



COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

DEPARTEMENT DU CHER

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL INTEGRANT LE
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION
TOME 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

DOCUMENT DE TRAVAIL SUPPORT DE LA REUNION PPA DU 28/01/20

SOMMAIRE

Préambule.....	
Introduction.....	
I. Analyse démographique	12
I.1. Une population en baisse	12
I.2. La structure de la population.....	16
I.3. La structure des ménages.....	18
I.4. Synthèse et enjeux du volet démographique	20
II. Habitat et logement.....	21
II.1. Le parc actuel	21
II.2. L'hébergement pour les populations aux besoins spécifiques	40
II.3. Les évolutions du marché immobilier local	44
Atouts/Opportunités	49
Contraintes/Menaces.....	49
II.4. Synthèse et enjeux	49
III. Emploi & économie	51
III.1. la population active.....	51
III.2. Les emplois	54
III.3. Les secteurs d'activité	56
III.4. commerce	60
III.5. Le tourisme.....	63
III.6. Synthèse et enjeux	65
IV. Diagnostic agricole.....	66
IV.1. PREAMBULE.....	66
IV.2. La méthodologie	67
IV.3. Le contexte agricole.....	68
IV.4. occupation agricole et forestière de la CdC Vierzon-Sologne-Berry.....	70
IV.5. Les exploitations agricoles.....	71
IV.6. L'exploitation forestière	78
IV.7. Synthèse et enjeux du volet agricole	79
V. Equipements et services.....	80
V.1. Education – enfance - jeunesse	80
V.2. les services et établissements de santé.....	83
V.3. Les équipements culturels, sportifs et de loisirs	84
V.4. synthèse et enjeux	86
VI. Organisation urbaine et formes urbaines.....	87
VI.1. Organisation urbaine de Vierzon Sologne Berry	87
VI.2. Calcul de densité.....	97
VI.3. Synthèse et enjeux.....	103
VII. Architecture.....	104
VII.1. Les caractéristiques architecturales locales	104
VII.2. synthèse et enjeux.....	109
VIII. Diagnostic paysager.....	110
VIII.1. Les grandes unités paysagères.....	110
VIII.2. Les éléments paysagers de l'intercommunalité.....	116
VIII.3. Synthèse et enjeux.....	125
IX. Analyse de la consommation d'espaces et bilan des documents d'urbanisme.....	126
IX.1. Analyse de la consommation d'espaces sur 10 ans	126
IX.2. Bilan des documents d'urbanisme en vigueur	134
IX.3. Synthèse et enjeux.....	141
X. Les potentialités foncières.....	142
XI. Transports et déplacements.....	146

- XI.1. Le réseau viaire intercommunal 146
- XI.2. Les modes de transport alternatifs 150
- XI.3. Synthèse et enjeux 156
- XII. Le numérique..... 157
 - XII.1. Le numérique comme facteur majeur de développement 157
 - XII.2. Etat d'avancement de l'équipement numérique 159
 - XII.3. Synthèse et enjeux 160
- XIII. Les servitudes d'utilité publique 161

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme dans son contexte réglementaire

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) a introduit en lieu et place des Plans d'Occupation des Sols (POS) un nouvel outil réglementaire de planification, permettant de mieux répondre aux problématiques des territoires urbains et ruraux d'aujourd'hui : le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette loi a été modifiée substantiellement par la Loi Urbanisme et Habitat (Loi UH) du 2 juillet 2003.

Avec la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, le PLU devient l'un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.

Ainsi, l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme fixe pour le Plan Local d'Urbanisme les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et

d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

La loi ENE engage ainsi un véritable « verdissement » des PLU, accélérant sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU, qui avait introduit de nouvelles exigences en terme de développement durable. Cet objectif s'est traduit par :

- Des évolutions en termes de contenu, visant à adapter le Plan Local d'Urbanisme aux besoins des politiques de renouvellement urbain. Complétant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont désormais obligatoires.
- Des évolutions en termes de procédure, visant à rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques, en renforçant la concertation avec le public, mais aussi à simplifier l'organisation pyramidale des documents d'urbanisme et de planification ;
- De nouveaux principes environnementaux tels que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des

- continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques ;
- De nouvelles modalités de gouvernance et de gestion favorisant une meilleure intégration des politiques publiques de l'urbanisme, du développement commercial, des transports et de l'habitat

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite ALUR du 24 mars 2014 vise à inciter à la prise de compétence de la réalisation des documents de planification par les EPCI d'ici mars 2017.

Dans la continuité de la loi ALUR, un décret instaurant un contenu modernisé du PLU est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Il permet de répondre aux enjeux actuels d'aménagement des territoires en proposant aux élus de nouveaux outils au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification des règles d'urbanisme et d'en faciliter la traduction opérationnelle. Il s'agit de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- Renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale
- Maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain
- Préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Ce décret est la traduction de 20 propositions « co-élaborées » avec les différents acteurs de l'urbanisme et portant sur les principaux enjeux nationaux en matière d'aménagement du territoire. Il conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

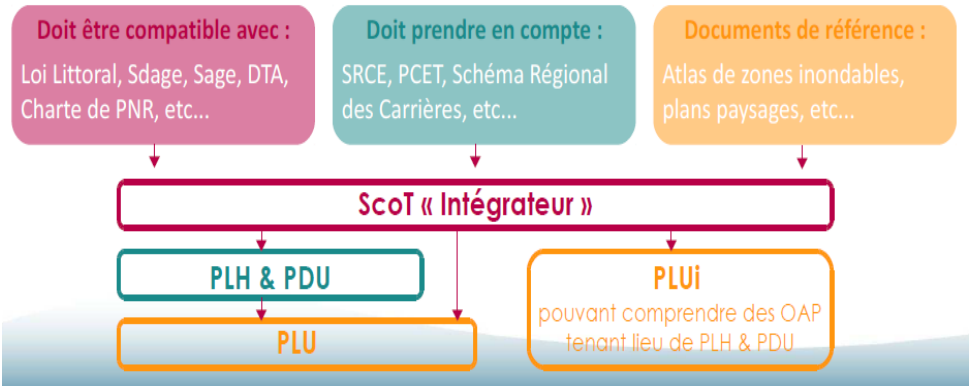
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains autres.

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Vierzon-Sologne-Berry devra être compatible avec :

Le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon

Le périmètre du futur SCoT s'étend sur 7 EPCI, 200 000 habitants et 101 communes, ce qui en fera le plus vaste périmètre de la région Centre-Val de Loire, selon le Syndicat Intercommunal pour le suivi et la Révision du schéma Directeur de l'Agglomération Berruyère (SIRDAB).

Les études sont en cours avec une durée totale de la démarche évaluée à 3 ans.



Le PLUi se compose, conformément à l'article R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, des pièces réglementaires suivantes :

LE RAPPORT DE PRESENTATION expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et des dynamiques économiques et démographiques.

Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, dans le respect des orientations définies par PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

LE REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

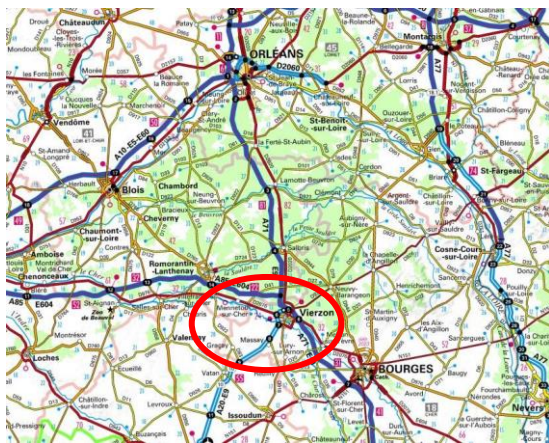
LES ANNEXES, sous formes de pièces écrites et pièces graphiques, qui comprennent entre autre les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant le Programme Local de l'Habitat

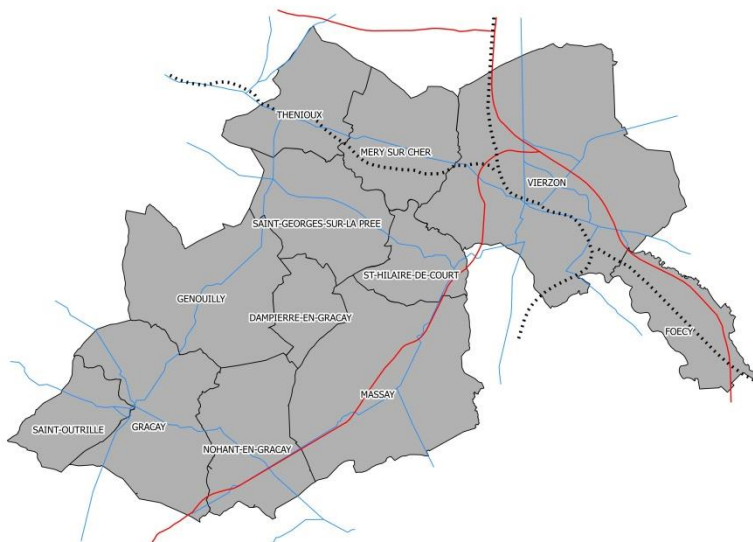
Le PLUI-H est un document de planification territoriale qui résulte de la fusion de deux documents : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et le Programme Local de l'Habitat.

D'un point de vue réglementaire, cela n'interfère en rien sur les dispositions du PLUI, la loi offre juste la possibilité d'associer au travail d'élaboration d'un document d'urbanisme unique un Programme Local de l'Habitat. Cet aspect permet la fusion des deux procédures ce qui engendre des économies sur les phases d'analyse et de définition des objectifs, mais aussi de gagner en efficacité pour la mobilisation des outils nécessaires à la procédure.

INTRODUCTION



La situation et les communes de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry



SITUATION ET PRESENTATION DE VIERZON SOLOGNE BERRY

La Communauté de communes de Vierzon Sologne Berry est située dans le département du Cher, à la limite de l'Indre et du Loir-et-Cher. Elle s'étale sur près de 324,55 km².

Elle se compose de 12 communes :

- 1 commune de plus de 20 000 habitants : Vierzon
- 1 commune de plus de 2000 habitants : Foëcy
- 2 communes entre 1000 et 2000 habitants : Graçay et Massay
- 5 communes entre 500 et 1000 habitants : Genouilly, Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée, Saint-Hilaire-de-Court et Thénieux
- 3 communes de moins de 500 habitants : Dampierre-en-Graçay, Nohant-en-Graçay et Saint-Outrille

La CC compte un total de 35 910 habitants en 2015, soit 11,6 % de la population départementale.

Elle se localise en région Centre-Val de Loire, à environ 35 minutes au Nord de Bourges et 1h au Sud d'Orléans. Elle représente un carrefour de grands axes autoroutiers et ferroviaires emprunté par d'importantes lignes de transports de marchandises. La ville bénéficie de ce fait de dessertes de qualité afin de faciliter l'acheminement de frets.

Historique de la communauté de communes :

La CC de Vierzon-Sologne-Berry est née le 1^{er} janvier 2013 suite à la fusion de la communauté de communes Vierzon Pays des Cinq Rivières et de la communauté de communes des Vallées Vertes du Cher Ouest.

Contexte réglementaire intercommunal :

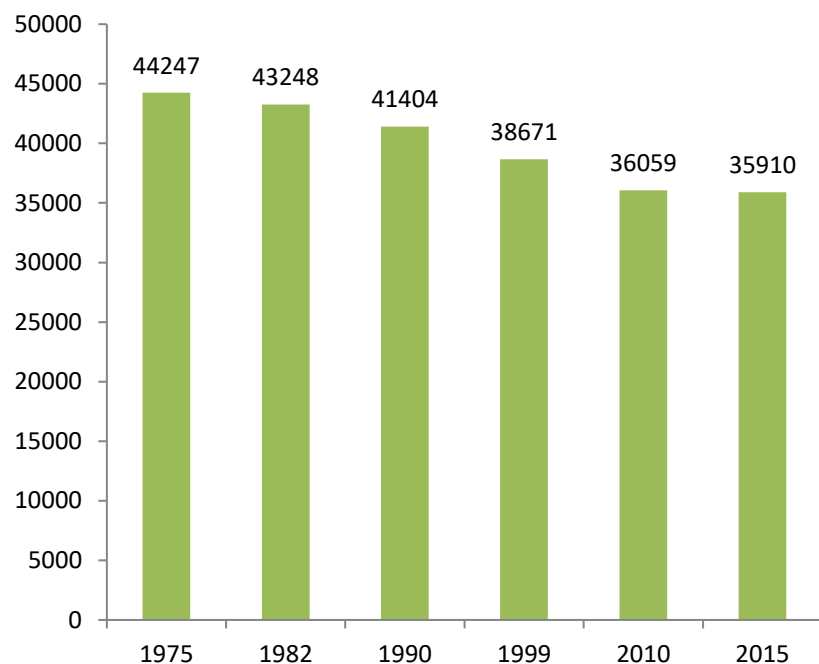
Par délibération en date du 22 mars 2018, le conseil communautaire de la CC de Vierzon-Sologne-Berry a prescrit l'élaboration du PLUI afin de poursuivre les objectifs suivants :

- Contribuer au maintien et au développement démographique du territoire en le rendant plus attractif pour l'accueil de nouvelles activités économiques et de nouveaux habitants, tout en confortant la qualité du cadre de vie actuel :
 - Maintenir un dynamisme et une croissance harmonieuse et partagée en confortant les pôles structurants pour le maintien des activités et des services de proximité ;
 - Conforter l'attractivité de la ville centre notamment en matière d'offre de logements par la promotion du renouvellement urbain et par la valorisation du cadre de vie ;
 - Assurer un développement cohérent de toutes les communes en tenant compte des objectifs de maîtrise de la consommation des espaces, en préservant le bâti traditionnel et la sauvegarde des milieux agricoles, naturels et forestiers.
- Produire un habitat diversifié, durable, répondant aux besoins et aux spécificités de la population pour un développement équilibré du territoire :
 - Assurer la production de logements pour tous et sur tout le territoire en limitant la consommation d'espaces, en facilitant le renouvellement urbain, en améliorant la mixité sociale, en recherchant la qualité des espaces et des formes urbaines, et l'adéquation entre l'offre et la demande ;
- Conforter et dynamiser le développement économique :
 - Privilégier la réhabilitation ou la modification du bâti existant et la densification des dents creuses pour limiter l'étalement urbain, préserver les espaces agricoles et milieux naturels, recentrer l'habitat autour des services et l'offre d'équipements existants ;
 - Développer et encourager la rénovation du parc locatif social et du parc privé en lien notamment avec les quartiers PRU et QPV, pour répondre aux besoins de logements adaptés pour le public des fragiles et propriétaires, le logement des jeunes, des personnes âgées ou handicapées.
- Favoriser le développement des entreprises et activités artisanales sur le territoire, et soutenir les secteurs d'activités économiques en leur garantissant des conditions de maintien et d'agrandissement dans une démarche respectueuse de l'environnement ;
- Organiser l'offre commerciale et réfléchir sur le développement du commerce en centre-ville de Vierzon dans une logique d'équilibre et de complémentarité avec les périphéries et pôles complémentaires (sites commerciaux en périphérie, Zone commerciale Nord Sud). Réfléchir et lutter contre la vacance commerciale y compris sur les centres bourgs ;
- Renforcer et structurer l'attractivité touristique par la valorisation du patrimoine architectural et naturel sur le territoire communautaire (tel que le canal de Berry à vélo, le tourisme fluvial, les produits locaux...), favoriser la diversité et le maintien des exploitations agricoles pour encourager l'agro-tourisme et les circuits courts.
- Améliorer la qualité du cadre de vie et du patrimoine, préserver l'environnement :

- Protéger les éléments emblématiques du patrimoine historique, paysager, les atouts naturels du territoire et valoriser les rivières (le Cher, l'Yèvre, l'Arnon, le canal de Berry, le Fouzon...) tout en réduisant la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels ;
- Améliorer la qualité de vie et le caractère paysager du territoire en adaptant les règles d'urbanisme afin de préserver l'identité rurale et patrimoniale.
- Répondre aux défis des évolutions réglementaires et des innovations technologiques en matière de performances environnementales et énergétiques par l'adaptation des règles d'urbanisme pour prendre en compte ces nouvelles normes tout en préservant l'identité rurale et patrimoniale du territoire.
- Développer de nouvelles mobilités et favoriser les méthodes douces et collectives sur le territoire.
 - Créer les conditions d'urbanisation favorisant l'utilisation des mobilités douces ou collectives sur l'ensemble du territoire (aire de covoiturage...), pour maîtriser les besoins en déplacements et en stationnement en centre-ville ;
 - Faciliter l'accès aux nouvelles technologies et le développement du numérique pour conforter l'attractivité du territoire ;
 - Favoriser l'évolution des pratiques de déplacements pour garantir à tous le droit à la mobilité, notamment pour les PMR, dans une logique d'optimisation des transports collectifs (réduction des GES). Etudier le développement des réseaux inter urbains.

PARTIE 1 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Evolution de la population de la CC de Vierzon-Sologne-Berry
de 1975 à 2015



I. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

Sauf indication particulière, les données de population sont issues du recensement de la population fournies par l'INSEE datant de 2015. Sont comptabilisées les populations sans double compte.

I.1. UNE POPULATION EN BAISSSE

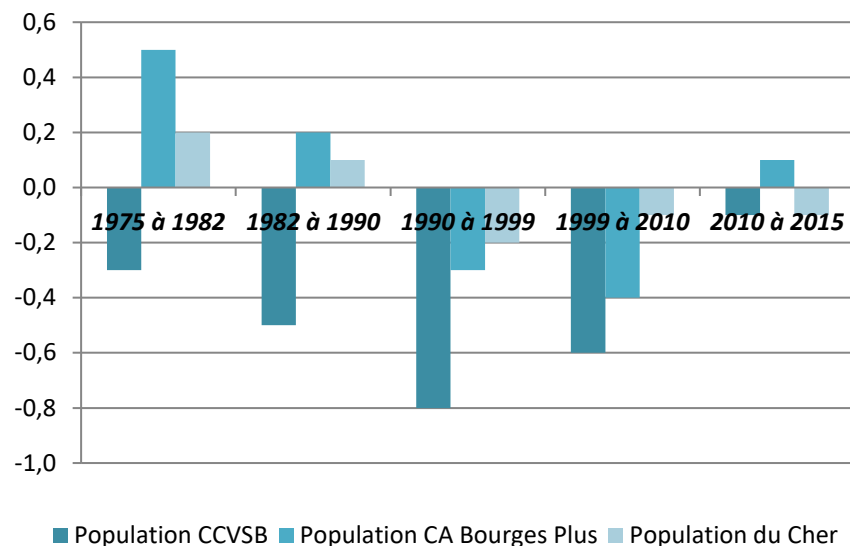
Une tendance à la baisse de population depuis 1975

En terme de poids démographique, la CCVSB est en 2ème position au sein du département du Cher, après la CA Bourges Plus, avec 32 427 habitants en 2015. Depuis le recensement de 1975, la décroissance est constante malgré un ralentissement depuis 2010. Avec un taux de variation annuel moyen de la population de -0.5% entre 1975 et 2015, la CC est marquée par une faible attractivité résidentielle de son territoire. Cette tendance est particulièrement significative car la baisse est forte, même si elle n'est pas singulière puisque le département du Cher connaît une variation annuelle moyenne de sa population négative depuis 1990, dans une moindre mesure. A l'inverse, malgré des variations annuelles moyennes de population en baisse entre 1990 et 2010, la communauté d'agglomération de Bourges a une population qui augmente sur la dernière période.

Tableau 2 - Variation annuelle moyenne de la population en %

Variation annuelle moyenne de la population en %	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Population CCVSB	-0,3	-0,5	-0,8	-0,6	-0,1
Population CA Bourges Plus	0,5	0,2	-0,3	-0,4	0,1
Population du Cher	0,2	0,1	-0,2	-0,1	-0,1

Evolution annuelle moyenne de la population en % entre 1975 et 2015



Une décroissance constante qui se stabilise grâce à un solde migratoire en augmentation

Depuis 1975, la population décroît assez nettement même si sur la dernière période la variation se stabilise à -0.1%.

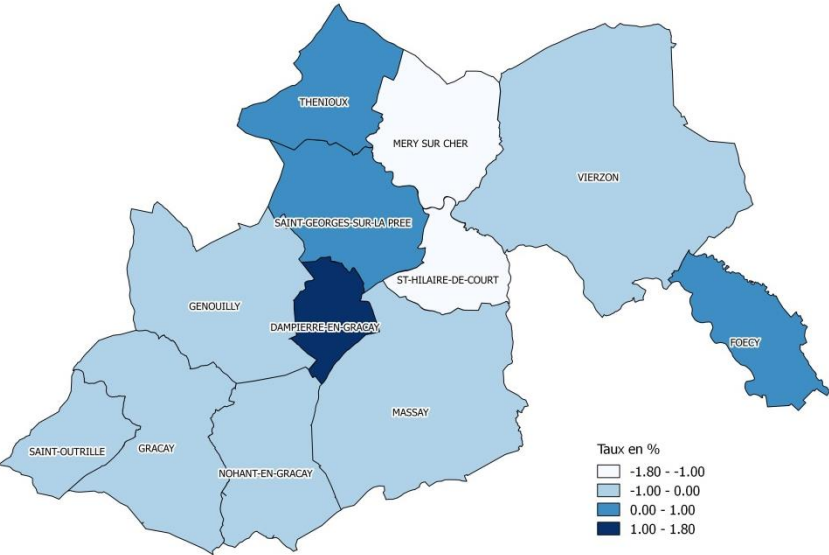
Cette décroissance fut principalement alimentée par un solde migratoire apparent fortement négatif entre 1975 et 2010. Au cours de la période 2010-2015, celui-ci redevient positif, ce qui explique que le taux se rapproche de l'équilibre.

Le solde naturel en revanche décline depuis 1968, passant de 0.2% à -0.3% en 2015. Son impact sur la variation annuelle de population n'est pas aussi important que le solde migratoire car il n'atteint pas des chiffres élevés, mais si cette tendance se confirme à l'avenir et que le solde naturel chute encore, cela pourrait finalement avoir un effet négatif sur la variation de population.

Le solde migratoire de la CC est plus important qu'à l'échelle du département du Cher en 2015, mais cette augmentation est à nuancer car le solde naturel du département compense le solde migratoire. La finalité est que sur la dernière période, la CC et le Cher ont la même variation de population négative.

CCVSB	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	-0,5	-0,8	-0,6	-0,1
due au solde naturel en %	0,1	0	-0,2	-0,3	-0,3
due au solde migratoire apparent des entrées sorties en %	-0,5	-0,6	-0,6	-0,5	0,2
Département du Cher (18)	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,2	0,1	-0,2	-0,1	-0,1
due au solde naturel en %	-0,1	0	-0,1	-0,1	-0,1
due au solde migratoire apparent des entrées sorties en %	0,2	0,1	-0,2	0	0

Taux de variation annuel moyen de la population entre 2010 et 2015



Un territoire hétérogène

La population n’est pas uniformément répartie à l’échelle du territoire. La commune de Vierzon porte à elle seule plus des trois-quarts de la population intercommunale (83%) et constitue la seule structure urbaine de plus de 20 000 habitants. Le reste du territoire est plus rural, constitué de communes plus petites qui dépendent de la centralité que constitue Vierzon.

De manière générale, il n’y a pas de corrélation entre la taille des communes et leurs taux de croissance annuels moyens. Les communes de 300 habitants ou moins ont des taux allant de 1.8% pour Dampierre en Graçay à -0.6% pour Nohant en Graçay. Constat similaire pour les communes entre 600 et 700 habitants, qui ont des taux de -1,8% à 0.2%. Enfin, pour les communes plus peuplées, Graçay et Vierzon, les taux de croissance sont négatifs, allant de -0.6 à -0.2%.

Communes	Population municipale en 2010	Population municipale en 2015	Population municipale en 2016	Taux de variation annuels moyens (2010-2015)
Dampierre en Graçay	238	260	254	1,8
Foëcy	2059	2079	2084	0,2
Graçay	1500	1455	1454	-0,6
Genouilly	715	692	686	-0,7
Massay	1404	1404	1396	0
Méry-sur-Cher	700	665	670	-1
Nohant en Graçay	313	303	304	-0,6
Saint-Georges-sur-la-Prée	636	640	625	0,1
Saint-Hilaire-de-Court	670	613	605	-1,8
Saint-Outrille	215	211	215	-0,4
Thénieux	663	669	667	0,2
Vierzon	26946	26919	26635	0
CCVSB	36059	35910	35595	-0,1

A l’échelle de la CCVSB, seulement 3 d’entre-elles ont un taux de croissance positif : Dampierre-en-Graçay, Saint-Georges-sur-la-Prée et Thénieux. La seule commune qui a un taux de variation significatif est Dampierre-en-Graçay, mais celui-ci est à modérer car c’est aussi une des plus petites communes de l’intercommunalité (augmentation de 238 à 260 habitants). Plus généralement, **le constat est que les taux de croissance tendent vers la baisse**. Cela dénote d’un manque d’attractivité généralisé à l’ensemble de la CC, qui a elle aussi un taux négatif de -0.1%.

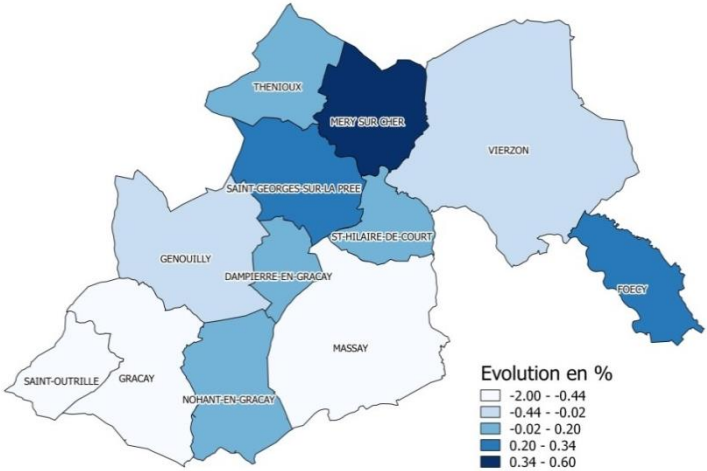
	Variation annuelle moyenne de la population en %	due au solde naturel en %	due au solde migratoire %
Dampierre en Graçay	1,8	0,2	1,5
Foëcy	0,2	0,3	-0,1
Graçay	-0,6	-2	1,3
Genouilly	-0,7	-0,1	-0,6
Massay	0	-0,5	0,5
Méry sur Cher	-1	0,6	-1,7
Nohant en Graçay	-0,6	0,1	-0,7
Saint Georges sur la Prée	0,1	0,3	-0,2
Saint Hilaire de Court	-1,8	0,2	-1,9
Saint Oustrille	-0,4	-0,7	0,4
Thénieux	0,2	0,1	0,1
Vierzon	0	-0,3	0,3

Taux de variation annuels moyens des soldes naturels et migratoires en 2015

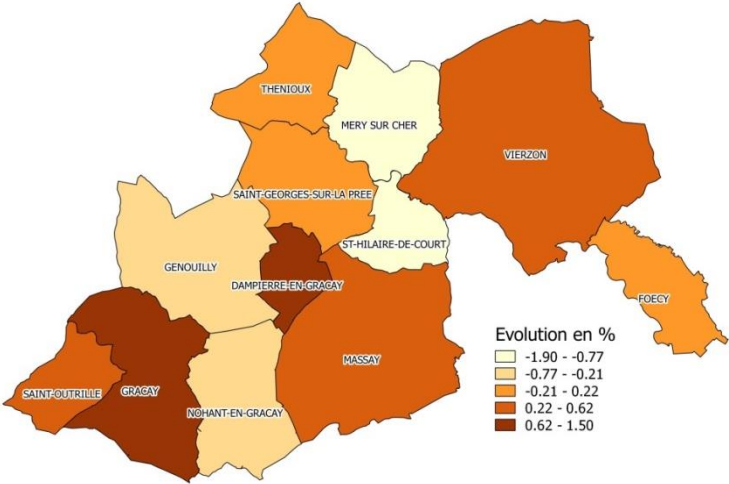
A l'échelle des communes, il n'y a pas de règle générale afin d'expliquer la croissance démographique de Dampierre-en-Graçay, Saint-Georges-sur-la-Prée et Thénieux. Pour Dampierre-en-Graçay, le solde naturel est positif depuis 1982 et le solde migratoire a connu des périodes très positives notamment de 1982 à 1990, où celui-ci était de 5.5%, et de 2010 à 2015. Pour Thénieux, le solde naturel redevient positif en 2010-2015, mais c'est surtout grâce au solde migratoire apparent que la commune connaît une croissance démographique. Ce solde est positif depuis 1968. A l'inverse, la croissance démographique de Saint-Georges-sur-la-Prée est dû principalement au solde naturel qui est positif depuis 1982 contrairement au solde migratoire qui est négatif depuis 1990. La croissance stable et négative des autres communes du territoire s'explique par un solde migratoire souvent très négatif (plus de départ que d'arrivée) qui n'est pas compensé par le solde naturel. Avec un solde naturel de 0.3% et un solde migratoire de -0.3% sur la dernière période de 2010 à 2015, Vierzon connaît une variation annuelle de population

nulle. Cette tendance est plus positive que sur les dernières périodes car cette variation était de -0.9% de 1990 à 2010.

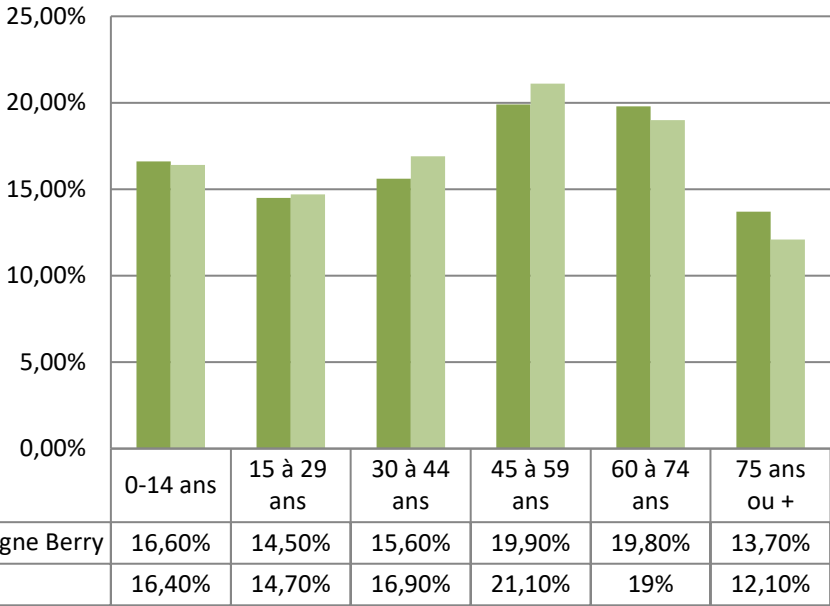
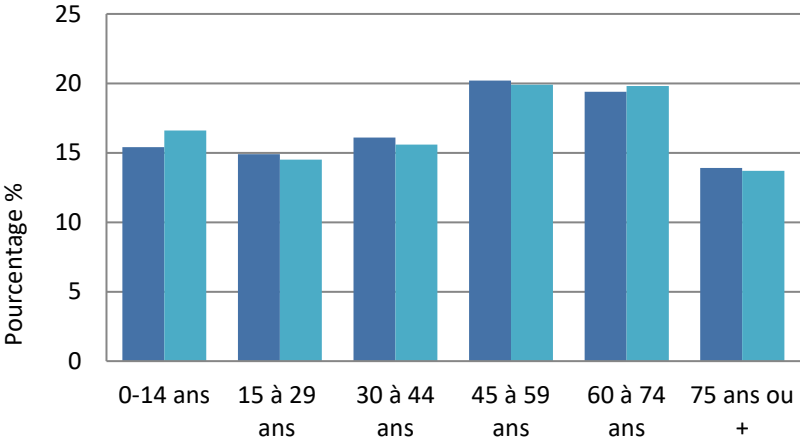
Taux d'évolution annuel moyen du solde naturel entre 2010 et 2015



Taux d'évolution annuel moyen du solde migratoire entre 2010 et 2015



Répartition de la population par tranches d'âges en 2015
Population de la CCVSB par grandes tranches d'âges en 2011 et 2015



I.2. LA STRUCTURE DE LA POPULATION

Une population vieillissante à l'échelle de la CC Vierzon Sologne Berry

L'analyse de la répartition de la population par tranches d'âges en 2015 permet de constater une **tendance au vieillissement à l'échelle de la communauté de communes**. En effet, 33,5% de la population est âgée de plus de 60 ans. Cette tendance est confirmée par un indice de jeunesse de 0,7.

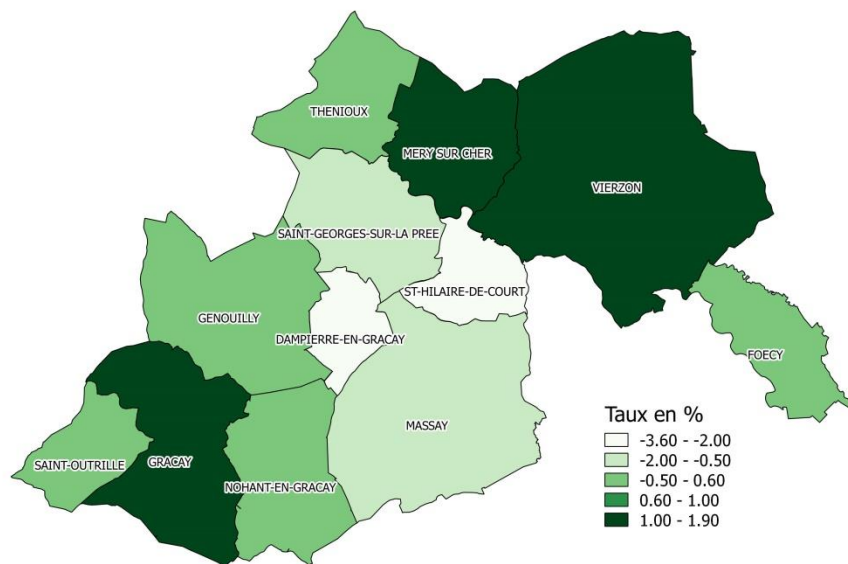
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de – de 20 ans et celle de + de 60 ans. Un indice de jeunesse inférieur à 1 est signe d'un déséquilibre entre ces 2 groupes de population et cela confirme le vieillissement de la population.

En comparaison, la part des plus de 60 ans est inférieure au niveau départemental et régional. Elle représente :

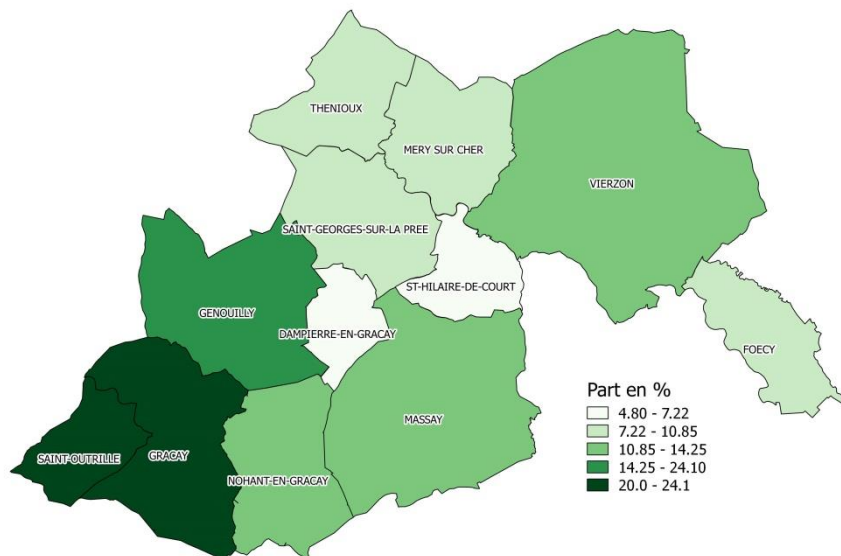
- * 31.1% à l'échelle du département du Cher ;
- * 27.7% au niveau de la région Centre Val de Loire.

Indice de jeunesse en 2015	VSB 12 communes	Cher	Centre Val de Loire
Moins de 20 ans	7793	66987	616699
Plus de 60 ans	11858	95886	818596
Indice de jeunesse	0,7	0,7	0,8

Evolution des jeunes de 0 à 14 ans entre 2010 et 2015



Part des 75 ans ou plus en 2015



Un vieillissement de la population qui se traduit également à l'échelle communale

La commune ayant le taux le plus élevé d'augmentation de la population des 0-14 ans est Graçay avec +1.9% sur la période 2010 – 2015. A l'inverse, une commune comme Saint-Hilaire-de-Court a une évolution négative puisqu'elle passe d'une part de 20,6% de 0-14 ans en 2010 à 17% en 2015, soit une baisse de 3.6 points. Autrement dit, **les communes de la CC ne donnent pas signe d'une dynamique démographique voire même, à contrario, sont touchées par un phénomène de vieillissement de la population.**

Cela rejoint et confirme le point précédent, les communes sont en majorité touchées par le vieillissement de leur population à des niveaux importants : la population de 60 ans et plus augmente de plus de 3.6% pour 8 des 12 communes de la CC.

Communes	60 - 74 ans			75 et plus			Evolution totale
	2010	2015	Evolution en %	2010	2015	Evolution en %	
Dampierre en Graçay	14,9	21	6,1	7,1	4,8	-2,3	3,8
Foëcy	15,7	18,4	2,7	9,2	8,3	-0,9	1,8
Graçay	20,7	20,5	-0,2	21	20,4	-0,6	-0,8
Genouilly	21	23	2	13,1	15,3	2,2	4,2
Massay	16,5	19,4	2,9	12,1	13,5	1,4	4,3
Méry-sur-Cher	15,9	20,8	4,9	6,2	7	0,8	5,7
Nohant en Graçay	22,8	26,1	3,3	12,8	13,4	0,6	3,9
Saint-Georges-sur-la-Prée	14	16	2	5,8	7,5	1,7	3,7
Saint-Hilaire-de-Court	14,5	24,6	10,1	6,6	6,2	-0,4	9,7
Saint-Outrille	29,2	24,5	-4,7	20,6	24,1	3,5	-1,2
Thénieux	17,2	22,7	5,5	8,6	7,3	-1,3	4,2
Vierzon	19,2	19,4	0,2	14,2	13,9	-0,3	-0,1

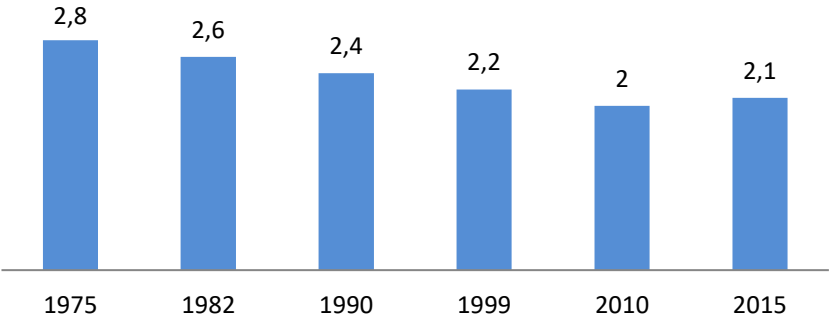
I.3. LA STRUCTURE DES MENAGES

Une augmentation du nombre de petits ménages

Le nombre de ménages est en augmentation de 2011 à 2015, il passe de 16 629 ménages à 16 717 ménages, soit une hausse de 88 ménages en 5 ans.

La taille moyenne de ces ménages est en diminution depuis 1968, on observe un stagnation à près de 2,1 depuis 1999 (Taille des ménage en 2015 : 2,08). Cette tendance est identique à l'échelle du département et de la région avec, respectivement, des tailles moyennes de 2,1 et 2,2 personnes par ménage.

Evolution de la taille des ménages de la CC Vierzon Sologne Berry entre 1975 et 2015 – Autour de 2 personnes depuis 1999



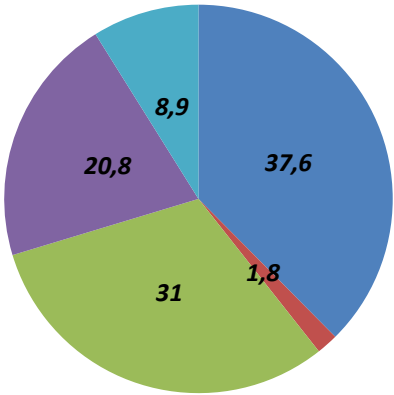
La taille des ménages est supérieure à la moyenne intercommunale pour 8 des 12 communes : Dampierre en Graçay, Méry sur Cher, Nohant en Graçay, Saint Georges sur la Prée, Saint Hilaire de Court, Thénieux, Foëcy et Massay. Genouilly et Vierzon ont la même moyenne que l'intercommunalité et à l'inverse, Graçay et Saint-Outrille ont une taille des ménages inférieure.

Le fait que la taille moyenne des ménages n'augmente pas malgré le nombre de communes au-dessus de la moyenne actuelle est dû au poids considérable de la commune de Vierzon par rapport au reste de la CC.

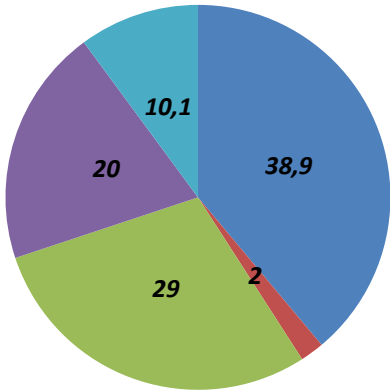
Les ménages les plus représentés sur la CC sont les ménages d'une personne, ils représentent plus d'un tiers des ménages. Celle-ci s'est confortée de 2011 à 2015 avec une augmentation de 1,2 points au détriment des couples avec ou sans enfants. Ceci est à mettre en corrélation avec le vieillissement constaté sur l'intercommunalité qui a pour conséquence directe une augmentation des personnes âgées vivant seules. La présence de jeunes adultes en décohabitation et l'augmentation des ruptures de couples (particulièrement entre 30 ans et 50 ans) favorisent également le desserrement des ménages.

L'évolution de la structure des ménages est une donnée à prendre en compte dans la détermination des besoins en logements.

Nombre de ménages 2011 (%)

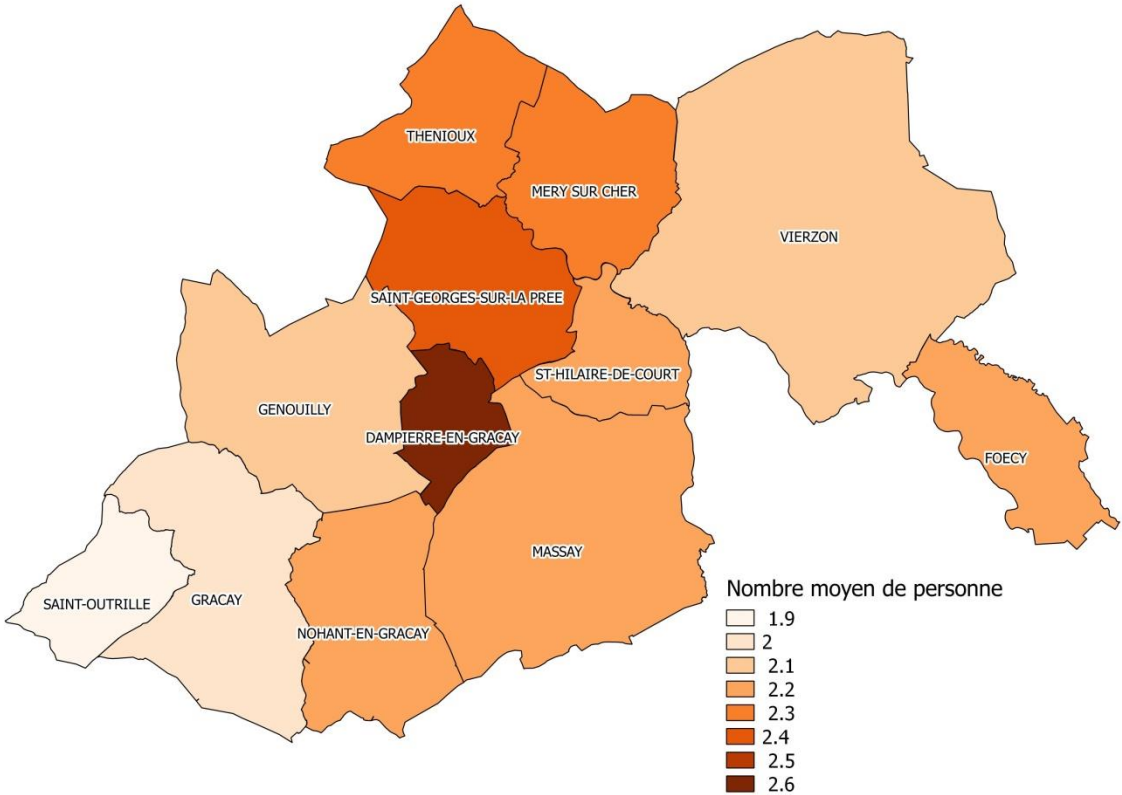


Nombre de ménages 2015 (%)



- Ménages d'une personne
- Couple avec enfant(s)
- Autres ménages sans famille
- Famille monoparentale
- Couple sans enfant

Nombre moyen de personnes par ménage en 2015



I.4. SYNTHÈSE ET ENJEUX DU VOLET DÉMOGRAPHIQUE

ATOUTS/OPPORTUNITÉS	CONTRAINTES/MENACES
• La commune polarisante de Vierzon (représentant 83% de la population) se stabilise en termes de population (taux de variation annuel moyen nul). • Un ralentissement de la perte de population depuis la dernière période censitaire dû au solde migratoire positif.	• Une baisse de la démographie continue depuis 1975 • Un solde naturel négatif • Un vieillissement global de la population (indice de jeunesse < 1) • Un desserrement des ménages (plus d'un tiers des ménages constitués d'une personne) générant des besoins de logements adaptés

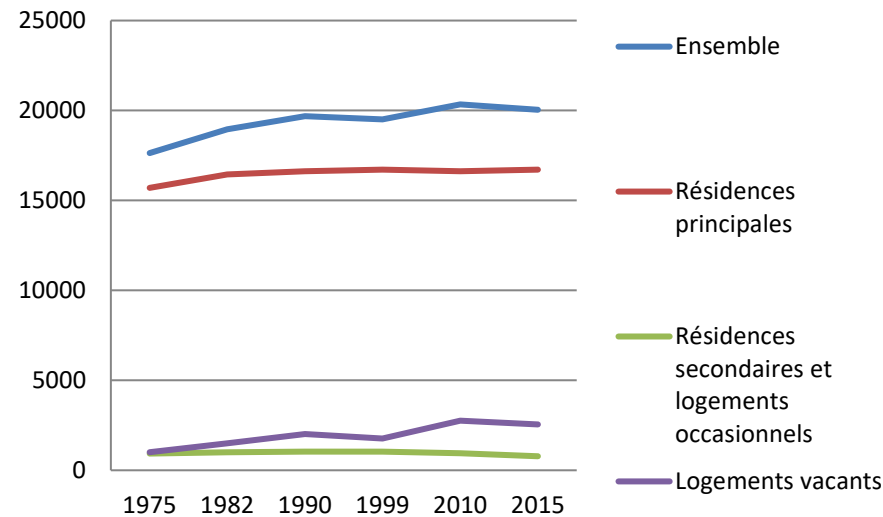
Enjeux

>> La perte de population à l'échelle intercommunale

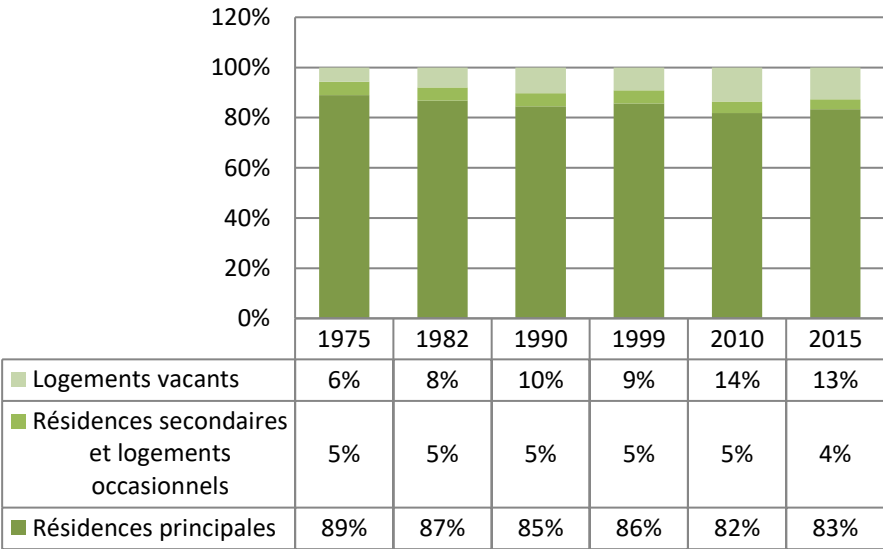
>> L'équilibre du vieillissement de la population général

>> Les conditions d'installation des jeunes ménages avec enfants pour redynamiser le territoire

Evolution du parc de logements de 1975 à 2015



Evolution du logement par catégorie de 1975 à 2015



II. HABITAT ET LOGEMENT

Dans le cadre du volet « habitat » du PLUi-H, un atelier habitat a été organisé le 27/03/2019 en présence des professionnels du secteur de manière à enrichir le diagnostic. Les échanges ont été réalisés sous forme de quatre tables rondes. Les comptes rendus des discussions sont annexés au présent diagnostic.

