dans les meilleures conditions 10 000 habitants et ainsi revenir à la démographie des années 1990. Cette stratégie se compose de 3 axes :

## Axe 1 territoire qui :

- Compose avec la nature,
- Ménage ses ressources en eau
- Met en scène ses richesses patrimoniales

## Axe 2 l'économie qui :

- Maintient les conditions d'accueil et de développement
- Préserve l'agriculture et favoriser son adaptation aux effets climatiques
- Renforce l'offre touristique
- Développe le mix énergétique

## Axe 3 Cadre de vie attractif et maillage solidaire qui valorise la proximité

- Des villes, bourgs et villages animés, adaptés aux enjeux de demain
- Un maillage solidaire en faveur de la proximité et d'une offre résidentielle attractive
- Des mobilités au service de la proximité et de l'interconnexion du territoire

## 2. Contenu du dossier soumis à enquête

### 2.1 La composition du dossier

N° Documents	Intitulé	Nbre de pages
Doc 0	Arrêté N° 2025/03 du 08 octobre 2025	5 pages
Doc 1.1	Projet d'aménagement Stratégique	46 pages
Doc 1.2	Document d'Orientation et d'Objectifs	92 pages
Doc 1.3	Annexes	455 pages
Doc 1.4	Annexes	221 pages
Doc 2	Avis d'autorité environnemental et réponse PETR	35 pages
Doc 3	Avis des personnes associées et des autres structures consultées	124 pages
Doc 4	Notice de présentation et textes régissant l'enquête publique	12 pages
Doc 5	Résumé non technique	20 pages
Doc 6	Projet de Scot	35 pages
Doc 7	Les actes administratifs relatifs à la démarche	36 pages
	<b>Soit un Total de</b>	<b>1081 pages</b>

## 2.2 Le Projet d'aménagement Stratégique (PAS)

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) est le projet politique qui définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon 20 ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent.

Dans le projet présenté à l'étude, le PAS de ce SCoT précise plusieurs enjeux, dont le positionnement s'articule autour de 3 principes :

- La valorisation du rôle du territoire dans la structuration du Sud régional ;
- La capitalisation sur les atouts et les complémentarités locales en intégrant les impératifs de transitions énergétiques et écologiques garants de la durabilité de activités ;
- Le renforcement des fonctions supérieures et des coopérations.

### 2.2.1 Le positionnement et la stratégie par l'aménagement durable du territoire à l'horizon 2044.

Dans une logique d'équilibre au sein de la région Centre Val De Loire, le territoire du SCoT apporte plusieurs contributions structurantes qu'il serait souhaitable de confronter :

- Le développement et l'irrigation économique ;
- Le dynamisme culturel et le dynamisme des espaces de vie ;
- L'accès aux services supérieurs pour la population ainsi qu'aux mobilités et aux grands axes de flux ;
- Les coopérations avec les bassins de vie et les pôles économiques proches.

Pour affirmer et mettre en avant les atouts du territoire, le PETR valorise :

- Le poids de BOURGES (et du pôle berruyer) en tant que centre économique ;
- Les nœuds de mobilité de BOURGES et de VIERZON ;
- Le maillage territorial et la complémentarité Urbain – Rural ;
- La dimension productive du territoire et son tissu industriel ;
- Les fonctions stratégiques à l'échelle nationale ou régionale.

Pour apprécier les fonctions supérieures et les coopérations, le projet confronte, développe et valorise, à toutes les échelles, les coopérations territoriales.

Pour les fonctions supérieures :

- Renforcer les pôles d'enseignement supérieur et de formation ;
- Conforter la recherche et l'innovation ;
- Maintenir les capacités de développement du pôle défense (secteur stratégique d'intérêt national) ;

Améliorer les liaisons ferrées telles que :

- Ligne POLT ;
- Ligne PARIS – BOURGES – MONTLUCON ;
- Axe LYON – NANTES.

Pour les coopérations à entretenir et développer :

- L'offre de soins ;
- Le tourisme, le sport, les loisirs ;

- Le lien avec le label, territoire d'industrie ;
- Les synergies économiques ;
- Les mobilités et les services à la population.

## 2.2.2 Un territoire qui compose avec la nature, ménage ses ressources et mets en scènes ses richesses patrimoniales

Afin de préserver la biodiversité et les activités qui contribuent à son maintien le projet semble :

- Préserver les trames vertes et bleues et valoriser les services rendus au territoire par la nature
- Améliorer la qualité des paysages, des sols et de l'air ;
- Lutter contre les îlots de chaleur ;
- Restaurer les capacités d'infiltration de l'eau dans les sols ;
- Maîtriser les ruissellements et le risque des inondations ;
- Participer au fonctionnement des activités agricoles et forestières (des milieux forestiers couvrent de vastes espaces au nord du SCoT) ;
- Assurer la présentation des milieux bocagers et des zones humides ;
- Garantir le maintien d'espaces naturels agricole et de corridors écologiques ;
- Intégrer la préservation et la restauration des espaces de la trame écologique ;
- Prolonger la trame écologique et paysagère au sein des espaces urbains.

L'objectif est de faire converger la limitation des pressions sur les milieux environnementaux et avec la mise en valeur du cadre de vie des habitants dans un contexte d'adaptation au changement climatique. Pour cela le projet se fixe plusieurs orientations :

- Veiller à la qualité paysagère et environnementale ;
- Prévenir la désimperméabilisation du milieu urbain ;
- Favoriser la trame noire ;
- Agir en faveur de la sobriété foncière.

Cet effort porte sur le développement en extension dédié aux nouvelles urbanisations résidentielles et aux espaces économiques, tout en prenant en compte le besoin de maintenir des capacités suffisantes pour l'économie eu égard aux enjeux d'équilibre sociaux et économiques et aux spécificités du territoire.

- Préserver les cours d'eau, les zones humides et les têtes de bassins.
- Maîtriser l'usage de l'eau et les pollutions.
- Préserver le bocage et le reboisement.
- Assurer la protection des personnes et des biens.
- Valoriser le rôle des vallées.

## 2.2.3 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.

Le territoire est notamment un maillon essentiel de la défense nationale et de la base industrielle et technologique de défense du pays, il compte des filières d'excellence et

des activités porteuses (industrie mécanique, et technologie des matériaux, agriculture et agroalimentaire, cyber sécurité).

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.

L'objectif de ce SCoT est de maintenir les conditions d'accueil et de développement pour des activités porteuses et les filières emblématiques du territoire, ce projet d'aménagement stratégique repense le lien entre développement économique et emprise foncière. Cela se traduit par une amélioration de l'offre existante, et par l'organisation d'une nouvelle offre foncière structurée, qui a pour objectifs :

- Proposer une armature économique lisible et performante pour les différents acteurs économiques ;
- Valoriser l'accessibilité du territoire et les principaux nœuds de communication ;
- Irriguer des bassins d'emploi dans la ruralité.

#### 2.2.4 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 rôles 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 et jeunes, accompagnement du bien vieillir) et reconnu comme destination résidentielle attractive pour une pluralité de profils d'habitants (actuels et futurs).

Les solidarités et complémentarités au sein du maillage sont essentiels pour :

- Mieux organiser la proximité aux emplois et services, et une diversité résidentielles offrant plus de choix et d'opportunité de projets de vie dans le territoire ;
- Assurer un développement équilibré pour le fonctionnement social et économique des espaces urbains et espaces ruraux ;
- Dynamiser les centres villes (et les bourgs, villages) et accompagner l'adaptation des espaces résidentiels et des moyens de mobilités aux nouvelles attentes des populations et aux enjeux climatiques énergétiques.

## 2.3 Le Document d'Orientation et Objectifs (D.O.O.)

Le document d'Orientation et Objectifs (DOO) du projet du SCoT Avord-Bourges-Vierzon intègre les dispositions à traduire dans les documents locaux de planification et d'urbanisme. Il présente 13 objectifs à mettre en œuvre par les documents inférieurs. Chaque objectif comporte plusieurs prescriptions détaillées, au total 86.

### 2.3.1 Objectifs liés à la préservation des ressources naturelles de la biodiversité

L'objectif de ce SCoT est de proposer un territoire qui compose avec la nature, ménage ses ressources, et met en scène ses richesses patrimoniales.

La trame écologique définie par le SCoT se veut multifonctionnelle. D'une part, elle préserve les espaces favorables à la diversité biologique tant en tenant compte des enjeux conservatoires d'espèces et de milieux exceptionnels et favorise la diffusion et la mobilité des espèces. D'autre part :

- Elle contribue à la protection de secteurs stratégiques pour l'eau à travers la préservation d'espaces naturels situés sur les têtes de bassins versants à forte sensibilité des aires d'alimentation de captages des secteurs de masses d'eau prioritaires, des zones d'expansion de crue à l'échelle du SCoT ;
- Elle participe aux dispositifs du SCoT pour la préservation de la ressource des sols et des grands marqueurs du territoire, tout en veillant aux bonnes conditions d'exercice des activités primaires qui participent au maintien des milieux et des espaces.

Pour préserver la biodiversité et les activités contribuant à son maintien, plusieurs objectifs communs pour la gestion environnementale de la trame écologique et la prise en compte des besoins liés à des projets spécifiques sont inscrits dans le SCoT :

#### 2.3.1.1 Concernant la préservation des réservoirs de biodiversité et des activités qui contribuent à son maintien

- Gérer les abords des réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires ;
- Préserver et gérer les espèces de perméabilité et les corridors écologiques ;
- Préserver le bocage ;
- Préserver les différents rôles et enjeux des milieux forestiers ;
- Préserver les cours d'eau et leurs espaces de fonctionnement ;
- Préserver les zones humides et leurs abords ;
- Favoriser le maintien et le développement de la trame noire ;
- Développer une stratégie de renaturation et de compensation environnementale.

#### 2.3.1.2 Concernant l'affirmation d'une politique solidaire de gestion de l'eau et des risques

- Préserver et économiser la ressource en eau potable ;
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- Prévenir les risques et détruire les vulnérabilités dans un contexte de changement climatique.

#### 2.3.1.3 Concernant la diversité des paysages

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

- Mettre en valeur le bâti ancien d'intérêt patrimonial.

### 2.3.2 Les objectifs liés au développement économique

Le développement économique est considéré comme un objectif prioritaire. Il valorise à la fois le rayonnement des grandes filières productives et d'excellence, l'innovation et l'économie de proximité inscrite dans les dynamiques locales. La transition énergétique et la préservation des ressources en eau et des sols s'imposent à l'ensemble des acteurs économiques et sont la condition de leur développement futur. Les objectifs se déclinent en quatre pavés :

- Maintenir les conditions d'accueil du développement dans un contexte de sobriété foncière ;
- Valoriser les activités primaires et favoriser leur adaptation aux défis climatiques et hydriques ;
- Développer le mix énergétique en prenant en compte les atouts du territoire et ses sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales ;
- Valoriser le cycle des matières ainsi que les objectifs dans une logique responsable.

#### 2.3.2.1 *Concernant les conditions d'accueil et de développement économique dans un contexte de sobriété foncière.*

- Valoriser les capacités du tissu urbain pour l'accueil d'activités dans un cadre attractif.
- Optimiser ou renouveler les espaces d'activités existantes pour gagner en qualité, en capacité d'accueil et en efficacité foncière.
- Structurer les nouveaux espaces économiques en extension dans une logique de sobriété foncière et d'aménagement optimisé pour le territoire et ses activités productives.
- Répondre aux besoins spécifiques des projets du secteur de la défense, reconnus d'intérêt international ou européen.
- Poursuivre une diversification de l'offre d'accueil des entreprises pour faciliter leur parcours résidentiel.
- Développer l'offre d'enseignement supérieur et de formation.
- Promouvoir un aménagement des espaces d'activités sobre en foncier, de qualité et facilitant les transitions environnementales.

#### 2.3.2.2 *Concernant la valorisation des activités primaires et l'adaptation aux défis climatiques et hydriques.*

- Préserver l'espace agricole et forestier et faciliter le fonctionnement de exploitations.
- Faciliter le fonctionnement des exploitations (agricoles et forestières) et de l'agriculture de proximité.
- Faciliter la création de valeur ajoutée des activités primaires et le développement des boucles locales.

#### 2.3.2.3 *Concernant le mix énergétique*

- Capitaliser sur la production d'énergie solaire et photovoltaïque.
- Encadrer le développement du grand éolien.

- Promouvoir l'énergie issue de la méthanisation responsable et de la biomasse.

#### *2.3.2.4 Concernant la valorisation du cycle des matières et objets dans une logique responsable*

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

#### *2.3.3 Les objectifs liés au cadre de vie, à l'habitat et au patrimoine.*

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

Les solidarités complémentaires au sein du maillage territorial sont importantes et se déclinent en quatre pavés :

- Organiser un développement résidentiel porteur de qualité de vie pour les habitants et d'équilibre dans le territoire ;
- Une politique commerciale qui privilégie les centres-villes et valorise la diversité et la proximité ;
- Un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique DAACL) ;
- Des mobilités au service de la proximité, de l'interconnexion du territoire et de modes de déplacement plus durables.

#### *2.3.3.1 Concernant un développement résidentiel porteur de qualité de vie pour les habitants et d'équilibre dans le territoire.*

- Mettre en œuvre une production équilibrée de logements en organisant l'intensification de l'offre dans les polarités et en accompagnant les besoins dans la ruralité.
- Privilégier prioritairement l'enveloppe urbaine pour valoriser l'attractivité des espaces urbanisés existants et mieux limiter la consommation d'espace.
- Limiter la consommation d'espace pour les urbanisations résidentielles en extension.
- Organiser une densité adaptée des urbanisations avec des morphologies urbaines plus diversifiées, attractives et économies en espace.
- Diversifier l'offre de logement et favoriser la diffusion de cette diversité au sein des intercommunalités.
- Poursuivre le développement de l'offre sociale dans le cadre d'une approche solidaire et cohérente à l'échelle de chaque intercommunalité.

#### *2.3.3.2 Concernant une politique commerciale qui privilégie les centres-villes et valorise la diversité et la proximité*

- Implanter le commerce en priorité dans les centres-villes, bourgs, villages et quartiers.

### 2.3 3.3 Concernant le document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL)

- Les conditions d'implantation dans les centralités et secteurs susceptibles d'accueillir les commerces relevant des prescriptions du DAACL
- Conditions de type et de taille des activités commerciales en cohérence avec la politique commerciale du SCOT
- Conditions supplémentaires spécifiques aux implantations en centralités identifiées au DOO
- Conditions supplémentaires spécifiques aux implantations en secteur d'implantation périphérique identifiées au DOO.
- Les conditions d'implantation de la logistique commerciale.

### 2.3.3.4 Concernant les modalités au service de la proximité de l'interconnexion du territoire et de modes de déplacement plus durables.

- Capitaliser sur la mise en valeur du réseau d'infrastructures de déplacement existants dans une logique d'efficacité pour la mobilité et de sobriété foncière.
- Valoriser l'usage du train et développer l'intermodalité en gare.
- Développer les modalités durables et l'intermodalité de manière adaptée aux différents contextes urbains et ruraux.
- Développer les modes actifs pour les déplacements du quotidien et les pratiques de loisirs.

Le DOO est décliné par objectif, 86 unités, selon les thèmes abordés ci-dessus.

- Préserver la biodiversité et les activités qui contribuent à son maintien : *il est décliné en 12 prescriptions détaillées* ;
- Affirmer une politique solidaire de gestion de l'eau et des risques : *il est décliné en 12 prescriptions détaillées* ;
- Mettre en scène la diversité de paysages : *il est décliné en 4 prescriptions détaillées* ;
- Mettre en œuvre la trajectoire du territoire vers le Zéro Artificialisation Nette : *il est décliné en 1 prescription détaillée* ;
- Maintenir les conditions d'accueil et de développement économique dans un contexte de sobriété foncière : *il est décliné en 12 prescriptions détaillées* ;
- Valoriser les activités primaires et favoriser leur adaptation aux défis climatiques et hybrides : *il est décliné en 3 prescriptions détaillées* ;
- Développer le Mix énergétique : *il est décliné en 8 prescriptions détaillées* ;
- Valoriser le cycle des matières et des objets dans une logique responsable : *il est décliné en 4 prescriptions détaillées* ;
- Organiser un développement résidentiel porteur de qualité de vie pour les habitants et d'équilibre dans le territoire : *il est décliné en 9 prescriptions détaillées* ;
- Une politique commerciale qui privilégie les centres-villes et valorise la diversité et la proximité : *il est décliné en 3 prescriptions détaillées* ;
- Document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL) Localisation des centralités et des secteurs d'implantation périphérique.
- : *il est décliné en 10 prescriptions détaillées* ;
- Des mobilités au service de la proximité, de l'interconnexion du territoire et de modes de déplacements plus durables : *il est décliné en 8 prescriptions détaillées*.

## 2.4 Le Diagnostic de l'Existant

L'évaluation du Scot de l'agglomération berruyère a été réalisée au cours de du premier semestre 2019. Cette démarche a servi de base de questionnement à l'élaboration du nouveau SCoT Avord-Bourges-Vierzon. Les informations ont été recueillies auprès des acteurs du territoire, élus, partenaires public associés, associations. Ce schéma a permis d'apprécier les points forts et faibles du SCoT mis en place en 2013 afin de le faire évoluer.

Pour rappel le PETR créé en 2019 est issu du rapprochement de trois entités existantes : le SIRDAB, le Syndicat Mixte de Développement du Pays de Vierzon et le Syndicat Mixte de Développement du Pays de Bourges. Suite au retrait de la commune de Nancay du périmètre ainsi regroupé, le nouvel PETR Avord-Bourges-Vierzon, conformément à l'arrêté préfectoral n° 2020-1620 du 22 décembre 2020, regroupe 6 EPCI contenant 98 communes et représentant 199 340 habitants.

Le diagnostic initial se fonde sur des données du recensement INSEE pour 2016.

L'actualisation utilise, lorsque l'accès aux données le permet, majoritairement des données INSEE 2021.

Le diagnostic s'appuie ainsi sur 6 livrets que le composent :

- Livret 1 Économie
- Livret 2 Démographie et habitat
- Livret 3 Agriculture
- Livret 4 Mobilité et équipements
- Livret 5 Paysages et Aménagement
- Livret 6 État initial de l'Environnement

Les élus et acteurs du territoire appellent de leurs vœux selon un ordre de récurrence :

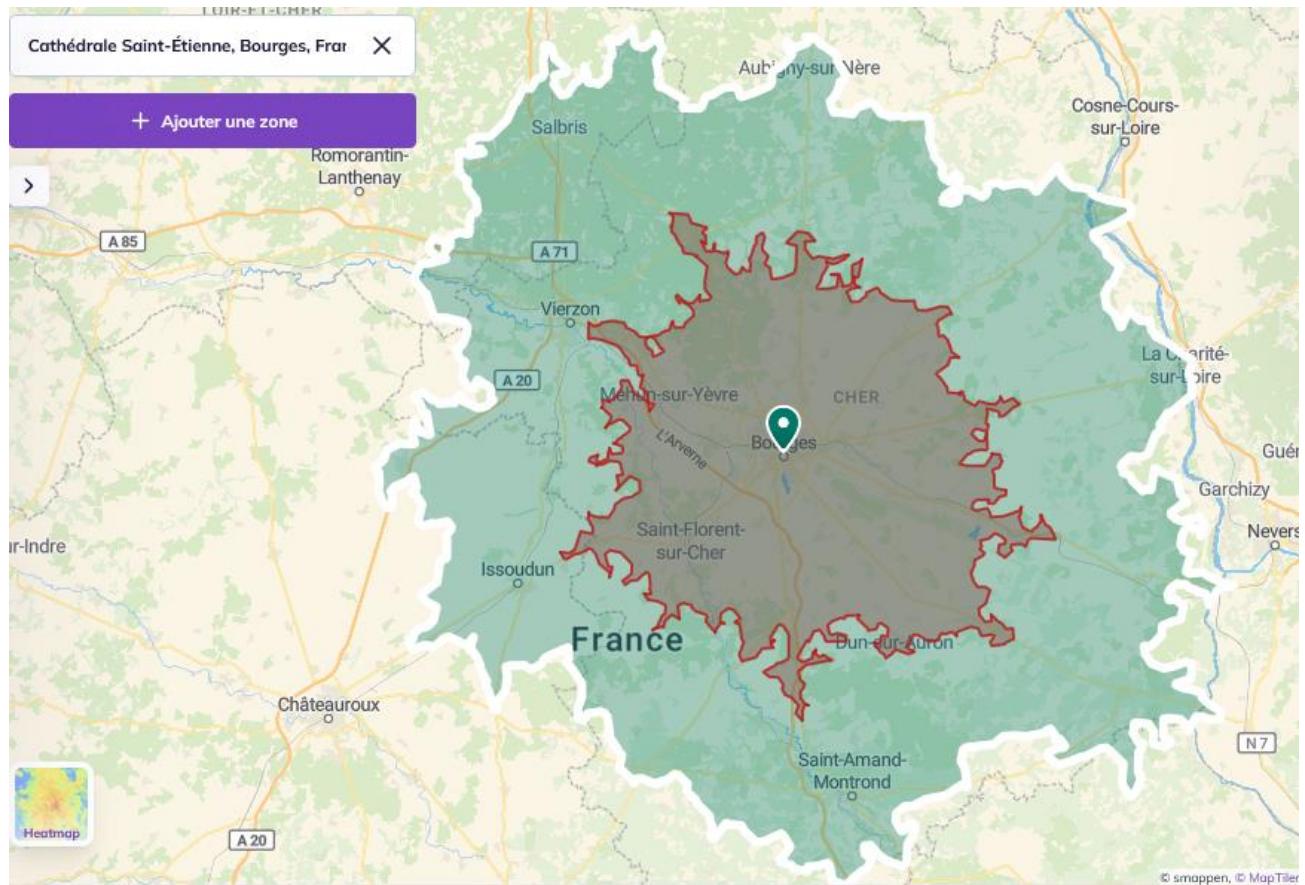
- ⊕ La complémentarité et l'équilibre urbain/rural ;
- ⊕ La redynamisation des centres-bourgs ;
- ⊕ La résorption de la vacance résidentielle et commerciale ;
- ⊕ Le rôle des infrastructures de transport ;
- ⊕ Le développement touristique et les mobilités douces.

La synthèse des principaux éléments de l'actualisation du diagnostic montre que :

- Le territoire entre 2015 et 2021 confirme son attractivité en tant que pôle d'emploi ;
- Malgré un nombre d'actifs en diminution, la baisse du taux de chômage et la hausse des taux d'activité et d'emploi favorisent la dynamique des entreprises et confirme l'importance de fidélisation des jeunes actifs pour garantir l'équilibre du territoire ;
- Les tendances démographiques sont orientées à la baisse ;
- L'importance de l'enjeu de la consolidation des pôles majeurs de Bourges et Vierzon face à la tendance de desserrement résidentiel vers les espaces périphériques ;
- La baisse marquée de la population des agriculteurs, employés et ouvriers ainsi qu'une hausse significative chez les cadres et professions intellectuelles supérieures et les artisans.

## 2.4.1 L'économie des flux

Les infrastructures de transports données issues d'une recherche internet non incluse dans les dossiers de l'enquête :



La zone verte représente les points atteints depuis la cathédrale de Bourges pour un temps de temps de transport en voiture de 50 mn,

La zone grisée représente les points atteints depuis la cathédrale de Bourges pour un temps de temps de transport en voiture de 30 mn,

Vierzon se situe :

- au carrefour de deux autoroutes : l'A71 et l'A20, mais aussi de l'A85 au nord de Vierzon (Vierzon-Tours) ;

- au carrefour de deux grandes lignes ferroviaires :

Paris-Orléans-Limoges-Toulouse et Nantes-Tours-Lyon-Turin.

Bordeaux est situé à 5 heures et 20minutes, Nantes à 2 heures, Toulouse à 6 heures et Lyon à 3 heures et 30 minutes de Vierzon

La RN 151 traverse le département du Cher d'est en ouest, de Chârost à la Charité-sur-Loire en passant par Sancergues. Elle rejoint la Nièvre et permet d'accéder à l'A77 (du sud de la Seine-et-Marne à Nevers) qui permet de relier l'est parisien.

Bourges est doté d'un réseau routier dense qui permet les échanges de flux routiers. Par ailleurs un réseau de bus gratuit permet de desservir les différentes communes de l'agglomération.

## Les migrations Domicile-Travail

*Les principales migrations domicile-travail externes entre 2015-2016*  
Source : Insee, MIGCOM 2016 / traitement : E.A.U.



Une relative faiblesse de l'offre alternative à la voiture

Mode de transport des actifs résidant en 2021			
	Transport en commun	Véhicule, camion, fourgonnette	
CC la Septaine	2,3 %	83,1 %	
CC Cœur de Berry	1,7 %	92,2 %	
CC FeuCher	2,1 %	88,5 %	
CC Vierzon-Sologne-Berry	3,1 %	82,0 %	
CC Terres du Haut Berry	1,0 %	90,6 %	
CA Bourges Plus	3,4 %	79,7 %	
SCoT Avord-Bourges-Vierzon	4,2 %	82,7 %	
Vélo (y compris à assistance électrique)	Deux-roues motorisé	Marche à pied	Pas de transport
2,3 %	0,4 %	6,7 %	5,1 %
0,0 %	1,0 %	1,3 %	3,0 %
1,2 %	1,0 %	3,9 %	3,3 %
1,5 %	1,3 %	6,8 %	3,5 %
0,7 %	0,7 %	2,4 %	4,6 %
3,7 %	1,2 %	6,7 %	3,2 %
2,6 %	1,0 %	5,7 %	3,6 %

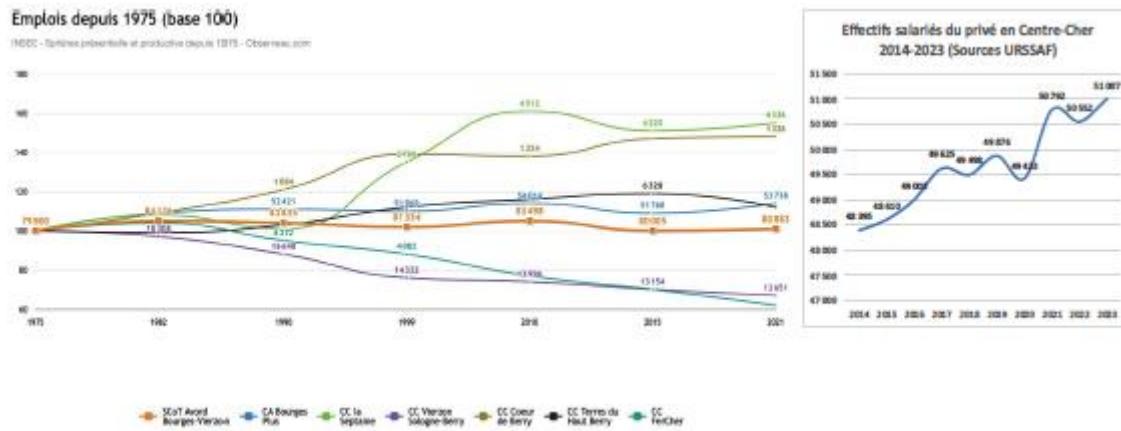
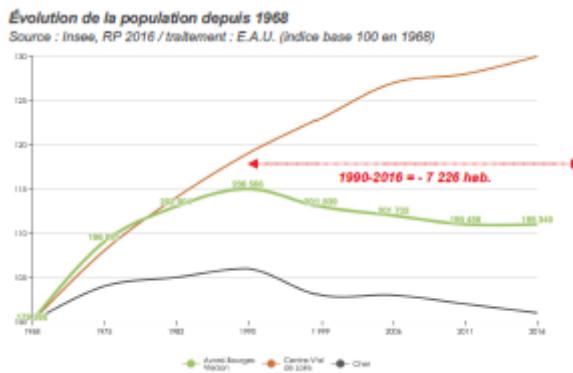
### 2.4.2 Le mode de développement

Une stabilisation démographique au cours de la dernière décennie

Une irrigation du développement à penser face à une double réalité rurale et urbaine

Des rythmes de croissance hétérogènes qui impactent la composition sociale des territoires

Des effets de conjoncture ou de structure dans les évolutions des emplois métropolitains



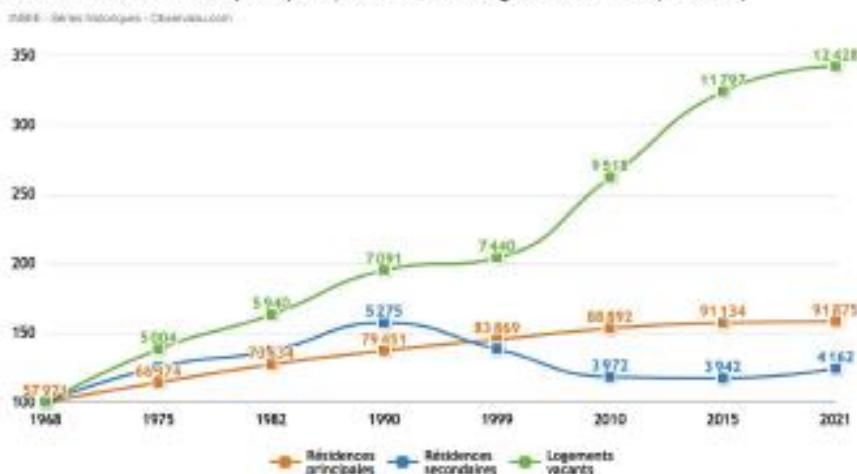
## 2.4.3 L'équilibre du territoire

Le projet prévoit de :

- Repenser le développement de l'offre résidentielle en lien avec l'évolution des modes de vie et du parc de logements ;
- D'être attentif aux prix de l'immobilier en passe de modifier les équilibres spatiaux.
- De constater une offre commerciale bien répartie.

Le graphique ci-dessous montre une évolution des résidences principales constante, une offre des résidences secondaires qui progresse depuis 2010 après une sérieuse chute mais surtout un parc de logements vacants qui explose depuis 2000.