II.1. LE PARC ACTUEL

II.1.1. Le parc de logement

Un parc de logements stagnant depuis de nombreuses années

Le parc de logements de la CC Vierzon Sologne Berry ne progresse plus depuis de nombreuses années, voire même a tendance à diminuer sur la dernière période.

	2010	2015
Vierzon	15400	15012
Ensemble	20340	20032
<i>Résidences principales</i>	16631	16707
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	953	779
<i>Logements vacants</i>	2757	2545

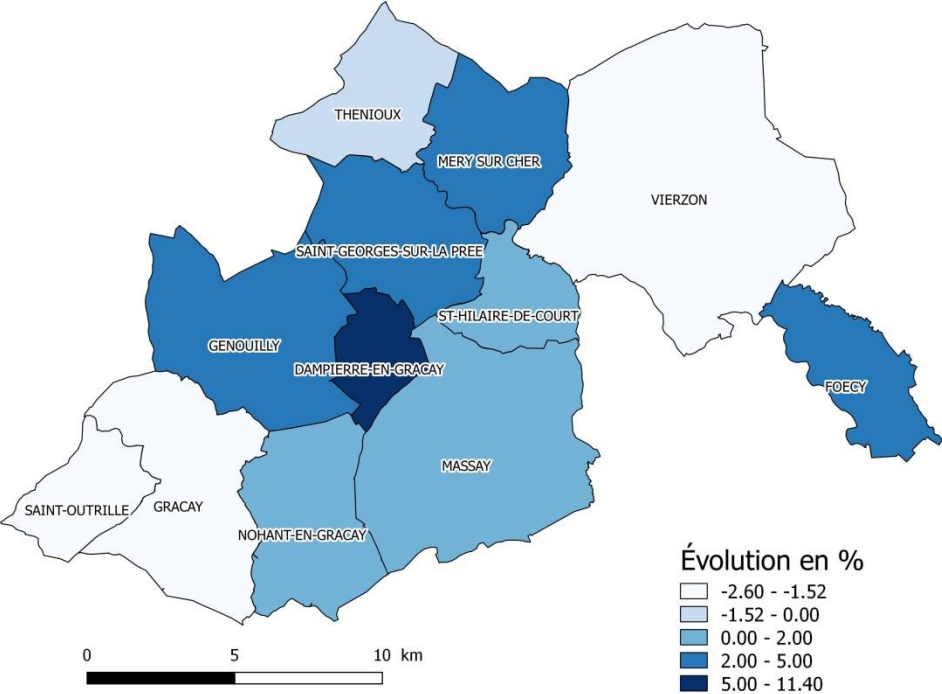
La période 2010 – 2015 est marquée par une légère perte du nombre de logements sur l'ensemble de la CC. Malgré cela, à l'échelle du département et en termes de taille, l'intercommunalité reste le second parc de logement après la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus et ses 52733 logements répertoriés en 2015.

Le parc est composé à 83,4% de résidences principales. Celle-ci se stabilise suite à une lente diminution depuis 1975 (89%). A contrario, le pourcentage de

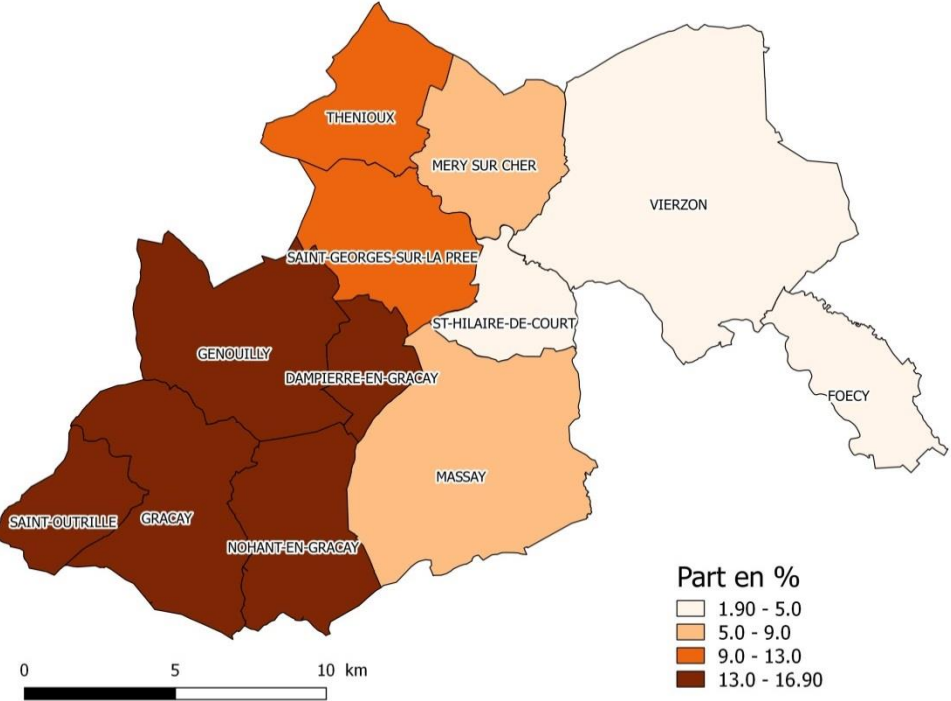
logements vacants dans l'ensemble du parc de la CC a augmenté de 7 points depuis 1975, pour arriver à 12.7% en 2015.

On note également le poids de la commune de Vierzon, qui représente 75% du parc de logement de l'intercommunalité. La perte de logements de la CC est d'ailleurs principalement dû à des opérations urbaines sur le territoire Vierzonnais.

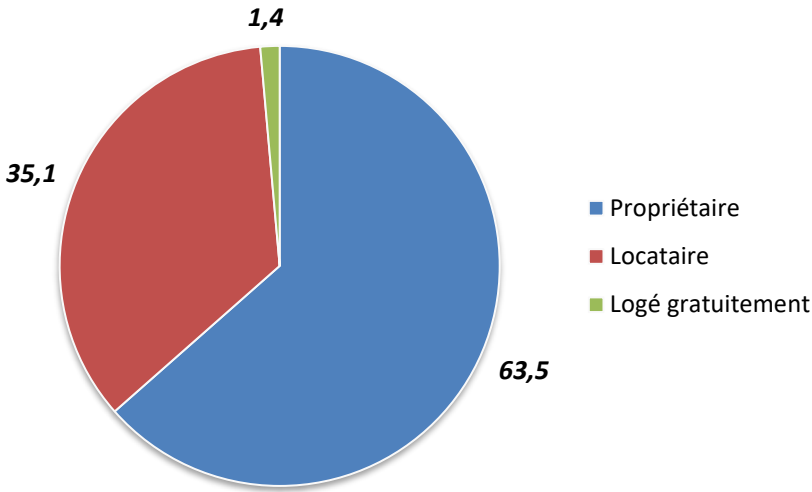
Evolution du nombre de logements par commune entre 2010 et 2015



Part des résidences secondaires parmi les logements en 2015

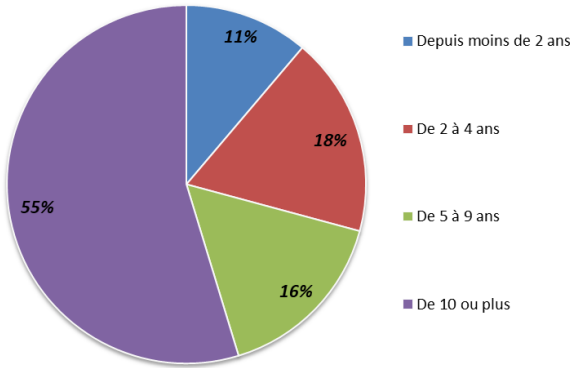


Résidences principales selon le statut d'occupation en 2015 en %



Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2015

CCVSB 12 communes



II.1.2. Les occupants

Une majorité de propriétaires mais une part importante de locataires

Une part majoritaire de propriétaires est observée à l'échelle de la CC (63.5%), inférieure au taux départemental (66%).

La commune de Vierzon se démarque par sa proportion plus importante de locataires qui s'explique en partie par la présence d'un parc d'appartements plus développé.

Sur l'ensemble de la CC, les locataires privés et locataires sociaux représentent 35.1% de l'occupation des logements. Cette tendance démontre qu'il existe une diversité de l'offre.

Une population sédentaire

En 2015, environ 71% des habitants de l'intercommunalité avaient emménagé dans leur logement depuis plus de 4 ans. Ils étaient même 55% à y être installés depuis plus de 10 ans dont 25% depuis plus de 30 ans. Ces tendances se retrouvent pour les communes de Massay et Foëcy.

Ce phénomène se retrouve à l'échelle du département (55.5% des habitants présents depuis 10 ans ou plus) et démontre qu'il existe un faible turnover de la population. Cela dénote d'un attachement des habitants à leur lieu de résidence.

	CCVSB 12 communes	Cher
Depuis moins de 2 ans	10,9%	11,1%
De 2 à 4 ans	17,7%	16,8%
De 5 à 9 ans	16,2%	16,6%
De 10 ou plus	55,2%	55,5%

II.1.3. Le logement social

Définition de logement social

Selon l'INSEE :

Les logements du secteur social sont :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM

Pour analyser ce secteur social, un répertoire existe et fournit des résultats annuels :

- Le Répertoire des Logements locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.



Nombre de logements sociaux en 2018 (source : RPLS)

Communes	Nombre de logements sociaux
Massay	39
Foëcy	83
Dampierre-en-Graçay	4
Genouilly	0
Graçay	103
Méry-sur-Cher	0
Nohant-en-Graçay	0
Saint-Georges-sur-la-Prée	28
Saint-Hilaire-de-Court	30
Saint-Outrille	5
Thénioux	9
Vierzon	2077
Total	2378



Logements sociaux à Saint-Hilaire-de-Court

Un parc de logements sociaux plus important que la moyenne départementale

Sur un parc locatif de 5862 logements (source : INSEE 12 communes), le locatif social représente 36,1% soit 2117 logements à l'échelle de la communauté de communes en 2015 (selon l'INSEE). En 2018, le nombre de logements locatifs sociaux s'élèverait à 2 378 (Source : RPLS 2018)

Sur le nombre total de logements de la CC en 2015, l'intercommunalité a un taux de locatif social compris entre celui du Cher (12,6%) et celui de la région Centre-Val de Loire (14,5%), soit 12,7%.

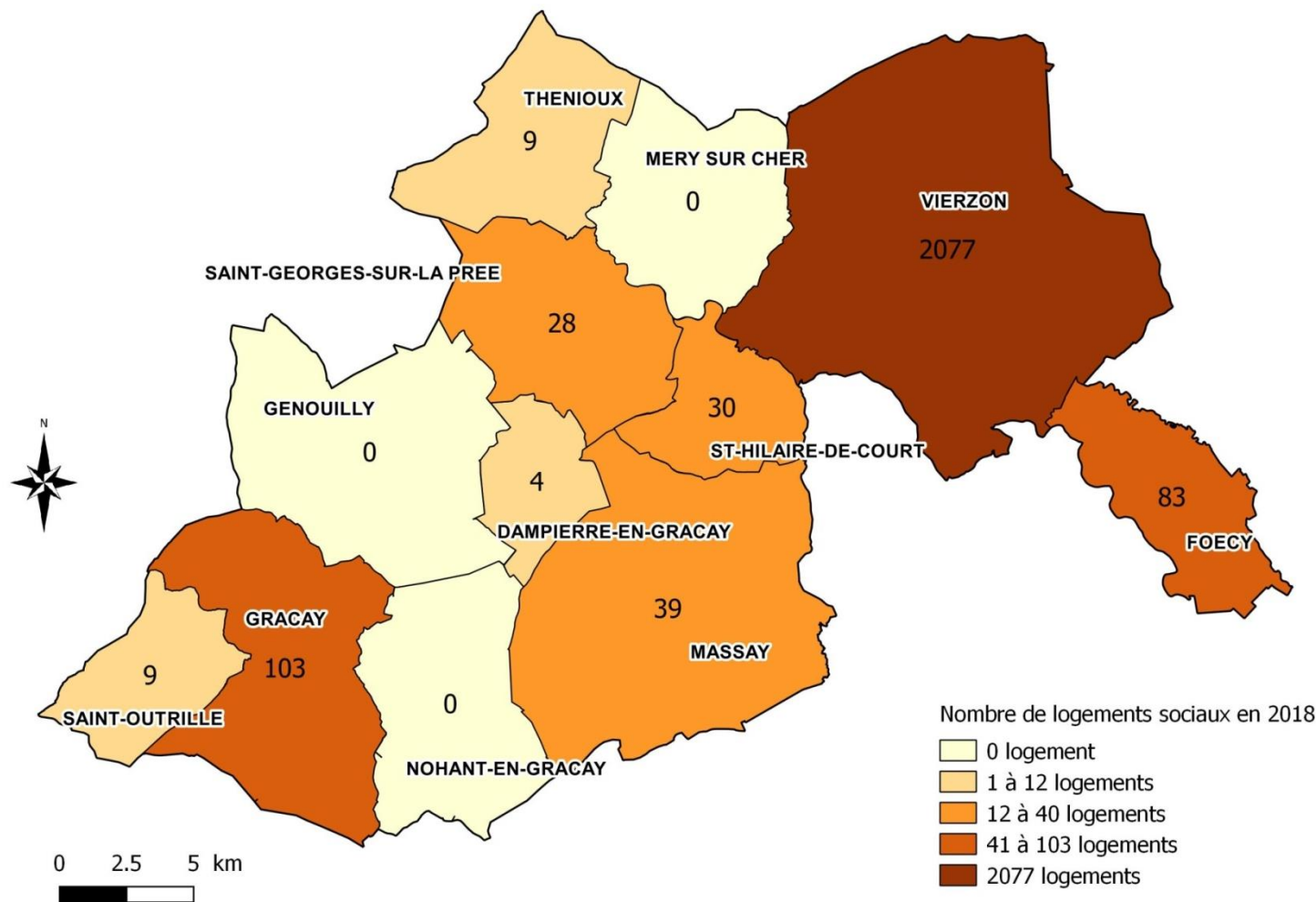
Deux bailleurs HLM sont représentés sur le territoire :

- France Loire : 1 292 logements
- Val de Berry : 1 135 logements

Le parc locatif social est essentiellement concentré sur Vierzon, qui compte 2 077 logements sociaux en 2018 (source : RPLS). Les communes de Graçay et Foëcy comptent respectivement 103 et 83 logements sociaux pour la même période. Pour les autres communes, ces chiffres baissent en fonction du nombre d'habitants. Les communes de Méry-sur-Cher, Genouilly et Nohant-en-Graçay ne dénombrent pas de logements sociaux en 2018 selon le RPLS.

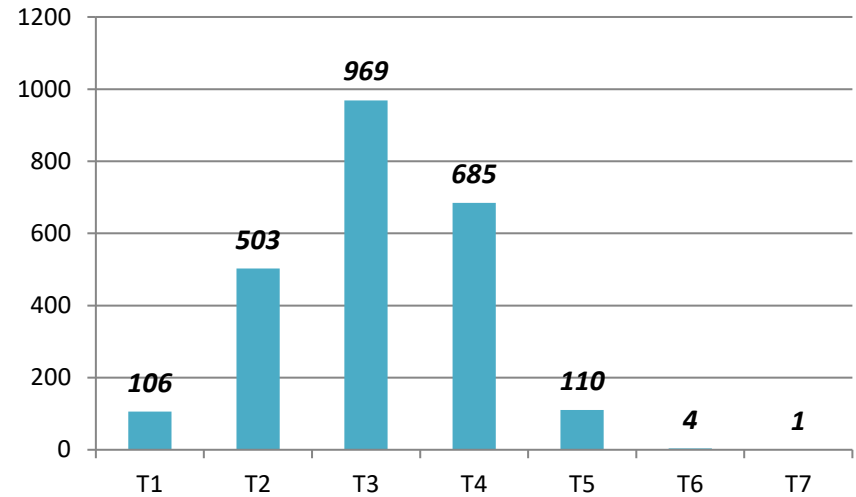
Les données RPLS 2018 font également ressortir que **55% des logements sociaux ont été mis en service avant 1975**. Le parc est donc plutôt vieillissant, ce qui soulève quelques interrogations au sujet de la qualité des logements. Malgré cela, le taux de vacance des logements sociaux en 2017 est faible, 5,2% (source : RPLS 2017/CIA, pour 10 communes de la CdC hors Foëcy et Massay).

Répartition du nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire du PLUiH
(Source : RPLS 2018)



Concernant la typologie du parc locatif social, les **T3 et T4 sont les typologies les plus représentées (70% du parc social)**, avec une **grande majorité de T3**. Les grands appartements sont donc les plus présents, alors que la conjoncture reflète une baisse de la taille des ménages (2.1 personnes par ménage en 2015 pour la CCVSB, cf Structure des ménages). Les T1 et T2 représentent 25% du parc.

Répartition des logements sociaux selon le type d'habitat (source : RPLS 2018)



La commune de Vierzon n'est pas concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU, car ne dépassant pas le seuil de population pour l'application du dispositif (cas d'une commune de plus de 3 500 habitants appartenant à une intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants devant disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025).

II.1.4. La vacance

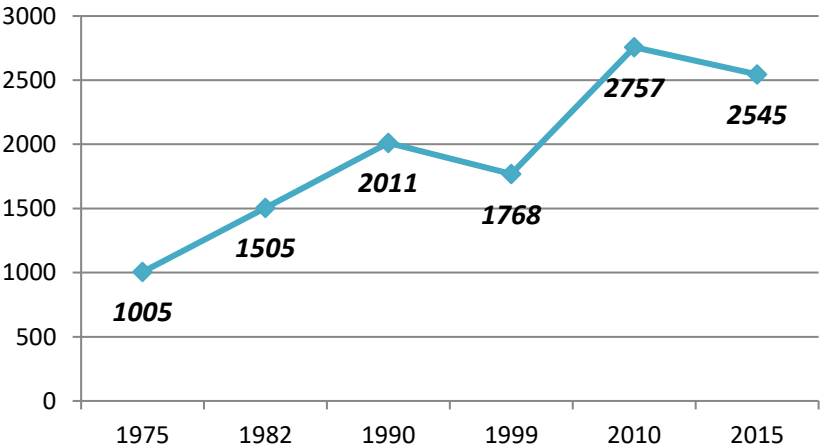
Quelques définitions de la vacance

Selon l'INSEE : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Selon les Impôts : (<https://ogp.io/definitions-logements-vacants-ressources>): Il s'agit d'appartements ou de maisons ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) et vides de meubles (ou mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation) au 1er janvier de l'année d'imposition. Ensuite, ces logements doivent être vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition.

Evolution du nombre de logements vacants entre 1975 et 2015



Une forte progression de la vacance

Le nombre de logements vacants est en forte progression depuis 1975.

Les logements vacants **représentent 12.7% du parc de logement**. Cette part est supérieure aux moyennes départementale et régionale. Vierzon a un taux de vacance équivalent en 2015 mais l'augmentation de son nombre de logements vacants depuis 50 ans explique l'évolution de celui de la CC. En effet, le nombre de logements vacants à Vierzon a été multiplié par 2.8 depuis 1975, pour passer de 736 à 2057 en 2015. Le poids de la commune est tel que la quasi-totalité de la vacance se trouve sur son territoire.

Il existe une différence entre la vacance à Vierzon et les communes périphériques. Les biens vacants ne sont pas les mêmes : les maisons de centre-bourg des plus petites communes et les logements collectifs en centre-ville à Vierzon.

L'élément le plus important et concordant à tous les territoires est **l'inadaptation de l'offre vis-à-vis de la demande**. En effet, ces logements ne correspondent plus forcément aux modes d'habiter de la population. Divers éléments sont caractéristiques de cette inadéquation : un manque de confort de certains biens (ancienneté, pas de jardins, pas de stationnement, ...), une taille des logements trop importante, des performances énergétiques non conformes aux normes actuelles, besoin de revitalisation.

De manière générale, plus un bien va rester vacant pendant une longue période, plus il va être difficile de le vendre ou de le louer car il va se dégrader. Les logements indignes classés comme tels au registre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) renforcent le taux de vacance.

2015	Part des logements vacants
Vierzon	13,7%
CC Vierzon Sologne Berry	12,7%
Département du Cher	12,2%
Région Centre-Val de Loire	9,6%

Communes	Taux de logements vacants en 2010	Taux de logements vacants en 2015
Dampierre en Graçay	2,7%	1,5%
Foëcy	8,1%	10,0%
Graçay	8,6%	9,5%
Genouilly	9,4%	12,3%
Massay	9,2%	10,4%
Méry-sur-Cher	6,6%	10,0%
Nohant en Graçay	7,7%	11,6%
Saint-Georges-sur-la-Prée	4,7%	7,5%
Saint-Hilaire-de-Court	5%	7,2%
Saint-Outrille	12,3%	13,0%
Thénieux	7,3%	9,0%
Vierzon	15,4%	13,7%
CCVSB	13,6%	12,7%
Cher	10,2%	12,2%

Ce tableau reprend le taux de vacance par commune. Le taux supérieur à la moyenne de la CC Vierzon Sologne Berry est identifié en gras

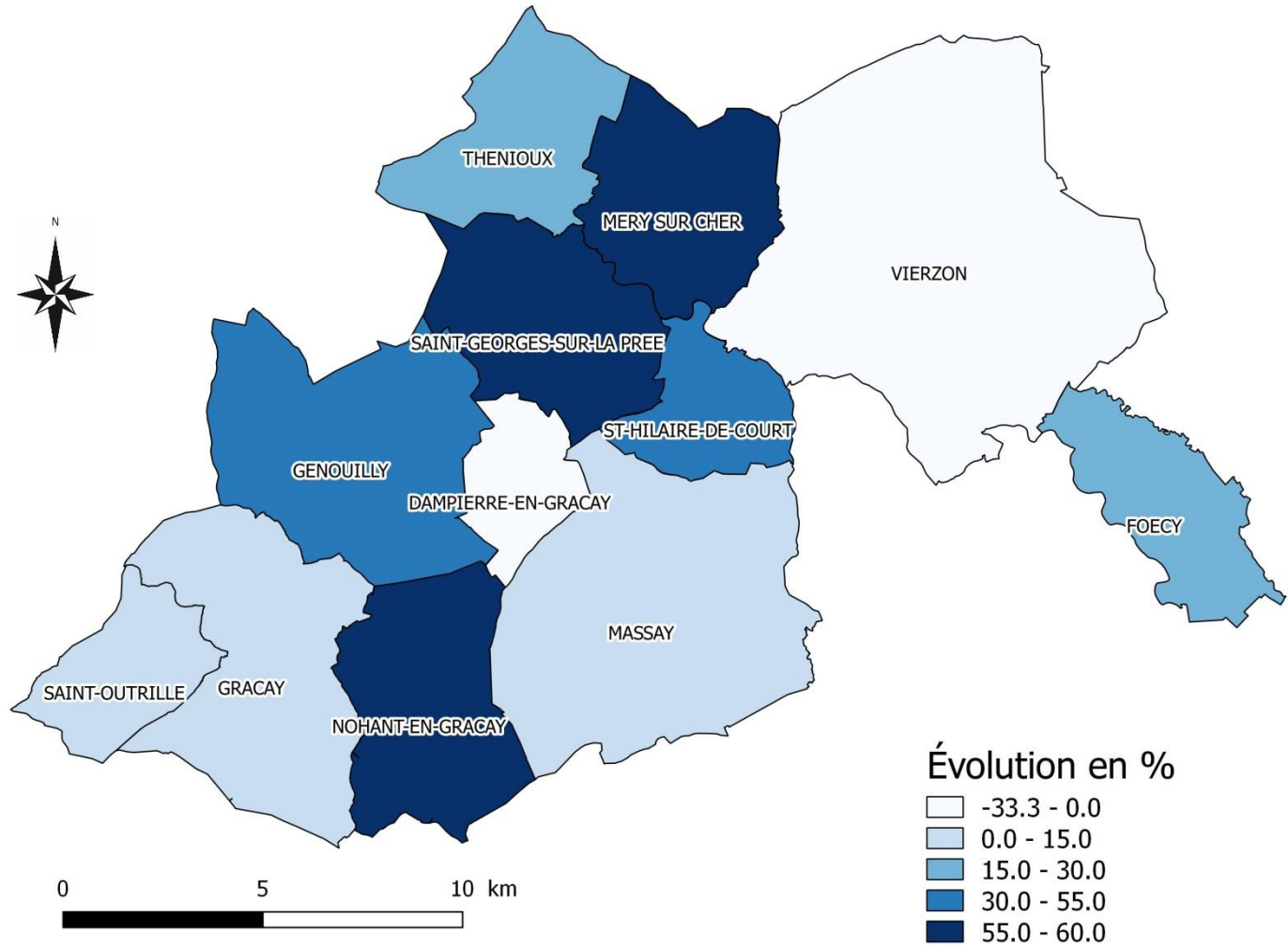
Le fait est encore une fois que le taux de vacance de la CC se calque sur celui de la commune de Vierzon, étant donné son poids en termes d'habitants et de logements.

Les autres communes ont des taux de vacance qui se trouvent en moyenne autour des 10%. Ce taux peut être préoccupant pour des petites communes dont les populations ne se renouvellent pas forcément. C'est le cas de Saint-Outrille qui est la commune la moins peuplée de la CC (211 habitants en 2015) et qui a le plus grand taux de vacance après Vierzon (13%). Celui-ci a d'ailleurs augmenté de 0.8 points depuis 2010. Ces dynamiques négatives pour des communes de ce type sont difficiles à inverser.



Exemple de vacance à Genouilly

Evolution du nombre de logements vacants entre 2010 et 2015 (en %)



Les caractéristiques des logements vacants (source : FILOCOM)

A l'échelle de la CdC, un total de 3 235 logements sont identifiés comme vacants (soit 15,1% des résidences principales).

Une différence significative par rapport aux données INSEE 2015 est observable. Elle s'explique par la base de recensement des logements vacants qui est différente. Néanmoins, la base de données Filocom permet de caractériser ce phénomène de vacance en croisant plusieurs variables (typologie de logements et périodes de construction).

Le détail des logements recensés comme vacants figure dans le tableau ci-dessous :

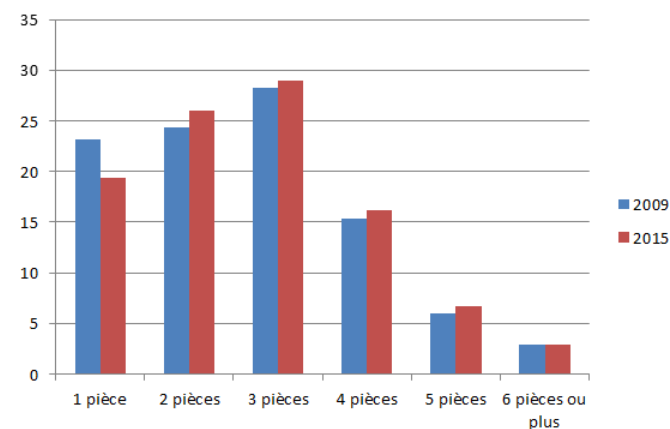
	Nbre de logements vacants	Taux vacance (en %)
Dampierre-en-Graçay	s	s
Foëcy	121	11,0
Genouilly	63	13,5
Graçay	141	14,0
Méry-sur-Cher	35	9,4
Nohant-en-Graçay	31	15,0
Saint-Georges-sur-la-Prée	37	11,1
Saint-Hilaire-de-Court	s	s
Saint-Outrille	23	13,9
Thénieux	29	8,1
Vierzon	2 651	16,4
Massay	71	8,9
CCVSB (12 communes)	3 235	15,1
Cher	23 481	12,69
Région	134 184	9,60

« s » = données secrétisée en dessous de 11 unités statistiques

Ainsi, il est fait état que **59 % des logements vacants sont du collectif** contre 41% de logement individuel (ce rapport est fortement influencé par la commune de Vierzon qui comprend une part prépondérante de logements collectifs vacants : 67%).

La majorité des logements vacants présente 3 pièces ou moins (74%), 48% ont une surface inférieure à 55 m².

Evolution de la typologie des logements vacants de 2009 à 2015 selon leur taille



Plus de la moitié des logements vacants ont été construits avant 1915 (54%) et 9% après l'an 2000 (même répartition que pour l'année 2009).

En croisant les données, 44% des logements vacants ont été construits avant 1915 et comportent 3 pièces ou moins (12% de 1 pièce, 17% de 2 pièces et 15% de 3 pièces). Les logements égal ou inférieur à 3 pièces et construits après 2000 représentent 5% (226 logements).

Des logements vacants anciens et de petites tailles

La base de données Filocom met en évidence des données sur l'état de confort des logements vacants en 2015 :

- 12% sont renseignés comme « sans confort »
- 19% présentent un « confort partiel »
- 69% sont « tout confort »

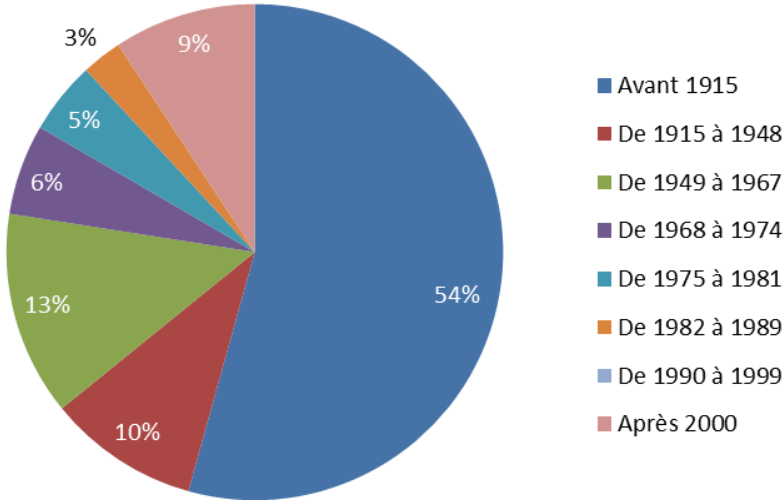
Définition des catégories de confort (selon la DGFIP) :

Sans confort = ni baignoire, ni douche, ni wc

Tout confort = baignoire ou douche, wc et chauffage central ;

Confort partiel : toutes les autres possibilités.

Logements vacants selon la période de construction (Source : Filocom 2015)



II.1.5. La lutte contre l'habitat indigne

II.1.5.1. Explication de la démarche

Source : Note méthodologique relative au PPPI, octobre 2015

L'analyse du parc privé potentiellement indigne recoupe différentes données qu'il est important d'intégrer afin de bien comprendre les résultats. Celles-ci sont issues de fichiers FILOCOM qui offrent la possibilité de croiser les caractéristiques du logement et celles des occupants. Depuis 1970, l'ensemble des logements métropolitains sont classés selon 8 catégories, du grand luxe (cat. 1) à la grande vétusté (cat. 8). Les logements classés de 1 à 5 (du plus luxueux au logement standard) sont en principe sans problème technique majeur. Les catégories 6 à 8 recensent les logements médiocres à dégradés.

Catégorie 6	« Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »
Catégorie 7	« Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène »
Catégorie 8	« Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »

Pour effectuer le croisement, le revenu des ménages est observé à partir du seuil de pauvreté FILOCOM¹. Le seuil de pauvreté correspond à la moitié du revenu net

¹ Le seuil de pauvreté Filocom correspond à 50% du revenu net médian par unité de consommation. Il n'est pas directement comparable à celui produit par l'Insee. Les valeurs sont différentes, car le seuil de pauvreté de l'Insee prend en compte l'ensemble des ressources y compris les prestations sociales alors que dans FILOCOM, seuls les revenus imposables (après abattements) sont pris en compte.

médian² annuel par unité de consommation des ménages soit en 2013, 8449 euros par unité de consommation³ et par an.

A partir de ces deux variables (catégorie/revenu), la méthode du repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970 (date de mise en place des catégories) s'il est occupé aujourd'hui par un ménage à revenus modestes (source : ANAH).

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus. Ces croisements amènent une analyse finale :

PPPI – B1	PPPI de catégorie 6 = RPP (résidences principales du parc privé) de catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom
PPPI – B2	PPPI de catégorie 7 et 8 = RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom
PPPI – B (B1+B2)	PPPI = RPP catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom + RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom
PPPI – B3 ou « noyau dur »	PPPI noyau dur = RPP de catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom

² Le revenu médian départage la population en deux effectifs égaux : la moitié de la population gagne plus que le revenu médian, l'autre moitié gagne moins.

³ L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

II.1.5.2. Niveau de confort des logements : 1469 logements privés potentiellement indignes en 2013 sur la communauté de communes (10 communes)

Source : Données Filocom 2013

Nota : Les communes de Foëcy et Massay ayant intégrées le périmètre d'étude en cours de procédure, les données seront complétées dès leur réception.

La notion d'habitat indigne recouvre celles d'insalubrité, d'indécence et d'inconfort.

Le parc privé potentiellement indigne de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry a connu une augmentation de sa part vis-à-vis du département du Cher entre 2005 et 2013 : 9.7% des PPPI du Cher se localiser sur le CC en 2005, 11.2% en 2013.

En 2013, le nombre de logements privés potentiellement indignes est estimé à **1469 logements** sur l'ensemble de la CC. En 2005, il était estimé statistiquement à 1341 logements. Sans surprise au vue de son poids dans la communauté de commune, Vierzon est la commune la plus touché par ce phénomène avec un total de 1179 logements considérés comme potentiellement indignes en 2013.

Ces PPPI représenteraient 9.6% de l'ensemble des résidences principales privées en 2013 sur le territoire de la CC. Ce chiffre est approximativement égal à la moyenne départementale 9.2%.

Il est important de faire la corrélation entre la qualité du logement aujourd'hui et sa date de construction. Le constat est que sur les 1469 logements potentiellement indignes que compte la CC, 1005 ont été construits avant 1949, soit 68.4% de l'ensemble du PPPI.

Les chiffres INSEE 2013 confirment qu'il existe un parc de logements dénués de confort sanitaire (absence de salle de bain équipée de douche ou baignoire) de l'ordre de 342 logements, soit 2.2% des résidences principales (un peu de dessous du département qui est à 2.5% en 2013).

2013	PPPI total catégorie B1	PPPI total catégorie B2	PPPI total catégorie B (B1+B2)	PPPI total catégorie B3	Total PPPI (B1+B2+B3)
Vierzon	1093	62	1155	24	1179
VSB	1225	191	1416	53	1469
Cher	6333	5244	11577	1506	13083
% VSB/Cher	19,3	3,6	12,2	3,5	11,2
Part dans total PPPI	83,4	13,0	96,4	3,6	100

2005	PPPI total catégorie B1	PPPI total catégorie B2	PPPI total catégorie B (B1+B2)	PPPI total catégorie B3	Total PPPI (B1+B2+B3)
Vierzon	642	309	951	96	1047
VSB	723	480	1203	138	1341
Cher	4913	6956	11869	1968	13837
% VSB/Cher	14,7	6,9	10,1	7,0	9,7
Part dans total PPPI	53,9	35,8	89,7	10,3	100

PPPI < 1949	PPPI total catégorie B1	PPPI total catégorie B2	PPPI total catégorie B (B1+B2)	PPPI total catégorie B3	Total PPPI (B1+B2+B3)
Vierzon	700	60	760	23	783
VSB	777	178	955	50	1005
Cher	3960	4900	8860	1377	10237

La problématique des copropriétés (source : atelier habitat 27/03)

- Difficulté d'accompagnement complexe
- Vierzon fortement impactée : plus de 152 copropriétés potentiellement fragiles.
- Il est important de pouvoir agir vite mais il est parfois difficile d'intervenir (absence de syndicats de copropriété)
- Un projet de copropriété concerné par les aides ANAH (ACACIA) – copropriété de catégorie très fragile

II.1.5.3. Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Source : Atelier habitat 27/03/2019

En lien avec les différents projets en cours à l'échelle du département et du territoire de l'intercommunalité (OPAH RU / PIG), un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) travaille sur cette question de l'habitat indigne et est piloté par le Conseil Départemental, la CAF et l'ANAH.

Son objectif est de caractériser le logement indécent/indigne/dégradé et « obliger » les propriétaires à intervenir. Ce dispositif met également en place des aides pour ces propriétaires afin qu'ils puissent en bénéficier s'ils n'ont pas les moyens de faire des travaux.

Il fonctionne sur le signalement, soit des propriétaires, soit des locataires. Si les personnes ne déclarent pas, il n'y a pas d'intervention possible. Cela peut être une difficulté si les occupants n'ont pas connaissance du dispositif. De plus, certaines personnes ne déclarent pas pour ne pas avoir à faire face à la procédure.

En 2018, l'ANAH a aidé 56 logements, jusqu'à 20 000 euros dans certains cas, à Vierzon (50% bailleurs, 50% propriétaires occupants).

Il est à noter que selon l'observatoire départemental de lutte contre l'habitat indigne en 2017, le nombre de logements privés potentiellement indignes a baissé depuis 2013, passant de 1469 à 1413. Malgré cela, le taux de PPPI de l'intercommunalité reste élevé voire augmente pour atteindre 9.8% des résidences principales.

Signalements issus de l'observatoire départemental PDLHI 2017

Commune	Nombre de signalements	Nombre pppi	Population PPPI	RPP	Taux de PPPI	Taux de signalement
Dampierre-en-Graçay	1	5	17	97	5,2%	20,0%
Genouilly	2	39	71	334	11,7%	5,1%
Graçay	11	103	199	673	15,3%	10,7%
Méry-sur-Cher	5	22	39	295	7,5%	22,7%
Nohant-en-Graçay	1	20	44	137	14,6%	5,0%
Saint-Georges-sur-la-Prée	1	15	28	223	6,7%	6,7%
Saint-Hilaire-de-Court	5	15	33	248	6,0%	33,3%
Saint-Outrille	1	18	25	111	16,2%	5,6%
Thénieux	1	21	45	277	7,6%	4,8%
Vierzon	362	1 155	2 503	11 842	9,8%	31,3%
CC Vierzon-Sologne-Berry	390	1 413	3 003	14 237	9,8%	27,6%
Cher	1 527	10 481	20 412	119 929	9,9%	14,6%

II.1.6. Un parc de résidences ancien, enjeux important pour la CC

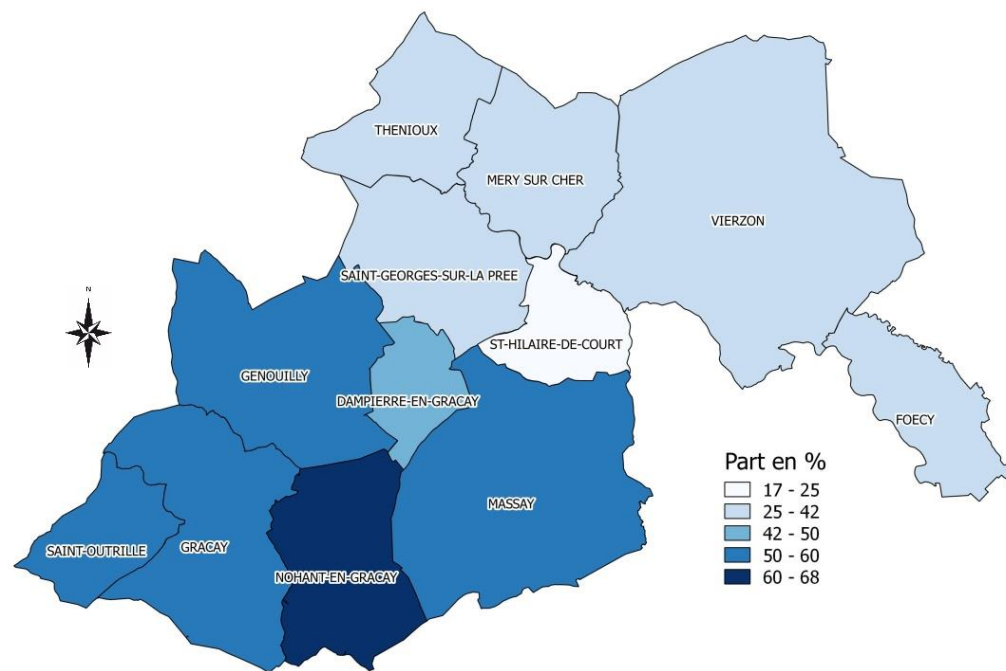
Sur le nombre de résidences principales construites avant 2013, 34,6% ont été réalisées avant 1946 et près de 90% avant 1990. Le taux de logements réalisés avant 1946 est équivalent à celui du département (34.8%).

Les constructions antérieures à 1946 représentent plus de la moitié du parc des RP dans les communes de Graçay, Genouilly, Nohant-en-Graçay, Massay et Saint-Outrille.

L'ancienneté des logements peut expliquer en partie la forte vacance sur certaines communes du secteur (Saint-Outrille, Genouilly par exemple) et la dégradation de certains logements pris en compte dans le parc privé potentiellement indigne.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2013	16533	100
<i>Avant 1919</i>	<i>3246</i>	<i>19,6</i>
<i>de 1919 à 1945</i>	<i>2479</i>	<i>15,0</i>
<i>de 1946 à 1970</i>	<i>4329</i>	<i>26,2</i>
<i>de 1971 à 1990</i>	<i>4704</i>	<i>28,5</i>
<i>de 1991 à 2005</i>	<i>951</i>	<i>5,8</i>
<i>de 2006 à 2012</i>	<i>823</i>	<i>5,0</i>

Part des résidences principales construites avant 1946



II.1.7. Les projets et actions mis en place pour intervenir sur les problématiques de l'ancienneté des logements et l'habitat indigne

▪ Actions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Source : Agence Nationale de l'Habitat

Diverses actions en faveur de l'amélioration du parc ancien sont menées à l'échelle du territoire de Vierzon et à l'échelle du département. Celles-ci ont différentes formes (OPAH, PIG, ...) et sont diligentées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) :

- OPAH RU sur le territoire de la ville de Vierzon

Enjeux de l'opération : lutter contre l'habitat indigne, lutter contre la précarité énergétique, traiter les copropriétés dégradées, lutter contre la vacance, adapter le parc existant aux nouvelles demandes et redynamiser le centre bourg.

L'objectif est d'intervenir sur 365 logements et l'ANAH finance à hauteur de 3 123 000 euros.

- PIG Lutte contre l'habitat indigne et non décent – Département du Cher, hors périmètre OPAH et des villes de Bourges et de Vierzon

Enjeux de l'opération : lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et la lutte contre la précarité énergétique.

Le périmètre d'intervention pour les logements subventionnés par l'ANAH porte sur 48 logements (30 propriétaires occupants et 18 logements propriétaires bailleurs privés et sociaux).

L'ANAH finance à hauteur de 537 150 euros ce projet.

- PIG Maintien à domicile des personnes âgées et handicapées – Département du Cher

Enjeux de l'opération : favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

L'objectif est l'amélioration de 200 logements en 3 ans (160 logements propriétaires occupants, 10 logements propriétaires bailleurs et 30 ménages aux revenus éligibles aux aides des caisses de retraite).

L'ANAH finance à hauteur de 2 088 340 euros ce projet.

▪ Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPRU – Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Source : Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Vierzon

Objectif du PNRU : « Transformer en profondeur les quartiers classés en QPV (quartier prioritaire de la ville) qui présentent une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique. [...] Ces difficultés rendent difficile l'accès aux différentes opportunités d'épanouissement qui fondent la qualité de vie en milieu urbain. [...] La rénovation urbaine a pour objet de faire évoluer ces quartiers vers des espaces urbains « ordinaires » caractérisés par la diversité des fonctions et des types d'habitat, l'ouverture et les relations avec le reste de la ville, la qualité des espaces publics.

Depuis juin 2017 (source : ANRU), L'ANRU, l'Etat, la ville de Vierzon et la communauté de communes Vierzon Sologne Berry ont signé une Convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Celle-ci intervient dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement urbain (NPRU).

Le quartier prioritaire de la ville (QPV) est le centre-ville/Clos du Roy. Il est composé de 6 ensembles géographiques inscrits dans les représentations locales du territoire (quartiers vécus) : le Clos du Roy, le Tunnel-Château, le centre-ville, le quartier de la gare, le quartier Gustave Flourens et le quartier des ponts.

Cette convention pluriannuelle énumère des objectifs poursuivis dans les quartiers au travers d'un projet territorial intégré au contrat de ville. 3 axes stratégiques :

- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement commercial et touristique
- Adapter le quartier pour favoriser le vivre ensemble en visant l'efficacité énergétique et en contribuant à la transition énergétique

- Réaliser des aménagements de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

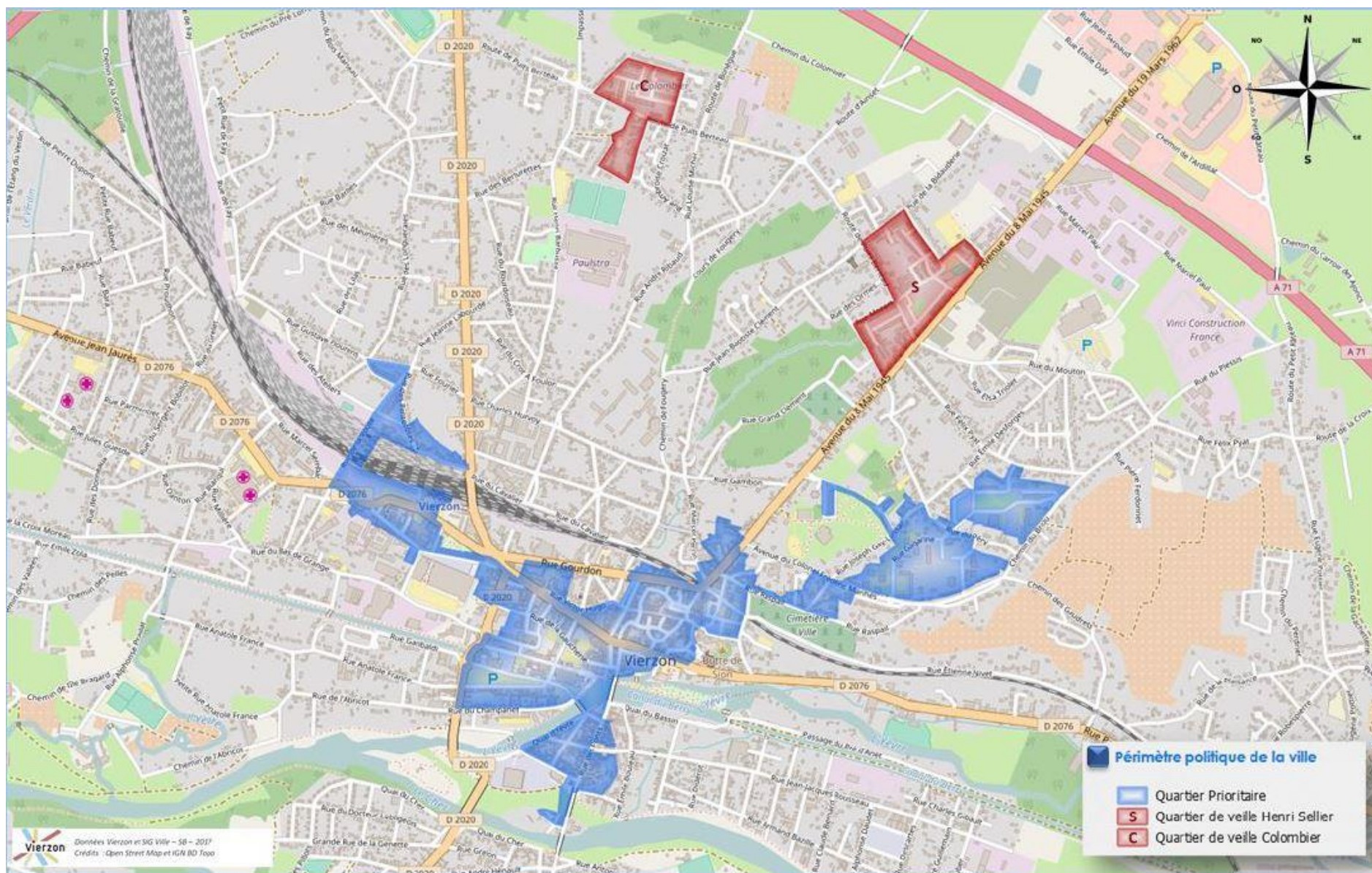
Les orientations stratégiques prioritaires sont ensuite déclinées en objectifs urbains visés par le projet de renouvellement urbain. 5 objectifs communs aux différents quartiers :

- Repenser les quartiers d'habitat social périphériques
- Permettre aux structures, associatives, culturelles, sociales de mener des actions pour les habitants
- Maintenir le tissu commercial et artisanal du centre-ville en recherchant à penser la ville de demain
- Intervenir sur l'habitat privé, afin de retrouver de l'attractivité, et d'autre part afin de limiter les processus concurrentiels au parc d'habitat social
- Permettre aux quartiers de retrouver de l'attractivité, en cherchant à s'appuyer sur les atouts présents sur le territoire, dans une logique de valorisation patrimoniale

Ceux-ci sont ensuite déclinés en objectifs opérationnels spécifiques aux différentes formes urbaines inclus dans le QPV centre-ville/Clos du Roy.

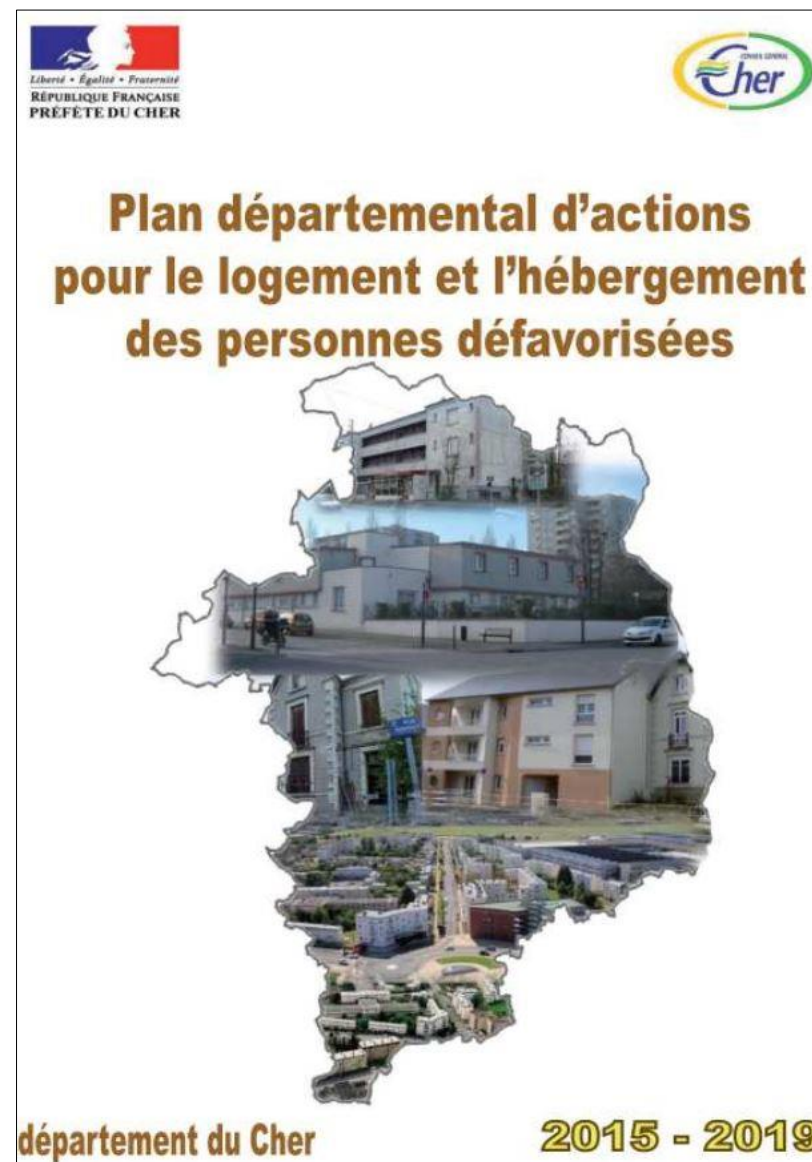
Il est important de souligner les difficultés présentes dans cet ensemble que représente le QPV centre-ville/Clos du Roy et de prendre en compte les actions mises en place afin de subvenir aux besoins. En termes d'habitat, les objectifs de transition énergétique et d'attractivité sont soulignés.

Quartier prioritaire de la ville de Vierzon identifié par l'ANRU (source : Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Vierzon)



II.2. L'HEBERGEMENT POUR LES POPULATIONS AUX BESOINS SPECIFIQUES

L'article R302-1-1 du code de la construction et de l'habitation fait mention de l'importance de l'analyse de la demande des besoins en logement, notamment de la part des populations défavorisées. Ces besoins sont répertoriés dans le cadre du **plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**. Celui-ci recense les publics concernés, affiche un bilan sur la période 2010-2014 et avance des orientations et des fiches actions pour le plan 2015 – 2019. Ce plan a été allongé pour prendre en compte également l'année 2020. Il sera donc intéressant de compléter le diagnostic et l'analyse une fois les évaluations et bilans de cette période affichés, l'analyse de la période 2010-2014 étant trop ancienne.



II.2.1. La demande en logements sociaux

Un nombre de demande en logements sociaux notable

Selon le site <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>, traitant de la demande et de l'attribution en logements sociaux, on note en 2017 que malgré les 382 logements sociaux attribués, il reste au 31 décembre, 562 demandes de logements en attente. Ces chiffres sont importants à souligner, tant sur le nombre d'attribution que sur la demande restante. En allant plus loin, cela peut mettre en évidence que l'offre de logements disponibles sur le marché ne correspond pas à la demande : logements trop grands, manque de confort, etc ...

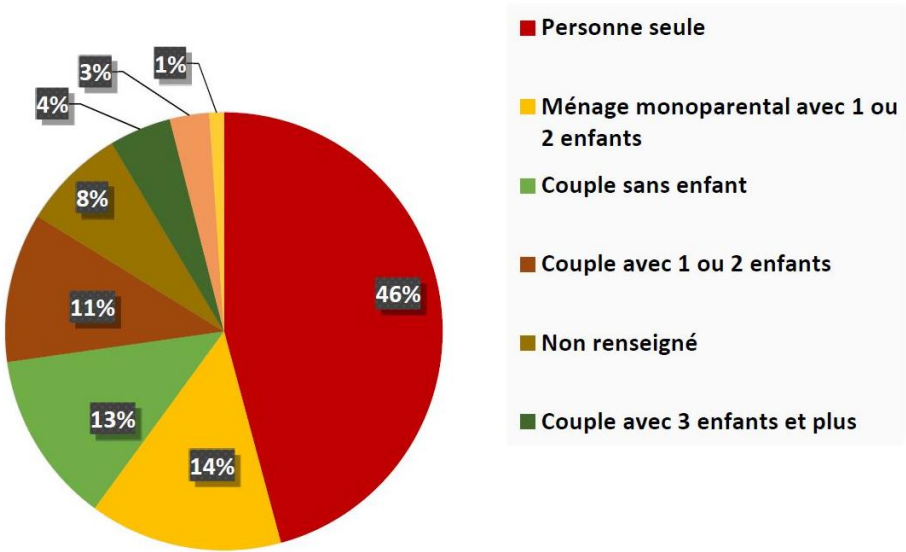
Répartition des LLS selon les organismes HLM et attribution des LLS en 2017

Communes	OPH du Cher	France Loire	Nb de demandes de logements en attente au 31/12/2017	Nb de logements attribués dans cette commune en 2017
Massay	6	33	5	6
Foëcy	18	65	11	15
Dampierre-en-Graçay		4	1	1
Genouilly				
Graçay	103		9	15
Méry-sur-Cher				
Nohant-en-Graçay				
Saint-Georges-sur-la-Prée		28	3	10
Saint-Hilaire-de-Court		30	3	7
Saint-Outrille	5		0	1
Thénieux	8	1	1	0
Vierzon	995	1131	529	327
Total	1135	1292	562	382

Les ménages du parc social en adéquation avec l'offre

Comme vu précédemment (cf II.1.3. Le logement social), le parc de logements sociaux offre en grande majorité des logements T3 à T4. Or, celui-ci ne correspond pas aux demandeurs qui sont en grande majorité des personnes seules. En effet, selon le diagnostic réalisé dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution de 2018 établi par la Communauté de communes en lien avec l'AFIDEM et l'USH de la région Centre – Val de Loire, la part des personnes seules constitue le taux le plus important sur le parc social (46%). La part des familles monoparentales sur l'intercommunalité (à 10 communes) représente 14%. Ces deux catégories sont les plus importantes dans le parc social.

Les ménages du parc social



II.2.2. Les structures d'hébergement

Source : Portraits du Cher – le parc de logements et les structures d'hébergement dans le Cher, août 2018

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violence notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est donc provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée.

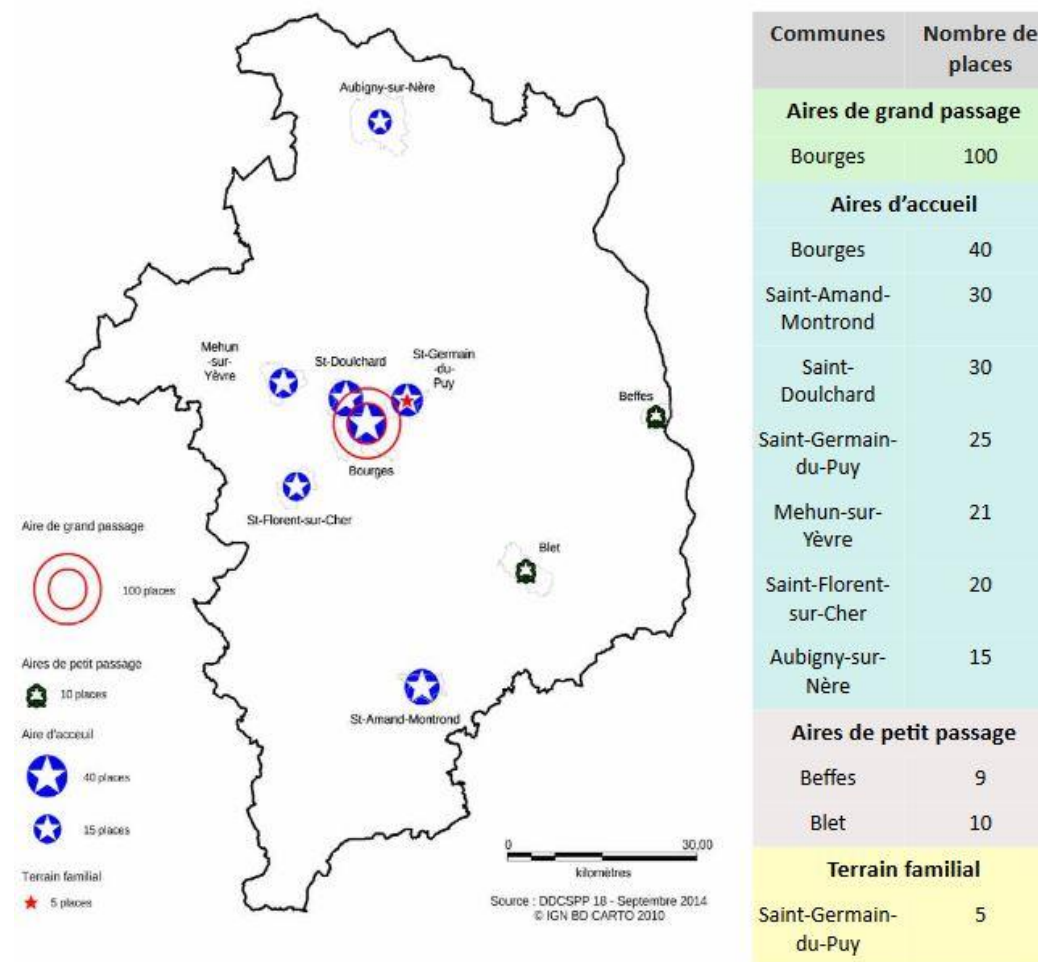
II.2.2.1. L'accueil des Gens du Voyage

Un Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2016 – 2021 est présent à l'échelle du département du Cher. Celui-ci met en évidence les aires d'accueil des gens du voyage. Il n'existe pas d'espace d'accueil pour les gens du voyage sur le territoire de la CCVSB.

L'atelier habitat du 27 mars 2019 a néanmoins révélé un besoin avéré pour accueillir cette population sur la commune de Vierzon. Un phénomène de sédentarisation des gens du voyage a lieu dans le centre de Vierzon, souvent dans des biens en très mauvais état.

Il n'existe pas de données officielles, toutefois l'association Cher-Tsiganes recense 443 familles suivies domiciliées et non domiciliées ainsi que 452 familles reçues et 190 rencontrées sur le territoire.

L'accueil des gens du voyage en 2018 sur le département du Cher



Source : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2016-2021

II.2.2.2. L'hébergement d'urgence et temporaire

Sur le département, l'hébergement d'urgence est essentiellement situé à Bourges.

Selon la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations du Cher ne répertorie pas d'hébergement d'urgence sur la Communauté de communes de Vierzon Sologne Berry.

Il n'existe pas de CHRS sur le territoire, il existe une maison relais/pension de famille qui est déjà saturée.

II.2.2.3. Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)

Selon le Rapport sur la situation de l'habitat et de l'hébergement en région Centre-Val-de-Loire 2016, il existe 3 CHRS dans le Cher situés à Bourges.

Il n'existe pas de CHRS sur le territoire, il existe une maison relais/pension de famille qui est déjà saturée.

II.2.2.4. Les résidences sociales

Les résidences sociales sont des catégories de foyers-logements, dont la vocation est de trouver une solution temporaire de quelques mois qui devrait déboucher sur l'accès à un logement ordinaire de droit commun.

Le Portrait du Cher du département ne recense pas de résidences sociales à Vierzon, mais à Bourges et Saint-Amand-Montrond.

II.2.2.5. Les foyers de travailleurs migrants non transformés en résidence sociale (FTM)

Le département du Cher dispose de 2 FTM situé à Bourges et à Vierzon :

- Bourges Boule d'Or avec 13 logements proposés
- Vierzon Résidence du Berry avec 27 logements

Ces entités sont gérées par l'ADOMA, le premier opérateur national du logement accompagné. Cette entreprise loge ou héberge plus de 88 000 personnes en difficulté qui ne peuvent accéder à un logement de droit commun : jeunes en insertion, travailleurs précaires, bénéficiaires de minima sociaux, travailleurs migrants, familles monoparentales ...

II.2.2.6. L'accueil des demandeurs d'asile

L'ADOMA gère également le Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) à Vierzon de 130 places et l'AT-SA de 39 places. Ceux-ci sont au cœur d'enjeux primordiaux dans notre société contemporaine. Les demandeurs d'asile accueillis et hébergés sont accompagnés dans leur vie future : les enfants sont scolarisés et à la sortie des Centres les familles peuvent bénéficier des demandes de logements sociaux.

L'Association « le Relais » gère également un Centre d'accueil et d'orientation de 42 places à Vierzon.

II.2.2.7. Les logements étudiants

Le territoire de la CdC accueille 2 internats au sein des lycées Edouard Vaillant et Henri Brisson permettant d'héberger les étudiants en étude professionnelles type BTS.

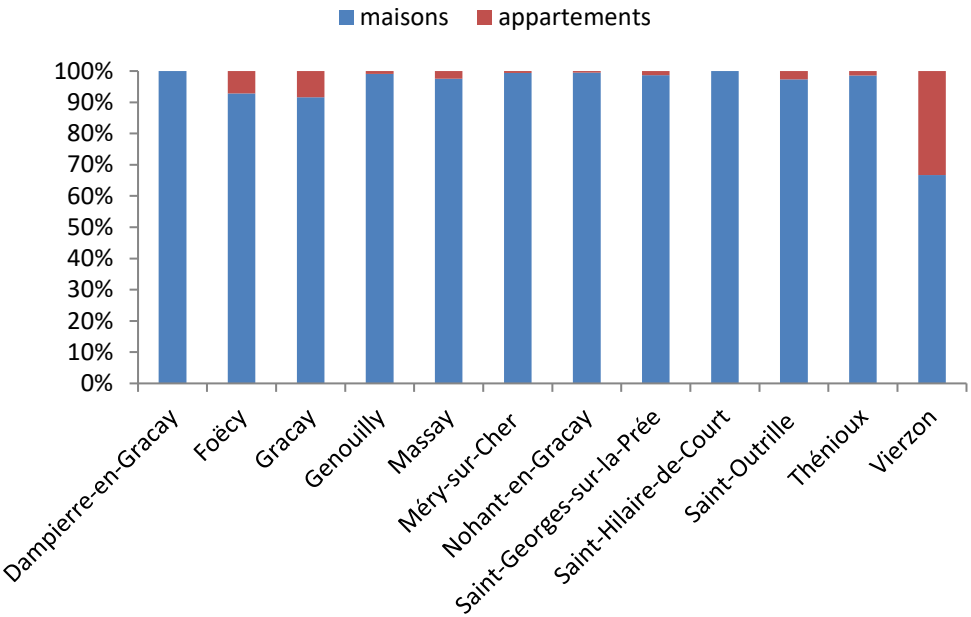
Depuis la rentrée scolaire de 2019, les 30 étudiants internes en BTS du lycée Henri Brisson sont logés au sein de l'internat du lycée Edouard Vaillant, faute de places suffisantes.

II.2.2.8. Autres établissements d'accueil

Il existe d'autres établissements d'accueil sur la Communauté de communes : 7 établissements d'accueil de personnes handicapées (Cf. V. Equipements et services) et 5 EHPAD sur le territoire (Cf. V. Equipements et services). Un PIG sur le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées est également en cours (Cf. II.1.7. Les projets et actions mis en place pour intervenir sur les problématiques de l'ancienneté des logements et l'habitat indigne).

II.3. LES EVOLUTIONS DU MARCHE IMMOBILIER LOCAL

II.3.1. Un marché porté par la maison individuelle et les grands logements



Source : INSEE 2015

Une grande majorité de maisons individuelles

En 2015, le parc de résidences principales est constitué à 72% de maisons. Ce chiffre est largement influencé par la ville de Vierzon est le pôle structurant du territoire.

Néanmoins, le territoire de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry est en grande majorité rural, avec des petites communes structurées autour de leur bourg. Historiquement, cela explique que les communes sont équipées en grande majorité de maisons individuelles.

Vierzon, qui représente le pôle urbain de la CC, est dotée de 33% d'appartements, soit 1/3 des logements. Le fait est qu'à une période, la commune de Vierzon a connu une évolution importante lors de laquelle des logements collectifs se sont développés.

On peut souligner que les communes « intermédiaires », comme Foëcy et Graçay, ont en leur sein respectivement 7.1 et 8.4% d'appartements. La taille et l'hégémonie des communes jouent un rôle important dans le développement foncier et de population et donc, dans le besoin ou non de logements de plus petites tailles, en collectif, etc ...

Résidences principales selon le nombre de pièces dans la CC en 2015 (%)

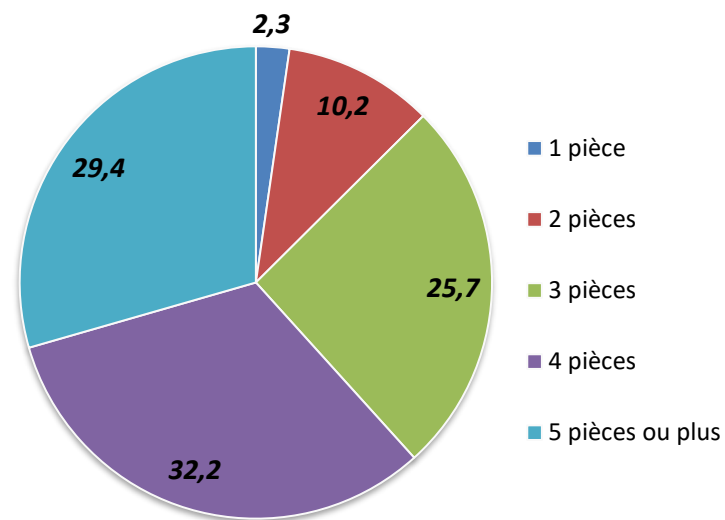
	2015	%
Ensemble	16707	100
1 pièce	381	2,3
2 pièces	1710	10,2
3 pièces	4296	25,7
4 pièces	5375	32,2
5 pièces ou plus	4911	29,4

Des maisons de grande taille en inadéquation avec les évolutions de la structure des ménages

Une moyenne de 3.9 pièces est recensée en 2015 au sein des résidences principales de la communauté de communes à 10 (4,3 pour les maisons, 2.9 pour les appartements). Si l'on ajoute Foëcy et Massay, cette moyenne augmente car leurs moyennes sont respectivement de 4,3 et 4,4 pièces par résidences principales.

Cette tendance interroge sur l'adéquation entre la taille des ménages (en diminution, cf partie Structure des ménages) et la taille relativement élevée des logements. Il est à souligner que plus de 60% des logements font 4 pièces ou plus.

Comme vu précédemment, la taille des ménages en 2015 a atteint une moyenne de 2.1 personnes sur l'ensemble de la CCVSB (Foëcy et Massay incluses). On peut se poser la question donc de ce que recherchent les habitants et futurs habitants. Est-ce que les grandes maisons sont encore représentatives de ce que recherche la majeure partie de la population ? Est-ce qu'il serait possible d'intervenir sur ces biens existants et les transformer pour répondre à la demande ? Ces interrogations sont bien évidemment à prendre en compte dans l'analyse de l'habitat.



II.3.2. Les prix de l'immobilier

Comparaison des prix des biens immobiliers et du foncier sur la période Janvier 2017 à Décembre 2018 (selon immobilier.notaires.fr)

	maisons anciennes (médian en €/m²)	maisons neuves (médian en €/m²)	appartements (médian en €/m²)
Cher (18)	980	1500	3310 (CVL)
CC Vierzon Sologne Berry	810	1500 (Cher)	570
Vierzon	790	1500 (Cher)	570
Bourges	1310	1500 (Cher)	3310 (CVL)
Châteauroux	1100	1460 (Indre)	3310 (CVL)
Blois	1500	1610 (Loir-et-Cher)	2390

Départements	terrains (médian €/m²)
Cher (18)	30
Indre (36)	20
Loir et Cher (41)	30
Loiret (45)	80
Nièvre (58)	20
Allier (03)	20

Ville et EPCI	terrains (médian €/m²)
CC Vierzon Sologne Berry	30 (Cher)
Vierzon	30 (Cher)
CA Bourges +	50
Bourges	70
Blois	60
Châteauroux	50
Romorantin- Lanthenay	30
Nevers	40

Des prix de l'immobilier inférieurs à la moyenne départementale

De manière générale, il apparaît que les prix de l'immobilier sont moins élevés que ceux constatés à l'échelle départementale. Les écarts sont significatifs sur les coûts au m² notamment sur les prix des maisons anciennes : 980 €/m² pour le Cher contre 800 €/m² pour CCVSB. Cet écart s'explique par les coûts du m² plus élevés des biens immobiliers à Bourges. Les prix de l'immobilier à Vierzon sont moins élevés que dans des agglomérations voisines.

A noter que les coûts en italique représentent des moyennes départementales ou régionales (CVL-Centre Val de Loire) à la vue du trop faible nombre de ventes sur la période. Cela montre notamment que le marché des maisons neuves dans la région et ses alentours est peu dynamique et que le nombre de terrains vendus sur la CCVSB est également peu élevé sur la période.

Enfin, il est important de souligner que le département du Cher est dans la moyenne des prix des terrains et que mis à part le Loiret avec Orléans, les prix sont équivalents aux départements voisins.

II.3.3. Le marché de l'immobilier selon les professionnels de l'immobilier à Vierzon

Un marché qui reste attractif

▪ Marché des transactions

Selon les professionnels de l'immobilier à Vierzon (cf atelier habitat mars 2019), le marché de l'immobilier reste attractif car les prix pratiqués sont bas et que la diversité des biens proposés est intéressante.

Les principaux freins relevés sont bancaires. En effet, les non-réussites des transactions sont souvent dues à la réticence des banques. Cependant, les biens à réhabiliter sont de plus en plus prisés et mieux financés par les banques (prêt à taux 0 dans l'ancien notamment). Néanmoins, la vétusté de certains biens peut constituer un frein aux transactions.

Les prix moyens de vente :

- Maison 80 à 100 m² : environ 80 000€
- Appartement T2/T3 : 20 000 à 30 000€
- Construction neuve hors terrain : 110 000€ à 120 000€ pour environ 110 m².

Les constructions neuves perdent en attractivité. Les normes trop contraignantes et formalités administratives trop longues ont souvent raison des futurs acquéreurs. Les futurs acheteurs recherchent de plus en plus du bâti ancien avec des travaux à faire (également mieux financé par les banques).

La moyenne de la superficie des terrains a également tendance à baisser, les usagers ne veulent plus entretenir de grands terrains, notamment en ville. On approche une moyenne de 600/700 m² de terrain pour un pavillon à Vierzon.

Concernant les résidences secondaires, le marché n'est pas très important en ville centre et un peu plus actif en communes rurales. Les biens recherchés sont des longères rénovées ou avec quelques travaux.

▪ Marché des terrains à bâtir

Les communes les plus prisées de la CC sont Vierzon et Foëcy et aux alentours Méreau et Vignoux-sur-Barangeon. Les usagers recherchent la présence de services de proximité et un accès direct aux axes de communication.

En termes d'emplacement plus précisément, les acheteurs préfèrent éviter les lotissements avec des espaces communs en gestion privative. Les superficies recherchées sont en général aux alentours de 800 à 1000 m² intramuros.

▪ Marché locatif

Les profils des locataires présents sur la communauté de communes sont bien déterminés. Ce sont en majorité des jeunes en décohabitation, des personnes seules après embauche, des couples en 1^{ère} installation et des familles recomposées avec plusieurs enfants.

Les produits recherchés sont donc variables en fonction des situations de chaque futur locataire. Cela va du T1 au T4 et quelques demandes non satisfaites en grand logement (T5 et T6) pour certaines familles recomposées qui n'ont pas les moyens d'en acquérir. Le secteur le plus recherché est le centre-ville élargi/secteur de la gare.

Durant l'atelier habitat, il a été relevé le manque d'une offre en logements locatifs privés et meublés dans les communes rurales. Ce constat a pour effet de perturber le parcours résidentiel en n'offrant pas d'autre alternative que l'achat pour des jeunes ménages souhaitant s'installer sur le territoire.

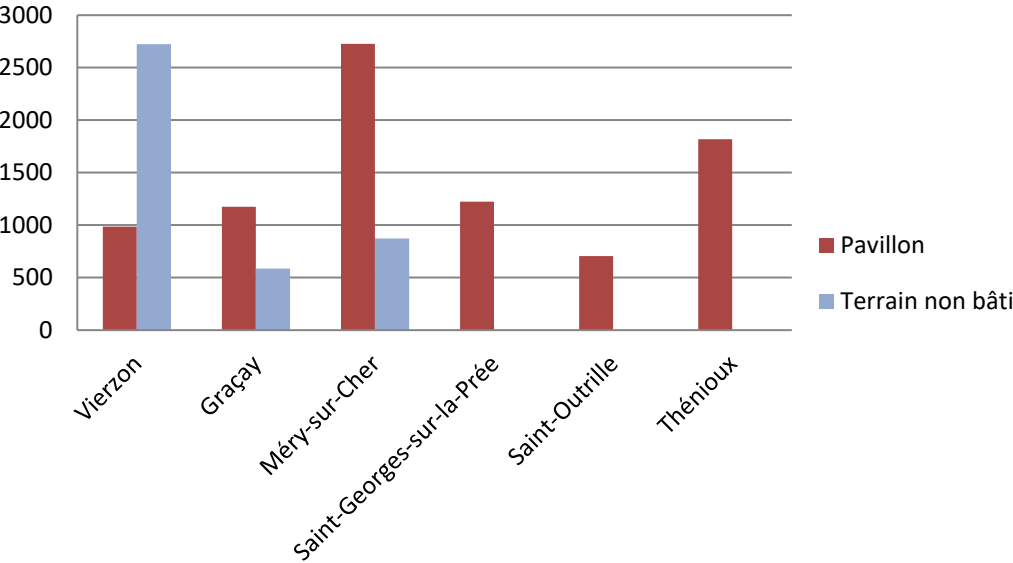
En complément de ces éléments, l'étude du registre des DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) en 2018 permet de mettre en évidence le nombre de transactions ainsi que la superficie moyenne des biens vendus (pavillons et terrains à bâtir).

Seules les communes de Vierzon, Graçay, Méry-sur-Cher, St Georges de la Pré, St Oustrille, Thénieux ont instauré le droit de préemption urbain sur leur territoire. L'analyse des données ne peut donc être que partielle.

Un total de 592 transactions ont été réalisées sur les communes nommées ci-dessus en 2018, dont 550 pour la seule ville de Vierzon.

L'analyse des surfaces moyennes de vente pour les maisons individuelles permet de mettre en évidence une surface en m² plus petite de la ville de Vierzon en comparaison avec les autres communes (moyenne inférieure à 1000 m²). A contrario, les 59 transactions réalisées sur des terrains à bâtir, une surface moyenne de 2 724 m² est identifiée pour Vierzon.

Surface moyenne des pavillons et des terrains non bâtis en 2018 (en m²)



	Vierzon	Graçay	Méry-sur-Cher	Saint-Georges-sur-la-Prée	Saint-Oustrille	Thénieux
Pavillon						
Nombre	341	14	6	5	3	3
Surface moyenne en m²	987	1175	2728	1224	707	1818
Terrains non bâtis						
Nombre	59	1	4			
Surface moyenne en m²	2724	586	873			

II.4. SYNTHÈSE ET ENJEUX

Plusieurs données importantes sont à retenir quant à la thématique de l'habitat sur le territoire de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry :

- Un parc de logement qui se renouvelle lentement (prédominance des logements anciens, 1/3 des résidences construites avant 1946)
- Une taille importante des logements : 60% des résidences font 4 pièces ou plus, en inadéquation avec la tendance à la baisse de la taille de ménages.
- Part des logements en location importante : 35.1%
- 12.7% de logement locatif social
- Part des logements vacants en augmentation depuis 1975 (12,7% chiffres INSEE 2015), une part importante de logements vacants caractérisés par leur ancienneté et leur petite taille
- Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) représentant presque 10% du parc privé en 2013
- Plusieurs types d'actions mises en place en faveur de la politique du logement (ANRU, ANAH)
- Un marché de l'immobilier présentant des prix bas attractifs pour l'installation de nouveaux ménages
- Des caractéristiques de certains logements qui ne correspondent plus à la demande actuelle : logement trop grand, manque de confort, logement énergivore....
- Une demande de sédentarisation des gens du voyage dans le centre-ville de Vierzon

ATOUTS/OPPORTUNITES	CONTRAINTES/MENACES
• 2ème pôle du département en termes de logement. • Une majorité de propriétaire et une offre de logement à bas prix, signe d'attractivité pour le territoire. • Des programmes et projets en cours pour intervenir sur les problématiques de l'ancienneté des logements et l'habitat indigne (ANRU, ANAH).	• Un parc de logements relativement ancien. • Une majorité de logements de grandes tailles non adaptés au profil des ménages (majorité de ménage d'une personne). • Une vacance importante et en hausse dans le parc de logement, touchant en particulier les logements anciens et de petite taille. • Une forte représentation du PPPI (10% du parc privé en 2013). • Un manque d'offre en logement locatif dans les communes rurales, ne facilitant pas le parcours résidentiel des ménages.

Enjeux

>> Le rééquilibrage du parc de logement (augmentation des résidences principales) passant par la reconquête d'une partie des logements vacants et potentiellement indignes ;

>> La définition d'une offre de logements adaptée à la demande de la population résidente (personnes âgées, jeunes couples, etc.) et aux besoins spécifiques (logements étudiants, sédentarisation des gens du voyage) ;

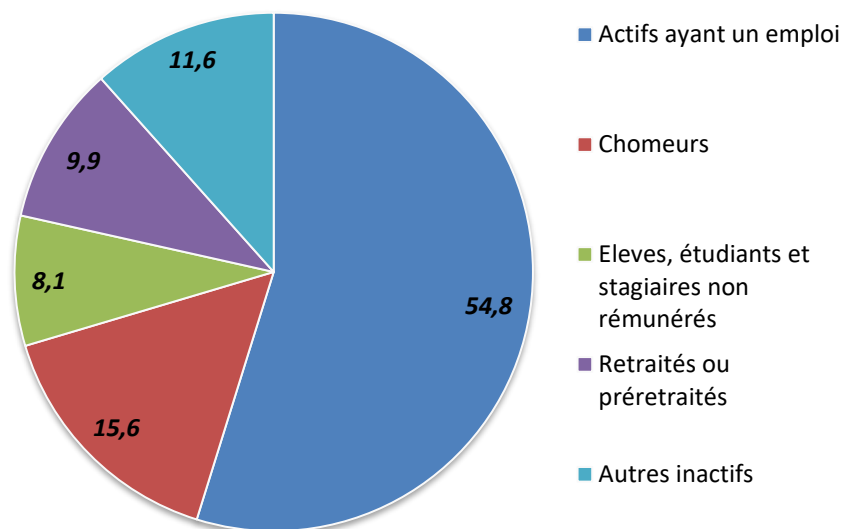
>> Une diversification de l'offre en logements sur le territoire (notamment locatif) pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets ;

>> Le soutien à la production en logements sociaux, en visant une amélioration qualitative de l'offre ;

>> Le soutien aux programmes et projets mis en place pour intervenir sur les problématiques de l'ancienneté des logements et l'habitat indigne ;

>> Une structure du développement de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité, en répartissant l'effort de construction sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins.

Population âgée de 15 à 64 ans par type d'activité en 2015 en %



III. EMPLOI & ECONOMIE

III.1. LA POPULATION ACTIVE

Une population active plus importante que le nombre d'emplois dans la zone

Avec 11557 emplois comptabilisés en 2015, la CC Vierzon Sologne Berry se positionne en seconde position à l'échelle du département du Cher après la CA Bourges Plus.

Sur les 18476 personnes âgées de 15 à 64 ans que compte la CC, les actifs ayant un emploi représentent 54,8%. Ce ratio est inférieur de celui du département (62,8%).

Pour rappel, la population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou qui en recherche un.

La part des chômeurs représente 15,6% des 15-64 ans, ce ratio étant bien plus élevé que celui du Cher et de la région Centre Val de Loire, qui ont respectivement 10,5% et 9,6% de chômeurs.

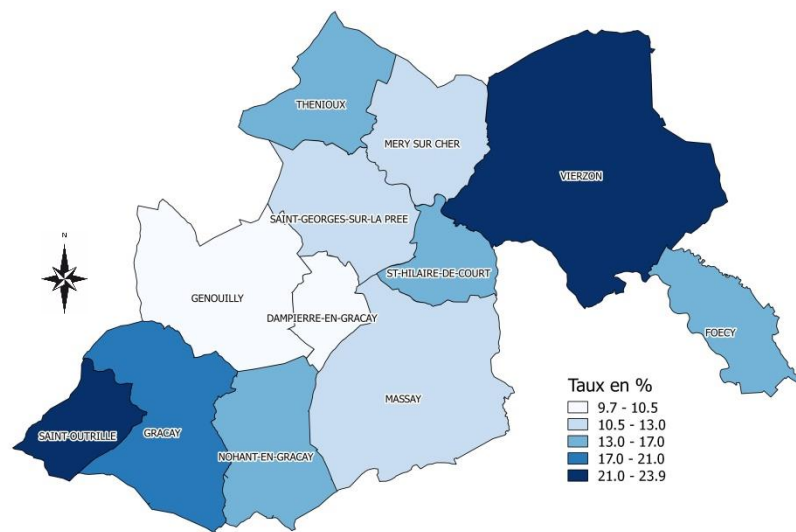
Avec 9,9%, la part des retraités est en baisse (-2,6 points entre 2011 et 2015) et est inférieure aux moyennes départementale (11,5%) et régionale (10,3%).

Définition :

- *Part des chômeurs : Nombre de chômeurs / Population âgée de 15 à 64 ans*

- *Taux de chômage : Nombre de chômeurs / Actifs ayant un emploi + nombre des chômeurs = taux de chômeurs parmi la population active*

Taux de chômage en 2015

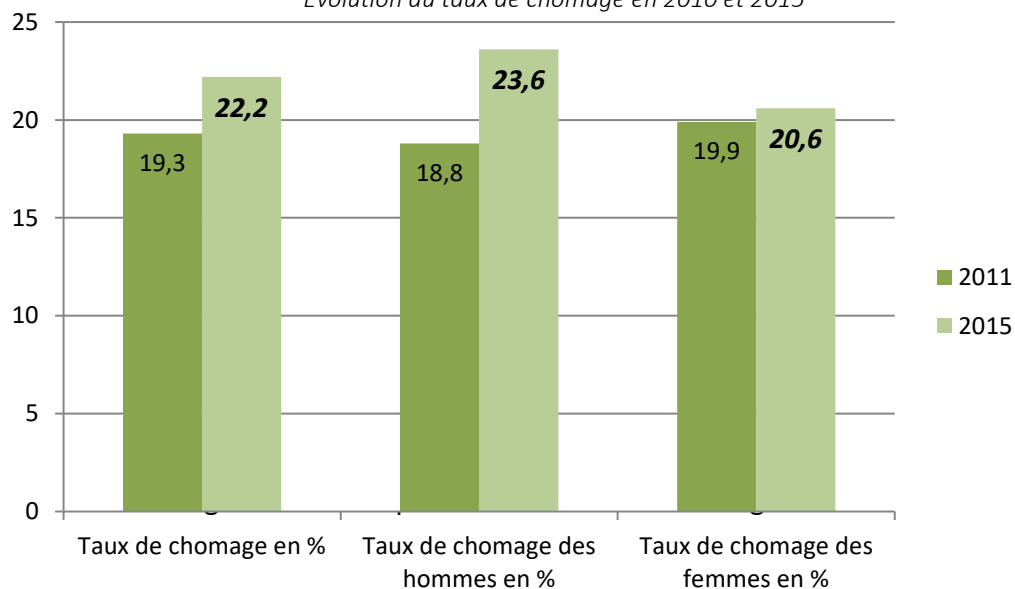


Un taux de chômage en hausse mais qui suit la tendance départementale (+2.5 points en 2015).

Les communes de Vierzon (23.9%) et Saint-Outrille (22.5%) sont les plus touchées. Il est à noter que seulement deux communes sur les douze de la CC ont des taux de chômage inférieurs à 10% : Dampierre-en-Graçay et Genouilly.

Seulement 2 communes ont vu leur taux de chômage baissés entre 2010 et 2015, il s'agit de Genouilly et Méry-sur-Cher. Les augmentations sont plus préoccupantes pour Vierzon et Saint-Outrille, respectivement +4.8 points et + 10.2 points.

Evolution du taux de chômage en 2010 et 2015



Communes	Taux de chômage 2010 (%)	Taux de chômage 2015 (%)	Taux d'évolution (%)
Dampierre en Graçay	6,9	9,7	2,8
Foëcy	11,4	14,6	3,2
Graçay	17,1	19,9	2,8
Genouilly	11,5	9,9	-1,6
Massay	9,1	11,7	2,6
Méry-sur-Cher	11,2	11,1	-0,1
Nohant en Graçay	11,8	14,4	2,6
Saint-Georges-sur-la-Prée	10,7	10,8	0,1
Saint-Hilaire-de-Court	11,7	13,2	1,5
Saint-Outrille	12,3	22,5	10,2
Thénioux	12,8	13,2	0,4
Vierzon	19,1	23,9	4,8
CC VSB	19,3 (2011)	22,2	2,9
Cher	11,8	14,3	2,5
Centre Val de Loire	10,7	13	2,3
France	12,1	14,2	2,1

Une majorité d'ouvriers et d'employés

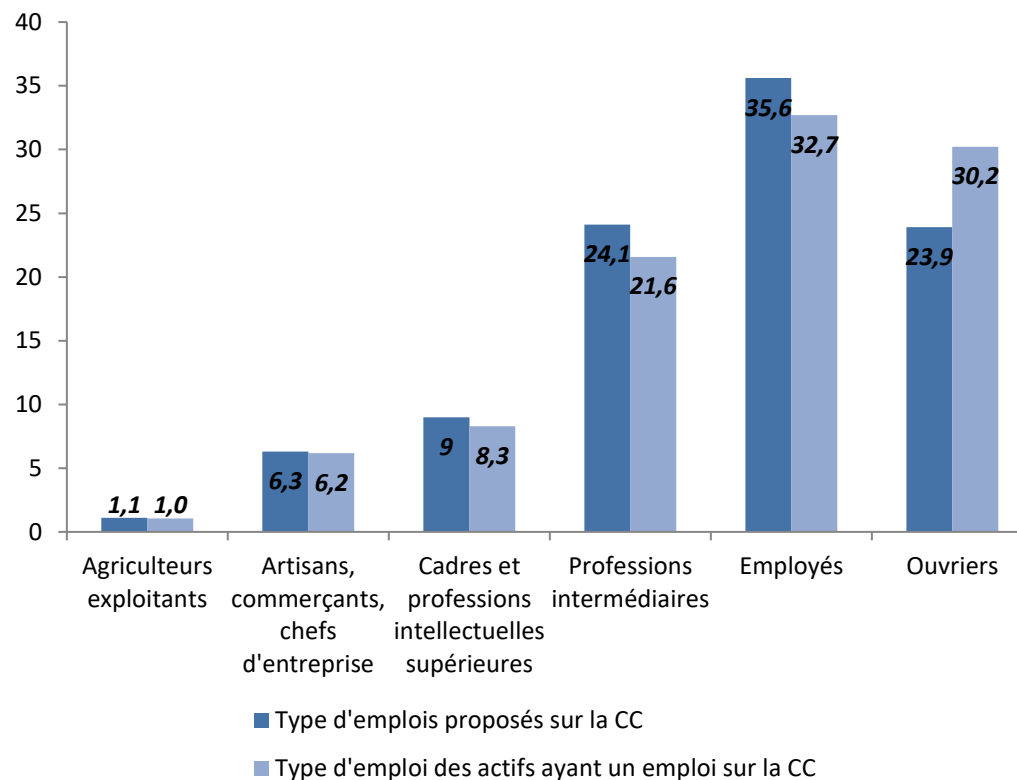
Une comparaison entre les emplois proposés à l'échelle de la CC et les emplois qu'occupent les actifs résidents permet de comprendre que les emplois proposés sur le territoire sont en cohérence avec ceux qu'occupent les actifs de la CC, mis à part pour les ouvriers dont la population reste importante malgré le nombre d'emplois en baisse.

Les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires sont les plus représentés.

On constate cependant que le tertiaire propose davantage d'emplois d'employés, de professions intermédiaires, de cadres et professions intellectuelles supérieures, d'artisans-commerçants-chef d'entreprise et d'agriculteurs qu'il n'y a d'actifs dans ces catégories, inversement pour les ouvriers. Les emplois ouvriers sont sous représentés malgré l'importance de cette catégorie dans la population active de la CC. Ce phénomène peut expliquer la montée du taux de chômage si la population ouvrière ne peut subvenir à ses besoins en termes d'emplois.

Ce manque d'emplois Ouvriers peut s'expliquer également par le fait que la commune de Vierzon a un passé industriel important mais que l'évolution de la structure des métiers tend vers l'activité tertiaire et de commerce. Cette évolution est confirmée par le nombre d'emplois Employés et Professions intermédiaires.

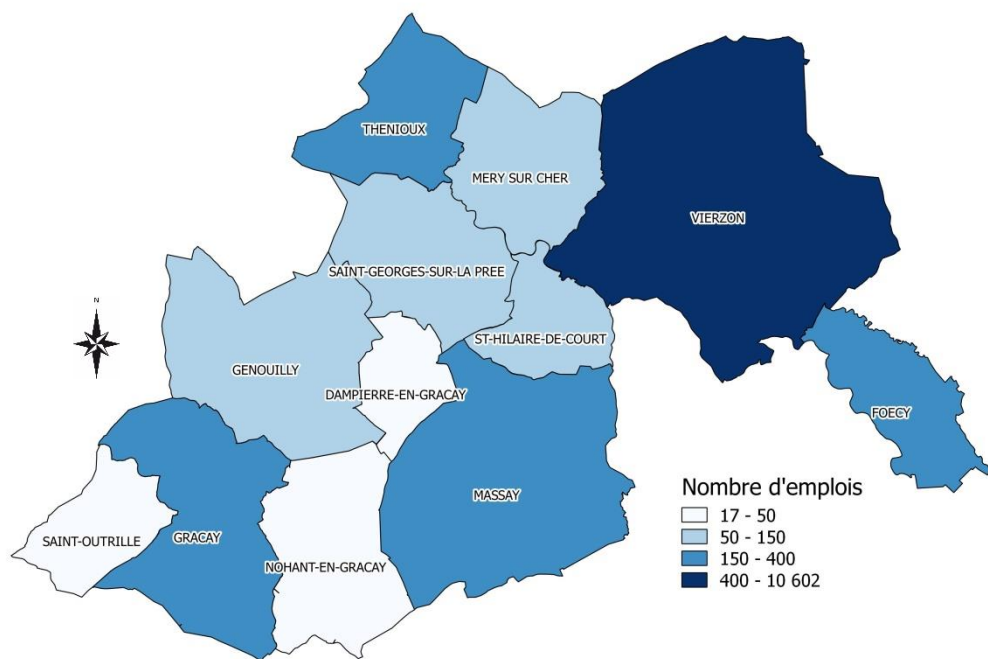
Emplois des actifs et emplois proposés par catégories socioprofessionnelles sur la CCVSB en 2015 (en %)



Emplois et activités dans la CC de Vierzon Sologne Berry

	2010	2015
Indicateur de concentration d'emploi	112,7	112,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus	48	48,5

Nombre d'emplois par communes en 2015



III.2. LES EMPLOIS

Une attractivité économique inexploitée

Le nombre d'emploi dans la zone a diminué fortement de 2010 à 2015 (-500 emplois). Ce chiffre est important et entraîne donc une baisse du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il renseigne sur l'attractivité économique d'un territoire, plus cet indicateur est proche ou supérieur à 100, plus le territoire est attractif.