#### Évolution des résidences principales, secondaires et logements vacants (Base 100)



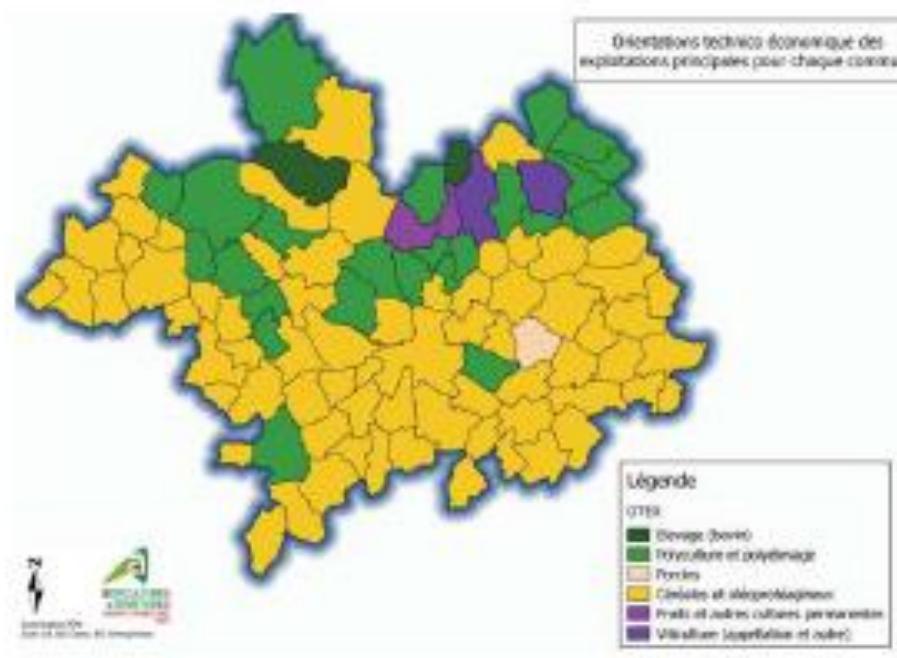
#### 2.4.4 Le cadre de vie

Une palette paysagère comme support du cadre de vie

Une trame verte et bleue structurante, synonyme d'une riche biodiversité

Un ADN agricole en pleine évolution

Nouer une relation durable avec le tourisme



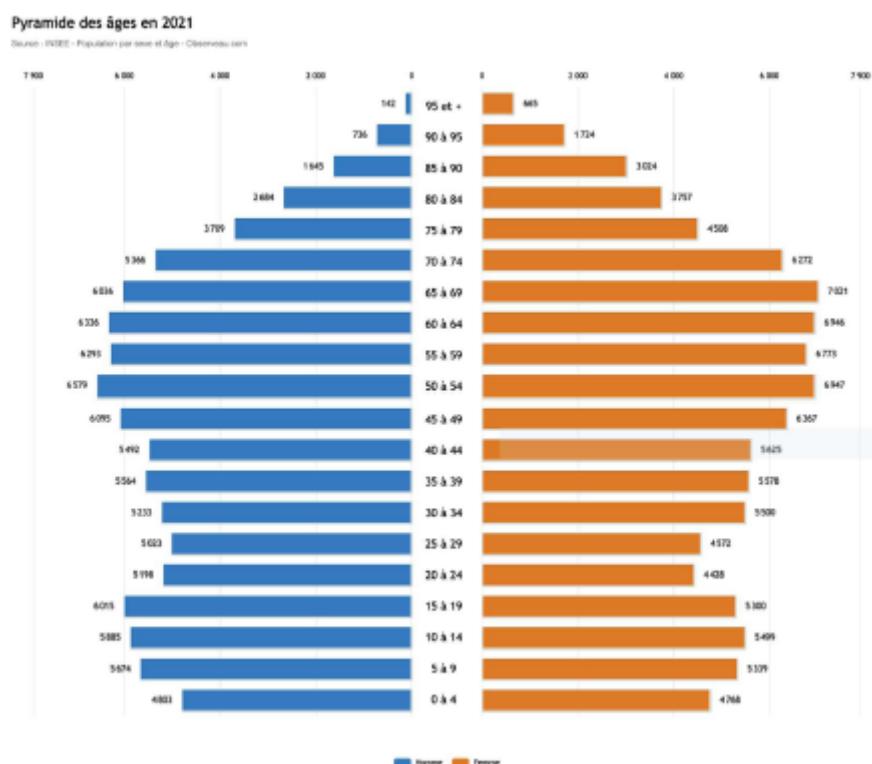
#### 2.4.5 L'adaptation aux grands défis d'aménagement

Un vieillissement de la population

Une présence indéniable de l'eau mais une ressource sous pression

Des impacts du changement climatique

Une nouvelle gestion des ressources foncières



## 2.5 La compatibilité du SCoT avec les plans supérieurs

La compatibilité du SCoT avec les programmes et plans de portée supérieure notamment le STRADDET et le SDAGE, les schémas d'aménagement et de gestion des eaux Yèvre/Auron, Cher amont et Cher aval, ainsi que le schéma régional des carrières de Centre Val de Loire ont été abordés dans le projet présenté.

## 2.6 Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

L'OP66 indique que les documents d'urbanisme locaux déclineront localement les conditions d'implantation du commerce. Or, le DOO doit fixer au travers du DAACL les règles directement opposables aux autorisations d'exploiter commerciales (AEC). Objectifs Descriptifs détaillés (OP). Les PLUi n'ont pas vocation à prévoir des orientations relatives aux commerces (article L151-6 du code de l'urbanisme). Dans les périphéries identifiées, les commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> pourront s'implanter les commerces qui n'artificialisent pas et également les commerces non soumis aux autorisations d'exploiter commerciales. Le STRADDET recommande de mettre en place un seuil minimum de surface commerciales. Le DAACL permet aux petits commerces de s'implanter en périphérie. Ils entrent donc en concurrence directe avec les centres bourgs. Cela se place en contradiction avec le projet politique PAS.

## 2.7 L'Évaluation Environnementale et le suivi du SCOT

L'Analyse des incidences environnementales et la mesure doctrine, éviter, réduire et contourner :

Le projet insiste sur le maintien durable d'une trame écologique en bon état, dans un contexte où le dérèglement climatique, l'étalement urbain et les infrastructures routières sont des facteurs de fragilisation des écosystèmes et des chemins naturels de l'eau en surface et dans le sol.

Cette trame s'appuie sur la protection des réservoirs de biodiversité abritant des milieux et espèces d'intérêts biologiques majeurs ainsi que des espaces naturels et agricoles (corridors écologiques) favorisant la mobilité des espèces et le maintien d'une diversité biologique « plus commune ».

Le projet traduit, en cohérence, une démarche volontariste de sobriété foncière pour gérer durablement les sols et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers ainsi que les fonctions qui leur sont associées.

La trame verte et bleue du territoire Avord-Bourges-Vierzon n'est pas seulement un réseau écologique à préserver : elle est l'un des fondements du projet territorial qui donne à son aménagement un cadre « préalable » pour la sauvegarde des ressources. Là où les effets du changement climatique s'intensifient et où les milieux naturels subissent une pression croissante, cette trame constitue une infrastructure vivante à conforter et le support de multiples services que la nature procure au cadre de vie des populations et aux activités du territoire (industrie, agriculture, sylviculture, tourisme...) notamment :

- Améliorer la qualité des paysages, des sols et de l'air, (stockage de carbone en particulier dans les zones humides et boisées...)
- Lutter contre les îlots de chaleur par la présence de végétation

- Restaurer les capacités d'infiltration de l'eau dans le sol
- Améliorer la qualité de la ressource et les milieux d'eau (rechargement et amélioration de la qualité des nappes phréatiques...)
- Maîtriser les ruissellements et le risque inondations
- Participer au fonctionnement des activités agricoles et forestières.

Il s'agit donc d'assurer une préservation forte des espaces reconnus comme réservoirs de biodiversité de la trame verte et de la trame bleue.

L'objectif de ce SCoT est donc de faire converger :

- Les ressources du sol
- Les ressources en eau
- La biodiversité et la trame verte et bleue
- Les risques naturels et technologiques,
- L'énergie et le climat,
- Les paysages (architectures et patrimoines)
- La santé humaine.

Pour ce faire, certaines incidences environnementales amèneront des mesures nécessaires comme :

- Préserver les cours d'eau, les zones humides et les têtes de bassins.
- Maîtriser l'usage de l'eau et les pollutions (gestion des eaux pluviales, sécurisation des captages)
- Protéger le bocage et les boisements.
- Renforcer les aménités du territoire et du cadre de vie en mettant en exergue la diversité paysagère.
- Valoriser les nœuds majeurs de communication routière et ferroviaire.
- Préserver l'espace agricole et limiter l'artificialisation des sols.
- Développer l'œnotourisme autour des appellations protégées viticoles.
- Valoriser la culture et le patrimoine.
- Accompagner le développement de pratiques culturelles durables, notamment sobres en eau.
- Faciliter la diversification des exploitations et créer les conditions favorables à une agriculture de proximité.
- Réinvestir les centres des villes en améliorant les logements existants.
- Améliorer les espaces publics en promouvant un urbanisme favorable à la santé humaine.
- Améliorer, développer et renforcer l'offre médicale, lutter contre les déserts médicaux.
- 

## 2.8 Dispositif de suivi et indicateurs

Des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du SCoT ont été définis. Les perspectives démographiques et donc de création de logements fixés dans le DOO à l'horizon 2044 servent de référence pour la mise en œuvre des objectifs en lien avec l'habitat.

Intercommunalités et ensembles de communes de l'armature urbaine	Population en 2005	Évolution 2004-2005 en %	Population en 2004 en milliers	Population en 2005 en milliers
CC Bourges Plus	322 429	0,20 %	320 000	324 074
Mise à jour	301 403	0,21 %	291 906	311 763
Ensemble des autres Maires / centrales	12 318	0,16 %	12 000	12 676
Ensemble communes rurales	4 263	0,14 %	4 000	4 527
CC Cœur de Berry	4 474	0,20 %	4 000	4 776
Ensemble des pôles / centrales	2 400	0,22 %	2 000	2 456
Ensemble communes rurales	2 068	0,20 %	2 000	2 152
CC Perche	12 496	0,27 %	11 000	14 000
Ensemble des pôles / centrales	1 027	0,28 %	1 000	1 056
Ensemble communes rurales	3 459	0,20 %	3 000	3 715
CC le Septaine	10 703	0,20 %	11 000	9 840
Ensemble des pôles / centrales	4 020	0,20 %	4 700	3 850
Ensemble communes rurales	6 678	0,18 %	6 000	7 252
CC Terres du Haut Berry	29 000	0,29 %	28 000	31 980
Ensemble des pôles / centrales	12 343	0,20 %	12 000	12 576
Ensemble communes rurales	17 656	0,23 %	16 000	21 252
CC Vierzon-Blois-Berry	309 403	0,28 %	40 000	1 928
Mise à jour	291 403	0,27 %	29 000	1 000
Ensemble des autres Maires / centrales	8 193	0,28 %	8 000	8 300
Ensemble communes rurales	2 087	0,20 %	2 000	2 358
Total général	396 620	0,20 %	396 400	400 000

Intercommunalités et ensembles de communes de l'armature urbaine	Logements à l'intérieur de l'unité urbaine en 2004 (2004-2005)	Logements à l'extérieur de l'unité urbaine en 2004 (2004-2005)
CC Bourges Plus	7 185	862
Mise à jour	6 528	804
Ensemble des autres Maires / centrales	792	87
Ensemble communes rurales	326	76
CC Cœur de Berry	376	19
Ensemble des pôles / centrales	272	9
Ensemble communes rurales	326	30
CC Perche	662	33
Ensemble des pôles / centrales	486	24
Ensemble communes rurales	365	8
CC le Septaine	662	33
Ensemble des pôles / centrales	366	18
Ensemble communes rurales	287	14
CC Terres du Haut Berry	1 798	80
Ensemble des pôles / centrales	1 036	52
Ensemble communes rurales	762	38
CC Vierzon-Blois-Berry	1 982	99
Mise à jour	1 818	46
Ensemble des autres Maires / centrales	307	20
Ensemble communes rurales	248	19
Total général	32 686	462

## 2.8.1 Indicateurs de suivi et modalités de mise en œuvre

Démographie et habitat	Période de suivi= tous les 3 ans
N° indicateur	
Ind 1	Evolution de la population à l'échelle du SCoT
Ind 2	Evolution du nombre de logements par typologie
Ind 3	Nombre de logements commencés
Ind 4	Part de la taille des logements
Ind 5	Evolution du nombre et de la part des logements sociaux dans l'armature urbaine

Economie	Période de suivi= tous les 6 ans
N° indicateur	
Ind 6	Nombre et évolution des emplois par grands secteurs
Ind 7	Nombre et évolution des actifs
Ind 8	Indice de concentration d'emploi
Ind 9	Evolution du nombre d'exploitations agricoles
Ind 10	Evolution des surfaces consacrées à l'agriculture biologique
Ind 11	Evolution de l'offre d'hébergement touristique

Commerce d'importance	Période de suivi= tous les 3 ans
N° indicateur	
Ind 12	Nombre et localisation des nouvelles autorisations d'exploitations commerciales, des établissements commerciaux de plus de plus de 1 000m <sup>2</sup>

Mobilité et Transport	Période de suivi= tous les 6 ans
N° indicateur	
Ind 13	Evolution de la part des déplacements domicile -travail par mode de transport
Ind 14	Localisation et caractéristiques principales des nouveaux pôles d'échanges intermodaux créés
Ind 15	Nouvelles liaisons douces ou voies vertes structurantes

Ind 16	Nouvelles infrastructures routières et ferrées au regard des objectifs inscrits
--------	---

## 2.8.2 Indicateurs de suivi et modalités de mise en œuvre

<b>Suivi et modalités de mise en œuvre</b>	<b>Période de suivi= tous les 3ans</b>
N° indicateur	
Ind 18	Surface des nouveaux quartiers résidentiels à comparer avec un objectif fixé à 271 ha pour la période 2021-2030, 158 ha pour 2031-2040 et 39 ha
Ind 19	Surface des parcs d'attractivités et des zones commerciales créés en site propre à comparer avec un objectif fixé à 133ha pour la période 2021-2030, 73 ha pour 2031-2040 et 0 ha
Ind 20	Surface d'infrastructures et d'équipements créés en site propre à comparer avec un objectif fixé à 133ha pour la période 2021-2030, 73 ha pour 2031-2040 et 0 ha
Ind 21	Pourcentage de logements créés dans l'enveloppe urbaine actuelle
Ind 22	Evaluation en tendance de la densité de logements des nouveaux quartiers résidentiels créés

A partir des analyses des PLU, données collectées au niveau des communes pour les logements créés.

<b>Vis-à-vis de la ressource en eau</b>	<b>Période de suivi= tous les 6 ans</b>
N° indicateur	
Ind 23	Nombre de captages d'eau potable protégé par des périmètres de protection
Ind 24	Nombre d'opérations significatives par EPCI de désimperméabilisations en zone urbaine
Ind 25	Volume d'eau potable distribué sur le territoire à comparer avec la capacité des captages d'eau potable
Ind 26	Rendement des réseaux de distribution d'eau potable
Ind 27	Capacité résiduelle des STEP

Données sur l'eau potable et les captages ARS, syndicats d'eau

<b>Biodiversité</b>	<b>Période de suivi= tous les 6 ans</b>
N° indicateur	
Ind 28	Evolution des classements environnementaux sur le territoire, nombre et surface des zones protégées et/ou répertoriées
Ind 29	Suivi de la mise en œuvre de la TVB au sein des PLU, voir DOO

<b>Energie et Climat</b>	<b>Période de suivi= tous les 6 ans</b>
N° indicateur	

Ind 30	Nombre de PLU ayant développé le bioclimatisme
Ind 31	Nombre d'OPAH, PIG et PLH relatifs à la précarité énergétique
Ind 32	Nombre et localisation de nouvelles éoliennes et de nouveaux parcs photovoltaïques au sol de plus de 5 ha
Ind 33	Puissance installée par type d'énergie renouvelable

**Dans ce document, la commission, regrette que d'autres énergies déjà développées sur place sur le territoire soient absentes, notamment la géothermie.**

<b>Risques et nuisances (santé humaine)</b>	<b>Période de suivi= tous les 6 ans</b>
N° indicateur	
Ind 34	Inventaire des catastrophes naturelles répertoriées sur le territoire
Ind 35	Nombre de PPR et d'atlas de cartographie préventive identifiés par l'Etat
Ind 36	Suivi des sites industriels dangereux du territoire
Ind 37	Suivi des inventaires BASOL et de leur prise en compte dans les PLU
Ind 38	Quantité de déchets produits sur le territoire par habitant et par an, tri sélectif

<b>Paysages</b>	<b>Période de suivi= tous les 6 ans</b>
N° indicateur	
Ind 39	Suivi du maintien des coupures d'urbanisation demandées
Ind 40	Nombre et localisation d'opérations significatives de mise en valeur des entrées de ville

## 2.9 Avis des Personnes Publiques Associées et autres structures consultées

### 2.9.1 MRAe et Réponse du maître d'ouvrage

La MRAe a émis 21 recommandations dans son rapport. La MRAe souligne la bonne prise en compte de l'articulation du projet avec les documents de planification et de rang supérieur. Dans ses conclusions, elle note que le PAS « affiche des intentions qui vont dans la bonne direction » regrettant néanmoins qu'elles ne soient « traduites de manière suffisamment prescriptive dans le DOO afin que les EPCI s'en emparent et ce pour qu'elles soient suffisamment suivies d'effet ».

Le maître d'ouvrage dans sa réponse à la MRAe en date du 9 octobre 2025 a répondu aux 21 recommandations en. Dans son courrier, il souligne que les 6 EPCI ont la compétence d'urbanisme, précisant que 4 PLUi sont approuvés et les autres en cours d'élaboration. Il réaffirme le caractère particulièrement ambitieux du projet, que le territoire a fait le choix d'assumer sa part de responsabilité en matière de lutte contre l'artificialisation en menant à terme une démarche déclinant une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il précise que la région Centre-Val-de-Loire a suspendu le STRADDET en raison d'une instabilité du cadre législatif et d'un manque de visibilité sur son évolution.

## 2.9.2 Les avis favorables avec remarques :

**Direction des Territoires lettre en date du 11 septembre 2025 ;**

*La projection de réduction de la consommation d'espace est conforme aux attendus de la loi*

- Pg1/12 Mettre en conformité le pourcentage de réduction entre les différents documents ;
- Pg2/12 Le SCoT aurait pu tenir compte des » coups-partis » pour ajuster son projet ;
- Pg 3/13 Le SCoT devra expliciter si les 70ha sont affectés et déjà pris en compte dans les objectifs de consommation d'espaces ou le cas échéant, les ajouter ;
- Pg4/12 Sur les 10 communes identifiées en secteurs d'implantation, permettre le développement de leur périphérie et l'étalement de zones en entrée de ville déjà obsolètes peut nuire à la politique de préservation des centres-bourgs ;
- Pg4/12 Expliciter un minimum de surface de vente dans les périphéries, notamment au sein des tableaux du DAACL, en appliquant les recommandations du STRADDET Centre Val de Loire ;
- Pg 5/12 Op 40 Rappeler que les PLU(i) ne peuvent déroger à ce principe et introduire des règles de recul différentes qu'à l'appui d'une étude spécifique paysagère dite « entrée de ville »
- Pg 5/12 Préciser la part, en nombres de logement, des objectifs attendus pour la période de la LCR et ainsi de poser des jalons ;
- Pg 7/12 Le pôle aggloméré est en capacité d'accueillir des opérations d'habitat collectif ou intermédiaire lui permettant de viser des objectifs plus ambitieux ;
- Pg 9/12 Compléter les prescriptions par un point spécifique sur les mares;
- Pg 9/12 Préciser pour objectif, que les PLU(i) devront annexer les cartes des zones dans lesquelles les OLS s'appliquent ;
- Pg 9/12 Supprimer la mention « si nécessaire » de OP10 ;
- Pg 10/12 Elaborer une cartographie précise des cônes de vues sur la cathédrale et en définissant des hauteurs de constructions/plantations adaptées pour ne pas venir obturer ces cônes de vue ou en prescrivant sa réalisation par des documents d'urbanisme ;
- Pg 11/12 Le SCoT Avord-Bourges-Vierzon s'inscrit comme un document supra-communal intégrateur et modernisé tout en étant compatible avec les dernières dispositions en matière de sobriété foncière.

**La Région Centre Val de Loire, Direction Générale des territoires Durables**

Lettre du 12 septembre 2025

*Pg 1 Urgence de repenser l'offre résidentielle tant en qualité qu'en répartition. Les objectifs fixés dans le projet du SCoT paraissent pertinents.*

*Pg2 Pour autant la projection affichée sur la croissance démographique + 0,2% par an semble ambitieuse, l'INSEE l'estime à -0,04% / an sur la période 2013-2050 ;*

*Pg 2 Il conviendrait de préciser le phasage et les conditions de production de logements en fonction de l'évolution démographique constatée ;*

*Pg 2 Le projet n'explique pas dans quelle mesure il est cohérent avec le STRADDET en vigueur. S'agissant de la thématique foncière, il est fait référence au projet de STRADDET modifié, mais ce dernier n'est pas exécutoire ;*

*Pg 2 En termes de Biodiversité, certaines trames prioritaires mentionnées dans le STRADDET ne figurent pas dans le projet en l'occurrence les pelouses sèches sur sols calcaires et sèches à humides sur sols acides ;*

*Pg 2 Concernant l'activité économique, la place accordée à l'agriculture apparait marginale malgré les enjeux identifiés ;*

*Pg 3 Le PETR pourrait-il préciser, voire cartographier, ce qui est entendu par « à proximité d'accès à l'A71 et A20 ou d'une infrastructure ferroviaire » ;*

*Pg 3 Le document ne formule pas d'objectifs en matière de sobriété, de maîtrise de la demande ou de production d'énergies renouvelables alors que le STRADDET identifie ces leviers :*

*Pg 3 Partie foncière, il serait pertinent que le PTER précise la façon dont il apprécie l'cohérence de cette trajectoire avec les objectifs du STRADDET en vigueur.*

**Département du Cher** Direction Générale Animation et Aménagement du Territoire lettre du 24 septembre 2025

*Pg 2 La direction des routes et de la mobilité sollicite d'être associée aux projets d'aménagement dès lors que le Département est gestionnaire de tout ou partie du patrimoine*

### **Chambre d'agricultures Cher**

Lettre du 15 septembre 2025

La Chambre d'Agriculture a étudié le projet par les documents présentés, le Projet d'Aménagement Stratégique et le DOO.

- Pg 1 et 2 La Chambre d'Agriculture définit les critères de reconnaissance d'une zone humide et la détection ;
- Pg 2 Par rapport à l'accueil des activités de loisirs, la Chambre d'Agriculture souhaite que les agriculteurs soient associés aux installations qui jouxtent ces bases de loisirs ;
- Pg 3 Concernant la consommation d'eau pour l'agriculture, la Chambre de Commerce souhaite que le SCoT précise la possibilité aux agriculteurs de faire des réserves d'eau en amont ;
- Pg 3 Il est important que les documents d'urbanisme locaux ne prévoient pas trop de zones naturelles inconstructibles à proximité des exploitations agricoles pour permettre des changements de destination des bâtiments ;
- Pg 4 Le SCoT, doit préciser l'installation d'agrivoltaïsme dans la partie agriculture bien qu'il se trouve dans la partie mix-énergétique ;
- Pg 4 Concernant l'urbanisation nouvelle, le SCoT doit préciser dans le DOO la conservation d'une bande enherbée de 20 ml sur la parcelle agricole proche d'une parcelle urbanisable ;
- Pg 4 Le DOO devra préciser les moyens d'évaluation et quelle méthodologie concernant la préservation du bocage et notamment la configuration des haies ;
- Pg 4 Le DOO devra prendre en compte la carte réalisée par la DDT concernant l'identification des cours d'eau ;
- Pg 5 le DOO doit prendre en compte la qualité agronomique des sols pour éviter le morcellement des exploitations. Pour cela il doit s'appuyer sur les cartes des sols réalisée par la Chambre d'Agriculture ;
- Pg 5 Le DOO prévoit de prendre en compte les besoins en espace d'activités pour la logistique des produits de la filière agro-alimentaire. Le document devra appliquer à tout type d'activité lié à la production agricole et non se limiter au changement de destination pour des activités d'agriculture locale.

**Centre National de la Propriété Forestière** Ile de France-Centre Val de Loire en date du 06 octobre 2025 ;

- *Utiliser à bon escient les classements en Espaces Boisés Classés en les réservant prioritairement aux boisements de surface inférieure aux seuils de défrichement, aux formations boisées non dotées de documents de gestion durable, aux très petits bosquets et haies bocagères. Ces classements doivent être justifiés par un motif urbanistique ou apporter une véritable plus-value en termes de protection.*

### 2.9.3 Les avis favorables sans remarque :

Commission Locale de l'Eau (CLE) SAGE Yèvre-Auron, en date du 25 septembre 2025 ; Institut National de l'Origine et de la qualité Val de Loire, en date du 23 septembre 2025 ; SCOT rural Pays Val de Loire en date du 22 juillet 2025 ; SCOT Pays Grande Sologne en date du 28 juillet 2025 ; SCOT Vallée du Cher à la Sologne en date du 8 septembre 2025 ; CDPENAF Service connaissance aménagement, planification et sécurité en date du 22 septembre 2025  
 Communauté d'Agglomération Bourges Plus en date du 14 septembre 2025  
*Les ajustements et adaptations proposés ont été pris en compte dans le projet du SCoT* ; Communauté de communes FerCher en date du 10 septembre 2025 ; Communauté de communes de la Septaine en date du 09 septembre 2025 ; Communauté de communes Terres du Haut Berry en date du 18 septembre 2025 ; Communauté de communes Vierzon Sologne Berry en date du 25 septembre 2025 ; Commune d'Annoix en date du 09 septembre 2025 ; Commune de Brécy en date du 15 septembre 2025 ; Commune de Farges en Septaine en date du 3 juillet 2025 ; Commune de Foëcy en date du 25 septembre 2025 ; Commune de Fussy en date du 18 septembre 2025 ; Commune Le Subdray en date du 23 septembre 2025 ; Commune de Marmagne en date du 10 septembre 2025 ; Commune de Morogues en date du 19 septembre 2025 ; Commune de Neuvy-sur-Barangeon en date du 21 août 2025 ; Commune de Rians en date du 30 juin 2025 ; Commune de Saint Florent Sur Cher en date du 16 septembre 2025 ; Commune de Saint Germain Du Puy en date du 15 septembre 2025 ; Commune de Saint Martin d'Auxigny en date du 8 septembre 2025 ;  
*Les réserves proposées ont été prises en compte dans le projet du SCoT* ; Commune de Saint Michel de Volangis en date du 19 septembre 2025 ; Ville de Vierzon en date du 2 octobre 2025 ; Commune de Villequier en date du 23 septembre 2025 ; Conseil de Développement en date du 24 septembre 2025 ;

### 2.9.4 Les entités qui, par ses décisions, ne se prononcent pas :

Commune de Plou en date du 2 septembre 2025 .

### 2.9.5 La DDT

La DDT dans son analyse du dossier a émis 7 thèmes représentants 13 recommandations. Ces recommandations ont été classées par la commission d'enquête en thèmes applicables à tout le dossier soit :

#### **Le foncier :**

- 1) « il serait nécessaire de mettre en conformité le pourcentage de réduction entre les différents documents » ;
- 2) « De fait le Scot devra explicitement spécifier si les 70 ha sont affectés et déjà pris en compte dans les objectifs de consommation d'espaces ou le cas échéant, les ajouter » ;

#### **Economie-commerce**

3)ORT : « Il convient de rappeler que permettre le développement de leur périphérie et l'étalement de zones en entrée de ville déjà obsolète peut nuire à la politique de préservation des centres-bourgs » ;

4)« Je vous recommande d'expliciter un minimum de surface de vente dans les périphéries, notamment au sein des tableaux du DAACL, en appliquant les recommandations du STRADDET Centre Val de Loire » ;

### **Environnement – Biodiversité**

5)« Je vous demande de rappeler que les PLU(i) ne peuvent déroger à ce principe et introduire les règles de recul différentes qu'à l'appui d'une étude spécifique paysagère dite « entrée de ville » ;

6)« Je vous recommande de compléter les prescriptions par un point spécifique sur les mares » ;

7)« Je vous demande de préciser pour objectif, que les PLU(i) devront annexer les cartes des zones dans lesquelles les OLD s'appliquent » ;

8)« Pour que le DOO soit conforme à l'axe1 du PAS, il faut qu'il définitisse des prescriptions en élaborant une cartographie précise des cônes de vues sur la cathédrale et en définissant des hauteurs de constructions / plantations adaptées pour ne pas venir obturer ces cônes de vue en prescrivant sa réalisation par des documents d'urbanisme » ;

### **Démographie Habitat**

9)« Je vous invite à précise la méthodologie qui a permis d'aboutir au besoin chiffré de 12646 logements » ;

10)« Le SCoT devra démontrer de quelle manière il affecte ces potentiels par rapport à son besoin en logements en complétant par exemple le tableau page 63 du DOO » ;

11)« Je vous demande de préciser la part, en nombre de logements, des objectifs attendus pour la première période de la LCR et ainsi de poser des jalons » ;

### **Ressource en eau – Zones humides**

12)« Je vous demande de compléter les prescriptions par un point spécifique des mares » ;

13)« Il serait pertinent de supprimer la mention (si nécessaire) de l'OP10 » ;

**La commission d'enquête recommande l'EPTR de vérifier si ces recommandations MRAe et DDT ont été rectifiées dans le dossier, et à contrario mettre à jour le dossier.**

## **3 Organisation de l'enquête**

### **3.1 Désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif**

Par décision N°E25000132/45 du 30 juillet 2025, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné les personnes suivantes pour constituer la commission d'enquête :

- Didier RAFFAULT président de la commission

- Jean-Philippe BRINGAULT membre titulaire
- Jean-Louis HAYN membre titulaire

Cette décision concerne l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon présenté par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Centre-Cher

### 3.2 Préparation de l'enquête

#### Réunion avec le porteur de projet

La commission d'enquête a rencontré les représentants du PETR le 22 septembre 2025. Monsieur Marty a présenté le projet de révision du SCoT Centre-Cher.

Le PETR, après échange avec les membres de la commission, a fixé 6 lieux de permanence ; PETR pour l'agglomération de Bourges Plus, Communauté de communes Cœur de Berry à Lury-sur-Arnon, Communauté de communes FerCher à Saint Florent sur Cher, Communauté de communes La Septaine à Avord, Communauté de communes Terres du Haut Berry à Les Aix-d'Angillon, Vierzon-Sologne-Berry à Vierzon. L'ouverture et la fermeture de l'enquête se sont faites au siège de l'enquête.

Le PETR a décidé de fabriquer des flyers type A5 portant les coordonnées, lieux heures et jours de l'enquête, afin de renseigner le public sur la façon de consulter et de déposer des contributions sur le projet. Ils ont été déposés aux lieux d'enquêtes et dans les mairies.