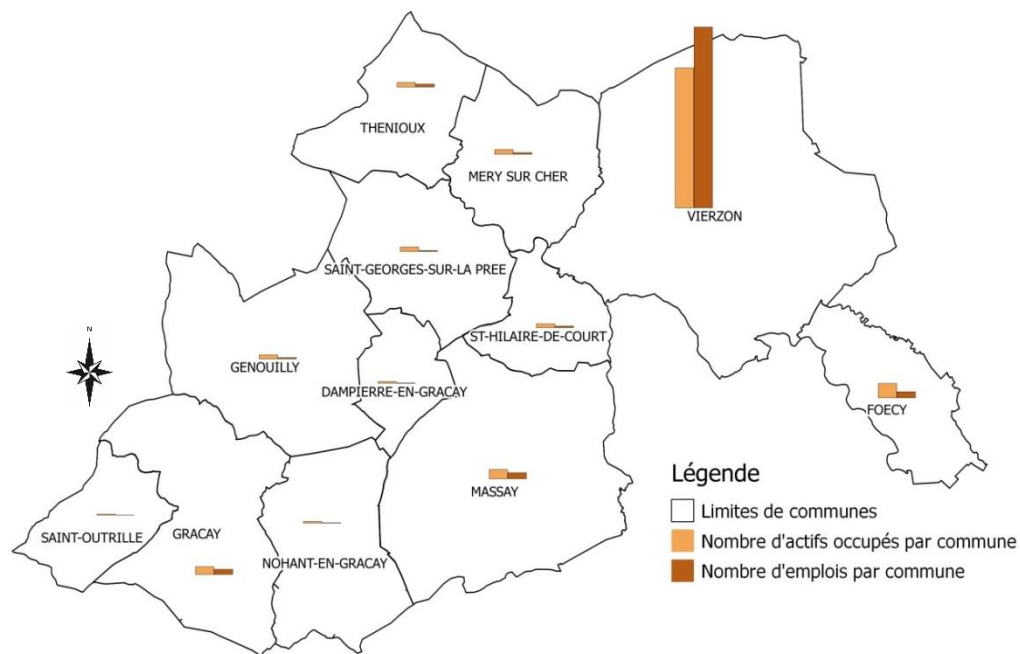
L'indice de 112.5 témoigne pourtant d'une forte attractivité du territoire, avec davantage d'emplois que d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone. En comparaison, l'indice de la CCVSB est supérieur à ceux du département du Cher (96.3) et de la région (94,8). L'indice reste néanmoins plus faible que pour la CA de Bourges qui est le pôle d'emplois le plus important du département.

Cet indicateur démontre que, malgré la chute du nombre d'emplois, la CCVSB a un fort potentiel d'attractivité, qui s'avère souvent inexploité. Cela peut révéler également une inadéquation entre les emplois proposés sur le territoire et le profil socioprofessionnel des habitants.

Indice de concentration d'emploi en 2015

	2015
CA Bourges Plus	133,7
CCVSB	112,4
Département du Cher	96,3
Région Centre Val de Loire	94,8

Nombre d'emplois et d'actifs occupés dans la zone en 2015



Nombre d'emploi par communes et taux d'activité en 2015		
Communes	Nombre d'emplois	Actifs occupés
Dampierre en Gracay	26	100
Foëcy	358	855
Gracay	313	450
Genouilly	77	243
Massay	364	553
Méry-sur-Cher	102	282
Nohant en Gracay	22	106
Saint-Georges-sur-la-Prée	64	273
Saint-Hilaire-de-Court	98	238
Saint-Outrille	17	59
Thénieux	176	262
Vierzon	10602	8217

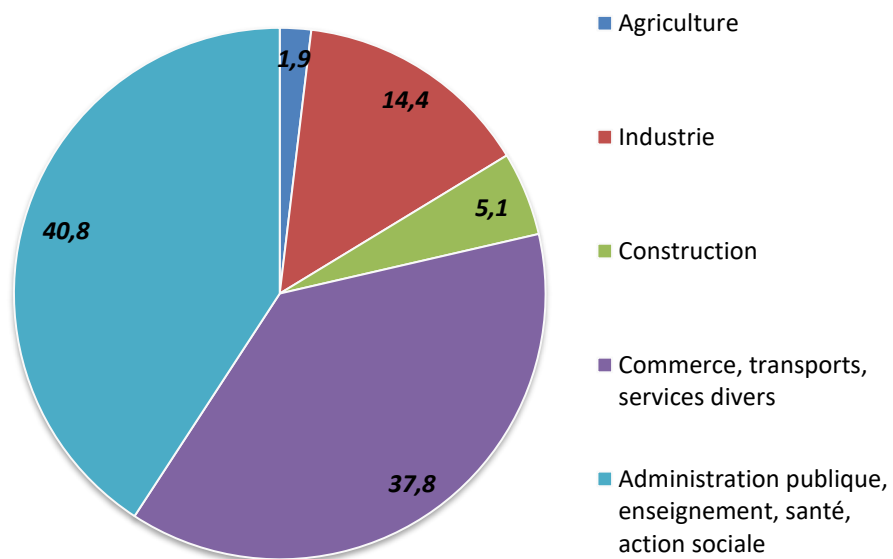
Concentration des emplois et de la dynamique économique à Vierzon

A l'échelle communale, **Vierzon** est la commune la plus pourvoyeuse en nombre d'emplois (10602 en 2015) soit **92% des emplois de la CC** malgré une perte d'environ 500 emplois entre 2011 et 2015. Avec un ICE de 112.4, elle reflète l'attractivité de la CC.

Les communes de Massay, Foëcy et Graçay, communes de taille moyenne à l'échelle de la CdC en nombre d'habitants, sont également attractives en nombre d'emplois (respectivement 364, 358 et 313 emplois sur ces communes) après Vierzon. Cependant, leur ICE reste faible entre 40 et 70 emplois pour 100 habitants.

D'une manière générale, mis à part Vierzon qui concentre 9 emplois sur 10, les autres communes sont faiblement dotées d'offres d'emplois. Vierzon fait nettement figure de pôle central et majeur concentrant la majorité des emplois sur la communauté de communes.

Emplois selon le secteur d'activité en 2015



Répartition des emplois selon le secteur d'activité

	2011		2015	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	12117	100	11 557	100
Agriculture	218	1,8	220	1,9
Industrie	2048	16,9	1664	14,4
Construction	648	5,4	595	5,1
Commerce, transports, services divers	4691	38,7	4364	37,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4511	37,2	4714	40,8

III.3. LES SECTEURS D'ACTIVITE

Une dominance du secteur tertiaire

Le nombre d'emplois dans le secteur tertiaire est le plus important et en hausse. Il représente 40,8% des emplois de la CCVSB auxquels il faut ajouter 37,8% dans le secteur du commerce, des transports et services. Le secteur de la santé alimente grandement les 40,8% grâce notamment à l'hôpital de Vierzon qui est l'un des principaux fournisseurs d'emplois à l'échelle de la CC (600 emplois). Cette part est tout de même légèrement en baisse depuis 2011 (-124 emplois).

Le secteur de l'industrie perd des emplois et celui de l'agriculture stagne (respectivement -2,5 points et +0.1 points). Cette baisse de l'industrie est significative même si elle reste le troisième pourvoyeur d'emplois à l'échelle de la CC. Toutefois, la part des emplois dans ces secteurs est inférieure à celle du département du Cher (5.7% pour l'agriculture, 15.5% pour l'industrie).

Le secteur de la construction se maintient et correspond à 5.1% des emplois. Celui-ci est moins bien représenté qu'à l'échelle du département (6.3%).

Les seuls secteurs de la CCVSB qui ont une part plus importante que le département sont les secteurs du commerce, transports, services divers et de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale.

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Total	%
Ensemble	2361	100
Agriculture, sylviculture et pêche	139	5,9
Industrie	147	6,2
Construction	252	10,7
Commerce, transports, services divers	1495	63,3
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	469	19,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	328	13,9

Les secteurs du tertiaire et du transport bien représentés

L'activité économique de la CC Vierzon Sologne Berry s'appuie en partie sur deux secteurs importants que sont le tertiaire et le commerce. L'activité tertiaire, comme souligné précédemment, est avant tout représentée par l'hôpital de Vierzon, qui recense le plus d'emplois dans le secteur de la santé. Pour ce qui est des autres activités tertiaires, du transport et de l'industrie (qui est le troisième pilier, à une moindre mesure), les entreprises résidentes se partagent différentes zones d'activités principalement localisés à Vierzon (source : Communauté de communes de Vierzon Sologne Berry) :

- Le parc technologique de Sologne, 87ha à proximité des échangeurs autoroutiers
- La ZI des Forges, 20 entreprises pour 790 emplois
- L'Espace Sologne, 16 entreprises pour 163 emplois
- Le Centre Berry Logistique
- Le Parc d'activité de l'Aujonnière, 14 entreprises pour 343 emplois
- Le pôle d'échanges de l'A71, 11 entreprises pour 80 emplois
- Zone d'activités La Plaisance à Graçay
- Zone d'activités des Maisons Rouges à Saint-Hilaire-de-Court
- Zone d'activités des Fours à Massay, comptant 4 entreprises

Celles-ci ont des caractéristiques diverses avec des spécificités commerciales, industrielles ou artisanales, notamment en fonction de leur emplacement dans la CC. Le parc technologique de Sologne est plus spécifique aux activités tertiaires et PME-PMI par exemple et aux entreprises numériques (zone labellisée très haut débit), le Parc d'activités des Forges est une zone à vocation industrielle et les autres sont plus spécialisées dans la logistique et le commercial. Plusieurs grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois résident dans ces zones d'activités :

- Paulstra Hutchinson
- Groupe Combronde
- SignAll
- Transport LEVEQUE
- TLM Transports
- France Fermetures

- Ledger

Une position géographique stratégique

Vierzon se situe au carrefour de grands axes stratégiques qui permettent l'instauration d'entreprises commerciales aux besoins de transports importants. Le fait est que la communauté de commune est un nœud de trois axes autoroutiers et que cela représente un atout majeur pour l'attractivité du territoire.

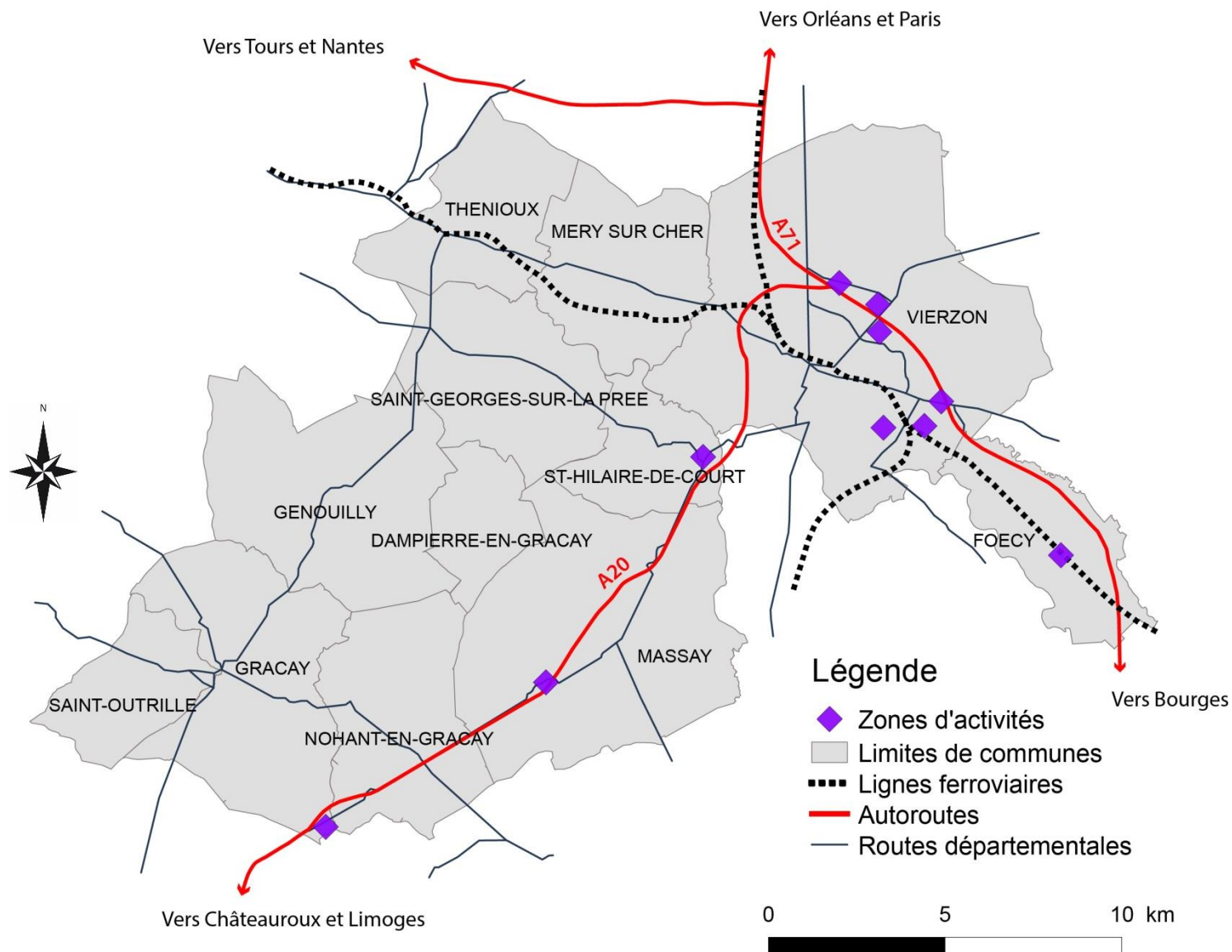
En effet, la CC se trouve à proximité immédiate des échangeurs autoroutiers de l'A71, l'A20 et l'A85 pour tout ce qui concerne le transport routier de marchandises. L'entreprise de la ville de Vierzon a capitalisé sur cette position stratégique en mettant en place depuis 2018 le Pôle Poids Lourds et Logistique situé dans le Parc technologique de Sologne afin d'accueillir les activités de transports mais également des activités complémentaires liées comme un centre de contrôle technique, un centre de lavage et une station-service pour poids lourds.

Au-delà du carrefour routier, Vierzon est également un carrefour ferroviaire accueillant notamment la ligne transeuropéenne Nantes Vierzon Lyon Turin reliant l'Atlantique au centre de l'Europe. Cette position permet la mise en place d'un **hub multimodal** consacré à la logistique ferroviaire et relié directement aux ports du Havre et de Fos sur Mer. Celui-ci permet l'acheminement de conteneurs très rapidement avec notamment trois trains hebdomadaires Le Havre-Vierzon-Clermont Ferrand.



Le hub multimodal de Vierzon (Source : entreprendreàvierzon.fr)

Carte des
grands axes
de transport
et des zones
d'activités à
l'échelle de
la CC



III.4. COMMERCE

Des zones commerciales regroupées sur Vierzon

Parmi les zones d'activités évoquées précédemment, la zone du pôle d'échanges A71 est la principale zone à vocation commerciale de la CC.

Il existe néanmoins plusieurs petites zones commerciales et des commerces plus éparpillés sur la commune de Vierzon :

- L'Orée de Sologne, une grande zone de surfaces commerciales regroupant notamment des enseignes comme Grand Frais, Hyper U et Lidl.
- Des grandes surfaces éparpillées comme le Carrefour Market en centre-ville, un Intermarché au sud, etc...

Ces zones commerciales sont essentiellement présentes à Vierzon.

Les commerces de proximité

Vierzon étant le pôle commercial de la CCVSB, les autres communes ne sont pas équipées de zones commerciales à proprement parler. En revanche et c'est le cas pour beaucoup d'entre elles, elles disposent de quelques commerces de proximité sur leurs territoires. Mises à part les communes de Dampierre-en-Graçay et Nohant-en-Graçay, toutes les communes ont sur leurs territoires des petits commerces (épicerie, boulangerie, services, etc.).

Graçay est le second pôle commercial de la CCVSB avec environ une dizaine de commerces et services sur son territoire.

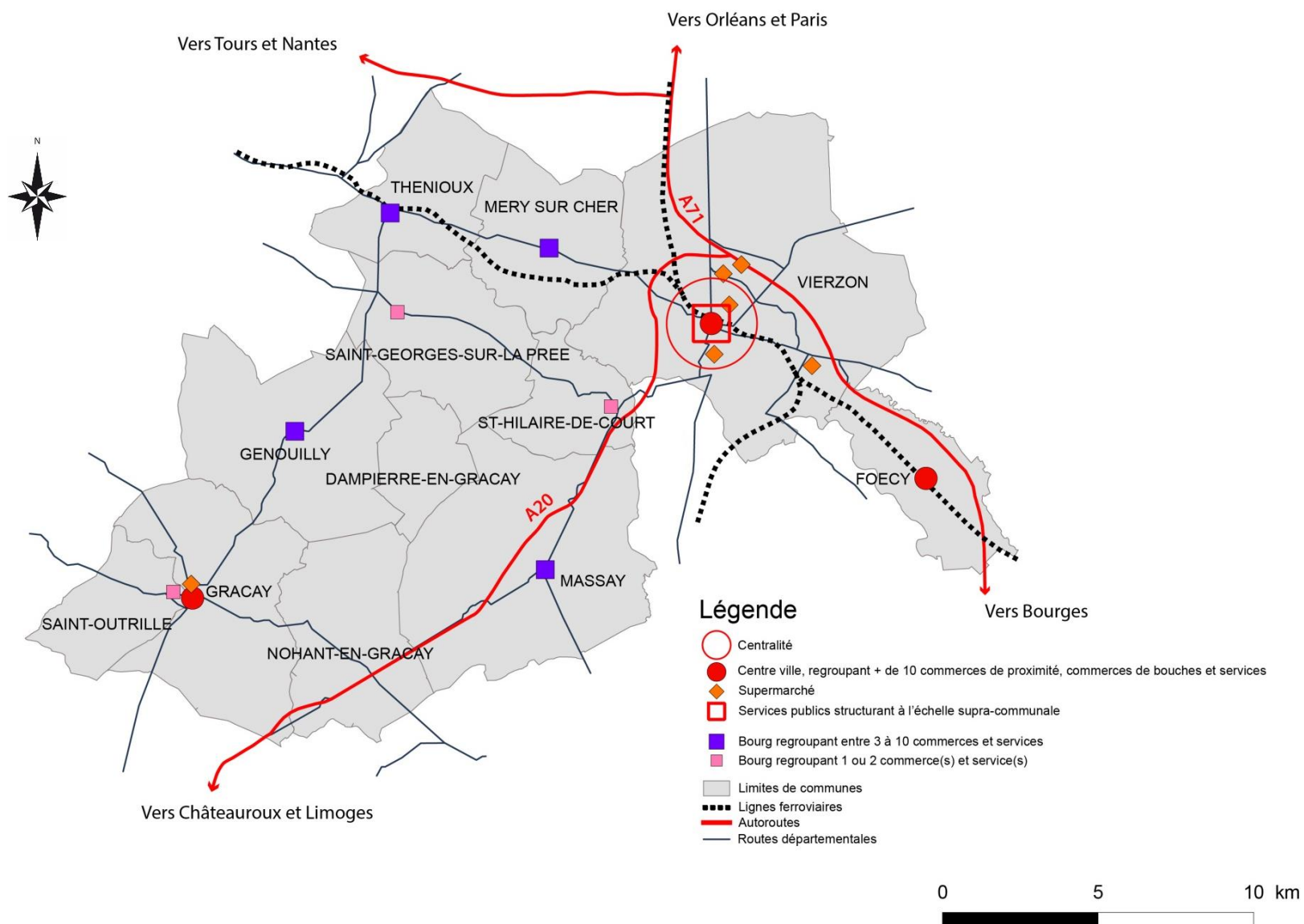
De manière générale, les communes de l'intercommunalité dépendent de Vierzon.



Un restaurant à Mery-sur-Cher



Un bar-tabac à Thénieux



Une vacance commerciale très importante à l'échelle de la CCVSB

Sur le territoire de la communauté de communes, le tissu commercial est touché par un problème de vacance.

Ce phénomène n'est pas caractéristique du territoire mais il est davantage conjoncturel, cette problématique est partagée dans la plupart des petites communes françaises. En effet, les commerces des petites communes, comme Nohant-en-Graçay par exemple, ont du mal à survivre face à la concurrence déloyale des grandes surfaces et ont tendance à périlcliter.

Les communes plus importantes comme Graçay représentent des pôles « secondaires » commerciaux dans lesquels les commerces de proximité existent mais où le turnover peut être important. Les administrations publiques doivent en général être attentives et parfois proposer des offres aux commerçants afin qu'ils s'installent sur leur commune.

Ce phénomène ne touche pas que les petites communes. Vierzon, qui fait figure de pôle central commercial de la CCVSB, est fortement touchée par la vacance commerciale. Selon un article du Berry Entreprendre et une enquête menée par Procos (Fédération représentative du commerce spécialisé) publié le 14/12/17, le poids de la vacance commerciale en France est passé de 7.2% en 2012 à 9.5% en 2015 et **Vierzon serait l'une des villes les plus impactée : 25.3% de ses locaux commerciaux**. Ce chiffre important s'explique par plusieurs raisons non spécifiques à Vierzon : l'usage de la voiture, les effets de la crise économique dans certaines régions industrielles, le e-commerce, le montant des loyers commerciaux, l'accessibilité au centre-ville, l'étalement urbain, etc.

Ce phénomène est préoccupant à l'échelle de la communauté de communes et notamment à Vierzon. C'est une donnée majeure dans l'analyse économique et commerciale de la communauté de commune.

En revanche, **les marchés** de la commune connaissent une forte affluence, et sont ouverts 4 jours sur 7 (dont le jeudi et samedi sur toute la journée). Présent dans les différents quartiers de Vierzon, ils contribuent à la dynamique économique locale.



Exemples de vacance commerciale à Vierzon



III.5. LE TOURISME

Une offre diverse de patrimoine bâti et de tourisme vert

Le territoire intercommunal dispose d'une offre touristique variée qui repose sur son patrimoine bâti, historique, religieux, naturel et culturel.

Sur l'ensemble de la CC, on recense un grand nombre de musées visitables tout au long de l'année et mettant en avant le patrimoine historique de l'intercommunalité : le musée de Vierzon qui retrace l'histoire industrielle de la commune à l'intérieur même d'un site industriel remarquable, le musée des fours banaux à Vierzon également, le musée de la photographie Lucien Prévost à Graçay ; les musées de l'Ocre et du Tisserand à Saint Georges sur la Prée ; le musée de la porcelaine Deshoulières à Foëcy, etc.

On distingue également sur le territoire de l'intercommunalité un certain nombre de monuments inscrits et classés et des éléments patrimoniaux :

- Genouilly : Château de Maisonfort, Eglise de Saint-Symphorien et Prieuré de Fontblanche
- Graçay : Château de Coulon, Eglise Saint-Martin, Prieuré Saint-Martin et la Pierre Levée
- Nohant en Graçay : Eglise Saint Martin
- Saint-Georges-sur-la Prée : Château de Rozay
- Saint-Outrille : Collégiale Saint-Austrégésile
- Vierzon : Ateliers Célestin Gérard, Beffroi de Vierzon, Château de la Noue, Eglise Notre Dame, Jardin de l'abbaye, Logis des Monnayeurs, Logis de Saint-Jean, Maison des Vicaires, Maison à pans de bois, manoir de la Gaillardière et Usines de porcelaine Gaucher et Vincent-Blin.
- Massay : Abbaye St Martin de Massay, la chapelle St Loup et l'église St Paxent
- Foëcy : le Château

Le tourisme fluvial est développé au sein du territoire. Il est effectivement possible de naviguer sur un petit tronçon du canal de Berry passant par Thénieux, où il y est possible de s'arrêter lors d'une halte ouverte en période estivale. L'offre devrait être améliorée avec le projet de canal de Berry à Vélo et l'aménagement

d'une véloroute de 200 km le long du canal entre Vierzon, Bourges et St-Amand-Montrond.

On note également la présence de nombreux circuits pour la pratique pédestre avec par exemple le sentier botanique de Genouilly et la balade de l'Île Marie à Vierzon.



Maison à pans de bois à Vierzon



Collégiale Saint-Austrégésile
à Saint-Outrille



Château de Maisonfort à
Genouilly (Source : Le Guide
Tourisme)

Le territoire de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry dispose de 364 chambres d'hôtels au 1^{er} janvier 2018 (Source : INSEE)

Il existe également une auberge de jeunesse de 80 lits à Vierzon.

Berry Sologne Tourisme recense 54 hébergements sur le territoire de l'intercommunalité (gîtes et chambres d'hôtes) :

Communes	Nombre d'hébergements
Vierzon	25
Graçay	7
Nohant-en-Graçay	3
Mery-sur-Cher	3
Thénioux	3
Saint-Hilaire-de-Court	2
Dampierre-en-Graçay	1
Genouilly	1
Saint-Outrille	0
Saint-Georges-sur-la-Prée	0
Foëcy	1
Massay	8
Total	54

Auxquels il faut ajouter 3 campings à Vierzon, Graçay et Thénioux.

La plupart de ces hébergements correspondent à des hébergements de particulier « Gîte de France ». On note que la capacité d'accueil du département du Cher est de 2192 chambres et donc que la CC Vierzon Sologne Berry représente 17% de la capacité d'accueil totale. Elle se trouve derrière la CA Bourges Plus qui comptabilise la majorité des hébergements soit 57%.

Nombre et capacité des hôtels au 1^{er} janvier 2018

	Hôtels	Chambres
Ensemble	10	364
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	6	256
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	4	108

Tous les hôtels sont domiciliés sur la commune de Vierzon.

III.6. SYNTHÈSE ET ENJEUX

Vierzon fait figure de pôle majeur à l'échelle de la communauté de communes. Au-delà des 83% de population, Vierzon recense 92% des emplois de la CC, avec des secteurs de la santé et du transport développés. Le positionnement géographique de la ville constitue un atout majeur et en fait un pôle économique important, avec des activités logistiques en développement. Un des points négatifs est la vacance commerciale qui touche 25% des commerces, soit 1 sur 4.

ATOUS/OPPORTUNITES	CONTRAINTES/MENACES
• Atout majeur : positionnement stratégique de la CC au carrefour de grands axes routiers et ferroviaires. • Un excédent d'emplois par rapport aux actifs résidents sur la zone au sein de la CC signe d'attrait économique (ICE de 112.7). • Une forte représentation des secteurs Tertiaire et Transports. • Un potentiel touristique s'appuyant sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel (canal de Berry / Vallée du Cher). • Une concentration des activités et de la richesse économique sur le secteur de Vierzon	• Une inadéquation entre les emplois proposés sur le territoire et le profil des actifs. La banalisation architecturale des quartiers pavillonnaires. • Le secteur de l'industrie en baisse, ce qui pose problème pour les actifs ouvriers présents sur la commune. • Un taux de chômage en augmentation. • Une vacance commerciale inquiétante sur Vierzon (25.3%) • Vierzon représente 92% des emplois mais également 23.9% de chômage.

Enjeux

>> Poursuivre la dynamique sur le pôle de Vierzon en permettant à de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois de s'installer.

>> Structurer l'offre d'emplois et l'accueil des entreprises afin de favoriser et de développer l'Industrie.

>> Organiser les zones d'activités afin d'optimiser les espaces dédiées aux Entreprises

>> La structuration l'offre touristique sur le territoire pour développer une visibilité Touristique.

>> Diversifier l'hébergement marchand

>> Améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services.

>> Le soutien aux commerces de proximité

IV. DIAGNOSTIC AGRICOLE

IV.1. PREAMBULE

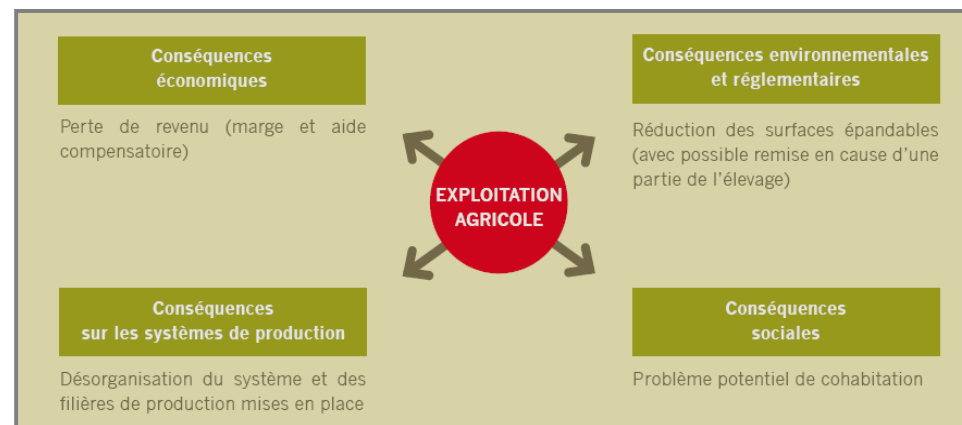
Contexte réglementaire

Le Code de l'Urbanisme (Art. L.110) rappelle que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Elle doit permettre de gérer le sol de façon économe, d'économiser les ressources, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages».

Avec la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, le PLU devient l'un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.

En effet, l'agriculture est une activité économique assurée par l'exploitation du foncier. Le foncier agricole est une ressource importante, qui doit être préservée pour :

- le maintien du potentiel de production des exploitants ;
- l'alimentation des populations locales ;
- la contribution de l'agriculture au maintien et à l'entretien des paysages ruraux ;
- la participation des agriculteurs à tisser du lien social en milieu rural.



Les enjeux de l'élaboration du PLU sur les espaces agricoles

Afin de concilier développement urbain et activité agricole, les services de l'Etat, les collectivités territoriales, les organisations professionnelles et les acteurs du territoire ont exprimé en 2010, au travers de la **charte « Agriculture, Urbanisme et Territoires »**, les principes et engagements qu'ils partagent et souhaitent mettre en œuvre.

Cette charte propose les grandes actions à engager suivantes :

- Favoriser la cohabitation entre les agriculteurs et les résidents, permettre des déplacements agricoles rationnels ;
- Améliorer la prise en compte de l'agriculture dans la planification ;
- Améliorer la prise en compte de l'activité agricole dans l'aménagement ;
- Préserver les paysages et les espaces naturels ;
- Partager une doctrine commune sur les constructions en zone agricole ;
- Mobiliser les outils de protection pour une gestion durable de l'espace.

Les objectifs principaux de cette charte sont les suivants : réduire la consommation d'espace et préserver les potentialités agronomiques des terres.

IV.2. LA METHODOLOGIE

L'analyse de l'activité agricole repose sur l'exploitation des données issues du dernier **Recensement Général Agricole (RGA) de 2010 / Agreste et INSEE** et de **l'enquête agricole** réalisée auprès des agriculteurs en partenariat avec les services de l'intercommunalité et le bureau d'études.

Pour réaliser l'enquête agricole, une réunion d'information conviant l'intégralité des exploitants s'est déroulée le 23 janvier 2019. Un questionnaire a été établi par le bureau d'études, validé par la Communauté de Communes, et transmis à l'ensemble des exploitants professionnels, permettant à la fois un traitement statistique des données mais également une analyse de la situation « au cas par cas ». Cette enquête a été relayée par les services de la chambre d'agriculture qui a adressé des invitations aux exploitants pour se rendre aux quatre permanences agricoles qui ont eu lieu les 20, 21 et 22 février 2019.

Le questionnaire s'intéresse aux structures des exploitations et d'habitation, à leur taille, aux cultures, aux élevages, aux conditions de circulations, aux bâtiments, aux particularités, aux projets et à l'avenir des exploitations agricoles.

Sur les **182 questionnaires envoyés**, 16 ont été retournés complétés par des exploitants agricoles, soit environ 10 % de retours. Le diagnostic agricole dispose donc d'un échantillon très peu représentatif sur les exploitants agricoles ayant des terres sur le territoire intercommunal. C'est pourquoi les données sont complétées avec d'autres informations disponibles issues du RGA, de l'Agreste, de l'Insee et Géoportail (RPG).

Ces données ont néanmoins permis d'observer des tendances dans le territoire, sans pour autant pouvoir les quantifier.

Exemplaire du questionnaire adressé aux exploitants




ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)
COMMUNAUTÉ DE COMMUNE VIERZON-SOLOGNE-BERRY

ENQUETE AGRICOLE

Questionnaire rempli à retourner avant le 28/02/2019 :

- Soit lors de la réunion d'information en présence des agriculteurs **le 23 janvier 2019 à 17h00** à la salle des fêtes de Genouilly ;
- Soit lors d'une des 4 permanences organisée en présence du bureau d'études prévues la semaine du 18 février 2019 ;
- Soit à déposer / envoyer à la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, 2, rue Blanche Baron à Vierzon ;
- Soit à déposer à votre mairie ou à l'une des autres mairies de la Cdc Vierzon-Sologne-Berry ;
- Soit à envoyer par mail à l'adresse suivante : contact-pluih@cc-vierzon.fr

A retourner avec le présent questionnaire rempli :

- Un plan de votre parcellaire localisé sur le territoire ;
- Un extrait cadastral des bâtiments d'exploitation annoté comme demandé ;

Note : Il est rappelé que le bureau d'études et la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry s'engagent à respecter l'anonymat des personnes enquêtées et la confidentialité des résultats.

Prénom :
Commune :
SAEC ☐ EARL ☐ SEP Autre :
Partemental
PEJ - régime déclaration
PEJ - régime autorisation
iliales : ☐ Salariées :
Pourcentage SAU : ☐ Non
Don ? hectares
une de
une de
une de
une de

CULTURES

NATURE DES CULTURES	SUPERFICIE (HA)

CCDC environnement, CCDC aménagement, CCDC développement, CCDC services aux communes de la SAG CCDC ingénierie, Pôle du Groupe Altereo

Page 2/6

IV.3. LE CONTEXTE AGRICOLE

Un département fortement agricole

Sources : DDT du Cher, Agreste

Le département du Cher se situe au sud-est de la région Centre et s'étend sur une superficie de 7235 km², il compte une population de 308 992 habitants (INSEE 2015). Une des particularités du Cher est la concentration de la population autour de zones urbaines (Bourges, Vierzon, St-Amand-Montrond) et, à l'inverse, le reste du département est marqué par son caractère rural.

C'est un département d'élevage, surtout au sud, mais il est avant tout un territoire de céréale et d'oléoprotéagineux (3^{ème} producteur de colza à l'échelle nationale). Par ailleurs, la Surface Agricole Utile (SAU) du Cher s'élève à **423 300 ha** (60 % de la superficie totale) alors que la surface en bois et forêt est de 180 000 ha.

Le Cher formait autrefois avec l'Indre, la province du Berry ; il est délimité à l'est par la Loire et, bien que l'altitude la plus haute soit de 504 m (le Magnoux à Préveranges), la diversité de reliefs, l'influence climatique (semi-continentale) ainsi que les cours d'eau qui sillonnent le département, permettent de distinguer différentes régions naturelles.

Les régions agricoles du Cher :

L'agriculture s'adaptant à son environnement, chacune de ces régions naturelles est marquée par une orientation agricole :

La Champagne Berrichonne : région de grandes cultures (cultures céréalières et oléagineuses) et de vignobles (Quincy et Reuilly);

La Sologne : région avec une faible population agricole et qui privilégie les ressources forestières et cynégétiques ;

Le Pays Fort et le Val de Loire : régions des vignobles de Sancerre et de Menetou-Salon. C'est une zone de polyculture-élevage marquée par la production du crottin de Chavignol.

La Vallée de Germigny : région de grandes cultures et élevage (principalement bovins allaitants- Charolais) soutenue par le marché aux bestiaux de Sancoins ;

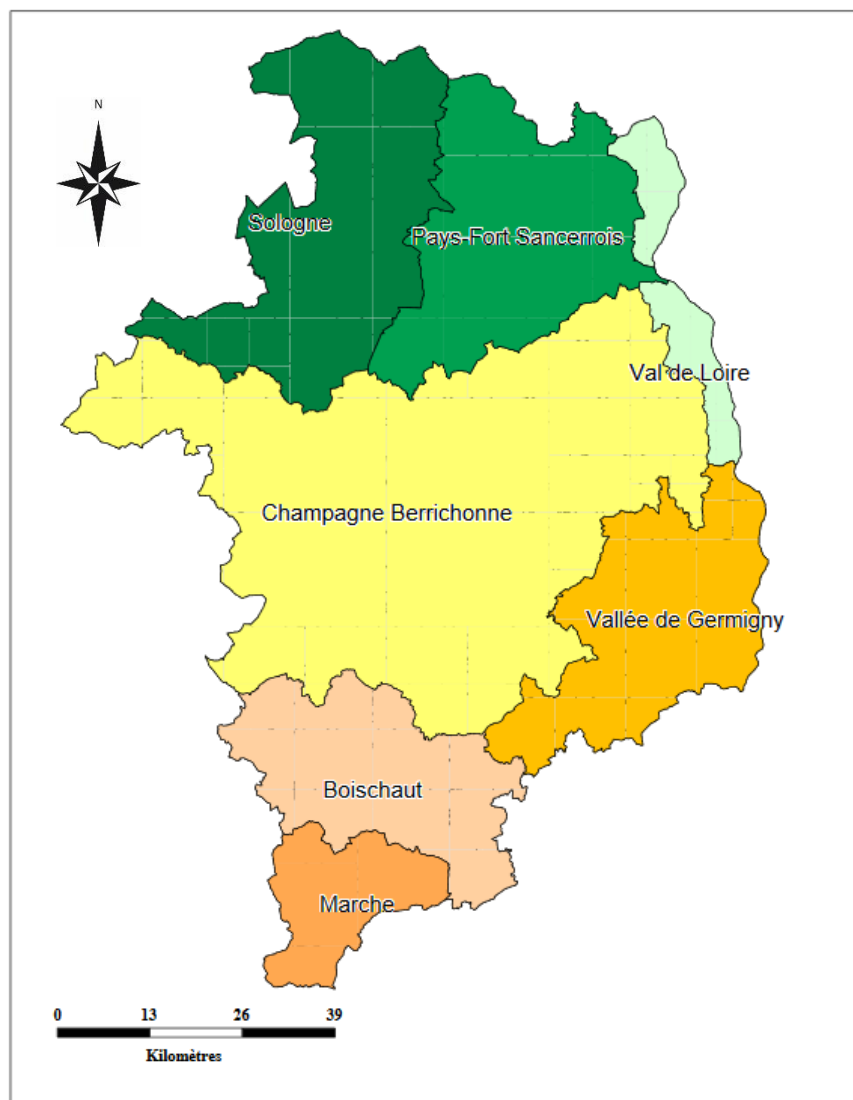
Le Boischaut et la Marche : régions d'élevage avec des bovins allaitant (Charolais) et des ovins (Berrichon du Cher). Le marché au cadran de Châteaumeillant permet de conforter cette orientation agricole et s'approvisionne dans les départements du Cher, de l'Indre, de la Creuse et de l'Allier.

Bien que l'agriculture ne représente que 6% des actifs dans le Cher, elle occupe une place importante.

La surface moyenne des exploitations est de 115 ha, soit le double de la moyenne nationale et 21 ha de plus que la moyenne de la région Centre. La surface moyenne des exploitations professionnelles s'élève à 147 ha. On observe une **diminution du nombre d'exploitations** (3 806 exploitations en 2010 contre 5138 en 2000 selon l'Agreste) qui s'accompagne d'une tendance à l'extension des grandes exploitations : 10% des exploitations (les plus grandes) mettent en valeur 31 % de la SAU du département ont les céréales fourragères, la pomme de terre et les légumes de plein champ.



Les régions agricoles du Cher

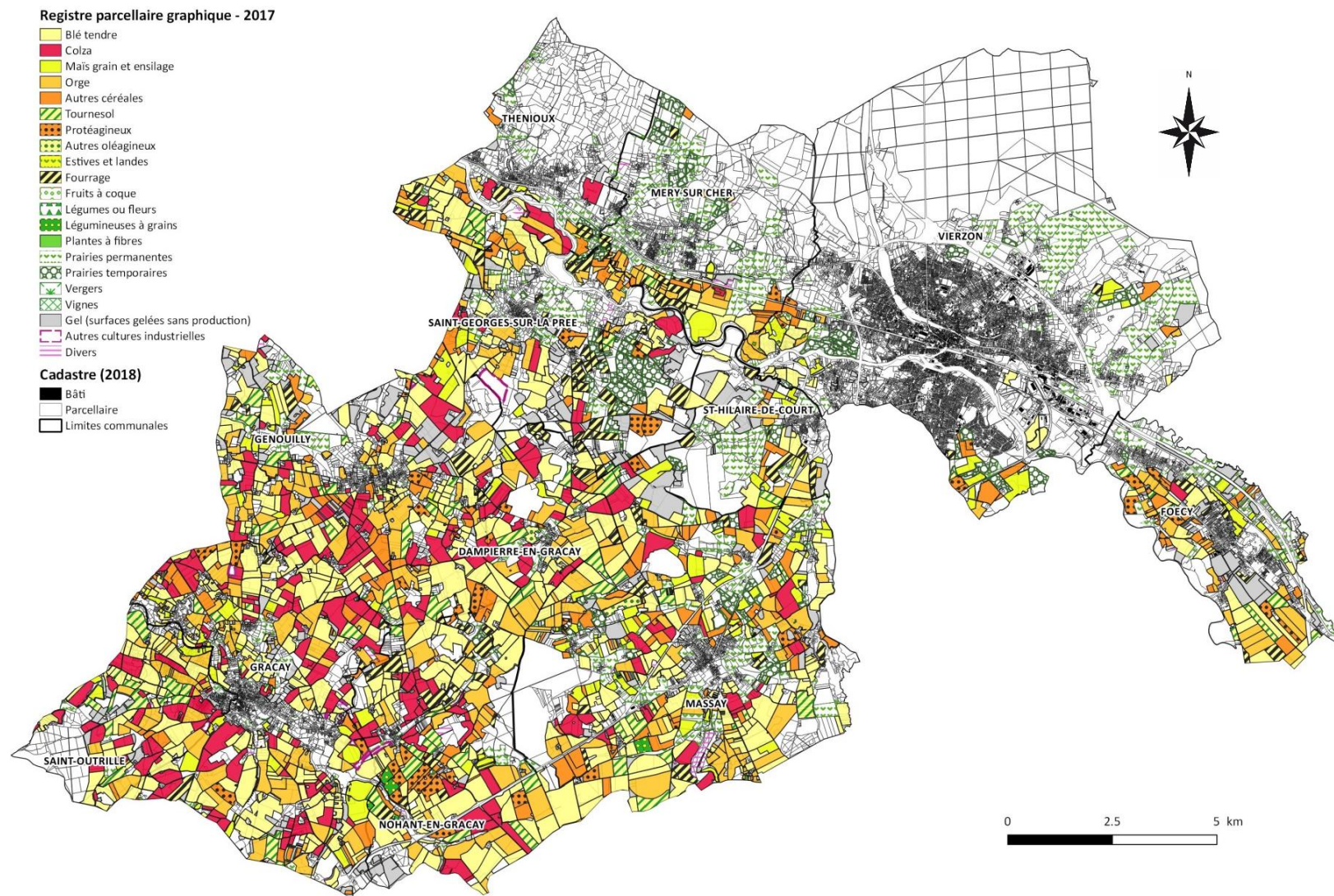


DDT du Cher - SCTP - Bureau SIG -mars 2010 - internet_regions_agricoles_090716.wor r- IGN BD CARTO ©

IV.4. CCUPATION AGRICOLE ET FORESTIERE DE LA CDC VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Mis à part l'urbanisation générée par la ville de Vierzon et les bourgs des autres communes, l'occupation des sols de la CdCVSB est majoritairement agricole.

On note une domination des terres arables (38% du territoire), des bois et forêts (21%) dont la forêt domaniale de Vierzon et en moindre proportion des prairies permanentes (6%).



IV.5. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

IV.5.1. Un net recul du nombre d'exploitations...

Selon le Recensement Général Agricole, en 2010, on comptait **155 exploitations** ayant leur siège dans le territoire de la CC Vierzon-Sologne-Berry.

En 2000, année du précédent recensement, 262 exploitations étaient comptabilisées sur l'intercommunalité, soit 107 de plus. En 10 ans, leur nombre a diminué de plus de 41% soit une perte de près de 10 à 11 exploitations par an.

A l'échelle du Cher, la perte est de 25,92% sur la même période.

Les communes qui recensent le plus d'exploitations sont Vierzon et Massay, qui accueillent respectivement 20 et 22 exploitations chacune.

Les communes de Genouilly, Graçay, Méry-sur-Cher, Nohant-en-Graçay et Saint-Georges-sur-la-Prée accueillent également un volume notable de sièges, au-delà de 20.

Plusieurs communes ont accusé une perte conséquente de sièges d'exploitations au cours de la période 2000-2010, c'est notamment le cas de Graçay (-35%), Massay (-42%), Méry-sur-Cher (-54%), Saint-Georges-sur-la-Prée (-52%), Thénieux (-41%) et surtout Vierzon (-60%).

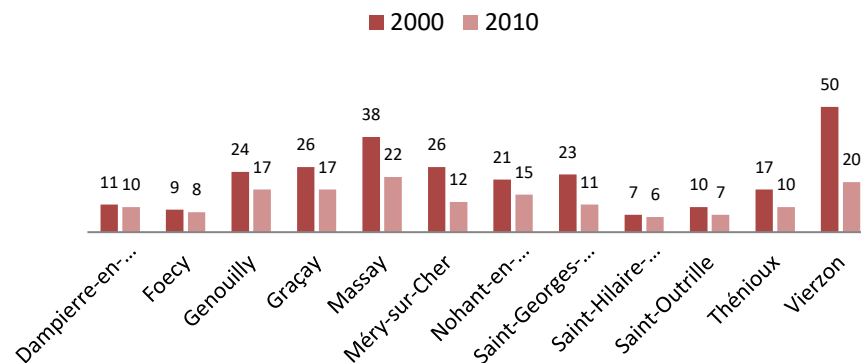
...mais des exploitations de plus en plus grandes

Selon le RGA, la superficie agricole utilisée de la CC-VSB s'élève à 16 233 hectares en 2010. Au cours de la période 2000-2010, **cette surface a diminué de 599 hectares**, soit une perte de 4,13% de sa superficie.

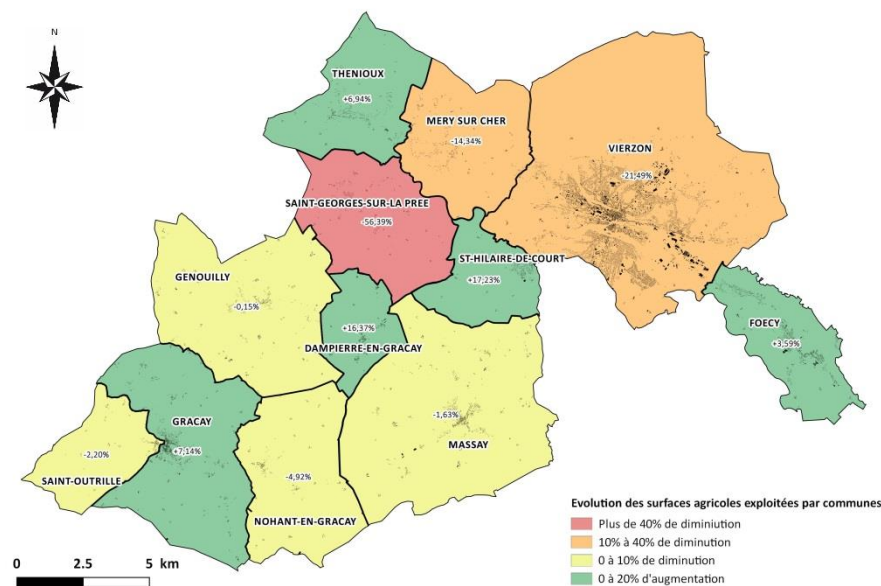
Les communes ayant la superficie agricole la plus vaste sont Genouilly, Massay et Graçay (> 2 000 hectares).

La majorité des communes est concernée par la diminution de leur surface agricole. Saint-Georges-sur-la-Prée accuse une perte de plus de 50%, Vierzon de 21,5% et Méry-sur-Cher de 14,34%. A l'inverse, dans le même temps, certaines communes profitent d'une augmentation de leurs surfaces agricoles : Dampierre-en-Graçay (16,37%), Foëcy (3,59%), Graçay (7,14%), Saint-Outrille (17,23%) et Thénieux (6,94%).

Nombre de sièges d'exploitations par commune



Sources : Agreste, recensement agricole 2010, 2000



Evolution des surfaces agricoles utilisées par communes.

Sources : Agreste, recensement agricole 2010, 2000

En 2010, la taille moyenne des exploitations est de 104,75 hectares. Entre 2000 et 2010, on observe une augmentation de la surface moyenne des exploitations, passant de 64,62 à 104,75 hectares. Observé partout en France, ce phénomène d'agrandissement est net en Région Centre (71,57 ha à 92,15 ha) et encore plus dans le département du Cher (86,11 ha à 113,59 ha), en raison de la chute plus forte du nombre d'exploitations.

Les communes de Vierzon et Massay se distinguent par la présence de grandes exploitations. La surface moyenne des exploitations est respectivement de 50,6 et 115,18 hectares.

Les contraintes des exploitations

Un certain nombre de bâtiments agricoles présentent des périmètres sanitaires.

En 2019, les réponses reçues de la part des exploitants concernaient :

- 1 exploitation soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à autorisation ;
- 1 exploitation soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à déclaration
- 4 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental (RSD).

Le régime ICPE induit des distances minimales de 100 mètres à respecter entre les bâtiments d'élevage et leurs annexes (stabulations, fumières,...) et les habitations des tiers. Les autres bâtiments (stockage de matériel, de fourrage...), ne sont pas soumis au respect de distances réglementaires.

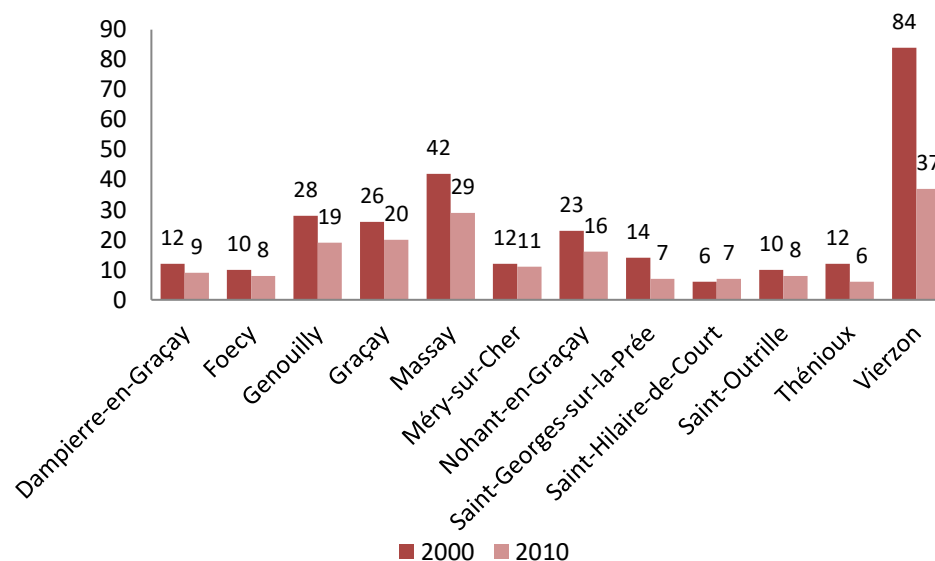
Le volume de travail produit en baisse

Selon le RGA, en 2010, le volume de travail produit par les exploitations agricoles de la CC VSB s'élève à **279 unités de travail annuel**.

Les unités de travail correspondent à la mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni sur les exploitations. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations.

Au court de la période 2000-2010, le volume de travail a diminué de 36,6% à l'échelle de l'intercommunalité. A titre de comparaison, sur la même période, il a diminué de 19,1% à l'échelle du département du Cher. Cette baisse est à mettre en parallèle avec la diminution du nombre d'emplois et avec le meilleur rendement des engins agricoles au cours des années.

Évolution du nombre d'unités de travail annuel (UTA) entre 2000 et 2010



Les communes générant le plus de volume de travail en 2010 sont Vierzon (84) et Massay (42), ce qui reste proportionnel au nombre d'exploitations.

Les communes accusant la plus grosse perte sont Vierzon, Thénieux, Saint-Georges-sur-la-Prée et Nohant-en-Graçay. Elles ont perdu plus de la moitié de leur volume de travail sauf Nohant-en-Graçay qui a perdu 1 tiers. Cette baisse est liée à la disparation de nombreuses exploitations sur la même période.

Un volume d'emplois stable mais une évolution de la structure des emplois

En 2015, d'après le recensement INSEE, le nombre d'emplois dans le domaine de l'agriculture, la sylviculture et de la pêche s'élevait à 128 emplois (données non consolidées avec les données de Massay).

Parmi les exploitants ayant répondu à l'enquête, un seul occupe une autre activité professionnelle en complément.

La répartition du parcellaire

Le questionnaire de l'enquête agricole a permis aux exploitants d'estimer la répartition de leur parcellaire sur le territoire. Parmi les agriculteurs ayant répondu :

- 5 estiment que leur parcellaire est bien regroupé autour du siège ou des bâtiments d'habitations ;
- 5 estiment que leur parcellaire est réparti en îlots de taille correcte ;
- 6 estiment que leur parcellaire est dispersé.

Les terres exploitées ne sont pas toujours propriété de leur exploitant. Parmi les exploitants ayant répondu à l'enquête, 9 ont précisé exploiter des terres en affermage. Pour 4 d'entre eux, la totalité de leur surface agricole est exploitée en affermage.

Des investissements et des activités de diversifications

Selon l'enquête agricole, 12 des 16 participants ont réalisé des investissements sur leurs exploitations. Ces investissements sont très variés mais quelques-uns sont plus fréquents, comme le drainage, l'irrigation et les démarches d'installations de panneaux photovoltaïques. D'autres investissements cités correspondent à l'installation de serres, d'agrandissement de stabulations.

Les exploitants agricoles ont également pu préciser leurs activités de diversification dans l'enquête agricole. Sur l'échantillon, 2 activités de diversification ont été renseignée :

- La vente directe, sous forme de vente à la ferme ou vente au marché ;
- La transformation.

Certains exploitants ont exprimé leur souhait de développer une activité de tourisme, notamment **par la création de gîtes**.



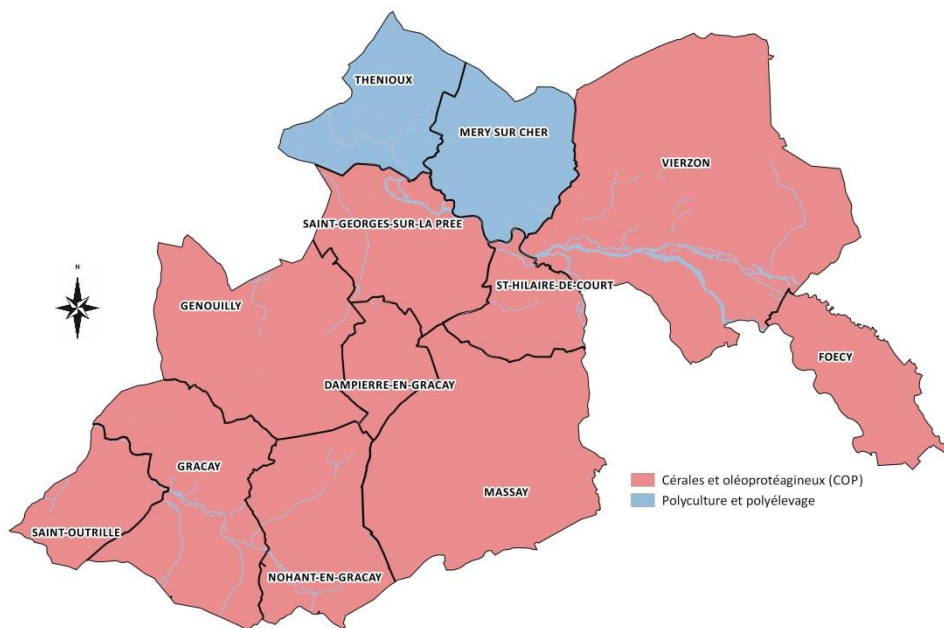
Culture de Colza sur la Communauté de commune

IV.5.2. Les productions agricoles

Nature des activités agricoles : Les spécificités par communes

Le RGA a déterminé en 2010, les orientations technico-économiques des communes de la CC VSB, pour la quasi-totalité l'orientation est « céréales et oléoprotéagineux (COP) ».

Seulement deux communes ont comme orientations principales « Polyculture et polyélevage » : Méry-sur-Cher et Thénieux.



Sources : Agreste, recensement agricole 2010, 2000

Nota : Le RGA reconnaît 12 classifications :

- | | |
|--------------------------|---|
| - Autres herbivores | - Fruits et autres cultures permanentes |
| - Bovin lait | - Granivores mixte |
| - Bovin viande | - Maraîchage |
| - Volaille | - Polyculture et polyélevage |
| - Cultures générales | - Viticulture |
| - Fleurs et horticulture | - Céréales et oléoprotéagineux (COP) |

La qualité des terres

Dans l'enquête agricole, les exploitants ont également pu estimer la qualité de leurs terres. A l'échelle de l'intercommunalité, il en ressort que les terres agricoles connues par les participants ne sont pas d'une très bonne qualité :

- 34 % des terres recensées sont de mauvaise qualité
- 34 % des terres recensées sont de moyenne qualité
- 28 % des terres recensées sont de bonne qualité
- 4 % des terres recensées sont d'excellente qualité

Des signes de qualité

Le territoire de la CC VSB est couvert par des zones d'AOP /AOC, et plusieurs exploitations disposent également d'autres types de labels affichant la qualité de leur produit.

Parmi les exploitants ayant répondu à l'enquête agricole, 1 est labellisé **Agriculture Biologique**, 1 autre est labellisé **Label Rouge**.

La plupart des communes sont couvertes par l'AOC Selles-sur-Cher et Valencay.

Par ailleurs les communes de la CC-VSB sont couvertes par les indications géographiques protégées suivantes :

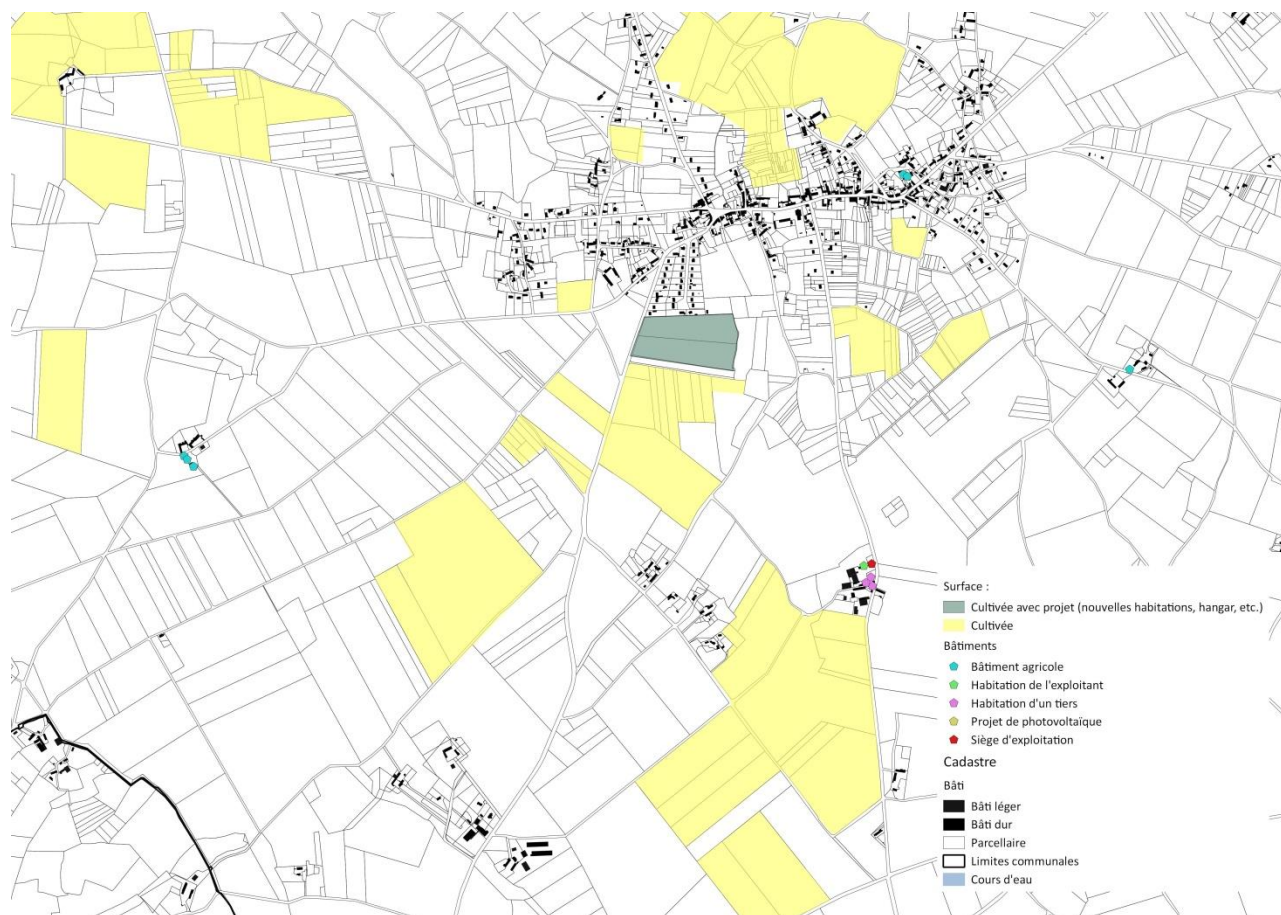
- IGP - Volailles du Berry ;
- IGP - Cher (rosé, rouge, blanc)
- IGP - Val de Loire ;
 - Viticulture peu représentée sur le territoire.
- AOP – Selles-sur-Cher (Fromage de Chèvre) ;
- AOP – Valençay (Fromage de Chèvre).

Nota :

- **Les AOC** (Appellations d'Origine Contrôlée) désignent des produits bruts dont toutes les étapes de fabrication, de production et de transformation sont concentrées dans la même zone géographique.
- **Les AOP** (Appellations d'Origine Protégée) sont l'équivalent européen des AOC.
- **L'IGP** (Indication Géographique Protégée) est également un signe européen, il distingue les produits dont au moins une des étapes a eu lieu dans une zone géographique précise.
- **Le Label rouge**, désigne des produits bénéficiant d'une qualité supérieure par rapport à un produit standard.
- L'Agriculture biologique, distingue un mode de production respectueux de l'environnement et de l'animal.
- La **démarche Bleu blanc cœur** a pour but d'améliorer la qualité nutritionnelle de leurs produits en augmentant la quantité d'oméga 3 qu'ils contiennent grâce à une alimentation des animaux à base d'herbe, de lin et de luzerne - des plantes reconnues pour leurs vertus agronomiques et environnementales, et qui réduisent les émissions de méthane des élevages de ruminants.

La localisation des bâtiments agricoles

L'enquête agricole a permis la récupération de données cartographiques qui seront utilisées pour la suite de la procédure (prise en compte des projets, de l'existence des exploitations, les terres cultivées ou non). Au regard du peu de retours du questionnaire, la cartographie reste pour l'heure incomplète.



Extrait de la carte du diagnostic agricole (Genouilly)

Accès aux exploitations agricoles : quelques difficultés de circulations à l'échelle de la Communauté de Communes

D'après les résultats de l'enquête agricole, parmi les exploitations ayant répondu :

- 7 jugent « sans problème » la circulation des engins agricoles sur l'intercommunalité ;
- 4 la jugent « compliquée » ;
- 5 la jugent « dangereuse ».

L'étroitesse et le manque d'entretien de certaines routes, ainsi que la haute circulation telle que celle de la RD922 génèrent des difficultés concernant la circulation des engins et l'accès aux parcelles des exploitants.

Le devenir des exploitations agricoles : Des exploitations concernées par la question de la succession

Selon le RGA, en 2010, sur la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne-Berry, près de la moitié des exploitations sont concernées à court terme par un risque de non reprise pour cause de non-succession de l'exploitation.

Parmi ces exploitations, en 2010, seulement 58% avait un successeur connu.

Toutes les communes sont concernées par cette problématique de la succession et dans de nombreux cas il n'y a pas de successeur.

D'après les résultats de l'enquête agricole, sur la totalité des exploitants ayant répondu au questionnaire, 8 sont âgés de plus de 50 ans et donc concernés par la question de la succession dans les 10 à 15 prochaines années.

Parmi ces exploitants, trois d'entre eux n'avaient pas de successeur désigné en 2019.

Dans ce cas de figure, ils sont plusieurs à s'interroger sur le devenir de leurs terres, de leur exploitation et de ses bâtiments.

Pour les agriculteurs de plus de 50 ans ayant répondu qu'ils avaient envisagé la succession (3) :

- Un exploitant prévoit la location de ses terres à partir de 2019 par un exploitant de 35 ans ;
- Un autre précise que la relève est assurée par l'un des membres de sa famille ;
- Enfin le dernier indique que la succession est assez grâce à un bail à très long terme.

Les deux autres exploitants n'ont pas précisé comment la succession serait assurée.

Les évolutions envisagées

Dans les années à venir, les exploitants et/ou les successeurs ont envisagé diverses évolutions. Dans le questionnaire, les plus cités sont :

- augmenter la surface d'exploitation ;
- construire de nouveaux bâtiments agricoles (hangar avec panneaux photovoltaïques, bâtiment de stockage).

Plusieurs exploitants ont également des projets de diversification. Ils concernent notamment :

- développer une activité de diversification (poules pondeuses) ;
- développer l'agrotourisme ;
- la création d'hébergements touristiques (gîtes).

IV.6. L'EXPLOITATION FORESTIERE

Source : Charte forestière de territoire, Pays Vierzon et Sancerre Sologne 2009

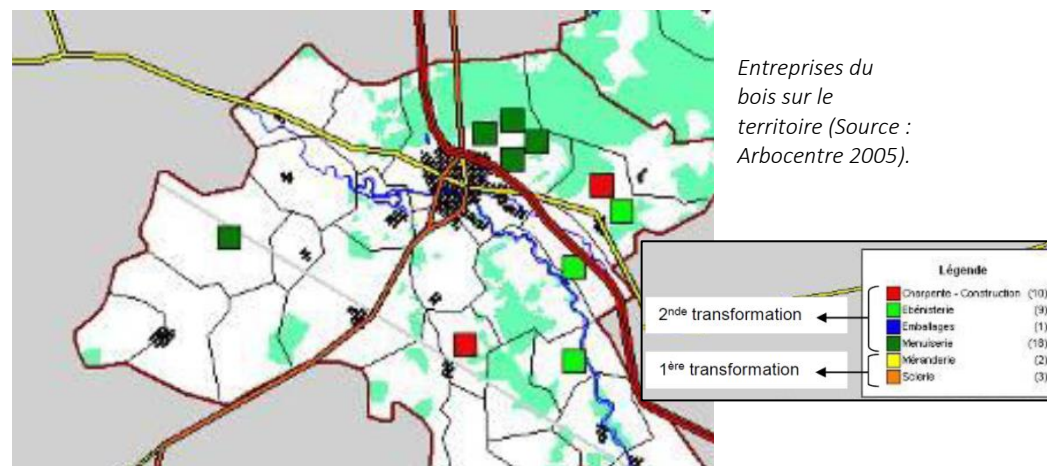
Le taux de boisement du Cher est de 24%.

La forêt domaniale de Vierzon recouvre près de 2000 ha, soit 27% de la superficie communale, elle est gérée par l'ONF qui y mène également des projets touristiques (sentiers accessibles à tous, sorties guidées, etc.)

La forêt domaniale est constituée essentiellement de feuillus (chênes, bouleaux, hêtres) et de quelques conifères (pins maritimes et laricio). La forêt est divisée en carrés qui sont défrichés à tour de rôle, permettant une régénération continue de la forêt.

Le territoire présente d'autres massifs forestiers disséminés (forêt de Longchamps à Massay, Bois d'Hableau à Grassay, Bois de Bellefiolle à St Hilaire de Court, etc).

En 2009, il est recensé 39 entreprises d'exploitation du bois dans le département du Cher, pour le bois d'œuvre, d'industrie, bois énergie.



IV.7. SYNTHÈSE ET ENJEUX DU VOLET AGRICOLE

ATOUTS/OPPORTUNITES	CONTRAINTES/MENACES
• Volonté générale de poursuivre le maintien de l'activité agricole, avec des points forts identifiés (technologie, recherche, agronomie...); • Des projets de diversification identifiés sur le territoire ; • Des produits reconnus à l'échelle nationale (AOP) ; • Développer le tourisme rural et l'agrotourisme.	• L'activité agricole en difficulté pour différentes raisons (économie, société, dérèglement climatique, environnementale...) ; • La hausse du nombre de friches agricoles suite à non reprise de certaines exploitations ; • La baisse du nombre d'emplois dans l'agriculture.

Enjeux

>> Maintenir et préserver l'activité agricole et les emplois induits sur l'ensemble du territoire

>> Développer l'agrotourisme et le tourisme rural

>> Permettre le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables

>> Permettre le développement de projets de circuit courts en lien avec l'agriculture urbaine, notamment au niveau de la restauration collective

V. EQUIPEMENTS ET SERVICES

V.1. EDUCATION – ENFANCE - JEUNESSE

Les établissements scolaires

Enseignement primaire

A l'exception de Nohant-en-Graçay et Saint-Outrille (rattachement à l'école de Graçay), l'ensemble des communes de la communauté de commune de Vierzon Sologne Berry dispose d'une école.

Vierzon totalise 11 écoles maternelles, 12 écoles élémentaires et 3 groupes scolaires publics, auxquels il faut ajouter 2 écoles privées.

4 écoles ont choisi de maintenir des activités périscolaires : Genouilly, Saint-Hilaire-de-Court, Massay et Thénieux.

Enseignement secondaire

On recense 5 collèges et 4 lycées sur le territoire, localisés sur Vierzon, ainsi qu'une antenne pédagogique du collège de Vatan située à Graçay.

La commune de Vierzon dispose d'un collège privé et d'un lycée privé.

Vierzon accueille la grande majorité des effectifs collèges et lycées de la communauté de communes. Il est à noter qu'une ligne de bus (ligne 18) relie les communes périphériques à Vierzon et qu'un ramassage scolaire est organisé.

De manière générale, les effectifs des écoles hors Vierzon sont stables ou en baisse. Les écoles de Dampierre en Graçay et Saint Georges sur la Prée fonctionnent en RPI suite à cette baisse des effectifs par exemple.

On constate à Vierzon que depuis la rentrée scolaire 2007-2008, les effectifs de maternelles et d'élémentaires n'augmentent pas voire diminuent. Cela peut être une conséquence de la baisse de population continue qui touche l'intercommunalité.

Enseignement supérieur

Concernant l'enseignement supérieur, les 4 lycées de Vierzon accueillent 8 BTS et une licence. Un institut de formation des soins infirmiers est également situé sur Vierzon.

A la rentrée de septembre, une école de développement informatique ALGOSUP va s'implanter au Parc technologique de Sologne de Vierzon, dans les locaux occupés actuellement par Ledger.

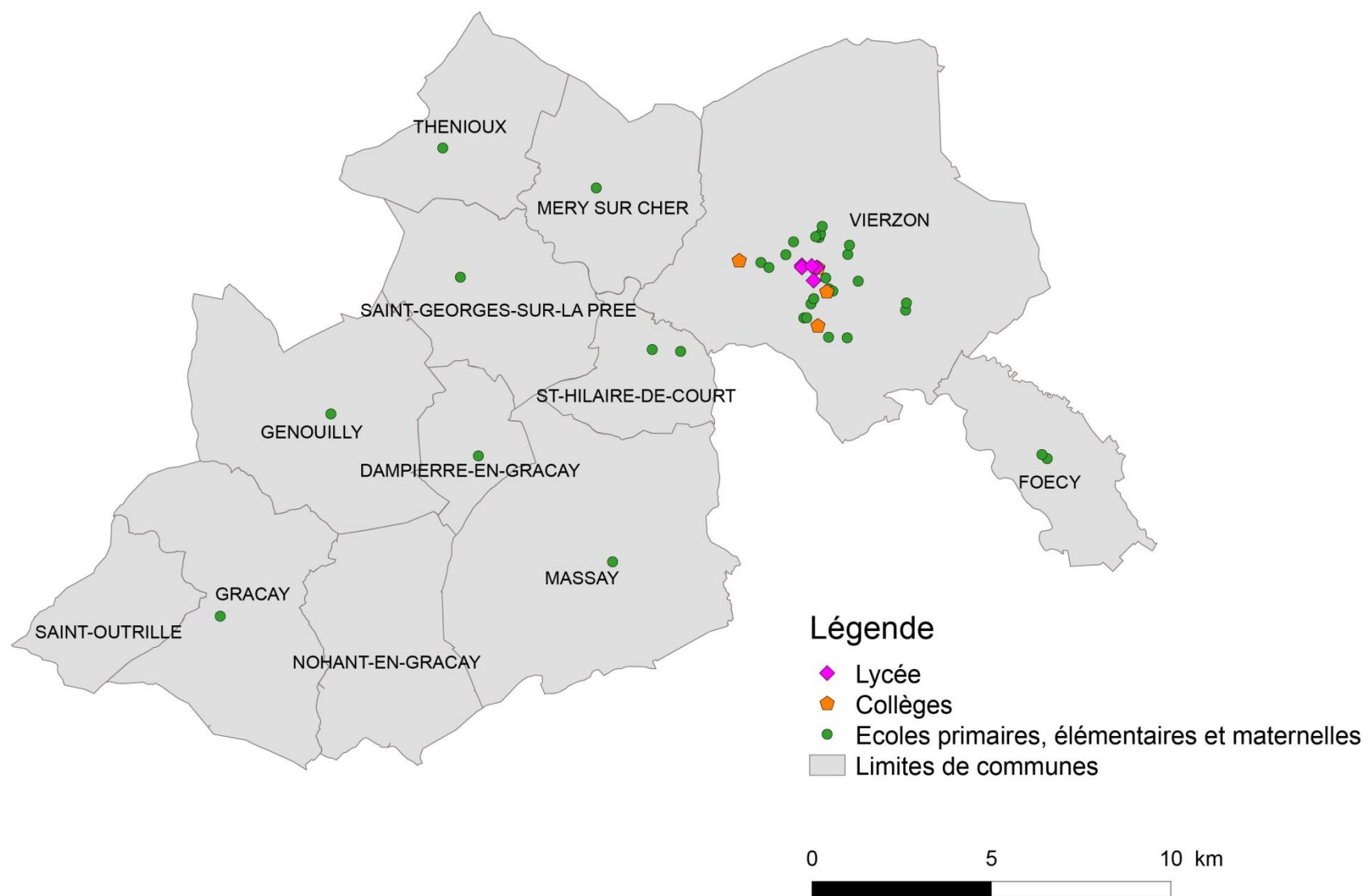


Ecole de Saint-Georges-sur-la-Prée



Ecole de Thénieux

Carte des équipements scolaires



Petite enfance, enfance et jeunesse

Le territoire intercommunal dispose de plusieurs structures d'accueil pour la petite enfance :

- **Crèche-multi-accueil municipale de Vierzon** qui accueille environ 55 enfants dans le quartier du Clos du Roy
- **Centre multi-accueil de Genouilly** . Il est couplé à un relais assistantes maternelles parents-enfants (RAMPE) qui fait office de lieu de rencontres, d'informations et d'échanges.
- **Garde d'enfants** après l'école à Thénieux.

La CC Vierzon Sologne Berry dispose également de plusieurs centres de loisirs pour l'accueil des 3-16 ans les mercredis après-midi et durant les vacances scolaires :

- Accueil de loisirs Jacques Prévert à Vierzon
- Accueil de loisirs Jean Pauvrehomme à Vierzon
- Accueil de loisirs Pré-ados à Vierzon
- Centre de loisirs des Vallées Vertes à Genouilly

Il existe également un espace Jeunes qui est un lieu de rencontres et d'échanges pour les adolescents de 12 à 17 ans des différentes communes de la communauté de communes situé à Vierzon.



Multi-accueil à Genouilly (Source : CC Vierzon Sologne Berry)



Centre de loisirs des Vallées Vertes à Genouilly (Source : CC Vierzon Sologne Berry)

V.2. LES SERVICES ET ETABLISSEMENTS DE SANTE

Une concentration de l'offre médicale à Vierzon

Le Centre Hospitalier de Vierzon est le principal établissement de soin sur la CCVSB. La commune de Vierzon compte tout de même plusieurs structures de soins avec également le centre hospitalier Georges Sand et la Clinique psychiatrique de la Gaillardière.

L'ensemble de ces établissements permet d'assurer des activités de court séjour (médecine, chirurgie, gynécologie-obstétrique), de psychiatrie, de soins de suite et de soins de longue durée.

Vierzon est considéré comme une polarité en termes d'équipements médicaux à l'échelle du département du Cher et représente donc une centralité en termes de professionnels de santé. La commune accueille **24 médecins généralistes, 2 gynécologues et 1 pédiatre** (source : ARS du Centre). Sur l'ensemble de l'intercommunalité, les communes de Genouilly, Graçay, Foëcy et Massay accueillent chacune un médecin généraliste.

On constate que les effectifs de professionnels de santé sont très limités à l'échelle de la CC et que la plupart sont regroupés sur la commune de Vierzon. Afin de lutter contre la baisse de la démographie médicale, un Groupement d'Intérêt Public (GIP) a été mis en place en 2018 entre la ville de Vierzon, la communauté de communes, l'hôpital et une association (Caramel). L'objectif de ce nouveau complexe de santé est d'accueillir de nouveaux professionnels de santé.

Des établissements d'accueil et des services peu répartis sur le territoire intercommunal

Le territoire compte la présence de 6 EHPAD dont 4 localisés à Vierzon, 1 à Graçay et 1 à Massay.

Sur le territoire de l'intercommunalité, on recense également 10 établissements spécialisés :

- **3 établissements d'accueil Jeunes Enfants (2 à Vierzon et 1 à Genouilly)**
- **2 établissements d'accueil d'enfants handicapés à Vierzon**
- **5 établissements d'accueil d'adultes handicapés à Vierzon**

Un CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) est également localisé à Vierzon.

Il existe également d'aide et de soins à domicile (SPASAD) pour les personnes vivants à Vierzon.

V.3. LES EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS

Les équipements culturels et de loisirs

Vierzon présente un nombre important d'équipements structurant à l'échelle de la communauté de communes :

- Un théâtre municipal comprenant une salle de 498 places, une autre salle de 40 à 80 places et un auditorium de 200 places assises, avec un hall d'accueil pouvant accueillir des expositions temporaires
- Centre de séminaires et de Congrès comprenant 2 auditoriums de 376 et 233 places, un hall d'exposition ou de restauration de 550 m² et 4 salles modulables
- Un conservatoire de musique
- Une médiathèque municipale
- Musée de l'histoire de l'industrie à Vierzon

Il existe peu d'équipements culturels à proprement parler sur le reste de l'intercommunalité. On recense des bibliothèques municipales à Saint Georges sur la Prée, à Foëcy et à Graçay. Une médiathèque intercommunale est également présente sur la commune de Massay.

Des musées sont également implantés sur le territoire, notamment ceux de l'Ocre et du Tisserand à Saint-Georges-sur-La-Prée et le musée de la Porcelaine à Foëcy par exemple.

Toutes les communes de l'intercommunalité dispose d'une salle communale ou d'une salle des fêtes pour les différents évènements municipaux et associatifs.

Tous les ans depuis 2008, le festival des Estival du Canal est l'évènement culturel de l'été à Vierzon et accueille de nombreux festivaliers.

L'office du tourisme Berry Sologne est installé sur Vierzon et permet d'informer le visiteur sur les différents événements organisés sur le territoire



Musée de l'Ocre à Saint-Georges-sur-la-Prée (Source : CC Vierzon Sologne Berry)

Les équipements sportifs

En matière d'équipements sportifs, le territoire dispose de deux grands équipements à caractère intercommunal :

- Le gymnase intercommunal de Graçay
- La piscine intercommunale de Graçay

En plus de ces équipements, les communes sont équipées de divers équipements sportifs :

- Dampierre en Graçay : Terrain de basket et de handball
- Genouilly : Plateau sportif
- Graçay : Centre nautique, terrain de moto-cross, divers terrains de sport et un gymnase
- Méry-sur-Cher : Terrain de tennis
- Nohant-en-Graçay : Terrain de tennis
- Saint-Georges sur-la-Prée : Terrain de tennis – Salle multi-sport – Plateau sportif – Terrain de bi-cross
- Saint Hilaire : Complexe sportif
- Thénieux : Terrain de tennis – terrain de football
- Vierzon : 51 équipements sportifs – 5 gymnases, une salle d'arts martiaux, des salles sportives et des terrains de sport divers ainsi qu'une piscine.
- Massay : terrains de football, terrains de tennis
- Foëcy : terrains de football et de rugby, terrains de tennis

Au vu de l'importance de la commune de Vierzon pour l'intercommunalité, il est logique de retrouver autant d'infrastructures sportives sur son territoire. Néanmoins, on souligne que l'ensemble des communes sont bien équipées en terme d'équipements sportifs.

Un tissu associatif développé

A l'échelle de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry, de nombreuses associations sont recensées dans différents domaines : sport,

musique, comité des fêtes, loisirs, etc... La plupart sont présentes à Vierzon qui en compte plus de 300.



Piscine intercommunale de Graçay (Source : CC Vierzon Sologne Berry)

V.4. SYNTHÈSE ET ENJEUX

ATOUTS/OPPORTUNITÉS	CONTRAINTES/MENACES
• Des équipements scolaires répartis sur l'ensemble du territoire. • Un pôle hospitalier qui rayonne sur toute la CC. • Un réseau associatif développé à l'échelle de toutes les communes de l'intercommunalité. • Des équipements culturels et sportifs répartis à l'échelle de la CC.	• Plusieurs petites communes ne disposant pas d'école. • Une densité médicale faible, offre quasi-intégrale à Vierzon. • Une concentration des équipements majeurs sur la polarité de Vierzon.

Enjeux

>> Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique.

>> Mettre en avant le potentiel culturel et historique de la communauté de communes.

VI. ORGANISATION URBAINE ET FORMES URBAINES

VI.1. ORGANISATION URBAINE DE VIERZON SOLOGNE BERRY

Les différentes entités bâties

Le territoire de la communauté de communes présente différents types d'entités bâties :

- **La ville de Vierzon** est un ensemble urbain organisé autour de plusieurs noyaux traditionnels représentant plusieurs paroisses : Vierzon Ville, Vierzon Villages, Vierzon Bourgneuf et Vierzon Forges. C'est en 1937 que ces quatre entités fusionnent pour devenir Vierzon. Cet ensemble urbain dispose d'équipements, de services, de commerces de niveau communal ou intercommunal. Vierzon se caractérise comme étant la centralité majeure de la CC.
Vierzon s'est constituée, comme beaucoup de villes, au bord de cours d'eau (le Cher et le canal de Berry en l'occurrence) et le long de voies de communication, qui s'avère d'importance capitale aujourd'hui. A partir du centre ancien, des quartiers récents de type pavillonnaire ou collectif se sont formés.
- Les communes formant le reste de l'intercommunalité sont des **centre-bourgs**, c'est-à-dire des entités urbaines organisées autour d'un noyau traditionnel, d'une taille se situant entre la ville et le village.
La majorité des centre-bourgs de la CC dispose d'équipements, de services et commerces de proximité. La plupart de ces bourgs se sont constitués à l'intersection de voies de communication ou le long de cours d'eau (exemple Thénieux, Graçay, Méry-sur-Cher, etc..).

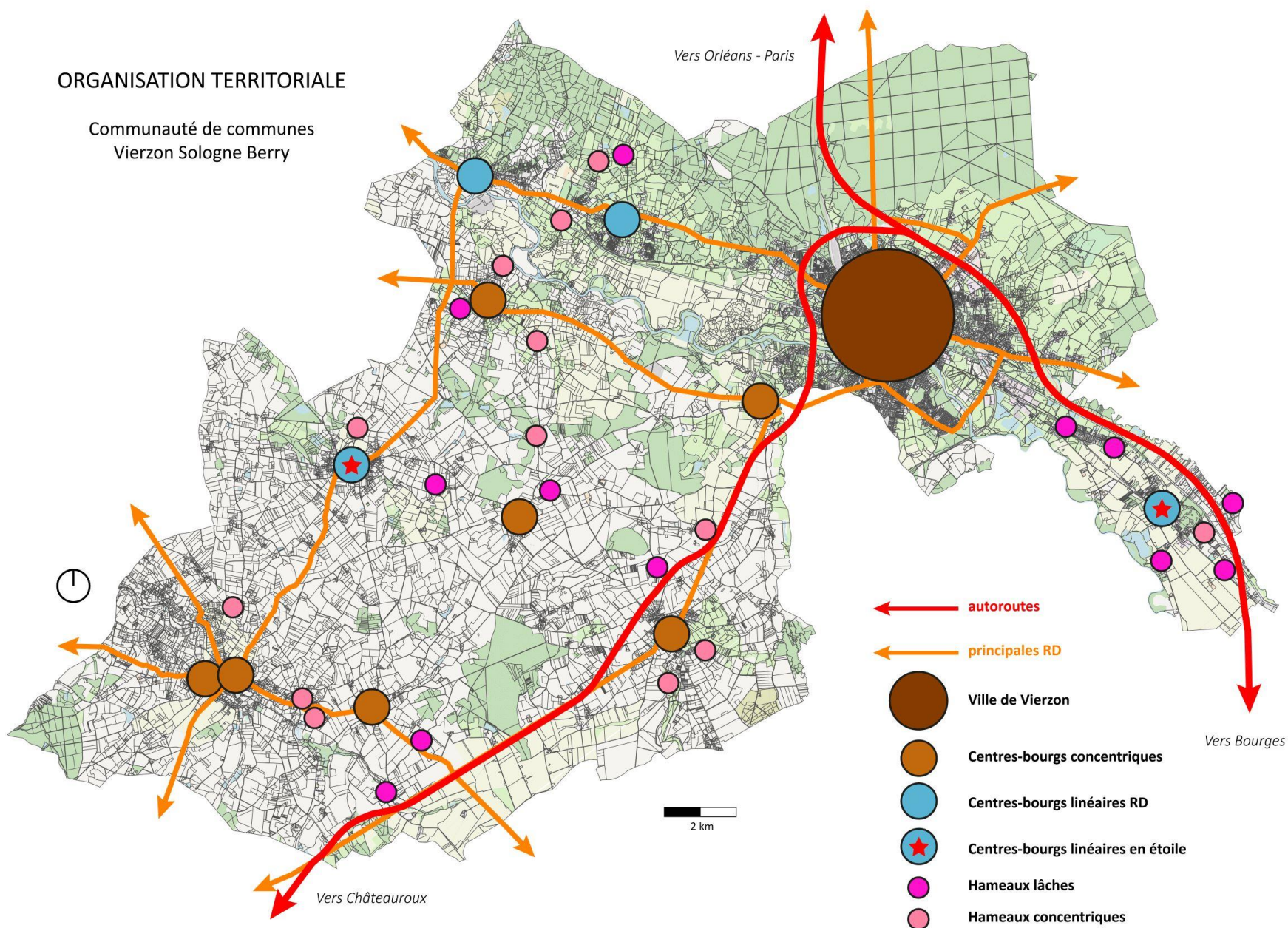
On différencie trois sortes de centres-bourgs sur le territoire : les centres-bourgs concentriques, les centres-bourgs linéaires et les centres-bourgs linéaires en étoile.

- **Les hameaux** sont des petits groupes d'habitations (une vingtaine de constructions), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolés et distincts du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. Le hameau se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée et le nombre d'habitations.
De nombreux hameaux sont disséminés sur le territoire (les pastilles roses et les pastilles violettes sur la carte suivante). On différencie les hameaux lâches et les hameaux concentriques.
- **L'écart ou construction isolée** est constitué d'une ou de quelques habitations (maison d'habitation, ferme, manoir...). Il peut également être constitué du siège d'une exploitation agricole. Les grandes fermes isolées sont perçues comme des entités qui ponctuent l'espace agricole.

Par ailleurs, des formes urbaines diffuses, avec une structure du bâti très lâche sont identifiées aux abords de certains bourgs d'importance, entre Méry-sur-Cher et Thénieux par exemple. Cette forme résulte d'un développement urbain peu maîtrisé.

ORGANISATION TERRITORIALE

Communauté de communes
Vierzon Sologne Berry



Structure et forme des centres-bourgs

Sur le territoire intercommunal, il existe des différents types d'organisation urbaine de centre bourg :

- Développement à partir d'un noyau central ancien : développement concentrique
 - point central marqué par la présence d'une église entourée d'une place publique, parfois aménagée et paysagée
 - urbanisation ancienne sur les abords avec des constructions de type R+1 ou R+1+c, édifiées à l'alignement de la voie
 - développement pavillonnaire aux abords du centre ancien, majoritairement sous forme d'opération d'ensemble (lotissements) et parfois en discontinuité avec l'enveloppe bâtie ancienne

On retrouve ce type d'organisation urbaine dans les communes de Graçay, Saint-Outrille, Nohant-en-Graçay, Genouilly, Dampierre-en-Graçay, Saint-Georges-sur-la-Prée, Saint-Hilaire-de-Court et Massay.

- Développement à partir d'un ou deux centres et extension le long des voies : développement linéaire en étoile
 - Plusieurs noyaux représentant pour chacun d'entre eux une centralité. Entités anciennes pouvant représenter plusieurs bourgs.
 - Bourg distendu mais densifié qu'un bourg concentrique.
 - urbanisation ancienne sur les abords avec des constructions de type R+1 ou R+1+c, pas toujours à l'alignement de la voie
 - développement pavillonnaire ou opération d'ensemble en extension le long des voies, formation en étoile à partir du centre.

On retrouve ce type d'organisation urbaine dans les communes de Foëcy et Genouilly.



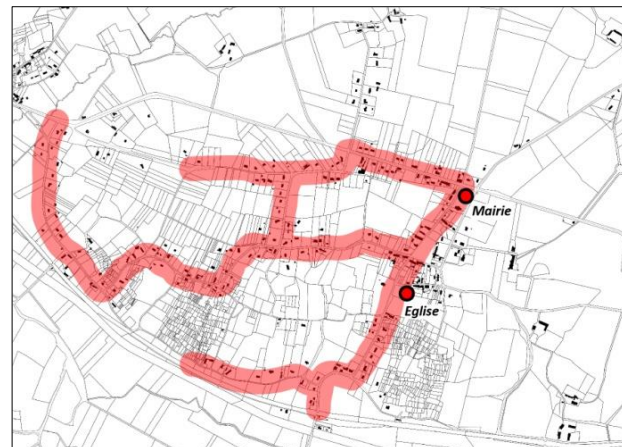
Saint-Outrille



Genouilly

- Développement linéaire le long des voies de communication
 - évolution du bâti le long des routes, pas réellement de point central (exemple de Méry-sur-Cher)
 - présence de constructions anciennes à l'alignement de voies créant un bourg, mais on constate une majorité de constructions isolées sur de grandes parcelles ou des écarts
 - développement pavillonnaire individuel, n'appartenant pas à des opérations d'ensemble type lotissement
 - urbanisation discontinue et étalée

On retrouve ce type d'organisation urbaine sur les communes de Méry-sur-Cher et Thénieux.



Méry-sur-Cher



Thénieux

Les extensions pavillonnaires de bourgs

- Sous forme d'opération d'ensemble (lotissement)

Exemple à Genouilly

- Implantation des constructions au centre de la parcelle
- Peu voire pas d'espaces de centralité dans les quartiers
- Un certain « systématisme » dans la construction
- Peu d'intimité possible



- Sous forme de construction isolée en frange de bourg

Exemple à Saint-Outrille

- Tissu urbain lâche, peu structuré et en contraste avec la densité du centre-bourg
- Recul important des constructions par rapport à la voie
- Ambiance de diffus, appartenance au centre peu ressentie



Structure et forme des hameaux anciens

Exemple de la Poterie à Graçay

De forme urbaine compacte, on les identifie par la présence de :

- bâti ancien de type longère qui s'organise autour d'un corps de ferme, siège d'exploitation
- une implantation du bâti à l'alignement (pignon ou façade principale) alternant avec des cours ou jardinet

On y trouve parfois de belles opérations de réhabilitation.



Exploitation agricole à la Poterie à Graçay



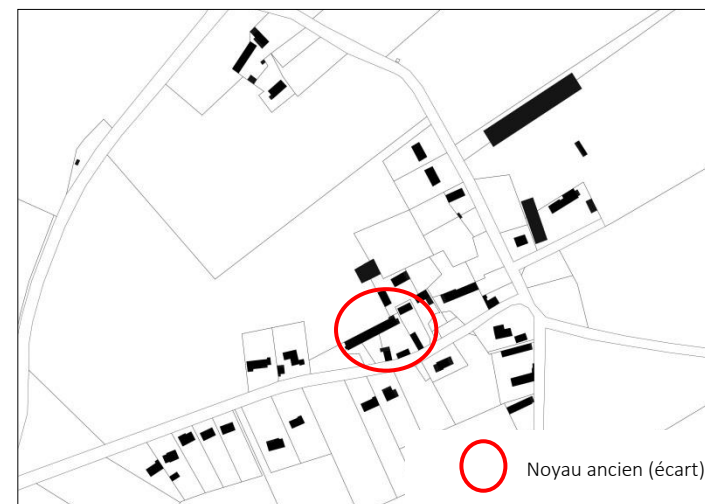
Structure et formes des hameaux récents

Exemple de Dampierre-en-Graçay et Saint-Georges-sur-la-Prée

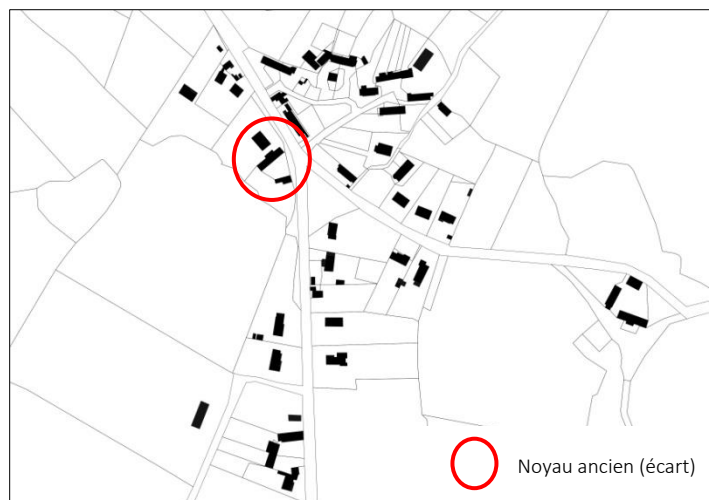
Les hameaux récents se caractérisent par :

- habitat pavillonnaire récent développé à partir d'un écart (ancienne ferme) au sein de l'espace rural
- une structure urbaine assez lâche, des constructions isolées sur la parcelle en rupture avec l'organisation des ilots anciens : retrait de l'implantation par rapport à la voie, peu ou pas de mitoyenneté
- développement urbain organisé sous forme d'opération d'ensemble (lotissement) ou bien de manière diffuse, le long de la voie existante

Ce type de développement ne révèle pas une maîtrise optimum du développement urbain. Il a pour effet de miter le paysage et de tendre vers une consommation peu contrôlée de l'espace agricole.