Le PETR a fixé 6 lieux d'enquête. La commission d'enquête, en accord avec le Maître d'Ouvrage, a donné les heures et jours d'enquête par lieu d'enquête.

Le PETR a fait le choix de 2 journaux pour l'information du public, Le Berry Républicain et l'Information Agricole.

La société qui porte le registre dématérialisé choisie par le PETR est Préambules.

Par la suite le président de la commission d'enquête a eu beaucoup d'échanges productifs avec monsieur Marty, correspondant de la commission d'enquête pour le PETR.

### 3.3 Fonctionnement de la commission

Chaque CE prendra en charge chaque registre papier de 2 lieux d'enquête.

Le président de la commission d'enquête a été le seul interlocuteur avec le PETR. Il a communiqué en interne les informations reçues.

Le président de la commission d'enquête a concaténé chaque partie rédigée et proposée par chacun des commissaires enquêteurs selon la répartition faite en réunion de commission.

Une réunion a été organisée après la permanence du 24 novembre 2025 à Saint Florent.

### 3.4 Arrêté d'ouverture d'enquête

Monsieur le Président du pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) a prescrit l'arrêté n° 2025/03 en date du 08 octobre 2025 concernant une enquête publique relative à la procédure de révision du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon.

## 4. Déroulement de l'enquête

### 4.1 Arrêté du porteur de projet

L'arrêté n°2025/03 du 08 octobre 2025 pris par monsieur le Président du PETR Centre Cher fixe le déroulement de l'enquête par ses articles de 2 à 9

Il est à noter que le PETR est maître d'ouvrage et également organisateur de l'enquête

### 4.2 Période, durée

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 27 octobre 2025 à 9h00 au vendredi 28 novembre 2025 à 17h00 soit **33 jours consécutifs**.

### 4.3 Permanences

Elles ont été définies en collaboration du maître d'ouvrage et de la commission d'enquête

Dates	Horaires	Communautés de communes	Commissaires enquêteurs présents
<b>Lundi 27 octobre 2025</b>	09h-12h	<b>PETR Centre Cher</b> Bourges	Didier Raffault Jean-Philippe Bringault Jean-Louis Hayn
<b>Vendredi 31 octobre 2025</b>	09h-12h	<b>Cœur de Berry</b> Lury-sur Arnon	Didier Raffault Jean-Philippe Bringault Jean-Louis Hayn
<b>Mardi 4 novembre 2025</b>	14-17h	<b>La Septaine</b> Avord	Didier Raffault Jean-Philippe Bringault Jean-Louis Hayn
<b>Mercredi 12 novembre 2025</b>	09h-12h	<b>Vierzon-Sologne-Berry</b> Vierzon	Didier Raffault Jean-Louis Hayn
<b>Mercredi 19 novembre 2025</b>	14h-17h	<b>Terres du Haut Berry</b> Les Aix d'Angillon	Didier Raffault Jean-Louis Hayn
<b>Lundi 24 novembre 2025</b>	09h-12h	<b>FerCher</b> Saint Florent sur Cher	Didier Raffault Jean-Philippe Bringault Jean-Louis Hayn
<b>Vendredi 28 novembre 2025</b>	14h-17h	<b>PETR Centre Cher</b> Bourges	Didier Raffault Jean-Philippe Bringault

#### Permanence du lundi 27 octobre 2025 à Bourges

La commission n'a reçu aucune visite.

#### Permanence du vendredi 31 octobre 2025 à Lury sur Arnon

La commission a reçu 3 personnes en permanence. L'une d'entre elles est le Président de la communauté de communes de Cœur de Berry. Le président a précisé que par défaut de vote de la communauté de communes, le vote était considéré favorable au projet.

Les 2 autres personnes venaient se renseigner sur le devenir de leur terrain constructible avec la révision du SCoT. Elles devront se présenter à une prochaine enquête de PLUi pour ce faire.

### **Permanence du mardi 04 novembre 2025 à Avord**

La commission a reçu 2 personnes en permanence. L'une d'entre elles est la Présidente de la communauté de communes de La Septaine. La première personne est une conseillère municipale d'Osmoy, commune de la communauté de communes. Elle est venue se renseigner sur le projet afin de retransmettre au conseil municipal de sa commune les informations.

### **Permanence du vendredi 12 novembre 2025 à Vierzon**

La Commission a reçu 2 personnes pendant la permanence. Monsieur Leplat qui réclame un artifice pour que la commune récupère des bâtiments, habitations, locaux commerciaux... fermés depuis un certain temps. Monsieur Dumont, Président de la communauté de communes s'est présenté auprès de la commission et a échangé avec elle.

### **Permanence du mercredi 19 novembre 2025 à Les Aix d'Angillon**

La Commission a reçu 3 personnes pendant la permanence. Madame Perruchon et monsieur Leblanc représentants le collectif du Pressoir à Fussy. Ils sont venus expliquer et motiver leur contribution posée sur le site dématérialisé.

Monsieur Drunat, Président de la communauté de communes du Haut Berry s'est présenté auprès de la commission et a échangé avec elle.

### **Permanence du lundi 24 novembre 2025 à Saint Florent sur Cher**

La commission a reçu monsieur FRITSCH Directeur des services communautaires. Les parties ont échangé sur le bilan des actions prévues dans le SCoT 2013 et leurs effets dans la communauté de communes de FerCher. Les projets à venir ont été évoqués.

### **Permanence du vendredi 28 novembre 2025 à Bourges**

La commission a reçu monsieur POYET, vice-Président de Bourges Plus. Des échanges entre monsieur Poyet et la commission ont été fructueux.

Monsieur Lelièvre a déposé une lettre et 2 dossiers.

## **4.4 Information du public**

### **4.4.1 Affichage réglementaire**

Conformément à l'article 8 de l'arrêté n°2025/03 du 08 octobre 2025, l'affichage réglementaire, vérifié par les commissaires enquêteurs, se trouvait en façade des lieux d'enquête visible par l'extérieur.

La commission a reçu les certificats d'affichage de la part des EPCI.

### **4.4.2 Parution dans les journaux**

L'avis d'enquête publique est paru dans 2 journaux, Le Berry Républicain et l'Information Agricole du Cher. Il a été publié 2 fois dans chaque journal conformément à l'article 8 de l'arrêté

- Une première fois au moins 15 jours avant le début de l'enquête le 27 octobre 2025,

- Une seconde fois dans les 8 jours après le début de l'enquête soit entre le 27 octobre et le 04 novembre 2025.

	1 <sup>ère</sup> parution	2 <sup>ème</sup> parution	Bilan
Dates limites	< 12/10/2025	Entre les 28/10/2025 et 04/11/2025	
<b>Le Berry Républicain</b>	10/10/2025	29/10/2025	<b>OK</b>
<b>L'Information Agricole du Cher</b>	10/10/2025	31/10/2025	<b>OK</b>

2 journaux ont publié l'avis avec 2 parutions par journal. **Les dates des premières et deuxièmes parutions respectent les délais imposés.**

#### 4.4.3 Consultation du dossier dans les lieux de permanence

Un dossier papier, identique au dossier dématérialisé, se trouvait dans chaque lieu de permanence pendant les heures et jours d'ouverture de ces lieux de permanence. Un accès sur un ordinateur à disposition du public pouvait également renseigner le public dans les lieux de permanence.

Des flyers expliquant les moyens d'accès au dossier étaient présents dans les lieux d'enquête pendant les heures et jours d'ouverture de ces lieux d'enquête.

#### 4.4.4 Consultation dématérialisée du dossier

Le dossier dématérialisé était accessible par le public, pendant la durée de l'enquête, sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/6720/>

#### 4.4.5 Auprès du PETR

Une possibilité de demande de renseignements était aussi indiquée dans l'article 5 de l'arrêté à savoir « les informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de monsieur Alain Mazé Président du PETR Centre-Cher par le truchement des services en charge du Schéma de Cohérence territoriale aux coordonnées suivantes : [scot@petr-centrecher.fr](mailto:scot@petr-centrecher.fr) ou 02 46 59 15 40 ».

#### 4.4.6 Autres moyens utilisés par les municipalités

98 municipalités sont concernées par l'enquête publique. Certaines ont permis un affichage sur internet, d'autres sur les réseaux sociaux, et également sur Facebook, Intramuros, Panneau pocket et également sur des panneaux lumineux. Il n'est pas permis à la commission d'enquête de constater l'affichage des 98 communes. La commission d'enquête fera donc des sondages au fur et à mesure de ses déplacements sur le terrain.

### 4.5 Contribution du public

Le public pouvait :

- contribuer, pendant la durée de l'enquête, dans les lieux de permanence selon les heures et jours d'ouverture des lieux d'enquête sur le registre papier présent dans chaque lieu d'enquête ;
- déposer une contribution sur le site internet dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6720/> ;
- contribuer sur l'adresse mail : [enquete-publique-6720@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6720@registre-dematerialise.fr) ;

- envoyer un courrier au PETR Centre-Cher, à l'attention du président de la commission à l'adresse 4 rond-point Henri Farman 18000 Bourges ;
- le public pouvait apporter sa contribution à l'enquête en déposant une lettre à la commission d'enquête pendant les permanences.

## 4.6 Climat et Incidents

Les dossiers papier présents dans les lieux de permanence sont identiques au dossier présent sur le site internet Préambules, site par lequel le public peut effectuer des contributions.

Les lieux de permanence étaient accessibles pour tout public pendant la durée de l'enquête et les jours et heures d'ouverture des lieux de permanence.

## 4.7 Participation du public

### 4.7.1 Relations comptables des contributions

#### Analyse des contributions

Pour faciliter l'analyse des contributions, la commission d'enquête les a référencées selon les codes suivants :

- **Contribution sur registre papier R+ origine du lieu de contribution** en 3 lettres, + n° ordre d'arrivée ex : Bourges : R-BOU-1 ; Saint Florent R-STF-2; Vierzon R-VIE-3;
- **Contribution papier déposée pendant les permanences et annexée au registre CR + 3 lettres du lieu de dépôt + n° ordre d'arrivée ex CR-BOU**
- **Contribution adressée par voie postale au siège de l'enquête L+ n° ordre d'arrivée;**
- **Contribution adressée par courriel CC + n° ordre d'arrivée +**
- **Contribution sur registre dématérialisé juste le numéro attribué automatiquement par le registre**

#### Contribution sur registre papier

Contributions couchées sur les registres papier déposés dans les lieux de permanence sont au nombre de 2 réparties selon le tableau ci-dessus :

ICPE par lieux de permanence	La Septaine	Bourges Plus	Fercher	Terres du Haut Berry	Vierzon-Sologne-Berry	Cœur de Berry
Nombre	0	1	0	1	1	0
Repère		R BOU 1		R THB 1	R VSB 1	

La contribution R THB 1 est déposée par monsieur Leblanc et madame Perruchon représentants le collectif du Pressoir de Fussy. Il s'agit de la contestation d'un nombre de lots sur le lotissement du Pressoir à Fussy. Cette contribution est en doublure de la contribution n°4 du registre dématérialisé.

La contribution R VSB 1 est déposée par monsieur Leplat. Elle propose de diminuer la vacance de logements par un délai de durée de vacances constatées des logements.

#### Contribution annexée avec registre

La contribution R BOU 1 de monsieur Lelièvre est attachée au registre papier de Bourges. Elle décrit, par toponymie, la nature des sols, le paysage et ses aménagements des territoires des 98 communes du SCoT Avord-Bourges-Vierzon depuis l'an 820. Il met en garde contre le projet multimodal de Bourges qui oublie la crue de la rivière du Moulon qui envahie la rue de la Gare de marchandises. Cette contribution critique également le projet de sortie de l'A71 sur la D20 au lieu, selon monsieur Lelièvre, d'une sortie sur la RD 35. Cette sortie emprunterait le lit majeur de l'Yèvre pour relier le centre commercial route de Bourges. Il critique également le projet de suppression de 2 fois 2 voies route de la Charité. Il fait également des propositions d'ENR en laissant de côté les éoliennes destructrices de paysage, en prônant l'hydroélectricité, le photovoltaïque porté par les toits, la géothermie comme à Berry-Bouy.

Il dénonce la destruction d'une voie romaine passant par Mehun sur Yèvre.

Cette contribution est classée dans les thèmes **Méthodologie, Transition Energétique, Risques Naturels PLU-PLUi, Mobilité.**

### **Contribution adressée par voie postale**

Aucune

### **Contribution adressée par voie électronique**

Une contribution par mail est arrivée **hors délai le vendredi 28 novembre à 19h52**, enquête close le 28 novembre à 17h00. Elle a été envoyée à l'attention de monsieur Fontainhas, Directeur du PETR.

Cette contribution ne répond pas à l'article 7 de l'arrêté n° 2025/03 du 08 octobre 2025 pris par monsieur le Président du PETR qui fixe les modalités de la déposition des observations.

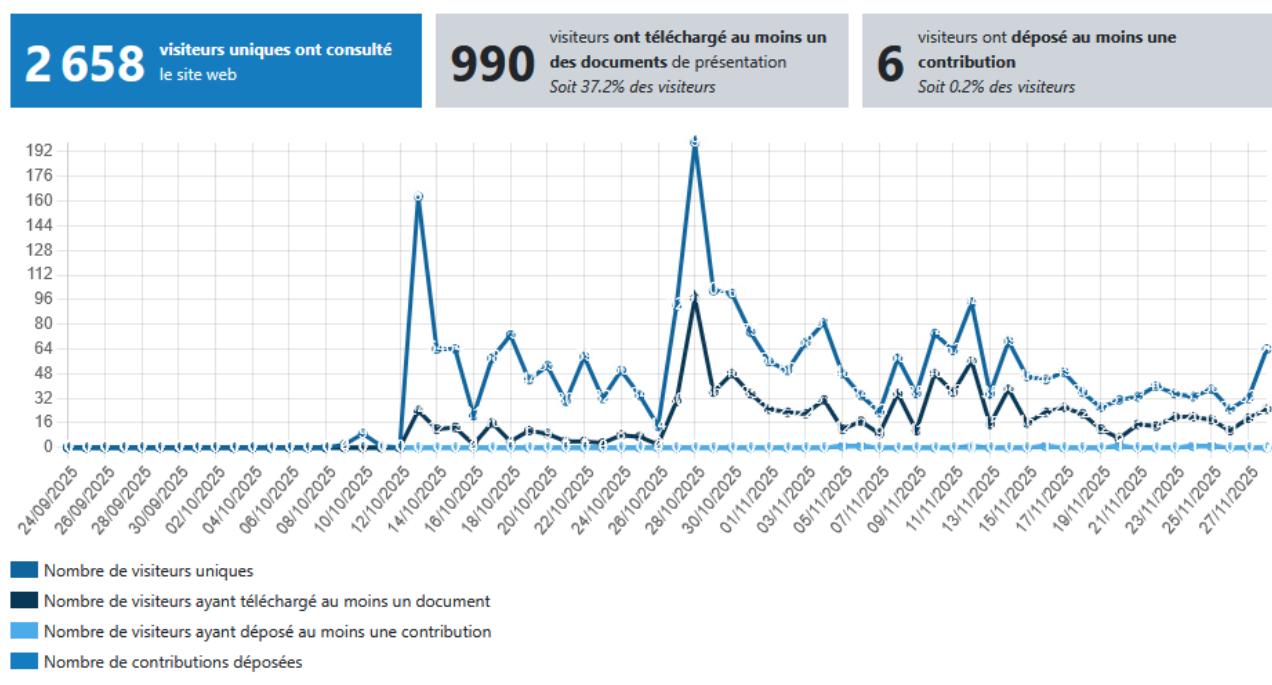
Elle provient de la SU Saint Florent sur Cher et Dun sur Auron. Elle comporte :

- Une opposition à la création de « Drives Solo » de grande taille (OP77) qui est déclinée en trois thèmes ;
- Une demande de modification du règlement concernant le pourcentage d'extension jugé trop restrictif à 10%.

Cette contribution hors délai pour la commission, sera néanmoins proposée au PETR pour acceptation et proposition de réponse ou rejetée en réunion de remise et explications du PV de Synthèse le 02 décembre 2025..

### **Contributions sur registre dématérialisé**

#### **Fréquentation :**



## Téléchargements :



### Les 5 documents les plus téléchargés

Nombre de téléchargement
249
186
179
149
145

## Analyse des contributions par thèmes identifiés et retenus par la commission des contributions :

### - Contribution 1

La contribution 1 est déposée par un anonyme. La personne évoque la commune de Méreau communauté de communes de Vierzon-Sologne-Berry. Elle cite la création de lotissements sans âme, le manque de commerces de proximité, le manque de logements sociaux, le transport scolaire vers Vierzon.

Cette contribution pose 5 questions.

**Cette contribution est classée dans le thème PLU-PLUi**

### - Contribution 2

La contribution 2 est proposée par un anonyme, dommage.

La contribution est déclinée en 20 questions/suggestions.

Les questions 1-2-3-7-8-9-10-13-14-15-18-20 **sont classées dans le thème PLU-PLUi**.

Les questions 4-5-6-11-12-16-17-19 (en partie) ont une réponse dans le dossier SCoT. Les thèmes suivants regroupent les questions :

**Consommation Foncière 4 -12**

**Indicateur 5**

**Démographie 6**

**TVB 11**

**Ressource en eau 16- 17-**

## Risques Naturels 19

### - Contribution 3

La contribution 3 est déposée par monsieur Michel Leplat. Elle concerne la vacance des logements.

Elle comporte 1 question.

Elle est classée dans le **thème Habitat-Logement**.

### - Contribution 4

La contribution 4 a été déposée par monsieur Leblanc, représentant du collectif Pressoir à Fussy. Une question identique a été couchée par monsieur Leblanc et madame Perruchon dans le registre papier déposé à la communauté de communes du Haut Berry. Elle est donc en double. La commission retient donc cette contribution 3, qui a été fortement expliquée en permanence.

Cette contribution dénonce des engagements contraires au PADD du PIUi soit une consommation excessive de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, aux recommandations de la CDPENAF en date du 15/09/2022, aux avis de la MRAe de 2022 confirmés en 2023, aux recommandations de la commission d'enquête PLUi Communauté de Communes des Terres du Haut Berry concernant l'OAP Pressoir à Fussy.

Cette contribution comporte 1 question.

Elle est classée dans le **thème PLU-PLUi**

### - Contribution 5

La contribution 5 émane de la société APRR. La lettre jointe à la contribution comporte, selon la commission 9 remarques et/ou propositions.

Cette société, qui a un contrat de concession avec l'État, évoque des propositions de rédaction du SCoT pour des raisons de mise en péril de la sécurité des clients de l'autoroute, des risques de nuisance ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) ainsi que de ne pas restreindre la possibilité du développement du domaine autoroutier.

En fait, des échanges que la commission d'enquête a eu avec les élus et techniciens des EPCI, il en résulte qu'un projet de création d'échangeur supplémentaire se ferait au niveau des communes de Le Subdry et Bourges. C'est une décision de l'État qui verra une intégration dans le contrat de concession de cette société.

Cette contribution comporte 9 questions.

Cette contribution est classée dans le **thème PLU-PLUi**.

### - Contribution 6

La contribution 6 est une contribution anonyme. Elle évoque la protection de l'eau de ruissellement en évitant de créer des bassines qui amplifiaient la baisse des nappes phréatiques.

Cette contribution comporte 2 questions.

Cette contribution est classée dans le **thème Ressource en Eau et ENR**.

### - Contribution 7

La contribution 7 est une contribution anonyme, dommage. Elle évoque des faiblesses du dossier, un caractère non suffisamment prescriptif du document et la justification de l'utilisation foncière.

Cette contribution comprend 25 remarques et suggestions plus un conseil à la commission d'enquête.

Les thèmes suivants regroupent les questions :

**Consommation Foncière 1, 2, 3, 5**

**Indicateurs 18, 19,**

**Démographie - Habitat 4, 6, 7, 17, 20 , 21, 22, 23, 24, 25**  
**Paysage -Aménagement 9, 10,**  
**Ressource en eau – Zones Humides 8,**  
**ENR – Climat 11, 12, 13,**  
**DOO 14, 15, 16 ,**

Les questions sont numérotées sur chaque contribution décrite en annexe.

Le nombre de contributions est de 7 toutes issues du registre dématérialisé. Sur ces 7 contributions, 4 sont anonymes soit 57%. La qualité des contributions 2 et 7 aurait mérité de ne pas être anonymes !

### Les doublons

Les contributions 3 et 4 inscrites dans le registre dématérialisé ont chacune un doublon couché sur les registres papier des lieux de permanence respectifs La communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la communauté de communes des Terres du Haut Berry.

Les doublons sont : contribution 3 = R THB 1, contribution 4= R VSB 1.

La commission retient les contributions 3 et 4 du registre dématérialisé

### 4.7.2 Synthèse des contributions registre dématérialisé et registres papier

Les contributions contiennent plusieurs remarques et/ou suggestions soit 68 questions pour 19 thèmes.

Les questions sont classées par thèmes déterminés par la commission d'enquête. Dans chaque thème il sera indiqué le repère de la contribution additionné du numéro de la suggestion

	Registre papier	Numéro des questions dans les contributions registre dématérialisé							
Observations du public	R BOU 1	1	2	3	4	5	6	7	Total par thème
<b>Biodiversité</b>						6			1
<b>Consommation foncière</b>			4 - 12			4		1-2-3-5	7
<b>Démographie</b>			6						17 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25
<b>Développement économique</b>						7			1
<b>Indicateurs de suivi</b>			5					4-14-18-19	5
<b>Logement-Habitat</b>				1				6 -7	3
<b>Mobilité</b>	1					9		15-16	4
<b>PLU-PLUI</b>	2	5 questions concernent la commune	1-2-3-7-8-9-10-13-14-15-18-20		1	1-2-3			23
<b>Paysage</b>								10	1
<b>Ressources en eau - Zones Humides</b>	3		16 - 17				1	8	5

Risques Naturels et Incendie			19						1
ENR -Transitions Energétiques	4 - 5					8	2	9-11-12-13	8
Trame Verte et Bleue			11			5			2
<b>Total des questions du public</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>25</b>	<b>68</b>

Le thème de l'agriculture n'a pas été abordé sauf par monsieur Lelièvre concernant la destruction d'une partie de voie romaine.

Le thème sur la présence d'installation médicale, médecins, dentistes, etc... n'a pas été abordé par le public.

Le thème sur la gestion des déchets n'a pas été abordé par le public.

Le thème sur l'environnement n'a pas été abordé par le public.

L'indication PLUi-PLU indique que la question dépend des PLUi et/ou PLU de la commune et/ou de l'intercommunalité.

#### 4.7.3 Avis des personnes associées MRAe, DDT, Chambre Agriculture

##### 4.7.3.1 Analyse des réponses du PETR à la MRAe

La MRAe a émis des recommandations, le PETR a répondu à toutes les recommandations. Néanmoins dans sa réponse, le PETR a utilisé le conditionnel dans certaines réponses, permettant ainsi à la commission de rechercher l'aboutissement de certaines réponses, à savoir :

###### 1. La maîtrise de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols

- *1/ L'autorité environnementale recommande de ventiler ces objectifs de consommation d'espace par EPCI pour les deux premières périodes (p.10)*

*Réponse : « Toutefois, un travail complémentaire pourra être mené pour favoriser une meilleure visibilité des dispositions en question au sein de la partie relative à la sobriété foncière.*

###### 2. La définition du scénario démographique, des besoins en logements et en zones dédiées aux activités économiques

- *L'autorité environnementale recommande de modifier la rédaction de ce paragraphe car elle est trop vague et aboutit à permettre des dépassements qui ne pourront être contrôlés, aucun dispositif de rééquilibrage n'étant prévu par le document dans un tel cas. (p.12)*

*Réponse : « Une reformulation du paragraphe sera proposée pour rendre la disposition plus intelligible ».*

- *L'autorité environnementale recommande d'imposer aux EPCI ou communes concernées par un taux de vacance important, des objectifs de réduction de la vacance et de justifier le cas échéant l'impossibilité de mobiliser les logements vacants avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Elle recommande également que le nombre de logements vacants [...] soit retranché de l'estimation du besoin de logements total défini. (p.12)*

- Réponse : « La recommandation visant à enjoindre les intercommunalités de justifier de l'impossibilité de mobiliser les logements vacants avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs semble à la fois excessivement contraignante et difficilement opérante compte tenu des difficultés structurelles qu'il y a à intervenir sur la vacance. Elle serait par ailleurs redondante avec l'obligation faite aux documents d'urbanisme d'analyser les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties qui conditionnent déjà la capacité à justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».
- L'avis de l'autorité environnementale indique également que le SCoT pourrait par exemple imposer aux documents d'urbanisme de réaliser une étude sur la densification et l'optimisation du foncier dédié aux activités économiques
- Réponse : « Cette disposition sera étudiée. » rappel est fait par le PETR sur les articles L151-4, L318-8-2, L151-5 du code de l'urbanisme qui eux prévoit des rapports de présentation des PLU, analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties.

## 2b Besoins associés aux activités économiques

- L'avis de l'autorité environnementale indique également que le SCoT pourrait par exemple imposer aux documents d'urbanisme de réaliser une étude sur la densification et l'optimisation du foncier dédié aux activités économiques
- Réponse : Cette disposition sera étudiée.

## 3. La préservation des milieux et ressources naturelles

- L'avis de l'autorité environnementale mentionne que les réservoirs de biodiversité, notamment principaux, devraient en principe être préservés de manière stricte de l'urbanisation dans la mesure où il s'agit des milieux naturels les plus remarquables. Or, l'autorité environnementale s'interroge sur la portée de l'interdiction de principe eu égard à la liste des exceptions qui restent peu encadrées.
- Réponse : Une formulation plus restrictive pourra cependant être étudiée pour voir si il y a lieu de resserrer les possibilités dérogatoires.
- 10/ L'autorité environnementale recommande d'intégrer la carte de la trame verte et bleue dans le DOO. p14
- Réponse : « L'ajout proposé sera étudié ; les obligations légales de débroussaillage s'appliquent cependant au-delà des annexes des documents d'urbanisme et des éventuelles injonctions du SCoT à les y faire figurer ».

## 4. La gestion de la ressource en eau

*En matière d'eaux pluviales, le DOO développe la gestion intégrée des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement (OP15).*

- L'autorité environnementale recommande de l'imposer comme règle et d'imposer la nécessité de justifier les impossibilités à appliquer cette règle (p.16)
- Réponse : « Le renforcement de portée prescriptive de ces dispositions pourra effectivement être étudiée ».

## 5. La préservation du paysage et du patrimoine historique

- *L'autorité environnementale recommande que la préservation des vues sur la cathédrale de Bourges soit inscrite comme prescription dans le DOO du SCoT (p.17)*
- *L'autorité environnementale recommande donc d'établir une cartographie précise des vues majeures, des cônes de vues et de définir des hauteurs de constructions/plantations adaptées pour ne pas venir obturer ces cônes de vue (p.17)*
- *Réponse : « Une réflexion sera donc proposée aux élus pour voir comment le sujet peut-être traité par des dispositions adaptées à l'échelle du schéma de cohérence ».*

## 6. Les risques et nuisances

- *16/ L'autorité environnementale constate l'absence d'indicateurs de qualité de l'air dans l'évaluation du SCoT et recommande d'en intégrer notamment pour les PM10 et NO2 et d'évaluer les impacts cumulés des futures zones d'activités logistiques et commerciales (bruit, air, trafic). p.19*
- *Réponse : « Il sera ajouté un indicateur de qualité de l'air dans l'évaluation du SCoT ».*

## 7. L'adaptation au changement climatique

- *18/ Elle recommande de prévoir en chapeau un objectif prescriptif général précisant les conditions d'implantation des énergies renouvelables au sens large, à savoir d'éviter en premier lieu l'implantation d'installations d'EnR en milieux naturels sensibles, sur terrains agricoles à forte valeur agronomique ou dans des sites paysagers remarquables. (p.20)*
- *Réponse : « La recommandation sera étudiée attentivement même si les sensibilités territoriales peuvent s'avérer différentes selon le type d'énergie renouvelable considérée » .*

## 8. Qualité de l'étude d'impact et résumé non technique

- *20/ L'autorité environnementale recommande de préciser les valeurs cibles et les objectifs à atteindre pour les indicateurs de suivi, ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec ces derniers. P20*
- *21/ l'autorité environnementale recommande d'intégrer dans le dispositif de suivi du SCoT des indicateurs de qualité de l'air, notamment pour les PM10 et NO2. P20*
- *Réponse : « Cette Recommandation est partagée et sera étudiée ».*

### 4.7.3.2 Analyse de l'avis de la DDT

La DDT dans son analyse du dossier a émis 7 thèmes représentants 13 recommandations. Ces recommandations ont été classées par la commission d'enquête en thèmes applicables à tout le dossier soit :

#### Le foncier :

1) « il serait nécessaire de mettre en conformité le pourcentage de réduction entre les différents documents » ;

2)« De fait le Scot devra explicitement spécifier si les 70 ha sont affectés et déjà pris en compte dans les objectifs de consommation d'espaces ou le cas échéant, les ajouter » ;

### **Economie-commerce**

3)ORT : « Il convient de rappeler que permettre le développement de leur périphérie et l'étalement de zones en entrée de ville déjà obsolète peut nuire à la politique de préservation des centres-bourgs » ;

4)« Je vous recommande d'expliciter un minimum de surface de vente dans les périphéries, notamment au sein des tableaux du DAACL, en appliquant les recommandations du STRADDET Centre Val de Loire » ;

### **Environnement – Biodiversité**

5)« Je vous demande de rappeler que les PLU(i) ne peuvent déroger à ce principe et introduire les règles de recul différentes qu'à l'appui d'une étude spécifique paysagère dite « entrée de ville » ;

6)« Je vous recommande de compléter les prescriptions par un point spécifique sur les mares » ;

7)« Je vous demande de préciser pour objectif, que les PLU(i) devront annexer les cartes des zones dans lesquelles les OLD s'appliquent » ;

8)« Pour que le DOO soit conforme à l'axe1 du PAS, il faut qu'il définisse des prescriptions en élaborant une cartographie précise des cônes de vues sur la cathédrale et en définissant des hauteurs de constructions / plantations adaptées pour ne pas venir obturer ces cônes de vue en prescrivant sa réalisation par des documents d'urbanisme » ;

### **Démographie Habitat**

9)« Je vous invite à préciser la méthodologie qui a permis d'aboutir au besoin chiffré de 12646 logements » ;

10)« Le SCoT devra démontrer de quelle manière il affecte ces potentiels par rapport à son besoin en logements en complétant par exemple le tableau page 63 du DOO » ;

11)« Je vous demande de préciser la part, en nombre de logements, des objectifs attendus pour la première période de la LCR et ainsi de poser des jalons » ;

### **Ressource en eau – Zones humides**

12)« Je vous demande de compléter les prescriptions par un point spécifique des mares » ;

13)« Il serait pertinent de supprimer la mention (si nécessaire) de l'OP10 » ;

#### *4.7.3.3 Analyse de l'avis de la Chambre d'Agriculture*

##### **Sur le PAS :**

Page 3 document :

« le document aborde la question de l'accompagnement vers des pratiques culturelles **plus sobres en eau**. Nous considérons que le terme **sobre** n'est pas adapté et qu'il convient de ne pas desservir les cultures traditionnelles qui sont toutes aussi importantes pour permettre une diversité agricole.