Le Grand Bois d'Olivet (Dampierre-en-Graçay)



Le Plessis (Saint-Georges-sur-la-Prée)



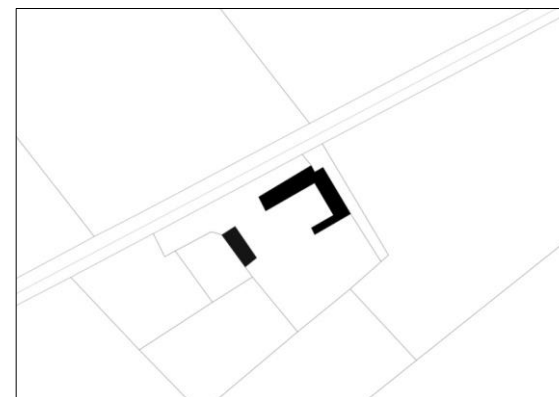
Structure et forme des écarts

Constructions anciennes isolées

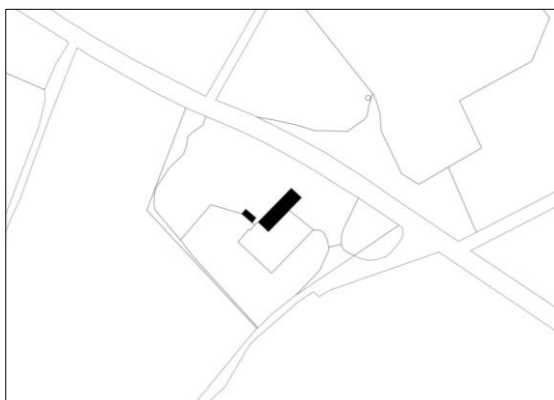
Exemple du Riflard à Genouilly et d'une construction isolée sur la route de Clisson à Saint-Georges-sur-la-Prée

Les écarts présents sur le territoire correspondent pour la plupart à des anciens corps de fermes (type longère), réhabilités en habitation. Certains de ces bâtiments sont en état d'abandon.

Ce type de construction se retrouve en bordure de voies ou au centre de parcelles.



Le Riflard à Genouilly



Route de Vierzon à Saint-Georges-sur-la-Prée



Constructions récentes isolées

On observe un certain nombre de constructions isolées récentes sur le territoire, de type pavillon d'habitation. En total déconnexion avec les enveloppes urbaines constituées, leur présence a pour effet de miter l'espace agricole et naturel.



Construction récente isolée à Thénieux

Les activités économiques isolées

Exemple d'entreprise à Genouilly

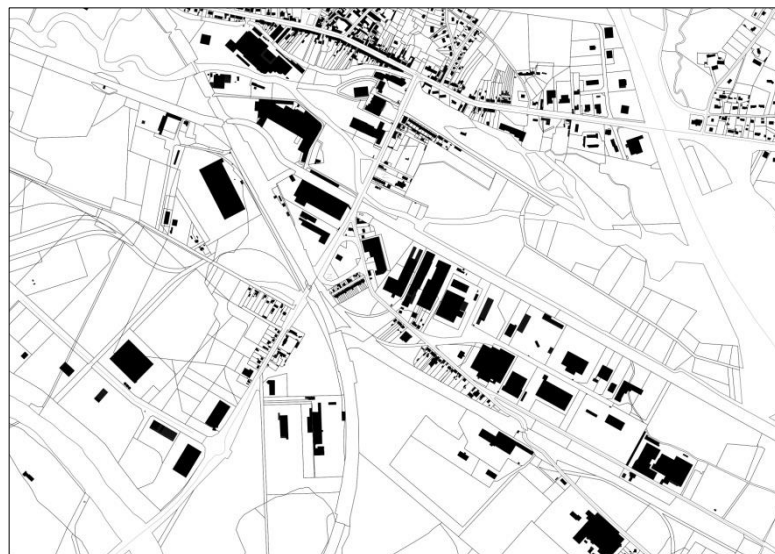
Des activités économiques sont présentes partiellement sur l'ensemble du territoire : présence de silos et hangars ou de sièges de petites entreprises.



Les zones d'activités

Exemple Vierzon Sud – ZA des Forges

Les zones d'activités économiques se caractérisent par la présence de bâtiments de grand volume ainsi que d'importantes superficies réservées à la desserte routière et aux espaces de stationnement.



Les sièges d'exploitations agricoles

Exemple des Mazères à Genouilly

Les sièges d'exploitation agricole parsèment le territoire intercommunal. Bien que les formes soient différentes d'une activité à l'autre, les exploitations se caractérisent par :

- un noyau bâti ancien (granges et longères) comprenant souvent l'habitation de l'exploitant
- la présence de hangars de stockage de volume imposant ainsi que des installations accueillant les animaux (stabulation) autour des bâtiments anciens

Les spécificités liées à la prise en compte de l'activité agricole seront détaillées dans le diagnostic agricole.



VI.2. CALCUL DE DENSITE

Noyau ancien de ville

Exemple : Vierzon

Densité brute : 103 logements / hectare

35 logements – Surface : 3400 m²

- Tissu bâti continu, urbanisation à l'alignement de la voie.
- Hauteur bâtie : R+1+c à R+2+c
- Mixité fonctionnelle : Rdc occupé partiellement par des services et commerces
- Logements en rdc et en étages supérieurs



Exemple : Graçay

Densité brute : 54 logements / hectare

20 logements – Surface : 3700 m²

- Tissu bâti continu en îlot, urbanisation à l'alignement de la voie
- Hauteur bâtie : R+1+c à R+2+c
- Mixité fonctionnelle : Rdc occupé partiellement par des services et commerces
- Logements en rdc et en étages supérieurs



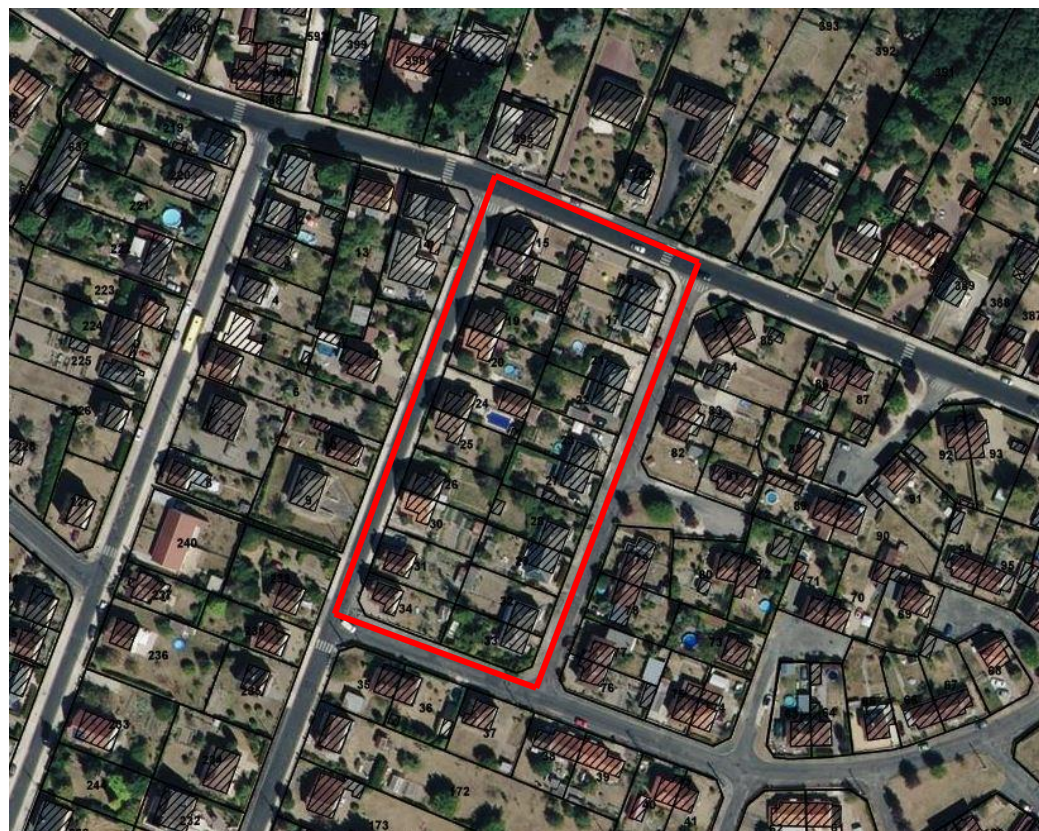
Quartier pavillonnaire de ville

Exemple : Vierzon

Densité brute : 19 logements / hectare

20 logements – 10330 m²

- Hauteur R+c à R+1+c
- Réseau viaire orthogonal, séparation marquée entre espace public et espace privé
- Maisons individuelles ou mitoyennes
- Jardins privés
- Constructions et murs de clôture à l'alignement avec la voie



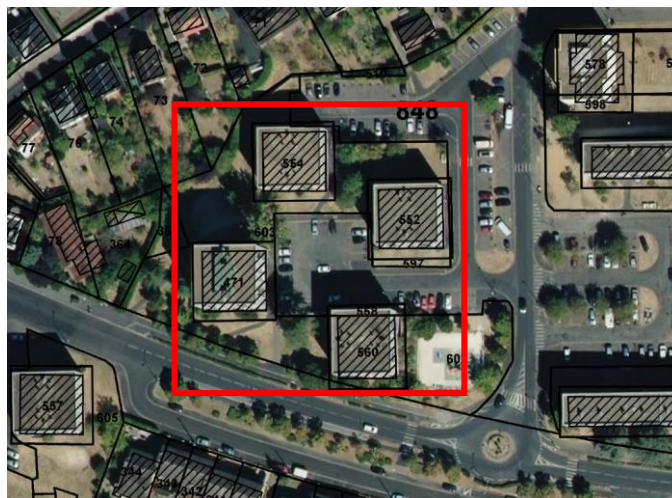
Logement collectif

Exemple : Vierzon

Densité brute : 133 logements / hectare

84 logements – 6330 m²

- Hauteur bâtie : R+4 à R+7
- Implantation du bâtiment en retrait de la voie
- Espace enherbé ou planté entre le bâtiment et la rue
- Stationnement en bas d'immeuble, en cœur d'îlot



Opération mixte petit collectif et habitat individuel

Exemple : Vierzon

Densité brute : 57 logements / hectare

9 logements – 1570 m²

- Hauteur bâtie : R + 1 à R+1+c
- Garages privatifs
- Jardinnet commun ou privatif en rdc



Quartier pavillonnaire en opération d'ensemble (lotissement dense)

Exemple : Saint-Hilaire-de-Court

Densité brute : 18 logements / hectare

7 logements – 3900 m²

- Hauteur bâtie : R + c
- Maison mitoyenne de garage
- Implantation en recul de la voie
- Stationnement devant maison



Exemple : Vierzon

Densité brute : 15 logements / hectare

34 logements – 22100 m²

- Hauteur R+c
- Maisons mitoyennes
- Implantation en recul de voie
- Jardin à l'arrière de parcelles
- Stationnement sur parcelle



Quartier pavillonnaire en opération d'ensemble

Exemple : Thénieux

Densité brute : 11 logements / hectare

8 logements – 7180 m²

- Tissu bâti discontinu
- Hauteur bâtie R+c à R+1+c
- Implantation en recul de la voie de desserte
- Construction en cœur de terrain
- Stationnement privatif



Exemple : Saint-Georges-sur-la-Prée

Densité brute : 8 logements / hectare

12 logements – 15800 m²

- Tissu bâti discontinu
- Hauteur bâtie R+c
- Implantation en recul de la voie de desserte
- Construction au milieu du terrain
- Stationnement privatif



Extensions pavillonnaires lâches

Exemple : Genouilly

Densité brute : 3 logements / hectare

- Tissu bâti discontinu
- Hauteur bâtie Rdc + c
- Recul important des constructions par rapport à la voie
- Construction en cœur de terrain
- Stationnement privatif sur la parcelle



VI.3. SYNTHÈSE ET ENJEUX

ATOUTS/OPPORTUNITÉS	CONTRAINTES/MENACES
• Des bourgs disposant encore d'opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine existante. • Possibilité de profiter de la présence de dents creuses ou d'opportunité de développement dans les centres bourgs ou grands hameaux (vacance) sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels.	• Un territoire parsemé de nombreux écarts mitant le paysage. • La banalisation architecturale des quartiers pavillonnaires.

Enjeux

>> La définition de formes urbaines qui s'inscrivent dans le tissu existant tout en limitant la consommation d'espace.

>> Proposition de programmes qui tiennent compte des enjeux du développement durable (orientation, ombres portées...)

>> La banalisation architecturale

VII. ARCHITECTURE

VII.1. LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES LOCALES

Le bâti rural traditionnel

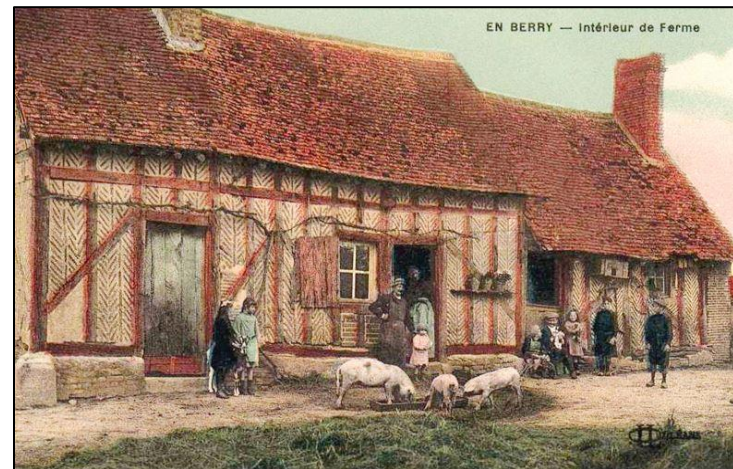
L'architecture rurale de la région Centre Val de Loire porte en grande partie la marque du mode d'exploitation de la terre qui a régné aux XVIIe et XVIIIe siècles (C. Lassure). Organisées en « domaine », les grandes fermes de l'époque punctuaient le territoire. De formes différentes selon la partie du territoire, les fermes berrichonnes étaient constituées de bâtiments sur les quatre côtés entourant la cour. Dans ces fermes, la maison d'habitation répondait à divers types de plan :

- maison sans étage à pièce unique, au gouttereau-façade percé d'une porte et d'une fenêtre, sous bâtière de tuiles plates ou de chaume avec lucarne-porte
- maison double, abritant deux ménages
- maison à couloir central, avec d'un côté le logis du propriétaire, de l'autre celui du fermier

Une des principales caractéristiques des exploitations en domaine de la région est le fort recours à la main d'œuvre : les locaturs, vivant dans les hameaux à proximité. L'habitation des locaturs est caractéristique de la région Centre Val de Loire : maison basse à pièce unique, façade en gouttereau, construites en pans de bois sur solin de briques jaunes, avec remplissage de briques plates disposées en épis verticaux, la toiture en brique ayant remplacé la chaux (C. Lassure).

Ce type d'habitation traditionnelle rurale est typique de la région berrichonne. On retrouve des traces de cette architecture aujourd'hui de part la réhabilitation

de ces bâtisses mais également par des rappels architecturaux dans certaines maisons contemporaines.



Carte postale colorisée de la première décennie du XXe siècle
(Éditeur : Lenormand, Orléans) – Source : pierreseche.com



Rappel de l'architecture rurale traditionnelle
sur une maison récente à Vierzon

Les maisons de bourg

Les maisons de bourg sont caractérisées par l'utilisation de l'enduit à la chaux, recouvrant dans la plupart des cas les murs en pierres. Celui-ci leur donne cet aspect lisse et cette couleur grise. Comme élément typique de l'architecture, on note également que les pignons et encadrements des fenêtres sont marqués par la présence de pierre de tuffeau, qui ressort par son aspect blanc. Ces encadrements peuvent également être faits en briques ou en alternance de briques et tuffeaux.

Ces maisons sont implantées le long des rues et sont majoritairement de type R+1 ou R+1+c. Leur alignement, leur volume ainsi que leur architecture peuvent parfois rendre ces bourgs hétérogènes (toiture ardoise et tuile, toits de conceptions différentes, matériaux utilisés, etc...).

Maison de bourg à Dampierre-en-Graçay

- enduit en chaux,
- pignons et encadrements en tuffeau,
- toiture ardoise



Maison de bourg à Saint-Georges-sur-la-Prée

- enduit en chaux
- encadrements pierres de taille ou briques
- toiture en tuiles



Maisons de bourg à Genouilly

- enduit en chaux
- encadrements en tuffeau
- toitures ardoises et tuiles



Graçay : hétérogénéité des toitures (tuiles/ardoises)



Différents alignements à la voie à Saint-Outrille

d'ensemble et de projets individuels. Ces derniers sont présents à l'échelle de la communauté de commune et sont le fruit de réflexion de particuliers.

Les extensions pavillonnaires

En continuité des centres-bourgs, des zones pavillonnaires se sont développées sous différentes formes : des lotissements denses ou lâches. Ceux-ci sont caractérisés par leurs années de construction. L'architecture, les matériaux de constructions, les clôtures et les murets sont autant d'éléments qui caractérisent l'ambiance des extensions pavillonnaires.

- Le pavillon « classique »

L'architecture des pavillons récents est marquée par des volumes simples, rectangulaires peu allongés de type R+C avec une pente de toit de 45°. Les maisons, principalement implantées en milieu de parcelle, présentent des baies vitrées et de grandes ouvertures sur la façade Sud. Les murs et murets sont en parpaings, les façades enduites en blanc ou crème.

- L'architecture pavillonnaire contemporaine

A partir des années 2010, on voit apparaître un nouveau type de construction, plus moderne.

Les volumes de type R+C et R+1 associent des formes classiques à des extensions cubiques à toit plat ou de faible pente ou arrondie. Les matériaux utilisés sont le parpaing, mais également la pierre et le bois. Les façades associent différentes couleurs.

- L'architecture novatrice (globalement, il y en a peu sur le territoire)

De nouveaux modes de constructions existent et voient le jour aujourd'hui. On peut mettre notamment en avant les éco-constructions issues de projets



Extensions pavillonnaires à Vierzon



Construction bois et toiture végétalisée à Thénieux

Le bâti agricole

Par leurs dimensions, les constructions agricoles ont un impact important sur le paysage. Pour les anciennes exploitations, l'usage de tôle est courant. Les stabulations récentes sont réalisées en bois.

Le bâti d'activité économique

Les bâtiments qui accueillent des activités commerciales et industrielles ont des formes assez géométriques (toit plat ou à 2 pans), on note l'usage de couleur assez soutenu en respect de la chartre propre à chaque enseigne. Peu d'unité urbaine ressort de cette typologie.

Les équipements publics

On retrouve des bâtiments communaux aux abords des bourgs. Ces constructions sont réalisées à partir des années 1980 (salle des fêtes par exemple).



Exploitation agricole à Graçay



Activité économique à Foëcy

Quelques exemples d'aménagements ou de constructions peu qualitatives

- Clôtures ou devantures non entretenues en centre bourg : intégration peu qualitative (exemple de Thénieux)



- Certaines ouvertures donnant sur l'espace public sont murées, ayant pour effet de dévaloriser les abords des habitations (exemple Genouilly et Thénieux)



VII.2. SYNTHÈSE ET ENJEUX

ATOUTS/OPPORTUNITÉS	CONTRAINTES/MENACES
• La présence de plusieurs bâtiments ruraux traditionnels faisant l'identité du territoire et présentant du potentiel pour la réhabilitation. • Un fort potentiel bâti pour la réalisation d'opérations de réhabilitation.	• Des nouveaux quartiers d'habitation parfois peu intégrés dans le paysage (traitement peu qualitatif des abords). • Pas de forte identité architecturale en centre bourg. • La banalisation des formes urbaines pavillonnaires.

ENJEUX

>> La mise en valeur de l'architecture traditionnelle rurale berrichonne

>> La réflexion sur les formes urbaines à développer sur le territoire

VIII. DIAGNOSTIC PAYSAGER

VIII.1. LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

Afin de réaliser cette étude paysagère sur le territoire de l'intercommunalité Vierzon Sologne Berry, nous allons dans un premier temps analyser le paysage selon ses différentes grandes unités. Pour ce faire, la première étape est d'interroger **l'Atlas du paysage du département du Cher**. Celui-ci va nous permettre, en se concentrant sur le périmètre de la communauté de communes, de distinguer les différents types de paysage recensés et analyser de quoi sont ils faits.

VIII.1.1. Les paysages mixtes de plaines et bois

Les paysages de plaines et de bois correspondent aux paysages bocagers. Les espaces ouverts sont plus présents que les boisements, la plaine domine. L'espace boisé n'est que simple ponctuation du paysage.

Selon l'Atlas des paysages du Cher, le taux de boisement est inférieur à 30%. L'impression générale s'en ressent, le paysage est fluide et ouvert, la morphologie du territoire varie entre bois et champs cultivés.

Mosaïque boisée de Graçay, les grands espaces de la Gâtine

Communes concernées : Dampierre-en-Graçay, Genouilly, Graçay, Massay, Nohant-en-Graçay, Saint-Georges-sur-la-Prée, Saint-Hilaire-de-Court.

« La Gâtine est un compromis entre la forêt, le bocage et l'openfield ». Ces éléments sont représentatifs du paysage d'une grande partie du territoire de l'intercommunalité. L'Atlas des paysages souligne « la mosaïque de Graçay » : un paysage rythmé par divers reliefs modestes, des plaines boisées et quelques haies généralement au bord des chemins.

Le réseau hydrographique, l'Herbon, affluent de l'Arnon, qui passe à Massay et le Fouzon et ses affluents, qui passe à Graçay, représente des ruptures dans la mosaïque « en créant des paysages linéaires humides dans lesquelles la prairie prend la place des champs cultivés ».



Champs cultivés ou en jachère, bordés de haies ou bois, créant cet aspect mosaïque



Le Fouzon, rupture dans le paysage cultivé

Enjeux du paysage selon l'Atlas du paysage :

- La reconstitution d'une trame paysagère qui permette de recréer des hiérarchies dans ce paysage
- Des plantations judicieuses le long des voies
- Travail de périphéries de bourgs afin de recréer une identité à la hauteur de la qualité du patrimoine

VIII.1.2. Les paysages de vallée

Ces paysages de vallée sont liés aux divers reliefs que compte le département du Cher et au réseau hydrographique important. S'appuyant sur le massif ancien, « les terrains s'inclinent doucement vers le nord/nord-ouest et le réseau hydrographique suit naturellement cette direction. »

La topographie de ces vallées a eu un rôle important historiquement dans l'installation humaine, les fleuves et rivières représentant des voies de communication importantes. A l'échelle nationale, les grandes agglomérations se sont construites autour d'un passage hydrographique important. A l'échelle du Cher c'est également le cas : Vierzon sur la vallée du Cher, Bourges au point de rencontre entre l'Auron, l'Airon et l'Yèvre par exemple. Cela s'en ressent dans le paysage, celui-ci ayant des caractéristiques bien établies : relief et passage de cours d'eau ou canaux.

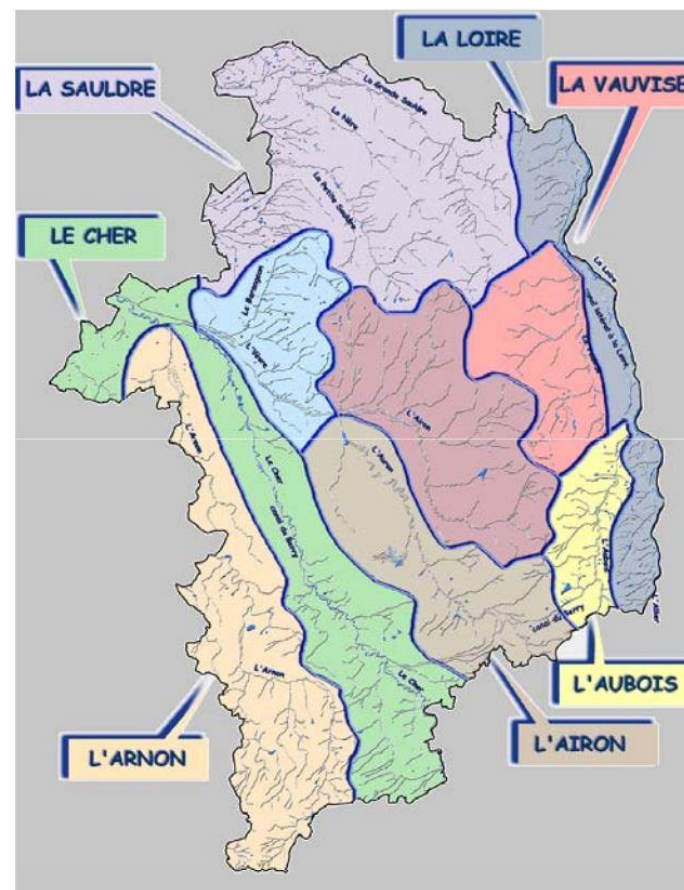
La vallée de l'Arnon

Communes concernées : Saint-Hilaire-de-Court, Massay et Vierzon

L'Arnon est une rivière qui traverse le département du sud au nord sur sa frange occidentale. Sa confluence avec le Cher est située au sud-ouest de Vierzon. Cette vallée est limitrophe à l'intercommunalité puisque l'Arnon représente la frontière est, dessinant les contours de Saint-Hilaire-de-Court et Massay, avant de se jeter dans le Cher à Vierzon.

L'Atlas des paysages souligne diverses séquences de paysages concernant la Vallée de l'Arnon. Concernant notre territoire, il emploie le terme de vallée close.

Anciennement, la plaine alluviale qui entourait l'Arnon était laissée aux ruminants libres de tout enclos. Un paysage de prairie avec très peu de haies et quelques boqueteaux, notamment en arrivant à la confluence. La fin des pâtures a changé le visage de ce territoire : les prairies ont été converties en peupleraies ou colonisées par des boisements spontanés de saules, de frênes et de trembles.



Les différentes vallées du Cher (source : Atlas des paysages du Cher)

Enjeux du paysage selon l'Atlas du paysage :

- Entretien des berges, des peupleraies
- Une réflexion sur l'usage des bois
- Aménagement de sentiers et lieux d'accueil, redonner sens à des paysages qui « se cherchent un rôle »

La vallée de l'Yèvre, entre Vierzon et Bourges

Commune concernée : Foëcy

Le tronçon de la vallée de l'Yèvre qui nous intéresse est celui entre Bourges et Vierzon. Celui-ci est marqué par l'urbanisation. Le paysage y est mixte, entre paysage urbain et boisements éparses. Cet espace se caractérise principalement comme étant fermé, d'un enchaînement de clos : clos bâtis, clos arborés, clos de peupleraies,

Foëcy fait partie d'une de ces séquences bâtis caractérisant ce type de vallée. Son bourg domine la rive gauche de l'Yèvre. S'enchaîne ensuite des séquences boisées, puis des prairies en fond de vallée. L'occupation du sol est partagée entre masses boisées sur un parcellaire agricole, délimitant les prairies et cultures et des secteurs construits.

Une des principales caractéristiques de cette vallée est le nombre important d'infrastructures longeant l'Yèvre. En effet, y passe l'autoroute A71, des lignes hautes tensions et antennes, ainsi que la voie ferrée. Ceux-ci sont des éléments importants du paysage de cette vallée.

Ces infrastructures participent à la définition d'un paysage artificialisé et fortement marqué d'urbanité. On parle d'un paysage actif, liaison entre grandes villes du département.

Enjeux du paysage selon l'Atlas du paysage :

- Protection des plaines agricoles alluviales, notamment face au développement des peupleraies
- Protection du canal de Berry
- L'aspect récréatif du canal, lien naturel entre le jardin de l'abbaye à Vierzon et les jardins de Bourges

La vallée du Cher

Communes concernées : Thénieux, Méry-sur-Cher, Vierzon et Foëcy

Le Cher, de l'Auvergne à la Touraine, rencontre toute une diversité de paysage. Ce qui nous intéresse réellement c'est la partie entre Bourges et Thénieux, passant par Foëcy, Vierzon et Méry-sur-Cher. Sur cette partie du territoire, la vallée traverse une importante gamme de paysage et notamment du bocage et des paysages urbanisés.

Sur le territoire de l'intercommunalité, de l'aval de Vierzon à Thénieux, les paysages de la vallée du Cher varient. Ce qui marque principalement ce sont les courbes et formes que va prendre le Cher. Celui-ci se déploie en méandres dans un vaste lit, rassemblant deux types d'occupation du sol : prairies/peupleraies et poches de cultures diverses. En parallèle, le canal de Berry emprunte la rive droite. Cette section de l'ancienne infrastructure toujours en eau passe en limite nord du Cher. Ce canal représente un axe de transit important, aujourd'hui emprunté par des bateaux de loisirs. Le canal est parallèle également à la D2020 et ceux-ci se rejoignent à Thénieux.

Le plus important à souligner est la diversité des territoires et des paysages entourant la vallée du Cher. Un paysage de méandres, alliant prairies et cultures, et un paysage anthropisé de canal.

Enjeux du paysage selon l'Atlas du paysage :

- Mise en valeur du milieu naturel
- Equilibre entre espaces anthropisés et espaces naturels
- Développer des activités autour de ce milieu (promenades, vélos, visites des monuments patrimoniaux...)



Le Cher à Vierzon



Le canal de Berry à Thénieux



Plaine alluviale en bord de Cher à Saint-Georges-sur-la-Prée



Les méandres de la vallée du Cher

VIII.1.3. Les paysages forestiers

Les forêts ou bois sont nombreux dans le paysage du Cher. Pour la grande majorité privée, ces espaces restent néanmoins stables ce qui dénote d'une gestion plutôt qualitative. En termes de paysage, les forêts du Cher sont pour la plupart des forêts de feuillus, c'est-à-dire formées d'arbres qui perdent leurs feuilles en hiver, comme le chêne, le hêtre et le bouleau. De nature plutôt dense, ce type de forêt est typique des zones tempérées comme l'Europe occidentale.

Arc boisé Vierzon-Bourges, les grandes forêts domaniales

Communes concernées : Thénieux, Méry-sur-Cher, Vierzon et Genouilly

Cette unité s'étend au nord de la vallée de l'Yèvre, entre Bourges et l'aval de Vierzon. Le sol argileux rend impropre à la culture céréalière et l'a anciennement destiné à l'exploitation forestière.

La forêt domaniale de Vierzon est principalement composée de futaies de feuillus, de rangées irrégulières. L'aspect visuel est fermé, plutôt dense.

La forêt domine tout le nord du territoire de l'intercommunalité. Il est fait de grandes forêts (forêts domaniales de Vierzon) et de petites zones ouvertes ponctuées de nombreux boisements sur ses franges sud, aux abords de la plaine de l'interfluve entre Cher et Yèvre et au nord-ouest de Vierzon. Les secteurs les moins boisés apparaissent comme des clairières périphériques qui créent des zones de transition avec les espaces ouverts environnants.

« L'urbanisation s'est développée à la périphérie des massifs et dans une logique de clairières. Au sud, les vallées du Cher et de l'Yèvre fondent une limite urbaine avec l'agglomération de Vierzon et une chaîne de bourgs de rive droite : Thénieux et Méry-sur-Cher en aval de Vierzon. Ces bourgs s'installent au pied de la lisière des grandes forêts qui dominent la vallée. » Atlas des paysages du Cher.

Emprise forestière – Forêt domaniale sur tout le tiers nord de la commune de Vierzon



Enjeux du paysage selon l'Atlas du paysage :

- Protection des espaces forestiers
- Entretien des sous-bois
- Capital touristique important (randonnées)

VIII.1.4. Les paysages urbanisés

Le département du Cher est considéré comme rural, seules Bourges, Vierzon et Saint-Amand constituent des agglomérations conséquentes pour générer un type de paysage particulier. Dans le cas présent, les noyaux bâtis se sont construits le long de voies de communications et le long des vallées. Celles-ci ont accueillies les grands pôles d'habitation et ont permis de développer des activités. Vierzon s'est spécialisée au fil du temps dans la métallurgie notamment, ce qui a façonné son paysage.

Vierzon, la cité ouvrière à la charnière entre deux paysages

Commune concernée : Vierzon

Vierzon est installé sur le versant de rive droite de la vallée du Cher. L'agglomération se trouve ainsi à la charnière entre la plaine champenoise et les bocages et zones forestières qui conduisent vers les paysages solognots.

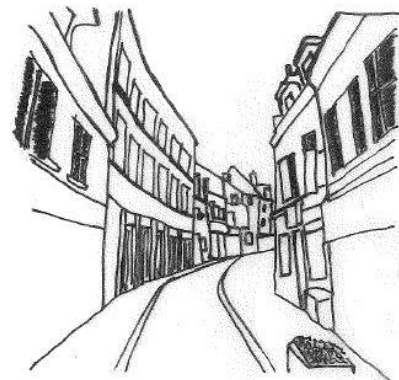
En terme d'hydrographie, les cours d'eau de l'Arnon, de l'Yèvre et du Cher s'assemblent en amont, au sud-est de Vierzon et traversent en un seul bras la ville.

Le paysage forestier qui entoure l'agglomération est différent entre le nord et le sud. Le nord de la ville est uniformément forestier et le sud est émaillé de boqueteaux et de galeries forestières qui soulignent les cours d'eau.

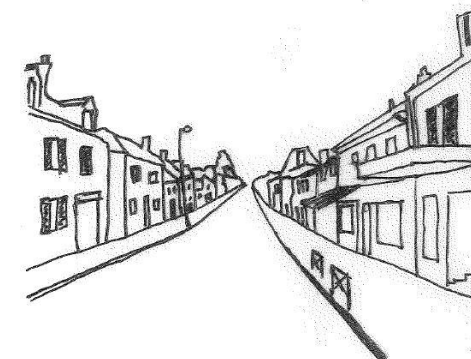
La trame bâtie témoigne en revanche d'une dissymétrie entre le nord de la ville et le sud. Le nord du Cher accueille les quartiers centraux d'habitat dense et continu. La rive sud concentre plus spécifiquement des habitats individuels et plus étalés.

Le paysage urbain se caractérise par un développement sur une plaine alluviale. La croissance de Vierzon a été fondée sur les forges dès le XVIII^e siècle, puis sur l'industrie métallurgique et la porcelaine au XIX^e siècle. Ce passé marque le paysage urbain : les abords du canal de Berry et des voies ferrées sont occupés par les sites industriels et l'habitat est nettement dominé par les maisons individuelles en bande des cités ouvrières. La ville est très marquée par l'histoire ouvrière.

On note une grande différence entre le nord et le sud de la ville. Traversée par divers cours d'eau et placée au centre des reliefs et coteaux, la nature des limites de la ville confirment la lecture ambiguë de son insertion dans le paysage.



Structure du bâti densifié au nord de Vierzon



Structure du bâti plus lâche qu'au nord de Vierzon

Enjeux du paysage :

- L'étalement urbain peu maîtrisé
- L'intégration des entrées de ville
- Cohérence du bâti

VIII.2. LES ELEMENTS PAYSAGERS DE L'INTERCOMMUNALITE

Il existe une grande diversité d'entités paysagères sur le territoire de la CC. Ces éléments sont autant de motifs qui vont, en fonction de leur fréquence, de leur organisation spatiale et de leur disposition dans l'espace, façonner un territoire et dessiner des paysages singuliers.

VIII.2.1. Un paysage végétal

Une grande diversité végétale

L'Homme a façonné son territoire depuis des millénaires, notamment par l'agriculture en sélectionnant et cultivant des plantes spécifiques. Encore aujourd'hui, la végétation présente sur le territoire de la CC dépend directement de facteurs physiques, mais également anthropiques. On retrouve ainsi différentes formes de végétation sur le territoire.



Champs de colza à Saint-Georges-sur-la-Prée



Forêt domaniale de Vierzon



Le Cher à Thénieux

VIII.2.2. Les espaces agricoles

Source données : Corine Land Cover 2012

Le territoire de l'intercommunalité Vierzon Sologne Berry est occupé en majorité de terres agricoles. Selon le Corine Land Cover datant de 2012⁴, les surfaces agricoles (Massay et Foëcy inclus) représentent 20 927 hectares environ.

Localisée sur l'ensemble de la CC, on retrouve une majorité de grandes parcelles agricoles sur les communes au centre et au sud de l'intercommunalité (Saint-Outrille, Graçay, Nohant-en-Graçay, Genouilly, ...). Ces espaces sont principalement adaptés à une activité agricole importante. Mis à part les zones urbanisées et les espaces boisés, ces parcelles agricoles sont majoritairement occupées par des cultures céréalières telles que du blé, du maïs et de l'orge. Sur certaines parcelles, on retrouve des cultures de grains oléagineux comme du tournesol par exemple et des légumineuses telles que les pois ou les fèves.

Enfin, on retrouve des parcelles en jachère ou prairie temporaire de 5 ans ou moins, signifiant qu'il n'y pas pour le moment de culture présente mais que ces parcelles sont considérées comme étant vouées à l'agriculture. Dans certains cas de prairies non-entretenues, il est possible de parler de friches.

Ainsi la perception dans le paysage varie d'une parcelle à l'autre, en fonction de la culture et au fil des saisons. Les paysages fluctuent en fonction du lieu : le nord est plus forestier et urbanisé quant au centre et sud de l'intercommunalité les cultures sont plus importantes.

Certaines parties du territoire sont marquées par des parcelles ouvertes de grandes tailles avec des points de vue intéressants à longue distance.

La dominance reste néanmoins au bocage, un paysage de champs clos aux parcelles irrégulières avec des vues à plus courtes distances, limitées par des haies et où l'arbre est présent comme signal ou cordon boisé (source : Charte forestière des Pays de Vierzon et Sancerre Sologne). Cependant, à une échelle nationale, les évolutions des pratiques agricoles tendent à modifier le paysage : disparition des haies, extension du parcellaire agricole, optimisation de l'espaces entraînant la disparition de petits boisements, Ce n'est pas forcément le cas sur le territoire de l'intercommunalité car ces haies et boisements sont en général respectés et protégés, mais une vigilance toujours plus accrue doit être portée sur ces éléments.

Les couleurs dominantes sont le jaune et le vert. Le jaune, bien que présent sur une courte durée l'été, a une portée symbolique et visuelle forte grâce aux champs de blé, colza et aux tournesols.



Paysage de culture sur grandes parcelles, Saint-Georges-sur-la-Prée



Paysage bocager, plus petite parcelle, vue raccourcie

⁴ Corine Land Cover (CLC) : inventaire biophysique de l'occupation des sols et de son évolution selon une nomenclature en 44 postes. Cet inventaire est produit par interprétation visuelle d'images satellite. L'échelle de production est le 1/100 000. CLC permet de cartographier des unités homogènes d'occupation des sols d'une surface minimale de 25 ha.

Les prairies

Les prairies en 2012 représentaient environ 3 208 hectares sur l'intercommunalité. Celles-ci sont davantage présentes au nord du territoire, notamment sur les communes de Vierzon et Méry-sur-Cher. On retrouve généralement ces grandes bandes enherbées en zone inondable mais également au sein des ensembles agricoles, destinées à être pâturées ou fauchées.

Les prairies sont généralement accompagnées d'espaces boisés et apportent des teintes vertes au paysage. Bien que les nuances de couleurs varient selon les saisons, ce sont des surfaces relativement uniformes qui présentent peu de contrastes.

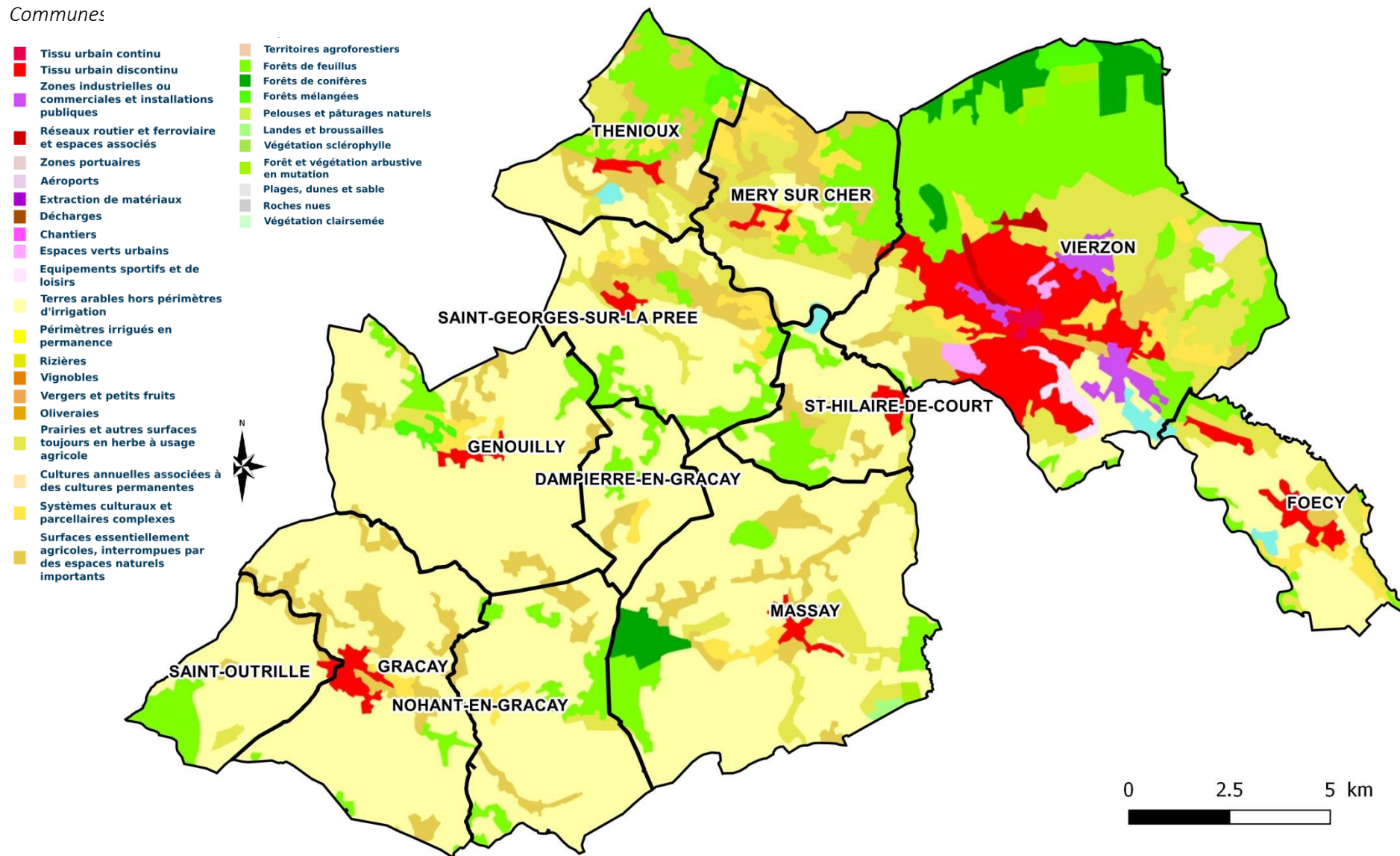
Les haies bocagères

Les haies bocagères sont localisées principalement dans la vallée du Cher. Elles cernent quelques champs et de nombreuses prairies, formant alors un maillage dense, fermant les vues. Elles jouent un rôle important pour les continuités écologiques.



Exemple de haies bocagères sur le territoire de l'intercommunalité

Emprise agricole importante sur le territoire de la Communauté de Communes



VIII.2.3. Les espaces boisés

Source données : Corine Land Cover 2012

Sur le territoire de l'intercommunalité sont recensés en 2012 environ 5 838 hectares de forêts.

On trouve plusieurs ensembles forestiers sur le territoire de la CC :

- La forêt domaniale de Vierzon
- Le bois de Bellefiolle
- La forêt de Longchamps
- Le bois de Saint-Outrille
- La forêt de Genouilly

De manière générale, la présence de boisement est importante, malgré une prédominance au nord avec la forêt domaniale de Vierzon qui est un ensemble structurant au territoire. Sur les communes de Thénieux, Méry-sur-Cher et Saint-Georges-sur-la-Prée, les boisements forment un réseau continu.

L'implantation des forêts et boisements est principalement sur les hauteurs ou dans les vallées escarpées, notamment au sud du Cher. Ces éléments du paysage apportent des couleurs foncées et ferment le paysage. Les boisements linéaires accompagnent les ruisseaux occultant visuellement l'eau.

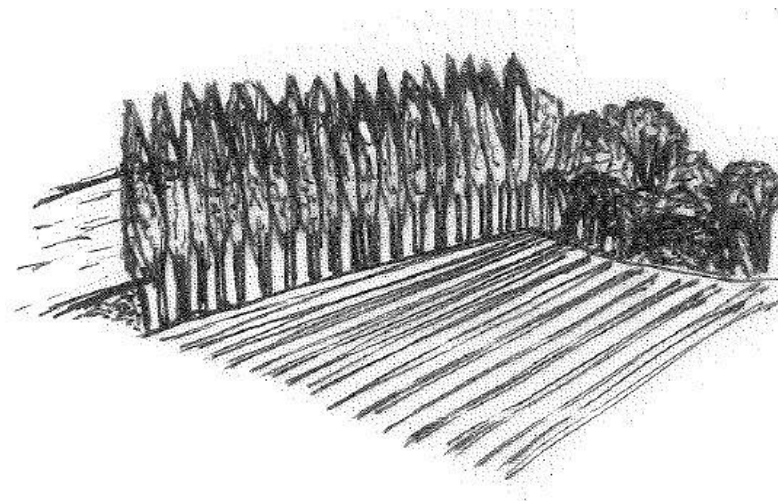
Ces boisements sont diversifiés, majoritairement gérés en futaies, les espaces sont mixtes (feuillus et conifères). Les espèces végétales les plus présentes sont les chênes. Les forêts caractérisent également le paysage par une ambiance sonore qui lui est propre : nombreux chants d'oiseaux, bruit du vent dans le feuillage...

Comme signalé précédemment, l'évolution des types de cultures et l'intensivité de l'agriculture ont un impact sur le paysage et notamment le paysage boisé. En effet, la tendance est à la perte des caractères de contraste existant entre les paysages de grandes plaines céréalières, le bocage et la forêt. L'un des principaux enjeux est de protéger ces espaces de bocages car ils sont un élément de l'identité du territoire.

Les peupleraies

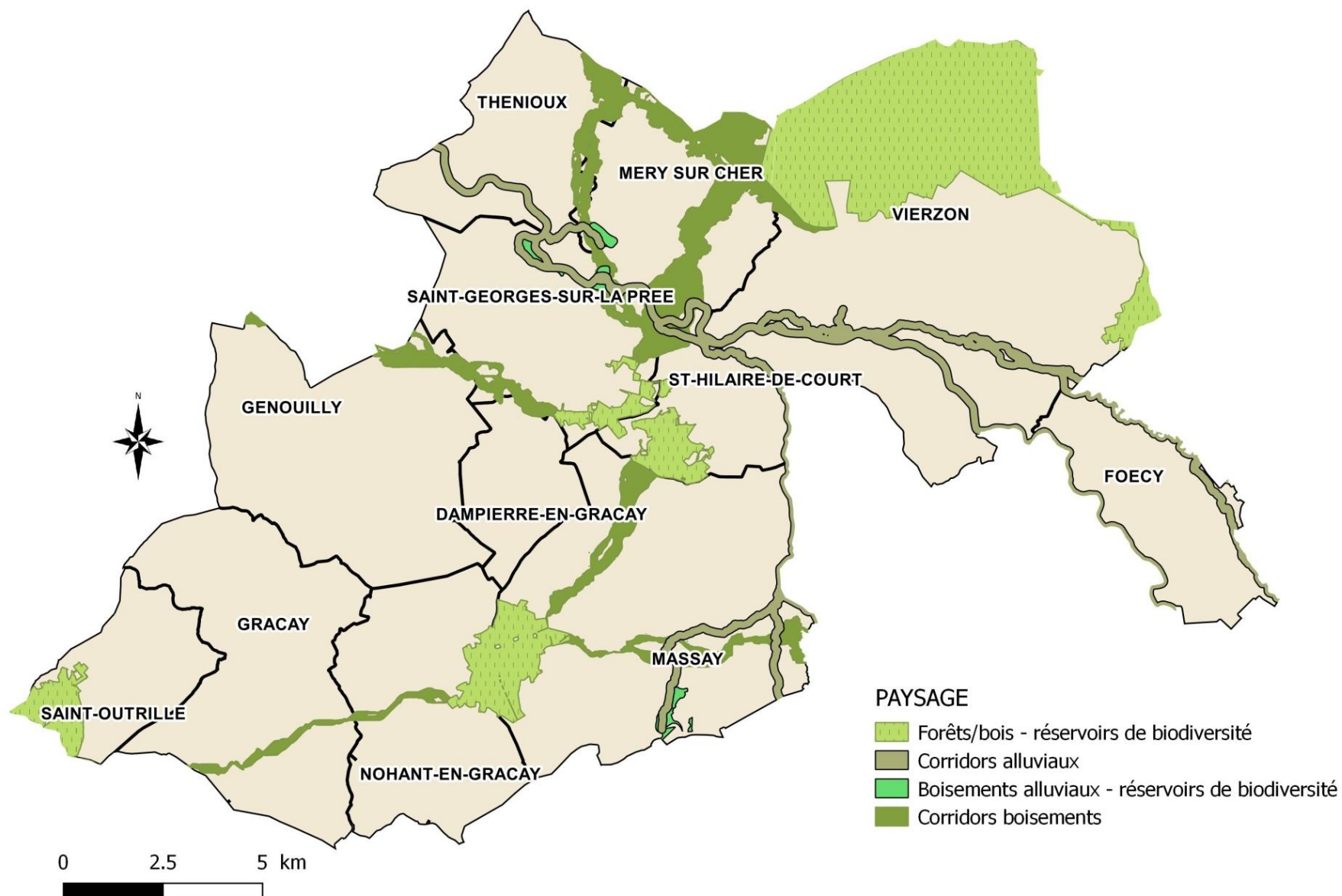
Implantées majoritairement dans la vallée du Cher et le long des cours d'eau, les peupleraies sont caractéristiques des milieux humides.

Elles ferment partiellement le paysage tout en apportant de la verticalité légère par la taille en arbre-tige des peupliers, dégagant la vue au pied des arbres. Les couleurs dominantes sont le vert clair et le gris.



Croquis de peupleraies ornant le paysage de l'intercommunalité

Les espaces boisés sur le territoire de l'intercommunalité



VIII.2.4. L'omniprésence de l'eau sur le territoire

Un élément structurant peu visible

La présence de l'eau est importante sur le paysage, on dénombre ainsi de nombreux étangs et ruisseaux. Le territoire recense 56 hectares d'eau en 2012.

Le Cher, marqueur identitaire et historique, est accompagné de tout un patrimoine construit qui façonne le paysage. La présence de nombreux ponts, d'écluses mais également du canal de Berry est caractéristique du paysage.

Il est peu visible sur le territoire de la CC. Il est en effet accompagné d'une ripisylve dense formant un linéaire vert en fond de vallée. Sa présence est toutefois marquée grâce à sa vallée large qui vient faire une coupure entre le plateau de la Sologne et du Cher.

Sa vallée a façonné l'organisation du territoire et une occupation du sol unique : villes, villages et routes sur les premières hauteurs hors d'eau, cultures de peupliers et prairies au plus proche de la rivière, champs en limite de zone inondable...

On trouve de nombreux **cours d'eau secondaires** à l'échelle de la CC, certains intérieurs et d'autres seulement en frontière du territoire. L'Yèvre rejoint le Cher à Vierzon depuis l'est en passant par Foëcy. L'Arnon également, qui arrive du sud, à la frontière de Massay et Saint-Hilaire-de-Court. Enfin, le Fuzon traverse le territoire au sud, passant par Graçay et Nohant en Graçay.

Ces divers cours d'eau amènent d'autres types de paysage de vallée. Ceux-ci sont peu visibles car accompagnés de boisement, les ripisylves.

Enfin, une multitude de mares et étangs sont présents sur le territoire. Les mares et étangs sont cependant peu visibles sur le territoire, environnés de bois et en retrait des voies de circulation, ils se dérobent au regard, absents du grand paysage



Vallée du Fuzon à Saint-Outrille



Etang en fond de parcelle, peu visible

Les ripisylves

Les cours d'eau et étangs présents sur la CC sont accompagnés d'une végétation spécifique appelée ripisylve. Les espèces végétales y sont diversifiées. Occupant différentes strates, elles vont ainsi occulter les espaces aquatiques. Elles jouent un rôle important dans la structuration des grands paysages en marquant linéairement le fond de vallée.

VIII.2.5. Les milieux anthropisés

Au-delà de la présence déjà évoquée d'une diversité d'organisations urbaines sur le territoire, allant du centre-bourg discontinu au centre-ville dense de Vierzon, en passant par la présence de hameaux et écarts, le paysage anthropisé repose sur divers éléments marquants et structurants le territoire.

Les routes et voies ferrées

L'impact paysager du réseau routier et ferré est multiple. Les autoroutes sont visibles sur le territoire (A20 et A71) et impactent le paysage de par leurs aménagements conséquents.

Les voies ferrées ont un impact moins conséquent sur le paysage car elles sont présentes seulement sur quatre communes. Celle-ci traverse le nord de la communauté de communes, par la forêt domaniale pour atteindre Vierzon et façonner le territoire de la ville, amenant un atout important, puis Foëcy, où son incidence est majeure, apportant des formes rectilignes au paysage. En plus des rails, de nombreux ouvrages y sont rattachés, soulignant sa présence : passages à niveau, ponts et tunnels pour le franchissement...

Les chemins communaux et ruraux sont peu impactant.



Autoroute A20 à Nohant-en-Graçay

Le patrimoine bâti remarquable

Déjà souligné précédemment, la présence d'un patrimoine bâti riche caractérise l'intercommunalité.

De nombreux ouvrages sont visibles et sont des points d'appel dans le paysage (châteaux, églises, collégiale, ...). La majorité de ces édifices est seulement visible localement, depuis les centres-bourgs ou bien au sein d'un même vallon.

Ces éléments patrimoniaux ont une forte valeur identitaire.

Le petit patrimoine

Le petit patrimoine est constitué d'un ensemble d'éléments architecturaux variés qui sont des marqueurs historiques et identitaires forts sur le territoire de la CC.

On trouve ainsi de nombreux ouvrages spécifiques : lavoirs et cabanes de vigne par exemple. Le petit patrimoine est également composé d'éléments religieux (calvaires et chapelles) et d'aménagements relatifs à l'eau (pontons, écluses, canaux...). Le petit patrimoine a une portée limitée sur le paysage mais ponctue régulièrement le territoire. Il imprègne à petite échelle le paysage, il est le support des différentes facettes qui composent l'identité du territoire.

Les gros ouvrages

Éléments peu valorisés dans les paysages, les gros ouvrages sont significativement visibles sur la CC. Des châteaux d'eau sont visibles depuis de nombreux points de vue. Ces points de repères artificiels ne font pas l'objet d'aménagements permettant de limiter leur impact visuel ou de les intégrer au paysage. Il en va de même pour les éoliennes présentes au sud du territoire. Comme tout aspect du paysage, il s'agit de la perception de chacun et comment le territoire est vécu, dans certains cas ces ouvrages peuvent être mal perçus et dans d'autres cas, surtout quand ils ont un intérêt énergétique, bien appropriés.

Les usines et industries, parsemées sur le territoire, sont également faiblement intégrées au paysage. Ces ouvrages aux dimensions importantes captent le regard par le contraste qu'ils créent avec les éléments environnants. A plus petite échelle, les hangars agricoles sont eux aussi des constructions marquant le paysage.

Bien que leur qualité architecturale présente peu de spécificité, ce sont tout de même des éléments qui rappellent l'activité agricole et industrielle de la région et qui sont donc partie prenante du territoire. L'un des enjeux sera de les intégrer de la meilleure des manières au paysage environnant.



Sablères de la Perche à Thénieux



Silo – gros ouvrage non intégré au paysage

Les entrées de ville

Sur le territoire, les entrées de ville sont hétéroclites. Elles font la transition entre la ville et la campagne ou des zones d'activités et des zones résidentielles. D'une manière générale, ces entrées de ville ne sont pas des plus qualitatives car elles marquent une rupture entre deux formes de paysages, du rural à l'industrie, du naturel au bâti construit. Prendre en compte ces entrées de ville est important car elles font partie intégrante au paysage et donne une première impression de la commune dans laquelle on entre. Assurer une meilleure lecture et une identité à ces espaces de transition fait partie des enjeux importants.



Entrée sud de Vierzon



Entrée de Graçay

VIII.3. SYNTHÈSE ET ENJEUX

ATOUTS/OPPORTUNITÉS	CONTRAINTES/MENACES
• Un caractère paysager remarquable, avec une mise en avant de paysages différenciés • Des paysages mêlant espaces naturels, agricoles et hydrologiques • Des points de vue représentant un atout paysager sur ces espaces ouverts	• Des développements linéaires de bourg à contrôler afin d'éviter l'étalement urbain sur les milieux naturels • Un travail sur les franges urbaines, et notamment les entrées de ville, afin d'améliorer l'insertion paysagère

Enjeux

>> Encourager l'agriculture pour son rôle économique et d'entretien des paysages et de l'identité

>> Préserver cette identité paysagère faite d'éléments diversifiés, de vallées, d'agriculture, de points de vue offrant un caractère naturel remarquable à la Communauté de communes

IX. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

IX.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR 10 ANS

L'étalement urbain et la consommation d'espaces résultent de plusieurs causes cumulatives. Ces phénomènes peuvent s'expliquer notamment :

- par une inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les communes, le territoire présentant un certain nombre de bâtiments anciens nécessitant des travaux de mises aux normes avant d'être remis sur le marché (point relevé dans le diagnostic habitat),
- par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des coeurs de bourgs.

Cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à un besoin croissant en équipements et infrastructures publiques, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles, ainsi qu'à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols.

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi ALUR (mars 2014) qui a renforcé les obligations des documents d'urbanisme en matière d'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de densification. En effet, depuis cette loi, l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation « **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière version du document d'urbanisme et la capacité de**

densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

IX.1.1. Méthodologie de l'analyse

Cette étude repose sur l'analyse des permis de construire et permis d'aménager déposés et accordés **entre le 01/01/2009 et le 31/12/2018** dans les 12 communes de Vierzon-Sologne-Berry.

Elle s'appuie également sur les données du registre parcellaire et des photographies aériennes anciennes et actuelles disponible sur Géoportail (2016).

L'analyse a été menée d'un point de vue global sur l'ensemble des 12 communes de Vierzon-Sologne-Berry.

Les données suivantes ont fait l'objet de réajustement suite aux différentes présentations aux élus (atelier de travail et Copil). Les parcelles non identifiées ont pu être mises à jour, et les permis caducs ont été supprimés de l'étude.

L'analyse distingue trois types d'espaces consommés :

- **les espaces agricoles** (cultures, prairies, zones viticoles, jachères,...),
- **les espaces naturels** (forêts, milieux humides, jardins très peu anthropisés, parcelles végétalisées sans vocation agricole ou d'habitat...)
- **les espaces libres artificialisés** (anciennes friches, parkings, jardins,...).

Cette analyse permet d'avoir une lecture précise et détaillée de la manière dont l'espace a été consommé par les communes de Vierzon-Sologne-Berry. Dans un deuxième temps, elle permettra d'aider à fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace.

Les cartes relatives à la consommation d'espace sur la période 2009/2018 sont consultables à l'annexe du diagnostic.

IX.1.2. La consommation totale et par vocation

Entre 2009 et 2018, **environ 172,4 hectares** ont été consommés sur le territoire de Vierzon-Sologne-Berry, pour les vocations habitat/activités/équipement, soit près de **17 ha par an**.

L'habitat et l'économie sont les deux principaux postes de consommation d'espace avec respectivement **46% et 42%** des espaces consommés. Les équipements ont consommé une bien moindre part de terres, avec 12% de l'espace consommé.

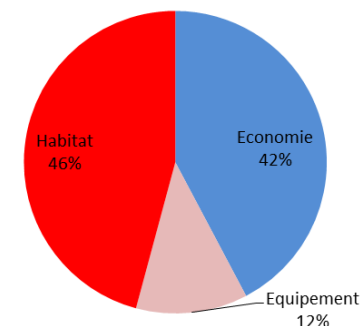
Les trois postes consommateurs d'espace :

- habitat = 79 ha
- activités économiques = 72,9 ha
- équipements = 20,5 ha

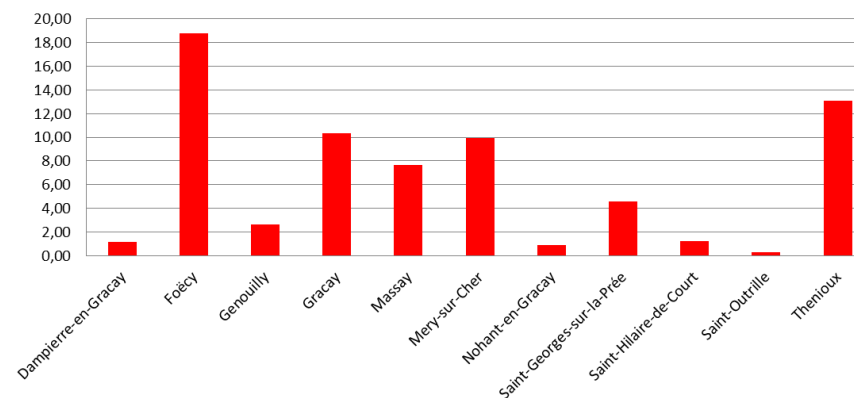
Avec **101,8 ha**, Vierzon est la commune ayant consommé le plus d'espace, confirmant son profil de pôle urbain. Les communes de Foëcy, Thénieux et Gracay dépassent quant à elles le seuil de 10 ha, et sont suivies par les communes de Méry-sur-Cher et Massay (9,9 et 7,7 ha respectivement). Les autres communes ne dépassent pas le seuil de 5 ha.

	en ha
Dampierre-en-Gracay	1,17
Foëcy	18,74
Genouilly	2,68
Gracay	10,31
Massay	7,69
Méry-sur-Cher	9,91
Nohant-en-Gracay	0,90
Saint-Georges-sur-la-Prée	4,55
Saint-Hilaire-de-Court	1,26
Saint-Outrille	0,32
Thenioux	13,10
Vierzon	101,84
Total général	172,49

Consommation d'espaces sur 10 ans par vocation



Consommation d'espaces totale par commune sur 10 ans hors Vierzon (en ha)



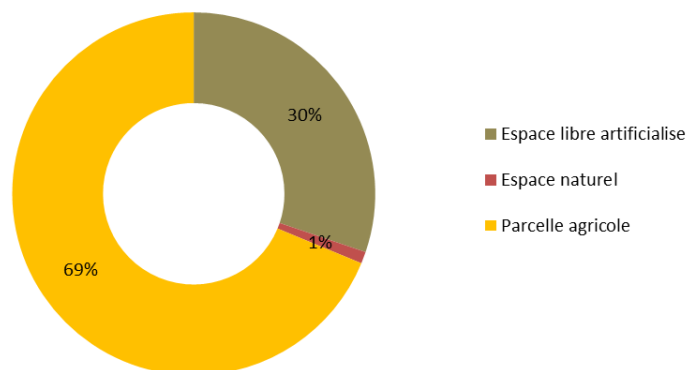
IX.1.3. Les typologies des espaces consommés

Près des 2/3 des espaces consommés (69%) entre 2009 et 2018 étaient des espaces agricoles (118 hectares). Les espaces libres artificialisés représentent quant à eux **30% (52 hectares)** de la surface totale consommée. Seulement 3% (1,8 hectares) des surfaces étaient naturels avant leur construction.

Cette tendance à la consommation des zones agricoles a plusieurs explications : le manque de disponibilités foncières au sein des enveloppes bâties agglomérées des bourgs ou encore la rétention foncière des parcelles disponibles pour être bâties. Ces phénomènes incitent à construire en périphérie.

La commune de Vierzon présente un nombre important d'espaces libres artificialisés, qui ont depuis été consommés et favorisent dans une certaine mesure la densification urbaine.

Typologie des espaces consommés en 10 ans



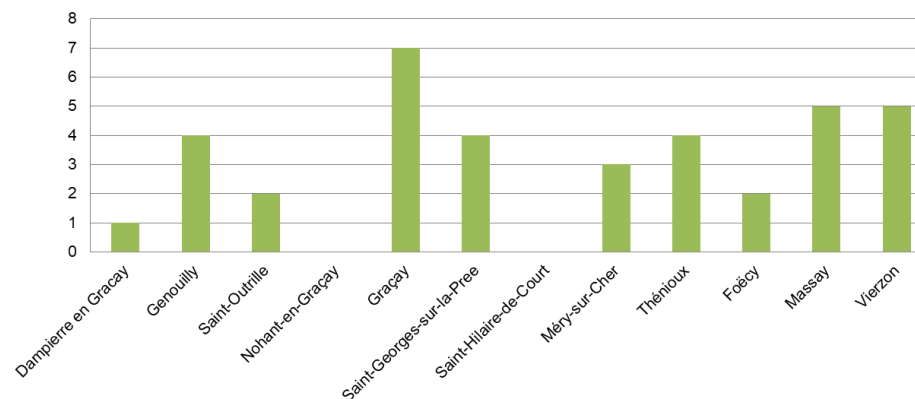
IX.1.4. Les typologies des espaces consommés par vocation

La consommation d'espace par la vocation agricole

L'analyse de la consommation d'espace ne prend pas en compte les surfaces consommées par l'activité agricole sur le territoire. En effet, les objectifs de modération de la consommation d'espace ne touchent pas cette activité. Néanmoins, une comptabilisation des nouvelles constructions sur les 10 dernières années a été réalisée à titre indicatif.

Sur les 10 dernières années, on compte près de **34 nouvelles installations** agricoles sur le territoire. La majorité de ces infrastructures se sont implantées sur des parcelles issues de la même vocation. Leur usage les oblige en effet à être à proximité des exploitations. Les infrastructures agricoles sont pour la majorité des cas, des extensions de bâtiments existants ou des constructions complémentaires (stabulations, fosses, hangars,...etc.).

Nombre de constructions de bâtiments agricoles en 10 ans

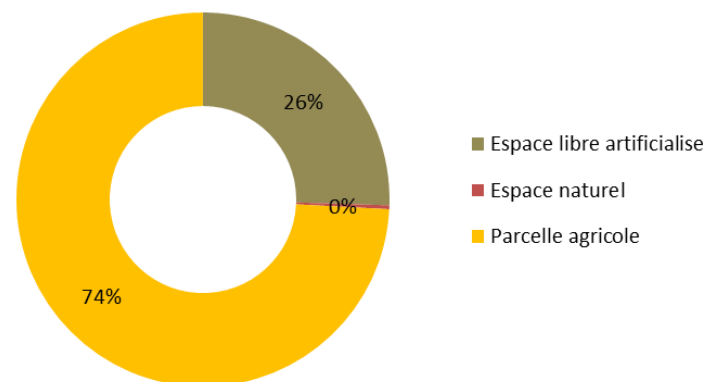


La consommation d'espace par les activités

La consommation d'espace totale pour les activités économique s'élève à près de **72,9 ha de 2009 et 2018**.

Ces activités ont consommées aussi pour les 3/4 des espaces agricoles avec près de 50 hectares consommés. Les autres types d'espaces consommés par les activités sont à 30% (environ 17 ha) des espaces déjà anthropisés.

Typologie des espaces consommés en 10 ans pour l'économie



Avec la présence de plusieurs zones d'activités, la ville de Vierzon présente la plus grande consommation de surfaces dédiées aux activités (environ 56 ha). En effet, plusieurs activités se sont implantées au sein des ZAC de l'Aujonnière et ZAC Sologne.

Deux projets de parcs photovoltaïques ont été déposés en 10 ans, le premier sur le secteur du Vieux Domaine va être réalisé en 2020 (14 ha) tandis que le permis du second vient d'être accordé (2018).

Surfaces consommées sur 10 ans pour les activités économiques par communes
(en ha)

Commune	surface en ha
Foëcy	2,98
Gracay	1,80
Massay	1,38
Thénioux	10,32
Vierzon	56,40
Total	72,89

Consommation d'espace pour l'économie au sein des ZAC Sologne et ZAC de l'Aujonnière à Vierzon



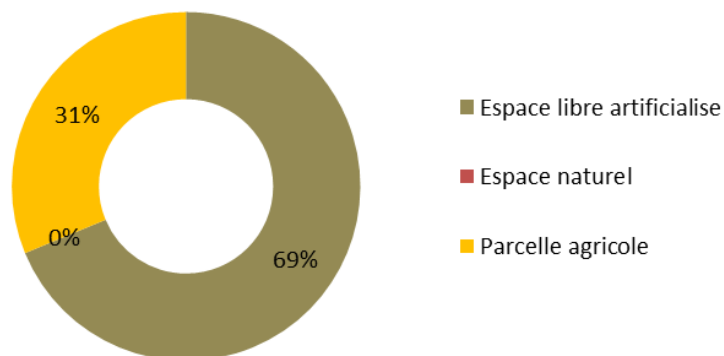
La commune de Thénieux a également consommé des surfaces pour des activités économiques (constructions de hangars de stockage (CdC Pays des Cinq Rivières et Les Sablières de la Perche).

La consommation d'espace par les équipements

Entre 2009 et 2018, la vocation équipement a consommé au global près de **20,58 ha** de surface.

La vocation équipement a consommé presque autant d'espace agricole que d'espaces déjà artificialisé (respectivement 12,8 et 14,1 ha).

Typologie des espaces consommés en 10 ans pour l'équipement

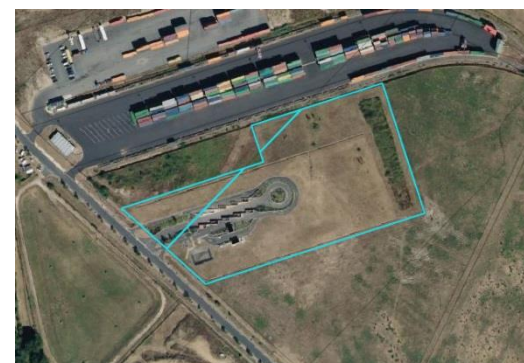


Il s'agit de la vocation la moins représentée en termes de permis déposés et accordés.

Les principaux projets réalisés sont la construction d'établissement de santé à Vierzon (EHPAD de 75 lits, maison d'accueil spécialisée pour adultes polyhandicapés, construction du centre de santé municipal) et à Massay avec la réalisation d'un établissement pour personnes âgées en 2016. Des équipements sanitaires ont également été édifiés sur Vierzon avec la construction de la déchèterie et d'une nouvelle usine de production d'eau potable. Quelques équipements communaux ont été réalisés sur les autres communes, l'aménagement d'un complexe sportif à Graçay en est un exemple.

Surfaces consommées sur 10 ans pour les équipements par communes (en ha)

Commune	surface en ha
Gracay	5,75
Massay	4,18
Mery-sur-Cher	0,58
Vierzon	10,07
Total général	20,58



Déchèterie de Vierzon



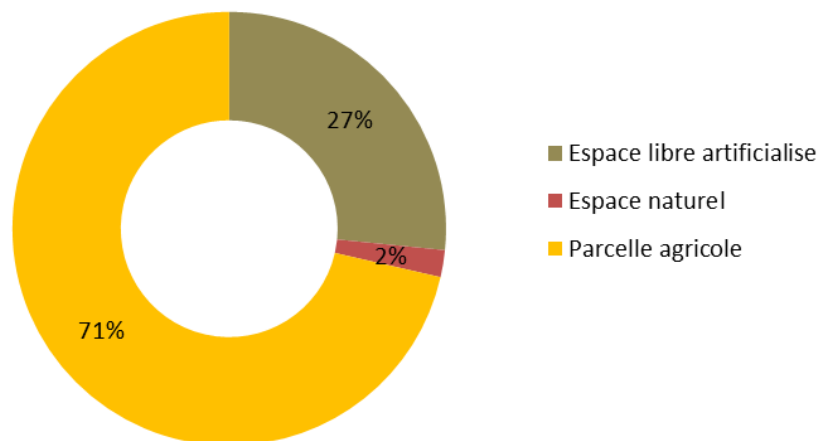
Complexe sportif à Graçay

La consommation d'espace pour l'habitat

La vocation habitat a généré la consommation de **79 hectares environ** sur l'ensemble de la CdC. A l'échelle communale, cela représente une moyenne de 7,9 hectares sur 10 ans.

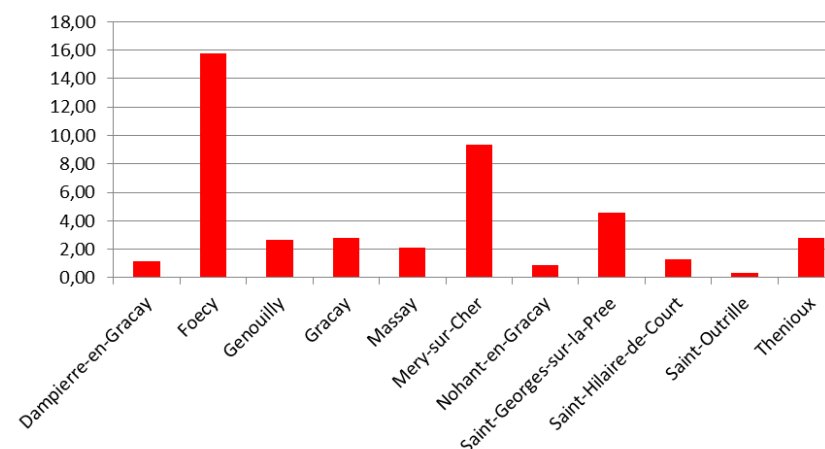
Comme pour les autres postes de consommation, Vierzon présente la plus grande consommation d'espace avec 35,37 hectares de consommés en 10 ans. Les communes limitrophes de Foëcy et de Méry-sur-Cher se démarquent avec une consommation respective d'environ 16 ha et 9 ha.

Typologie des espaces consommés en 10 ans pour l'habitat



Près des $\frac{3}{4}$ des surfaces consommées pour l'habitat étaient initialement des parcelles agricoles (pour 56 ha environ), le quart des surfaces consommées étaient déjà artificialisées.

Consommation d'espaces pour l'habitat en 10 ans en ha (hors Vierzon)



Surfaces consommées sur 10 ans pour l'habitat par communes (en ha)

Commune	surface en ha
Dampierre-en-Gracay	1,17
Foëcy	15,76
Genouilly	2,68
Gracay	2,76
Massay	2,13
Méry-sur-Cher	9,34
Nohant-en-Gracay	0,90
Saint-Georges-sur-la-Prée	4,55
Saint-Hilaire-de-Court	1,26
Saint-Outrille	0,32
Thenioux	2,78
Vierzon	35,37
Total général	79,02

Les 79 ha de surface consommée pour l'habitat ont permis **la construction de 589 logements neufs à l'échelle du territoire.**

La commune de **Vierzon a accueilli quant à elle 432 logements neufs** pour 35,37 ha de consommés, ce qui représente une densité moyenne de 12 logements / ha. Cette production de logements neufs comptabilise plusieurs projets d'habitat collectif : le lotissement Le Perdrier, Les Grattejots, Résidence Bergson, 24 lots pour la Résidence Frédéric Mistral, notamment.

Les autres communes totalisent 157 logements neufs en 10 ans pour 43,65 ha de surfaces consommées, ce qui représente une densité moyenne de 4 logements /ha.

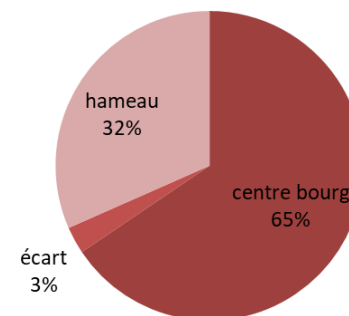
Logements neufs construits sur chaque commune en 10 ans

Communes	Nombre de logements neufs en 10 ans
Dampierre-en-Gracay	6
Foecy	60
Genouilly	11
Gracay	10
Massay	10
Mery-sur-Cher	26
Nohant-en-Gracay	4
Saint-Georges-sur-la-Pree	13
Saint-Hilaire-de-Court	4
Saint-Outrille	2
Thenioux	11
Vierzon	432
Total général	589

Localisation des espaces consommés

À l'échelle intercommunale, 65% des espaces consommés pour de l'habitat se sont réalisés au sein des bourgs, 32% au sein des hameaux et 3% dans les écarts.

Localisation des espaces consommés pour l'habitat

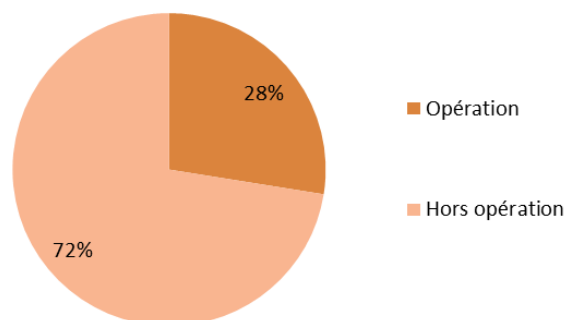


Bilan de la consommation d'espace pour l'habitat selon la localisation :

- ✓ **Au sein des bourgs :** environ 52 ha / près de 310 logements, soit une densité moyenne de 6 logements /ha
- ⇒ 215 logements construits dans la ville de Vierzon sur 28.17 ha soit une densité de 7,6 logements / ha.
- ✓ **En hameau/villages :** environ 25 ha / près de 84 logements, soit une densité moyenne de 3,3 logements / ha
- ✓ **Dans des écarts :** environ 2,2 ha / 6 logements, soit une densité moyenne de 2,7 logements / ha

Mode d'urbanisation des surfaces urbanisées pour l'habitat

Espaces consommés par l'habitat en fonction des modes d'urbanisation



✓ Au sein d'une opération :

> 270 logements sur 21,5 ha

Ce mode de construction est majoritaire sur la ville de Vierzon. La construction sous forme d'opération d'ensemble permet de garantir une certaine maîtrise du développement urbain.

✓ En dehors d'une opération :

> 316 logements sur 56,8 ha

Ce mode de construction « au coup par coup » est davantage répandu sur les autres communes, plus rurales, qui n'attirent pas/peu les promoteurs immobiliers.

Logements créés sans consommation d'espace de 2009 à 2018 :

A l'échelle de la Cdc, il est relevé que 56 logements ont été réalisés sans consommer d'espace, soit par le biais d'un changement de destination/ par réhabilitation du bâti (ancien garage/commerce transformé en logement par exemple).

Communes	Nombre de logements créés sans consommer d'espace en 10 ans
Foëcy	10
Genouilly	3
Gracay	3
Massay	2
Méry-sur-Cher	1
Saint-Hilaire-de-Court	1
Saint-Outrille	2
Thénieux	2
Vierzon	32
Total général	56

IX.2. BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

IX.2.1. État des lieux

Sur les 12 communes que composent la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry, 11 communes disposent d'un document d'urbanisme. Actuellement, on recense :

- 7 Plan Locaux d'Urbanisme (PLU),
- 4 Cartes Communales (CC).

La commune de Foëcy est régie quant à elle par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) suite à l'arrêt de la procédure d'élaboration de son PLU et la caducité de son POS.

Dans le cadre de la présente analyse, les chiffres qui sont présentés pour la commune sont issus du projet de PLU arrêté en novembre 2013.

Le document d'urbanisme le plus ancien date de 2004 et le plus récent de 2017.

Néanmoins, de nombreux documents ont fait l'objet de modifications ou de révisions depuis leur approbation.

Etat des lieux des documents d'urbanisme en vigueur

Communes	Document d'urbanisme	Date approbation (CM)
Dampierre en Graçay	Carte communale	20/06/2004
Foëcy	Plan Local d'Urbanisme initié - RNU	26/11/2013 (date d'arrêt de projet)
Genouilly	Carte communale	15/01/2008
Massay	Plan local d'urbanisme	03/10/2006
Nohant en Graçay	Carte communale	16/12/2008
Saint-Outrille	Carte communale	27/12/2006
Graçay	Plan local d'urbanisme	12/12/2017, modifié en 2018
Méry sur Cher	Plan local d'urbanisme	08/03/2007, modifié le 23/09/2011
Saint Hilaire de Court	Plan local d'urbanisme	18/12/2008
Saint Georges sur la Prée	Plan local d'urbanisme	16/01/2009
Thénioux	Plan local d'urbanisme	14/12/2005, modifié le 13/06/2012
Vierzon	Plan local d'urbanisme	30/06/2005, modifié le 09/10/2017

IX.2.2. Analyse et bilan des documents d'urbanisme

Les objectifs démographiques

Dans leur document d'urbanisme, quatre communes fixent des objectifs d'évolution démographique sur plusieurs années. Des taux de croissance de la population compris entre 1.25% et 1.66% par an.

Nota : Toutes les communes n'ont pas défini d'objectif démographique dans le cadre de leur document d'urbanisme. L'analyse ne porte donc pas sur l'ensemble du territoire.

La commune de Saint Hilaire de Court a misé sur un objectif démographique ambitieux sur la période 2008-2015. Elle passerait de 713 à 800 habitants (+87), soit une croissance annuelle moyenne de 1.66% par an.

Dampierre en Graçay, Foëcy, et Vierzon, affichent également des objectifs démographiques notables, avec une croissance de plus 1% par an. Pour Vierzon, ces 1.29% par an sur une période de 10 ans représentent tout de même une augmentation de 3853 habitants.

Objectif de croissance démographique projeté dans les documents d'urbanisme en vigueur

Communes	Taux d'évolution par an	Nombre d'habitants supplémentaire	Temps de projection (en années)
Dampierre en Graçay	1,25 %	30	10
Foëcy	1,40 %	442	14
Saint Hilaire de Court	1,66 %	87	7
Vierzon	1,29 %	3853	10

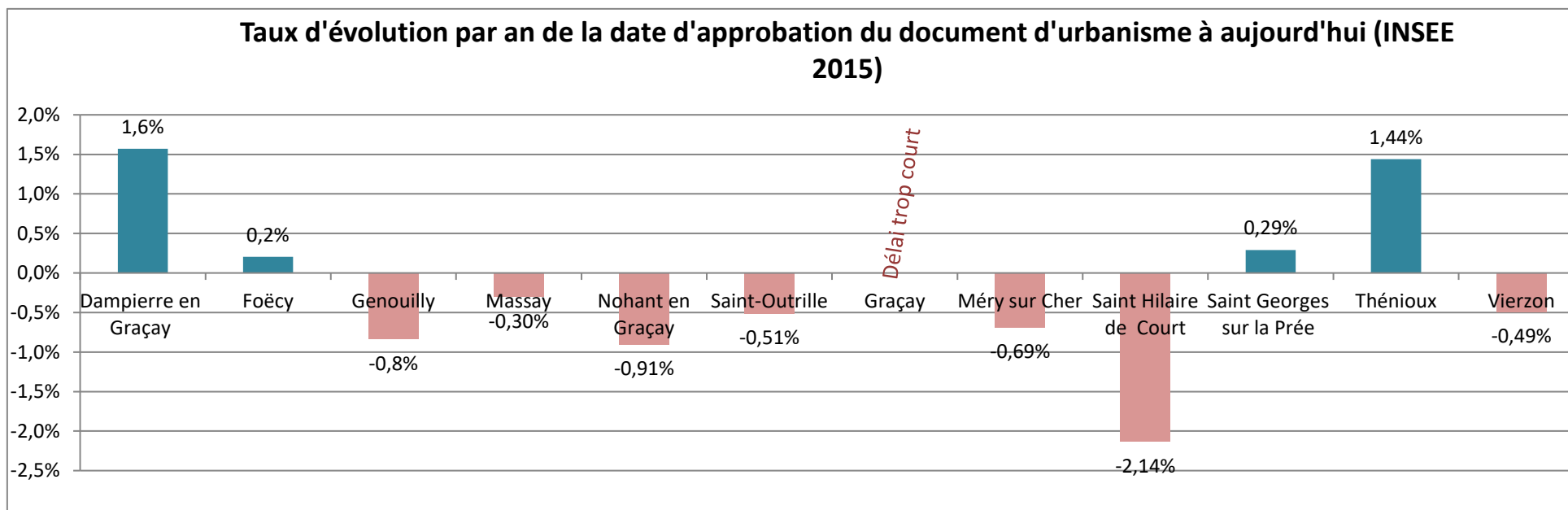
L'évolution démographique constatée

Le graphique ci-dessous met en avant le taux d'évolution par an des communes, de la date d'approbation du document d'urbanisme jusqu'au dernier recensement de la population (source : RGP INSEE 2015).

Nota : Le PLU de Graçay ayant été approuvé en 2017, nous n'avons pas exploité le chiffre puisque l'échelle temporelle est trop courte pour que l'analyse soit pertinente.

Sept communes affichent des taux de croissance annuels négatifs, Massay (-0,30%), Vierzon (-0,49%), Saint-Outrille (-0,51%), Méry sur Cher (-0,69%), Genouilly (-0,80%), Nohant en Graçay (-0,91%), et Saint Hilaire de Court (-2,14%).

Si l'on compare l'évolution projetée observée précédemment et l'évolution réelle des communes, on note que l'ensemble des projections était très optimistes.



A l'inverse, quatre communes ont observé une croissance positive par an depuis l'approbation de leur document d'urbanisme. Il s'agit de Foëcy, Saint-Georges sur la Prée, Thénieux et Dampierre en Graçay.

IX.2.3. Analyse démographique sur les 5 dernières années

Au cours des 5 dernières années, la Communauté de communes a perdu 149 habitants, soit une décroissance démographique de -0.08% par an. À l'échelle communale, 4 d'entre elles ont vu leur population se stabiliser ou augmenter et 8 ont perdu de la population.

Les communes ayant profité de la dynamique démographique sont Dampierre en Graçay, Foëcy, Thénieux et Saint Georges sur la Prée. Seule Dampierre en Graçay a connu une très forte augmentation avec 9,2% en 5 ans. Foëcy a accueilli 20 administrés supplémentaires, Thénieux, 6 et Saint Georges sur la Prée 4 administrés.

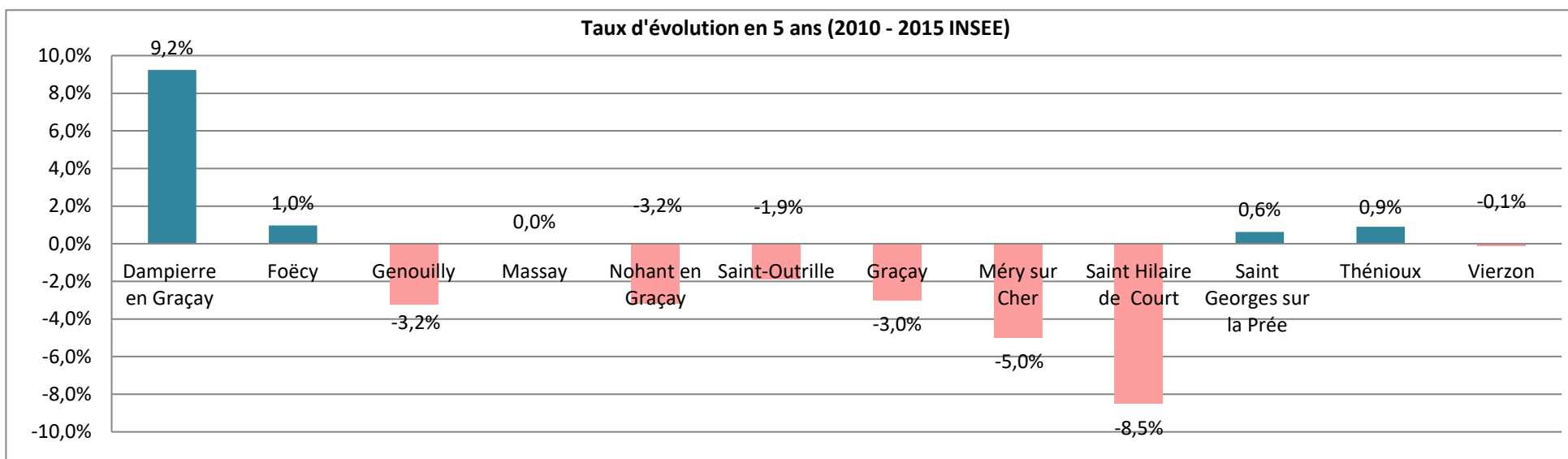
Saint Hilaire de Court est la commune ayant perdu le plus de population (- 57 habitants en 5 ans, soit une baisse de 8.5%).

Les autres communes déficitaires :

Méry-sur-Cher, - 35 habitants, soit une baisse de 5%

Genouilly, - 23 habitants soit une baisse de 3.2%

Nohant en Graçay, - 10 habitants, soit une baisse de 3.2%



Les besoins en logements – le rythme de construction neuve envisagé

A l'échelle de la CdC, six communes ont fixé des objectifs de production de logements dans leur document d'urbanisme en vigueur. Ces communes ont estimé une production allant de 10 et 600 logements sur la période de validité de leur document d'urbanisme.

Les communes ayant les prévisions en logements les plus élevées sont très nettement Vierzon (60 log./an) et Foëcy (12 log./an).

Graçay estime ses besoins à 5 logements par an et Genouilly à 3 logements par an, le tout sur une période de 10 ans. La commune de Nohant en Graçay estime ses besoins de 10 logements et Dampierre en Graçay de 15 logements sur 10 ans.

Ces besoins sont directement corrélés avec les projections démographiques inscrites dans le document.

En comparant ces chiffres avec les logements réalisés sur la période 2009/2018, on dénombre 589 logements neufs réalisés à l'échelle de la CdC. Par ailleurs, environ 56 logements créés par renouvellement urbain/changement de destination (32 à Vierzon / 24 autres communes).

On remarque ainsi une surestimation du besoin en logements, en lien avec des projections démographiques élevées.

Communes	Logements supplémentaires projetés en 10 ans
Dampierre en Graçay	15 en 10 ans
Foëcy	120 en 10 ans
Genouilly	45 en 10 ans
Nohant en Graçay	10 en 10 ans
Graçay	50 en 10 ans
Vierzon	600 en 10 ans

Communes	Logements neufs réalisés de 2009 à 2018	Logements créés par réhabilitation/changement de destination
Dampierre en Graçay	6 en 10 ans	/
Foëcy	60 en 10 ans	10
Genouilly	11 en 10 ans	3
Nohant en Graçay	/	4
Graçay	10	3
Vierzon	432 en 10 ans	32

Projection de logements sur les 10 années du document d'urbanisme en vigueur

La consommation des espaces ouverts à l'urbanisation des documents d'urbanisme en vigueur

A partir des données issues de l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 années passées, une comparaison a pu être réalisée avec les surfaces destinées à être ouvertes à l'urbanisation des documents d'urbanisme en vigueur (zones AU pour les PLU et réserves foncières inscrites dans les cartes communales).

Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, les réserves foncières s'élèvent à près de 920 ha à l'échelle de la CdC, dont 554 ha sont réservés à la ville de Vierzon.

Synthèse des réserves foncières inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de VSB

	Réserves foncières totales	Réserves foncières dédiées à l'habitat	Réserves foncières dédiées à l'économie
Dampierre en Graçay	1,77	nr	nr
Foëcy (PLU non approuvé)	32,75	25,83	6,92
Genouilly	9	9	nr
Massay	66	15	51
Nohant en Graçay	28,7	10,3 (dont 3,3 au sein des hameaux)	18,41
Saint-Outrille	3	3	nr
Graçay	42,88	2,88	40
Méry sur Cher	31	nr	nr
Saint Hilaire de Court	77	31	46
Saint Georges sur la Prée	36	23 pour l'habitat (+ 13 pour les loisirs)	nr
Thénioux	38	nr	nr
Vierzon	553,86	197,2	356,66
VSB	919,96	317,2	518,99

A l'échelle de la CdC, seules trois communes ont entamés leurs réserves foncières :

- Thénieux : 1,3 ha pour la construction de 2 maisons individuelles
- Méry-sur-Cher : 5,09 ha pour la construction de 10 maisons individuelles
- Vierzon :
 - 12 ha pour l'habitat en zone AUa pour la construction de 149 logements ;
 - 6,7 ha pour l'équipement (maison d'accueil pour adultes polyhandicapés et bâtiment culturel en AUa ; déchetterie et usine de production d'eau potable en AU4z)
 - 42,6 ha pour l'économie (zones AU1z/AU2z/AU3z/AU5z/AUe)

Nota : sur les 356 ha de réserves économiques inscrites en zone AU du PLU en vigueur de Vierzon, près de 24 ha était déjà bâtis à l'approbation du document en 2005. Il s'agit de constructions localisées dans la ZAC de l'Aujonnière (AU1z), la ZAC Sologne (AU2z), ZAC pôle d'échange (AU3z).

Par ailleurs, la zone AUe se superpose en partie sur le tracé de l'autoroute A71, ce qui tend à fausser l'enveloppe globale réservée au développement économique.

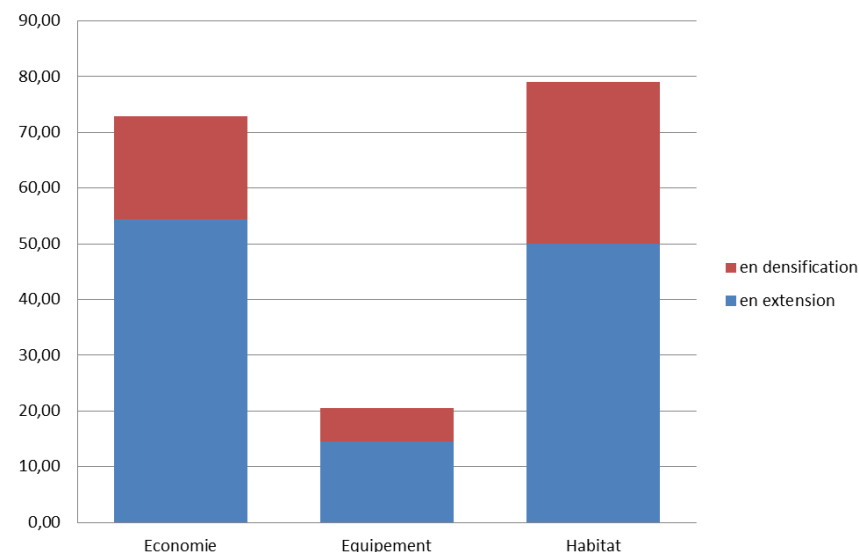
Les autres communes disposant d'un PLU n'ont pas entamé leurs réserves foncières

D'une manière générale, la part des espaces consommés des espaces ouverts à l'urbanisation est faible. Cette consommation relativement faible peut s'expliquer par la difficulté à monter des opérations dans le secteur (pression foncière limitée, rentabilité faible, manque d'investisseurs, difficulté à mobiliser le foncier...).

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation en zones AU des PLU ayant été peu consommées, la consommation d'espace s'est principalement concentrée au niveau des enveloppes bâties des bourgs ou dans l'espace rural.

Une analyse complémentaire a été menée pour déterminer la part des constructions réalisées **en densification** (localisation au sein des bourg/ville de Vierzon et en comblement des dents creuses) et **en extension** de l'urbanisation (localisé à l'interface entre les enveloppes bâties des bourgs ou des hameaux/villages et l'espace agricole ou naturel).

Consommation d'espaces totale en ha par vocation et selon la localisation



Localisation des constructions

	en extension (en ha)	en densification (en ha)
Economie	54,42	18,47
Equipement	14,52	6,07
Habitat	49,95	29,07

Il est ainsi relevé que 69% des constructions ont été réalisées en extension des enveloppes bâties de la ville de Vierzon, des bourgs et villages.

IX.3. SYNTHÈSE ET ENJEUX

Sur les 10 dernières années, le territoire de Vierzon-Sologne-Berry a consommé un total de 172 ha pour les 3 vocations (habitat/économie/équipement). Les vocations habitat et économie sont les plus consommatrices d'espace.