« Par ailleurs dans cette partie du document, il est fait mention de limiter l'irrigation intensive sur les secteurs les plus sensibles. Le document ne précise pas suffisamment la définition de l'irrigation intensive ni la localisation des secteurs sensibles. Nous pensons également que le SCoT doit également intégrer la possibilité aux agriculteurs de faire des réserves d'eau en amont. »

« Le Scot mentionne la volonté de faciliter la diversification des exploitations mais ne fait pas mention de l'agrivoltaïsme », « bien que l'agrivoltaïsme soit mentionné dans le chapitre sur le mix énergétique, il peut être préférable de l'intégrer à la partie concernant l'agriculture »

## Sur le DOO

Page 4 du document :

« Le DOO fixe les conditions pour les urbanisations nouvelles admises, nous préconisons d'ajouter une vigilance lorsque ces nouveaux espaces urbains s'aménageront à proximité de parcelle agricole. Ils devront conserver une bande enherbée de 20ml avec la parcelle. »

« Le DDO prévoit d'identifier les cours d'eau comme élément de la trame bleue locale. Nous préconisons de baser cette recherche sur la carte réalisée par la DDT du Cher. »

Page 5 du document :

« Le DDO doit prendre en compte la qualité agronomique des sols pour éviter le **morcellement** des exploitations. A la place de morcellement, nous préférons le mot **restructuration** des exploitations. »

« Le DOO prévoit de prendre en compte les besoins en espace d'activités pour la logistique des produits de la filière agro-alimentaire. Il est important de préciser que les documents d'urbanismes locaux doivent prendre en compte la possibilité pour des exploitants de changer la destination du bâti existant et ce pour des objectifs de diversification, de transformation, de logistique ou de productions ».

L'indication PLUi-PLU indique que la question concerne le PLUi ou PLU de la commune et/ou de l'intercommunalité.

### 4.7.4 Questions de la commission d'enquête

#### Méthodologie

- 1) Le dossier montre une organisation de pôles . Quelles sont les définitions quantitatives et qualitatives applicables à chaque définition des différents pôles, peut-être sur base du nombre d'habitants à l'hectare de surface, nombre de commerce de différentes tailles à l'hectare de terrains, nombre de commerces selon les tailles ... ?
- 2) Le Scot doit assurer la cohérence entre les politiques pratiquées dans les différents EPCI :
  - a. Outre les avis divers donnés aux EPCI, quel est le suivi que vous mettez en place, collectif ou non, pour mesurer et intervenir dans les éventuelles divergences entre objectifs et réalité ;

- b. Avez-vous mis en place un contrat d'objectifs avec chaque EPCI ou de manière collective ?
  - c. Quelles sont les difficultés pour faire appliquer cette cohérence d'objectifs voir éviter la l'escalade de la concurrence entre les EPCI ?
- 3) L'état initial a été réalisé, des objectifs sont déclinés dans le DOO. La commission d'enquête n'a pas constaté dans le dossier une éventuelle présence de besoins des EPCI pour la durée du SCoT en étude. Les objectifs tiennent-ils compte d'une éventuelle décision unilatérale du P E T R. ou d'échanges individuels avec chaque EPCI ?
- 4) Avez-vous mis en place :
- a. des analyses sur le SCoT en vigueur en fin de période ? Si oui quelles sont-elles ? Quelles informations avez-vous analysées ?
  - b. un contrat liant les EPCI et le PETR notamment sur la réalisation des objectifs, le suivi, et les décisions prises de décisions selon le suivi ?

## **Démographie**

- 5) Avez-vous une analyse concernant :
- a. La baisse constatée dans l'état initial de la population entre 2015 et 2024 ?
  - b. Cette baisse a-t-elle comme origine les conséquences de la période Covid ?
- 6) Avez-vous une explication sur la différence déséquilibrée entre hommes et femmes sur la pyramide des âges à partir de 60 ans ?

## **Habitat - Logement**

- 7) L'état initial montre entre 1999 et 2021 une augmentation de la vacance en habitat passant de 7440 à 12428, avez-vous une ou des explications à cette origine ?
- 8) Dans les réponses du PETR à l'avis de la MRAe, paragraphe 2 questions 7, le PETR s'appuie sur des articles de loi concernant les obligations pour les intercommunalités pour proposer un rapport de présentation des PLU(i), analyser les capacités de densification, applique la loi Climat et Résilience, etc... Est-ce que chaque EPCI présente ces analyses, quelle est la fréquence de présentation de ces documents, est-ce à chaque révision ou modification de PLU(i) ? Qui prend la décision de réguler voire annuler les propositions ?

## **Agriculture**

- 9) Les emplois dans le domaine de l'agriculture chutent de 18% depuis 1999. Avez-vous des explications sur ce phénomène tant sur l'arrêt des exploitations, retraites, faillites, le rachat éventuel de celles-ci par d'autres agriculteurs ou groupes financiers voire autres ?

## **Mobilité**

- 10) Les modes de transport domicile-travail réalisés en voiture représentent entre 80 et 92% des transports. Outre les propositions de déplacements cités dans le dossier, vélo etc... plutôt adaptées aux en interne aux métropoles, des solutions de transports en commun dans le domaine routier, sur base d'une énergie propre, est-

elle envisagée dans le périmètre du territoire voire entre territoires des SCoT voisins , les liaisons rail étant ce qu'elles sont et imposées au public ?

11) Des échanges tenus avec des élus et techniciens des EPCI, une société d'autoroute souhaiterait créer un nouvel échangeur sur A71. Le PETR est-il informé ?

## Equipement

12) Concernant le domaine éducatif, le dossier précise des objectifs pour l'enseignement supérieur ? Quid de l'enseignement primaire et secondaire, en termes de nombre d'écoles, collèges, lycées, transports, voire internats, soucis des familles implantées et/ou qui ont un choix à prendre pour une implantation éventuelle ?

## Développement économique

13) Concernant la volonté d'implanter des lieux de vie, commerces, sportifs, culturels, afin d'attirer des familles quels sont les critères imposés aux EPCI pour organiser ces implantations et éviter toute surenchère entre les EPCI ?

## Ressource en eau

14) Le traitement des eaux usées et la récupération des eaux usées pour un usage hors alimentaire n'est pas abordé dans le dossier : choix du traitement, des lieux de traitement, usages, etc... qu'en pense le PETR ?

15) Les ressources en eau de ruissellement ne sont pas traitées dans le dossier sauf la désimperméabilisation des sols. Est-il possible pour les EPCI de créer des bassines récupérateur et stockeur d'eau que ce soit pour des usages d'arrosage, de lutte contre les incendies ou autres ?

## 4.8 PV de Synthèse

Les registres d'enquête ont été récupérés par le PETR auprès des différents lieux d'enquête le lundi 1<sup>er</sup> décembre 2025 et remis à la commission d'enquête ce même jour à 17h30.

Après lecture et analyse, les registres d'enquête ont été remis par la commission d'enquête au PETR lors de la remise du PV de Synthèse au PETR.

Le PV de Synthèse a été remis et commenté le 02 décembre 2025 par la commission aux membres du PETR présents dont monsieur le Président MAZE.

Le PETR devra remettre son mémoire en réponse à la commission pour le 17 décembre 2025.

En finalité, le PV de synthèse comporte :

- 68 questions du public + 2 questions contenues dans le mail arrivé hors délai ;
- 9 précisions demandées par la commission d'enquête sur les réponses du PETR à la MRAe ;
- 13 recommandations déposées par la DDT ;
- 7 avis de la Chambre d'Agriculture ;
- 15 questions de la commission d'enquête.

## 4.9 Réponse en mémoire du maître d'ouvrage

La réponse en mémoire a été remise aux membres de la commission le 17 décembre 2025, dans un délai de 15 jours après la remise du PV de Synthèse conformément à la réglementation. La réponse du maître d'ouvrage se fait en trois phases :

- 1) Précisions sur les réponses du PETR aux recommandations qui émanent des PPA ;
- 2) Réponses aux sollicitations du public ;
- 3) Réponses aux questionnements de la commission d'enquête.

### 4.9.1 Précisions sur les réponses apportées par le PETR aux recommandations de la MRAe

*Le PETR, concernant les réponses apportées à la MRAe, peut-il préciser chaque réponse soulignée dans la partie réponse à la MRAe ?*

*Indice de lecture :*

- *En violet la réponse du PETR aux recommandations de la MRAe*
- *En vert, les précisions apportées*

#### La maîtrise de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols

- L'autorité environnementale recommande de ventiler ces objectifs de consommation d'espace par EPCI pour les deux premières périodes (p.10)

*Réponse : « Toutefois, un travail complémentaire pourra être mené pour favoriser une meilleure visibilité des dispositions en question au sein de la partie relative à la sobriété foncière.*

Il sera proposé aux élus du SCoT de compléter le Document d'Orientation et d'Objectifs arrêté en ajoutant, sur une même page, une synthèse réunissant les deux tableaux de limitation de la consommation d'espace pour l'habitat et pour l'économie, déjà présentés dans les parties 2 et 3 du DOO. Cette présentation améliorerait encore la lisibilité des objectifs chiffrés de surface en faveur de la politique de sobriété foncière portée par le SCoT.

#### La définition du scénario démographique, des besoins en logements et en zones dédiées aux activités économiques

- L'autorité environnementale recommande de modifier la rédaction de ce paragraphe car elle est trop vague et aboutit à permettre des dépassements qui ne pourront être contrôlés, aucun dispositif de rééquilibrage n'étant prévu par le document dans un tel cas. (p.12)

*Réponse : « Une reformulation du paragraphe sera proposée pour rendre la disposition plus intelligible ».*

Il sera proposé aux élus du SCoT d'ajuster la rédaction de la prescription afin de rendre clairement identifiables les éléments de fond suivants :

- **Les objectifs chiffrés de production de logements inscrits dans le DOO s'appliquent selon le principe de compatibilité.**
- **Ces objectifs peuvent être modulés dès lors que cette modulation est justifiée et nécessaire** pour apporter une réponse mieux adaptée aux besoins locaux en logements, notamment en tenant compte des projets de renouvellement urbain comprenant des opérations de démolition-reconstruction (ANRU 3, etc.)

L'ajustement de cette rédaction permet ainsi de rappeler le rapport de compatibilité qui définit un cadre d'action s'imposant aux documents d'urbanisme locaux. Il confirme le rôle du SCoT pour fixer le cadre stratégique à son échelle (territoire, armature urbaine, intercommunalités), tandis que les documents locaux d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat ont pour rôle de préciser les modalités de mise en œuvre en prenant en compte les situations locales et les évolutions de contexte. Le SCoT respecte ainsi la hiérarchie des normes et le rôle des documents locaux en cohérence avec le Code de l'urbanisme.

**Il conviendra également de maintenir les conditions déjà prévues par le DOO arrêté pour encadrer cette modulation.** En effet, celle-ci ne doit ni entraîner un dépassement des objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés pour le résidentiel (à l'horizon 2044 ainsi que pour chaque période décennale de la trajectoire ZAN du SCoT), ni remettre en cause l'équilibre de l'armature urbaine projetée à 20 ans.

- **L'autorité environnementale recommande d'imposer aux EPCI ou communes concernées par un taux de vacance important, des objectifs de réduction de la vacance et de justifier le cas échéant l'impossibilité de mobiliser les logements vacants avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Elle recommande également que le nombre de logements vacants [...] soit retranché de l'estimation du besoin de logements total défini. (p.12)**

*Réponse : « La recommandation visant à enjoindre les intercommunalités de justifier de l'impossibilité de mobiliser les logements vacants avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs semble à la fois excessivement contraignante et difficilement opérante compte tenu des difficultés structurelles qu'il y a à intervenir sur la vacance , Elle serait par ailleurs redondante avec l'obligation faite aux documents d'urbanisme d'analyser les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties qui conditionne déjà la capacité à justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».*

La lutte contre la vacance nécessite un accompagnement de terrain permettant d'améliorer la connaissance fine des situations et de mettre en place des programmes adaptés.

**Chaque bien vacant peut en effet relever de problématiques particulières** : état du bâti (vétusté, localisation en secteur peu attractif pour du logement, ...), capacité ou non de rénovation dans un budget raisonnable permettant une remise sur le marché, situations foncières parfois associées à des situations sociales de propriétaires (successions non réglées, propriétaires ayant des revenus modestes, ...), etc.

**La réactivation des logements vacants s'inscrit ainsi dans un processus long, avec des incertitudes, qui ne peut pas être synchronisée de manière stricte avec la planification de production de logements neufs.** Dans le parc de logements privés, les situations dépendent de décisions de propriétaires privés sur lesquelles la collectivité ne dispose pas de leviers directs, ce qui limite plus encore la portée opérationnelle d'une telle exigence.

**Une approche strictement arithmétique, consistant à conditionner toute ouverture à l'urbanisation à la démonstration préalable de l'impossibilité de mobiliser la vacance, ne rendrait pas compte de ces réalités et atteindrait rapidement ses limites.**

**Dans ce contexte, le SCoT adopte une approche pragmatique** et formule des objectifs réalistes et ambitieux de réduction de la vacance qui devront être traités par des actions opérationnelles des collectivités. Il fixe des objectifs planchers de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ces objectifs s'articulent avec l'obligation faite aux documents d'urbanismes locaux d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâties qui conditionne déjà la capacité à justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation.

- **L'avis de l'autorité environnementale indique également que le SCoT pourrait par exemple imposer aux documents d'urbanisme de réaliser une étude sur la densification et l'optimisation du foncier dédié aux activités économiques**

*Réponse : « Cette disposition sera étudiée. » Rappel est fait par le PETR sur les articles L151-4, L318-8-2, L151-5 du code de l'urbanisme qui prévoient, dans les rapports de présentation des PLU, une analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties.*

Le DOO du SCoT arrêté fixe déjà l'objectif d'amélioration de la densité des parcs d'activité. Le SCoT n'est pas habilité à imposer des conditions de fond ou de procédure par rapport à ce qui est déjà prescrit par les codes en vigueur.

Dans ce contexte, il sera proposé aux élus du SCoT de rappeler sous forme de recommandation que la densification des espaces d'activité pourra notamment s'appuyer sur les inventaires des zones d'activités demandés aux intercommunalités compétentes (en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique), dans le cadre de l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme.

### **La préservation des milieux et ressources naturelles**

- ✓ **L'avis de l'autorité environnementale mentionne que les réservoirs de biodiversité, notamment principaux, devraient en principe être préservés de manière stricte de l'urbanisation dans la mesure où il s'agit des milieux naturels les plus remarquables. Or, l'autorité environnementale s'interroge sur la portée de l'interdiction de principe eu égard à la liste des exceptions qui restent peu encadrées.**

*Réponse : Une formulation plus restrictive pourra cependant être étudiée pour voir s'il y a lieu de resserrer les possibilités dérogatoires.*

Il convient d'abord de rappeler les compétences distinctes et les rôles complémentaires des documents de planification dans la mise en œuvre de l'aménagement du territoire :

- A son niveau, le SCoT fixe des objectifs cadre pour l'aménagement territorial et localise les espaces à son échelle. En revanche, il ne lui revient pas de régir précisément la constructibilité parcelle par parcelle.
- A son niveau, le document d'urbanisme local met en œuvre l'objectif du SCoT en délimitant ces espaces à l'échelle de la parcelle et en y précisant les limites de la constructibilité ainsi que les occupations des sols autorisées, interdites ou soumises à conditions, au regard des enjeux et éléments de contexte locaux.

Le DOO du SCoT arrêté fixe déjà, à son niveau, un objectif de préservation stricte des réservoirs de biodiversité principaux du territoire. Ce niveau de protection est cohérent avec la nature même de ces milieux, déjà identifiés pour leur fort intérêt écologique dans le cadre d'inventaires et de dispositifs nationaux ou européens (ZNIEFF de type 1, Natura 2000, etc.). Il s'agit d'une approche conservatoire affirmée des milieux.

L'OP3 précise ainsi : « **Préserver strictement ces réservoirs de tout nouveau développement de l'urbanisation** (résidentielle et de parcs d'activité) en extension afin de maintenir sur le long terme leur vocation naturelle, agricole ou forestière (sauf exception spécifique prévue pour Neuvy sur Barangeon, ci-après OP4.).

La mise en œuvre de cet objectif relève ensuite des documents d'urbanisme locaux, qui l'appliqueront en tenant compte de la réalité de terrain en précisant les zones concernées, en les délimitant à la parcelle et en leur attribuant un règlement protecteur adapté.

Toutefois, le SCoT orienté encore en précisant que certains projets limitativement listés peuvent y être admis, à condition qu'ils soient compatibles avec la sensibilité et les objectifs de préservation des milieux (Natura 2000, ...) :

- L'extension limitée des constructions ainsi que la densification limitée des espaces bâties compris dans ces réservoirs ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à leur valorisation économique, y compris agricole ou forestière ;

- Les aménagements légers à vocation touristiques/loisirs.

Ces possibilités ne constituent pas des ouvertures générales à l'urbanisation : elles visent à permettre de prendre en compte et à encadrer des besoins ciblés et identifiés localement à condition d'être compatibles avec la vocation et la sensibilité des milieux concernés.

En outre, l'OP3 ajoute que : les réservoirs de biodiversité de la trame bleue « milieux humides » et « mares, étangs et plans d'eau » n'ont pas vocation à être artificialisés (hors prescriptions liées aux autorisations délivrées au titre de la Loi sur l'eau).

**En conclusion**, le SCoT apporte déjà un niveau d'encadrement élevé et adapté pour la préservation forte des réservoirs de biodiversité principaux. Il prescrit l'interdiction du développement de l'urbanisation et limite strictement les possibilités à évaluer au niveau local qu'il s'agisse d'évolutions ponctuelles de constructions existantes, d'activités agricoles ou forestières, ou d'aménagements légers compatibles avec la sensibilité des milieux.

**Il apparaît difficile de renforcer davantage le niveau de prescription au stade du SCoT**, car aller plus loin conduirait à traiter des différentes situations locales précises, ce qui relève naturellement des documents d'urbanisme locaux.

- ✓ **L'autorité environnementale recommande d'intégrer la carte de la trame verte et bleue dans le DOO. p14**

*Note de la rédaction. La deuxième partie de la recommandation exprimée dans l'avis est la suivante : L'enjeu « défense de la forêt contre les incendies » est mentionné dans l'OP8 mais l'arrêté ministériel du 20 mai 2025 classant les bois et forêts exposés au risque incendie au titre des articles L 132-1 et L 133-1 du code forestier pourrait être cité. Dans la mesure où plusieurs communes du territoire du SCoT sont concernées, l'objectif aurait également pu être complété en imposant que les documents d'urbanisme locaux annexent les cartes des zones dans lesquelles les obligations légales de débroussaillement s'appliquent*

*Réponse concernant le thème risque de feu de forêt : « L'ajout proposé sera étudié ; les obligations légales de débroussaillement s'appliquent cependant au-delà des annexes des documents d'urbanisme et des éventuelles injonctions du SCoT à les y faire figurer ».*

En matière de défense des forêts contre les incendies, l'arrêté ministériel du 20 mai 2025 procède au classement des bois et forêts exposés au risque d'incendie en application des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier. Cet arrêté, de portée nationale, peut faire l'objet de révisions. Il a d'ailleurs été adopté en modifiant l'arrêté du 6 février 2024.

En matière de débroussaillement, il s'agit d'obligations légales qui s'appliquent indépendamment du fait que des cartes figurent dans les annexes des documents d'urbanisme locaux. Le SCoT n'est pas habilité à prescrire sur le contenu de ces annexes (Code de l'urbanisme).

Toutefois, afin d'améliorer encore la qualité de l'information en matière de lutte contre l'incendie, il pourrait être proposé aux élus du SCoT d'insérer sous la forme d'une recommandation / rappel :

- Une référence à l'arrêté ministériel du 20 mai 2025 ;
- Une mention rappelant que les obligations en matière de débroussaillement ont été définies dans le cadre de l'arrêté ministériel du 29 mars 2024 et de l'arrêté préfectoral du Cher du 20 janvier 2025.

Ces arrêtés sont susceptibles d'évolution dans le temps.

### La gestion de la ressource en eau

- ✓ **En matière d'eaux pluviales, le DOO développe la gestion intégrée des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement (OP15). L'autorité environnementale recommande de l'imposer**

**comme règle et d'imposer la nécessité de justifier les impossibilités à appliquer cette règle (p.16)**

*Réponse : « Le renforcement de portée prescriptive de ces dispositions pourra effectivement être étudiée ».*

Selon le Code de l'urbanisme, le DOO oriente et fixe des objectifs prescriptifs en matière d'aménagement et d'urbanisme. En revanche, à la différence des documents d'urbanisme, il ne comporte pas un règlement avec des règles impératives précises qui s'appliquent en conformité aux autorisations d'urbanisme.

Ce même Code prévoit déjà que les documents d'urbanisme locaux appliquent le DOO du SCoT dans un rapport de compatibilité, ce qui implique que ces documents doivent fournir les justifications appropriées lorsqu'ils ne mettent pas en œuvre certains objectifs fixés par le DOO.

L'OP15 du DOO présente déjà un caractère prescriptif, comme l'indique son énoncé « Développer la gestion intégrée des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, en s'appuyant sur les capacités d'infiltration des sols et en tenant compte des continuités hydrauliques existantes. ».

La rédaction de l'objectif sera cependant ajustée pour améliorer sa portée prescriptive en insistant sur le caractère systématique du principe, sauf exception liée à la faisabilité technique à un coût raisonnable.

### **La préservation du paysage et du patrimoine historique**

- ✓ L'autorité environnementale recommande que la préservation des vues sur la cathédrale de Bourges soit inscrite comme prescription dans le DOO du SCoT (p.17). L'autorité environnementale recommande donc d'établir une cartographie précise des vues majeures, des cônes de vues et de définir des hauteurs de constructions/plantations adaptées pour ne pas venir obturer ces cônes de vue (p.17)

*Réponse : « Une réflexion sera donc proposée aux élus pour voir comment le sujet peut être traité par des dispositions adaptées à l'échelle du schéma de cohérence ».*

La cathédrale de Bourges constitue un élément patrimonial remarquable du territoire et fait l'objet d'un plan de gestion. La reconnaissance et la gestion des cônes de vue vers la cathédrale, à l'échelle d'un espace élargi, nécessitent un travail d'expertise pointu et spécifique ainsi qu'une phase de concertation menée dans le cadre de démarches dédiées, au-delà du périmètre d'action du SCoT.

Au niveau du SCoT, et sur la base des données mises à disposition par la DREAL après l'arrêt de projet, un ajout sera proposé dans le dossier afin de conforter la mise en valeur de la cathédrale et d'expliquer les enjeux liés aux cônes de vue structurants, qui devront encore être évalués et précisés par des analyses spécifiques.

Il s'agira aussi de souligner la pertinence de poursuivre, au-delà du SCoT, une démarche supra-communautaire sur la détermination et la gestion des cônes de vue. Une telle démarche pourra aboutir une fois les analyses techniques complétées — notamment pour proposer des plafonds de hauteur de construction préservant les vues — et le travail de concertation mené afin d'assurer l'appropriation et la faisabilité opérationnelle des mesures proposées.

### **Les risques et nuisances**

- ✓ L'autorité environnementale constate l'absence d'indicateurs de qualité de l'air dans l'évaluation du SCoT et recommande d'en intégrer notamment pour les PM10 et NO2 et d'évaluer les impacts cumulés des futures zones d'activités logistiques et commerciales (bruit, air, trafic). p.19

*Réponse : « Il sera ajouté un indicateur de qualité de l'air dans l'évaluation du SCoT ».*

Il sera proposé aux élus du SCoT d'ajouter un indicateur de suivi de la qualité de l'air s'appuyant sur la moyenne annuelle de chaque paramètre PM10 (particules en suspension de 10 microns) et NO2 (dioxyde

d'azote), ces derniers affichant respectivement en 2018 12,04 µg/m<sup>3</sup> et de 4,5 µg/m<sup>3</sup> (source EEA – qualité de l'air 2018 parue en 2022).

### **L'adaptation au changement climatique**

- ✓ **Elle recommande de prévoir en chapeau un objectif prescriptif général précisant les conditions d'implantation des énergies renouvelables au sens large, à savoir d'éviter en premier lieu l'implantation d'installations d'EnR en milieux naturels sensibles, sur terrains agricoles à forte valeur agronomique ou dans des sites paysagers remarquables. (p.20)**

*Réponse : « La recommandation sera étudiée attentivement même si les sensibilités territoriales peuvent s'avérer différentes selon le type d'énergie renouvelable considérée ».*

Le SCoT met déjà en œuvre ces principes en les déclinant de manière plus adaptée aux spécificités du territoire et à ses enjeux.

L'orientation « 5. Développer le mix énergétique » décline des objectifs d'aménagement pour chaque type de dispositif de production d'énergie renouvelable, tout en mentionnant des dispositions adaptées d'intégration environnementale et paysagère au regard des enjeux qu'implique l'installation de ces dispositifs. Par exemple, le grand éolien n'a pas vocation à s'implanter notamment au sein des coupures d'urbanisation paysagère du SCoT, des composantes de sa trame écologique qu'il précise (réservoirs de biodiversité, espaces de perméabilité humide, ...);

Ajouter un objectif prescriptif général risquerait d'affaiblir la lisibilité de ces objectifs, voire de générer de la confusion ou des contradictions par son approche trop généraliste.

### **Qualité de l'étude d'impact et résumé non technique**

- ✓ **L'autorité environnementale recommande de préciser les valeurs cibles et les objectifs à atteindre pour les indicateurs de suivi, ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec ces derniers. P20**
- ✓ **L'autorité environnementale recommande d'intégrer dans le dispositif de suivi du SCoT des indicateurs de qualité de l'air, notamment pour les PM10 et NO2. P20**

*Réponse : « Cette Recommandation est partagée et sera étudiée ».*

### **Concernant la question a)**

Le DOO du SCoT arrêté fixe différents types d'objectifs et de perspectives :

- Des objectifs et perspectives chiffrés, par exemples : perspectives démographique, objectif de production de logement, objectifs de limitation de la consommation d'espace, ...
- Des objectifs qualitatifs (non chiffrés), par exemples : protection de la trame verte et bleue, maintien de coupures d'urbanisation paysagère, prise en compte de la réalisation d'infrastructures routières, développement de pôles de mobilités, ...

Les indicateurs font déjà référence aux objectifs structurants du DOO à suivre au cours de la mise en œuvre, ces derniers constituant des cibles.

En revanche, certains autres indicateurs pourraient indiquer une tendance future souhaitée/envisionnée en lien avec le DOO sans que pour autant le SCoT soit le document central de mise en œuvre. Par exemple : tendre vers la baisse de la production de déchets, etc. Il pourra ainsi être analysé les indicateurs pertinents pour lesquels il pourrait être mentionné une tendance d'évolution / trajectoire souhaitée ou envisagée.

Enfin, certains indicateurs sont des indicateurs de contextes pour lesquels la notion de cible n'est pas adaptée mais présentent un intérêt pour la compréhension et la mise en contexte de la trajectoire du territoire. Il s'agit par exemple, du nombre de captages d'eau potable protégés, le nombre de catastrophe naturelle, le nombre d'établissement à risque (Seveso, etc.).

**Concernant les mesures correctrices**, un bilan du suivi de la mise en œuvre du SCoT devra être réalisé.

À partir de ce bilan, le PETR Centre Cher analysera si la trajectoire observée sur le territoire va dans le sens de celle définie par le SCoT, tout en tenant compte du fait que ses objectifs sont fixés à un horizon de 20 ans. Il s'agira également d'identifier, le cas échéant, les dynamiques à renforcer ou à corriger afin d'assurer un meilleur alignement avec cette trajectoire. Sur cette base, le PETR Centre Cher déterminera s'il est nécessaire de faire évoluer le SCoT ou si son maintien apparaît pertinent. Ces modalités ci-dessous s'inscrivent dans le cadre déjà prévu par le législateur pour le suivi et l'évolution des SCoT.

**Concernant la question b) relative aux indicateurs de qualité de l'air.** Ce sujet est déjà traité ci-dessous dans le présent document, à la réponse de la question a) de la rubrique « Les risques et nuisances », relatif à l'avis de la MRAE (1.1 Analyse des réponses du PETR à la MRAE). Se référer à cette réponse.

#### 4.9.2 Réponses apportées aux questionnements de la DDT

##### *Le PETR peut-il apporter des réponses aux questionnements de la DDT ?*

###### **Le foncier :**

- « il serait nécessaire de mettre en conformité le pourcentage de réduction entre les différents documents » ;

###### **Concernant la question a) qui vise le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT.**

Le PAS du SCoT arrêté dit « pour 2021-2030 : environ 448 ha (consommation d'espace). L'objectif s'appuie sur la cible du projet de SRADDET arrêté (405 ha), soit -61% par rapport à la consommation de référence 2011-2020, à laquelle s'ajoute un volume de surface fléché sur des projets d'envergure régionale pouvant relever de la possibilité de mutualisation à l'échelle régionale prévue par le législateur. Celle-ci a été définie en cohérence avec le poids du PETR dans l'espace régional (environ 45ha). ».

Un ajustement notamment de ces paragraphes sera proposé pour améliorer la compréhension et éviter les risques d'ambiguïté. Il pourrait préciser que les 448 ha correspondent à une réduction de -57% par rapport à la consommation 2011-2020. Ceci ne change pas les objectifs du SCoT et notamment les 405 ha qui correspondent à une réduction de -61% par rapport à la consommation d'espace 2011-2020, hors projets relevant de l'enveloppe régionale (PER).

- « De fait le Scot devra explicitement spécifier si les 70 ha sont affectés et déjà pris en compte dans les objectifs de consommation d'espaces ou le cas échéant, les ajouter » ;

###### **Concernant la question b) qui vise le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT.**

Les 70 ha sont déjà inclus dans la trajectoire globale de sobriété foncière du SCoT sur 2021-2044, c'est-à-dire dans la surface maximale des 725 ha prévus pour cette période. Ils ne sont donc pas à ajouter. Les surfaces de projets qui seront reconnus en tant que PER diminueront d'autant cette surface maximale. Clairement, le DOO (page 35) mentionne déjà les surfaces exclues de ces 725 ha à savoir les surfaces des PENE et des ZAC déjà engagées avant 2021. Un ajustement de la rédaction du DOO du SCoT sur ce point pourra être réalisé afin d'éviter toute ambiguïté.

###### **Économie-commerce**

- ORT : « Il convient de rappeler que permettre le développement de leur périphérie et l'étalement de zones en entrée de ville déjà obsolète peut nuire à la politique de préservation des centres-bourgs » ;
- « Je vous recommande d'expliquer un minimum de surface de vente dans les périphéries, notamment au sein des tableaux du DAACL, en appliquant les recommandations du STRADDET Centre Val de Loire » ;

Le territoire est conscient des enjeux de préservation du commerce de centre-ville, c'est pourquoi il en

fait un objectif prioritaire dans sa politique commerciale : objectif du DOO « 3.2.1 Implanter le commerce en priorité dans les centres des villes, bourgs, villages et de quartiers ». Dans le cadre de cette stratégie, il choisit de maîtriser le commerce de périphérie. Il ne prévoit pas de création de nouveau parc commercial périphérique et vise, au contraire, à stabiliser, au global à l'échelle du SCoT, les espaces commerciaux périphériques existants.

Le DOO du SCoT arrêté répond aux attentes du Code de l'urbanisme notamment son article L.141-6 précisant que les DAACL fixe des surfaces de ventes maximales pour les centralités et secteurs d'implantation périphérique. Extrait de cet article « ... Il [Le DAACL] prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Dans le cadre de ses objectifs en matière de commerce, le DOO inscrit déjà notamment :

- Les commerces sont implantés en priorité dans les centres-villes ;
- Les secteurs d'implantation périphérique sont destinés à accueillir les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et tous commerces dont le dimensionnement est incompatible avec les centralités.

### Environnement – Biodiversité

- ✓ « Je vous demande de rappeler que les PLU(i) ne peuvent déroger à ce principe et introduire les règles de recul différentes qu'à l'appui d'une étude spécifique paysagère dite « entrée de ville » ;
- ✓ « Je vous recommande de compléter les prescriptions par un point spécifique sur les mares » ;
- ✓ « Je vous demande de préciser pour objectif, que les PLU(i) devront annexer les cartes des zones dans lesquelles les OLD s'appliquent » ;
- ✓ « Pour que le DOO soit conforme à l'axe1 du PAS, il faut qu'il définisse des prescriptions en élaborant une cartographie précise des cônes de vues sur la cathédrale et en définissant des hauteurs de constructions / plantations adaptées pour ne pas venir obturer ces cônes de vue en prescrivant sa réalisation par des documents d'urbanisme » ;

### Concernant la question a)

Cette question concerne l'application de la Loi dite « Barnier » (article L111-6 du code de l'urbanisme). La Loi nationale relative aux entrées de ville s'impose déjà directement aux documents d'urbanisme locaux concernés par des voies à grandes circulations. Cependant, un complément au DOO pourrait être apporté, sous forme d'une recommandation/rappel.

### Concernant la question b)

Au sein du DOO du SCoT arrêté, la protection des mares est déjà mise en œuvre de manière adaptée aux spécificités de la trame écologique du territoire, verte, bleue et noire. Elle est ainsi traitée à plusieurs reprises en cohérence avec la protection des espaces de cette trame :

- Dans le cadre de la préservation des réservoirs de biodiversité, incluant un focus spécifique supplémentaire sur les mares, étangs et plans d'eau, (cf. objectif 1.1.2 du DOO )
- Dans le cadre des espaces de perméabilité et corridors écologiques couvrant des espaces étendus, au-delà des réservoirs de biodiversité (cf. objectif 1.1.3 du DOO )
- Dans le cadre de la trame noire (cf. objectif 1.1.8 du DOO )

Toutefois, afin d'améliorer encore la qualité du dossier, il sera proposé d'ajouter la prise en compte des projets de restauration et renaturation des mares dans l'OP9 en lien avec la protection des cours d'eau.

### Concernant la question c)

Ce sujet est déjà traité ci-avant dans le présent document, à la réponse de la question b) de la rubrique « La préservation des milieux et ressources naturelles », relatif à l'avis de la MRAE (1.1 Analyse des

réponses du PETR à la MRAE). Se référer à cette réponse.

#### Concernant la question d)

Ce sujet est déjà traité ci-avant dans le présent document, à la réponse de la question a) de la rubrique « La préservation du paysage et du patrimoine historique », relatif à l'avis de la MRAE (1.1 Analyse des réponses du PETR à la MRAE). Se référer à cette réponse.

#### Démographie Habitat

- ✓ « Je vous invite à préciser la méthodologie qui a permis d'aboutir au besoin chiffré de 12646 logements » ;
- ✓ « Le SCoT devra démontrer de quelle manière il affecte ces potentiels par rapport à son besoin en logements en complétant par exemple le tableau page 63 du DOO » ;
- ✓ « Je vous demande de préciser la part, en nombre de logements, des objectifs attendus pour la première période de la LCR et ainsi de poser des jalons » ;

#### Concernant la question a)

Dans son avis la DDT fait une estimation du besoin en logement pour le territoire. Le résultat du calcul de la DDT est de 11 474 logements. Il correspond au nombre de logements sur 25 ans. Il n'intègre pas les besoins liés au renouvellement du parc de logement (démolitions/reconstructions, etc.) qu'il est cependant nécessaire de prendre en compte pour accompagner le bon fonctionnement de ce parc. Pour information le renouvellement du parc sur 2016-2022 a représenté environ 293 logements/an. Le SCoT estime le renouvellement autour de 173 logements / an (+0,16%/an, comme expliqué dans le rapport). Les chiffres du SCoT sont cohérents, comme en témoigne les calculs suivants :

- 11 474 logements estimés par la DDT / 25 ans x 20 ans = 9 180 logements sur 20 ans
- 173 logements/an pour le renouvellement x 20 ans = 3 460 logements sur 20 ans
- **Total = 12 640 logements sur 20 ans, soit le volume affiché dans le DOO du SCoT arrêté.**

#### Concernant la question b)

Cette question concerne l'observation suivante dans l'avis de la DDT :

- « le SCoT a identifié des potentiels de densification dans les ZAC à vocation résidentielle non terminées, qui s'élèvent à 17 ha et qui ne nécessitent pas d'être comptabilisés dans la consommation d'espaces 2021-2031 en application de la circulaire du 31 janvier 2024. Pour autant, ces potentiels permettent de répondre aux besoins de développement. Le SCoT devra démontrer de quelle manière il affecte ces potentiels par rapport à son besoin en logements en complétant par exemple le tableau page 63 du DOO. »

Cette explication figure déjà dans le dossier de SCoT arrêté, en page 15 de la partie « 3.3 Analyse et justification de la consommation d'espace » des annexes. Cette explication est la suivante : « A titre d'information, les ZAC habitat déjà engagées avant 2021 dans le territoire du SCoT : ZAC des Breuzes (Bourges), ZAC du bois d'Argent (St-Florent sur Cher) ».

Le potentiel est donc affecté à ces 2 communes.

#### Concernant la question c)

Le Code l'urbanisme, n'interdit pas, mais **ne fait pas obligation** au DOO du SCoT de fixer des objectifs de logements par période temporelle.

En matière de programmation de logements, le DOO du SCoT arrêté répond aux attentes du Code de l'urbanisme en ventilant les objectifs de logements par Intercommunalité (cf. extrait ci-après).

- Extrait de l'article L.141-7 du Code de l'urbanisme. Le DOO fixe « 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ».

Le DOO du SCoT va même au-delà de ces exigences en fixant des objectifs par grande catégorie de centralités de l'armature urbaine. Il structure ainsi de manière solide la production de logements en cohérence avec les équilibres et le maillage territorial qu'il s'est fixés. Le tout dans le respect du Code de l'urbanisme.

## Ressource en eau – Zones humides

- ✓ « Je vous demande de compléter les prescriptions par un point spécifique des mares » ;
- ✓ « Il serait pertinent de supprimer la mention (si nécessaire) de l'OP10 » ;

### Concernant la question a)

Ce sujet est déjà traité ci-avant dans le présent document, à la réponse de la question b) de la rubrique « Environnement – Biodiversité », relatif à l'avis de la DDT (1.2 Analyse de l'avis de la DDT). Se référer à cette réponse.

### Concernant la question b)

Cette question concerne l'observation suivante dans l'avis de la DDT :

- « Le SCOT intègre les espaces de forte probabilité de présence des zones humides (pré-inventaires des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), zones expansion des crues de l'agence de l'eau Loire-Bretagne). Il est nécessaire de réaliser des inventaires terrain (floristiques et pédologiques) avant tout projet pour identifier les zones humides effectives. L'objectif OP10 aurait pu être d'autant plus explicite sur la nécessité pour les documents d'urbanisme de réaliser des inventaires terrains (floristiques et pédologiques) a minima sur les zones de projet et d'extension urbaine dans le cadre de leur état initial de l'environnement (voir Guide pour la prise en compte des zones humides - DREAL Centre-Val de Loire - janvier 2016). À cet effet, il serait pertinent de supprimer la mention « si nécessaire » de l'OP10. »

Sur le fond, l'OP10 du DOO va déjà dans le sens des attentes de l'Etat, tout en veillant au respect des compétences que le Code de l'urbanisme attribue au SCoT. Ce dernier **n'a pas la compétence** pour imposer de manière impérative la réalisation d'inventaires.

Le DOO identifie à son échelle les espaces de forte probabilité de zones humides et les espaces de perméabilité humide. Il demande de s'appuyer sur ces espaces et de compléter la connaissance des zones humides à l'échelle locale, au moyen d'inventaires locaux si nécessaire.

L'expression « au moyen d'inventaires locaux si nécessaire » ne minimise pas le besoin de mieux connaître les zones humides localement. Elle signifie simplement que cette amélioration peut impliquer la nécessité de réaliser des inventaires si le niveau de connaissance local n'est pas suffisant ou adapté. Par exemple des études existantes au niveau local peuvent déjà apporter le niveau de connaissance requis des zones humides.

Le DOO prend soin d'ajouter : « Ces compléments peuvent ainsi concerter **des sites extérieurs aux espaces identifiés par le SCoT, et doivent a minima être réalisés sur des zones identifiées comme potentiellement urbanisables** afin de mettre en œuvre la séquence « éviter / réduire / Compenser ». Dans les faits, la mise en œuvre obligatoire de la séquence « ERC » impose de déterminer la présence ou non de zones humides, et de qualifier ces zones lorsqu'elles existent, au moyen d'inventaires si le niveau de connaissance initial n'est pas suffisant.

Pour éviter toute ambiguïté sur ce point il pourrait être proposé de remplacer l'expression « si nécessaire » par « le cas échéant ».

### 4.9.3 Analyse de l'avis de la Chambre d'Agriculture

*Le PETR peut-il apporter des réponses aux questionnements de la Chambre d'Agriculture ?*

#### Sur le PAS :

##### **Page 3 document :**

« le document aborde la question de l'accompagnement vers des pratiques culturelles **plus sobres en eau**. Nous considérons que le terme **sobre** n'est pas adapté et qu'il convient de ne pas desservir les cultures traditionnelles qui sont toutes aussi importantes pour permettre une diversité agricole.

« Par ailleurs dans cette partie du document, il est fait mention de limiter l'irrigation intensive sur les secteurs les plus sensibles. Le document ne précise pas suffisamment la définition de l'irrigation intensive ni la localisation des secteurs sensibles. Nous pensons également que le SCoT doit également intégrer la possibilité aux agriculteurs de faire des réserves d'eau en amont. »

« Le Scot mentionne la volonté de faciliter la diversification des exploitations mais ne fait pas mention de l'agrivoltaïsme », « bien que l'agrivoltaïsme soit mentionné dans le chapitre sur le mix énergétique, il peut être préférable de l'intégrer à la partie concernant l'agriculture »

Toutes les formes d'agriculture sont importantes. Le SCoT n'impose pas de pratiques culturelles ; celles-ci relèvent du choix des exploitations. Il exprime l'enjeu d'adaptation au changement climatique et encourage la transition vers des pratiques agricoles plus durables et résilientes. Il s'agit de créer les conditions favorables à cette transition. Cela rejoint plus largement la nécessité de prendre en compte les souhaits des exploitations de diversifier leurs activités, démarche par ailleurs soutenue par le SCoT.

Le PAS est un document qui fixe les grandes orientations stratégiques pour l'aménagement du territoire sur le long terme, sans détailler toutes les mesures de mise en œuvre qui elles relèvent du DOO. Il mentionne déjà l'énergie, ce qui inclut l'agrivoltaïsme :

- Extrait du PAS : « Pour soutenir l'agriculture et accompagner son évolution, le SCoT entend faciliter la réponse aux besoins de diversification des exploitations (dans le respect du Code de l'urbanisme), en valorisant la transformation sur place, les boucles locales et l'implication des agriculteurs dans l'élargissement de leurs ressources d'activité (produits du terroir, énergie, tourisme...). »

Puis dans son volet "mix énergétique", le PAS traite de l'**agrivoltaïsme**.

**Concernant l'observation relative aux réserves d'eau en amont.** Le SCoT n'empêche pas toute création de retenue d'eau, ni ne l'encourage explicitement, et respecte le cadre qui lui est imposé notamment par les SDAGE et SAGE en vigueur.

Il adopte une approche pragmatique en préservant la trame bleue et en fixant d'autres dispositions pour soutenir la qualité des masses d'eau et leur capacité quantitative (limitation de la consommation d'espace, préservation des éléments de la trame écologiques en tête de bassin versant, désimperméabilisation du milieu urbain, etc.). Ces éléments donnent également un cadre visant à éviter des impacts sur les masses d'eau par des projets, et le SCoT tient compte du fait qu'au-delà de son périmètre de compétences, les retenues d'eau doivent respecter la législation nationale en vigueur sur l'eau, les objectifs et règles des SDAGE et SAGE applicables dans le territoire, ainsi que les procédures d'autorisation requises conformément au Code de l'environnement.

Par ailleurs, des études et modélisation sont actuellement en cours à l'échelle départementale dans le cadre de la démarche Concert'eau pour évaluer l'opportunité technique, hydrique et la faisabilité financière des projets de retenues de substitutions collective dans un contexte de changement climatique. Ces études n'ont pas encore abouti.

### Sur le DOO

**Page 4 du document :**

« Le DOO fixe les conditions pour les urbanisations nouvelles admises, nous préconisons d'ajouter une vigilance lorsque ces nouveaux espaces urbains s'aménageront à proximité de parcelle agricole. Ils devront conserver une bande enherbée de 20ml avec la parcelle. »

« Le DDO prévoit d'identifier les cours d'eau comme élément de la trame bleue locale. Nous préconisons de baser cette recherche sur la carte réalisée par la DDT du Cher. »

Les Zones de Non Traitement relève d'une mesure sanitaire, indépendante des normes d'urbanisme. Cependant, les PLU(I) seront amenés à prendre en compte ce sujet, à leur niveau, notamment à travers la mise en œuvre de l'objectif 42 du DOO sur la limitation des conflits d'usages dans le cas de projets d'urbanisations localisés en secteurs de lisière urbaine.

- Extrait du DOO (OP42) : "Dans le cas d'extensions de l'urbanisation, organiser des lisières urbaines lisibles qui limitent les conflits d'usages entre espace urbain et espace agricole, et les traiter, si nécessaire, par un aménagement adapté (paysager, gestion des accès, ...)."

Les PLU(I) pourront utiliser cette carte des cours d'eau (réalisée par la DDT du Cher) dans le cadre de leur analyse et de l'identification, à leur niveau, des éléments de la trame bleue locale. Il appartient aux PLU(I) de valoriser les différents éléments de connaissance du réseau hydrographique pour établir leur trame bleue.

#### Page 5 du document :

« Le DDO doit prendre en compte la qualité agronomique des sols pour éviter le **morcellement** des exploitations. A la place de morcellement, nous préférions le mot **restructuration** des exploitations. »

« Le DOO prévoit de prendre en compte les besoins en espace d'activités pour la logistique des produits de la filière agro-alimentaire. Il est important de préciser que les documents d'urbanismes locaux doivent prendre en compte la possibilité pour des exploitants de changer la destination du bâti existant et ce pour des objectifs de diversification, de transformation, de logistique ou de productions ».

**Concernant l'observation relative au morcellement des exploitations.** Elle concerne l'objectif OP42 prescrivant notamment « Privilégier l'accueil de nouvelles urbanisations sur les espaces les moins impactant pour le fonctionnement des activités agricoles. Pour cela, il s'agira d'éviter ou limiter le morcellement des exploitations et de prendre en compte notamment ... ».

Le terme « morcellement » employé dans cet objectif signifie fragmentation ; ce qui nous semble convenir parfaitement à l'objectif de maintenir l'unité dans l'espace agricole.

#### **Concernant l'observation relative au changement de destination et à la diversification des exploitations.**

Les objectifs 2.2.1 et 2.2.3 du DOO prévoient déjà, à l'échelle d'un SCoT, des mesures en faveur de la diversification des exploitations agricoles et des activités de transformation, que ce soit sur place dans le cadre d'activités accessoires à l'exploitation ou au sein d'espaces d'activités économiques.

Les modalités plus précises du droit des sols sont déterminées au niveau des PLU(I) afin de prendre en compte les contextes et les enjeux de l'agriculture au plus près des situations locales, notamment en matière de création de hangars, ou de changement de destination, par exemple.

#### 4.9.4 Analyse de l'avis du CNPF

***Le PETR peut-il apporter des précisions d'intégration des recommandations du CNPF notamment en termes de classements en EBC ?***

Cette question fait référence à la recommandation du DOO du SCoT arrêté relative au recours des EBC dans

les documents d'urbanisme locaux. Il sera proposé de l'ajuster dans le sens du souhait formulé par le CNPF, notamment en évoquant le classement au titre de la Loi paysage (L.151-23).

***Le PETR peut-il confirmer les échanges entre les membres du CNPF et le PETR pour la consommation d'espaces à savoir le choix de ne pas renaturer ces espaces en friches car ils sont déjà artificialisés, l'objectif fixé étant de consommer les espaces déjà construits ?***

Le territoire confirme le choix stratégique de reconvertis les friches déjà artificialisées vers des fonctions urbaines ; ce qui contribue à l'évitement de nouvelles consommations d'espace et pertes de biodiversité ou de ressources biologiques des sols.

#### 4.9.5 Réponses aux contributions du public

Les contributions couchées dans les registres papier, en doublon des questions du public dans le registre dématérialisé sont abandonnées.

***Le PETR peut-il apporter des réponses aux contributions du public à savoir 68 questions posées dans l'ensemble des contributions papier et dématérialisées ?***

#### Propos liminaire

Conformément à la classification opérée par la commission d'enquête publique dans son procès-verbal de synthèse, les questionnements identifiés comme relevant de la thématique PLUi/PLU ne seront pas traités dans le présent mémoire en réponse, sauf exception impliquant des précisions pertinentes dans le cadre de la démarche de révision du SCoT Avord-Bourges-Vierzon.

En effet, aux termes du procès-verbal, « *l'indication PLUi/PLU relève de questions qui sont, pour la commission d'enquête, du domaine des PLUi ou PLU de la commune et/ou de l'intercommunalité. Ce thème est donc hors du dossier mais doit être étudié par les communautés de communes concernées* ». Ces interrogations renvoient donc pour la commission d'enquête aux intercommunalités du PETR Centre-Cher, qui disposent toutes de la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, dans le cadre de leur procédure d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme locaux.

✓ **Sur les 68 questionnements du public relevés par la commission d'enquête, 23 relèvent de cette catégorie.**

Par ailleurs, pour les réponses aux questionnements du public dont la commission d'enquête indique dans son procès-verbal de synthèse qu'elles figurent déjà dans le dossier d'enquête publique, le présent mémoire en réponse se référera directement aux documents concernés du dossier d'enquête publique.

- ✓ Cela concerne en particulier les réponses apportées aux différentes observations de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) qui figurent dans le document n°2 du dossier d'enquête publique « Avis de l'autorité environnementale et réponse du PETR Centre-Cher ».

### **Contribution R BOU 1**

#### **5 questions : Mobilité (1), Thème PLUI/PLU (2), Eau (3), EnR (4,5)**

La contribution remise lors de la permanence de Bourges du 28 novembre 2025 se compose d'un courrier et d'une riche analyse toponymique des différents lieux du PETR Centre-Cher.

Cette analyse s'avère intéressante, mais elle est sans rapport immédiat avec la démarche d'élaboration d'un document de planification comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et les questionnements identifiés s'avèrent peu structurés ; ce qui obère la capacité à pleinement saisir le sens et donc à y apporter des réponses de manière précise et satisfaisante. Les interpellations portées à la connaissance du PETR Centre-Cher ne s'adressent pas non plus nécessairement à la personne compétente.

1°/ Les centres-villes difficilement accessibles à cause d'entraves dixit le SCoT ne doivent pas devenir des bunkers comme le veut le CODEV et bien d'autres [...]

**Sous réserve de bien apprêhender le questionnement, celui-ci pourrait faire écho au risque accru de muséification et de gentrification des villes-centres et à la perte de vitalité qui peut y être constaté.**

A cet égard, le SCoT prévoit des dispositions pour conforter les dynamiques des centralités. En particulier, les dispositions du DOO en matière de commerces (3.4) cherchent au contraire à favoriser le commerce dans les centralités. Par ailleurs, les dispositions en matière de développement économique encouragent les activités économiques au sein du tissu urbain pour renforcer la mixité fonctionnelle des espaces, lorsque les activités sont compatibles avec la fonction résidentielle (axe 2.3 du PAS, OP30 du DOO). La programmation résidentielle travaillée dans le cadre du SCoT œuvre également au confortement des pôles d'emplois et de services. Elle s'accompagne également d'objectifs en matière d'offre sociale pour favoriser la mixité sociale dans les centres-villes comme dans les autres espaces du territoire.

2°/ Le CODEV critique la nouvelle sortie du péage A71 [...] pourquoi vouloir par idéologie supprimer les 2\*2 voies au centre commercial route de la charité à Bourges et St Germain du Puy ? A quoi sert le dispositif ZAN ? vouloir tout envoyer à l'extérieur en créant des complications c'est FINI

Ce point comporte différents questionnements liés à la mobilité, qui restent difficiles à apprêhender. A travers ses différentes dispositions en matière de commerces, de développement économique, d'offre résidentielle et de services, le SCoT organise, au contraire, les équilibres territoriaux permettant de ne pas « tout envoyer à l'extérieur ». Le réaménagement en 2\*2 voies de l'axe de la Charité ne relève pas du SCoT. En matière de mobilité, ces dispositions participent d'une part d'une meilleure capitalisation sur les infrastructures existantes (3.4.1) tout en incitant à l'usage de modes décarbonés (ferroviaire, transport collectifs, modes doux...) pour offrir des solutions plurielles de mobilités adaptées à la spécificité des contextes et développer l'intermodalité. Ces orientations participent à optimiser les pratiques quotidiennes des habitants du territoire en tenant compte des enjeux

de transition écologique, d'atténuation du changement climatique et d'urbanisme favorable à la santé (UFS).

3°/ Le travail pour le Cher et l'Arnon ; Le travail pour le Cher et l'Arnon de 2020 a été envoyé au maître d'ouvrage dans le cadre de l'AUP. Les prélèvements excessifs d'eau tarissent les sources qui rendent les terrains humides propices à l'agriculture [...]

Ce point ne comporte pas de questionnement à proprement parler. Le SCoT prévoit un ensemble de dispositions en faveur de la protection des zones humides (OP10) et le bocage (OP7). Les espaces de perméabilité humides liés aux espaces de forte probabilité des zones humides et des zones d'expansion de crues concernent très significativement les vallées du Cher et de l'Arnon. Il s'agit en particulier d'enjoindre les documents d'urbanisme à les éviter prioritairement dans le cadre des projets d'urbanisation, pour préserver durablement leur fonction hydrologique (restitution de l'eau en période de sécheresse, écrêtage des crues), leur fonction de stockage de carbone et leur fonction en matière de biodiversité.

4°/ La destruction du Sahara [...] voyant ses températures revenir au niveau des années 1970...

Cette observation, qui comporte plusieurs exemples sans aucun rapport avec le territoire du Centre-Cher, n'a pas été comprise par la maîtrise d'ouvrage, au regard du contexte et des orientations du SCoT. Le changement climatique est une réalité scientifique et il appartient aux pouvoirs publics de mettre en œuvre dans le cadre de leurs compétences, et sur le territoire qui est le leur, les politiques d'atténuation et d'adaptation à ce dernier. Le projet de SCoT prévoit des dispositions qui y contribuent.

5°/ Le paysage de la vallée de l'Arnon est défiguré par les éoliennes [...] la géothermie...

Le questionnement met en exergue les enjeux paysagers et les enjeux d'acceptabilité locale associés à l'implantation des EnR. Ces derniers concernent notamment l'éolien mais pas uniquement. Le déploiement photovoltaïque soulève également des enjeux en termes de consommation foncière et de production agricole. A cet égard, le SCoT propose un ensemble de dispositions permettant de développer le mix énergétique sur le territoire tout en composant un cadre pour mieux maîtriser son développement (partie 2.5 du DOO). Il convient cependant de rappeler que ces différents projets relèvent pour la plupart d'un régime d'autorisation spécifique (autorisation environnementale) délivrée après avis de l'autorité environnementale, qui relève des services de l'Etat.

### **Contribution 1 : Méreau**

#### **5 questions : Thème PLU/PLUI (1,2,3,4,5)**

Je m'étonne que propriétaire à méreau. Le pos ne soit pas révisé depuis des décennies vu la proximité immédiate de la CC de Vierzon. Habitant méreau depuis 8 ans fonctionnaire en aménagement du territoire depuis 30 ans, que Méreau soit complètement décoléré de Vierzon.

- ✓ que sur Méreau on autorise des lotissements sans âme et sans contraintes
- ✓ que sur méreau aucun commerce utile à la consommation courante de proximité ne soit présent malgré 20% de la population de l'aire urbaine de Vierzon
- ✓ que méreau ne partage pas l'effort de solidarité du logement social des équipements publics comme les piscines, médiathèque et espaces de culture
- ✓ aucun transport vers les collège-lycée depuis méreau vers Vierzon ?

Ou est La solidarité territoriale ? Je suis riche et pourtant j'ai honte ...Merci au SCoT de rectifier ces incohérences territoriales

Les questionnements recensés dans cette contribution renvoient pour la commission d'enquête à la catégorie PLUi/PLU.

Ils font écho à des questions de périmètres institutionnels, en particulier liées à l'appartenance intercommunale respectives de Méreau et de Vierzon qui sont dans la même unité urbaine. Ces aspects ne relèvent pas du champ du SCoT. C'est également le cas de l'offre collective de

mobilité et des modalités de gestion des équipements collectifs existants qui ne relèvent pas non plus du SCoT.

Concernant l'offre résidentielle, le projet de SCOT Avord-Bourges-Vierzon identifie respectivement Vierzon comme pôle majeur (Pôle de Vierzon) et Méreau comme pôle d'équilibre de l'armature territoriale. A cet égard, le projet d'aménagement leur confère un rôle structurant dans la programmation de logements et du foncier résidentiel qu'il opère. L'orientation OP65 enjoint les documents de planification locaux à consolider l'offre de logement social, dans le pôle vierzonnais comme dans le pôle d'équilibre de Méreau. Les dispositions OP60, OP61 et OP62 participent par ailleurs directement à définir des formes urbaines amènes, diversifiant l'offre de logements, optimisant la ressource foncière, intégrées au tissu urbain et présentant une qualité paysagère. Une fois le SCoT approuvé, ces dispositions devront être traduites dans les documents locaux d'urbanisme selon un rapport de compatibilité.

### **Contribution 2**

**20 questions : thème PLUi/PLU (1,2,3,7,8,9,10,13,14,15,18,20), consommation foncière (4,12) Démographie (6), Suivi (5), Eau (16,17), Risques (19), Trame Verte et Bleue (11)**

Les questions 1,2,3,7,8,9,10,13,14,15,18,20 relèvent pour la commission d'enquête du thème PLU/PLUi. A ce titre, elles n'appellent donc pas directement de réponses du PETR Centre-Cher dans le cadre de la procédure SCoT.

Les questions 4-5-6-11-12-16-17-19 (en partie) ont pour la commission d'enquête une réponse dans le dossier SCoT. En effet, le document 2 du dossier d'enquête publique dans lequel figure la réponse du PETR Centre-Cher aux recommandations de l'autorité environnementale contient un nombre conséquent de réponses à ces observations. Des compléments sont ponctuellement apportés ci-dessous lorsque cela le nécessite.

1. Comment le SCoT entend-il garantir que la densification urbaine sera réellement prioritaire sur l'extension urbaine ? Le document indique que 56 % des logements seront construits en extension, ce qui semble contraire à l'objectif de sobriété foncière et à la trajectoire ZAN.
2. Quelles communes sont identifiées comme prioritaires pour la reconversion de friches et le renouvellement urbain ? Le dossier évoque ces leviers sans préciser de localisation ni de calendrier, alors qu'ils sont essentiels pour limiter l'étalement.
3. Comment seront encadrés les dépassements de construction dans les pôles urbains et centralités ?
7. Quels dispositifs concrets seront mis en place pour réhabiliter les logements vacants avant d'en construire de nouveaux ? Le SCoT fixe un objectif de réduction de la vacance, mais sans mesure obligatoire ni indicateur de suivi local.
8. Comment la programmation de logements prend-elle en compte les besoins en logements sociaux, adaptés ou intergénérationnels ? → Ces besoins ne sont pas détaillés alors qu'ils sont essentiels à la cohésion sociale du territoire.
9. Quelle part des nouveaux logements sera à haute performance énergétique ou issue de la rénovation du bâti existant ? Cela conditionne l'efficacité de la politique de logement face aux enjeux climatiques et énergétiques ? Les dernières tendances montrent plutôt une stagnation, voire une baisse. Cette hypothèse influence directement le volume de logements projetés
10. Comment le SCoT aidera-t-il les petites communes à réhabiliter leur bâti ancien plutôt qu'à urbaniser de nouvelles zones ? Sans accompagnement technique et financier, la pression à l'extension risque de perdurer.
13. Quelles garanties existent pour interdire l'urbanisation des zones humides et réservoirs de biodiversité ? Les exceptions prévues dans le DOO sont jugées trop larges et peu encadrées.

14. Comment seront protégées et valorisées les vues sur la cathédrale de Bourges et les paysages emblématiques du territoire ? Ces éléments patrimoniaux majeurs ne sont pas encore cartographiés ni assortis de prescriptions claires.

15. Quels engagements concrets sont prévus pour réduire les nuisances sonores, lumineuses et atmosphériques ? L'étude d'impact ne comporte pas d'indicateurs de qualité de l'air ni d'évaluation des effets cumulés des zones d'activités.

18. L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser sera-t-elle conditionnée à la capacité réelle des stations d'épuration ? Cette condition n'est pas formalisée alors que certaines installations sont déjà proches de la saturation.

20. Comment les indicateurs de suivi seront-ils mis à disposition du public et actualisés dans le temps ? Le SCoT prévoit 40 indicateurs, mais sans valeurs cibles ni modalités de publication, ce qui limite la transparence et l'évaluation.

### **Consommation Foncière**

4. Quelles mesures permettront d'éviter la concurrence foncière entre les EPCI membres du SCoT ? L'absence de ventilation des objectifs par intercommunalité peut engendrer une compétition pour accueillir de nouveaux projets.

Le projet de SCoT fixe une trajectoire de sobriété foncière permettant de décliner les objectifs de lutte contre l'artificialisation issus de la loi Climat & Résilience. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) qui décline ses orientations organisent par ailleurs les équilibres à l'échelle des intercommunalités et en fonction de l'armature territoriale.

Dès lors, comme souligné dans la réponse apportée à l'autorité environnementale, le DOO, à travers les dispositions OP33 et OP57, respectivement pour le développement économique et le résidentiel fixe des objectifs par EPCI et niveau d'armature (armature territoriale pour le résidentiel et armature des zones d'activités pour le développement économique). Dans un souci de visibilité, une modification sera apportée à la présentation du document pour dupliquer les tableaux des OP33 et 57 également dans la partie 1.4.

De par ses orientations et la répartition territoriale effectuée, le projet de SCoT, qui est le fruit d'un dialogue territorial entre intercommunalités, organise à horizon 2044 l'aménagement du territoire selon les équilibres concertés. Il constitue donc un outil permettant précisément d'éviter les concurrences entre intercommunalités.

12. Le SCoT identifie-t-il précisément les zones à renaturer ou à restaurer ? L'avis de la MRAE recommande de les cartographier dès maintenant pour planifier des actions concrètes.

Cf. aussi réponse du PETR Centre-Cher à l'observation 11 de la MRAE. L'identification des zones de renaturation préférentielle est une possibilité prévue par l'article L.141-10 du code de l'urbanisme. Dans le cadre des arbitrages politiques réalisés en cours de démarche sur la manière d'intégrer la trajectoire de sobriété foncière vers le zéro artificialisation nette (ZAN) et d'œuvrer au changement de modèle d'aménagement impulsé par la loi Climat & Résilience, les élus ont fait le choix de prioritairement remobiliser les friches ou le bâti vacants pour des fonctions urbaines, plutôt que d'y envisager une renaturation visant à restaurer des capacités d'urbanisation à un autre endroit.

Cela participe à limiter la perte nette de biodiversité inhérente à toute logique de compensation. Pour autant, dans une approche plus thématique de la renaturation -dont les enjeux ne se limitent pas à la désartificialisation-, l'OP12 du projet de DOO invite à développer une stratégie de renaturation et identifie à ce titre des espaces intéressants à cibler : vallée du Cher ou encore les secteurs d'intérêt pour le cycle de l'eau identifiés p24 du DOO notamment.

### **Indicateurs de suivi**

5. Le SCoT prévoit-il une clause de révision en cas de non atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation ? Une telle clause garantirait la cohérence de la trajectoire ZAN jusqu'en 2050

L'article L.143-28 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 26 novembre 2025, définit les conditions dans lesquelles le schéma de cohérence territoriale est évalué. Au regard d'une analyse des résultats de son application basée notamment sur les indicateurs de suivi, l'organe délibérant de l'autorité compétente délibère au plus tard dix ans après son approbation -ou la dernière délibération procédant à son évaluation- pour proroger l'application ou prescrire la révision du schéma.

Au-delà de cette temporalité, le PETR Centre-Cher, en tant qu'établissement public porteur de SCoT, a la compétence pour mettre en œuvre les éventuelles procédures d'évolutions (modification, révision) du schéma que pourraient nécessiter un ajustement de la trajectoire de sobriété foncière visant à assurer le respect des dispositions légales.

### **Démographie**

6. Sur quelles bases repose la projection de croissance démographique de +0,2 % par an

Le rythme de croissance démographique retenu pour le territoire découle d'un choix volontariste des élus du territoire, défini dans le cadre de leur projet pour l'aménagement du Centre-Cher au regard des enjeux qui sont les siens. Il traduit un objectif d'accueil d'environ +10000 habitants à horizon 2044, ce qui traduit une volonté de retour à la population qu'a connu le territoire au début des années 1990.

Différents scénarios prospectifs ont été mis en perspective pour éclairer ce choix, parmi lesquels les scénarios prospectifs Omphale de l'INSEE. Ces perspectives de retour à la croissance démographique s'appuient par ailleurs sur les dynamiques autour de l'emploi du secteur défense et des potentialités autour de Bourges Capitale Européenne de la Culture 2028. Ces éléments sont précisés dans le document 1.3.b du dossier d'enquête publique qui comporte la justification des choix.

### **TVB**

11. Quand la carte de la trame verte et bleue sera-t-elle intégrée au DOO pour devenir opposable ? Sa présence uniquement en annexe limite sa portée juridique pour protéger les continuités écologiques.

Cf. aussi réponse apportée à la MRAE dans le document 2 du dossier d'enquête publique. La carte à laquelle il est fait référence dans l'état initial de l'environnement est une carte de préfiguration de la trame verte et bleue. Elle a une valeur d'analyse « préparatoire » au stade du diagnostic et un intérêt pour la connaissance mais n'a pas été travaillée pour être transposée directement dans le DOO du SCoT. En revanche, la trame écologique retenue pour le DOO a été construite et précisée en s'appuyant notamment sur cette analyse de départ.

Plusieurs cartographies des réservoirs de biodiversité, des espaces de perméabilité et corridors écologiques, de la trame bleue, de la ressource en eau et de la trame noire figurent ainsi dans le document d'orientations et d'objectifs. Ce sont ces cartes, travaillées dans une logique de planification et d'aménagement du territoire en mettant en regards l'ensemble des enjeux d'aménagement, qui figurent dans le DOO et composent la trame verte et bleue prescriptive du SCoT.

### **Ressource en eau et risques naturels**

16. Les documents d'urbanisme devront-ils classer en zone naturelle ou agricole les abords des captages d'eau potable ?

Dans le cadre de son OP13, le DOO enjoint les documents d'urbanisme à prévoir les dispositions réglementaires (zonages, règlement écrit) assurant une protection des captages, adaptées au regard des objectifs de protection et de gestion définis par les différents niveaux de périmètres de protection des captages d'eau potable.

Un zonage A ou N semble adapté à cet objectif et il reviendra aux documents d'urbanisme de retenir le zonage et les dispositions réglementaires les plus adaptés pour assurer l'objectif de protection prescrit par le SCoT.

17. Comment le SCoT anticipe-t-il la raréfaction de la ressource en eau due au changement climatique ? Aucune mesure spécifique ne concerne la réduction des prélèvements agricoles ou l'adaptation de l'irrigation.

Le SCoT n'a pas la capacité de déterminer les itinéraires techniques agricoles ou les systèmes d'exploitation, qui relèvent directement des exploitations dans le cadre de la réglementation qui leur est applicable.

Cependant, le schéma identifie les enjeux liés à la disponibilité et à la qualité de la ressource en eau comme un enjeu central. Les différentes orientations du DOO concernant la préservation de la biodiversité (1.1) et la politique solidaire de gestion de l'eau et des risques (1.2) y participent directement. C'est également le cas de la trajectoire de sobriété foncière déclinant localement les objectifs de la loi Climat & Résilience pour lutter contre l'artificialisation des sols (1.4).

### Risques Naturels

19. Quelles actions sont envisagées pour réduire la vulnérabilité du territoire aux incendies, aux inondations et aux canicules ? Les risques naturels sont recensés mais sans stratégie d'adaptation détaillée ni plan d'action.

Le DOO du SCoT arrêté prévoit déjà de multiples objectifs pour la prévention des risques naturels (inondations, feux...) et la réduction / limitation de la vulnérabilité des usages (notamment OP17, OP18, OP19, OP20, OP21, OP22 et OP23). Ces dispositions devront être déclinées localement dans les documents d'urbanisme.

Différentes dispositions du SCoT constituent par ailleurs des mesures directes d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à ce dernier. Elles participent à appréhender les phénomènes de chaleur extrême et la vivabilité de nos territoires : il s'agit en particulier des dispositions liées à la préservation des trames écologiques (1.1 du DOO), en particulier du bocage et des zones humides, des objectifs de sobriété foncière ménageant les capacités des sols à stocker le carbone et à infiltrer l'eau (1.4), de dispositions en faveur de la gestion intégrée des eaux pluviales (OP15), les dispositions limitant l'étalement urbain (OP29, OP42, OP59, OP60...) ou encore les dispositions en faveur des mobilités douces (OP83, 84, 85 et 86) et durables.

Le projet du SCoT du PETR Centre Cher ne comporte pas de programme d'actions. Son élaboration reste une possibilité prévue par le législateur et non une obligation. Les élus n'ont pas retenu cette possibilité. D'autres dispositifs et outils opérationnels existent en matière de prévention des risques, notamment concernant les inondations. A cet égard, Le projet de Programme d'Études Préalables (PEP) au Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) « Cher mérian et aval » qui intègre une partie très conséquente du périmètre du Centre-Cher comporte un programme d'actions adopté en 2024.

### **Contribution 3 : Michel Leplat**

#### **1 question : Thème habitat/logement (1)**

Concernant les logements vacants suite souvent à des décès des occupants, il faudrait une loi qui oblige les héritiers à vendre le bien. Un délai de 5 ans par exemple. Cette loi faciliterait ainsi la réhabilitation de ces logements et participerait à la non artificialisation des sols. Il me parait indispensable de faire « sauter ce verrou » qui bloque la remise en état de nos centres-bourgs notamment.

La contribution n°3 ne contient pas à proprement parler de questionnement pour le projet de SCoT du PETR Centre Cher. Elle met cependant en exergue les difficultés concrètes à agir sur les phénomènes de vacances. Le PETR Centre-Cher connaît des difficultés auxquelles sont confrontées les pouvoirs publics pour la remobilisation de la vacance structurelle et des enjeux de maîtrise foncière qui se posent dans les locaux vacants des centres-villes et centres-bourgs.

Les dispositions du projet de SCoT, notamment le travail réalisé sur la programmation résidentielle fixe cependant des objectifs ambitieux de remobilisation de la vacance qui permettent de maîtriser le recours à la production de logements neuf et la consommation foncière. L'objectif affiché par le Projet d'Aménagement Stratégique (Axe 3, orientation 1) vise à rapprocher le taux de vacance d'un taux normal permettant une bonne fluidité du parc. Mécaniquement, ces dispositions participeront à rééquilibrer le marché au profit du parc ancien et auront ainsi des effets incitatifs en matière de remobilisation de la vacance et plus largement de recyclage des bâtis existants. Différentes autres dispositions du SCoT répondent par ailleurs aux enjeux de dynamisation de centres-bourgs.

## **Contribution 4 : Leblanc collectif pressoir**

### **1 question : Thème PLUi/PLU (1)**

Le Collectif " Pour une urbanisation raisonnée du lieu-dit le Pressoir à Fussy 18110" demande que la commune de Fussy ne soit pas classée en "pôle relais" dans le SCOT Avord-Bourges-Vierzon. Son argumentaire est basé sur le non-respect par la CCTHB et la commune de Fussy des engagements pris au niveau du PADD en 2021, du non-respect des recommandations de la CDPENAF de septembre 2022, du non-respect des avis de la MRAE de 2022 et 2023 et du non-respect des recommandations de la Commission d'enquête PLUi de 2023 concernant l'OAP Pressoir à Fussy.

**Au regard des différents critères techniques ayant conduits à la formalisation de l'armature territoriale, le poids démographique de Fussy, son nombre d'emplois, ainsi que les services et équipements présents dans la commune (Base permanente des équipements) rendent pertinent le classement de Fussy comme pôle relais dans le futur SCoT.**

La vision politique des élus du PETR Centre-Cher et des Terres du haut Berry est venue confirmer le rôle de cette polarité de proximité, particulièrement accessible depuis le pôle berruyer, car elle joue un rôle d'appui dans la structuration du territoire à une échelle locale, au côté de l'offre en emplois, en services, en logements proposée par les pôles majeurs et les pôles d'équilibre.

Sur la base de cette armature, le DOO du projet de SCoT organise une répartition de la programmation résidentielle et du foncier résidentiel pour chaque intercommunalité et par grands niveaux de pôles. Son OP59 fixe ainsi un objectif de production de logements et un maximum de consommation foncière pour le résidentiel en extension pour les pôles des Terres du Haut Berry. Dans ce cadre, il reviendra à l'intercommunalité, dans le cadre du dialogue communautaire lié à son PLUi, d'organiser les équilibres et la répartition foncière en matière de logements entre les communes identifiées comme « pôles ».

## **Contribution 5 : APRR**

### **9 questions : Thème PLUi/PLU (1,2,3), Consommation foncière (4), Trame Verte et Bleue (5), Biodiversité (6), Développement économique (7), EnR (8), Mobilité (9)**

Les propositions d'ajustements ainsi présentées ont pour objectifs de s'assurer que les orientations (et leur traduction) répondent aux objectifs principaux suivants :

- 1/Ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute
- 2/Réduire les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)
- 3/Ne pas restreindre la possibilité de développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé

Les objectifs mis en avant dans la contribution de l'APRR n'appellent pas à proprement parler de réponse de la part du PETR Centre-Cher au titre de sa démarche SCoT. Ces enjeux sont partagés. Il convient par ailleurs de rappeler qu'en amont de l'enquête publique, la concertation organisée tout au long de la démarche, notamment à l'occasion de deux séries de réunions publiques dans chaque intercommunalité, aurait pu être une occasion plus précoce de relayer à la maîtrise d'ouvrage les préoccupations concernant le DPAC.

4/ de manière générale, nous souhaiterions voir, au sein du DOO du SCoT, une partie consacrée au réseau autoroutier en rappelant de manière générale la nécessaire prise en compte du domaine public autoroutier concédé dans les documents locaux d'urbanisme. Vous trouverez ci-après une proposition de rédaction : *Veiller à ce que les documents locaux d'urbanisme ne contraignent pas d'éventuels aménagements ou évolutions des infrastructures autoroutières. Conformément au cahier de recommandations annexé du concessionnaire autoroutier, les collectivités concernées par ces infrastructures veilleront à intégrer dans leur règlement et plan de zonage l'ensemble des mesures nécessaires et indispensables à l'entretien, la gestion, la sécurisation et le bon fonctionnement des réseaux*

Une prise en compte plus explicite du domaine public autoroutier concédé (DPAC) pourra être étudiée pour compléter la partie mobilité (3.4) du Document d'Orientations et d'Objectifs. Aucune annexe comportant un cahier de recommandations n'était cependant jointe à la contribution. Notons toutefois que ce souhait exprimé dans la contribution, relève d'une gestion précise des espaces adaptée à une échelle du PLU(I) voire de l'opération d'aménagement, plutôt que du SCoT.

5/ Au sein de l'axe 1, le SCoT prescrit la préservation de la trame écologique. Il est toutefois important que des exceptions soient prévues pour les infrastructures de transport telles que l'autoroute. Il semble opportun de mentionner ainsi explicitement les enjeux liés au DPAC afin que la planification au sein des documents d'urbanisme n'aille pas à l'encontre des enjeux liés à l'infrastructure routière.

Les exceptions évoquées sont d'ores et déjà prévues par le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT. En effet, si l'OP1 fixe un principe général de préservation de la trame écologique, il organise des exceptions visant en particulier à permettre la mise en œuvre opérationnelle de projet d'intérêt général ne pouvant s'implanter hors des corridors et répondants à des besoins impératifs, parmi lesquels figurent les projets d'infrastructures et d'équipements. Les infrastructures autoroutières, qui font l'objet d'une déclaration d'utilité publique, intègrent ainsi les exceptions limitativement définies par le SCoT aux objectifs de préservation de la trame écologique.

6/ De la même manière, la délimitation des réservoirs de biodiversité devra prendre en compte les enjeux autoroutiers et ne pas être réalisée de manière trop proche du DPAC. Un recul vis-à-vis de celui-ci devra être assuré, ainsi que l'exclusion de toute logique de perméabilité, le DPAC répondant à des enjeux techniques et sécuritaires propres. A titre d'exemple, les passages à faune ne peuvent être créés en franchissement de l'autoroute que s'ils sont intégrés dans le contrat de plan Etat-Région. La prescription doit préciser que les communes ou EPCI compétents en matière de document d'urbanisme doivent se rapprocher du concessionnaire autoroutier pour évoquer ensemble ces possibilités d'aménagement.

La trame verte et bleue identifiée par le SCoT s'appuie sur des éléments documentés et réétayés relevant notamment des trames boisée, herbacée ou humide existantes. Ces dernières se sont appuyées sur des études nombreuses (TVB des ex-pays de Bourges, Vierzon, Sancerre-Sologne...). Rappelons que le SCoT localise ces trames à son échelle et qu'il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les préciser à leur niveau, au regard des contextes et enjeux locaux.

L'enjeu pour le SCoT consiste à préserver la fonctionnalité écologique de ces espaces. Au côté de ces réservoirs, les espaces de perméabilité identifiés participent de la préservation de cette fonctionnalité écologique. Ce faisant, les dispositions du SCoT et l'identification de la trame verte et bleue qui y est effectuée ne génère pas en soi de nouvelles contraintes de sécurité sur le DPAC par rapport à la situation existante.

En matière de gestion des abords des réservoirs, l'OP6 (1.1.3) prévoit des dispositions relatives à la proximité entre urbanisation et réservoir. Cette disposition concerne l'urbanisation et non l'aménagement d'infrastructures. Dans cette perspective, la disposition relative à la perméabilité des clôtures -qui n'est pas systématique- ne porte pas sur la proximité au DPAC. Il ne paraît donc pas nécessaire d'expliquer davantage les dispositions du SCoT.

7/ Cet axe (axe 2) vise l'évolution et le développement des zones d'activités, notamment le développement du secteur « échangeur » (Bourges/ Le Subdray), identifié comme un secteur « prioritaire à fort enjeu de développement ». Il est important que ce développement intègre les enjeux du DPAC en raison de sa proximité. Les communes ou EPCI compétents doivent privilégier le contact avec le concessionnaire en amont de tels projets structurants.

La dimension stratégique du secteur échangeur (Bourges/le Subdray), mais aussi de la zone Terres des Brosses à St Florent sur Cher découle en particulier de leur accessibilité à l'infrastructure autoroutière (via l'échangeur A71 de Bourges). Les délimitations précisent des zones d'activités et les considérations techniques au regard du DPAC relèvent d'une gestion fine à l'échelle de la planification locale et des projets d'opération d'aménagement.

Au-delà des dispositions du SCoT, il appartient donc aux EPCI d'associer le concessionnaire du DPAC lors de

Iélaboration des documents d'urbanisme orientant l'urbanisation en compatibilité avec les orientations du SCoT, ainsi que lors des phases d'aménagement opérationnel des projets.

8/ L'axe 2 favorise également le développement des énergies renouvelables, dont le photovoltaïque. Dans un objectif visant à assurer la sécurité des usagers du DPAC, il est demandé de prévoir la prise en compte des risques d'éblouissement pour les parcs photovoltaïques qui seraient développés à proximité du DPAC et/ou qui seraient visibles depuis celui-ci. Dans la même ambition, le développement de l'éolien doit prendre en compte un recul suffisant vis-à-vis de l'axe de l'autoroute afin d'éviter tout risque de chute sur le DPAC.

**Les projets photovoltaïques ou éoliens mentionnés sont soumis à autorisation environnementale et les sujets de sécurités évoqués sont pris en compte dans le cadre des études d'impacts. Les servitudes, lorsqu'elles existent, doivent aussi être respectées. Le SCoT n'est pas le document adapté pour la mise en œuvre de réglementations techniques précises en lien avec les risques d'éblouissement par les parcs photovoltaïques/solaires, ou les risques de chute d'éolienne sur le DPAC.**

9/ Cet axe (axe 3) traite notamment de la politique commerciale et des mobilités. La délimitation des abords de l'A71 comme localisation préférentielle à l'implantation des entrepôts ainsi que l'amélioration du secteur « échangeur » invitent à anticiper les conditions d'implantation de ces derniers en s'assurant de la prise en compte des enjeux liés au DPAC : intégration paysagère, accessibilité, clôtures, limitation des risques d'éblouissements...

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du projet de SCoT arrêté a été élaboré dans le respect des compétences que le Code de l'urbanisme attribue au SCoT.

Dans ce cadre, l'OP76 du projet de DOO fixe déjà des conditions d'implantations adaptées en matière de paysage et d'environnement pour les nouveaux projets d'entrepôts, notamment : « assurer une intégration paysagère en lien avec l'environnement proche, notamment par la cohérence des volumes, des couleurs et des matériaux. ». En outre, l'OP76 impose que le site d'implantation présente un bon niveau de desserte viaire et un dimensionnement compatible avec les flux que l'entrepôt est susceptible de générer tout en garantissant le fonctionnement normal des circulations

Les choix précis d'aménagement et des règles urbaines à l'échelle de la parcelle relèvent du rôle des PLU(I), y compris en matière d'intégration paysagère du bâti, notamment en entrée de ville. Au regard de l'analyse ci-avant, il n'est pas nécessaire de modifier le dossier de SCoT arrêté sur ce point.

## **Contribution 6**

### **2 questions : Thème eau (1,2)**

1/ Concernant la protection de l'eau, le SCoT devra interdire la création de nouveaux réservoirs d'eau à vocation agricole ("bassines") qui amplifient la baisse des nappes phréatiques déjà fort basses.

Cf. aussi dans le présent document les réponses apportées à la question 15 de la Commission d'enquête et à l'avis de la Chambre d'agriculture dans la rubrique « sur le PAS ».

Il ne revient pas directement au SCoT d'autoriser ou d'interdire les retenues d'eau pour l'irrigation agricole. Celles-ci relèvent de configurations plurielles, notamment au regard des aspects techniques (retenues collinaire, pompage dans la nappe...), au regard du volume considéré ou du mode de gestion (privé, collectif).

Ces aménagements restent essentiellement soumis au régime d'autorisation loi sur l'eau impliquant une autorisation environnementale délivrée par les services de l'Etat après avis de l'autorité environnementale. Par ailleurs, des études et modélisation sont actuellement en cours à l'échelle départementale dans le cadre de la démarche Concert'eau pour évaluer l'opportunité technique, hydrique et la faisabilité financière des projets de retenues de substitutions collective dans un contexte de changement climatique. Ces études n'ont pas encore abouti. Au regard de ce contexte, le projet de SCoT n'encourage pas, ni n'interdit, la réalisation de ces retenues.

Dans le cadre de ses orientations stratégiques, le Projet d'Aménagement identifie par contre le besoin d'accompagner le développement de pratiques culturelles durables et notamment sobres en eau pour préserver une ressource sous tension.

- ✓ La partie 1.2 du DOO prévoit à cet égard un ensemble de dispositions visant à améliorer la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau et ainsi optimiser la disponibilité de la ressource et sa gestion plus durable.
- ✓ La partie 2.2 du DOO comporte des dispositions sur les activités primaires et le fonctionnement des exploitations. A cet égard, suite à une observation de la chambre d'agriculture, il sera proposé d'ajouter à l'OP42 qui concerne le fait de privilégier l'accueil de nouvelles urbanisations sur les espaces les moins impactant pour l'activité agricoles, d'ajouter la nécessité de tenir compte de la capacité de rétention d'eau des sols. A travers cette disposition, il s'agit de préserver les systèmes sobres en eau en limitant le recours à l'irrigation.

2/ concernant les énergies renouvelables le SCoT autorisera les nouvelles installations de méthanisation que si elles sont alimentées par une biomasse existante et non à partir de culture telles que le maïs, qui accroissent encore la pression sur les nappes, les polluent (pesticides et engrains chimiques) et détériorent les sols. L'OP 52 du DOO répond directement à cette observation en prévoyant les conditions dans lesquels la méthanisation est privilégiée sur le territoire, à la fois au regard des éléments à valoriser (sous-produits de l'agriculture, ...) et de la destination de l'énergie produite, avec notamment l'alimentation de réseaux de chaleur urbain qui implique une certaine proximité avec les espaces urbanisés.

Au-delà des aspects, il convient de rappeler que la réglementation s'applique :

- ✓ Lors de l'autorisation environnementale que nécessite un méthaniseur, en tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).
- ✓ Lors de son fonctionnement quant à la part de culture principale qui peut alimenter un méthaniseur (15% maximum en France).

L'alimentation ou non des projets de méthaniseur avec des sous-produits issus de la culture du maïs ne relève pas des prérogatives du SCoT.

### Contribution 7

**25 questions : Thème Consommation Foncière (1, 2, 3, 5), Indicateurs (18, 19), Démographie - Habitat (4, 6, 7, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25), Paysage -Aménagement (9, 10), Ressource en eau – Zones Humides (8), ENR – Climat (11, 12, 13), DOO (14, 15, 16)**

Un nombre conséquent des observations faites dans cette contribution s'appuie sur les avis exprimés par les personnes publiques associées, et notamment celui de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE). Dans le cadre du dossier d'enquête publique mis à disposition du public, la maîtrise d'ouvrage apporte déjà des réponses à l'avis de l'autorité environnementale (document n°2 du dossier d'enquête publique).

Plusieurs de ces observations confondent par ailleurs les rôles respectifs et l'articulation entre le SCoT - document stratégique à l'échelle du bassin de vie- et le PLU(i) -qui décline les orientations du SCoT en réglementation de l'usage des sols- et leurs échelles de travail respectives.

#### **Consommation foncière**

1/Le SCoT n'a pas ventilé les objectifs de réduction de l'artificialisation (448 ha sur 2021-2030) par Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou par secteur géographique (au sens de l'article L141-8). Ceci risque de conduire à une compétition territoriale sans réelle possibilité de maîtrise ou de contrôle.

Cette observation reprend une observation erronée de l'autorité environnementale. Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT procède bel et bien à la ventilation de objectifs de réduction de l'artificialisation par EPCI. Il ventile même plus finement ces objectifs de lutte contre l'artificialisation puisque ces derniers sont aussi ventilés, pour chaque intercommunalité, par grandes catégories de l'armature territoriale (respectivement OP33 et OP57 pour le développement économique et le résidentiel). Pour davantage de clarté du document et limiter les besoins de se référer à une autre partie du document, les tableaux de répartition des objectifs liés à la programmation foncière pour le résidentiel et le

développement économique seront dupliqués dans la partie 1.4 (OP29).

2/L'Autorité Environnementale constate que le SCoT, bien qu'affichant une consommation maximale totale de 725 ha, ne démontre pas que ce volume est corrélé à un besoin dûment justifié de développement. La consommation pourrait être excessive pour un territoire en déprise démographique (cf l'étude du Ministère de l'Aménagement du territoire sur les besoins en logements aux horizons 2030, 2040, 2050 publiée en juillet 2025)

Cf. réponse faite à l'autorité environnementale dans le document n°2 du dossier d'enquête publique.

« Le PETR Centre-Cher rappelle à ce titre que l'objectif fixé représente une diminution du rythme de consommation constaté sur la période de référence de près de -70% à horizon SCoT. Les annexes du projet de SCoT intègrent les éléments qui permettent de justifier les besoins en logements, au regard des différents ressorts (desserrement des ménages, renouvellement du parc, accueil de population, évolution des résidences secondaires... : p45 et 46 de la justification des choix notamment).

Le projet de SCoT justifie également les besoins liés au développement économique (p 47 et 48 du même document), notamment au regard des dynamiques de l'emploi actuellement constatées dans les secteurs productifs, et notamment le secteur de la défense, ou encore les potentialités de l'activité tertiaire et servicielle en lien avec Bourges Capitale Européenne de la Culture 2028. Le territoire a par ailleurs été labellisé « Territoires d'industrie » pour soutenir l'ambition de réindustrialisation du Pays.

3/ Le modèle d'urbanisation en extension reste privilégié, puisque 56% des logements à créer (7 020 unités) le seront en extension entre 2024 et 2044.

A l'échelle SCoT, l'OP58 du Document d'Orientation et d'Objectifs dit sans ambiguïté que « Les documents d'urbanisme locaux **doivent mobiliser prioritairement** les capacités d'accueil disponibles au sein de l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain, mutations de bâtis, mobilisation de dents-creuses, reconversion de friches, réduction de la vacance, ...) ».

Cet objectif est en lien avec l'obligation (par le Code de l'urbanisme) qui est fait au PLU(I) de réaliser une étude de densification et d'intégrer prioritairement les capacités d'accueil mobilisables dans leurs espaces déjà urbanisés pour répondre à leur besoin résidentiel et économiques. Ainsi, tout projet de PLU(I) devra justifier de la nécessité d'urbanisation nouvelle en extension au regard de leurs besoins en logements et économiques **et au regard de la capacité disponible dans le tissu urbain existant.**

La priorité donc bien attribuée à la valorisation des enveloppes urbaines existantes. A son échelle géographique et sur sa période de programmation à 20 ans le SCoT impose aussi un seuil PLANCHER MINIMAL de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante.

- ✓ Ce seuil est fixé à 44 % de la production totale de logements à l'échelle du territoire et varient selon

les grandes typologies de polarités de l'armature urbaine, atteignant jusqu'à 50% dans le pôle de Vierzon et de 47% dans le Pôle aggloméré de Bourges.

- Ce seuil est un seuil minimal. L'OP76 du DOO ajoute que « Ces objectifs sont une moyenne à horizon 20 ans que les communes sont amenées à dépasser lorsqu'elles le peuvent.

- ✓ A l'appui de leur étude de densification, les PLU(I) devront atteindre les objectifs minimums du SCoT, ou les dépasser si cette étude révèle des capacités (réelles) supérieures d'accueil au sein du tissu urbain existant. En outre, dans le cas éventuel de capacités moindres, celles-ci devront être justifiées. Cette analyse relève du PLU(I) pour étudier finement les capacités foncières réellement mobilisables, au plus près des réalités locales.
- ✓ Le modèle d'urbanisation en extension n'est donc pas le modèle privilégié par le SCoT, qui organise sur sa période d'application (2024-2044) un changement vers un modèle d'aménagement plus sobre en foncier. Ainsi, le minimum prescrit est une moyenne sur la durée d'application qui passera nécessairement au regard de la trajectoire de sobriété foncière retenue par une évolution du rapport entre logements produit en extension et logements produits dans l'enveloppe urbaine favorable aux logements produits dans l'enveloppe urbaine à horizon 2044.

5/Le SCoT ne s'empare pas suffisamment des outils (comme l'inventaire des ZAE) pour identifier les friches ou les potentiels de densification, et ne fait pas de la densification de l'existant un préalable à la création de nouvelles zones d'activités.

L'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) est une obligation légale faite aux intercommunalités compétentes (L.318-8 et suivant du code de l'urbanisme) visant à appréhender les unités parcellaires, les propriétaires, les occupants et le taux de vacances de la zone.

Le code de l'urbanisme prévoit par ailleurs que le rapport de présentation des PLU(i) intègre une analyse des capacités de densification et de mutation du bâti à réaliser qui permet d'apprécier la faisabilité de mobiliser les potentiels disponibles dans l'enveloppe. L'article L.151.5 du code de l'urbanisme pose que les Plans Locaux d'Urbanisme ne peuvent 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.

## Démographie – Habitat / indicateurs

4/Les objectifs de densité fixés pour les nouvelles urbanisations (par exemple, 24 log/ha pour le pôle aggloméré et 12 log/ha pour les communes rurales) sont trop faibles. Ces chiffres correspondent à de l'habitat pavillonnaire diffus ou du lotissement pavillonnaire, et sont inférieurs aux densités déjà observées pour les maisons de ville (40 à 70 log/ha), ne répondant pas au principe de gestion économe de l'espace.

Les chiffres de densité ont été définis au regard des différents contextes bâties. Les objectifs fixés sont en densité brutes, incluant les espaces publics (voies, espaces collectifs.) ce qui implique des densités nettes supérieures aux densités brutes. Les chiffres de densité avancés et repris de l'avis des services de l'Etat correspondent effectivement à des formes urbaines intensives pouvant effectivement correspondre à des maisons de ville, mais qui n'existe pas –

contrairement à ce qui est avancé- sur le territoire mais dans des contextes plus métropolitains qui ne correspondent pas à celui du PETR Centre-Cher. Ces objectifs de densité constituent un minimum à réaliser pour les seules surfaces en extension de l'urbanisation. L'ensemble des dispositions du SCoT qui favorisent le renouvellement urbain et la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine participe à intensifier et à densifier les espaces déjà urbanisés au-delà de ces objectifs (mobilisation de dents creuses, démarche de division parcellaire de type Bimby, remobilisation de friches...)

L'objectif défini à l'échelle des différentes catégories d'armature est une moyenne à respecter à l'échelle de la commune. Il permet d'envisager la coexistence sur une même commune d'opérations plus ambitieuses, mixtes, participant d'une diversification des types (collectif, individuel groupé) et des tailles de logements (T2, T3, T4...) et des opérations plus extensives.

Par ce projet de SCoT, les élus ont traduit une trajectoire de sobriété foncière qui va au-delà des objectifs légaux. Concernant le résidentiel, cela s'effectue en considérant les besoins en logements et les objectifs de densité tel qu'ils sont définis, sans préjudice pour l'ambition foncière du schéma.

Ces densités adaptées aux spécificités des différents contextes locaux n'en constituent pas moins un gain significatif par rapport aux densités pratiquées dans les opérations passées -et même récentes-. Elles concilient aussi une ambition du territoire de ne pas dupliquer les modèles d'intensification qui sont ceux des métropoles et ménage aussi des aménités importantes pour le cadre de vie et l'adaptation au changement climatique (nature en ville, mise en œuvre de gestion intégrée des eaux pluviales...)

6/ Objectifs de Réduction de la vacance : Bien que l'objectif de ramener le taux de vacance de 12% à 9,6% d'ici 2044 soit volontariste et ambitieux, aucun objectif contraignant n'est fixé aux EPCI membres, ce qui risque d'empêcher l'atteinte de l'objectif global du SCoT.

L'article L.141-7 définit les attentes légales concernant le DOO en matière d'habitat. Celui-ci mentionne notamment que le DOO fixe :

- ✓ 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;
- ✓ 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre.

La territorialisation des objectifs de remobilisation de la vacance n'est ainsi pas une obligation légale et se heurte, en pratique, à des difficultés opérationnelles qui rendent les objectifs définis à l'échelle de la planification difficilement opérant (dynamiques du marché, capacités des collectivités à porter des politiques d'aides à la pierre...).

Pour autant, si les objectifs territorialisés de remobilisation de la vacance ne figurent pas dans le projet de SCoT, la construction de la programmation résidentielle a été opérée à une échelle fine (intercommunalités et armature territoriale) en adaptant les objectifs de reconquête de la vacance au regard des taux de vacances constatés. Ce potentiel est venu en déduction des

besoins totaux en logements pour aboutir aux objectifs de production de logements neufs, par EPCI et grands niveaux d'armature, tels qu'ils figurent dans l'OP57 et 58. Dans cette perspective, si des objectifs de remobilisation par EPCI ne figurent pas dans le DOO, le SCoT a bien tenu compte lors de son travail prospectif de territorialisation d'objectifs contextualisés de reconquête de la vacance.

7/ Logements Spécifiques : Les objectifs visant à répondre aux besoins spécifiques (personnes âgées en perte d'autonomie, personnes handicapées, etc.) mentionnés dans le PAS ne sont pas traduits par des objectifs prescriptifs chiffrés (comme le pourcentage de logements neufs accessibles ou évolutifs) dans le DOO. De même, le DOO ne fixe pas d'objectif pour l'accueil des Gens du voyage, ce qui est une obligation réglementaire non respectée par certaines communes comme Vierzon.

Le DOO doit être complété, notamment pour ajouter un objectif faisant référence au schéma départemental d'aires d'accueil des gens du voyage, qui identifie le besoin à Vierzon. L'article L 141-7 du code de l'urbanisme ne donne pas d'obligation au DOO concernant la fixation d'objectifs prescriptifs chiffrés concernant l'habitat pour les publics spécifiques. Pour s'assurer de l'opérationnalité des objectifs, ces besoins gagnent en effet à être définis plus précisément lors de démarche de planification communautaire, en particulier par le biais de Programme Locaux de l'habitat pour les territoires concernés.

17/ Le SCoT projette un développement ambitieux, visant l'accueil d'environ 10 000 habitants supplémentaires d'ici 2044, pour atteindre une population totale de 206 609 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de +0,20% sur 25 ans. Cet objectif apparaît pour le moins décorthé de la situation actuelle et des prospectives futures (cf l'étude du Ministère de l'Aménagement du territoire sur les besoins en logements aux horizons 2030, 2040, 2050 publiée en juillet 2025) pour un territoire dont l'attractivité est pour le moins bien moindre que la plupart des territoires français (même s'il dispose d'atouts non identifiés par la population)

Le PETR justifie cette projection démographique positive et "maîtrisée" en se basant sur :

18/ Le Dynamisme Économique : La volonté d'attirer et de fidéliser les actifs et les jeunes, notamment grâce aux investissements en cours dans des secteurs porteurs comme la défense/l'aéronautique et le numérique/cybersécurité.

19. L'Attractivité Culturelle : La désignation de Bourges comme Capitale Européenne de la Culture 2028 est vue comme une opportunité majeure pour le tourisme, l'économie et l'attractivité globale. Se promener à Bourges pendant les vacances de la Toussaint suffit à montrer que cette nomination n'a aucun effet pour le moment...

20. L'Objectif Social : Atténuer le vieillissement de la population et répondre au desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages, de 2,14 à 2 personnes/ménage).

21. La Rupture avec le passé : Le taux de croissance de +0,20%/an est présenté comme un retour au niveau de population du début des années 1990, avec un rythme proche, mais inférieur, à celui constaté entre 2009 et 2014 (+0,26%/an).

Les avis des organismes consultés soulignent que cette projection est ambitieuse et repose sur un pari osé ou une rupture avec les dynamiques récentes :

22. Tendances Démographiques Négatives Récentes : Le diagnostic initial du SCoT fait état d'une diminution de la population et d'un solde naturel devenu négatif (-0,2%/an) entre 2015 et 2021.

23. Projections INSEE Moins Optimistes : La Région Centre-Val de Loire, se basant sur la projection INSEE (Omphale), estime que la trajectoire démographique devrait être nuancée, car l'INSEE l'estime à -0,04%/an sur la période 2013-2050 pour le département. La projection médiane "Omphale" prévoyait déjà seulement +0,13%/an de 2019 à 2042.

24. Vulnérabilité : La MRAe note que l'objectif de croissance est ambitieux en rupture avec le repli démographique des décennies précédentes. Le PETR lui-même reconnaît que ces perspectives dépendront surtout de la capacité de renforcement de l'attractivité résidentielle pour les actifs et les jeunes.

En synthèse, la trajectoire démographique prévue par le SCoT (+0,20%/an) est perçue comme un pari politique et économique fort qui, pour être réaliste, exige de corriger et d'inverser durablement la dynamique démographique négative constatée au cours des décennies précédentes et encore récemment (2015-2021), et de dépasser significativement les projections tendancielles de l'INSEE.

25. Clairement, ce scénario ne pourra en aucun cas se réaliser au regard notamment de l'attractivité de territoires situés plus au Nord et bien moins impactés par le changement climatique (Bretagne, Anjou, Normandie, Région Haut de France). Ce SCoT traduit certes une volonté politique louable mais irréaliste et autocentré : nos élus n'arrivent toujours pas à comprendre que leur territoire, certes emplis d'atouts, n'est pas en mesure de rivaliser avec d'autres. Il serait utile de visiter quelques régions plus au Nord (Rennes, Angers, le Havre par exemple) pour s'apercevoir du décalage et du retard pris par notre territoire. Se confronter aux documents d'urbanisme en vigueur sur ceux-ci permettrait également de mesurer les enjeux à venir, notamment sur le changement climatique, très insuffisamment traité dans le SCoT. Pourquoi prévoir une augmentation de la population de 10 000 personnes tout en conservant 10 % de logements vacants ? Ce simple constat suffit à démontrer que les vrais enjeux ne sont pas pris en compte... A tout le moins, s'appuyer sur de vraies politiques volontaristes en matière de logements offrirait la possibilité d'inverser une tendance négative dont la trajectoire ne souffre aujourd'hui d'aucune contestation quant à sa poursuite. Les indicateurs de suivi démontreront rapidement la pertinence de ma remarque et la non viabilité de la trajectoire démographique retenue.

Les questions 17,18,19,20,21,22,23,24,25 relèvent essentiellement de la thématique démographique et du scénario prospectif retenu par le SCoT et appelle une réponse commune.

Le SCoT porte une vision d'avenir, volontariste et raisonnée, qui a été choisie par les élus du PETR Centre-Cher et les intercommunalités, en responsabilité. Les justifications apportées par le PETR sont d'ores et déjà identifiées dans les observations reprises dans la contribution (18,19,20). Le scenario démographique s'appuie sur des besoins socio-démographique et

économique identifiés pour le territoire, au service de ces dynamiques socio-économiques (renouvellement de la population, besoins en main d'œuvre...), du fonctionnement de ses équipements (enseignements, soin, administration...) et de la qualité de vie de ses habitants. Au-delà du territoire, cette ambition est également portée pour le sud région au regard du rôle structurant du Centre-Cher et du rayonnement de ses pôles urbains. Cette ambition a par ailleurs été discutée avec les services de l'Etat.

Concernant le taux de vacance « à 10% ». Dans sa programmation de logement, le projet de SCoT intègre un objectif particulièrement ambitieux de remobilisation de la vacance à hauteur de 59 logements/an pour retendre le marché et ramener le taux de vacances à une valeur plus proche de celle permettant une bonne fluidité du parc. Pour comparaison, le territoire affichait une croissance de + 200 logements vacants /an sur 2014-2020.

Il s'agit ainsi d'aller à rebours de cette tendance et de diminuer le taux de vacance de 2,4% ; ce qui représente un effort et des moyens conséquents en termes de politique publique, à l'échelle de la planification comme des dispositifs opérationnels. En effet, au-delà des chiffres, le phénomène de la vacance pose des questions pragmatiques et opérationnelles : la question de l'habitabilité des logements et de leur adaptation possible aux attentes de confort actuel des populations, tout comme elle pose la question de remise en service de logements vacants tout en respectant le droit de propriété dans le parc privé. C'est pourquoi, la lutte contre la vacance est une démarche s'inscrivant dans la durée pour mobiliser les leviers incitatifs et opérationnels de remise sur le marché de ces logements, parallèlement à une production neuve qui doit permettre de répondre au besoin de la population, y compris pour permettre le parcours résidentiel de la population déjà présente dans le territoire.

Le projet de SCoT n'a pas la prétention de prédiction de l'avenir, mais de définir un horizon souhaitable et raisonnable en termes d'aménagement du territoire et le chemin pour y parvenir. Il n'est par ailleurs pas certains que les phénomènes de métropolisation et de littoralisation à l'œuvre soit une fatalité. En complément d'une politique d'aménagement à l'échelle nationale, il appartient en tous les cas aux territoires de se saisir des leviers à leur disposition.

## **Eau**

8/ Ressource en Eau et Assainissement : L'OP10 concernant les zones humides est trop souple car il prévoit que les inventaires de terrain ne soient réalisés que "si nécessaire". Il est indispensable de conditionner l'ouverture de zones à l'urbanisation à la capacité des stations d'épuration à traiter quantitativement et qualitativement les eaux usées générées, mais également à la disponibilité de la ressource en eau (ne pas oublier que 50 % de l'eau de la Ville de Bourges provient de la Loire et que la ville de Vierzon s'alimente dans le Cher, ces deux cours d'eau étant en stress hydrique récurrent en été!). De plus, aucune disposition n'est prévue dans le DOO concernant la gestion de l'eau utilisée pour l'irrigation agricole, qui représente pourtant un volume quasi équivalent aux prélèvements pour l'eau potable.

Cf. réponse faite à l'autorité environnementale dans le document n°2 du dossier d'enquête publique. Le SCoT procède à une préservation importante des zones humides, puisqu'elle intègre dans sa TVB comme réservoirs ou espaces de perméabilité l'ensemble des données

des inventaires et pré-inventaires issus des travaux des SAGE. L'OP10 prévoit que les documents d'urbanisme s'appuieront sur ces espaces et compléteront la connaissance des zones humides à l'échelle locale, au moyen d'inventaires locaux si nécessaire. Le « si nécessaire » ne constitue pas une possibilité de se soustraire à cette prescription, mais vise à prendre en compte les connaissances existantes sur un territoire, qui ne rendent parfois pas nécessaire la réalisation d'un diagnostic complémentaire, alors que, dans d'autres cas, un inventaire complémentaire sera incontournable lorsque la connaissance existante est insuffisante. En outre, le SCoT n'est pas habilité à imposer la réalisation d'inventaire. Rappelons aussi que la mise en œuvre de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » inscrite au Code de l'environnement, s'impose.

L'OP16 du DOO répond déjà très exactement à la nécessité de conditionner l'ouverture des zones à l'urbanisation à la capacité des STEP et à la disponibilité de la ressource en eau « La programmation des collectivités et de leurs documents d'urbanisme locaux devra s'assurer de la comptabilité du développement résidentiel et économique avec les capacités des stations d'épuration ainsi qu'avec un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux qui reçoivent les effluents ».

### **Paysage**

9/L'enjeu de la préservation des vues et des cônes de vue sur la Cathédrale de Bourges (site UNESCO) est absent des prescriptions du DOO, sauf pour l'encadrement du grand éolien.

La cathédrale de Bourges constitue un élément patrimonial remarquable du territoire et fait l'objet d'un plan de gestion. La reconnaissance et la gestion des cônes de vue vers la cathédrale, à l'échelle d'un espace élargi, nécessitent un travail d'expertise pointu et spécifique ainsi qu'une phase de concertation menée dans le cadre de démarches dédiées, au-delà du périmètre d'action du SCoT.

Au niveau du SCoT, et sur la base des données mises à disposition par la DREAL après l'arrêt de projet, un ajout sera proposé dans le dossier afin de conforter la mise en valeur de la cathédrale et d'expliquer les enjeux liés aux cônes de vue structurants, qui devront encore être évalués et précisés par des analyses spécifiques.

Il s'agira aussi de souligner la pertinence de poursuivre, au-delà du SCoT, une démarche supra-communautaire sur la détermination et la gestion des cônes de vue. Une telle démarche pourra aboutir une fois les analyses techniques complétées — notamment pour proposer des plafonds de hauteur de construction préservant les vues — et le travail de concertation mené afin d'assurer l'appropriation et la faisabilité opérationnelle des mesures proposées.

10/Le DOO n'identifie pas les vues sur le paysage qu'il souhaite préserver et mettre en valeur, rendant l'objectif difficile à atteindre.

Dans le cadre de son orientation 1.3, le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT propose une carte associée à des prescriptions (OP25 et OP27) qui permet de cibler des ruptures d'urbanisation à préserver et des entrées de villes à améliorer au regard d'enjeux paysagers. Des secteurs sont donc bel et bien ciblés par le DOO. Par ailleurs, la prescription

OP26 fixe à l'attention des PLU(i) des objectifs d'intégration paysagère générique pour les nouveaux espaces à urbaniser, en soulignant les enjeux paysagers existants dans les transitions entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles. Des types d'espaces sont ainsi définis et des prescriptions y sont associées à l'attention des PLU(i) : traitement des lisières, prise en compte des perspectives visuelles... Ces derniers devront donc traiter la question localement sur la base des prescriptions du SCoT, notamment dans le cadre de leur Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## EnR

11/Le CoDev émet une alerte forte concernant la prolifération de l'agrivoltaïsme, jugée "indécente" et découlant d'un vide juridique et de l'action des lobbies, car cela permet d'artificialiser des terres arables tout en limitant l'urbanisation ailleurs.

Dans le cadre des objectifs nationaux d'accélération des énergies renouvelables, l'interdiction de l'agrivoltaïsme ne relève pas des prérogatives du SCoT, pour des projets dont l'instruction relève essentiellement des services de l'Etat. L'article L314-36 du code de l'énergie encadre par ailleurs précisément les projets qui relèvent de l'agrivoltaïsme et non du photovoltaïque au sol. Une installation agrivoltaïque doit ainsi contribuer durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole et ne peut donc pas être interdit en zone agricole des PLUi. L'OP47 du DOO prévoit cependant des dispositions pour mieux encadrer son développement et imposer une réversibilité (en s'appuyant sur les Lois en vigueur), une intégration paysagère et une préservation du maillage bocager. Le projet de SCoT n'a pas vocation à être amendé sur ce point.

12/une absence d'objectifs chiffrés en matière de sobriété et de maîtrise de la demande en énergie.

Ces éléments relèvent du rôle des Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET).

13/Le SCoT aurait pu aller plus loin en demandant aux EPCI de réaliser un cadastre solaire.

Dans le cadre des échanges politiques ayant conduit à la rédaction du Document d'Orientations et d'Objectifs avant l'arrêt de projet, cette possibilité n'a pas été retenue par les élus.

## DOO

14/Manque de Prescriptivité : le SCoT n'est pas assez opérationnel, car le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) affiche des intentions (bonnes) qui ne sont pas traduites de manière suffisamment prescriptive dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), rendant leur application locale incertaine.

Cette observation ne constitue pas formellement un questionnement. Pour autant, le projet de SCoT Avord-Bourges-Vierzon résulte d'un travail concerté localement entre l'ensemble des intercommunalités composant son périmètre.

Fort d'un contexte territorial qui voit ses 6 EPCI compétent en matière d'urbanisme, il a fait le choix d'une logique de subsidiarité pour capitaliser sur les complémentarités entre SCoT (le cadre stratégique) et PLUi (la mise en œuvre opérationnelle). En effet, la capacité à décliner et à préciser les dispositions localement dans le cadre d'un dialogue communautaire qui doit permettre une traduction cohérente à l'échelle intercommunale -réduisant les phénomènes de concurrence entre communes-, dans le respect d'un cadre stratégique défini à une échelle supra-communautaire -assurant les équilibres entre EPCI.

Aux termes du code de l'urbanisme, les projets de PLUi doivent être compatibles avec les orientations du SCoT. Dans cette perspective, dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT, l'établissement public porteur de SCoT sera amené à donner un avis sur les projets. Les services de l'Etat sont également garants de sa bonne application.

15/Projet d'Infrastructures Contesté : le projet de création d'une bretelle additionnelle à l'A71 à Bourges apparaît comme une dépense inutile (7 M€) et non prioritaire, plaidant pour une action sur les causes du trafic (réglementer la circulation PL sur la RD 2076).

Le projet d'amélioration de l'échangeur actuel de Bourges sur l'A71 a été retenu par les élus dans le cadre d'une stratégie d'aménagement qui s'attache à améliorer les infrastructures existantes plutôt que de solliciter la création de nouvelles infrastructures routières (2<sup>nd</sup> échangeur) ou ferroviaires (POCL). L'échangeur actuel connaît des phénomènes de saturation dû en particulier au calibrage du giratoire le connectant à la rocade berruyère. Par ailleurs, les potentialités de développement économique dans le secteur échangeur pour capitaliser sur l'accessibilité du secteur et limiter les nuisances dans le reste du tissu urbain, participera à augmenter les flux. L'essor des activités logistiques déjà en place doit également être anticipé. L'amélioration de l'échangeur A71 relève donc d'un véritable besoin ayant trait à la sécurité des usagers, et plus largement au bon fonctionnement du territoire.

16/Stratégie Économique Discutée : la concentration excessive des activités (60% dans le secteur Moutet 2) vers la logistique/entreposage, qui génère peu d'emplois, sera impactée par l'Intelligence Artificielle et risque de fortes conséquences sur les mobilités et infrastructures pour peu de retombées économiques pour la collectivité.

Ce point n'appelle pas de réponse particulière de la part de la maîtrise d'ouvrage. Il convient toutefois de souligner que le projet de SCoT identifie comme prioritaire le développement industriel (Axe 2 du PAS et du DOO) lequel intègre dans les filières des fonctions à haute valeur ajoutée (recherche et développement, etc.). En outre, le développement de ce secteur nécessite aussi des capacités en logistiques et entreposages. Le DAACL donne un cadre pour encadrer davantage la logistique commerciale (3.3.2 du DOO ; OP76, 77 et 78).

#### 4.9.6 Réponses aux autres questions de la Commission d'enquête en lien avec les contributions du public

***Le PETR peut-il également préciser que le photovoltaïque ne doit pas s'implanter sur les corridors de biodiversité et sur les rivières ?***

Une politique nationale de transition énergétique est engagée et nécessite que les territoires, à leur niveau, favorisent le développement des énergies renouvelables.

Les SCoT se doivent ainsi de favoriser les productions de ces énergies, tout en veillant à ne pas générer un niveau de contraintes réglementaires trop élevé au point d'être contradictoire avec la stratégie nationale ou de limiter excessivement les possibilités aux collectivités locales et aux porteurs de projets pour préciser les secteurs de développement de ces énergies. En outre, les projets, selon leurs caractéristiques, sont soumis à différentes obligations procédurales avant réalisation.

Dans ce contexte, le SCoT du PETR inscrit des orientations cadres, tout en veillant à ne pas compromettre les capacités d'adaptation et de déclinaison locale des projets. Ces orientations sont déterminées au regard des enjeux structurants et spécifiques au territoire du SCoT (enjeux de la ressource en eau et de préservation de la trame bleue notamment).

Pour le développement de parcs photovoltaïques au sol, l'OP46 du DOO du SCoT arrêté prévoit déjà :

- D'éviter son implantation au sein des réservoirs de biodiversité (prioritaires et complémentaires) et espaces de perméabilité humide de la trame écologique du SCoT.
- D'encadrer son implantation au sein des corridors forestiers et bocagers du SCoT de manière à assurer une insertion paysagère et environnementale adaptée.

Le photovoltaïque sur rivière semble peu probable et ce type d'installations est soumis aux exigences de la Loi sur l'eau notamment à l'égard des impacts sur la luminosité nécessaire au maintien de la vie et de la circulation aquatique (rubrique 3130 de la nomenclature eau, etc.).

Le SCoT prévoit ainsi des objectifs proportionnés et adaptés à son niveau, tout en articulant les principes nationaux à la fois de transition énergétique et de préservation de la biodiversité et des ressources. Il n'est ainsi pas nécessaire de modifier le dossier de SCoT arrêté sur ce point.

***Le PETR acceptera ou non la contribution envoyée par mail hors délai et à une adresse mail non conforme à l'arrêté. Dans un cas de tolérance, le PETR proposera des réponses aux 4 thèmes évoqués dans cette contribution.***

Comme le mentionne le PV de synthèse, cette contribution est arrivée hors délai le vendredi 28 novembre à 19h52. Elle a été envoyée à l'attention de M. Fontainhas, Directeur du PETR. Cette contribution ne répond pas à l'article 7 de l'arrêté n° 2025/03 du 08 octobre 2025 pris par monsieur le Président du PETR qui fixe les modalités de la déposition des observations.

Réponse : Le PETR accepte cette contribution.

Cette contribution concerne le commerce et s'articule autour de deux demandes explicitées ci-après, ces dernières étant suivies de la réponse correspondante.

La première de demande est la suivante et concerne le DAACL du SCoT : « La règle de plafonnement de l'extension à +10% pour les commerces de plus de 2000 m<sup>2</sup> (page 71) est trop restrictive [...]. Dans la vie d'une entreprise, une extension n'a pas toujours pour but d'augmenter les ventes, mais souvent de se mettre aux normes : élargissement des allées pour le confort et l'accessibilité, mise en place de nouveaux frigos plus économies en énergie mais plus volumineux, gestion des déchets et consignes. Un plafond de 10% est quasiment systématiquement consommé par ces contraintes techniques, bloquant toute évolution commercial réelle. ;

Demande : je sollicite un relèvement de ce plafond à +15% de la surface existante. Ce différentiel de 5% est marginal en termes d'impact foncier mais crucial pour permettre la modernisation de nos outils de travail sans nous bloquer administrativement.

Les dispositions du DAACL concernant l'évolution des commerces existants relèvent de l'OP69 pour les commerces des secteurs d'implantation périphérique et de l'OP67 pour ce qui concerne les centralités commerciales. Ces dispositions organisent des capacités d'adaptation/évolution des commerces existants qui auraient déjà atteints les seuils maximums prévus dans le DAACL.

Ces capacités sont définies en % de la surface de vente existante au moment de l'approbation du SCoT, selon trois catégorie (< à 1000 m<sup>2</sup>, entre 1000 et 2000 m<sup>2</sup> et > à 2000 m<sup>2</sup>). Pour les commerces supérieurs à 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente qui aurait déjà atteint où dépasser les maximums prévus par le DAACL, le maximum d'extension prévu est de 10%. La demande reçue du contributeur sollicite un relèvement de ce seuil à 15%.

1/ Au regard de l'argumentaire formulé dans cette contribution, il semble cependant y a voir une confusion entre surface de vente et surface plancher. En effet, certains besoins en surfaces techniques évoqués n'impliquent pas nécessairement de création de surface de vente et ne sont donc pas directement concernés par la prescription du SCoT qui ne porte que sur les surfaces de vente (c'est-à-dire accessible à la clientèle).

2/ Le contributeur est propriétaire du commerce existant « Hyper U » à Saint-Florent-sur-Cher. Ce commerce a actuellement une surface de vente d'environ 3 300 m<sup>2</sup> et est implanté dans un secteur d'implantation périphérique secondaire identifié au DAACL du projet de SCoT. Ce document fixe, pour ce secteur, une surface maximale de vente de 5 000 m<sup>2</sup> pour les commerces ou ensembles commerciaux au sens du code du commerce.

La surface de vente actuelle du commerce (3 300 m<sup>2</sup>) est inférieure à cette limite de 5 000 m<sup>2</sup>, et le commerce dispose donc d'une capacité d'extension de sa surface de vente tout à fait significative, supérieure aux 15 % demandés (selon les données dont nous disposons sur la surface existante). Compte tenu de ces éléments, cette question sera abordée avec les élus du PETR.

La seconde demande est la suivante et concerne le DAACL du SCoT :

Le projet de SCoT, en page 77 (Orientations OP77), autorise l'implantation de Drives voiture nouveaux », non accolés aux commerces existants (« Drive Solo ») avec une surface de bâtiment pouvant aller jusqu'à 2500 m<sup>2</sup>. Cette disposition est inacceptable pour plusieurs raisons ;

1/ Une concurrence déloyale : une surface de 2500 m<sup>2</sup> de stockage pur correspond au volume de marchandise d'un très grand hypermarché. Autoriser de tels entrepôts de vente déconnectés d'un magasin physique revient à favoriser le modèle des darkstores qui captent le chiffre d'affaires sans créer le lien social ni l'emploi intensif d'un vrai commerce

2/ Un risque de friche : ces structures, si elles ne sont pas adossées à un magasin existant, fragilisent les supermarchés en place qui supportent eux, les coûts d'accueil du public.

3/ une incohérence écologique : cela encourage la multiplication de bâtiments logistiques monofonctionnels

Demande : Je demande la réécriture de l'OP77 pour interdire les drives déportés (non accolés) ou, à défaut, limiter leur surface de plancher à 300 m<sup>2</sup> (taille d'un point de retrait) au lieu de

2500 m<sup>2</sup>, afin de garantir qu'ils ne deviennent pas des supermarchés déguisés sans accueil client. Le drive doit rester un service complémentaire au magasin existant, et non un prédateur.

Les points 1, 2 et 3 relèvent de l'argumentaire concernant la demande d'évolution de l'OP77. Le PETR Centre-Cher prend acte de la perception du contributeur quant aux risques de concurrence et de fragilisation des commerces accueillant la clientèle. Indiquons ici, que la stratégie commerciale du SCoT vise en priorité la préservation et la dynamisation du commerce des centres villes.

Concernant les équipements de logistique commerciaux, les dispositions du DAACL du SCoT ont été élaborées dans le respect de l'article L.141-6 du Code l'urbanisme qui demande au SCoT de :

- « Localiser les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3 ».

Au regard de cet article notamment, il n'est pas du rôle du DAACL d'interdire ou d'autoriser les drives non accolés mais de localiser les implantations privilégiées de la logistique commerciale et de fixer des conditions d'implantation, notamment en lien avec les enjeux de gestion des flux et de limitation de l'artificialisation des sols. Le SCoT s'attache ainsi scrupuleusement à répondre aux attentes de cet article qui concerne l'aménagement territorial et commercial, sans interférer avec les principes de libre concurrence et de la liberté d'entreprendre.

La question relative à la taille des drives est abordée au titre des conditions préférentielles de la logistique commerciale prévue par la partie 3.3.2 du DOO. L'OP77 traite plus spécifiquement des drives et indique un ordre de grandeur de 2 500 m<sup>2</sup> pour leur surface. Cette dimension tient compte du contexte du territoire du Centre-Cher, qui comporte déjà des drives dont la taille de certains est positionnée autour de cette surface 2 500 m<sup>2</sup>. Elle est aussi cohérente avec la dimension indiquée, en ordre de grandeur, pour la logistique de proximité.

L'OP77 définit notamment les localisations préférentielles suivantes pour les drives non accolés, :

- Implantation au sein des parcs commerciaux existants
- Ou implantation au sein de secteurs déjà artificialisés compris dans l'enveloppe urbaine mixte, sous réserve d'un accès à un réseau routier adapté aux flux et d'une implantation située en dehors des entrées de ville dans une seule logique de captage de flux routiers.

Au regard des éléments de réponse ci-avant :

- Il n'est ainsi pas approprié d'inscrire dans le SCoT l'interdiction de création de nouveaux drives non accolés dépassant 300m<sup>2</sup>.
- Le projet de SCoT arrêté poursuit une stratégie commerciale cohérente et tenant compte des enjeux de gestion des flux et de limitation de l'artificialisation des sols.
- 

#### 4.9.7 Réponses aux questionnements de la commission

Les questions sont classées par thèmes choisis par la commission d'enquête.

*Le PETR peut-il apporter des réponses à chacune de ces 15 questions ?*

##### Méthodologie

- Le dossier montre une organisation par pôles. Quelles sont les définitions quantitatives et qualitatives applicables à chaque définition des différents pôles, peut- être sur base du nombre d'habitants à l'hectare de surface, nombre de commerce de différentes tailles à l'hectare de terrains, nombre de commerces selon les tailles ... ?

**En matière d'objectifs d'aménagement territorial**, toutes les communes jouent un rôle pour soutenir une offre en services-commerces-équipements de proximité aux habitants et pour valoriser leurs spécificités propres en matière de savoir-faire économiques locaux, de tourisme, de culture, etc. Les pôles et centralités ont une responsabilité supplémentaire pour l'équilibre au niveau des bassins de vie et du territoire du SCoT. Il s'agit de conforter les pôles et centralités urbains et leur rôle pour organiser l'intensification économique, résidentielle et des équipements en vue de favoriser la proximité habitat-emploi (en cohérence avec le réseau de mobilité) et des services accessibles au plus grand nombre (organisés avec les autres communes de l'intercommunalité). Le Projet d'Aménagement Stratégique explicite ces rôles et fonctionnements locaux à travers l'armature urbaine, le DOO décline les objectifs résidentiels en cohérence avec cette armature.

**Concernant la démarche de construction du projet de SCoT et de son armature urbaine**, celle-ci a bénéficié d'un contexte favorable, car le Centre Cher détient déjà une bonne connaissance du fonctionnement de ses bassins de vie et du rôle des pôles et centralités. Pour autant, aux cours des travaux sur le Projet d'Aménagement Stratégique, une analyse technique quantitative a été soumise à la réflexion des élus pour alimenter les réflexions sur l'armature urbaine. Cette analyse diagnostic a permis de montrer les poids démographiques, des emplois et des équipements que représentaient dans le territoire du SCoT les différents niveaux de centralités et pôles urbains à l'échelle du SCoT. Elle a ainsi mis en évidence des points de concentration emplois/logements/services favorables à des rôles de centralités urbaines (selon différents niveaux de hiérarchisation) et à l'irrigation du territoire. Ces éléments techniques ont été intégrés à la réflexion des élus qui ont ensuite affiné les choix retenus pour l'armature urbaine en tenant compte des réalités territoriales. Cette approche est déjà expliquée dans la partie 3.2 des annexes du dossier de SCoT (Justification des choix retenus) au chapitre « **7 Justification des armatures territoriale et économique** ».

**En matière d'objectifs d'aménagement territorial**, toutes les communes jouent un rôle pour soutenir une offre de services, de commerces et d'équipements de proximité, ainsi qu'à la valorisation de leurs spécificités locales, qu'il s'agisse de savoir-faire économiques, de tourisme ou de culture, etc. Les pôles et centralités portent, en complément, une responsabilité supplémentaire pour l'équilibre des bassins de vie et du territoire du SCoT. Il s'agit de conforter ces centralités dans leur rôle d'organisation de l'intensification économique, résidentielle et des équipements, afin de favoriser la proximité habitat-emploi — en cohérence avec le réseau de mobilité — et d'assurer l'accès du plus grand nombre aux services, en articulation avec les autres communes de l'intercommunalité.

Le Projet d'Aménagement Stratégique explicite ces rôles et fonctionnements à travers l'armature urbaine, et le DOO décline les objectifs résidentiels en cohérence avec cette armature.

**S'agissant de la démarche d'élaboration de l'armature urbaine du SCoT**, celle-ci a bénéficié d'un contexte favorable, car le Centre Cher a déjà une connaissance solide et mature du fonctionnement de ses bassins de vie et du rôle des pôles et centralités. Toutefois, les travaux du Projet d'Aménagement Stratégique ont été complétés par une analyse technique quantitative, afin d'apporter des éclairages supplémentaires soumis à la réflexion des élus. Cette analyse a mis en évidence les poids démographiques, économiques et en équipements des différents niveaux de centralités à l'échelle du SCoT. Elle a notamment permis d'identifier des concentrations d'emplois, de logements et de services favorables à des fonctions de centralité et l'irrigation du territoire.

Ces éléments techniques ont été intégrés au travail politique des élus, qui ont ensuite affiné les choix retenus pour l'armature urbaine en tenant compte des réalités territoriales et des équilibres locaux. Cette démarche est présentée dans la partie 3.2 des annexes du dossier de SCoT (« **Justification des choix retenus** »), au chapitre « **7. Justification des armatures territoriale et économique** ».

- Le Scot doit assurer la cohérence entre les politiques pratiquées dans les différents EPCI :
  - Outre les avis divers donnés aux EPCI, quel est le suivi que vous mettez en place, collectif ou non, pour mesurer et intervenir dans les éventuelles divergences entre objectifs et réalité ?
  - Avez-vous mis en place un contrat d'objectifs avec chaque EPCI ou de manière collective ?
  - Quelles sont les difficultés pour faire appliquer cette cohérence d'objectifs voir éviter l'escalade de la concurrence entre les EPCI ?

**Le SCoT est porté par le PETR Centre Cher** qui est une structure développant déjà depuis de nombreuses années des démarches de projets avec les intercommunalités. Les habitudes de dialogue, d'information et d'animations collectives sont déjà présentes dans la culture locale. Le SCoT porte une ambition commune partagée et solidaire qui exprimée dans son projet. L'élaboration de ce projet a été alimentée par une concertation abondante avec les territoires. Il s'agira ainsi de continuer ce dialogue et ce travail en commun autour du SCoT en suivant les processus d'élaboration des documents locaux et d'apporter un accompagnement supplémentaire sur la mise en œuvre en fonction des besoins exprimés des intercommunalités.

**En outre, le PETR est une personne publique associée** ce qui signifie qu'il sera associé aux différentes étapes d'élaboration des documents d'urbanisme locaux, avant l'aboutissement d'un projet soumis pour avis. Cette démarche vise à accompagner les réflexions et les travaux des collectivités autour de la cohérence portée par le SCoT.

Il n'est pas nécessaire ni prévu par les normes nationales en vigueur de mettre en place un contrat supplémentaire et spécifique pour la réalisation des objectifs. Le DOO du SCoT constituent sur le fond le « contrat d'objectifs » en matière d'aménagement territorial qui lie toutes les intercommunalités entre-elles et leur responsabilité dans la mise en œuvre collective du projet retenu par le SCoT. Il instaure ainsi un cadre de solidarité incontournable entre les territoires. L'obligation de compatibilité des documents d'urbanisme locaux à l'égard du SCoT constitue également un outil important pour assurer la cohérence de l'aménagement du territoire et donc la mise en œuvre des solidarités territoriales.

**Par ailleurs, le dispositif de suivi et de bilan du SCoT constitue un autre outil de pilotage du SCoT.** Il permet d'identifier, dans la durée, les éventuels écarts entre les dynamiques observées et les objectifs du SCoT, et d'apprécier la nécessité de corriger certaines tendances pour maintenir la trajectoire souhaitée à long terme. Le SCoT est ainsi un document à faire vivre à travers cette concertation autour d'un projet collectif et partagé.

- L'état initial a été réalisé, des objectifs sont déclinés dans le DOO. La commission d'enquête n'a pas constaté dans le dossier une éventuelle présence de besoins des EPCI pour la durée du SCoT en étude. Les objectifs tiennent-ils compte d'une éventuelle décision unilatérale du P E T R. ou d'échanges individuels avec chaque EPCI ?

La révision du SCoT n'est pas partie d'une liste individuelle de besoins de chaque intercommunalité ni de décision unilatérale du PETR, qui par ailleurs est composé notamment de représentant de chaque intercommunalité du SCoT.

Elle a fait preuve de concertation et a procédé avec méthode, par phase, pour impliquer chacun depuis la reconnaissance des enjeux du territoire, jusqu'au choix des objectifs, en passant par la phase de prospective. Le tout dans un cadre de lois et règlements en vigueur à respecter par le SCoT et donc par les territoires.

La phase d'enjeux a permis d'identifier des atouts, des points de fragilité et l'émergence de besoins en lien avec les constats et tendances d'évolution du territoire (population, emplois, attentes des populations, évolution des modes de vie, changement climatique, etc.).

Les phases de prospective et de construction des objectifs du SCoT ont permis de se projeter sur le long terme, tout en ayant pour mérite de consolider la connaissance des enjeux et des besoins. Par exemple, face aux questions du logement, il est clairement ressorti les besoins :

- de diversification de l'offre d'habitat pour mieux répondre aux évolutions démographiques et sociétales, dont le vieillissement et l'enjeu du logement des jeunes et des actifs ;
- de solidarité territoriale pour mettre en œuvre cette diversification et éviter des risques de spécialisation sociale de certains secteurs du territoire.

Ainsi, les objectifs portés par le SCoT traduisent à la fois les besoins exprimés dans les différents territoires intercommunaux et les responsabilités partagées pour garantir les équilibres collectifs à l'échelle du Centre Cher.

Cette démarche a été animée autour de différents profils de réunions : Comités de pilotage, Commissions planification, Bureaux syndicaux, Comités syndicaux, Séminaires de travail où notamment tous les maires du territoire étaient conviés, mais aussi de nombreuses réunions publiques auxquelles beaucoup d'élus ont participé en plus du public.

- Avez-vous mis en place :
  - Des analyses sur le SCoT en vigueur en fin de période ? Si oui quelles sont- elles ? Quelles informations avez-vous analysées ?
  - Un contrat liant les EPCI et le PETR notamment sur la réalisation des objectifs, le suivi, et les décisions prises selon le suivi ?

#### Réponse concernant les questions du 4) a.

Le SCoT en vigueur a été adopté de 2013 sur un périmètre plus restreint que le présent projet de révision du SCoT. Il a fait l'objet d'un bilan de sa mise en œuvre en 2019, ainsi qu'en janvier 2025, soit tous les 6 ans, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. En janvier 2025, ce dernier bilan présentait la particularité d'être réalisé parallèlement à la présente procédure de révision du SCoT qui était déjà à un stade bien avancé. En effet, les enjeux du diagnostic et le Projet d'Aménagement Stratégique avait déjà été réalisés et concertés, et les travaux concernant le Document d'Orientation et d'Objectifs se déroulaient à bon rythme.

Le diagnostic du SCoT permet de compléter et d'aller au-delà de ce bilan en apportant analyse transversale et aboutie des caractéristiques du territoires, de ces tendances d'évolutions et des enjeux auxquels il est confronté.

Les éléments conclusifs du bilan de 2025 (figurant à la délibération du Comité syndical du PETR Centre Cher du 29/01/2025) mettent en évidence les éléments suivants :

- ✓ Les éléments d'analyse figurant en annexe confirment les résultats du SCoT de 2013 dans l'accompagnement de la montée en puissance des intercommunalités en matière de planification, en particulier de par la déclinaison de ses objectifs dans quatre Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) aujourd'hui approuvés (couvrant aujourd'hui 56 communes, soit 96% des communes du périmètre du SCoT de l'agglomération berruyère approuvé en 2013).
- ✓ De plus, l'analyse des résultats de l'application annexée à la présente délibération met en exergue les dynamiques socio-démographiques et économiques à l'œuvre sur le périmètre du SCoT approuvé en 2013, ce qui permet d'y constater l'infexion -voire l'inversion- récente de certaines tendances. Les principaux éclairages du bilan sont les suivants :
  - Un retour à des dynamiques positives concernant l'emploi depuis 2016, en particulier du fait des créations dans le pôle aggloméré de Bourges,
  - Une baisse de la part de logements vacants depuis 2016 sur le périmètre du SCoT de 2013, avec une part de vacances qui, même si elle reste importante, diminue dans le pôle aggloméré en lien notamment avec les démolitions opérées dans le NPNRU,
  - Une forte diminution de la dynamique de créations de nouvelles surfaces commerciales soumises à autorisations d'exploitation commerciale,
  - Une consommation foncière ralentissant sensiblement en lien avec le cadre réglementaire posé par le SCoT de 2013 et les PLUi qui en déclinent les orientations, sans toutefois atteindre le rythme attendu dans le cadre de climat & résilience,
  - Une caractérisation marquée des postes de consommation foncière en fonction des différentes catégories de l'armature territoriale, entre résidentiel et développement économique.

#### Réponse concernant les questions du 4) b.

Il n'est pas nécessaire ni prévu par les normes nationales en vigueur de mettre en place un contrat supplémentaire et spécifique pour la réalisation des objectifs, le suivi et les décisions prises selon le suivi. Le cadre déjà donné par le législateur et les compétences du PETR Centre Cher en tant qu'établissement public porteur du SCoT permettent de répondre à ces questions :

- Le DOO du SCoT s'impose aux documents d'urbanisme locaux dans un rapport de compatibilité qui devra être respecté.
- Le PETR Centre Cher est une personne publique associée aux procédures des documents d'urbanisme locaux. Dans ce Cadre, il accompagne la démarche d'élaboration de ces documents et formule un avis sur eux.
- Le législateur fait obligation aux structures porteuses de SCoT de suivre la mise en œuvre du SCoT et de réaliser un bilan à minima tous les 6 ans désormais portés à 10 ans (par la nouvelle Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement - 26/11/2025) selon les indicateurs de suivi formulés dans le dossier de SCoT.
- Il a aussi prévu que le Comité syndical du PETR délibère sur la validation de ce bilan et sur le maintien du SCoT en vigueur ou sur la nécessité d'engager une procédure de révision ou de modification, au regard de ce bilan.

### **Démographie**

- Avez-vous une analyse concernant :
  - La baisse constatée dans l'état initial de la population entre 2015 et 2024 ?
  - Cette baisse a-t-elle comme origine les conséquences de la période Covid ?

Les évolutions démographiques sont liées à de multiples facteurs (natalité, vieillissement, comportements des ménages, migrations, conjoncture économique, conjoncture immobilière, etc.). Comme le montre l'actualisation du diagnostic du SCoT, la baisse de population enregistrée sur la période 2015-2021 s'explique notamment par une diminution de la natalité par rapport aux décès (solde naturel négatif), dans un contexte où le solde migratoire (arrivées-départs) est aussi négatif. On constate un ralentissement de la natalité à l'échelle nationale, d'ailleurs à un rythme quasiment identique à celui observé au niveau du SCoT sur 2016-2022 (soit une baisse de - 0,2 % par an sur cette période).

Les choix des ménages et la tendance générale au vieillissement de la population, avec une part croissante d'aînés, contribuent à cette évolution.

Le Covid a contribué au nombre de décès, mais à un niveau très inférieur aux principaux facteurs de décès pour cause médicale, que sont les cancers et les maladies liées à l'appareil circulatoire (sources : DREES – Études et Résultats n° 1288, paru le 19/12/2023).

- Avez-vous une explication sur la différence déséquilibrée entre hommes et femmes sur la pyramide des âges à partir de 60 ans ?

Une des explications structurantes est la différence d'espérance de vie qui est moindre pour les hommes que pour les femmes. Dans le territoire du SCoT (en 2023) : 78 ans pour les hommes et 84 ans pour les femmes.

### **Habitat - Logement**

- L'état initial montre entre 1999 et 2021 une augmentation de la vacance en habitat passant de 7440 à 12428, avez-vous une ou des explications à cette origine ?

La hausse de la vacance s'observe aussi au niveau national entre 1999 et 2016 et semble ralentir sur la période 2016-2022. Dans le territoire du SCoT, elle est en diminution sur 2016-2022.

Les causes de la vacance dans le logement sont multiples et varient en intensité selon les périodes. Entre 1990 et 2011, le Centre Cher a perdu de la population, avec notamment une hausse notable du nombre de personnes quittant le territoire pour vivre ailleurs, dans un contexte où le territoire connaissait également une baisse du nombre d'emplois sur 1982-1999. Ce phénomène se retrouve dans d'autres territoires où les contraintes ou les choix professionnels, l'évolution des modes de vie (études supérieures, vieillissement, vie active, etc.) et un contexte de l'emploi moins porteur ont favorisé des

départs vers d'autres secteurs géographiques, notamment vers les périphéries des grandes métropoles au cours des années 2000. À cela s'ajoute une tendance nationale de mobilité des ménages du nord de la France vers le sud et les secteurs littoraux ou péri-littoraux.

D'autres facteurs entrent aussi en ligne de compte, notamment : inadéquation entre les caractéristiques du logement et les besoins actuels (en termes de confort et de cadre de vie) lorsqu'il s'agit de logements anciens, contraintes et logiques patrimoniales (successions non réglées, conservation du logement pour les enfants ou pour un retour sur le territoire au moment de la retraite, etc.), coût élevé de la rénovation, etc.

Les chiffres de la vacance affichés par l'Insee intègrent à la fois la vacance technique, nécessaire au fonctionnement normal du parc de logements (temps d'inoccupation restreint entre deux locataires ou deux propriétaires, logements réservés par un employeur pour des salariés, délais de travaux avant mise en location ou en vente, etc.), et la vacance structurelle, lorsque les caractéristiques du logement l'excluent durablement du marché. C'est pourquoi ces chiffres tendent à augmenter statistiquement le volume global de logements vacants, tandis que la part de la vacance structurelle est bien moindre. Le chapitre de la justification des choix retenus (figurant dans les annexes du dossier du SCoT) explique ces éléments. Il montre, pour le territoire du SCoT, que l'Insee comptabilise en 2021 12 429 logements vacants, tandis que les données Lovac recensent 4 869 logements vacants depuis plus de deux ans.

- Dans les réponses du PETR à l'avis de la MRAe, paragraphe 2 questions 7, le PETR s'appuie sur des articles de loi concernant les obligations pour les intercommunalités pour proposer un rapport de présentation des PLU(i), analyser les capacités de densification, appliquer la loi Climat et Résilience, etc... Est-ce que chaque EPCI présente ces analyses, quelle est la fréquence de présentation de ces documents, est-ce à chaque révision ou modification de PLU(i) ? Qui prend la décision de réguler voire annuler les propositions ?

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont l'obligation d'intégrer une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties (article L.151-4 du Code de l'urbanisme).

Cette analyse doit être réalisée à chaque révision ou élaboration du PLU et doit figurer dans les annexes / le rapport de présentation du dossier.

Dans le cadre de leur association à la révision ou à l'élaboration du PLU, les personnes publiques associées (dont le PETR Centre Cher, l'Etat, etc.) sont amenées à consulter cette analyse et, le cas échéant, à formuler des observations.

Les observations émises peuvent conduire à des modifications de l'analyse capacitaire.

De manière générale, les avis des personnes publiques associées lors des procédures des documents d'urbanisme locaux et le contrôle de légalité de l'Etat font parties des dispositifs prévus par le législateur accompagner et contribuer à la cohérence des documents réalisés.

### **Agriculture**

- Les emplois dans le domaine de l'agriculture chutent de 18% depuis 1999. Avez-vous des explications sur ce phénomène tant sur l'arrêt des exploitations, retraites, faillites, le rachat éventuel de celles-ci par d'autres agriculteurs ou groupes financiers voire autres ?

La mutation des modèles économiques et de la structure des exploitations agricoles, les évolutions du marché sur les productions primaires et les contraintes multiples à la rentabilité de l'appareil productif sont des facteurs contribuant significativement à cette évolution.

Le nombre d'exploitations diminue en nombre, tandis que leur surface moyenne augmente passant de structures traditionnelles de petite voire très petite taille à des exploitations plus grandes et/ou plus spécialisées. L'élevage a connu et connaît des difficultés, ainsi que d'autres types d'exploitation notamment de petite taille autour de la filière laitière (fromage, etc...).

Les questions du vieillissement des exploitants et de la succession d'exploitations interviennent aussi, favorisant cette tendance à la baisse du nombre d'exploitants et à la hausse moyenne de la taille des

exploitations.

### **Mobilité**

- Les modes de transport domicile-travail réalisés en voiture représentent entre 80 et 92% des transports. Outre les propositions de déplacements citées dans le dossier, vélo etc... plutôt adaptées en interne aux métropoles, des solutions de transports en commun dans le domaine routier, sur base d'une énergie propre, est-elle envisagée dans le périmètre du territoire voire entre territoires des SCoT voisins, les liaisons rail étant ce qu'elles sont et imposées au public ?

Les solutions de mobilités durables (transports collectifs ou partagés, transport à la demande, covoiturage, etc.) doivent être adaptées aux besoins et caractéristiques des territoires, urbains et ruraux. C'est pourquoi, le projet du SCoT favorise la diversification de ces solutions de mobilités durables et l'intermodalité, dans le registre de ses compétences de document d'aménagement (le PETR n'étant pas une Autorité Organisatrice des Mobilités et le SCoT un Plan de Déplacement Urbain). On souligne notamment :

- Le SCoT favorise le confortement de l'offre de ligne de bus urbaines dans les territoires urbains et plus denses, plus appropriée au service rendu aux usagers (comme à Bourges Plus et à Vierzon).
- Il permet le maintien et le développement de boulevards urbains multimodes (les plans de mobilité locaux et structure compétence en matière de mobilité préciseront à ces éléments)
- Il vise au confortement des interconnexions possibles et pertinentes de cette offre urbaine avec les lignes interurbaines dans une logique de maillage, ainsi que l'intermodalité dans les gares (y compris dans les gares de Bourges et de Vierzon). Cet objectif se travaillera en concertation avec les acteurs de la mobilités concernés. Le SCoT promeut dans ce cadre :
  - la réalisation de projets structurants consistant en 3 points d'échanges multimodaux « bus » dans différents secteurs de Bourges.
  - le développement de l'intermodalité dans les gares du territoire, y compris dans celle de Bourges et de Vierzon
- Il fixe l'objectif de favoriser les échanges entre les intercommunalités du SCoT et avec les territoires voisins ainsi que vers les pôles structurants de mobilité que sont les gares et les pôles de mobilité de Bourges et de Vierzon. L'objectif est le développement de différentes formes de mobilités durables à adapter selon les contextes locaux (plus ou moins urbains,) et pertinentes à l'égard des niveaux de flux et types d'usagers (aire de covoiturage, mobilité des actifs, Bus...).
- Le SCoT soutient l'amélioration du service de transport par train et, se projetant sur le long terme, il met en avant la valorisation de ce mode de déplacement pour que le territoire soit bien desservi. Cela suppose de poursuivre le travail avec les autorités organisatrices des mobilités qui sont compétentes. L'amélioration notamment de la ligne POLT sera bénéfique au territoire, à ses habitants et à ses visiteurs.
- Des échanges tenus avec des élus et techniciens des EPCI, une société d'autoroute souhaiterait créer un nouvel échangeur sur A71. Le PETR est-il informé ?

Il nous semble qu'il y a une confusion et que cette question renvoie au projet d'amélioration de l'échangeur existant de Bourges sur l'A71, déjà inscrit dans le dossier de SCoT. À ce stade, les études font état d'un projet s'appuyant sur la même bretelle de sortie que l'échangeur actuel et impliquant la réalisation d'une nouvelle barrière de péage et de nouvelles voiries pour un raccordement cohérent au réseau routier environnant, notamment la N151 en direction de Saint-Florent.

Il existait un ancien projet de création d'un deuxième échangeur sur l'A71 notamment entre Mehun sur Yèvre et Marmagne. Les élus du SCoT ont collectivement confirmé le choix de valoriser les infrastructures existantes, et donc l'amélioration de l'échangeur existant de Bourges.

## **Équipement**

- Concernant le domaine éducatif, le dossier précise des objectifs pour l'enseignement supérieur. Quid de l'enseignement primaire et secondaire, en termes de nombre d'écoles, collèges, lycées, transports, voire internats, soucis des familles implantées et/ou qui ont un choix à prendre pour une implantation éventuelle ?

Les sujets d'enseignements primaire et secondaire sont pris en compte aux niveaux des collectivités (communes, intercommunalités) et des acteurs compétents : le Département (Collèges, ...), la Région (Lycées, transports scolaires, ...), le rectorat...

Le SCoT n'est pas le document le plus approprié pour régir les possibilités de création ou d'extension d'équipements d'enseignement primaire ou secondaire, ces questions nécessitant une gestion fine, concertée et adaptable en fonction de l'évolution des besoins dans le temps. Cela n'empêchera toutefois pas le territoire de consolider, si nécessaire, l'offre d'équipements dans le futur.

En revanche, le SCoT promeut une armature urbaine soutenant le dynamisme des centres-villes (y compris les centres-bourgs et centres de villages) et la proximité entre habitat, équipements-services et emplois. Cette orientation vise à renforcer l'accès des habitants à une diversité de services favorable à la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs, le SCoT porte une stratégie de diversification de l'habitat afin de faciliter les parcours résidentiels des ménages selon les différents stades de la vie, notamment pour les familles. Cette stratégie implique l'ensemble des intercommunalités, afin de favoriser une diversification équilibrée de l'offre et des opportunités de logement pour des profils de ménages variés, en milieu urbain et dans la ruralité.

## **Développement économique**

- Concernant la volonté d'implanter des lieux de vie, commerces, sportifs, culturels, afin d'attirer des familles quels sont les critères imposés aux EPCI pour organiser ces implantations et éviter toute surenchère entre les EPCI ?

En matière de commerce, le DOO du SCoT fixe une stratégie commerciale privilégiant le commerce de centre-ville, au sein d'une armature commerciale hiérarchisée du territoire. Il détermine aussi les conditions d'implantation du commerce d'importance (< 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente) et localise dans un atlas cartographique les centralités et secteurs d'implantations périphérique qui sont les localisations préférées pour ce type de commerce. Le SCoT détermine ainsi les équilibres et la cohérence entre les intercommunalités et au sein des bassins de vie du territoire.

En matière d'offre culturelle et sportive, l'objectif est de favoriser son développement. La création d'installations et équipements dans ce domaine sera nécessairement calibrée dans une logique de qualité et d'efficacité compte tenu, d'une part, des coûts, d'autre part, des limitations de la consommation d'espace, et enfin des objectifs de préservation de la trame écologique. En outre, le SCoT insiste sur la valorisation des vallées comme élément intéressant de maillage territorial pour des activités culturelles et sportives de plein air. La Vallée du Cher est tout particulièrement mise en évidence. Le DOO du SCoT fixe également une stratégie cadre pour le développement des liaisons douces et véloroutes.

## **Ressource en eau**

- Le traitement des eaux usées et la récupération des eaux usées pour un usage hors alimentaire n'est pas abordé dans le dossier : choix du traitement, des lieux de traitement, usages, etc... qu'en pense le PETR ?

Les enjeux d'adaptation au changement climatique nécessitent d'économiser l'eau et d'optimiser son usage. Le SCoT favorise déjà la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur. Cette réutilisation est en quelque sorte plus simple à

développer, y compris dans le cadre d'initiatives individuelles, que celle des eaux usées et n'implique pas les mêmes enjeux de mise en œuvre.

En effet, la réutilisation eaux usées nécessite une démarche spécifique pour déterminer s'il existe les conditions favorables pour la mettre en œuvre car elle implique l'organisation d'une filière (quelles ressources potentielles ? pour quels usages ? et comment fiabiliser l'approvisionnement ?) et soulève des questions sanitaires. Cela passe par une analyse de faisabilité opérationnelle, technique et financière, ainsi qu'une concertation. Le SCoT n'empêche pas la réutilisation des eaux usées.

- Les ressources en eau de ruissellement ne sont pas traitées dans le dossier sauf la désimperméabilisation des sols. Est-il possible pour les EPCI de créer des bassines récupérateur et stockeur d'eau que ce soit pour des usages d'arrosage, de lutte contre les incendies ou autres ?

Le SCoT favorise la réutilisation des eaux pluviales au sein des zones urbaines existantes ou à aménager ou liée de manière générale à un bâtiment. Le stockage d'eau pour l'incendie peut s'effectuer par exemple grâce à des bâches souples incendie. Le projet de SCoT ne régit pas ce type d'installations techniques qui par ailleurs revêtent un caractère de sécurité publique.

Le SCoT n'empêche pas toute création de retenue d'eau, ni ne l'encourage explicitement, et respecte le cadre qui lui est imposé notamment par les SDAGE et SAGE en vigueur. Il adopte une approche pragmatique en préservant la trame bleue et en fixant d'autres dispositions pour soutenir la qualité des masses d'eau et leur capacité quantitative (limitation de la consommation d'espace, préservation des éléments de la trame écologiques en tête de bassin versant, désimperméabilisation du milieu urbain, etc.). Ces éléments donnent également un cadre visant à éviter des impacts sur les masses d'eau par des projets, et le SCoT tient compte du fait qu'au-delà de son périmètre de compétences, les retenues d'eau doivent respecter la législation nationale en vigueur sur l'eau, les objectifs et règles des SDAGE et SAGE applicables dans le territoire, ainsi que les procédures d'autorisation requises conformément au Code de l'environnement.

## 4.10 Clôture de l'enquête et modalité de transfert des registres

La commission d'enquête a remis le rapport d'enquête et ses annexes, les conclusions et avis motivé le lundi 22 décembre 2025.

Elle a également envoyé par mail cet ensemble au Tribunal Administratif ce même jour.