Vierzon présente la plus grande consommation foncière (101,8 ha), ce qui confirme son statut de pôle urbain.

Les surfaces consommées étaient à l'origine majoritairement agricoles et 69% des nouvelles constructions ont été réalisées en extension de l'urbanisation des bourgs et villages existants.

Enjeux

- > Modérer et maîtriser la consommation d'espace globale dans les années à venir, notamment pour l'habitat et les activités
- > Privilégier la construction dans les bourgs et secteurs desservis par les équipements, commerces, services, emplois et transports
- > Poursuivre l'utilisation des espaces encore disponibles dans l'enveloppe urbaine pour limiter l'extension sur les espaces agricoles et naturels
- > Optimiser la consommation d'espace en maîtrisant les densités moyennes et limitant les très grandes parcelles pour la vocation d'habitat

X. LES POTENTIALITES FONCIERES

Rappel réglementaire :

>> Article L.151-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

La méthodologie déployée pour l'identification des potentialités foncières se divise en 4 étapes :

1. Délimitation des contours urbains existants (méthode SCoT Agglomération Berruyère approuvé en 2013/DDT18)
2. Identification du potentiel « brut »
3. Du « potentiel brut » au « potentiel net »
4. Prise en compte des potentialités : définition d'un objectif de construction neuve en tissu bâti existant pour le temps du projet de PLUiH

Etape 1 : Délimitation des contours urbains existants

- Délimitation du contour urbain qui permet d'identifier l'enveloppe effectivement urbanisée de chaque commune
- Préciser quels sont les espaces considérés comme « urbanisés », c'est-à-dire n'ayant plus de vocation agricole, naturelle ou forestière....

Le travail initié prend en compte :

- **le centre-ville urbanisé continu de Vierzon**
- **les enveloppes bâties des bourgs des 11 autres communes**
- **le bourg secondaire de Givry** (identifié sur la commune de Foëcy), il répond en effet aux critères retenus par le SCoT de 2013 :
 - présence de 15% de la population au moins avec un seuil minimum de 100 habitants
 - (critères complémentaires) :
 - et/ou la présence d'activités économiques/emplois
 - et/ou de la présence d'équipements (mairie, écoles, desserte en réseaux, équipement numérique, ...)
 - et/ ou existence d'une conurbation.

Les hameaux présents sur le territoire (constituant pour certains d'entre eux de potentiels STECAL- secteurs de taille et de capacité d'accueils limités) n'ont pour l'instant pas été intégrés à l'étude des potentialités. Ils seront étudiés dans un second temps, selon les choix retenus par la collectivité sur l'armature du territoire.

Ces éléments seront intégrés au contour urbain :

- les parcelles bâties (ou sur lesquelles il existe un permis de construire ou d'aménager autorisé et en cours de validité) ;
- les équipements sportifs, parkings, cimetières ;
- les parcelles constituant un terrain d'agrément (jardin) ou zone de stockage pour les entreprises ;
- les périmètres de ZAC (zone d'aménagement concerté) tels qu'inscrits dans le dossier de réalisation.

Exceptions (non intégrées aux contours urbains) : bâtiments agricoles et châteaux isolés et/ou en frange urbaine.

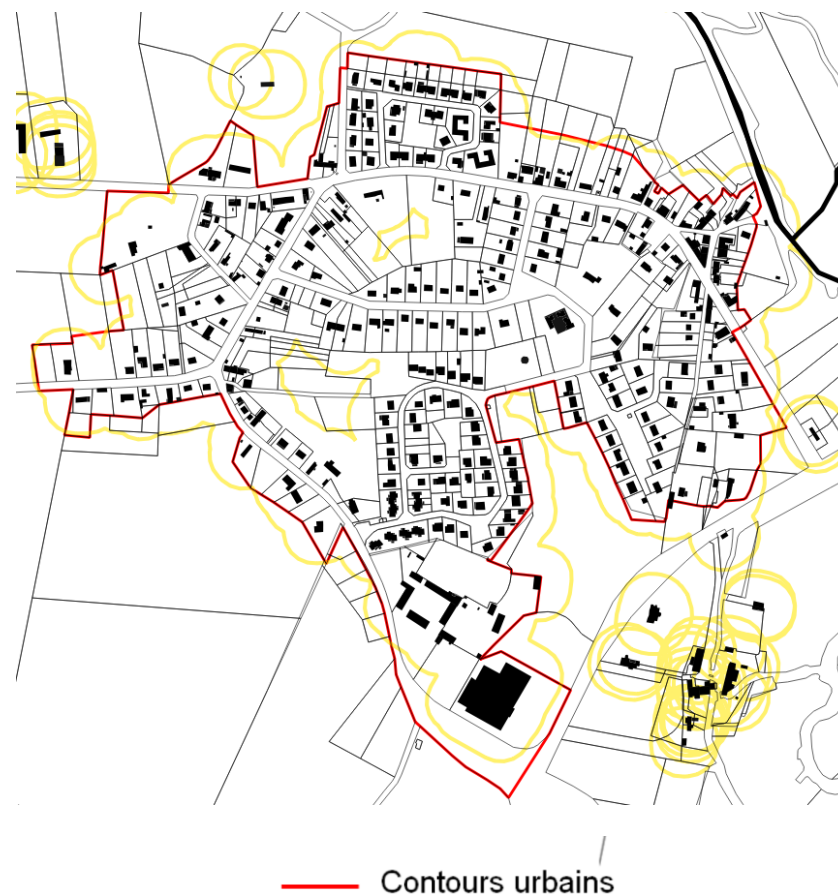
Une distance de 80 mètres maximum entre deux constructions est retenue :



Il est précisé que la délimitation des « contours urbains » s'affranchit :

- de certaines limites cadastrales (grandes parcelles)
- du zonage du document d'urbanisme en vigueur
- des panneaux d'entrée d'agglomération

Exemple tracé des contours urbains – bourg de St Hilaire-de-Court



❖ Etape 2 : Identification du potentiel brut



- Identification des dents creuses :

Définition : parcelles non bâties à l'intérieur du contour urbain / parcelles en frange urbaine au moins au ¼ enclavées dans le tissu urbain.

Le seuil minimal de prise en compte des dents creuses est de 300 m². En dessous de cette surface plancher, les dents creuses ne sont pas identifiées comme un potentiel, considérées comme étant trop petites pour accueillir un nouveau logement.



- Identification des parcelles densifiables :

Définition : jardins liés à des habitations existantes dont la vocation pourrait évoluer en cas de changement de propriétaire (division de grandes parcelles pour des nouvelles constructions).

Le seuil minimal de prise en compte des parcelles bâties densifiables est de 1400 m² (proposé par le BE), comprenant un bâtiment d'habitation. En dessous de cette surface plancher, les parcelles de bâti densifiable ne sont pas identifiées comme un potentiel étant trop petites pour accueillir un nouveau logement.

Suite à discussion en Copil, une volonté des communes rurales est de retenir un seuil minimal de 2000 m² de surface de parcelle densifiable.

Ce seuil minimal est de 1000 m² sur la commune de Vierzon.



- Identification des poches aménageables :

Définition : espace non urbanisé important (ex : grandes dents creuses, ensemble de parcelles présentant plusieurs propriétaires qui méritent d'être aménagées sous forme d'une opération d'ensemble plutôt que par des PC délivrés au coup par coup), Ex : parcelles en cœur d'îlot

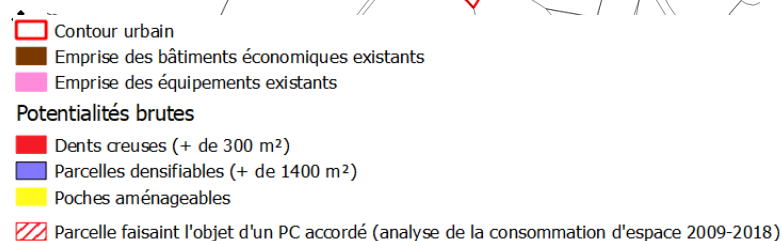
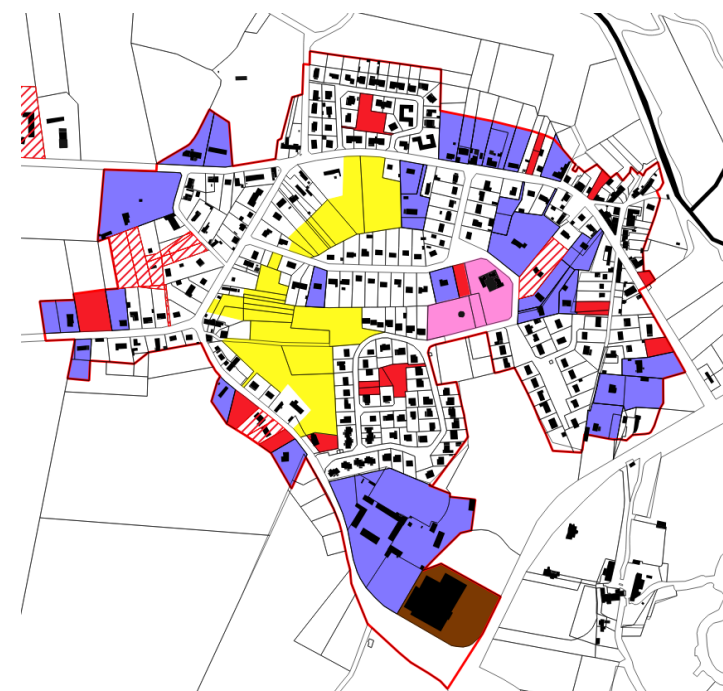


Le seuil minimal est de 5000 m².

- Les sites mutables (opération de renouvellement urbain, friches)

Définition : espace déjà urbanisé qui pourrait faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, ancien bâtiment industriel/agricole transformé en logements...)

Exemple de carte réalisée – potentiel foncier « brut »



Etape 3 : Du potentiel « brut » au potentiel « net »

Extraction du potentiel foncier inexploitable : extraction des potentialités présentant des contraintes justifiant leur caractère inexploitable :

Pour les dents creuses / poches aménageables :



1. parcelles soumises à risque de ruissellement important en cas de forte pluie,
2. autre risque naturel ou technologique ou nuisance ou servitude (à préciser),
3. forte pente,
4. pas d'accès possible (même si un voisin cédaient une bande de terrain),
5. boisement/parc/étang (à conserver),
6. espace/équipement public (ex. voirie, stationnement, bassin d'orage, cimetière, terrain de sport...),
7. projet d'espace public, d'équipement...,
8. projet d'activité économique,
9. Parcelle déjà construite / PC accordé,
10. Parcelle dépendant d'une construction adjacente (donc à considérer comme une parcelle bâtie et non comme une dent creuse).

Pour les parcelles bâties densifiables :



1. parcelles soumises à risque de ruissellement important en cas de forte pluie,
2. autre risque naturel ou technologique ou nuisance ou servitude (à préciser),
3. forte pente,
4. pas d'accès possible (même si un voisin cédaient une bande de terrain) (ex : construction occupant toute la largeur de la parcelle),
5. boisement/parc/étang (à conserver),
6. espace/équipement public (ex. voirie, stationnement, bassin d'orage, cimetière, terrain de sport...),
7. projet d'espace public, d'équipement...,

8. bâtiment d'activité économique/agricole,
9. parcelle déjà divisée/densifié (ex : logements collectifs, groupés...)
10. occupation du sol empêchant la division (présence de plusieurs annexes, d'une piscine...)

NB : le souhait /l'intention du propriétaire n'est pas un critère à prendre en compte

Rappel de l'esprit de la démarche : « Si le propriétaire souhaite vendre son terrain (dent creuse) / une partie de son terrain (parcelle densifiable), un critère « technique » l'en empêche-t-il ? »

Le travail d'identification du potentiel net pour chaque commune est en cours de réalisation.

❖ **Etape 4 : Prise en compte des potentialités : définition d'un objectif de constructions neuves en tissu bâti existant dans les 10 ans**

Cette étape n'a pas encore été réalisée.

Le Copil a néanmoins retenu un taux de rétention foncière de 30% applicables aux potentialités qui seront identifiées.

XI. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

XI.1. LE RESEAU VIAIRE INTERCOMMUNAL

Le territoire est maillé par des axes principaux et des axes secondaires (cf. carte page suivante).

Selon la direction départementale des territoires du Cher, Vierzon est l'une des quatre « étoiles ferroviaires » de la région Centre Val de Loire avec Tours Orléans et Chartres.

Le réseau primaire structurant :

La communauté de communes est traversée par deux axes structurants qui se croisent à Vierzon :

La **A 71** qui relie les villes d'Orléans et Clermond-Ferrand et qui permet d'aller vers Paris

La **A 20** qui relie directement Vierzon à Montauban (Tarn et Garonne) en passant par Limoges (Haute-Vienne). Maillon essentiel pour relier Toulouse à Paris.

L'autoroute A20, passant par Massay, longe le territoire et notamment Nohant-en-Graçay et Graçay. Vierzon représente un carrefour des grands axes autoroutiers, lui octroyant un atout majeur et un potentiel de développement économique important. On note que l'autoroute A85 passe au-dessus de la commune de Vierzon et permet donc son lien vers l'Ouest et la ville de Tours par exemple.

Le réseau principal :

La communauté de communes Vierzon Sologne Berry est desservie par un réseau de routes départementales qui structure le territoire et assure les liaisons interurbaines entre les différentes communes. **Ce réseau est fortement centré sur la ville de Vierzon** et matérialise son influence sur les communes environnantes : le réseau de routes départementales joue un rôle de diffuseur et de rabattement du trafic sur la ville de Vierzon. A moindre mesure, Graçay joue également un rôle de carrefour routier.

De nombreux axes secondaires structurent le territoire : D90, D63, D2076, D2020, D60, D2076, etc...

Le réseau secondaire :

Il correspond aux routes départementales qui relient les bourgs.

Ces routes sont à la fois pratiquées par les véhicules lourds des activités, les engins agricoles, les véhicules légers des personnes en transit, des habitants de l'agglomération et parfois même par les piétons. Certaines de ces routes présentent des dangers du fait notamment de la multiplicité des types de trafics qu'elles supportent.

Le réseau tertiaire :

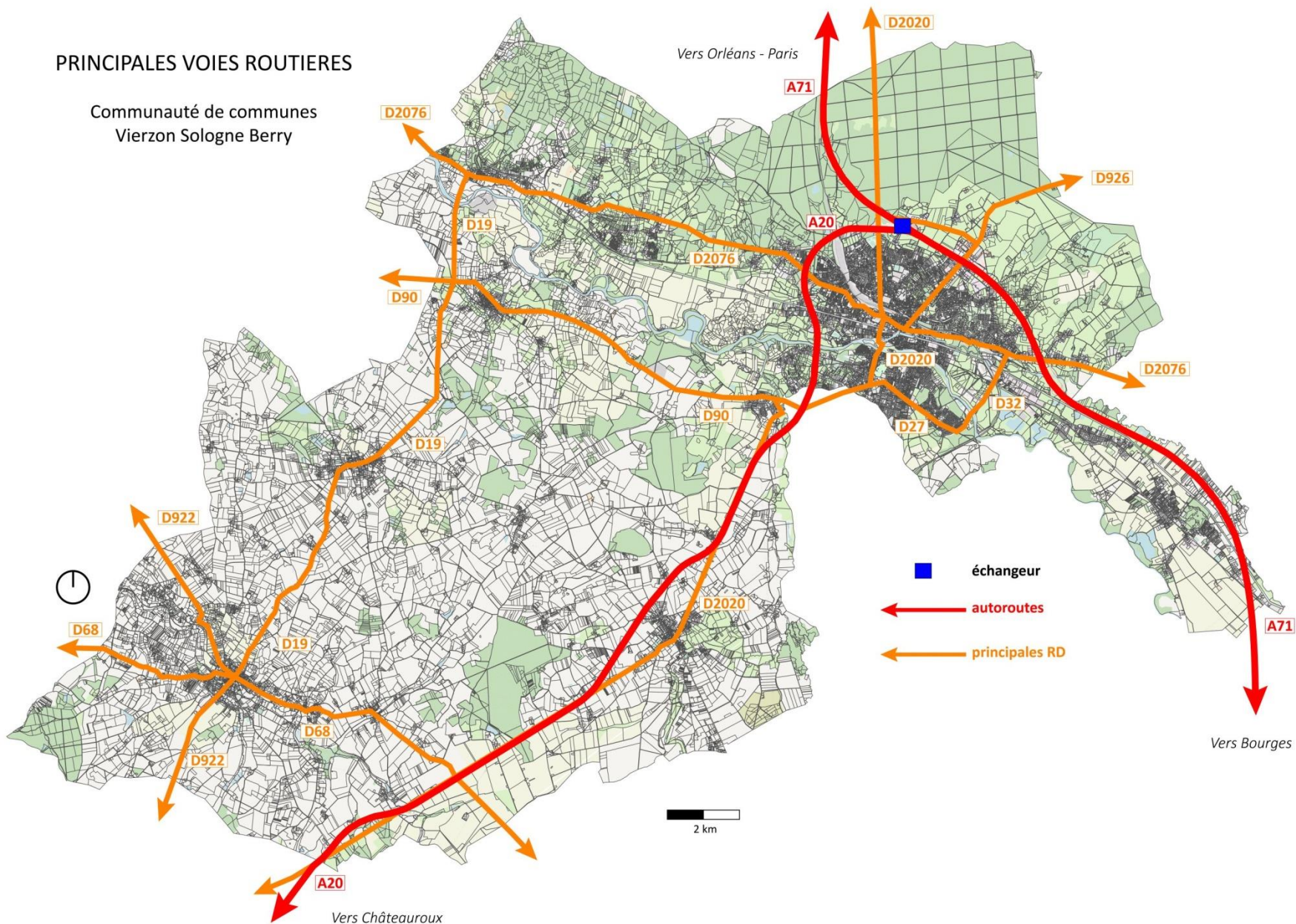
Il correspond aux voies communales internes, de desserte de quartiers, de hameaux ou encore d'écarts. Ces voies sont empruntées essentiellement par les habitants. Parfois voies sans issues, certaines restent privilégiées pour la création de liaisons douces.

Projets routiers à l'échelle de la CdC :

La commune de Massay dispose d'un échangeur autoroutier sur l'autoroute A20 (à proximité de sa zone d'activités) qui reste incomplet puisque seuls les accès depuis et vers Chateauroux existent (pas d'accès possible depuis Vierzon).

PRINCIPALES VOIES ROUTIERES

Communauté de communes
Vierzon Sologne Berry



Le trafic routier

La ville de Vierzon est un nœud routier important dans lequel transite un nombre conséquent de véhicules et notamment de poids lourds par jour.

Les trois axes autoroutiers reliant Vierzon présentent une charge de trafic supérieure à 10 000 véhicules journaliers. On note qu'ils atteignent même la barre des 20 000 véhicules jour selon l'évaluation du trafic moyen journalier annuel du département du Cher en 2017. Ce sont les axes ayant les données les plus importantes en termes de trafic routier, avec des pourcentages de poids lourds importants (de 14 et 20% du trafic journalier).

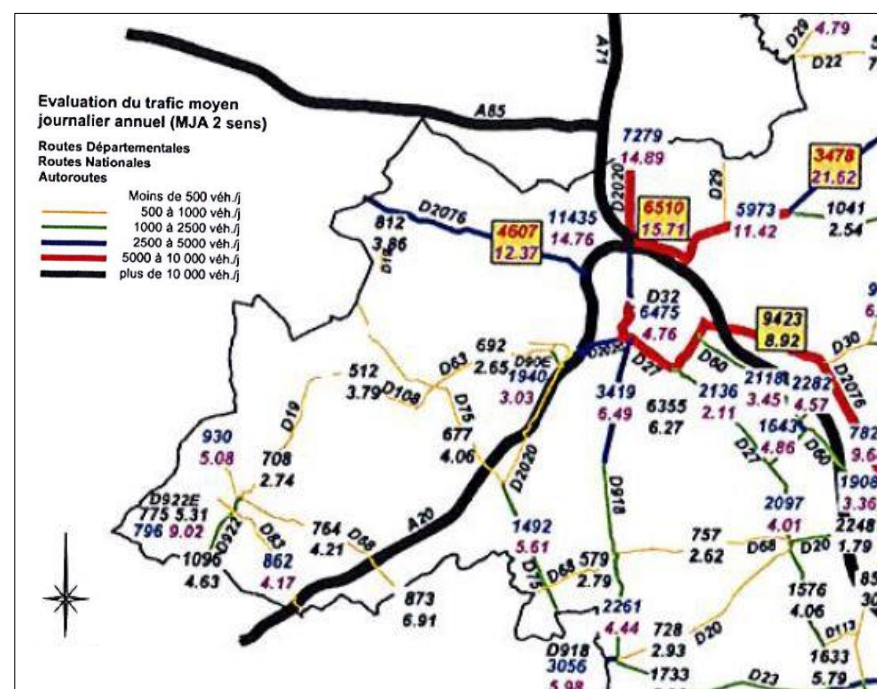
La D2076 reliant Vierzon à Bourges est l'axe le plus emprunté après les autoroutes : 9423 véhicules jour en 2017, selon le comptage moyen journalier annuel du département en 2017.

En 2017, le Conseil Départemental du Cher relève de fortes augmentations du trafic par rapport à 2013 : +2,53% pour tous les véhicules et +6,01% pour les poids lourds. Parmi les principaux axes concernés par cette augmentation, la Départementale RD926 reliant Vierzon au Loiret a connu une forte augmentation avec +20% selon le comptage routier du département du Cher.

Les trafics routiers tous véhicules sont en constante augmentation à l'échelle du territoire. L'usage de l'automobile est obligatoire pour une grande partie de la population. En termes de projet routier, il n'y a pas de projet de grande envergure prévu à court terme, il n'existe pas de schéma directeur, les aménagements se font au gré des réhabilitations des espaces routiers.

Trafic routier en 2017

Analyse du trafic moyen journalier annuel sur les principaux axes de la CCVSB



La problématique poids lourds

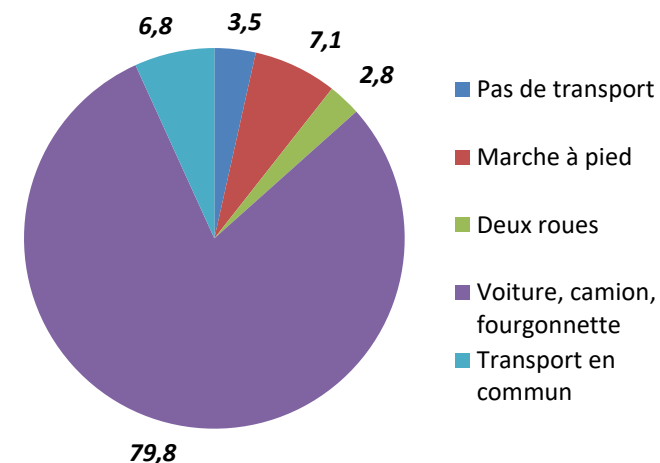
Les données cumulées du trafic routier permettent de mettre en avant l'importance de la question de la circulation des poids lourds à l'échelle de l'intercommunalité. Sur un territoire fortement lié à la question des transports du fait de sa proximité avec les grands axes, constituant un atout majeur de développement, le sujet de la prise en compte du trafic de poids lourds est primordial. Suite aux rencontres communales, on constate que la problématique est présente avec un nombre important de poids lourds traversant les bourgs des communes, pour la plupart non aménagés à cet effet. Celle-ci est donc à prendre en compte dans l'analyse générale du territoire et son organisation vis-à-vis des différents trafics routiers et peut représenter un point de réflexion à l'échelle de l'intercommunalité.



*Un poids-lourd entrant
dans le bourg de Saint-Outrille*

Les déplacements pendulaires

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015



L'analyse des déplacements pendulaires montre l'importance de l'usage de la voiture dans le quotidien des habitants de l'intercommunalité. Avec 6,8%, le transport en commun est le troisième moyen de déplacement utilisé, après la marche à pied avec 7,1%. Les modes de transport alternatifs existent sur le territoire mais sont relativement peu développés (une ligne de bus matin et soir, par exemple). La part des deux-roues est faible et cela peut s'expliquer par un manque d'infrastructures mises en place pour faciliter leurs déplacements (pistes cyclables ou piste cyclable en site propre par exemple).

XI.2. LES MODES DE TRANSPORT ALTERNATIFS

Les transports collectifs

Le transport collectif peut prendre différentes formes : transport ferroviaire, transport par bus, autocar, TAD, etc...

Le transport ferroviaire

Comme présenté p.58 du diagnostic économique, Vierzon est un carrefour ferroviaire avec la présence de sa gare qui voit transiter notamment la ligne transeuropéenne Nantes Vierzon Lyon Turin reliant l'Atlantique au centre de l'Europe. La ville est également reliée facilement à Paris avec plusieurs trains directs par jour (direct en 1h30).

La SNCF met également en place des lignes routières TER, dont une ligne qui relie Vierzon à Romorantin, en passant par Méry-sur-Cher et Thénieux.

A l'échelle de VSB, les communes de Vierzon et Foëcy disposent d'une gare.

Le transport par autocars

En 2018, le territoire est desservi par :

- 6 lignes Vib' régulières à Vierzon
- 1 réseau d'autocar REMI sur tout le département
- 1 réseau de transport à la demande CréaVib' dans l'aire urbaine vierzonnaise

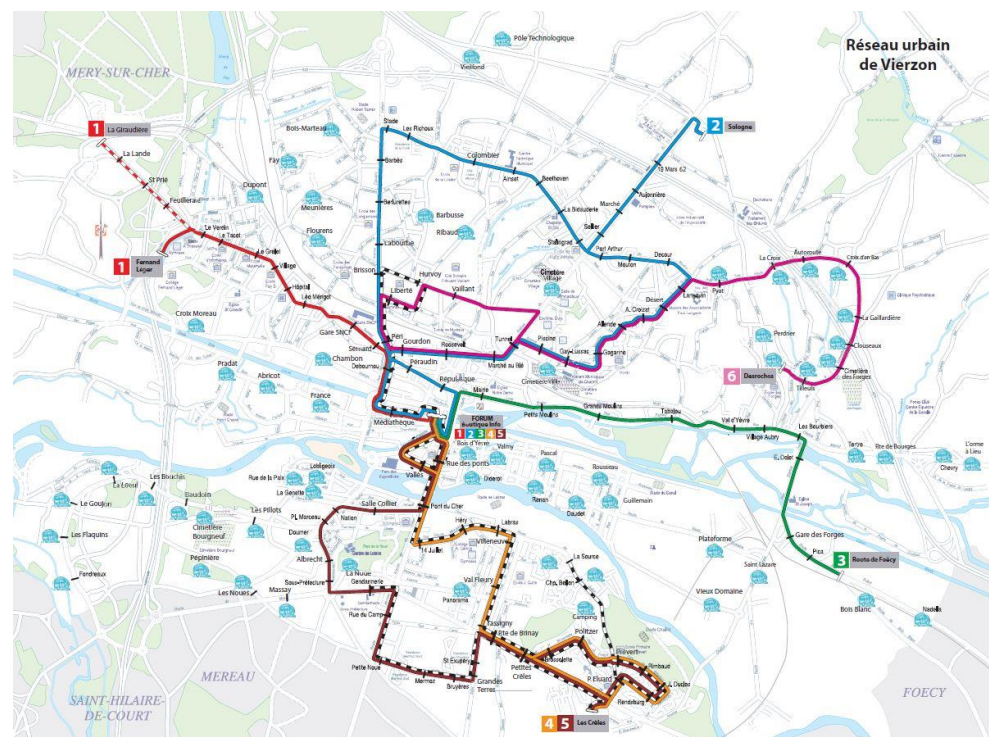
La région Centre-Val de Loire a repris depuis le 1^{er} septembre 2017 l'organisation du réseau routier interurbain. Le réseau REMI (pour REseau de Mobilité Interurbaine) est le nom du réseau multimodal organisé par la Région dans ses nouvelles compétences. Celui-ci comprend donc **les lignes régulières interurbaines et hors zones urbaines au sein de chaque département**. Il remplace notamment la ligne 18 anciennement mise en place.

Ce réseau REMI et le réseau de transport à la demande CréaVib' sont les solutions de transports en commun possible pour les habitants de l'intercommunalité. Mis à

part ce réseau départemental, il n'y a pas de transports collectifs intercommunaux mis en place.

Le réseau REMI est également responsable du ramassage scolaire au sein de la communauté de communes.

Les 6 lignes du réseau urbain Vib' de Vierzon



Les liaisons douces

Le fait est, si l'on considère que les deux roues sont majoritairement des vélos, que les modes de transport doux représentent environ 10% des types de déplacement à l'échelle de l'intercommunalité en 2015. Aujourd'hui, les infrastructures liées à ces modes de transport sont peu développées mais certaines communes commencent à aménager des pistes ou des chemins en site propre pour développer ces circulations piétonnes ou cyclistes. On note que le canal de Berry à vélo est déjà mis en place par exemple.

Les capacités de stationnement

Depuis la loi 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article L.151-4 du code de l'urbanisme), le rapport de présentation des PLUi doit établir un inventaire des capacités de stationnements ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces.

L'utilisation de l'automobile et le stationnement dans la Communauté de communes Vierzon Sologne Berry sont des enjeux majeurs. Les déplacements à l'intérieur de la communauté de communes sont essentiellement routiers de la part des habitants qui utilisent leurs voitures de manière journalière. Dans le fonctionnement global de l'intercommunalité, la place de la voiture est importante, surtout pour les habitants des communes plus petites, hors Vierzon. Cet aspect est en adéquation avec le réseau de transport en commun qui est peu présent sur le territoire.

L'impact de l'automobile se ressent dans l'organisation et le paysage urbain des centres villes avec de nombreux parkings et places de stationnement.

Les communes les plus importantes sont les mieux équipées en termes de stationnement. Ainsi, Vierzon cumule un total de 1 206 emplacements. De façon générale, le territoire ne présente pas de pression particulière en termes d'offre.

Le tableau ci-contre et ci-après comptabilise le nombre de places de stationnement ouvertes au public selon les données fournies par les communes (hors Thénieux, Genouilly et Massay non communiquées)

Le tableau recense également le nombre de stationnement vélo (les données n'ont pas été communiquées par toutes les communes).

Communes	Localisation	Stationnement normal	Stationnement PMR	Stationnement Ves	Stationnement vélo
Vierzon	Place V. Couturier	38	2	0	Nr
	Place Foch	19	2	0	Nr
	Rue et place Gallerand	9	0	0	Nr
	Place Aristide Briand	12	1	0	Nr
	Place Fernand Micouraud	39	2	0	Nr
	Forum	45	2	0	Nr
	Parking Gaucherie bas	40	2	0	Nr
	Rue de la Gaucherie	8	0	0	Nr
	Parking Gaucherie haut	36	2	2	Nr
	Avenue de la République	17	0	0	Nr
	Rue Émile Péraudin	9	0	0	Nr
	Parking Péraudin	9	1	0	Nr
	Rue Société Française	15	1	0	Nr
	Parking Gabriel Péri	7	0	0	Nr
	Avenue Pierre Sémard	38	0	0	Nr
	Gare	46	2	2	Nr
	Avenue H. Brisson	31	1	0	Nr
	Parking du Cinéma	212	5	0	Nr
	Place de la Petite Vitesse	6	0	0	Nr
	Place du cirque Amédée	315	6	0	Nr
	Place de la République	36	2	0	Nr
	Rue du 11 novembre	7	1	0	Nr
	Parking Gourdon	40	1	0	Nr
	Parking des Acacias	70	0	0	Nr
	Place de l'Hôtel de Ville	52	1	0	Nr
	Place François Mitterrand	20	0	0	Nr
	Place de la Résistance	18	1	0	Nr
	Rue Victor Hugo	23	0	0	Nr
	Rue Edgar Quinet	10	0	0	Nr
	Rue du Vert Pommier	10	0	0	Nr
	Rue Théodore Roosevelt	9	0	0	Nr
	Rue des Ponts	23	0	0	Nr
	Parking du Champanet	46	1	0	Nr
	Quai du Bassin	53	1	0	Nr
	Total	1206	28	4	0

Dampierre-En-Graçay	2 Route de Nohant	5	0	0	0
	Total	5	0	0	0
St Hilaire de Court	Mairie	8	0	0	5
	Centre de intercommunal de culture et de loisirs	15	1	0	0
	City Stade - Stade André Richard	70	0	Nr	0
	Place le poste	8	0	0	0
	Rue Jean Moulin	10	0	0	0
	Lotissement Le Claudis	20	0	0	0
	Lotissement des Maisons Rouges	20	0	0	0
	lotissement des côteaux de l'Arnon	15	0	0	0
	Total	166	1	0	5
St Georges sur la Prée	Place des Tilleuls	9	0	0	Nr
	Parking SDF 1	12	2	0	Nr
	Parking SDF 2	21	0	0	Nr
	Parking Kiosque	6	0	0	Nr
	Parking Ecole	9	0	5	Nr
	Route de Dampierre	5	0	0	Nr
	Total	62	2	5	0
Saint-Outrille	Place Phalier	10	0	0	0
	Place Grange aux Dîmes	7	1	0	0
	Eglise	0	1	0	0
	Place de la Mairie	4	1	0	4
	Square Croix Blanche	3	0	0	0
	Cimetière	20	0	0	0
	Rue Phalier	29	0	0	0
	Rue de l'Eglise	5	0	0	0
	Route des Bois	29	0	0	0
	Rue du Peljot	10	0	0	0
	Rue de l'Echeneau	10	0	0	0
	Rue de Valençay	37	0	0	0
	Total	164	3	0	4
Nohant-en-Graçay	Mairie	6	0	Nr	Nr
	Salle des Fêtes	26	1	Nr	Nr
	Route de Vierzon	5	0	Nr	Nr
	Total	37	1	0	0

Méry-sur-Cher	RD2076	2	0	Nr	Nr
	SQUARE	7	0	Nr	Nr
	Route du tertre	4	0	Nr	Nr
	Chemin Lucien Bonneau	4	0	Nr	Nr
	Chemin Lucien Bonneau	4	0	Nr	Nr
	Chemin Lucien Bonneau	16	2	Nr	Nr
	Chemin Lucien Bonneau	5	1	Nr	Nr
	Route du Tertre	2	2	Nr	Nr
	Place de l'Eglise	12	1	Nr	Nr
	Total	56	6	0	0
Graçay	Rue du Faubourg d'Avexy	6	0	0	0
	Place de la République	3	1	0	0
	Rue Charles Girouard	8	0	0	0
	Rue du Paradis	12	0	0	0
	Rue Basse	2	0	0	0
	Place du 11 Novembre	6	0	0	0
	Place Jean Chaudron	20	2	0	0
	Square Maggi Pitolet	3	1	0	0
	Place du Gapion	19	0	1	3
	Rue Ludovic Martinet	6	0	0	0
	Place du Marché	42	2	0	5
	Rue Félix Pyat	2	0	0	0
	Place Aubrac	22	1	0	0
	Square Monin	6	1	0	0
	Parking Ecole	49	0	0	0
	Total	206	8	1	8
Foëcy	Bibliothèque - rue Gaston Cornavin	4	0	1	0
	Mairie - rue Gaston Cornavin	20	0	0	Nr
	Parking derrière Rampe	6	0	1	Nr
	Parking cdl	14	0	0	Nr
	Ecole maternelle - rue Gaston Cornavin	5	0	0	Nr
	Pharmacie / Epicerie - rue Gaston Cornavin	8	0	0	Nr
	Place du marché	20	0	0	Nr
	Ecole primaire fille - rue Jean Lothe	10	0	0	Nr
	Parking Gare	16	1	0	Nr
	Parking Eglise - rue Joliot Curie	12	0	0	Nr
	Rue Tonkin	5	0	0	Nr
	Rue Jean Moulin	4	0	1	Nr
	Parking Cimetière	17	0	2	Nr
	Rue Salvador Allende	17	0	3	Nr
	Total	158	1	8	0

Les aires de covoiturage

A l'échelle de la collectivité, plusieurs aires de covoiturage officielles sont existantes, notamment au niveau des places d'église ou autour d'équipements publics existants (mairie ou salle des fêtes par exemple).

La ville de Vierzon présente une aire de covoiturage officielle au niveau de l'échangeur autoroutier sortie 6 de l'A71.



XI.3. SYNTHÈSE ET ENJEUX

ATOUTS/OPPORTUNITÉS	CONTRAINTES/MENACES
E N • La présence d'axes structurants importants sur le territoire : A71, A20, A85 et D2076 reliant directement Vierzon au nord (Orléans, Paris), à l'ouest (Tours, Nantes), au sud (Limoges, Clermont-Ferrand). • La gare ferroviaire de Vierzon, point central pour le transport des voyageurs et des marchandises • Un service de transports en commun à la demande en développement • Bus REMI traversant le territoire	• Un réseau de transports publics qui ne permet pas une utilisation pour des trajets domicile travail quotidiens, hormis pour la ville de Vierzon • Une dispersion de l'habitat sur le territoire et une topographie chahutée qui ne favorisent pas le développement du réseau cyclable • Des charges de trafic en progression : Une très forte dépendance de la voiture pour les déplacements quotidiens • De nombreux secteurs ruraux non desservis par les transports en commun, hors transport scolaire • Présence de nombreux poids lourds traversant les centres bourgs

ENJEUX

>> Sécurisation des déplacements

>> Facilitation de l'accès aux grandes agglomérations proches par différents types de transport, et notamment avec l'aménagement complet de l'échangeur autoroutier de Massay

>> Développement des modes doux dans les localités et dans les pôles agglomérés par l'aménagement d'itinéraires sécurisés et attractifs

>> Prise en compte des points noirs de circulation comme le trafic poids lourds

XII. LE NUMERIQUE

XII.1. LE NUMERIQUE COMME FACTEUR MAJEUR DE DEVELOPPEMENT

Le département du Cher s'est équipé, avec le soutien de l'Etat, de la région et de l'Union Européenne, d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique en 2012.

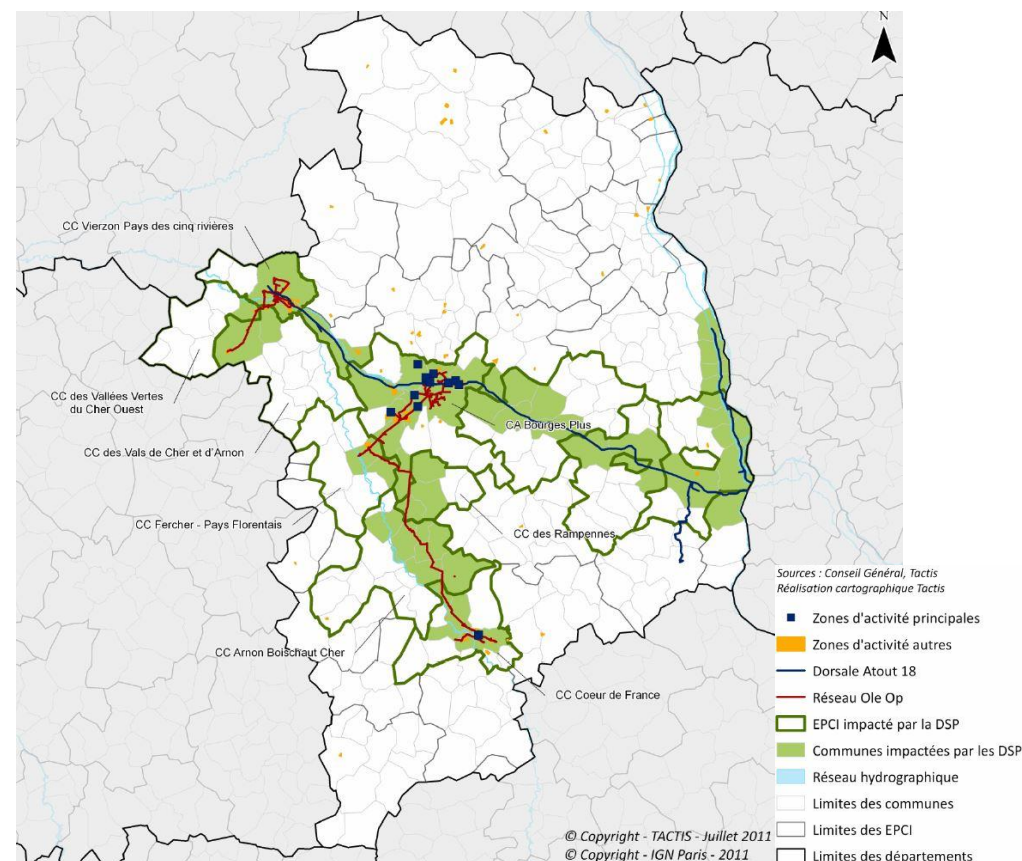
Un nouveau niveau d'équipement pour une plus grande compétitivité

Ce schéma avance différents objectifs pour le département à moyen terme/long terme. L'enjeu majeur est l'aménagement numérique pour être plus compétitif vis-à-vis d'autres territoires. Le fait est que le département du Cher soit en grande majorité un territoire rural, l'enjeu de la mise à niveau technologique y est encore plus important pour ne pas se trouver distancer.

Le SDTAN le souligne : « *L'emploi des technologies numériques s'est démocratisé dans la plupart des domaines de l'économie française, modifiant les processus de consommation et de production.* »

La compétitivité des territoires passe dans un premier temps par l'emploi et l'attrait des entreprises. Le fait d'équiper le territoire de manière à faciliter l'installation de nouvelles entreprises, avec la possibilité de développer des activités dans le numérique, par exemple, est un atout majeur à l'échelle d'un territoire. Vierzon est typiquement dans cet objectif avec le parc technologique de Sologne qui est une zone d'activité labellisée très haut débit (ZA THD), attirant donc de nouvelles entreprises. Le Très Haut Débit est aujourd'hui indispensable pour les entreprises et leur permet l'accès à de nouveaux services.

Les principales zones d'activité du Département du Cher
Répartition des principales zones d'activité et fibre optique du département



Source : Tactis 2011

L'axe Vierzon-Bourges-Saint-Amand-Montrond comme principal pourvoyeur d'emplois et de ZAE

Un équipement des foyers amélioré

Au-delà de l'emploi, l'attrait du territoire passe également par la qualité des offres de services, de logements et notamment l'accès à un logement équipé et possiblement éligible au Très Haut Débit.

Le SDTAN met en avant cet aspect en précisant à court terme que l'objectif est d'équiper *« a minima 70% de la population en Fibre à l'abonné, et à offrir des solutions alternatives de montée en débits pour le reste de la population. »* Cet objectif entre dans le cadre du programme national très haut débit impulsé par l'Etat, qui soutient les efforts d'investissement publics.

Eviter le décrochage technologique est important pour les territoires tels que le Département du Cher. De part ces différents axes de développement et ces objectifs vis-à-vis de l'accès au haut débit, le département du Cher affiche des objectifs importants à mettre en place et qui sont indispensables aujourd'hui pour l'attrait du territoire et le confort des entreprises mais également de la population.

La desserte numérique comme facteur de développement culturel et touristique

Le SDTAN met en avant la possibilité d'un élargissement de l'offre culturelle en cas de généralisation d'un accès haut débit. *« Sur le territoire du Cher, ce sont ainsi onze établissements qui pourraient bénéficier des services permis par un raccordement haut ou très haut débit »,* précise le schéma. Il y est également souligné que l'accès à une large bibliothèque de films haute définition, que la retransmission de ceux-ci en 3D ou encore la diffusion d'événements culturels ou sportifs pourraient être facilités.

Même processus pour le tourisme, l'aménagement numérique du territoire pourrait permettre une meilleure présence des sites touristiques sur internet favoriserait la préparation de séjours et pourrait par conséquent permettre une augmentation des revenus liés au tourisme, selon le SDTAN.

Des équipements publics équipés pourront proposer des services innovants

En termes d'éducation, le THD permet l'instauration de nouvelles pratiques éducatives comme les environnements numériques de travail, le partage de compléments numériques interactifs, une meilleure qualité de visio-conférence, des enseignements mutualisés et l'équipement des élèves en tablettes numériques connectées. Le SDTAN met en avant le fait que la région Centre est déjà largement équipée.

Dans le cas de la filière santé, le THD peut permettre de moderniser les systèmes de soins et apporter des solutions pour l'assistance à domicile ou le suivi des patients, dans une région où le vieillissement de la population a tendance à être important.

XII.2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'EQUIPEMENT NUMERIQUE

Etat d'avancement du déploiement numérique à l'échelle du Cher

L'hypothèse retenue pour l'aménagement numérique du Cher en 2012 au moment de l'achèvement du SDTAN est d'étendre le THD sur les communes stratégiques du département et permettre une montée en débit sur le reste du territoire. Le choix a été fait de privilégier la transition progressive vers la fibre à l'abonné, toujours dans cet objectif **à minima de 70% des foyers du Cher équipés en 2021.**

Pour atteindre cet objectif, le SDTAN cible une facilitation des déploiements privés sur l'agglomération de Bourges et la ville de Vierzon, *« qui pourrait représenter 40% des foyers du département »*. Le second axe mis en avant est la mobilisation des financements pour engager des déploiements publics complémentaires des initiatives privées, afin de couvrir minimum 30% des foyers du Cher.

Depuis début 2017, une convention est signée entre le Berry Numérique et le groupement Axione / Bouygues Energies et Services et a pour objet l'exploitation et la commercialisation des réseaux très haut débit en fibre optique, via Berry Berry Fibre Optique (Source : Département 18).

Aujourd'hui, le projet public de déploiement de la fibre optique prend de l'ampleur avec l'adhésion de nouvelles communautés de communes. La communauté de communes Vierzon Sologne Berry n'est pas encore éligible dans sa totalité à la fibre optique. Cette évolution est majeure pour son développement.

Des programmes de formation dans le numérique en cours de développement

Le développement de la filaire numérique à travers la mise en place de formations qualifiantes est en cours sur le territoire. En effet, des programmes de formation sont en cours de développement entre le lycée professionnel Henry Brisson et la start up LEDGER, de manière à proposer des diplômes d'ingénieur dans le numérique à l'échelle régionale (une future école de formation prévue dans le parc technique de Sologne).

XII.3. SYNTHÈSE ET ENJEUX

ATOUTS/OPPORTUNITES	CONTRAINTES/MENACES
• Un développement du numérique sur l'ensemble du département. • La ville de Vierzon développe l'équipement numérique pour attirer de nouvelles entreprises sur ses ZA. • Des entreprises spécialisées dans le domaine du numérique implanté sur le territoire et présentant des perspectives de développement • Une volonté forte du département avec la création d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique en 2012. • Un équipement qui s'il est mis en place amène un attrait également au niveau de l'habitat et des futurs habitants.	• Un réseau numérique fortement lié aux grandes agglomérations, ce qui provoque une difficulté de mise en place hors agglomération, temps long. • Facteur d'exclusion en cas de non équipement de territoire.

Enjeux

>> Mise en avant du numérique synonyme de la volonté du territoire de se moderniser.

>> Le confortement des entreprises qualifiées dans le numérique sur le territoire de la CdC

>> La mise en place de nouvelles formations professionnelles sur le territoire en collaboration avec des entreprises qualifiées dans le numérique et la Région Centre

>> Le développement numérique amène une nouvelle qualité de service public mais également de nouvelles potentialités pour les habitants.

XIII. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La communauté de communes est concernée par les servitudes suivantes :

- A4 – Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau
- A5 – Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
- AC1 – Servitudes de protection des monuments historiques
- AS1 – Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables
- EL2 – Servitudes en zones submersibles
- EL3 – Servitudes de halage et de marchepied
- EL7 – Servitudes d'alignement
- I3 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
- I4 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- INT1 – Servitudes au voisinage des cimetières
- PT1 – Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétique
- PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réceptions exploités par l'Etat
- PT3 – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- PM1 – Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles
- T1 – Servitudes relatives aux chemins de fer
- T4 – Servitudes aéronautiques de balisage
- T5 – Servitudes aéronautiques de dégagement
- T7 – Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement