



PLUi-H

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

de la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry

1.2.1 Rapport de présentation – Diagnostic territorial

Version pour arrêt

vierzon sologne berry communauté de communes

altereo biotope

SOMMAIRE

Préambule.....
Introduction.....

I. Analyse démographique 15

I.1. Une population en baisse..... 15
I.2. La structure de la population..... 21
I.3. La structure des ménages..... 23
I.4. Synthèse et enjeux..... 25

II. Habitat et logement..... 26

II.1. Le parc actuel..... 26
II.2. L'hébergement pour les populations aux besoins spécifiques 47
II.3. Les évolutions du marché immobilier local 51
II.4. Synthese et enjeux..... 58

III. Emploi & économie 60

III.1. La population active..... 61
III.3. Les emplois 64
III.4. Les secteurs d'activité..... 66
III.5. Le commerce 70
III.6. Le tourisme..... 73
III.7. Synthese et enjeux 75

IV. Diagnostic agricole..... 77

IV.1. Préambule 77
IV.2. La méthodologie..... 78
IV.3. Le contexte agricole..... 79
IV.4. Occupation agricole et forestiere..... 81
IV.5. Les exploitations agricoles..... 82
IV.6. L'exploitation forestiere..... 99
IV.7. Synthèse et enjeux..... 100

V. Equipements et services.....101

V.1. Education – enfance - jeunesse..... 101
V.2. les services et établissements de santé 104
V.3. Les équipements culturels, sportifs et de loisirs..... 105
V.4. Synthese et enjeux..... 107

VI. Organisation urbaine et formes urbaines 108

VI.1. Organisation urbaine de Vierzon Sologne Berry..... 108
VI.2. Calcul de densité 118
VI.3. Synthèse et enjeux..... 124

VII. Architecture 125

VII.1. Les caractéristiques architecturales locales..... 125
VII.2. Synthèse et enjeux..... 130

VIII. Diagnostic paysager.....131

VIII.1. Les grandes unités paysagères 131
VIII.2. Les éléments paysagers de l'intercommunalité..... 139
VIII.3. Synthèse et enjeux..... 148

IX. Analyse de la consommation d'espaces et bilan des documents d'urbanisme.....149

IX.1. Analyse de la consommation d'espaces sur 10 ans 149
IX.2. Bilan des documents d'urbanisme en vigueur 159
IX.3. Synthese et enjeux..... 166

X. Les potentialités foncières 167
XI. Transports et déplacements 174

XI.1. Le réseau viaire intercommunal 174
XI.2. Les modes de transport alternatifs 178
XI.3. Synthèse et enjeux 184

XII. Le numérique 185

XII.1. Le numérique comme facteur majeur de développement 185
XII.2. Etat d'avancement de l'équipement numérique 187
XII.3. Synthèse et enjeux 188

XIII. Les servitudes d'utilité publique 189

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme dans son contexte réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit de la construction sur la collectivité. C'est à partir de ce document que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme.

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 et rural 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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 termes 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 1er 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
- Maitrise 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.

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 vient consacrer l'objectif de zéro artificialisation nette. Le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030 pour atteindre à terme un objectif d'absence d'artificialisation nette en 2050. Elle inscrit expressément cet objectif à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme par l'ajout dans l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme d'un 6° bis relatif à « La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ».
La notion d'artificialisation est désormais définie juridiquement : « *L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* ».

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

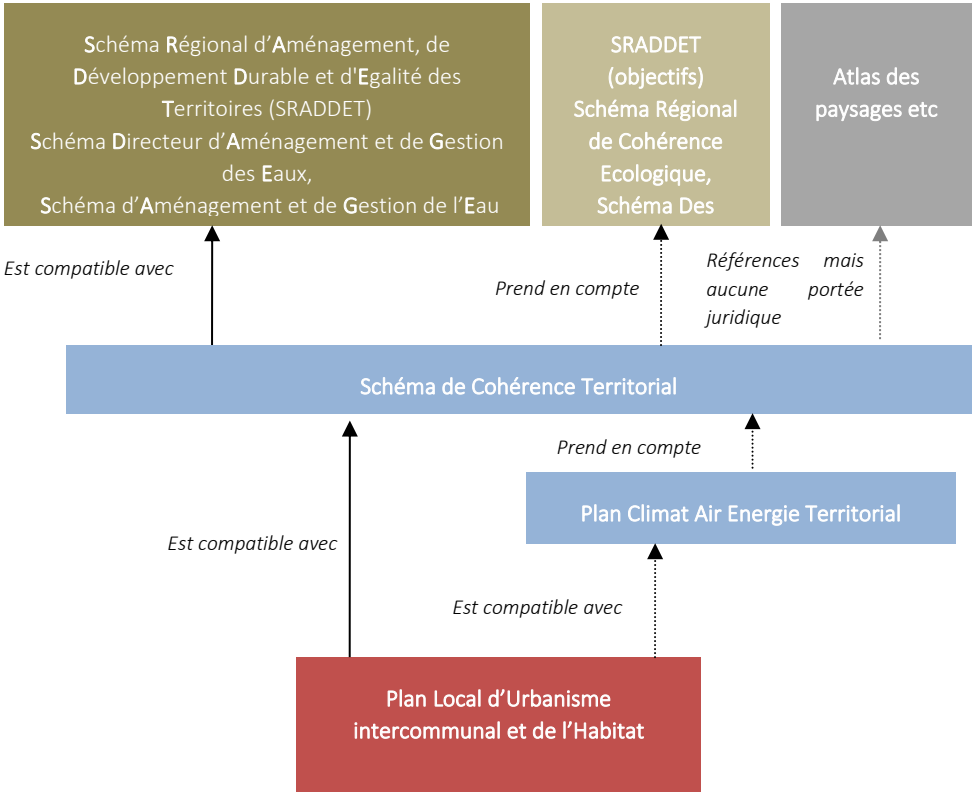
Le PLUI-H est un document de planification territoriale qui résulte de la fusion de deux documents : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et le Programme Local de l'Habitat.

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.

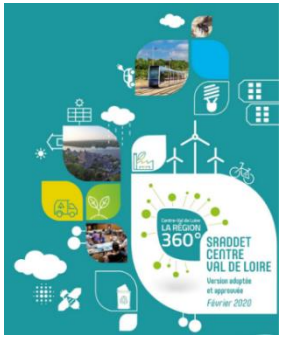
Les documents de portée supérieure

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 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Centre Val de Loire approuvé le 04/02/2020 qui se substitue au Schéma Régional de l'Air, de l'Energie et du Climat (SRCAE).



Il fixe les orientations relatives à l'équilibre du territoire régional, aux transports, à l'énergie, à la biodiversité ou encore aux déchets.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne approuvé par arrêté préfectoral le 18/11/2015,

La SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit pour une période de 6 ans :

- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral

- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques



Calendrier d'élaboration du SDAGE Loire-Bretagne, novembre 2020, Agence de l'eau Loire-Bretagne

<u>Les quatre Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)</u> :
Le SAGE est un document de planification à l'échelle locale. Le SAGE est un document de planification à l'échelle locale. Sa procédure d'élaboration, son contenu et sa portée juridique sont cadrés par le code de l'environnement. Il décline les orientations et les dispositions du SDAGE, en tenant compte des spécificités du territoire. Le Sage repose sur une concertation entre les acteurs locaux.

- SAGE Cher-Amont

- SAGE Cher-Aval

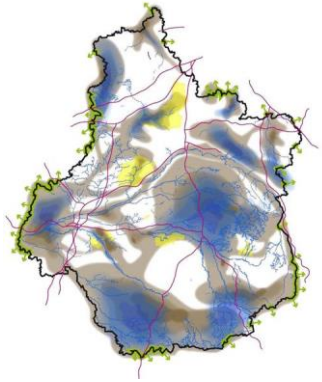
- SAGE Yèvre-Auron

- SAGE de la Sauldre

<u>Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) Loire -Bretagne approuvé le 07/12/2015</u>

Le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation. Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et PPR. Il comprend des dispositions applicables aux 22 territoires à risque d'inondation important.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre-Val de Loire adopté par arrêté le 16/01/2015



L'objectif principal du SRCE est l'identification des trames verte et bleue d'importance régionale, c'est à dire du réseau écologique qu'il convient de préserver pour garantir à l'échelle régionale les déplacements des espèces animales et végétales. Ces capacités de déplacements sont nécessaires au maintien du bon état de conservation des populations d'espèces.

Projet de SRCE et de TVB en région Centre-Val de Loire

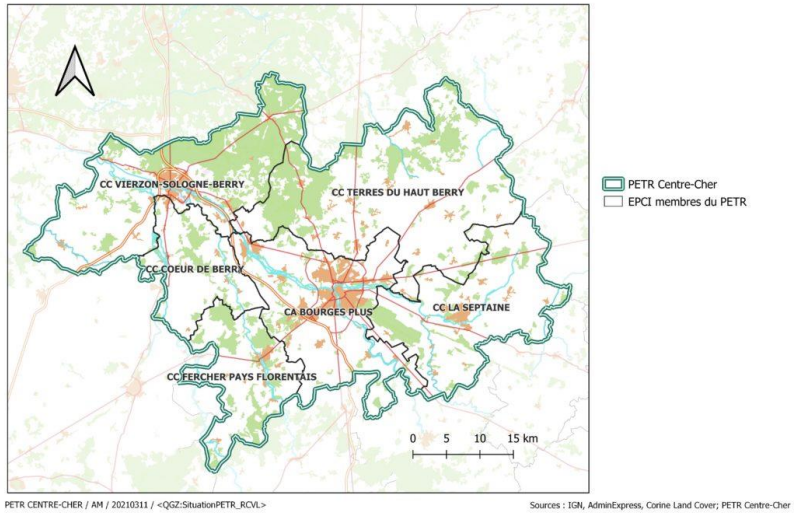
Le Schéma Des Carrières du Cher – schéma adopté par la CDNPS du Cher en formation « carrières » le 30/05/2016

Le schéma des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans le département.

Le futur Schéma de Cohérence Territorial Avord-Bourges-Vierzon (SCoT) au périmètre arrêté le 14/11/2017 à l'échelle du et piloté par le PETR Centre Cher

Au 1er janvier 2021, le SCoT couvre 6 EPCI (Bourges Plus, Vierzon-Sologne-Berry, Terres du Haut Berry, Fercher Pays Florentais, La Septaine, Cœur de Berry) regroupant 98 communes et 197 738 habitants. Les études sont en cours avec une durée totale de la démarche évaluée à 3 ans.

LE POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL & RURAL CENTRE-CHER EN 2021



Le Plan Climat Air Energie Territorial de la CC Vierzon-Sologne-Berry – en cours

Le Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) est un projet territorial de développement durable cadrant les politiques énergétiques-climatiques et de l'air. A la fois stratégique et opérationnel, il intègre trois grandes dimensions dans un même cadre de référence : l'air, le climat et l'énergie. Ainsi, le PCAET est le moteur de l'action territoriale dans la lutte contre le changement climatique et de l'adaptation du territoire. Il doit être évalué et révisé tous les 6 ans, avec un bilan à mi-parcours.

Les pièces constitutives du PLUi-H

Le PLUi se compose, conformément à l'article R.123-1 et suivant 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.
Au titre de l'évaluation environnementale, 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 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, les réseaux d'énergie, 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune. Elles définissent 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, renaturer, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS est un document qui détaille les mesures et les informations nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le PLUiH. Il comprend les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement. Il indique les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier.

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 autres les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses.



La situation des communes de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry



INTRODUCTION

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 508,15 km^2.

Elle se compose de 16 communes :

- 1 commune de plus de 20 000 habitants : Vierzon
- 5 communes entre 1000 et 2500 habitants : Graçay, Foëcy, Massay, Neuvy-sur-Barangeon et Vignoux-sur-Barangeon
- 7 communes entre 500 et 1000 habitants : Genouilly, Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée, Saint-Hilaire-de-Court, Thénioux, Saint Laurent et Vouzeron
- 3 communes de moins de 500 habitants : Dampierre-en-Graçay, Nohant-en-Graçay et Saint-Outrille

La CC compte un total de 38 153 habitants en 2022, soit 12,7 % de la population départementale (299 469 habitants en 2022).

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 Vierzon-Sologne-Berry est née le 1er 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 Vierzon-Sologne-Berry a prescrit l'élaboration du PLUiH 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 maitrise 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 ;
    - 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.
- Conforter et dynamiser le développement économique :
    - 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 maitriser 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.

Une extension du périmètre d'études du PLUiH a été réalisée le 10 février 2021 suite à l'intégration des communes de Neuvy-sur-Barangeon, Vignoux-sur-Barangeon, Vouzeron et Saint-Laurent à l'EPCI Vierzon-Sologne-Berry, afin de garantir une cohérence sur l'ensemble du territoire.

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

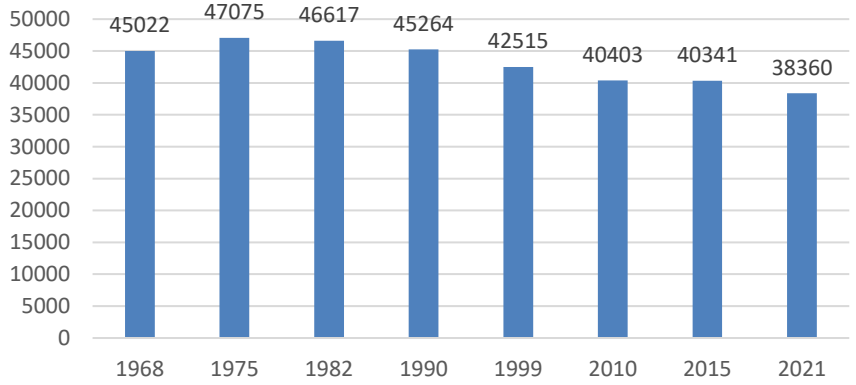
I. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

Sauf indication particulière, les données de population sont issues du recensement de la population fournies par l'INSEE datant de 2021. Les populations légales de l'année N des circonscriptions administratives de France métropolitaine sont actualisées tous les ans et mises en ligne à la fin décembre de l'année N+2. Les résultats statistiques de l'année N des territoires de France métropolitaine sont actualisés tous les ans et mis en ligne au mois de juin de l'année N+3.

I.1. UNE POPULATION EN BAISSE

Une tendance à la baisse de population depuis 1975

Evolution de la population de la CC Vierzon-Sologne-Berry de 1975 à 2021 *(Sources : Insee, RP1967 au RP2021 exploitations principales)*

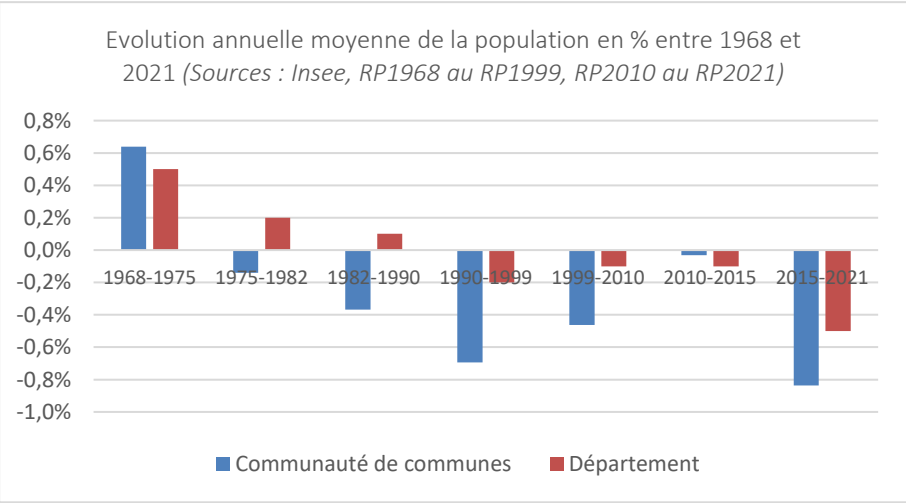


Depuis le recensement de 1975, la décroissance est constante malgré un ralentissement entre 2008 et 2013. Avec un taux de variation annuel moyen de la population de -0,5% entre 1975 et 2021, la CC est marquée par une faible attractivité résidentielle de son territoire. Cette tendance est particulièrement significative car la baisse est forte, même si elle n'est pas singulière puisque le département du Cher connait une variation annuelle moyenne de sa population négative depuis 1990. De la même manière, la communauté d'agglomération de Bourges connaît une variation annuelle moyenne de sa population négative. Cette variation reste toutefois plus faible, avec un taux de variation annuel moyen de -0.05% depuis 1975. La communauté de communes Cœur de France connaît également une décroissance constante qui s'est accentuée à partir de 2008 avec un taux de variation annuel moyen de -0,3%.

Variation annuelle moyenne de la population en % (Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2021 exploitations principales - État civil)

Département du Cher	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	0.2	0.1	**-0.2**	**0**	**-0,1**	**-0,5**
due au solde naturel en %	-0.1	0	**-0,1**	**-0,1**	**-0,1**	**-0,2**
due au solde apparent des entrées sorties en %	0.2	0.1	**-0.2**	0.1	0	**-0,3**

Variation annuelle moyenne de la population en %	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Population CCVSB	**-0,1**	**-0,4**	**-0,7**	**-0,5**	**-0,0**	**-0.8**
Population CA Bourges Plus	0,5	0,2	**-0,3**	**-0,4**	**-0,1**	**-0.3**
Population CC Cœur de France	0	-0,1	**-0,3**	**-0,3**	**-1,2**	**-0,7**
Population du Cher	0,2	0,1	**-0,2**	**-0,1**	**-0,1**	**-0.5**



Une décroissance principalement due à un solde migratoire négatif

Depuis 1975, la population de la communauté de communes décroit assez nettement. Alors même que cette communauté s'est agrandie en accueillant de nouvelles communes, son taux de variation annuelle reste négatif.

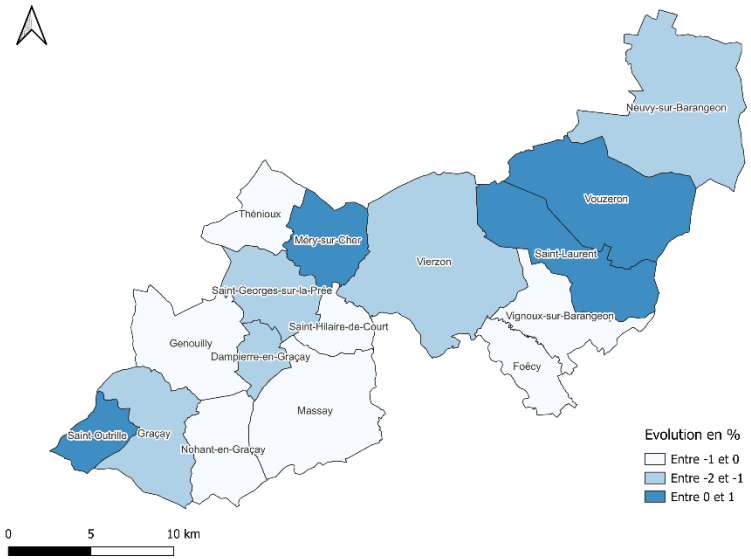
Cette décroissance est principalement alimentée par un solde migratoire négatif entre 1975 et 2021. Celui-ci est redevenu positif un temps entre 2010 et 2015 (1%) mais la période 2015-2021 démontre que les sorties du territoire demeurent déterminantes dans l'évolution démographique de la CCVSB (-2%).

Le solde naturel a également une incidence négative depuis 1990. 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 véritable effet négatif sur la variation de population.

On constate toutefois que ces dynamiques démographiques ne sont pas propres à la CCVSB et qu'elles se retrouvent également à l'échelle du département du Cher. En effet dans le Cher, la variation annuelle moyenne de la population est à la fois due au solde migratoire (-0.1%) et au solde naturel (-0.4%).

Taux de variation annuel moyen de la population entre 2013 et 2021 (Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil)

CC Vierzon-Sologne-Berry	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	**-0,1**	**-0,4**	**-0,7**	**-0,5**	**-0,0**	**-0,8**
due au solde naturel en %	0	0	**-0,2**	**-0,2**	**-0,3**	**-0,4**
due au solde apparent des entrées sorties en %	**-0,1**	**-0,4**	**-0,5**	**-0,2**	0,2	**-0,4**



Taux de variation annuel par commune sur la période 2013- 2019 (Sources : Insee, RP2013 au RP2018 exploitations principales - État civil et INSEE 2019 population municipale)

Un territoire hétérogène

La population n'est pas uniformément répartie à l'échelle du territoire. La commune de Vierzon porte à elle seule plus de 66% de la population intercommunale 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 d'environ 300 habitants ou moins ont des taux allant de 0.5% pour Saint-Outrille à -1.1% pour Dampierre en Graçay. Constat similaire pour les communes entre 600 et 700 habitants, qui ont des taux de -1,2% à 0.3%. Enfin, pour les communes plus peuplées, Vignoux sur Barangeon et Vierzon, les taux de croissance sont négatifs, allant de -1 à -0.4%.

Une commune a un taux de variation significatif. Il s'agit de Méry-sur-Cher, avec 1,0 %. Cette commune connaît une augmentation de sa population, et ce en raison d'un solde migratoire positif. Cependant, cette tendance n'est pas le reflet de la dynamique démographique de la communauté de communes dans son ensemble. 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 -0.8% entre 2015 et 2021.

Evolution des populations par commune (Sources : Insee, RP199 au RP2021 exploitations principales)

Communes	1999	2010	2015	2021	Taux de variation annuels moyen (2015-2021)
Dampierre en Graçay	225	238	260	244	-1,1%
Foëcy	2 003	2 059	2 079	2069	-0,1%
Genouilly	755	715	692	676	-0,4%
Graçay	1 562	1 500	1 455	1307	-1,8%
Massay	1 335	1 404	1 404	1348	-0,7%
Méry sur Cher	625	700	665	705	1,0%
Neuvy-sur-Barangeon	1 162	1 251	1 243	1101	-2,0%
Nohant en Graçay	306	313	303	294	-0,5%
Saint Georges sur la Prée	601	636	640	599	-1,1%
Saint Hilaire de Court	735	670	613	596	-0,5%
Saint Outrille	352	436	494	510	0,5%
Saint-Laurent	203	215	211	217	0,5%
Thénioux	602	663	669	664	-0,1%
Vierzon	29 719	26 946	26 919	25348	-1,0%
Vignoux-sur-Barangeon	1 885	2 107	2 141	2095	-0,4%
Vouzeron	445	550	553	587	1,0%

Taux de variation des soldes naturels et migratoires entre 2015 et 2021 (Sources : Insee, RP2018 et RP2021)

Communes	Variation de la population en %	Due au solde naturel en %	Due au solde migratoire en %
Dampierre-en-Graçay	-6%	1%	-7%
Foëcy	0%	0%	-1%
Genouilly	-2%	-5%	3%
Graçay	-10%	-14%	4%
Massay	-4%	-6%	2%
Méry sur Cher	6%	3%	3%
Neuvy-sur-Barangeon	-11%	-8%	-3%
Nohant en Graçay	-3%	-4%	1%
Saint-Georges-sur-la-Prée	-6%	1%	-7%
Saint-Hilaire-de-Court	-3%	0%	-3%
Saint-Outrille	3%	3%	0%
Saint-Laurent	3%	-7%	10%
Thénioux	-1%	2%	-3%
Vierzon	-6%	-2%	-3%
Vignoux-sur-Barangeon	-2%	1%	-4%
Vouzeron	6%	1%	5%

A l'échelle des communes, il n'y a pas de règle générale afin d'expliquer la croissance démographique de Saint-Laurent, Saint Outrille et Vouzeron. Pour Saint Laurent, le solde migratoire et le solde naturel positifs sont tous deux à l'origine de l'augmentation de la population. Cette augmentation est toutefois plus faible que celle connue entre 2010 et 2015, où le taux de variation annuel avait atteint 2,5% (0,5 sur la période 2015-2021).

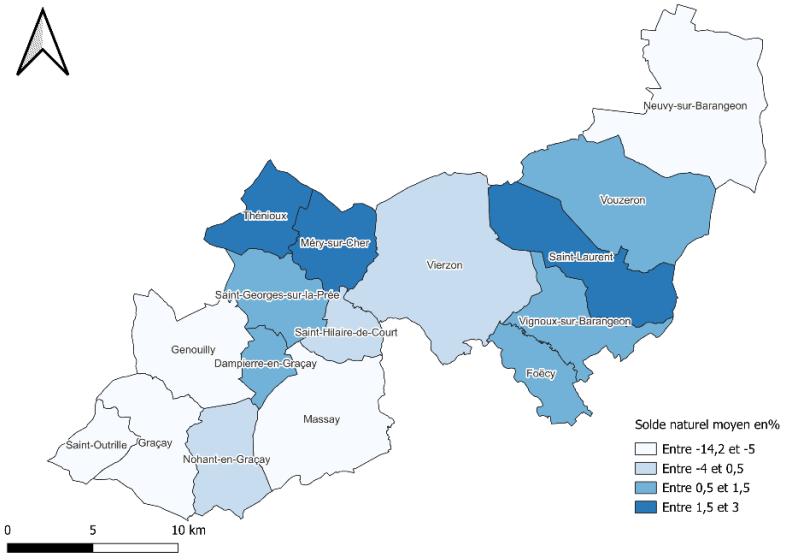
Pour Vouzeron, c'est principalement le solde migratoire positif qui permet à la commune d'avoir une croissance démographique. Le taux de variation annuel due au solde naturel n'est que de 0.2%, et il s'agit d'une tendance générale depuis 1990.

Il en est de même pour Saint-Outrille, qui a même connu jusqu'à avoir un taux de variation du au solde naturel annuel moyen négatif entre 2015 et 2021 (-1,2%).

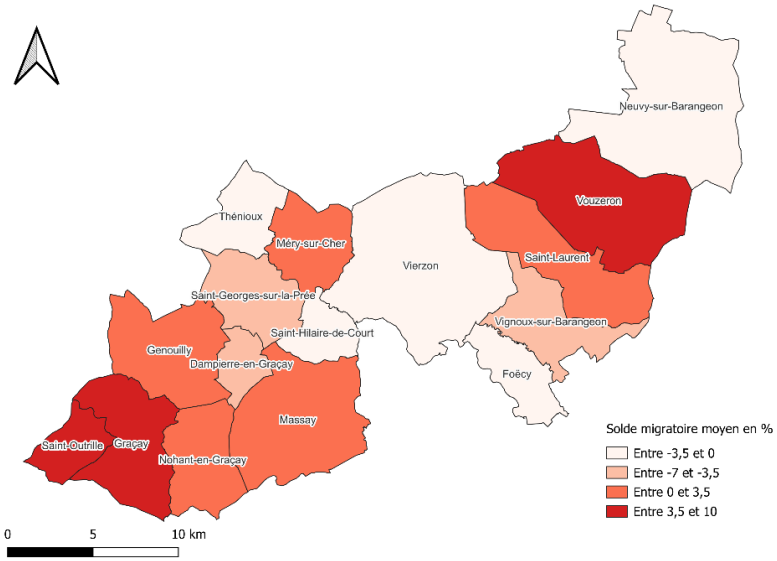
La croissance stable et négative des autres communes du territoire s'explique par un solde migratoire souvent très négatif (plus de départ que d'arrivée) qui n'est pas compensé par le solde naturel. De ce point de vue ce sont les communes de Saint-Hilaire-de-Court et Saint-Georges-sur-la-Prée qui connaissent les plus grandes variations de population en raison d'un solde migratoire négatif.

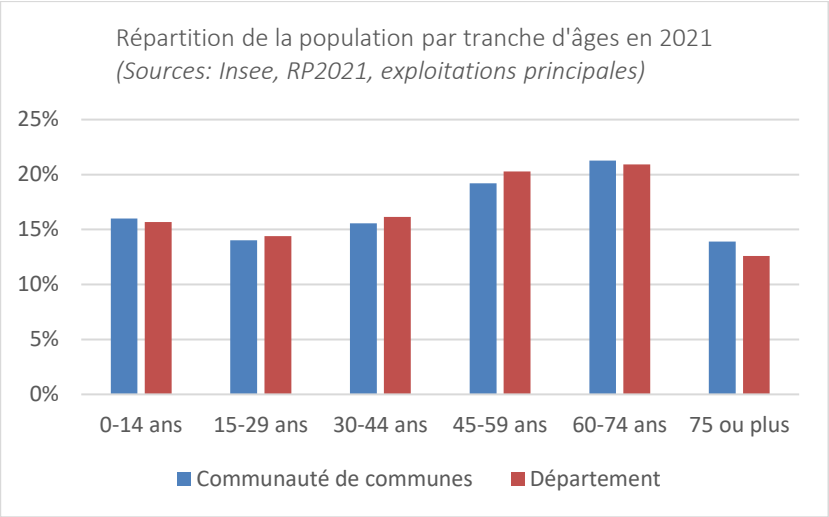
Enfin, avec un solde naturel de -2% et un solde migratoire de -3% sur la dernière période de 2015 à 2021, Vierzon connait une variation annuelle de population de -1%. Cette tendance à la baisse demeure caractéristique pour la commune. Depuis 1975 Vierzon connait des taux de variations annuels moyens de population négatifs.

Soldes naturels annuels moyens entre 2015 et 2021
(Sources : Insee, RP2015 au RP2021 exploitations principales)
)



Soldes migratoires annuels moyens entre 2015 et 2021
(Sources : Insee, RP2015 au RP2021 exploitations principales)





Répartition de la population par tranches d'âges en 2018 (Sources : Insee, RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021)

	0 à 14 ans	*15 à 29 ans*	*30 à 44 ans*	*45 à 59 ans*	*60 à 74 ans*	*75 et plus*
CCVSB	*16%*	*14%*	*15.6%*	*19.2%*	*21,3%*	*13,9%*
Cher	*15.7%*	*14.4%*	*16.2%*	*20.3%*	*20,9%*	*12,6%*

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 2021 permet de constater une **tendance au vieillissement à l'échelle de la communauté de communes**. En effet, 35,2% de la population est âgée de plus de 60 ans.

Cette tendance est confirmée par un indice de jeunesse de 0,6.

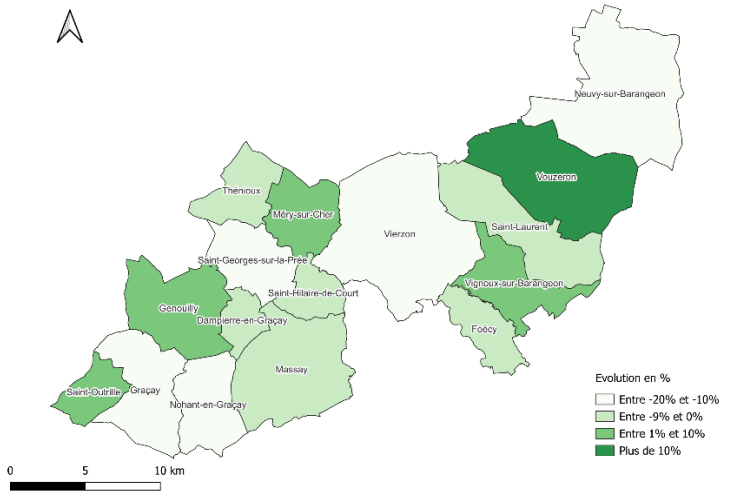
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de – de 20 ans et celle de + de 60 ans. Un indice de jeunesse inférieur à 1 est signe d'un déséquilibre entre ces 2 groupes de population et cela confirme le vieillissement de la population.

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

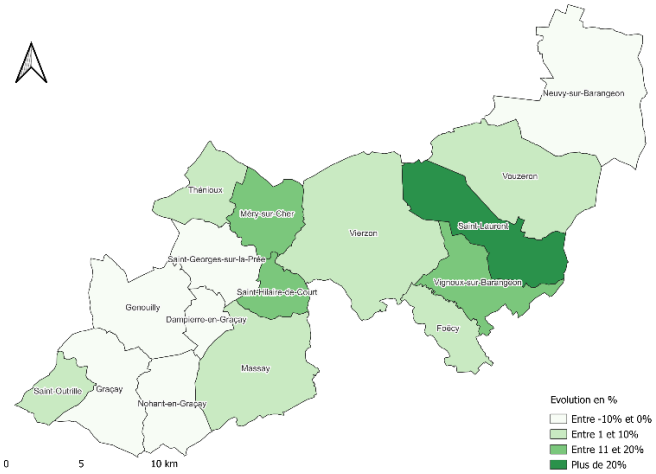
* 33.5% à l'échelle du département du Cher ;
* 29,6% au niveau de la région Centre Val de Loire.

Indice de jeunesse en 2021	CC VSB	Cher	Centre Val de Loire
Moins de 20 ans	8 157	63 287	601 618
Plus de 60 ans	13 501	100 481	761 878
Indice de jeunesse	0,6	0,6	0,8

Evolution de la part des jeunes de 0 à 14 ans entre 2015 et 2021 (Sources : Insee, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2021)



Evolution de la part des personnes de 60 ans et plus entre 2015 et 2021 (Sources : Insee, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2021)



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

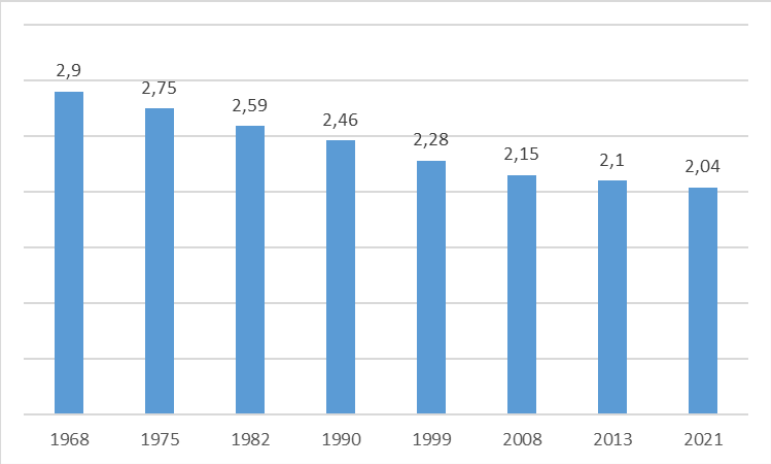
Les communes de la CC ne donnent pas signe d'une dynamique démographique voire même, à contrario, sont touchées par un phénomène de vieillissement de la population. Cela rejoint et confirme le point précédent, les communes sont en majorité touchées par le vieillissement de leur population à des niveaux importants : la population de 60 ans et plus augmente de plus de 4,3%pour 10 des 16 communes de la CC entre 2015 et 2021.

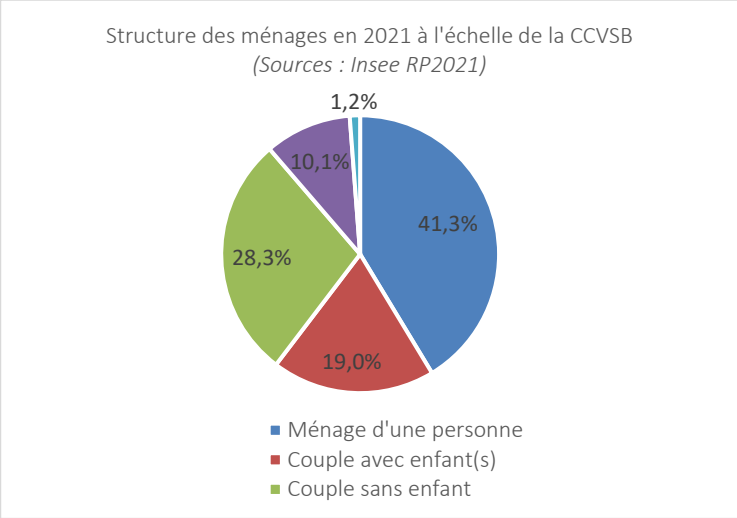
Le phénomène de vieillissement de la population est particulièrement marqué sur certaines communes où l'augmentation des plus de 60 ans est très importante entre 2015-2021 : Saint-Laurent (+25%), Saint-Hilaire-de-Court (+20%).

	Jeunes de 0 à 14 ans			60 ans et +		
	2015	2021	2015	2021	2015	2021
Dampierre en Graçay	4444	3957	4444	3957	4444	3957
Foëcy	60	55	60	55	60	55
Genouilly	380	362	380	362	380	362
Graçay	104	113	104	113	104	113
Massay	203	173	203	173	203	173
Méry-sur-Cher	234	212	234	212	234	212
Neuvy-sur-Barangeon	123	129	123	129	123	129
Nohant en Graçay	174	133	174	133	174	133
Saint-Georges-sur-la-Prée	141	110	141	110	141	110
Saint-Hilaire-de-Court	48	39	48	39	48	39
Saint-Laurent	104	103	104	103	104	103
Saint-Outrille	119	116	119	116	119	116
Thénioux	25	27	25	27	25	27
Vierzon	130	120	130	120	130	120
Vignoux-sur-Barangeon	375	379	375	379	375	379
Vouzeron	77	107	77	107	77	107

I.3. LA STRUCTURE DES MENAGES

Evolution de la taille des ménages de la CC Vierzon Sologne Berry entre 1968 et 2021 (RP2008 au RP2021 exploitations principales)





A l'échelle de l'intercommunalité, deux tendances sont à observer concernant les ménages. D'une part, le nombre de ménage a diminué entre 2015 et 2021. Il est passé de 18 582 à 18 327. D'autre part, la taille moyenne de ces ménages est également en diminution. On observe une stagnation à près de 2.1 entre 2008 et 2013, puis une diminution (2,04 en 2021).

Cette tendance est identique à l'échelle du département et de la région avec, respectivement, des tailles moyennes de 2,04 et 2,12 personnes par ménage.

A noter que l'on retrouve également ce phénomène depuis plusieurs dizaines d'années à l'échelle nationale. En effet, la société française est marquée par de profondes mutations des structures familiales. Le modèle traditionnel fondé sur un couple composé d'une femme et d'un homme ayant des enfants communs ne constitue plus aujourd'hui le seul mode d'organisation de la vie familiale. Les séparations de couples sont de plus en plus fréquentes et la décohabitation juvénile est importante. Il en résulte une baisse du nombre moyen de personnes par ménage. On parle alors de « desserrement des ménages ».

A l'échelle de chaque commune, il existe une fois de plus des disparités. La taille des ménages est supérieure à la moyenne intercommunale pour 12 des 16 communes : Massay, Nohant en Graçay, Genouilly, Saint-Hilaire-de-Court, Foëcy, Thénioux, Vignoux-sur-Barangeon, Méry-sur-Cher, Vouzeron, Saint-Georges-sur-la-Prée, Saint-Laurent, Dampierre en Graçay.

Genouilly et Vierzon ont la même moyenne que l'intercommunalité et à l'inverse, Graçay et Saint-Outrille ont une taille des ménages inférieure.

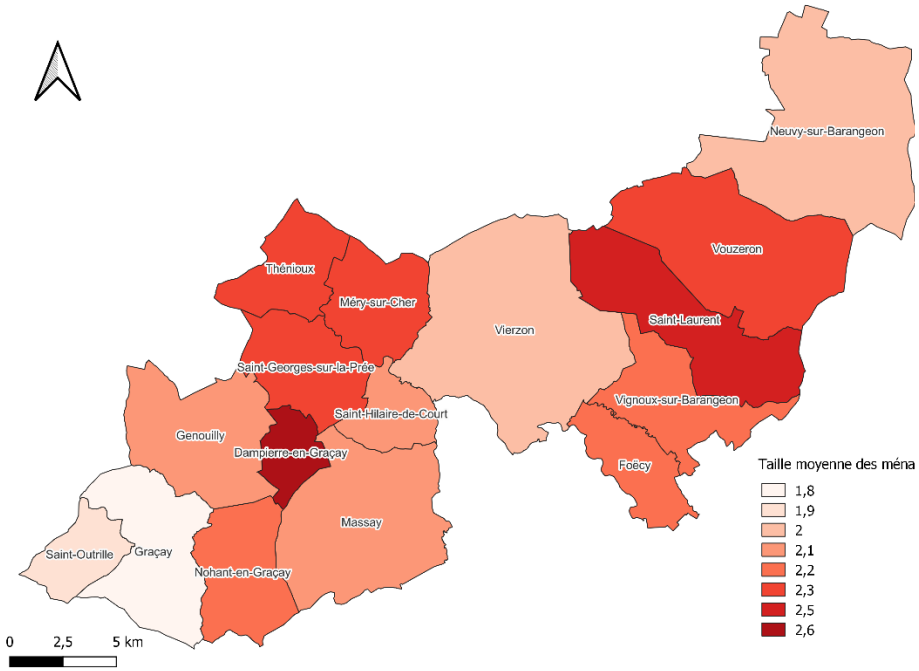
Le fait que la taille moyenne des ménages n'augmente pas malgré le nombre de communes au-dessus de la moyenne actuelle est dû au poids considérable de la commune de Vierzon par rapport au reste de la CC.

Les ménages les plus représentés sur la CC sont les ménages d'une personne, ils représentent plus d'un tiers des ménages (41,3%). Celle-ci s'est confortée de2015 à 2021 avec une augmentation de 4,3 points au détriment des couples avec ou sans enfants (-2 points). 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) favorise 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 moyen de personnes par ménage en 2021
(Sources : Insee, RP2021 exploitations principales)



I.4. SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS / OPPORTUNITES	CONTRAINTES / MENACES
• Une commune polarisante : Vierzon qui se stabilise en termes de population (taux de variation annuel moyen nul). • Des communes qui attirent de nouveaux habitants telles que Vouzeron, Saint-Laurent, Saint-Outrille.	• 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

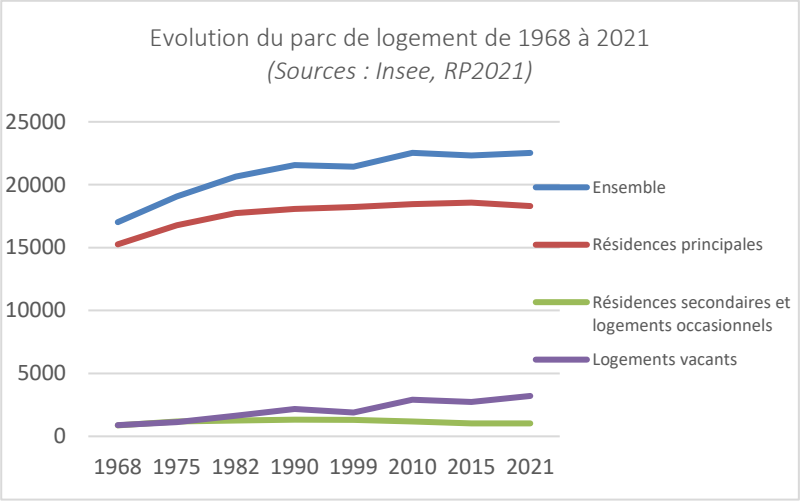
>> Identifier les facteurs de diminution de la population à l'échelle intercommunale et les leviers permettant de contrebalancer cette dynamique.

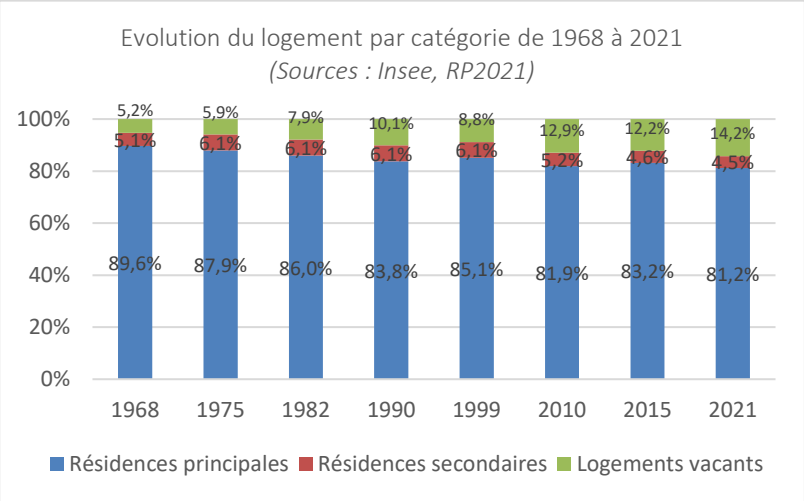
>> Retrouver une dynamique démographique globale à l'échelle de l'intercommunalité.

>> Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages, observé également à l'échelle nationale, dans la projection des besoins en logements.

>> Permettre un parcours résidentiel complet des ménages sur le territoire et notamment anticiper les besoins d'accueil des séniors.

>> Développer des conditions favorables à l'installation des jeunes ménages avec enfants pour redynamiser le territoire.





II. HABITAT ET LOGEMENT

Sauf indication particulière, les données statistiques sont issues du recensement de la population fournies par l'INSEE datant de 2021. Les résultats statistiques de l'année N des territoires de France métropolitaine sont actualisés tous les ans et mis en ligne au mois de juin de l'année N+3.

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.

II.1. LE PARC ACTUEL

II.1.1. Le parc de logement

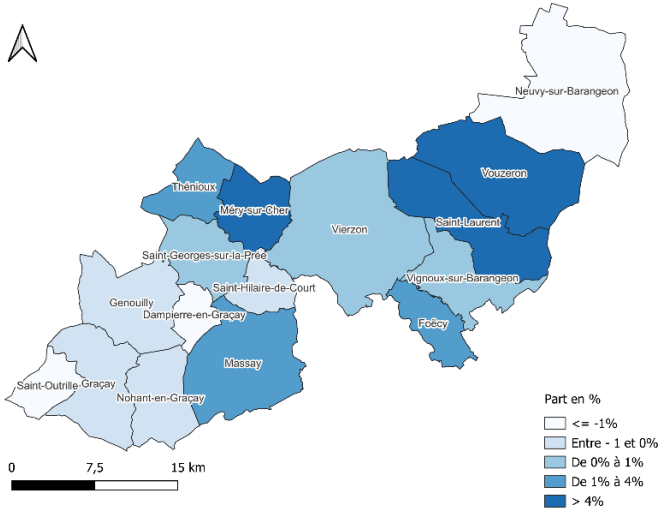
Un parc de logement stagnant depuis de nombreuses années

Le parc de logement de la CC Vierzon Sologne Berry ne progresse plus depuis de nombreuses années, même si on observe une légère augmentation cette dernière période 2015-2021.

	2015	**2021**
Vierzon	15012	15146
Ensemble	**22 334**	**22 529**
Résidences principales	*18 577*	*18 302*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*1027*	*1017*
Logements vacants	*2730*	*3209*

La période 2015-2021 est marquée par une légère hausse nombre de logements sur l'ensemble de la CC. De plus, 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 57000 logements répertoriés en 2021.

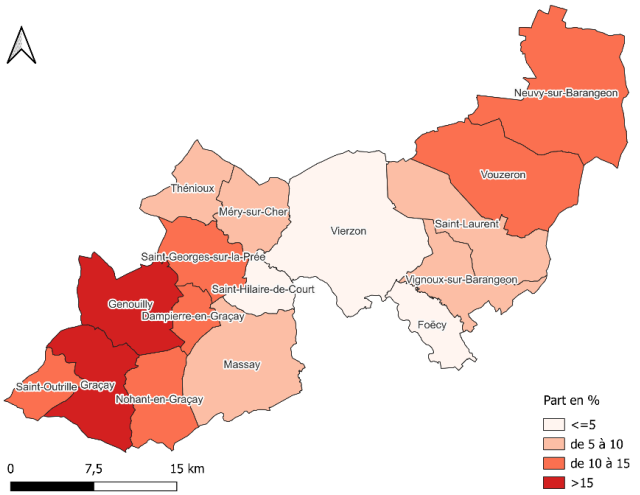
Evolution du nombre de logements par commune entre 2015 et 2021 (Sources : Insee, RP2015 au RP2021 exploitations principales)



Le parc est composé à 81% de résidences principales. Celle-ci se stabilise suite à une lente diminution depuis 1968 (89.6%). A contrario, le pourcentage de logements vacants dans l'ensemble du parc de la CC a augmenté, passant de 12,2% en 2015 à 14,2% en 2021.

On note également le poids de la commune de Vierzon, qui représente 67% du parc de logement de l'intercommunalité. La perte de logements de la CC est d'ailleurs principalement due à des opérations urbaines sur le territoire Vierzonnais.

Part des résidences secondaires parmi les logements en 2021 (Sources : Insee, RP2021 exploitations principales)



Etat du parc de logement en 2013 et 2018 par commune (Sources : Insee, RP2013 au RP2018 exploitations principales) :

	Ensemble du parc de logements			Résidences principales			Résidences secondaires			Logements vacants		
	2013	2018	Evolution en %	2013	2018	Evolution en %	2013	2018	Evolution en %	2013	2018	Evolution en %
Dampierre-en-Graçay	118	122	3,4%	98	98	0,0%	17	22	29,4%	3	2	-33,3%
Foëcy	1048	1090	4,0%	922	937	1,6%	40	38	-5,0%	86	115	33,7%
Genouilly	456	458	0,4%	323	315	-2,5%	77	105	36,4%	56	38	-32,1%
Graçay	917	921	0,4%	681	688	1,0%	155	146	-5,8%	81	88	8,6%
Massay	778	775	-0,4%	633	633	0,0%	60	51	-15,0%	86	91	5,8%
Méry-sur-Cher	351	357	1,7%	291	293	0,7%	27	25	-7,4%	33	40	21,2%
Neuvy-sur-Barangeon	787	772	-1,9%	560	521	-7,0%	158	113	-28,5%	69	138	100,0%
Nohant-en-Graçay	184	190	3,3%	132	142	7,6%	37	27	-27,0%	15	21	40,0%
Saint-George-sur-la-Prée	317	325	2,5%	262	251	-4,2%	42	45	7,1%	14	29	107,1%
Saint-Hilaire-de-Court	315	302	-4,1%	289	271	-6,2%	7	9	28,6%	19	22	15,8%
Saint-Laurent	217	241	11,1%	184	202	9,8%	20	25	25,0%	13	14	7,7%
Saint-Outrille	155	151	-2,6%	107	113	5,6%	28	21	-25,0%	20	17	-15,0%
Thénioux	372	358	-3,8%	292	290	-0,7%	43	29	-32,6%	38	39	2,6%
Vierzon	15172	15033	-0,9%	12824	12291	-4,2%	273	275	0,7%	2075	2467	18,9%
Vignoux-sur-Barangeon	976	1002	2,7%	890	909	2,1%	31	27	-12,9%	55	65	18,2%
Vouzeron	287	303	5,6%	208	216	3,8%	44	46	4,5%	34	42	23,5%
Total	22450	22400	-0,2%	18696	18170	-2,8%	1059	1004	-5,2%	2697	3228	19,7%

En zoomant à l'échelle des communes, il est confirmé la tendance à la baisse du parc de logement, marqué par une stagnation du nombre de résidences principales, une baisse du nombre de résidences secondaires et une augmentation du nombre de logements vacants (cette dernière donnée est à modérer au regard de la tendance ces deux dernières années – cf analyse II. 1.4 La vacance).

La commune de Genouilly se distingue par l'importance de son taux de résidences secondaires, atteignant 23% en 2021, ce qui est largement supérieur au taux moyen de 4,5% à l'échelle de la communauté de communes.

Par ailleurs, la vacance est très disparate sur le territoire : elle atteint 16% dans la commune de Vierzon, contre 4% à Vignoux-sur-Barangeon

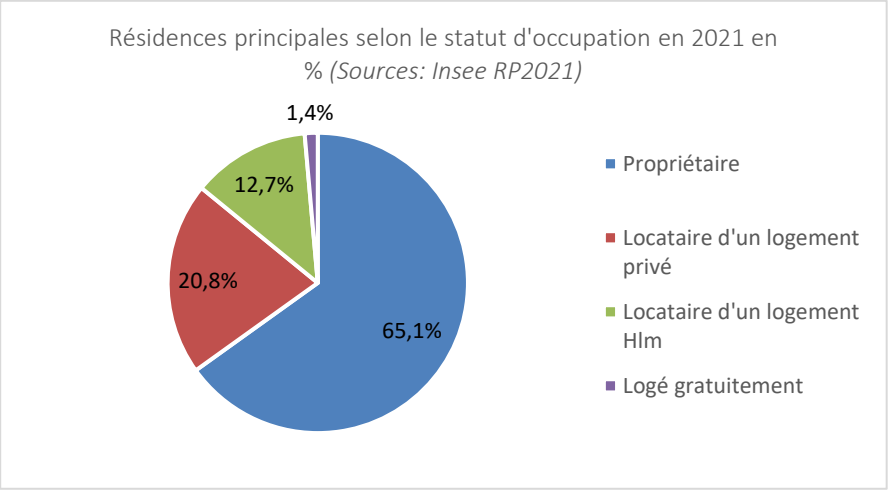
II.1.2. Les occupants

Une majorité de propriétaires mais une part importante de locataires

Une part majoritaire de propriétaires est observée à l'échelle de la CC-65,1% équivalente au taux départemental 67,3%.

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'appartement plus développé.

Sur l'ensemble de la CC, les locataires privés et locataires sociaux représentent 33.5% de l'occupation des logements. Cette tendance démontre qu'il existe une diversité de l'offre.

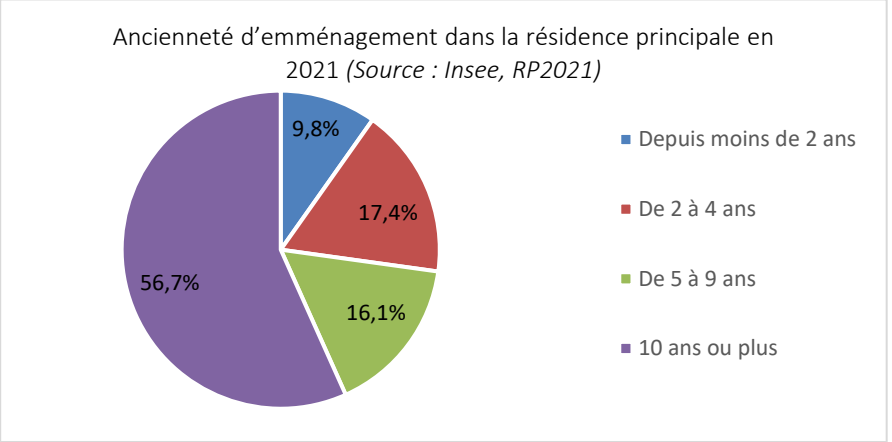


Une population sédentaire

En 2021 environ 72,8% des habitants de l'intercommunalité avaient emménagé dans leur logement depuis plus de 4 ans. Ils étaient même 56,7% à y être installés depuis plus de 10 ans.

Ce phénomène se retrouve à l'échelle du département (56.5% 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	Cher
Depuis moins de 2 ans	9,8%	10,9 %
De 2 à 4 ans	17,4 %	17 %
De 5 à 9 ans	16,1 %	15,6 %
10 ans ou plus	56,7%	56,5%







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 logement locatif 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 (Sources : RPLS 2018, Portail Grand public logements sociaux années 2019 et 2020)

Communes	2018	2019	2020	2021	2022
Dampierre en Graçay	4	4	4	4	4
Foëcy	83	83	83	83	83
Genouilly	0	0	0	0	0
Graçay	103	103	103	103	102
Massay	39	39	39	39	37
Méry sur Cher	0	0	0	0	0
Neuvy-sur-Barangeon	59	58	56	56	54
Nohant en Graçay	0	0	0	0	0
Saint Georges sur la Prée	28	28	28	28	28
Saint Hilaire de Court	30	30	30	30	30
Saint Outrille	5	5	5	5	5
Saint-Laurent	2	2	2	2	2
Thénioux	9	9	9	9	9
Vierzon	2077	2090	2098	2096	2108
Vignoux-sur-Barangeon	0	0	0	0	0
Vouzeron	18	17	13	12	12
Total	***2457***	***2468***	***2470***	***2467***	***2474***

Logements sociaux à Saint-Hilaire-de-Court



Un parc de logement social plus important que la moyenne départementale

Sur un parc locatif de 6 119 logements en 2021 (source : INSEE) le locatif social représente 40 % des logements locatifs, soit 2474 logements à l'échelle de la communauté de communes en 2021(Source : RPLS2022).

Sur le nombre total de résidences principales de la CC en 2021, l'intercommunalité a un taux de locatif social légèrement inférieur à celui du Cher (14,6%) et celui de la région Centre-Val de Loire (16,6%), soit 13,5%

Deux bailleurs HLM sont représentés sur le territoire :

- France Loire
- Val de Berry

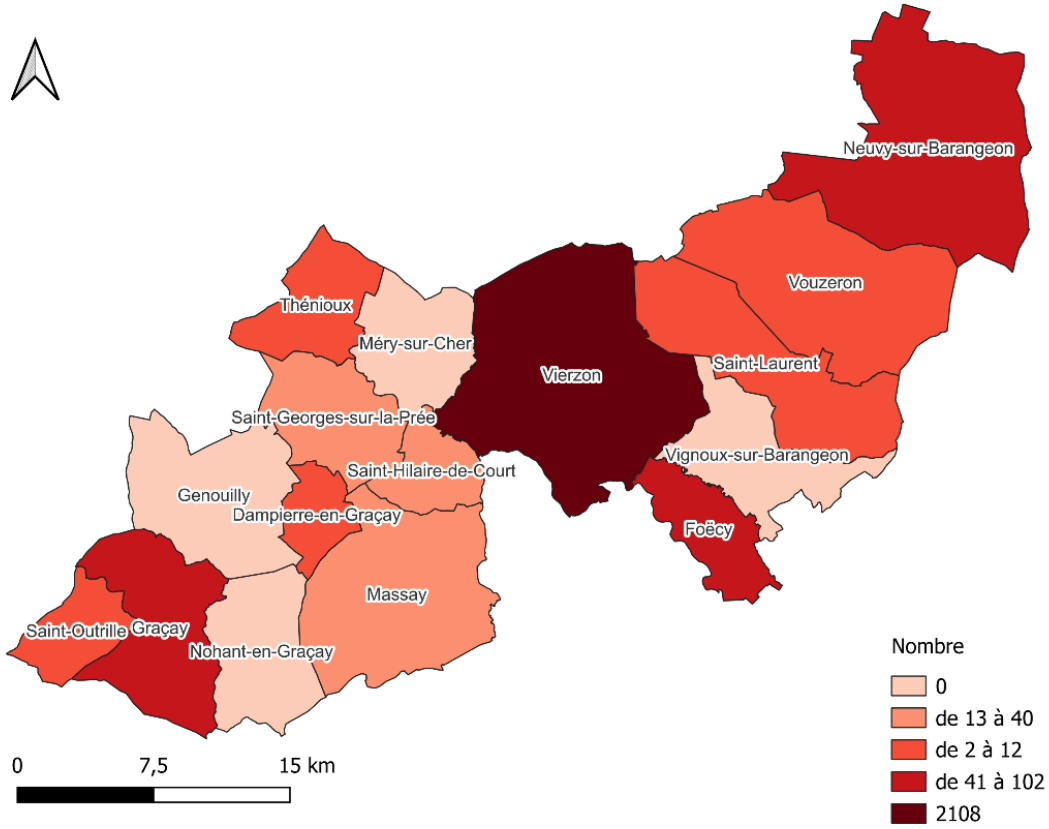
Le parc locatif social est essentiellement concentré à Vierzon, qui compte 2108 logements sociaux en 2022 (Source : RPLS 2022), soit près de 85% du parc locatif social de la CC. Pour les autres communes, ces chiffres baissent en fonction du nombre d'habitants. Les communes de Genouilly, Méry-sur-Cher Nohant-en-Graçay et Vignoux-sur-Barangeon ne dénombrent pas de logements sociaux (bailleurs) en 2022 selon le RPLS.

Néanmoins les communes de Thénioux et de Vignoux-sur-Barangeon accueillent respectivement 3 et 2 logements sociaux communaux. La commune de Thénioux compte également 3 logements sociaux privés.

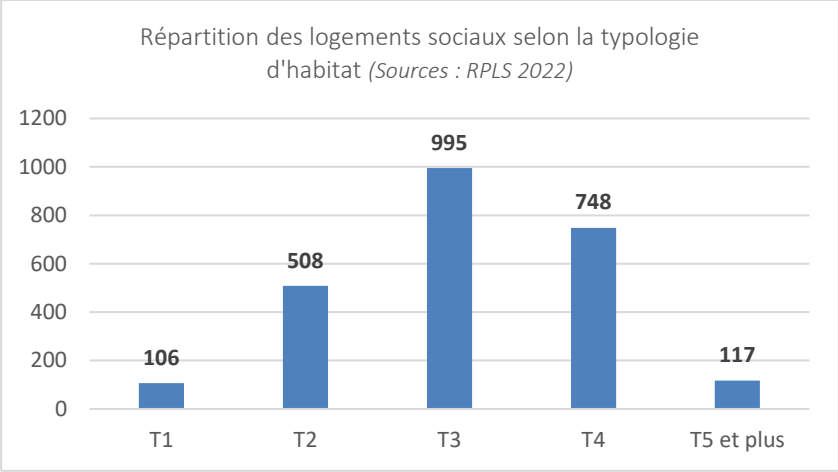
Sur la période 2018-2022, il est constaté une augmentation du nombre total de logements locatifs sociaux sur le territoire de la communauté de communes, augmentation davantage marquée la commune de Vierzon.

Les données RPLS 2022font également ressortir que 66% **des logements sociaux (1653) ont construits avant 1985.** Le parc est donc plutôt vieillissant, ce qui soulève quelques interrogations au sujet de la qualité des logements. A noter, sur la commune de Vierzon, plusieurs travaux de rénovation, de démolition et de construction ont été engagés, notamment dans le cadre du programme de renouvellement urbain de la ville.

Répartition du nombre de logements locatifs sociaux en 2022 sur le territoire du PLUiH (Source : Portail Grand public logements sociaux année 2022)



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. Les T1 et T2 représentent 25% du parc.



70 % des logements ont été financés en **PLAI** ou **PLUS avant 77** (6,5 % de PLAI, 63,5 % de PLUS avant 77), qui sont des financements associés à des niveaux de loyers peu élevés. 29 % de logements sociaux ont été financés en **PLUS** après 1977, et moins de 1 % des logements ont été financés en **PLS**. De fait, les **loyers moyens sont relativement faibles** (5,04 €/m^2) dans le parc locatif social, et **inférieurs aux loyers observés dans le parc privé** (entre 8 et 10 €/m^2, selon les communes, selon les données de Seloger.com mises à jour en juillet 2025).

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 intercommunalité 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://oqp.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.

Au regard des chiffres importants de la vacance sur le territoire, une étude poussée sur la vacance a été réalisée à l'échelle des 16 communes au courant de l'automne 2020 et de l'été 2021. Des entretiens avec chacune des 16 communes ont été réalisés afin de comptabiliser précisément la vacance structurelle sur le territoire (de plus de 3 ans) et de la caractériser.

Plusieurs bases de données permettent à ce jour d'appréhender la thématique de la vacance des logements (INSEE, FILOCOM, MAJIC etc). Pour l'analyse détaillée de la vacance, il a été exploité les données du fichier LOVAC issues du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers, ce qui permet de caractériser très finement chaque logement vacant. Ainsi, le fichier LOVAC permet de caractériser, quantifier et cartographier la vacance de logement sur un territoire. Le fichier des données LOVAC concerne les logements vacants depuis au moins deux ans relevant du parc privé. Un filtre complémentaire est effectué grâce au croisement avec les fichiers fonciers, via la variable sur le code occupation à la taxe d'habitation afin de retirer les logements soumis à la taxe professionnelle et les dépendances, nombreux dans certains territoires.
En l'espèce il a été exploité le fichier millésimé 2020. Une différence significative par rapport aux données INSEE est observable. Elle s'explique par la base de recensement des logements vacants qui est différente.
Une fois les données statistiques de logements vacants exploitées, un repérage terrain a été réalisé à partir de la rue, des entrées de propriétés et des fonds de parcelles accessibles afin de vérifier la permanence de la vacance des logements, et de pré-qualifier l'état du bâti et la valorisation du patrimoine bâti. Enfin des rencontres communales ont été organisées afin de recouper ce travail avec la connaissance des élus. Ces permanences ont permis de vérifier l'inoccupation de certains bâtis et de repérer d'autres bâtis vacants. Ce travail a été réalisé en 2020 pour les 12 communes puis en 2021 il a été mis à jour sur les 12 communes et effectué pour les 4 communes supplémentaires qui ont rejoint l'intercommunalité (les communes de Neuvy-sur-Barangeon, Saint-Laurent, Vignoux-sur-Barangeon et Vouzeron).



Une récente diminution de la vacance

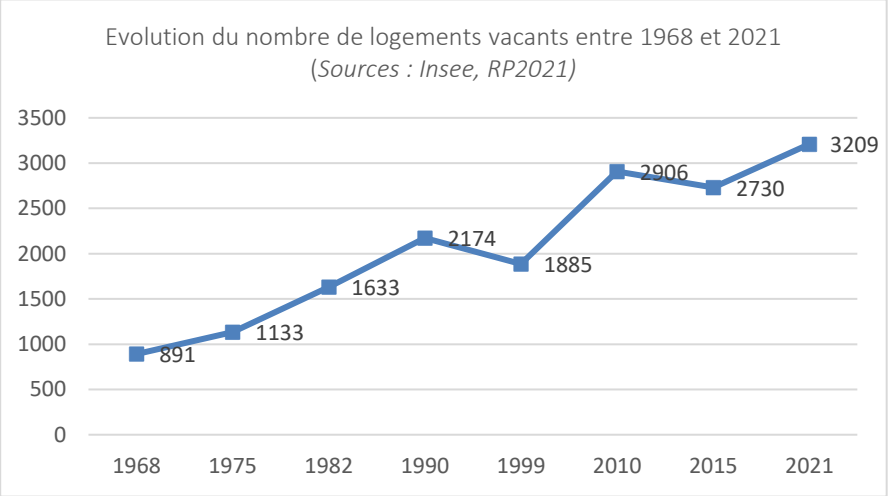
Selon l'Insee, les logements vacants **représentent en 2021 14,2% du parc de logement**. Cette part est supérieure aux moyennes départementale et régionale. Vierzon a un taux de vacance supérieur en 2021 mais l'augmentation de son nombre de logements vacants depuis 50 ans explique l'évolution de celui de la CC. En effet, le nombre de logements vacants à Vierzon a été multiplié par 4,7 depuis 1968, pour passer de 517 à 2457 en 2021. Le poids de la commune est tel que la majorité de la vacance se trouve sur son territoire.

Part des logements vacants (Source : Insee, RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2021)

2021	Part des logements vacants
Vierzon	16,2%
CC Vierzon Sologne Berry	**14,2%**
Département du Cher	12,8%
Région Centre-Val de Loire	9,9%

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.

Il est distingué la vacance conjoncturelle (moins de 3 ans) et la vacance structurelle. La vacance conjoncturelle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation d'un logement. A l'inverse la vacance structurelle correspond à des logements qui sont inoccupés pour diverses raisons : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (taille, vétusté ...), problème de succession, nécessité de faire des travaux importants. A l'échelle de la CC, environ 55% des logements sont vacants depuis plus de 3 ans. Sur la commune de Graçay, 70% des logements sont vacants depuis plus de 3 ans et 22% depuis plus de 10 ans (Source : Filocom). Suite aux permanences communales, il est ressorti que les raisons principales de la vacance structurelle sont des problèmes de succession, des problèmes de tutelle ou l'insalubrité de certains logements.



Le nombre de logements vacants est en forte progression depuis 1968. Néanmoins la vacance est de manière générale en diminution depuis 2018, avec toutefois quelques disparités. Lors des permanences communales il est ressorti que de nombreux logements vacants avaient été vendus récemment et rénovés (cf. tableau illustrant le taux de vacance par commune).

Le tableau suivant précise le nombre de logements vacants relevés lors du repérage mené en 2020-2021 (cf. page 32), le nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans recensés dans la base de données LOVAC en 2021 ainsi que le taux de logements vacants depuis plus de 3 ans en 2021 selon LOVAC.

Part des logements vacants en 2021 par commune (LOVAC)

Communes	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2019 selon LOVAC	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2024 selon LOVAC
Dampierre en Graçay	9	10
Foëcy	58	48
Genouilly	44	38
Graçay	90	75
Massay	45	24
Méry-sur-Cher	12	18
Neuvy-sur-Barangeon	50	59
Nohant-en-Graçay	18	22
Saint-Georges-sur-la-Prée	20	21
Saint-Hilaire-de-Court	12	6
Saint-Laurent	14	14
Saint-Outrille	11	17
Thénioux	13	17
Vierzon	1 208	1 204
Vignoux-sur-Barangeon	53	26
Vouzeron	20	29
CCVSB	**1 977**	**1 628**

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.

Sur les communes de Méry-sur-Cher, Foëcy, Saint-Laurent et Thénioux les logements vacants représentent entre 4 et 6 % du parc de logement. Ce taux est considéré comme optimal pour permettre un bon roulement dans le parcours résidentiel des habitants et des nouveaux arrivants.

Un taux de logements vacants d'environ 8 % peut davantage être préoccupant pour des petites communes dont les populations ne se renouvellent pas forcément.

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.

Exemple de vacance à Genouilly



Les caractéristiques des logements vacants (source : FILOCOM)

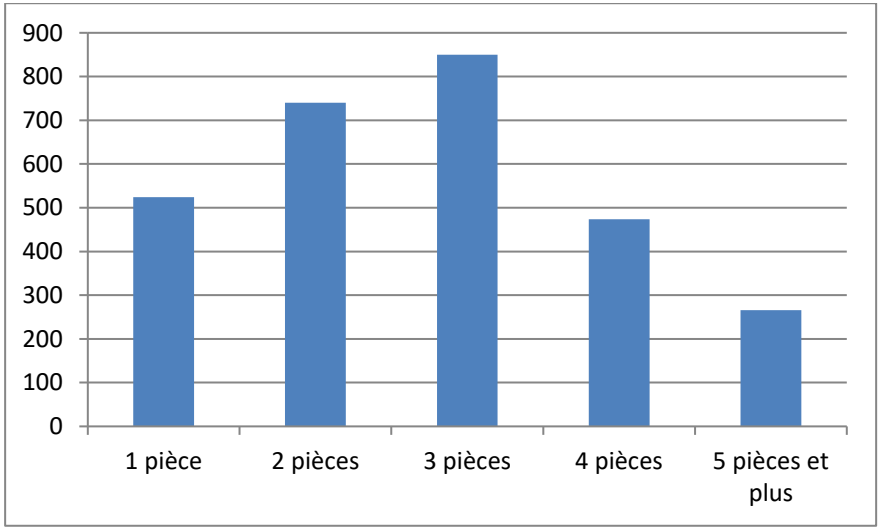
A l'échelle de la CdC, un total de 2 856 logements sont identifiés comme vacants.

Une différence significative par rapport aux données INSEE 2018 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).

Ainsi, il est fait état que **57 % des logements vacants sont du collectif** contre 43% de logement individuel (ce rapport est fortement influencé par la commune de Vierzon qui comprend une part prépondérante de logements collectifs vacants : 63%).

La majorité des logements vacants présente 3 pièces ou moins (74%) et 48% ont une surface inférieure à 55 m^2.

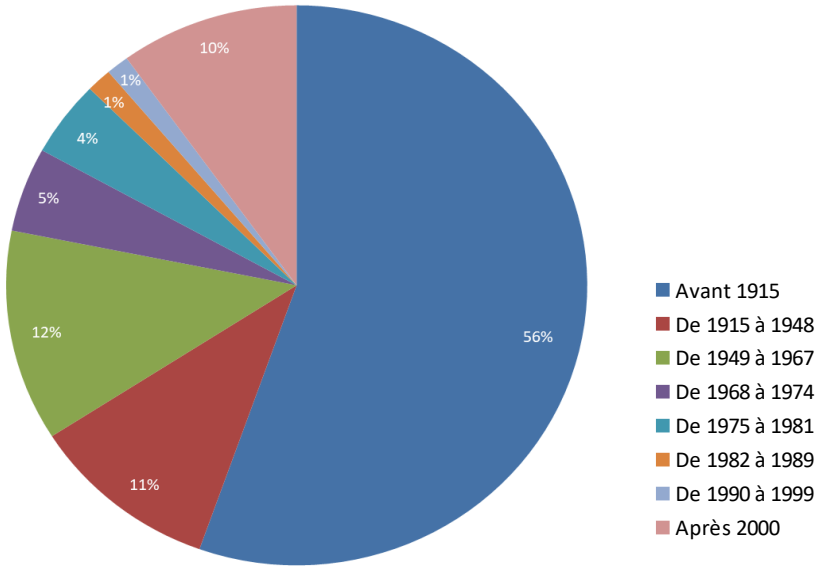
Typologie des logements vacants en 2020 selon leur taille



Plus de la moitié des logements vacants ont été construits avant 1915 (55%) et 10% après l'an 2000.

En croisant les données, 45% des logements vacants ont été construits avant 1915 et comportent 3 pièces ou moins (1292 logements). Les logements dont la taille est égale ou inférieure à 3 pièces et construits après 2000 représentent 8% (224 logements).

Logements vacants selon l'année de construction



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 2020 :

- 12% sont renseignés comme « sans confort »
- 8% présentent un « confort partiel »
- 80% 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

Des cartes de localisation des logements vacants sont intégrées en annexe du présent rapport de présentation.

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 exigu 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 FILOCOM[1]. Le seuil de pauvreté correspond à la moitié du revenu net médian[2] annuel par unité de consommation des ménages soit en 2013, 8449 euros par unité de consommation[3] 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

[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.*

[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 2017

Nota : Le détail des données propres à chaque commune n'étant pas toujours disponible, une analyse à l'échelle de la C.C Vierzon Sologne Berry (intégrant notamment la commune de Nançay non intégrée au périmètre d'élaboration du PLUi) a été privilégiée.

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

En 2017, à l'échelle de la C.C Vierzon Sologne Berry, le nombre de logements privés potentiellement indignes est estimé à **1733 logements** soit 13% des PPI identifiés à l'échelle du département du Cher.

Selon les données Filocom 2017, **1248 personnes** résideraient dans un logement potentiellement indigne et les PPPI estimés représentaient **7% de l'ensemble des résidences principales privées en 2017** sur le territoire de la CC. Ce chiffre est inférieur à la moyenne départementale de 9%.

Seulement **5% des PPI de la C.C VSB, soit 93 logements, correspondent à des PPI de catégorie B3** (dit « noyau dur ») recouvrant des logements catégories 7 et 8 occupés par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom.

Les chiffres INSEE 2017 confirment l'existence d'une minorité de logements dénués de confort sanitaire (absence de salle de bain équipée de douche ou baignoire) représentant 2.2% des résidences principales.

L'analyse de l'année de construire des PPI identifiés permet de constater que la majorité des logements privés potentiellement indignes, **72% (soit 1248 logements) ont été construits avant 1949.** Cette donnée est à analyser au regard de l'ancienneté du parc de logement de la C.C VSB dont 13,6% des logements ont été construits avant 1945.

La commune de Vierzon, en raison de son poids au sein de la C.C Vierzon Sologne Berry, est la plus la plus touchée par ce phénomène avec un total de 1147 logements considérés comme potentiellement indignes en 2017.

2017	PPI catégorie B1	PPI catégorie B2	PPI catégorie B	PPI catégorie B3	Total pop PPI (B1+B2+B3)	Total PPI < 1949 (B1+B2+B3)	Total PPI (B1+B2+B3)
CCVSB	1319	321	1640	93	3167	1248	1733
Cher	7707	4520	12227	1426	27346,5	9868	13653
% CCVSB / Cher	17%	7%	13%	7%	12%	13%	13%
Part dans total PPI	76%	19%	95%	5%			100%

En conclusion, le principal facteur de l'habitat indigne sur le territoire est lié à l'ancienneté de construction des logements. S'y ajoute une problématique spécifique liée aux copropriétés puisque 169 PPI concernent des copropriétés (soit 9,8% du total des PPI identifiés sur le territoire).

La problématique des copropriétés (source : atelier habitat)

- 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).

Signalements issus de l'observatoire départemental PDLHI 2017 (données qui ne comprennent pas les communes de Neuvy-sur-Barangeon, Vouzeron, Saint-Laurent et Vignoux-sur-Barangeon).

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%
Thénioux	1	21	45	277	7,6%	4,8%
Vierzon	362	1 155	2 503	11 842	9,8%	31,3%
Foëcy	9	90	198	856	10,5%	10,0%
Massay	2	40	72	610	6,6%	5,0%
CC Vierzon-Sologne-Berry	**401**	**1 543**	**3 273**	**15 703**	9,8%	**26,0%**
Cher	**1 527**	**10 481**	**20 412**	**119 929**	8,7%	**14,6%**

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

Sur le nombre de résidences principales construites avant 2015, 30,3% ont été réalisées avant 1946 et 86% avant 1990. Le taux de logements réalisés avant 1946 est équivalent à celui du département (32.1%).

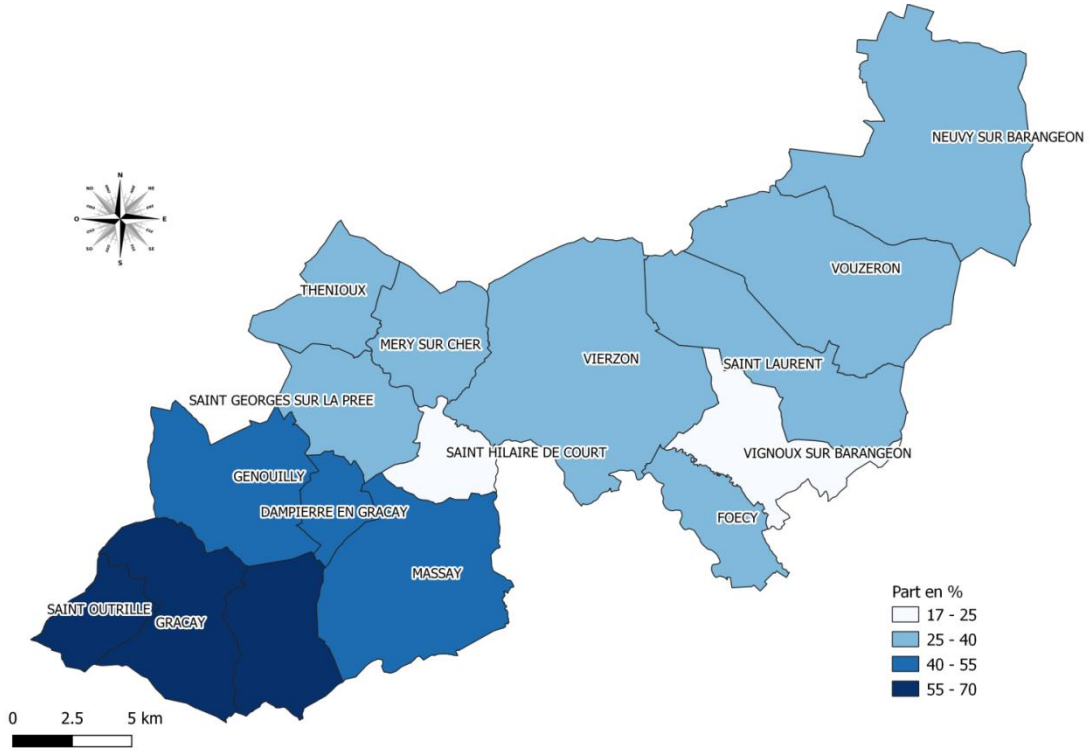
Les constructions antérieures à 1946 représentent plus de la moitié du parc des résidences principales dans les communes de Graçay, Nohant-en-Graçay, et Saint-Outrille.

L'ancienneté des logements peut expliquer en partie la forte vacance sur certaines communes du secteur et la dégradation de certains logements pris en compte dans le parc privé potentiellement indigne.

Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement (Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2021)

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2021	**18206**	**100**
Avant 1919	*2594*	*14,2%*
de 1919 à 1945	*2416*	*13,2%*
de 1946 à 1970	*5055*	*27,6%*
de 1971 à 1990	*5253*	*28,7%*
de 1991 à 2005	*1435*	*7,8%*
de 2006 à 2018	*1453*	*7,9%*
de 2019 à 2021	*96*	*0,5%*
Résidences principales construites avant 2021	**18206**	**100**

L'ancienneté des logements aura ainsi un impact sur les coûts et les opportunités de rénovation énergétique des bâtiments. L'ancienneté des logements peut également contribuer à expliquer les typologies des résidences principales observées sur le territoire : 1,7 % des résidences principales sont composées de 1 pièce, 9,9 % sont composée de 2 pièces, 22,9 % de 3 pièces, 30,1 % de 4 pièces et 35,5 % de 5 pièces ou plus (Insee, 2021). Le parc est donc principalement composé de grands logements.



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-ville.
La nouvelle OPAH RU 2018-2023 fait suite à une précédente OPAH-RU qui s'est déroulée du 27 avril 2012 au 31 décembre 2017 sur le centre-ville de Vierzon. La ville de Vierzon est concernée par une problématique d'habitat dégradé principalement vacant. La mise en œuvre de l'OPAH RU sera l'occasion de porter un intérêt accru au parc privé et de mettre en œuvre les moyens techniques et juridiques. Il s'agit à la fois d'intervenir à l'échelle communale en portant localement le dispositif d'aides proposé par l'ANAH et d'intervenir plus fortement sur le périmètre où se concentrent les moyens en faveur de la dynamique commerciale de centre-ville. 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.

- *Programme Action Cœur de Ville – Ville de Vierzon*

Enjeux de l'opération : revitaliser des villes moyennes.
Le plan national Action cœur de ville répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Ces villes connaissent parfois des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vacance commerciale. Afin de répondre aux problématiques identifiées dans un diagnostic complet, des actions de revitalisation peuvent être engagées autour de cinq axes :

- la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ;
- le développement économique et commercial ;
- l'accessibilité, les mobilités et connexions ;
- la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine ;
- l'accès aux équipements et services publics.

Les partenaires financeurs du programme Action Cœur de Ville sont la Banque des Territoires, Action Logement et Agence nationale de l'habitat.

- *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.

Par contre, il doit être noté qu'il n'y a pas d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI.

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

Sources : 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 sureté 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.

La programmation conventionnée prévoit la démolition de 147 logements sociaux et leur reconstitution à hauteur de 60 logements locatifs sociaux, la requalification de 405 logements locatifs sociaux, la résidentialisation de 370 logements locatifs sociaux, la construction d'équipements publics, l'aménagement d'espaces publics ainsi qu'une opération de revitalisation commerciale du centre-ville.

La convention du NPRU et ses avenants prévoient également la reconstitution de logements hors quartier prioritaire de la ville sur la Cité de Bourdoiseau (16 logements locatifs sociaux après démolition de 4 bâtiments) et sur le quartier des Forges (5 logements locatifs sociaux dans l'ancienne école des Forges).

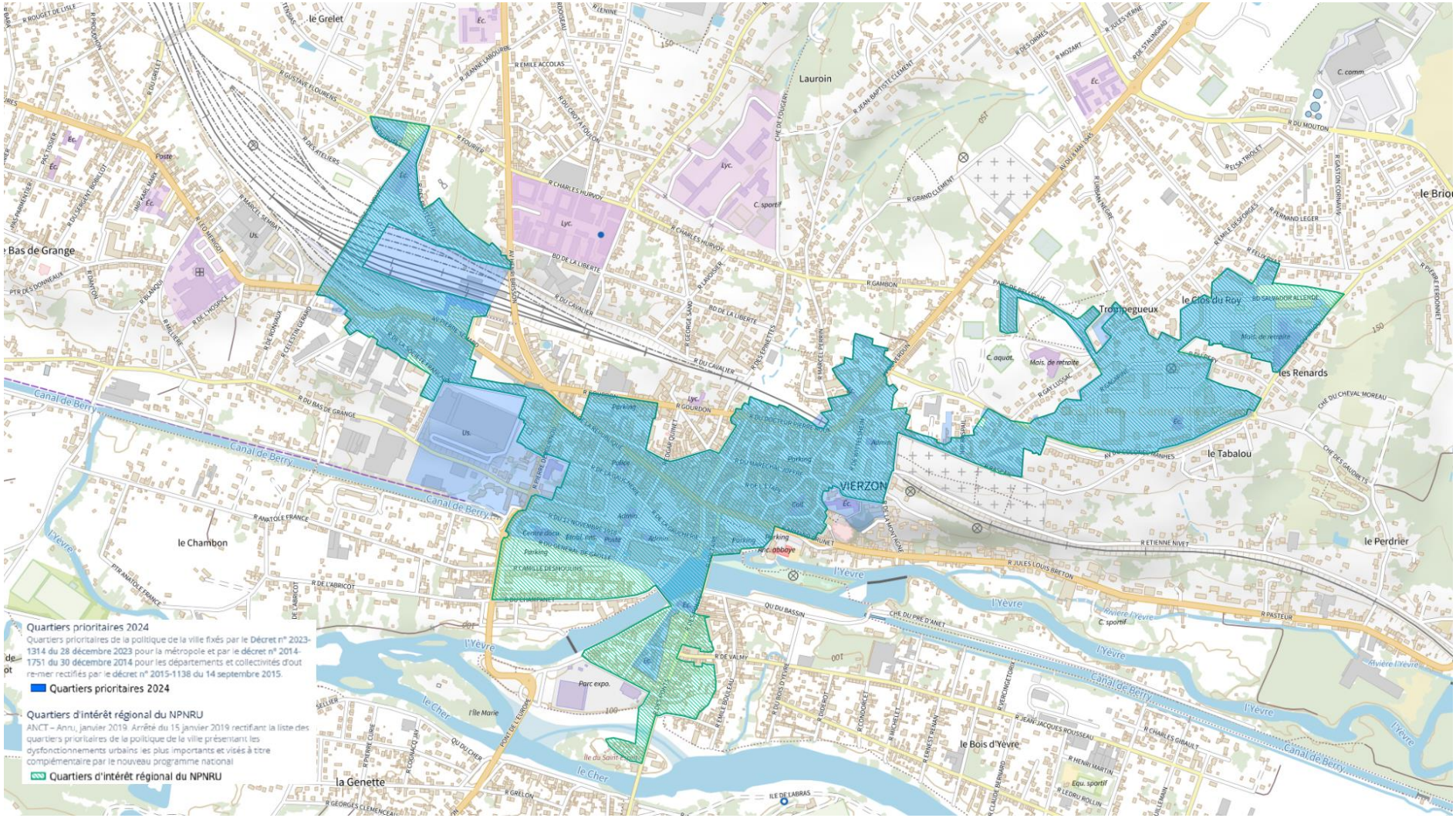
Etat d'avancement du projet déjà validé : Le projet de renouvellement urbain de Vierzon est bien avancé avec 2 opérations livrées et 19 qui ont démarré depuis la signature de la convention. L'ensemble des sites de reconstitution de l'offre en logements sociaux en reconstitution ont été identifiés et la dernière opération devrait démarrer en 2023. De même, le processus de relogement est en voie d'achèvement avec 3 attributions réalisées pour les 10 ménages restant à loger (source : Avis du Comité d'engagement du 21 février 2022 de l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine).

Quelques chiffres sur le premier programme de rénovation urbaine (PRU 1) : Lancé en 2008, le premier programme concernait les quartiers Henri Sellier du Colombier de la ville de Vierzon. L'achèvement de ce programme a permis de redessiner en profondeur ces espaces urbains.

Démolitions		
Quartier	**Nb opérations**	**Nb logements**
Henri Sellier	8	207
Colombier	4	183
Total	**12**	**390**

Constructions		
Quartier	**Nb opérations**	**Nb logements**
Henri Sellier	4	49
Colombier	1	11
Hors sites	10	119
Total	**15**	**179**

Quartier prioritaire de la ville de Vierzon, périmètre 2024, et périmètre du NPNRU (source : SIG Politique de la ville)



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)** 2022 – 2027. Ce plan rappelle le public visé, en cohérence avec la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite loi Besson). Il vise à :

- Favoriser l'accès dans le logement en poursuivant l'adaptation de l'offre d'hébergement, développant une offre de logement correspondant aux besoins des publics du plan, et coordonnant les accompagnements ;
- Favoriser le maintien dans un logement en prévenant les expulsions locatives et en promouvant un logement de qualité ;
- Adapter l'action publique, en mesurant les besoins pour adapter les interventions.

PDALHPD

Plan Départemental d'Actions Pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2022 - 2027

PRÉFET DU CHER
Liberté Égalité Fraternité

CHER DÉPARTEMENT 18

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 2023 que malgré les 288 logements sociaux attribués, il reste au 31 décembre, 757 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.

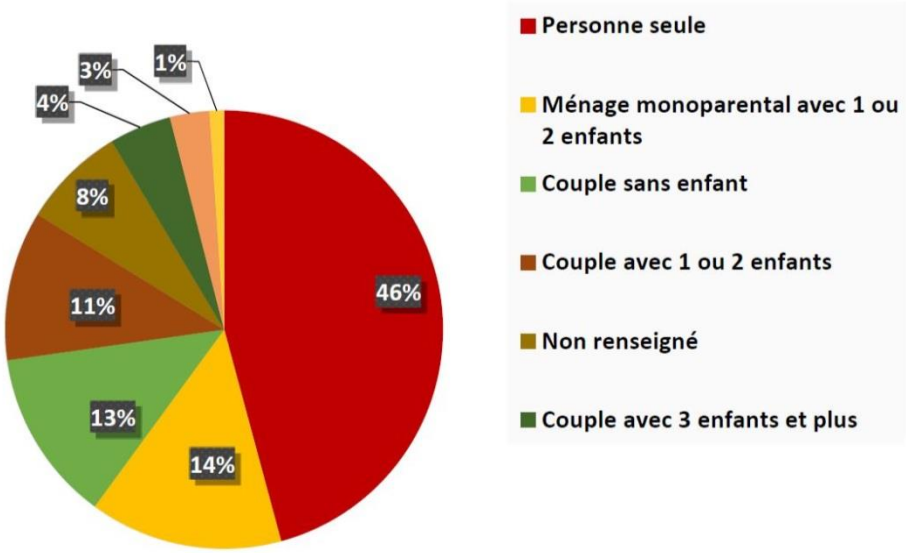
Communes	OPH du Cher	France Loire	Nb de demandes de logements en attente au 31/12/2023	Nb de logements attribués dans cette commune en 2023
Massay	6	27	8	4
Foëcy	18	65	12	9
Dampierre-en-Graçay	-	4	-	1
Genouilly				
Graçay	94	-	20	11
Méry-sur-Cher				
Neuvy-sur-Barangeon	8	40	11	2
Nohant-en-Graçay				
Saint-Georges-sur-la-Prée	-	26	6	3
Saint-Hilaire-de-Court	-	30	3	1
Saint-Laurent	-	2	-	-
Saint-Outrille	5	-	1	-
Thénioux	8	1	2	-
Vierzon	890	1 038	693	257
Vignoux-sur-Barangeon				
Vouzeron	-	12	1	-
Total	***1 029***	***1 245***	***757***	***288***

Répartition des LLS selon les organismes HLM et attribution des LLS en 2020

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 logement 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.

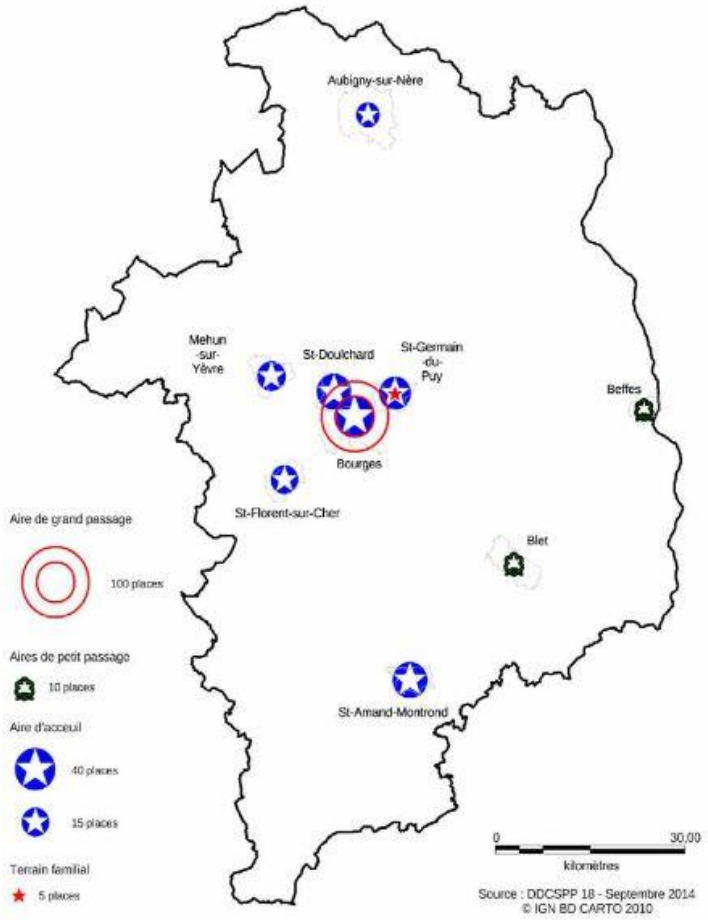
II.2.2.1. L'accueil des Gens du Voyage

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.

Aujourd'hui il y a une nécessité de créer une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire. Néanmoins différentes contraintes physiques (zones inondables, présence de l'autoroute ...) rendent difficiles le choix de la localisation d'une aire dédiée.



Communes	Nombre de places
Aires de grand passage	
Bourges	100
Aires d'accueil	
Bourges	40
Saint-Amand-Montrond	30
Saint-Doulchard	30
Saint-Germain-du-Puy	25
Mehun-sur-Yèvre	21
Saint-Florent-sur-Cher	20
Aubigny-sur-Nère	15
Aires de petit passage	
Beffes	9
Blet	10
Terrain familial	
Saint-Germain-du-Puy	5

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, il n'est pas répertorié d'hébergement d'urgence sur la Communauté de communes de Vierzon Sologne Berry.

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 CC accueille 2 internats au sein des lycées Edouard Vaillant et Henri Brisson permettant d'héberger les étudiants en études 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.

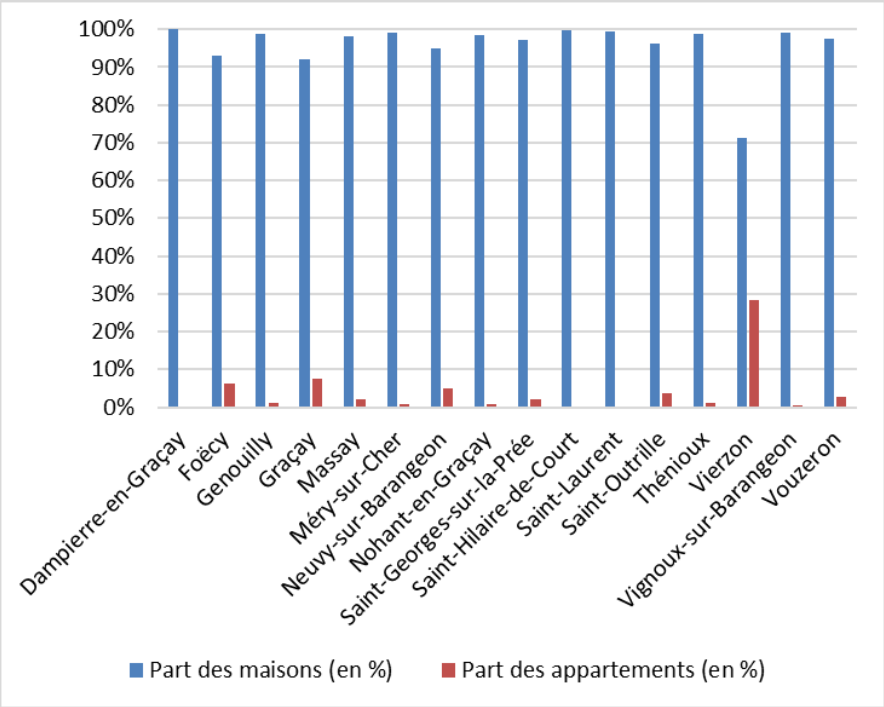
II.2.2.8. Autres établissements d'accueil

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

Résidences principales en 2021 selon le type de logement (Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2021)



Une grande majorité de maisons individuelles

En 2021, le parc de résidences principales est constitué à 79,5% de maisons. Ce chiffre est largement influencé par la ville de Vierzon qui 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 28% d'appartements, soit près du tiers 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 dans les communes « intermédiaires », comme Foëcy, Graçay et Neuvy-sur-Barangeon, les appartements représentent respectivement 6,3, 7,4 et 5,1% des résidences principales. 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 2021 (Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021)

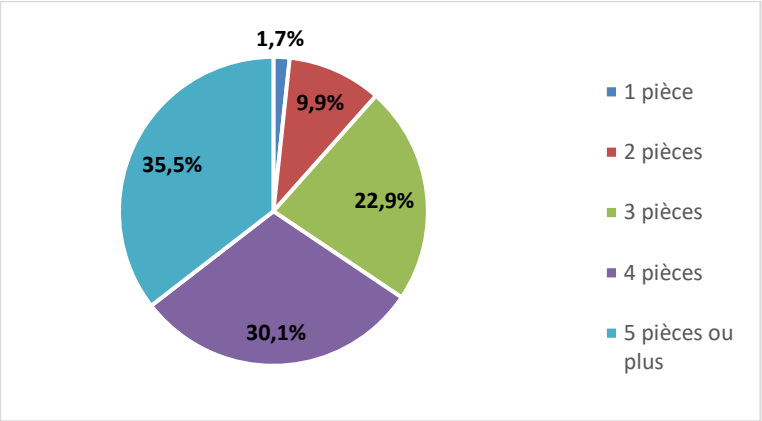
	2021	%
Ensemble	**18302**	**100**
1 pièce	310	1,7
2 pièces	1806	9,9
3 pièces	4183	22,9
4 pièces	5512	30,1
5 pièces ou plus	6491	35,5

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

Une moyenne de 4,1 pièces est recensée en 2021 au sein des résidences principales de la communauté de communes (4,5 pour les maisons, 2.8 pour les appartements).

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 65% des logements font 4 pièces ou plus.

Comme vu précédemment, la taille des ménages en 2021 a atteint une moyenne de 2,04 personnes sur l'ensemble de la CCVSB. 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.

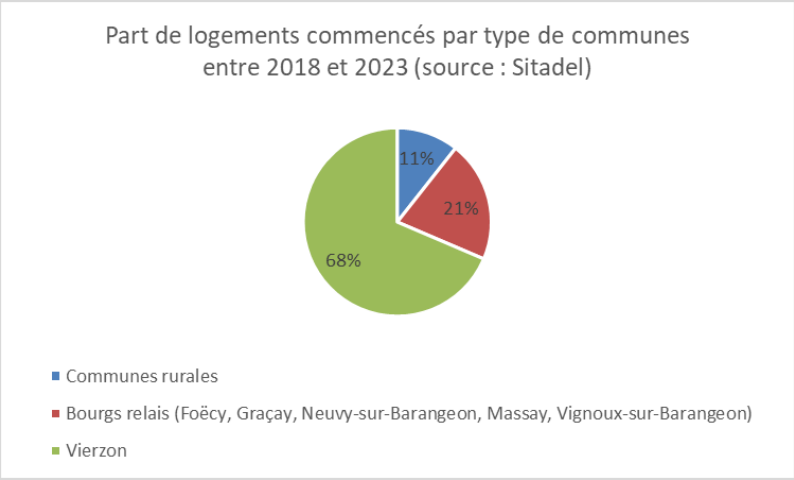


Une production de logements centrée sur l'individuel

La production de logements sur le territoire n'est pas homogène, que ce soit dans le temps ou dans l'espace. En effet, 61 % de la production de logements entre 2013 et 2019 est concentrée à Vierzon. Les bourgs relais (Foëcy, Graçay, Neuvy-sur-Barangeon, Massay, et Vignoux-sur-Barangeon) concentrent quant à eux 24 % de la production de logements.

	Nombre de logements commencés par an, en moyenne, entre 2018 et 2023	Nombre d'habitants en 2021	**Indice de construction en 2023 (Nombre de logements commencés pour 1000 habitants)**
Vierzon	41,8	25 348	**1,5**
Bourgs relais (Foecy, Gracay, Neuvy-sur-Barangeon, Massay, Vignoux-sur-Barangeon)	12,7	7 920	**1,3**
Autres communes rurales	6,5	5 092	**1,8**

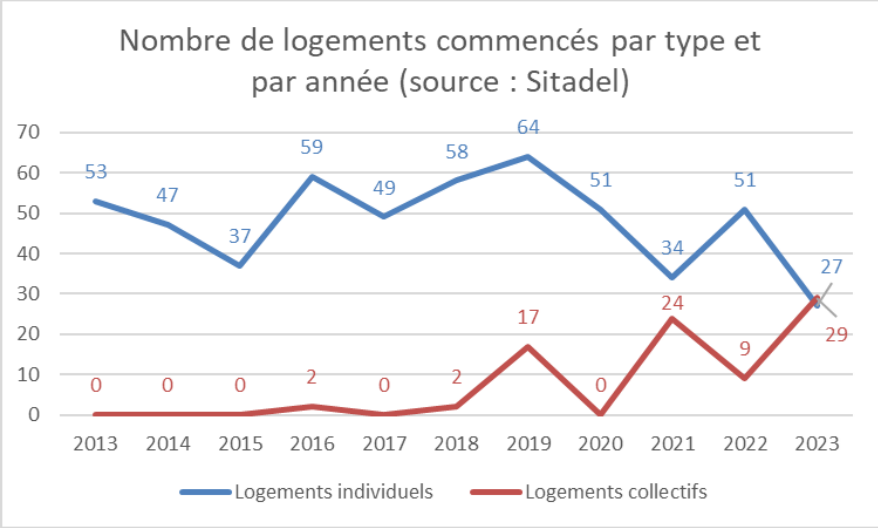
Source des données : Sitadel pour la construction, nombre d'habitants à partir des séries historiques du recensement



Si Vierzon produit une large majorité des logements du territoire, cela correspond à la concentration des habitants dans cette commune. L'indice de construction nous montre en effet qu'au regard de sa population, Vierzon produit moins de logements que les communes rurales

En termes de types de logements commencés entre 2018 et 2023, en corrélation avec le caractère rural des communes du territoire, une grande majorité sont des logements individuels (77 %).

La production de ces logements n'est pas non plus homogène dans le temps. On observe notamment un pic de production en 2019 (81 logements produits, pour une moyenne de 36,6 logements produits par an entre 2013 et 2023).



II.3.2. Les prix de l'immobilier

Comparaison des prix des biens immobiliers et du foncier sur la période de novembre 2023 à novembre 2024(selon immobilier.notaires.fr)

	Maisons anciennes (médian en €/m²)	Maisons neuves (médian en €/m²)	Terrains (médian €/m²)
Cher (18)	**1 020**	**Donnée non disponible**	**23**
CC Vierzon Sologne Berry	890	770	Donnée non disponible
Vierzon	1 554	*1 558*	72
Bourges	1 287	*1 105*	Donnée non disponible
Châteauroux	1 773	*1 875*	Donnée non disponible
Blois	**1 020**	**Donnée non disponible**	**23**

Départements	terrains (médian €/m²)
Cher (18)	**23**
Indre (36)	19
Loir et Cher (41)	30
Loiret (45)	86
Nièvre (58)	20
Allier (03)	19

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 : 1040 €/m² pour le Cher contre 850 €/m² pour CCVSB en 2021 (données non disponibles pour 2023). 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 ne figurent pas de données sur les prix des maisons neuves, en raison du faible nombre qu'elles représentent dans les transactions.

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 m^2 : environ 80 000€
- Appartement T2/T3 : 20 000 à 30 000€
- Construction neuve hors terrain : 110 000€ à 120 000€ pour environ 110 m^2.

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 m^2 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, Foëcy et Vignoux-sur-Barangeon et aux alentours Méreau. 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 m^2 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 1ère 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.

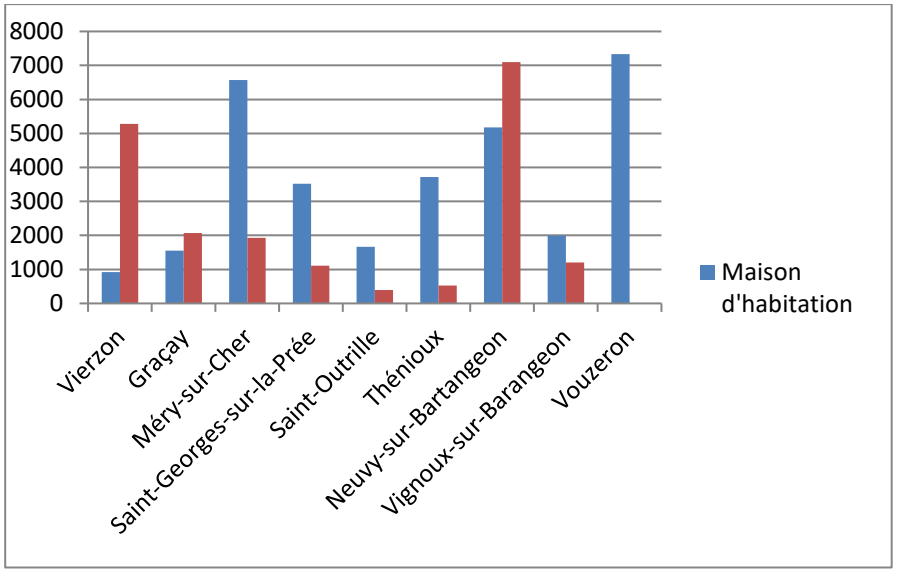
En complément de ces éléments, l'étude du registre des DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) permet de mettre en évidence le nombre de transactions ainsi que la superficie moyenne des biens vendus (pavillons et terrains à bâtir).

Seules les communes de Vierzon, Graçay, Méry-sur-Cher, St Georges de la Pré, St Outrille, Thénioux, Vignoux-sur-Barangeon, Neuvy-sur-Barangeon et Vouzeron ont instauré le droit de préemption urbain sur leur territoire. L'analyse des données ne peut donc être que partielle.

En comparant le registre des DIA de 2018 et de 2021, il ressort une hausse des ventes sur le territoire.

- En 2018, un total de 592 transactions a été réalisé sur les communes de Vierzon, Graçay, Méry-sur-Cher, St Georges de la Pré, St Outrille, Thénioux, dont 550 pour la seule ville de Vierzon.
- En 2021, un total de 900 transactions a été réalisée sur les communes de Vierzon, Graçay, Méry-sur-Cher, St Georges de la Pré, St Outrille, Thénioux, dont 802 pour la seule ville de Vierzon
- En 2021, un total de 974 transactions a été réalisé sur les communes qui ont instauré le droit de préemption urbain sur leur territoire.

L'analyse des surfaces moyennes de vente pour les maisons individuelles permet de mettre en évidence une surface en m^2 plus petite de la ville de Vierzon en comparaison avec les autres communes (moyenne inférieure à 1000 m^2). A contrario, les 59 transactions réalisées sur des terrains à bâtir, une surface moyenne de 5 281 m^2 est identifiée pour Vierzon.



Surface moyenne des maisons d'habitation et des terrains non bâtis en 2021 (en m²)

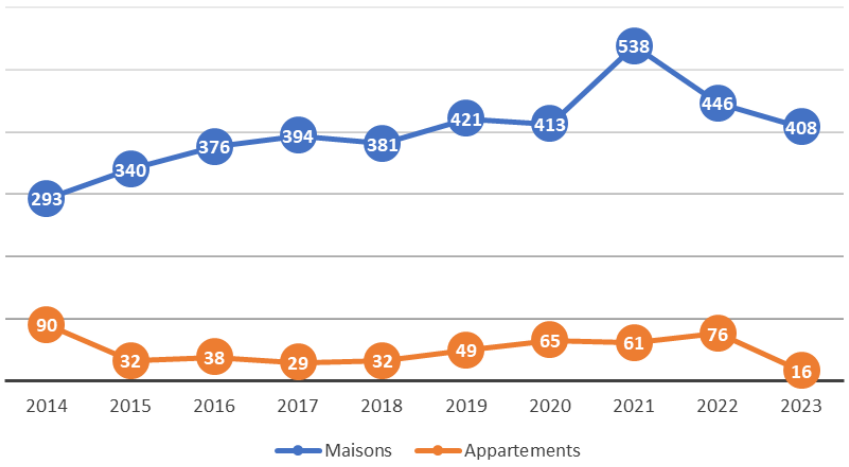
	Vierzon	Graçay	Méry-sur-Cher	Saint-Georges-sur-la-Prée	Saint-Outrille	Thénioux	Neuvy-sur-Bartangeon	Vignoux-sur-Barangeon	Vouzeron
Maison d'habitation									
Nombre de transactions	466	46	10	6	5	13	27	23	6
Surface moyenne en m²	925	1548	6572	3519	1663	3718	5174	1997	7336
Terrain non bâti									
Nombre de transactions	41	2	1	1	1	3	7	1	0
Surface moyenne en m²	5281	2074	1930	1107	392	526	7096	1208	

Une attractivité renforcée ces dernières années

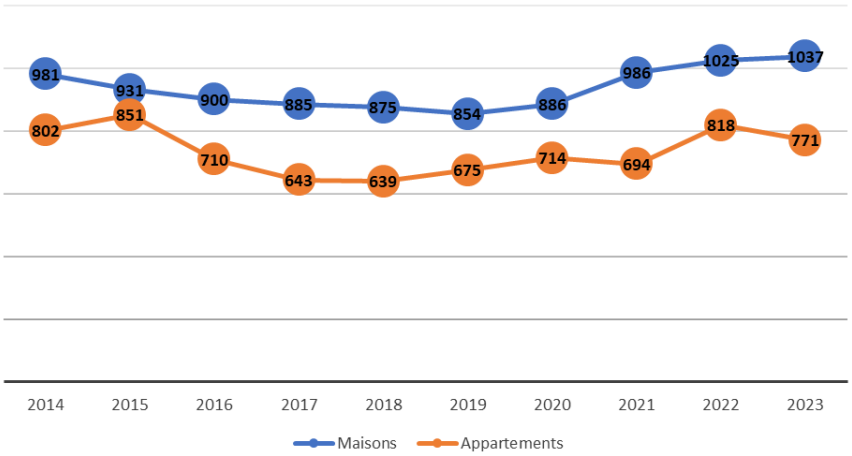
Entre 2014 et 2021, le nombre de transactions enregistrées par la direction générale des finances publiques (données DVF+) a augmenté, soulignant ainsi l'attractivité du territoire. On observe toutefois une diminution du nombre de transactions depuis 2021.

De même, l'évolution des prix met en exergue le potentiel du territoire sur le plan immobilier. En effet, si le prix au mètre carré des maisons a légèrement diminué entre 2014 et 2019, il est reparti à la hausse depuis. Le prix des appartements reste fluctuant mais l'échantillon analysé est moins représentatif étant donné le nombre d'appartements vendus en lots (les données relatives au prix des appartements portent sur seulement 24 % des appartements vendus entre 2014 et 2022).

Nombre de biens vendus à l'échelle de la CC VSB par année
(données DVF+, disponibles sur Dynmark)



Evolution du prix des biens vendus à l'échelle de la CC VSB par année
(données DVF+, disponibles sur Dynmark)



II.4. SYNTHESE 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 part des logements en location importante : 32.9%
- 13,5 % de logement locatif social
- Une taille importante des logements sociaux : 70% des résidences font 3 pièces ou plus, en inadéquation avec la tendance à la baisse de la taille de ménages.
- Une part importante de logements vacants caractérisés par leur ancienneté et leur petite taille
- Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) représentant 7% du parc privé en 2017
- 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 propriétaires 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 logement relativement ancien. • Une majorité de logements de grande taille non adaptés au profil des ménages • Une vacance encore relativement importante dans le parc de logement, touchant en particulier les logements anciens et de petite taille. • Une représentation importante du PPPI (7% du parc privé en 2017).

Enjeux

>> Structurer le 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.

>> Adopter une gestion économe du foncier en intégrant les spécificités de la demande résidentielle sur le territoire intercommunal.

>> Rééquilibrer le parc de logement (augmentation des résidences principales) passant par la reconquête d'une partie des logements vacants et potentiellement indignes.

>> Accompagner la réhabilitation et l'amélioration du parc de logement, notamment thermique.

>> Soutenir des programmes et projets mis en place pour intervenir sur les problématiques de l'ancienneté des logements et l'habitat indigne.

>> Anticiper le vieillissement de la population.

>> Définir 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).

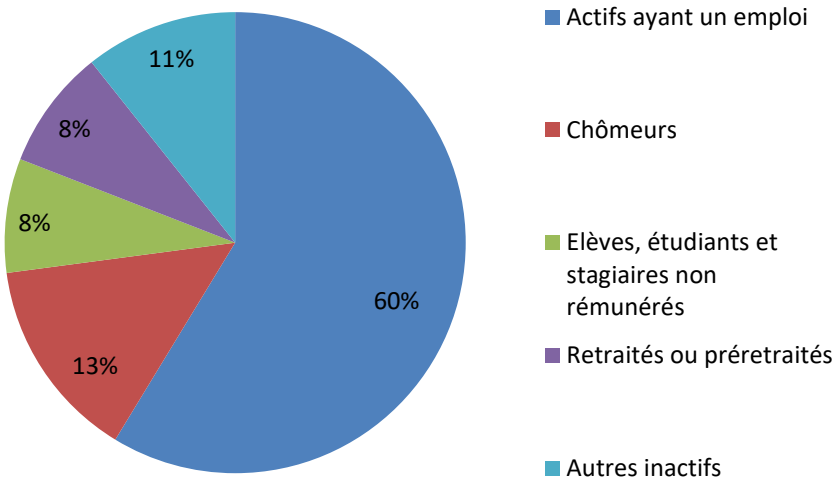
>> Diversifier l'offre en logements sur le territoire (notamment locatif) pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets.

>> Redonner de l'attractivité au parc ancien des centralités, aussi bien pour l'accession à la propriété que pour le développement locatif.

>> Soutenir la production en logements sociaux en visant une amélioration qualitative de l'offre.

III. EMPLOI & ECONOMIE

Population âgée de 15 à 64 ans par type d'activité en 2022 en %
(Source : Insee, RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025)



Taux de chômage pour la zone d'emploi de Vierzon, en moyenne trimestrielle : 11,4 % au 3ème trimestre de 2021 (Source INSEE, Estimations de taux de chômage localisés)

Sauf indication particulière, les données de population sont issues du recensement de la population fournies par l'INSEE datant de 2022. Les résultats statistiques de l'année N des territoires de France métropolitaine sont actualisés tous les ans et mis en ligne au mois de juin de l'année N+3.

L'INSEE publie tous les trimestres le taux de chômage, issu de sondages, et calculé selon la définition du Bureau international du travail (BIT). Selon l'INSEE, un chômeur est une personne en âge de travailler, de 15 ans ou plus, qui répond simultanément à trois conditions :

- être sans emploi,
- être disponible pour prendre un emploi dans les quinze jours,
- avoir cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en avoir trouvé un qui commence dans moins de trois mois.

Pôle emploi livre mensuellement les chiffres des demandeurs d'emploi inscrits dans ses agences en fin de mois. Selon Pôle emploi, un chômeur est une personne inscrite sur ces listes.

Un chômeur, au sens du BIT, n'est donc pas forcément inscrit à Pôle emploi, et l'inverse est aussi vrai. La définition la plus couramment utilisée est celle « au sens du BIT ». Elle permet d'effectuer des comparaisons internationales.

Définition :

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

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

III.1. LA POPULATION ACTIVE

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

Avec 12 487 emplois comptabilisés en 2022, la CC Vierzon Sologne Berry se positionne en seconde position à l'échelle du département du Cher après la CA Bourges Plus.

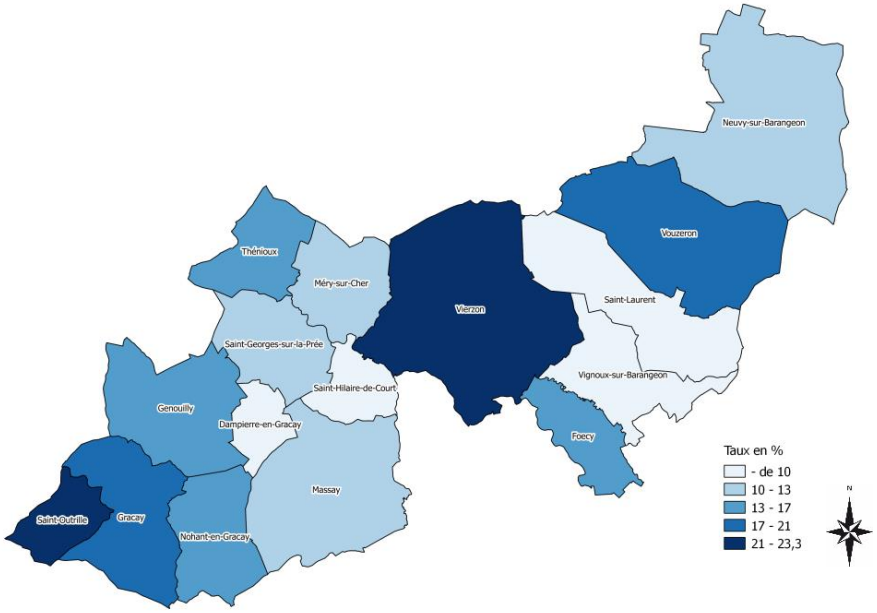
Sur les 21 173 personnes âgées de 15 à 64 ans que compte la CC, les actifs ayant un emploi représentent 60,4% en 2022. Ce ratio est inférieur de celui du département (64%).

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

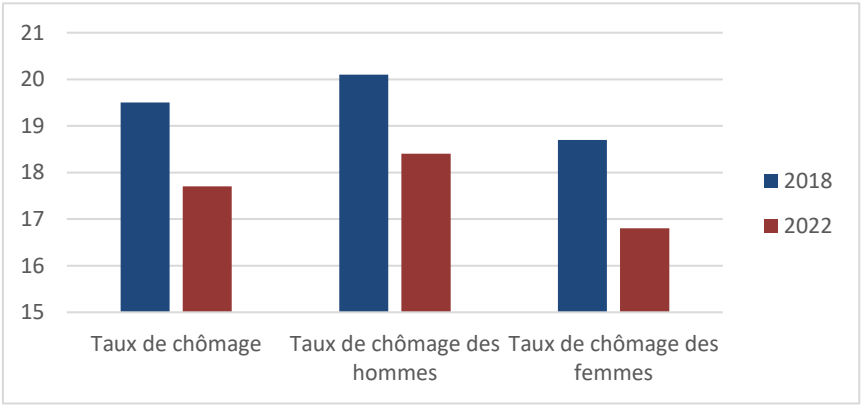
La part des chômeurs représente 13% des 15-64 ans, ce ratio étant plus élevé que celui du Cher et de la région Centre Val de Loire, qui ont respectivement 10,1% et 9,4% de chômeurs.

Avec 7,8 %, la part des retraités est en baisse (12,4 en 2008), elle est inférieure à la moyenne départementale (8,8%) et équivalente à la moyenne régionale (7,9%).

Taux de chômage en 2018
(Source : Insee, RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021)



Evolution du taux de chômage entre 2018 et 2022 (Sources : Insee, RP2018 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025)



Une baisse significative du taux de chômage

Les communes de Dampierre-en-Graçay et Saint-Georges-sur-la-Prée sont les seules à connaître un taux d'évolution positif entre 2018 et 2022. Deux autres communes présentent une stabilité avec un taux inchangé sur cette même période. A l'inverse, l'ensemble des autres communes du territoire connaissent une diminution de leur taux de chômage, s'inscrivant ainsi dans la dynamique de baisse observée à l'échelle départementale, régionale et nationale.

Taux de chômage par commune en 2022
(Source : Insee, RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025)

Communes	Taux de chômage 2018 (%)	Taux de chômage 2022 (%)	Taux d'évolution (%)
Dampierre en Graçay	9,7	10,3	9,3
Foëcy	14,6	11,2	-23,3
Graçay	19,9	18,8	-5,7
Genouilly	14,3	13	-9,1
Massay	10,3	10,3	0
Méry-sur-Cher	11,4	11,4	0
Nohant en Graçay	14,4	6,8	-52,8
Saint-Georges-sur-la-Prée	10,8	11,4	5,5
Saint-Hilaire-de-Court	8,2	8,1	-1,2
Saint-Outrille	22,5	18	-20
Thénioux	13,3	13,2	-0,75
Saint-Laurent	8,3	6,4	-22,9
Vignoux-sur-Barangeon	9,9	6,1	-38,4
Neuvy-sur-Barangeon	11,1	11	-0,9
Vouzeron	19,2	7	-63,5
Vierzon	23,3	21,8	-6,4
CC VSB	19,5	17,7	-9,2
Cher	13,6	12	-11,8
Centre Val de Loire	12,6	11	-12,6
France	13,4	11,7	-12,7

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 résidants 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.

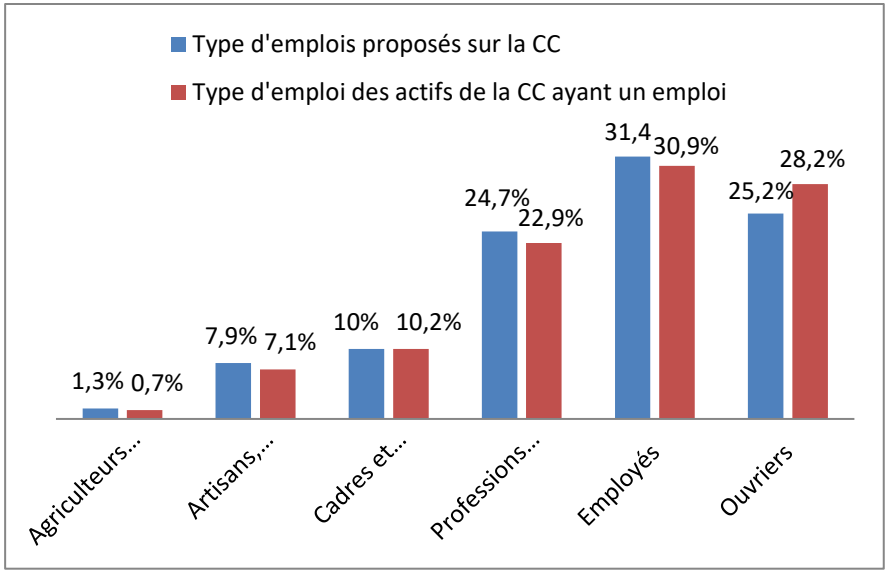
Les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires sont les plus représentés.

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 localisée 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.

Pour autant, la forte hausse du taux d'activité entre 2018 et 2022 interroge sur le lieu d'exercice de l'activité professionnelle des habitants de la CCVSB.

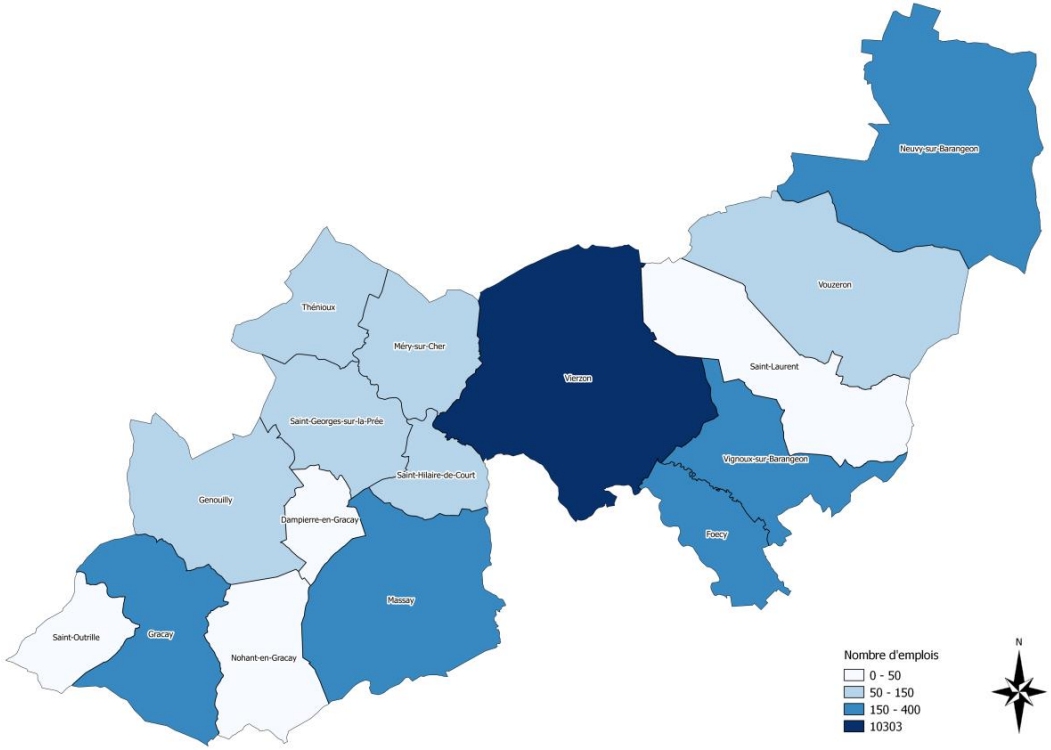
Emplois des actifs et emplois proposés en % par catégorie socioprofessionnelle sur la CCVSB en 2022 (Source : Insee, RP2022 exploitation complémentaire lieu de travail, géographie au 01/01/2025)



Emplois et activités dans la CC Vierzon Sologne Berry
(Sources : Insee, RP2018 et RP2022, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2025)

	2018	2022
Indicateur de concentration d'emploi	**96,5**	**96,8**
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus (%)	50	73,6

Nombre d'emplois par commune en 2018 (Source : Insee, RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021)



III.3. LES EMPLOIS

Une attractivité économique inexploitée

Le nombre d'emploi dans la zone a diminué de 2016 à 2022 (-249 emplois). Ce chiffre entraine donc une baisse du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone.

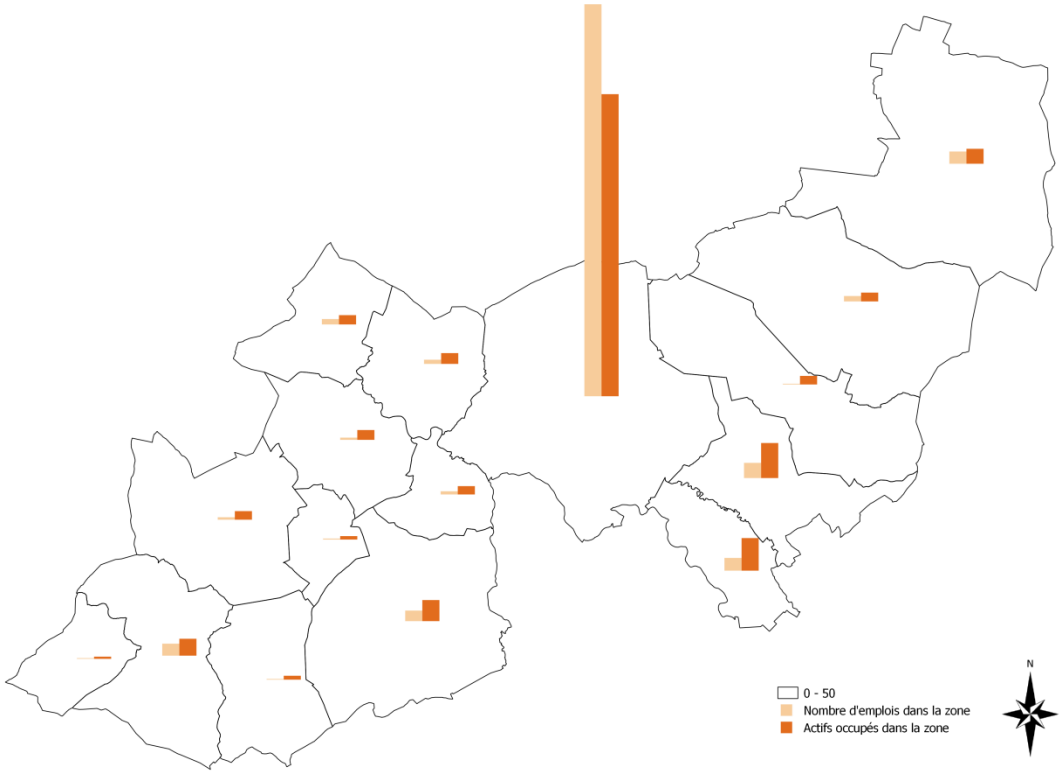
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il renseigne sur l'attractivité économique d'un territoire, plus cet indicateur est proche ou supérieur à 100, plus le territoire est attractif.

L'indice de 96,8 montre un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone. En comparaison, l'indice de la CCVSB est supérieur à ceux du département du Cher (96.2) et de la région (94,5). L'indice reste néanmoins plus faible que pour la CA de Bourges qui est le pôle d'emplois le plus important du département.

Indice de concentration d'emploi en 2018 (source : Insee, RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021)

	2022
CA Bourges Plus	133,7
CCVSB	**96,8**
Département du Cher	96,2
Région Centre Val de Loire	94,5

Nombre d'emplois et d'actifs occupés dans la zone en 2018 - cf. carte et tableau ci-dessous (Source : Insee, RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021)



Communes	Nombre d'emplois (2022)	Actifs occupés
Dampierre en Graçay	17	95
Foëcy	293	885
Graçay	294	375
Genouilly	82	241
Massay	268	542
Méry-sur-Cher	114	299
Nohant en Graçay	22	113
Saint-Georges-sur-la-Prée	55	266
Saint-Hilaire-de-Court	96	224
Saint-Outrille	20	63
Thénioux	122	253
Saint-Laurent	35	222
Vignoux-sur-Barangeon	345	891
Neuvy-sur-Barangeon	264	403
Vouzeron	142	308
Vierzon	10486	7898

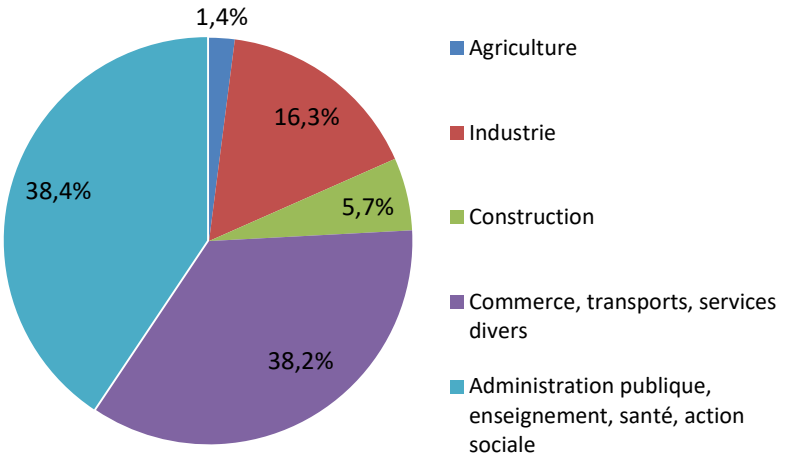
Concentration des emplois et de la dynamique économique à Vierzon

A l'échelle communale, **Vierzon** est la commune la plus pourvoyeuse en nombre d'emplois (10486 en 2022) soit près de **83% des emplois de la CC** avec une légère hausse du nombre d'emplois entre 2018 et 2022 (31). De plus, avec un ICE de 132,8 elle reflète l'attractivité de la CC.

Les communes de Foëcy, Graçay, Massay, , Vignoux-sur-Barangeon et Neuvy-sur-Barangeon, communes de taille moyenne à l'échelle de la CdC en nombre d'habitants, sont également attractives en nombre d'emplois (respectivement 294, 293, 268, 345 et 264 emplois sur ces communes) après Vierzon.

D'une manière générale, mises à part ces communes, les autres 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 2022 (Source : Insee, RP2022, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2025)



Répartition des emplois selon le secteur d'activité en 2018 et 2022 (Sources : Insee, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires lieu de travail géographie au 01/01/2021)

	2018		2022	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	12720	100	12487	100
Agriculture	258	2	175	1,4
Industrie	2079	16,3	2036	16,3
Construction	736	5,8	709	5,7
Commerce, transports, services divers	4480	35,2	4797	38,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	5166	40,6	4771	38,4

III.4. LES SECTEURS D'ACTIVITE

Un territoire marqué par la prédominance d'emplois dans le secteur du tertiaire

Le nombre d'emplois dans le secteur tertiaire est le plus important et en hausse. Il représente 38,4% des emplois de la CCVSB auxquels il faut ajouter 38,2% dans le secteur du commerce, des transports et services. Cette part des emplois liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale est tout de même en baisse depuis 2018 (-395 emplois). Le secteur de la santé alimente grandement ces 38,4% grâce notamment à l'hôpital de Vierzon qui est l'un des principaux fournisseurs d'emplois à l'échelle de la CC (600 emplois).

Les secteurs de l'industrie et de l'agriculture perdent des emplois. Cette baisse de l'industrie est assez significative. Toutefois, la part des emplois dans le secteur de l'agriculture est inférieure à celle du département du Cher (4,8% pour l'agriculture) mais supérieure dans le secteur de l'industrie (16% pour l'industrie en 2022). De la même manière, le pourcentage d'emplois dans le secteur de l'industrie est plus important qu'à l'échelle nationale (16,3 % sur le territoire de la CCVSB contre 12 %).

En effet la ville de Vierzon était un centre industriel important de l'actuelle Région Centre-Val de Loire aux XIXe et XXe siècles. Son essor industriel a été favorisé par la présence d'un important réseau ferroviaire et du canal du Berry. Tirant parti de cette position stratégique, de nombreuses usines ont vu le jour dans des domaines industriels variés (industrie automobile, machinisme agricole, porcelaine, etc). D'après une récente étude de la Banque de France, le secteur de l'industrie du territoire communautaire emploie davantage de salariés que dans le reste de la région Centre-Val de Loire. Et la santé financière de ces entreprises industrielles demeure, malgré la crise sanitaire, bien plus favorable sur le territoire de Vierzon Sologne Berry que dans le reste de la région.

Le secteur de la construction diminue aussi légèrement. Celui-ci est similairement représenté qu'à l'échelle du département (6%).

Le seul secteur de la CCVSB qui a une part plus importante que le département est celui de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale 34,8 % pour le département en 2022).

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2023 (Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2025)

	Total	%
Ensemble	1094	100
Agriculture, sylviculture et pêche	59	5,4
Industrie	94	8,6
Construction	124	11,3
Commerce, transports, services divers	645	59
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	172	15,7

Les secteurs du tertiaire, du transport et de l'industrie 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. Ils représentent au total près de 65% des établissements actifs du territoire. 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, 2 entreprises
- Zone d'activités des Maisons Rouges à Saint-Hilaire-de-Court
- Zone d'activités des Fours à Massay, comptant 6 entreprises
- Parc d'activité du vieux Domaine
- Zone d'activités les Champs Levreaux à Foëcy, 11ha, 8 entreprises
- Zone d'activités la Croix Chaptal à Neuvy-sur-Barangeon, 2 ateliers communaux, 1 entreprise
- Zone d'activités les Sablons à Neuvy-sur-Barangeon, 1 entreprise
- Zone d'activités la Landette - Vignoux-sur-Barangeon, 6ha
- Zone d'activités des coutures à Saint-Georges-sur-la-Prée
- Zone industrielle le Guillardet à Saint-Georges-sur-la-Prée

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 communes 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.

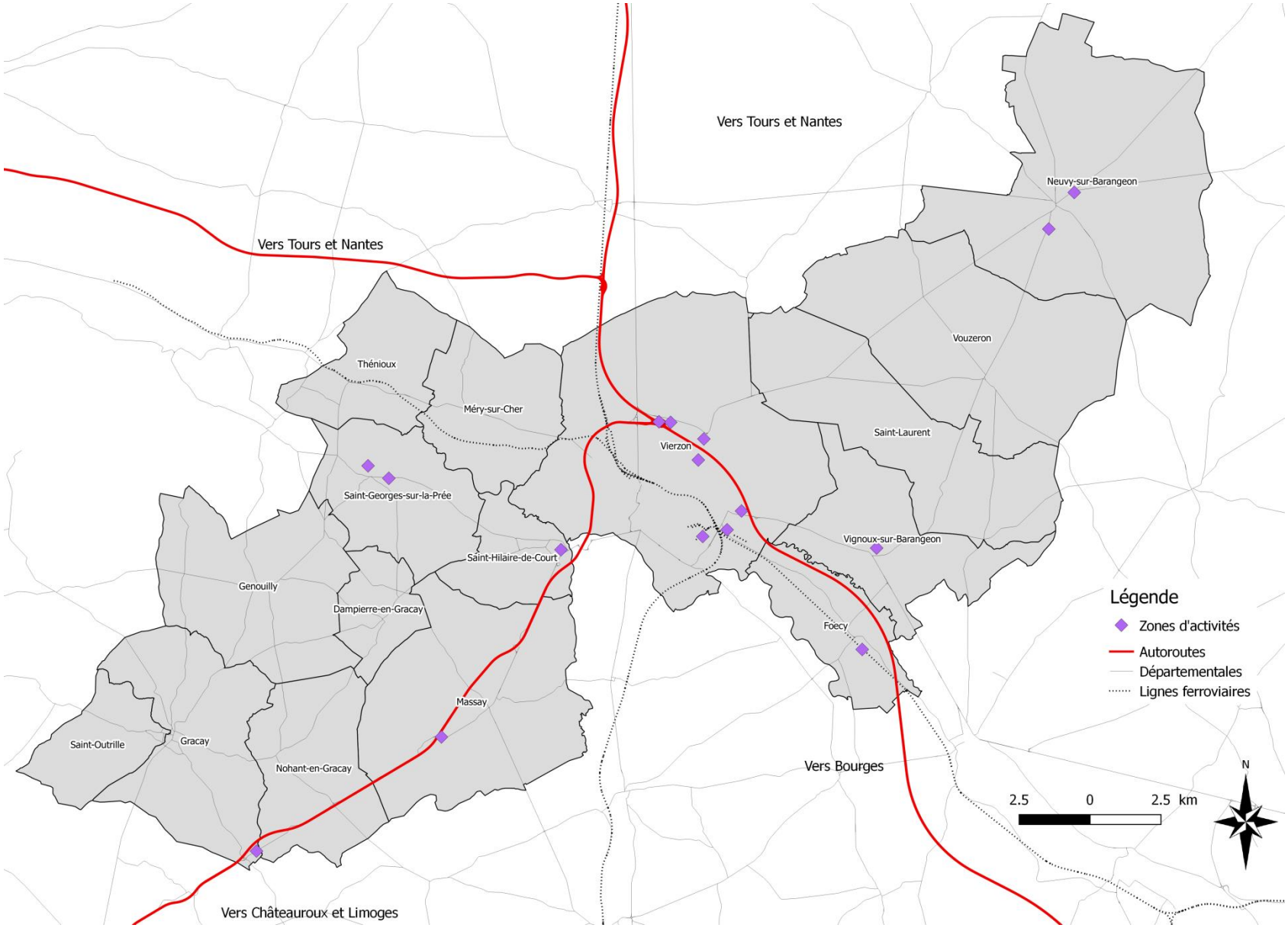


Le hub multimodal de Vierzon (Source : entreprendreàvierzon.fr)



Gare de Vierzon

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



III.5. LE 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 :

- Une grande zone de surfaces commerciales au nord de la commune regroupant notamment les enseignes Grand Frais, Hyper U, Lidl et l'Orée de Sologne où la vacance commerciale y est importante.
- 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, Nohant-en-Graçay et Saint-Laurent, 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.



Ancien un restaurant à Mery-sur-Cher

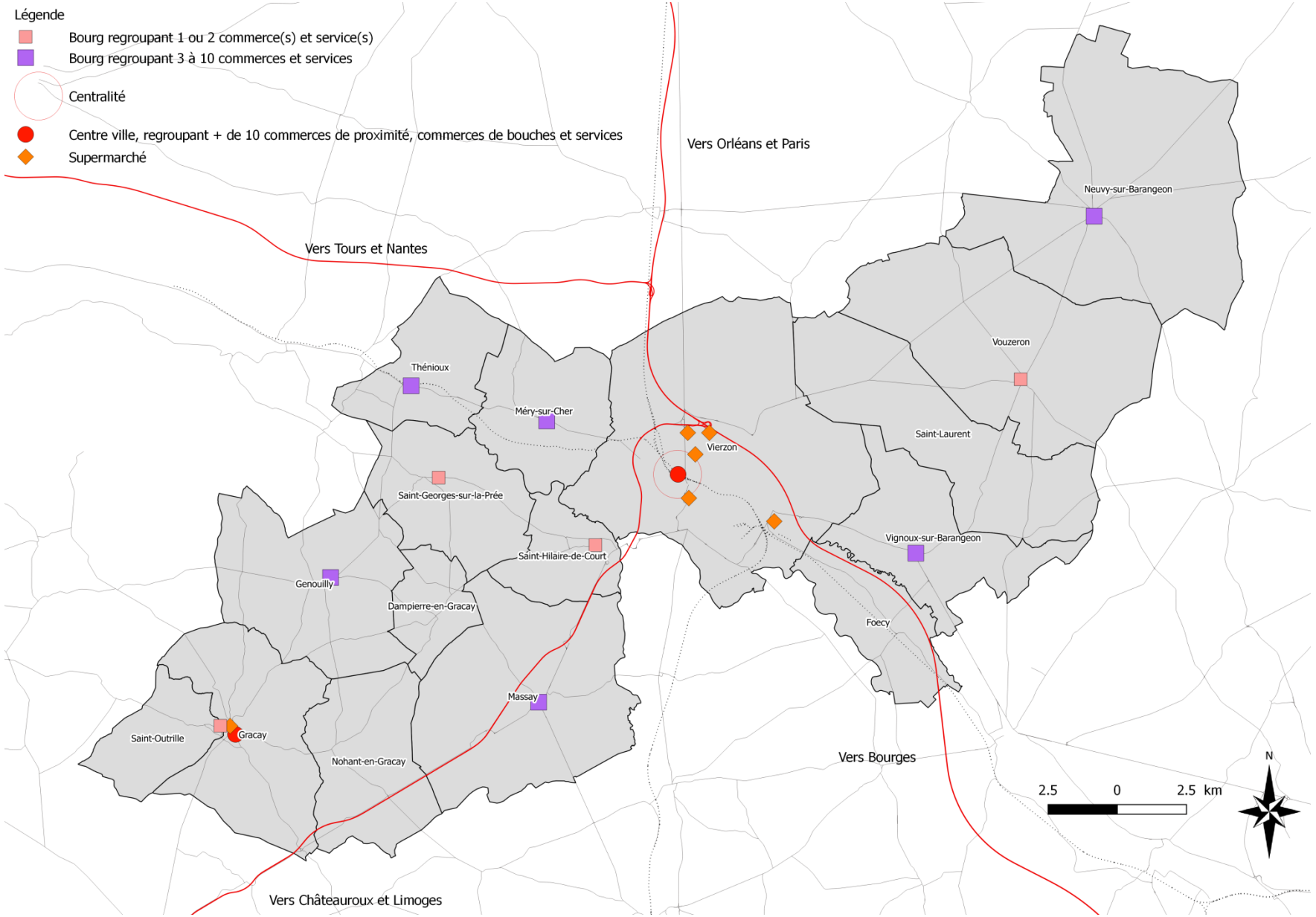


Un bar-tabac à Thénioux



Epicerie multi-services et restaurant de Vouzeron

Le commerce sur le territoire de la communauté Vierzon Sologne Berry



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 péricliter.

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 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. Depuis, en 2024, ce chiffre grimpe à plus de 10,5% d'après la Banque des Territoires 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.

Néanmoins l'étude sur la vacance commerciale du Comptoir du Commerce met en lumière une **récente diminution du taux de vacance des locaux commerciaux** dans la ville de Vierzon. En 2018, le taux de vacance moyen sur l'ensemble de la ville de Vierzon est de 18 %. Ce chiffre sur la vacance commerciale ne reflète pas tous les secteurs de la ville car certaines rues présentent moins de 10 % de vacance commerciale. Une OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat rénovation urbaine) a été mise en place en 2018 avec un volet pour accompagner le changement d'usage dans les secteurs où il n'est plus possible d'imaginer le retour du commerce. En mars 2021, le taux de vacance commerciale est de 17 % au sein du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité.

La ville de Vierzon fait partie des deux cent vingt-deux villes françaises, de taille moyenne, à bénéficier de l'opération Action Cœur de Ville. Ce programme a pour objectifs de redynamiser les centres-villes et améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes. Il doit permettre aux villes signataires de la convention cadre de bénéficier d'aides financières sur plusieurs projets.

Quand bien même ce phénomène est préoccupant à l'échelle de la communauté de communes, et notamment à Vierzon, des outils ont été mobilisés par les élus pour mener des projets visant à la redynamisation du territoire. 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.

III.6. 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 musée de l'Ocre et du Tisserand à Saint Georges sur la Prée, le musée de la porcelaine Deshoulières à Foëcy, la Maison de l'Eau à Neuvy-sur-Barangeon, 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 la 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 Saint-Paxent
- Foëcy : le Château
- Neuvy-sur-Barangeon : Château de Saint-Hubert
- etc

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 Thénioux, 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'Ile Marie à Vierzon.



Maison à pans de bois à Vierzon



Château de Vouzeron



Château de la Maisonfort à Genouilly

Communes	Nombre d'hébergements
Vierzon	27
Graçay	7
Nohant-en-Graçay	3
Mery-sur-Cher	3
Thénioux	6
Saint-Hilaire-de-Court	2
Dampierre-en-Graçay	1
Genouilly	2
Saint-Outrille	0
Saint-Georges-sur-la-Prée	2
Foëcy	2
Massay	10
Neuvy-sur-Barangeon	10
Vouzeron	6
Saint-Laurent	7
Vignoux-sur-Barangeon	5
Total	***93***

(Source : Le Guide Tourisme)

L'hébergement touristique

Le territoire de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry dispose de 413 chambres d'hôtels au 1er janvier 2025 (Source : INSEE)

Il existait une auberge de jeunesse de 80 lits à Vierzon qui est maintenant fermée depuis 2020. La CC et la commune de Vierzon sont en recherche de sites pouvant accueillir une nouvelle structure adaptée aux tendances actuelles de l'hébergement touristique collectif.

Berry Sologne Tourisme recense 93 hébergements sur le territoire de l'intercommunalité (meublés, gîtes, hôtels, chambres d'hôtes, hôtels-restaurant, villages vacances) :

Auxquels il faut ajouter 4 campings à Vierzon, Graçay, Neuvy-sur-Barangeon et Thénioux.

La plupart de ces hébergements correspondent à des hôtels. On note que la capacité d'accueil du département du Cher est de 2138 chambres au 1er janvier 2021 et donc que la CC Vierzon Sologne Berry représente 19% de la capacité d'accueil totale. Elle se trouve derrière la CA Bourges Plus qui comptabilise la majorité des hébergements soit 58%.

Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2025
(Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2025)

	Hôtels	**Chambres**
Ensemble	16	403
1 étoile	0	0
2 étoiles	2	72
3 étoiles	6	257
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	4	75

11 des hôtels sont domiciliés sur la commune de Vierzon.

III.7. SYNTHESE ET ENJEUX

Vierzon fait figure de pôle majeur à l'échelle de la communauté de communes. Vierzon recense 83% 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.

ATOUTS / OPPORTUNITES	CONTRAINTES / MENACES
• Atout majeur : positionnement stratégique de la CC au carrefour de grands axes routiers et ferroviaires. • Un équilibre entre emplois et actifs résidents dans la zone (excédent d'emplois à Vierzon compensé par l'excédent d'actifs dans les autres communes). • Une forte représentation des secteurs Tertiaire et Transports. • Un secteur industriel encore très présent sur la commune de Vierzon qui représente une réelle opportunité dans un contexte de ré-industrialisation de la France. • Une concentration des activités et de la richesse économique sur le secteur de Vierzon. • Une mise en place d'actions de revitalisation des commerces en centre-ville de Vierzon. • Un potentiel touristique s'appuyant sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel (canal de Berry / Vallée du Cher).	• Une inadéquation entre les emplois proposés sur le territoire et le profil des actifs. • Le secteur de l'industrie en baisse, ce qui pose problème pour les actifs ouvriers présents sur la commune. • Un taux de chômage relativement important à l'échelle de la CC mais une tendance à la baisse depuis 2020. • Vierzon représente 83% des emplois mais également 21,8% de chômage. • Un taux de vacance commercial marqué.

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 dédiés aux entreprises.

>> Structurer 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.

>> Préserver et développer les commerces de proximité dans les centralités des communes et accompagner la revitalisation commerciale.

IV. DIAGNOSTIC AGRICOLE

IV.1. PREAMBULE

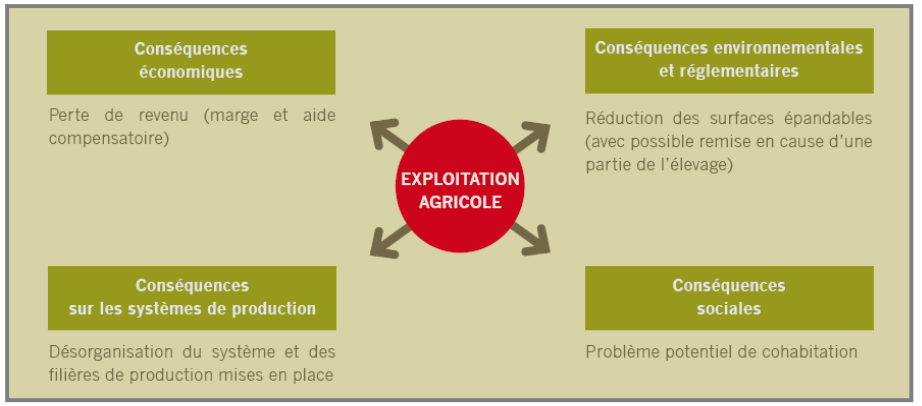
Contexte réglementaire

Le Code de l'Urbanisme (Art. L.101-1) rappelle que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

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 2020, Agreste et INSEE**, de **l'enquête agricole** réalisée auprès des agriculteurs en partenariat avec les services de l'intercommunalité et le bureau d'études, ainsi que du **diagnostic PLUi portant sur le foncier agricole réalisé par la SAFER du Centre**.

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.

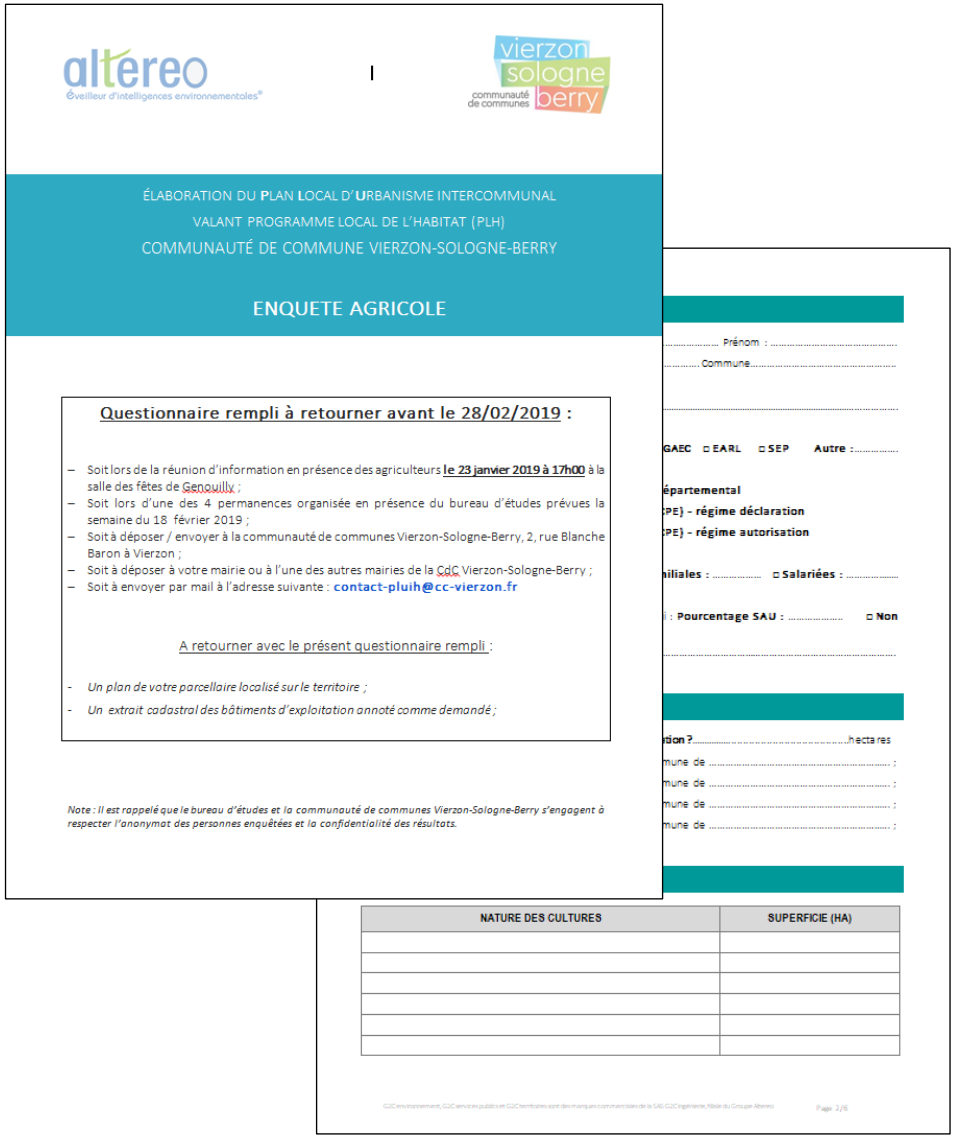
Le questionnaire s'intéresse aux structures des exploitations et d'habitation, à leur taille, aux cultures, aux élevages, aux conditions de circulations, aux bâtiments, aux particularités, aux projets et à l'avenir des exploitations agricoles.

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.

Le questionnaire n'a pas été reconduit pour les 4 communes de Neuvy-sur-Barangeon, Saint-Laurent, Vouzeron et Vignoux-sur-Barangeon, l'activité agricole y étant peu importante.

Exemplaire du questionnaire adressé aux exploitants



altereo
Éveilleur d'intelligences environnementales®

vierzon sologne berry
communauté de communes

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
GAEC ☐ EARL ☐ SEP Autre :
épartemental
PE} - régime déclaration
PE} - régime autorisation
iliales : ☐ Salariées :
Pourcentage SAU : ☐ Non
tion ? hectares
mune de ;

NATURE DES CULTURES	SUPERFICIE (HA)

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 km^2, il compte une population de 303 408 habitants (INSEE 2018). 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 (3ème producteur de colza à l'échelle nationale). Par ailleurs, en 2020, la Surface Agricole Utile (SAU) du Cher s'élève à **429 100 ha** (58,8 % 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-continental) 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 ;

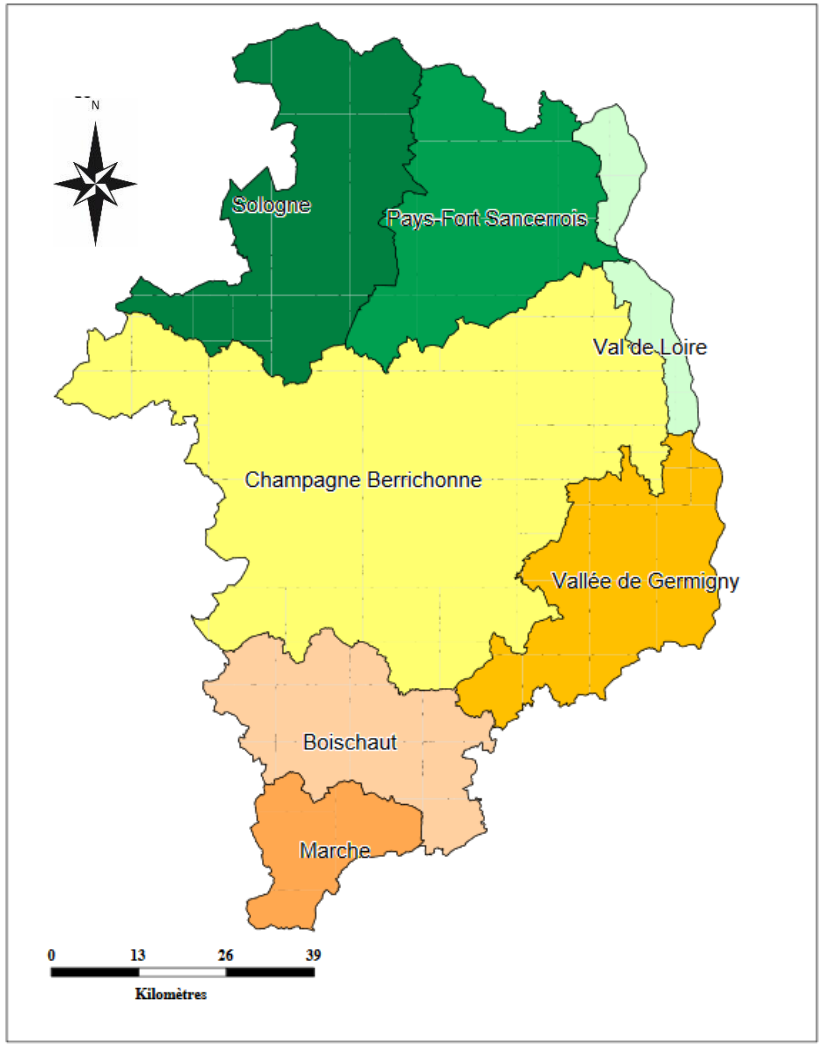
Le Pays Fort et le Val de Loire : régions des vignobles de Sancerre et de Menetou-Salon. C'est une zone de polyculture-élevage marquée par la production du crottin de Chavignol.

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** (3 160 exploitations en 2020 contre 3 806 exploitations en 2010 selon l'*Agreste*) qui s'accompagne d'une tendance à l'extension des grandes exploitations : près de 10% des exploitations (les plus grandes) mettent en valeur 30 % de la SAU du département et font des céréales fourragères, des pommes de terre et des légumes de plein champ.

Les régions agricoles du Cher



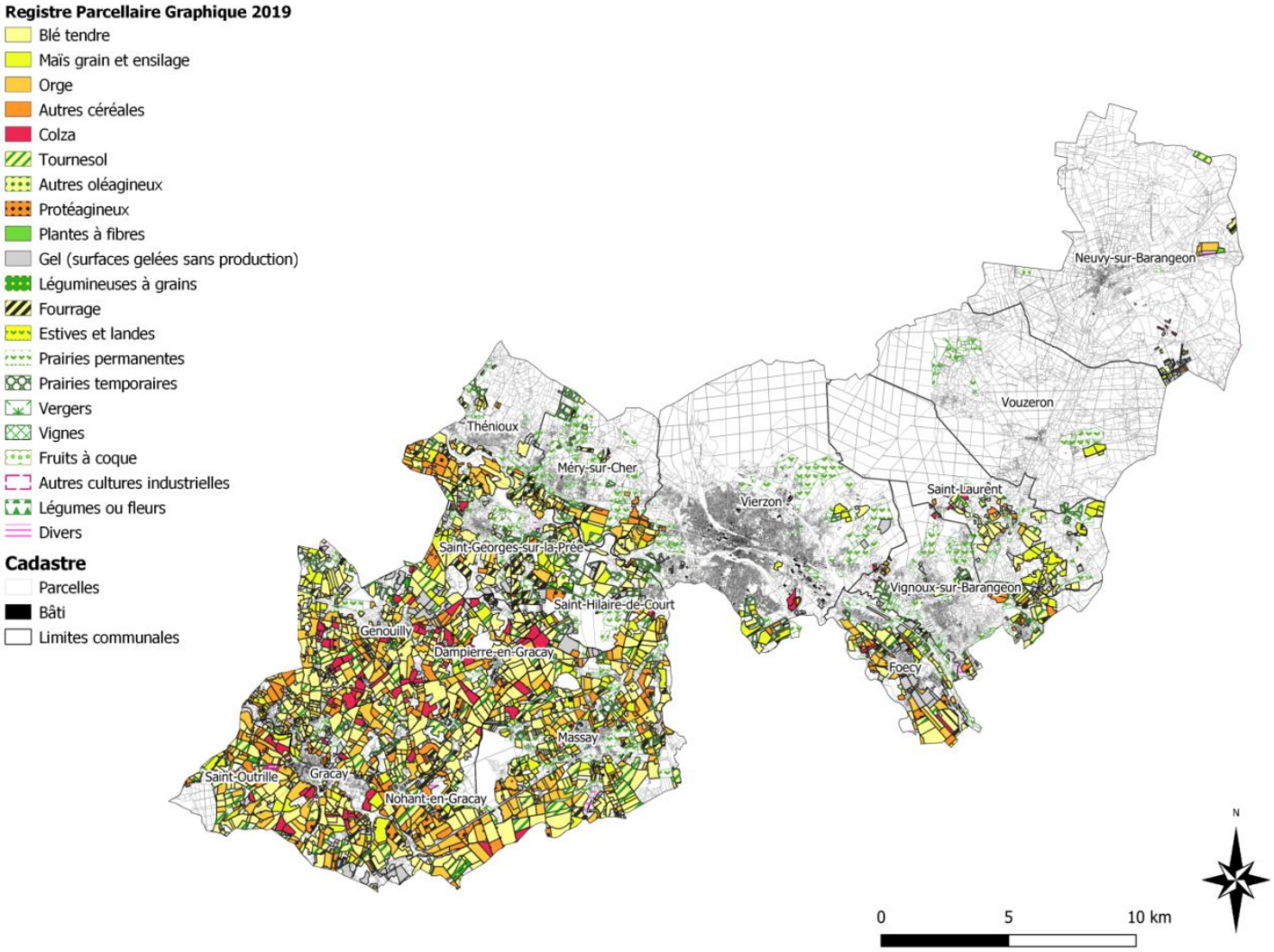
DDT du Cher - SCTP - Bureau SIG -mars 2010 - internet_regions_agricoles_090716.wor r- IGN BD CARTO ©

IV.4. OCCUPATION AGRICOLE ET FORESTIERE

En termes de paysage la communauté de communes est divisée en deux, au sud la partie agricole et au nord, la partie forestière.

On note une domination des terres arables, des bois et forêts dont la forêt domaniale de Vierzon et la forêt domaniale de Vouzeron et en moindre proportion des prairies permanentes.

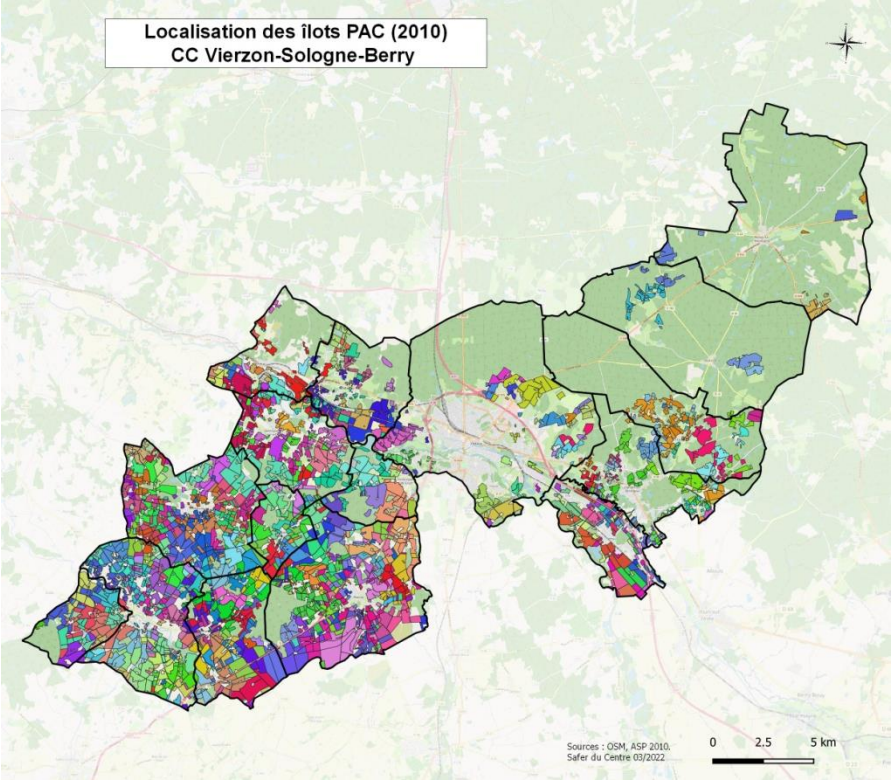
Répartition des terres agricoles de la CC Vierzon-Sologne-Berry en 2019



IV.5. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

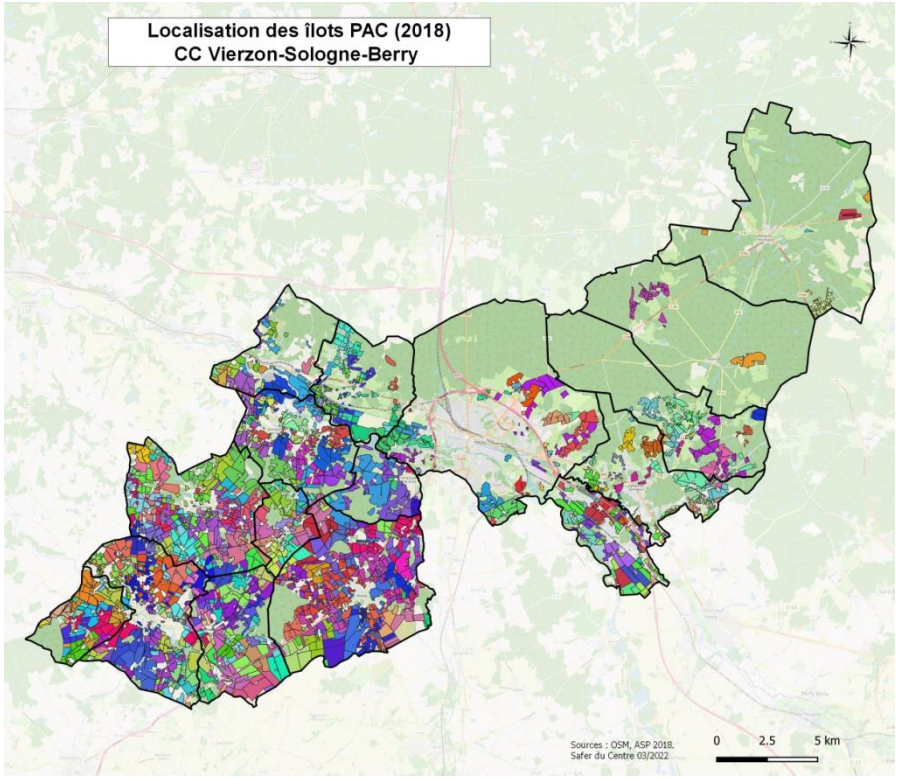
IV.5.1. Le foncier agricole

Carte de localisation des exploitations en 2010 - une couleur par exploitant
(Source : Safer du Centre 03/2022)



La surface agricole déclarée à la PAC représente 37% du territoire intercommunal (18 964 ha). Les communes du sud de la CC ont la quasi-totalité de leur surface en agriculture.

Carte de localisation des exploitations en 2018 - une couleur par exploitant
(Source : Safer du Centre 03/2022)



La surface agricole déclarée à la PAC sur le territoire d'étude a baissé par rapport à 2010. Elle représente 36% de la surface totale (18 481 ha).

Surface exploitée par commune en 2010

Commune	Nombre d'exploitations	Surface déclarée à la PAC sur la CC
Dampierre-en-Graçay	4	520,28
Foëcy	16	1017,15
Genouilly	32	2316,22
Graçay	20	2315,55
Massay	31	3243,26
Méry-sur-Cher	9	584,42
Neuvy-sur-Barangeon	8	145,48
Nohant-en-Graçay	13	2446,61
Saint-Georges-sur-la-Prée	18	591,45
Saint-Hilaire-de-Court	7	921,31
Saint-Laurent	7	422,34
Saint-Outrille	11	1114,84
Thénioux	14	1026,67
Vierzon	24	1041,65
Vignoux-sur-Barangeon	17	958,51
Vouzeron	1	181,18
Total général	***232***	***18963,72***

**La surface totale des exploitations sur les données de 2010 ne comprend pas les îlots situés sur les départements voisins.*

Commune	Nombre d'exploitations	Surface déclarée à la PAC sur la CC	Surface des exploitations entières	Part des exploitations
Total général	***232***	***18963,72***	***26492,98***	***72%***

La majorité des surfaces exploitées par les exploitations est située dans la CC.

Surface exploitée par commune en 2018

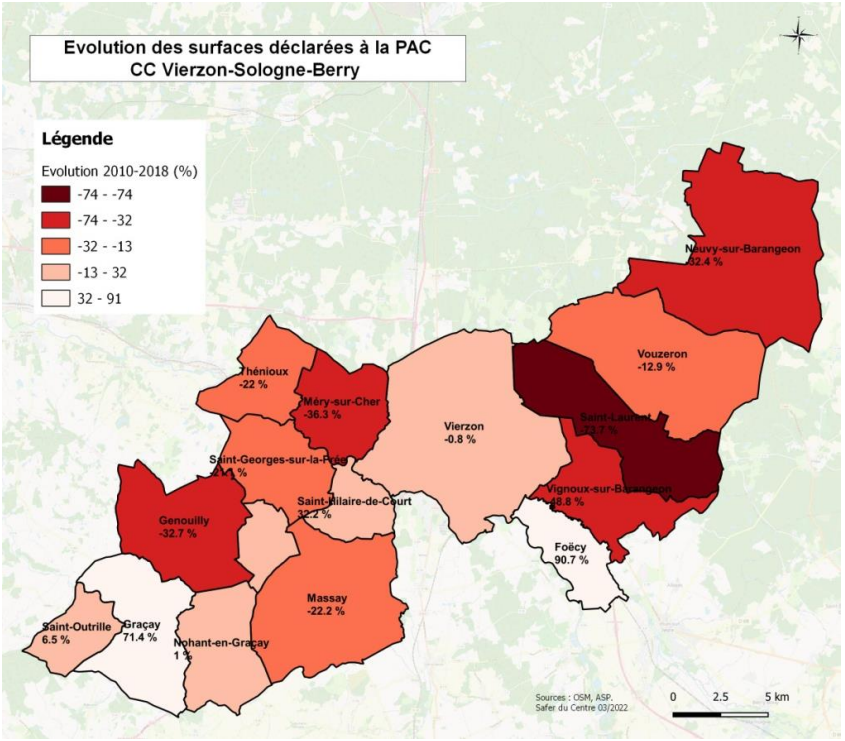
Commune	Nombre d'exploitations	Surface (ha) dans la CC
Dampierre-en-Graçay	9	737,16
Foëcy	6	1648,09
Genouilly	13	1769,43
Graçay	16	4047,13
Massay	17	2617,99
Méry-sur-Cher	8	481,92
Neuvy-sur-Barangeon	3	142,2
Nohant-en-Graçay	13	1839,18
Saint-Georges-sur-la-Prée	7	1066,47
Saint-Hilaire-de-Court	4	893,76
Saint-Laurent	9	189,32
Saint-Outrille	4	944,13
Thénioux	6	468,19
Vierzon	13	1051,69
Vignoux-sur-Barangeon	4	350,86
Vouzeron	1	233,55
Total général	***133***	***18481,07***

**La surface totale des exploitations sur les données de 2020 comprend les îlots des exploitations situés sur les départements voisins.*

Commune	Nombre d'exploitations	Surface (ha) dans la CC	Surface (ha) des exploitations entières	Part des exploitations
Total général	***133***	***18481,07***	***33048,92***	***56%***

Une baisse du nombre d'exploitants et des parcelles exploitées est donc observable dans la CC.

Evolution des surfaces déclarées à la PAC entre 2010 et 2018
(Source : Safer du Centre 03/2022)



Commune	Nombre d'exploitations	Evolution (ha)
Dampierre-en-Graçay	5	29,82
Foëcy	-10	784,01
Genouilly	-19	-859,03
Graçay	-4	1686,5
Massay	-14	-748,3
Méry-sur-Cher	-1	-274,94
Neuvy-sur-Barangeon	-5	-68,28
Nohant-en-Graçay	0	17,64
Saint-Georges-sur-la-Prée	-11	-285,5
Saint-Hilaire-de-Court	-3	217,84
Saint-Laurent	2	-530,99
Saint-Outrille	-7	57,65
Thénioux	-8	-131,9
Vierzon	-11	-8
Vignoux-sur-Barangeon	-13	-334,66
Vouzeron	0	-34,51
Différence	***-99***	***-482,65***

Les communes sur lesquelles une importante réduction des surfaces déclarées à la PAC est constatée, sont notamment les communes les plus boisées. De manière générale, cette surface a largement diminué sur la majorité du territoire. Sont comptabilisés 482,7 ha en moins entre 2010 et 2020 et 99 exploitations en moins sur le territoire.

Les contraintes des exploitations

Un certain nombre de bâtiments agricoles présente des périmètres sanitaires. En 2019, les réponses reçues de la part des exploitants à l'enquête agricole 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.

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

En 2022, d'après le recensement INSEE, le nombre d'emplois dans le domaine de l'agriculture, la sylviculture et de la pêche s'élevait à 102 emplois.
Parmi les exploitants ayant répondu à l'enquête, un seul occupe une autre activité professionnelle en complément.



Culture de Colza sur la communauté de communes

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 et l'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.

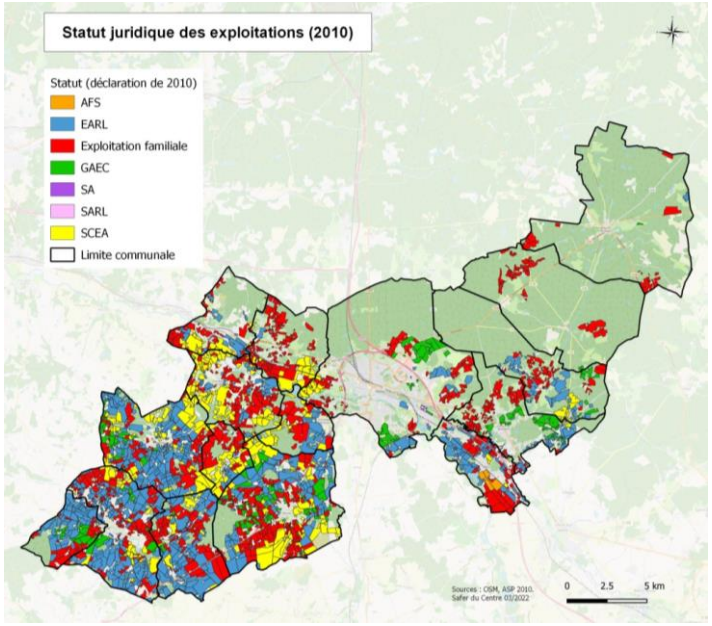
Certains exploitants ont exprimé leur souhait de développer une activité de tourisme, notamment **par la création de gîtes**.

IV.5.2. Les statuts juridiques

2010

Forme juridique	Nombre	%
AFS	1	0,43%
EARL	74	31,90%
GAEC	12	5,17%
SARL	1	0,43%
SCEA	30	12,93%
Exploitation familiale	114	49,14%
Total général	**232**	**100,00%**

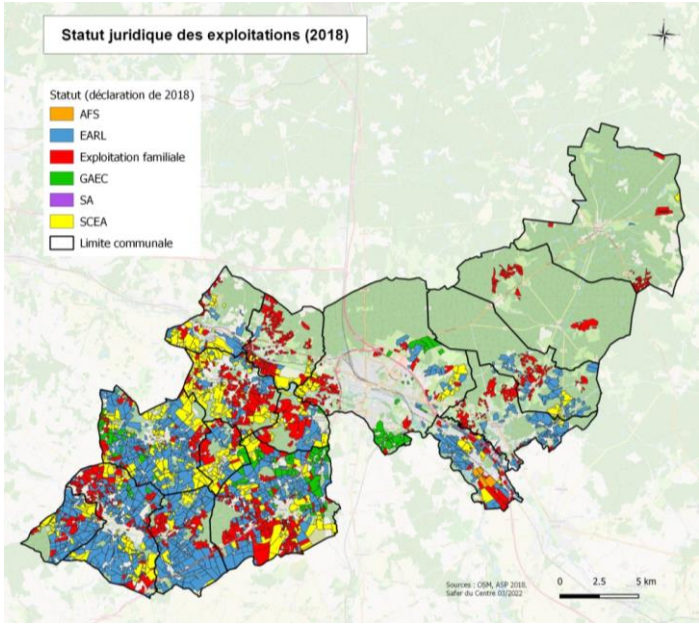
En 2010 le statut juridique le plus utilisé est l'exploitation familiale, pour presque 50% des exploitations de la CC.



2020

Forme juridique	Nombre de pacage	Somme de pacage
Autre	2	0,93%
EARL	78	36,45%
Exploitation familiale	86	40,19%
GAEC	9	4,21%
SCEA	39	18,22%
Total général	**214**	**100,00%**

En 2020 le statut juridique le plus utilisé reste l'exploitation familiale, mais il est moins représenté. Le nombre d'EARL a augmenté, tout comme la forme sociétaire qui a gagné 6% par rapport à 2010.



IV.5.3. La taille des exploitations en 2010 et en 2018

Surfaces des exploitations présentes dans la CC

	2010	2018	Evolution
Moins de 10 ha	15	4	-73,3%
Entre 10 et 30 ha	20	15	-25,0%
Entre 30 et 50 ha	20	4	-80,0%
Entre 50 et 100 ha	54	37	-31,5%
Entre 100 et 200 ha	92	96	4,3%
Entre 200 et 400 ha	30	54	80,0%
Plus de 400 ha	1	4	300,0%
Total	**232**	**214**	

Le nombre d'exploitations de moins de 10 ha a fortement baissé, tout comme celles entre 30 ha et 100 ha. Le nombre d'exploitations entre 200 et 400 ha a presque doublé. Une redistribution des surfaces s'est faite entre 2010 et 2018 avec une baisse du nombre d'exploitations présentes sur le territoire (-14). Un agrandissement des exploitations est donc constaté.

Part en % des exploitations dans la CC

	2010	2018	Evolution
Entre 0 et 10 %	27	38	40,7%
Entre 10 et 30 %	15	29	93,3%
Entre 30 et 50%	14	20	42,9%
Entre 50 et 75 %	15	16	6,7%
Entre 75 et 100 %	161	111	-31,1%

Le tableau montre que des exploitations se tournent ou viennent de l'extérieur. Il y a de plus en plus d'exploitations qui ont moins de 30% de leur surface sur le territoire et de moins en moins d'exploitations qui ont une part importante ou l'ensemble de leur surface sur la CC.

IV.5.4. La taille des îlots en 2010 et 2018

La taille des îlots en 2010

Taille des îlots	Nombre d'îlots en 2010	Surfaces cumulées (ha)	%
Moins de 1 ha	480	241,1	1,3%
Entre 1 et 5 ha	1283	3368,4	17,8%
Entre 5 et 10 ha	565	4001,4	21,1%
Entre 10 et 25 ha	415	6387,3	33,7%
Entre 25 et 50 ha	108	3596,8	19,0%
Plus de 50 ha	21	1368,9	7,2%

La majorité des îlots en 2010 est située entre 5 et 25 ha.

La taille des îlots en 2018

Taille des îlots	Nombre d'îlots en 2018	Surfaces cumulées (ha)	%
Moins de 1 ha	1590	529,09	2,9%
Entre 1 et 5 ha	1742	4446,81	24,1%
Entre 5 et 10 ha	711	5036,49	27,3%
Entre 10 et 25 ha	467	6962,69	37,8%
Entre 25 et 50 ha	39	1193,35	6,5%
Plus de 50 ha	4	262,14	1,4%

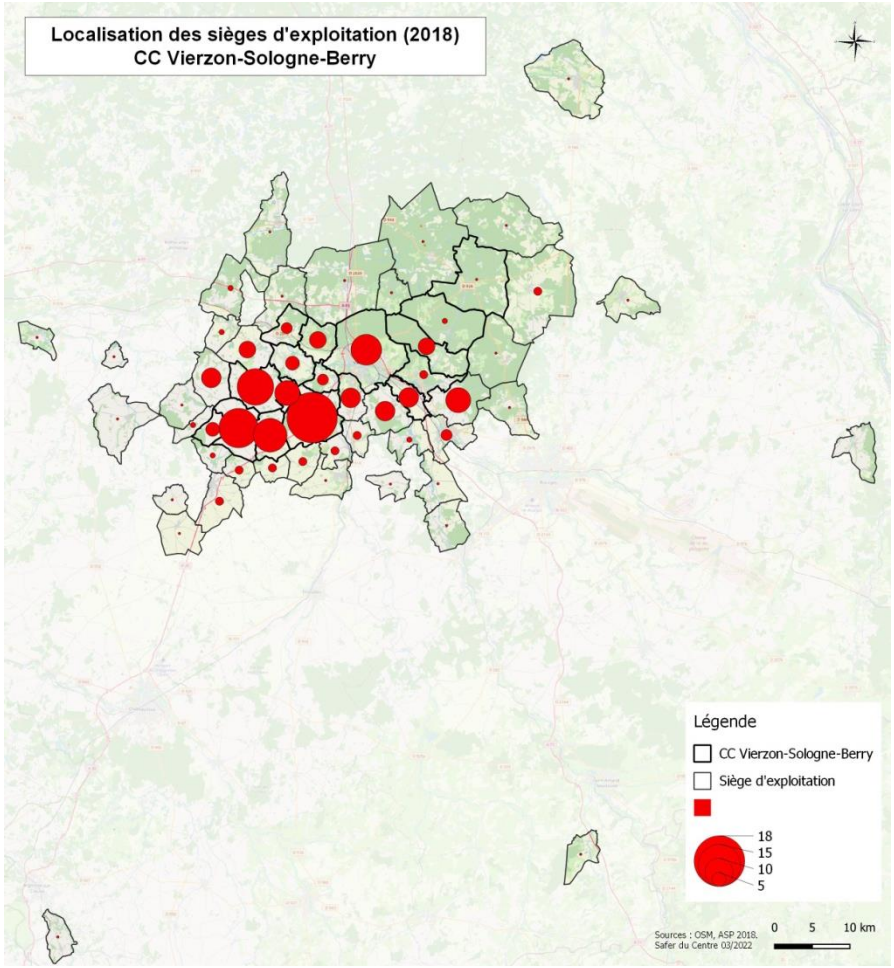
La majorité des îlots en 2018 est située entre 1 et 25 ha.

Comparaison entre 2010 et 2018 de la taille des îlots

Taille des îlots	Nombre d'îlots en 2010	Nombre d'îlots en 2018	Evolution
Moins de 1 ha	480	1590	231,3%
Entre 1 et 5 ha	1283	1742	35,8%
Entre 5 et 10 ha	565	711	25,8%
Entre 10 et 25 ha	415	467	12,5%
Entre 25 et 50 ha	108	39	-63,9%
Plus de 50 ha	21	4	-81,0%

Ces résultats montrent une augmentation du nombre de petits îlots sur la CC entre 2010 et 2018. Pendant cette période, les déclarations PAC ont évolué entraînant des modes de déclaration bien différentes entre 2010 et 2018. Ceci pouvant biaiser les résultats de cette analyse.

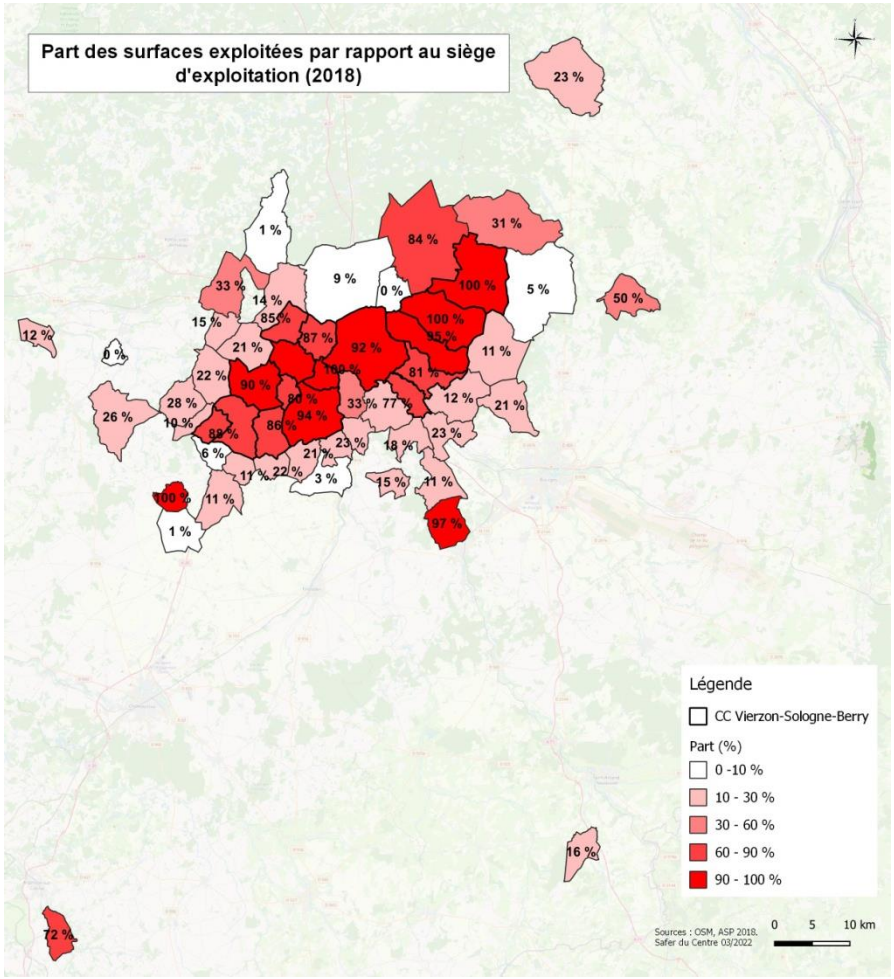
IV.5.5. Localisation des sièges d'exploitation (2018)



Communauté de commune	Commune siège	Nombre d'exploitations	Surface exploitée (ha) dans la CC	Surface des exploitations entières (ha)	Part des exploitations
CA Bourges Plus	MEHUN SUR YEVRE	4	164,37	701,05	23%
CC Berry Grand Sud	FAVERDINES	1	39,79	254,43	16%
CC Chabris - Pays de Bazelle	ANJOUIN	7	263,07	1190,66	22%
	BAGNEUX	1	52,75	191,75	28%
	MENETOU SUR NAHON	1	0,07	158,91	0%
	ORVILLE	2	16,24	162,25	10%
	POULAINES	1	62,02	236,47	26%
CC Champagne Boischauts	FONTENAY	1	69,22	69,21	100%
	LINIEZ	1	1	195,1	1%
	LUCAY LE LIBRE	3	201,02	919,2	22%
	MEUNET SUR VATAN	3	43,7	415,13	11%
	REBOURSIN	2	7,1	117,85	6%
	ST PIERRE DE JARDS	3	149,37	696,72	21%
	VATAN	3	106,7	940,68	11%
CC Coeur de Berry	BRINAY	7	277,91	1237,2	22%
	CHERY	3	129,33	560,64	23%
	LIMEUX	1	14,21	94,75	15%
	LURY SUR ARNON	3	146,02	620,42	24%
	MEREAU	7	409,22	1239,22	33%
	QUINCY	2	47,47	262,77	18%
	STE THORETTE	1	21,82	201,74	11%
CC de la Sologne des Rivières	ORCAY	1	0,44	137,93	0%
	SELLES ST DENIS	1	0,57	78,93	1%
	THEILLAY	1	6,29	71,63	9%
CC du Pays d'Issoudun	REUILLY	1	1,81	64,35	3%
CC du Romorantinais et du Monestois	CHATRES SUR CHER	1	25,33	176,77	14%
	LANGON-SUR-CHER	2	128,13	392,24	33%
	MARAY	6	233,19	1102,23	21%
	ST LOUP	2	55,18	371,66	15%
CC Eguzon - Argenton - Vallée de la Creuse	CEAULMONT	1	221,15	308,9	72%
CC Fercher Pays Florentais	VILLENEUVE SUR CHER	1	252,97	262,04	97%
CC Sauldre et Sologne	ARGENT SUR SAULDRE	1	97,13	421,87	23%
	MERY ES BOIS	3	21,42	414,68	5%
	PRESLY	1	16,11	52,14	31%
CC Terres du Haut Berry	ALLOGNY	1	5,83	55,5	11%
	ALLOUIS	9	157,04	1298,76	12%
	HENRICHEMONT	1	41,32	82,72	50%
	ST ELOY DE GY	1	36,44	175,6	21%
CC Val-de-Cher-Controis	MEUSNES	1	26,11	211,15	12%

	DAMPIERRE EN GRACAY	9	1020,47	1279,67	80%
	FOECY	7	648,05	838,92	77%
	GENOUILLY	13	2442,29	2702,05	90%
	GRACAY	14	2062,69	2352,75	88%
	MASSAY	18	2272,46	2426,78	94%
	MERY SUR CHER	6	464,52	535,92	87%
	NANCAY	1	103,26	159,13	65%
	NEUVY SUR BARANGEON	1	63,35	63,41	100%
	NOHANT EN GRACAY	12	1618,47	1875,89	86%
	ST GEORGES SUR LA PREE	5	442,18	484,4	91%
	ST HILAIRE DE COURT	4	859,56	859,6	100%
	ST LAURENT	6	611,22	646,63	95%
	ST OUTRILLE	5	743,66	909,77	82%
CC Vierzon-Sologne-Berry et Villages de la Forêt	THENIOUX	4	366,67	429,87	85%
	VIERZON	11	777,84	842,07	92%
	VIGNOUX SUR BARANGEON	3	265,76	327,07	81%
	VOUZERON	2	149,16	149,14	100%
Communauté de communes Lot et Tolzac	COULX	1	20,6	20,6	100%
	Total général	***214***	***18481,07***	***33048,92***	***56%***

Certains sièges d'exploitation sont éloignés du territoire d'étude, supposant des circulations agricoles importantes. Pour certaines exploitations, les surfaces « délocalisées » par rapport à leur siège d'exploitation représentent presque la moitié de leur surface exploitée. La carte suivante en est une illustration.



Cette carte représente les surfaces exploitées dans le territoire d'étude, pour chaque siège d'exploitation, par rapport à la surface totale des exploitations de la CC. Elle nous montre que des exploitations, malgré la distance avec la CC, ont une part importante de leurs surfaces agricoles dans la CC.

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 2020, sur la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne-Berry, près de 25% 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 2020, seulement 30% 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.5.6. Les groupes de culture en 2020

Nota : Le RGA reconnait 12 classifications :

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

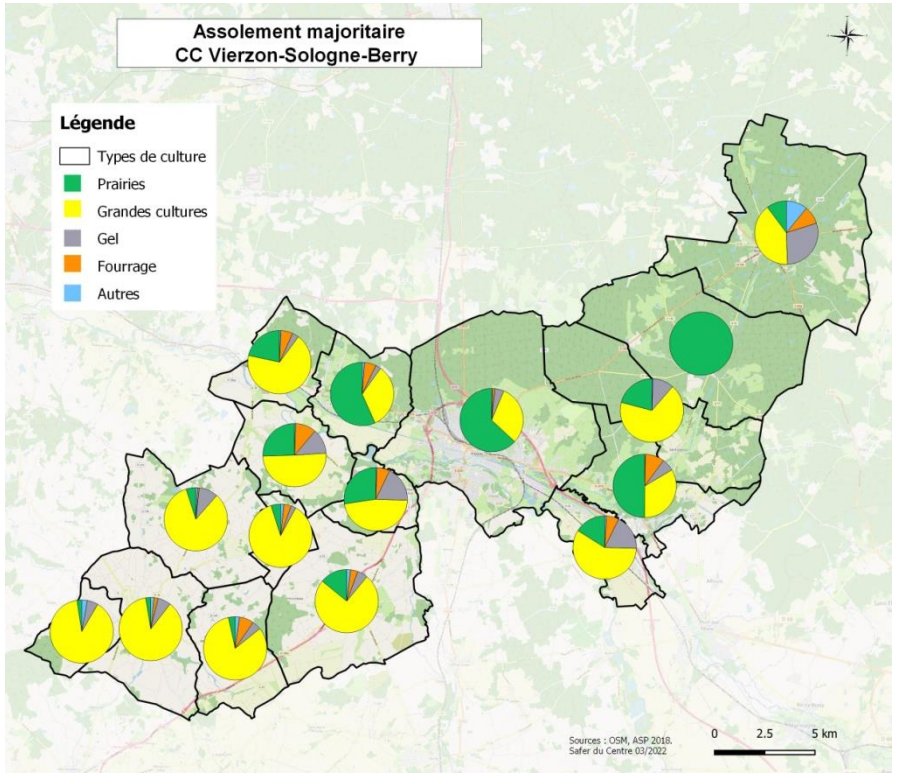
Le RGA a déterminé, en 2010, les orientations technico-économiques des communes de la CC VSB. Pour la quasi-totalité l'orientation est « céréales et oléo-protéagineux (COP) ».

Seulement trois communes ont comme orientations principales « Polyculture et polyélevage » : Méry-sur-Cher Vierzon et Vignoux-sur-Barangeon, et une « Bovins viande » : Vouzeron.

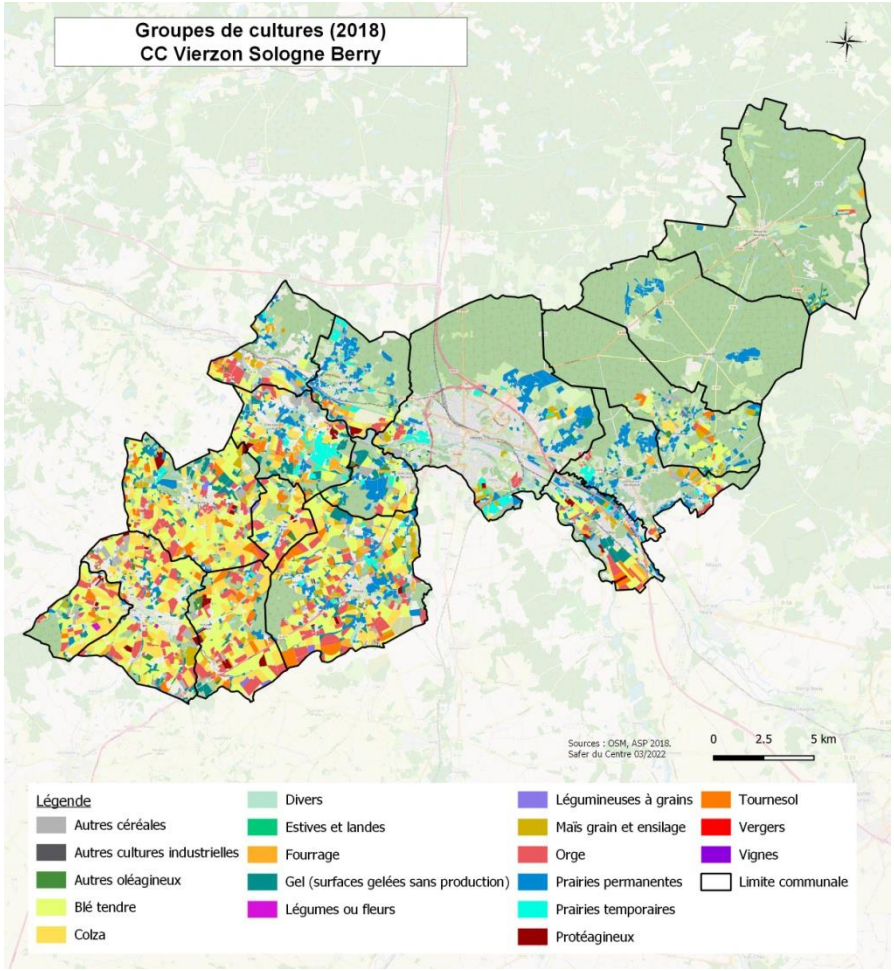
Groupes de cultures déclarés en 2018

Culture	Surface (ha)
Autres céréales	930,4
Autres cultures industrielles	15,8
Autres oléagineux	104,7
Blé tendre	4685,3
Colza	2896,4
Divers	179,7
Estives et landes	1,1
Fourrage	773,5
Gel (surfaces gelées sans production)	1451,7
Légumes ou fleurs	14,6
Légumineuses à grains	55,8
Maïs grain et ensilage	822,7
Orge	2256,7
Prairies permanentes	2565,4
Prairies temporaires	630,6
Protéagineux	263,8
Tournesol	833,4
Vergers	0,1
Vignes	0,1

Assolement majoritaire



Dans ce diagramme, les grandes cultures type céréales et oléagineux ont été regroupées. Dans « Autres » ont été regroupées des productions peu représentées sur le territoire (fleurs, vergers, vignes, légumes ...). Le territoire est partagé entre une partie sud très productive en céréales, et une partie nord, plus difficilement cultivable, majoritairement représentée par des prairies.



Les cultures céréalières représentent environ 12 000 ha, soit presque 65% des surfaces.
Les prairies et surfaces en gel sont des surfaces en repos ou peu productives. Elles représentent environ 5400 ha soit environ 29% des productions. Elles sont principalement localisées à proximité ou en bordure de forêt.

Ces types de production peuvent également être localisés à proximité des zones urbaines pour différentes raisons :

- Zone difficile à cultiver ;
- Pour l'activité de chasse (bordure de forêts) ;
- Pour de la spéculation foncière (proche des zones urbaines).

Les autres productions représentent environ 14% des surfaces cultivées.

Répartition des types de culture par commune

	Surface (ha)
Dampierre-en-Graçay	**711,81**
Autres céréales	7,62
Autres oléagineux	10,21
Blé tendre	233,95
Colza	212,39
Divers	3,57
Fourrage	26,24
Gel (surfaces gelées sans production)	18,01
Légumineuses à grains	8,71
Maïs grain et ensilage	15,26
Orge	103,78
Prairies permanentes	34,39
Prairies temporaires	0,27
Protéagineux	7,51
Tournesol	29,91
Foëcy	**863,41**
Autres céréales	51,94
Blé tendre	204,72
Colza	35,50
Divers	8,17
Fourrage	54,58
Gel (surfaces gelées sans production)	156,86
Maïs grain et ensilage	25,70
Orge	99,19
Prairies permanentes	120,20
Prairies temporaires	18,51
Protéagineux	32,22
Tournesol	55,82
Genouilly	**2618,92**
Autres céréales	59,80
Blé tendre	874,47
Colza	588,90
Divers	13,29
Fourrage	18,60
Gel (surfaces gelées sans production)	255,77
Légumineuses à grains	12,76
Maïs grain et ensilage	83,74
Orge	332,33
Prairies permanentes	106,06
Prairies temporaires	23,43
Protéagineux	47,91
Tournesol	201,87
Graçay	**2318,73**
Autres céréales	147,77
Autres cultures industrielles	6,63
Autres oléagineux	18,15
Blé tendre	700,22
Colza	566,04
Divers	29,66
Fourrage	44,87
Gel (surfaces gelées sans production)	158,75
Légumes ou fleurs	3,47
Maïs grain et ensilage	102,59
Orge	408,17
Prairies permanentes	50,12
Prairies temporaires	8,87
Protéagineux	32,16

Tournesol	47,26
Massay	**3383,49**
Autres céréales	127,58
Blé tendre	912,30
Colza	513,25
Divers	51,61
Estives et landes	0,39
Fourrage	125,55
Gel (surfaces gelées sans production)	180,20
Légumes ou fleurs	0,40
Légumineuses à grains	13,16
Maïs grain et ensilage	263,34
Orge	512,83
Prairies permanentes	412,09
Prairies temporaires	65,02
Protéagineux	15,84
Tournesol	189,81
Vignes	0,12
Méry-sur-Cher	**607,61**
Autres céréales	38,22
Autres oléagineux	6,91
Blé tendre	43,50
Colza	47,13
Divers	7,00
Fourrage	36,40
Gel (surfaces gelées sans production)	16,85
Orge	38,82
Prairies permanentes	268,37
Prairies temporaires	76,06
Protéagineux	19,23
Tournesol	9,14
Neuvy-sur-Barangeon	**149,00**
Autres céréales	4,39
Blé tendre	30,50
Colza	1,00
Divers	16,29
Fourrage	13,72
Gel (surfaces gelées sans production)	43,62
Maïs grain et ensilage	13,90
Orge	10,41
Prairies permanentes	15,17
Nohant-en-Graçay	**1802,92**
Autres céréales	34,66
Autres céréales.	12,33
Autres oléagineux	27,78
Blé tendre	553,64
Colza	346,23
Divers	17,90
Fourrage	133,40
Gel (surfaces gelées sans production)	84,97
Légumineuses à grains	21,20
Maïs grain et ensilage	30,66
Orge	297,86
Prairies permanentes	46,39
Prairies temporaires	14,67
Protéagineux	60,83
Tournesol	120,27
Vergers	0,13
Saint-Georges-sur-la-Prée	**1407,02**
Autres céréales	110,41
Autres oléagineux	1,56
Blé tendre	232,85
Colza	163,49
Divers	7,71
Estives et landes	0,69
Fourrage	148,89

Gel (surfaces gelées sans production)	179,85
Maïs grain et ensilage	29,51
Orge	92,51
Prairies permanentes	160,46
Prairies temporaires	197,60
Protéagineux	23,42
Tournesol	58,07
Saint-Hilaire-de-Court	**673,05**
Autres céréales	61,00
Autres oléagineux	16,80
Blé tendre	187,90
Colza	20,07
Divers	3,72
Fourrage	44,80
Gel (surfaces gelées sans production)	123,42
Maïs grain et ensilage	6,50
Orge	18,63
Prairies permanentes	162,73
Prairies temporaires	21,59
Protéagineux	5,90
Saint-Laurent	**633,72**
Autres céréales	48,13
Autres oléagineux	10,62
Blé tendre	201,84
Colza	54,60
Divers	3,16
Gel (surfaces gelées sans production)	68,99
Maïs grain et ensilage	41,97
Orge	8,32
Prairies permanentes	128,93
Prairies temporaires	3,30
Tournesol	63,86
Saint-Outrille	**883,98**
Autres céréales	29,47
Autres cultures industrielles	8,16
Blé tendre	310,48
Colza	235,48
Divers	6,32
Gel (surfaces gelées sans production)	49,75
Légumes ou fleurs	10,72
Maïs grain et ensilage	40,96
Orge	121,52
Prairies permanentes	21,06
Protéagineux	10,92
Tournesol	39,14
Thénioux	**590,28**
Autres céréales	65,49
Autres oléagineux	9,17
Blé tendre	105,75
Colza	55,84
Divers	4,14
Fourrage	24,42
Gel (surfaces gelées sans production)	20,09
Maïs grain et ensilage	56,58
Orge	110,83
Prairies permanentes	109,48
Prairies temporaires	17,89
Tournesol	10,60
Vierzon	**1011,22**
Autres céréales	77,54
Blé tendre	46,40
Colza	41,44
Divers	5,36
Fourrage	11,57
Gel (surfaces gelées sans production)	46,44
Maïs grain et ensilage	84,27

Orge	52,46
Prairies permanentes	501,15
Prairies temporaires	136,79
Protéagineux	7,81
Vignoux-sur-Barangeon	**599,16**
Autres céréales	67,40
Autres oléagineux	3,49
Blé tendre	46,72
Colza	15,03
Divers	1,78
Fourrage	42,96
Gel (surfaces gelées sans production)	38,18
Maïs grain et ensilage	27,72
Orge	49,06
Prairies permanentes	252,56
Prairies temporaires	46,60
Protéagineux	0,00
Tournesol	7,66
Vouzeron	**176,27**
Prairies permanentes	176,27

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.

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.

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

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

Par ailleurs, les communes de la CCVSB 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).

CARTE + INAO (PORTER À CONNAISSANCE : LISTE + NOMBRE DES EXPLOITAITONS REPONDANT AU SIQO)

IV.5.7. Synthèse sur les exploitations agricoles

2010

- 232 exploitants ;
- 2 876 îlots PAC ;
- 18 964 ha déclarés ;
- Une surface moyenne de 6,61 ha par îlot ;
- 49% des surfaces déclarées à la PAC en 2010 appartiennent à des exploitations familiales ;
- Les surfaces exploitées sur le territoire intercommunal représentent 73% des surfaces totales (18 964 ha exploités sur les 26 073 ha exploités au total par les agriculteurs), ceci engendre des déplacements peu importants.

2018

- 214 exploitants (-14 exploitants par rapport à 2010) ;
- 4592 îlots PAC (+ 1716 îlots par rapport à 2010) ;
- 18 482 ha déclarés (- 482 ha par rapport à 2010) ;
- Une surface moyenne de 4 ha par îlot (-2.6 ha par rapport à 2010, dû aux nouvelles déclarations PAC) ;
- Un modèle familial qui se réduit, 40% des surfaces déclarées à la PAC en 2018 appartiennent à des exploitations familiales (-9 points par rapport à 2010) ;
- Les surfaces exploitées sur le territoire intercommunal représentent 56% des surfaces totales, en baisse par rapport à 2010 (18 482 ha exploités sur les 33 049 ha exploités au total par les agriculteurs).

IV.6. L'EXPLOITATION FORESTIERE

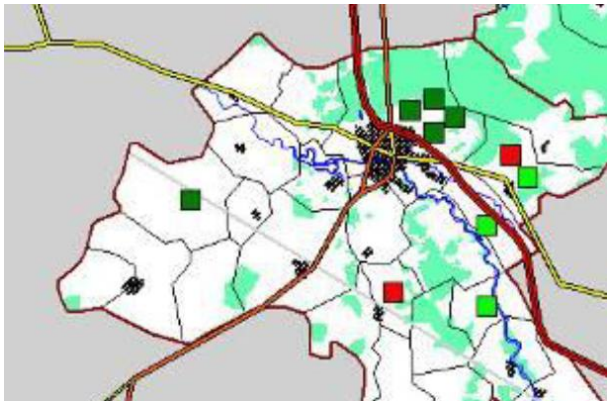
Source : Charte forestière de territoire, Pays Vierzon et Sancerre Sologne 2009, ONF.

Avec un taux de boisement de 24%, le département du Cher comptait en 2009, 39 entreprises d'exploitation du bois, pour le bois d'œuvre, d'industrie et d'énergie. Le territoire est composé en grande majorité par des forêts privées, les forêts domaniales ne représentant que 10% du territoire.

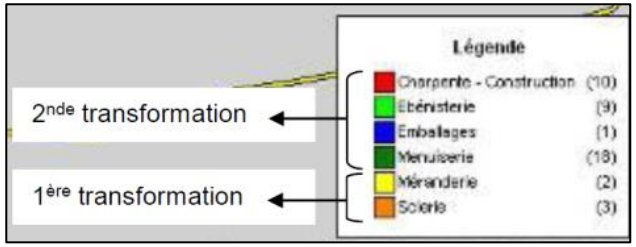
La forêt domaniale de Vierzon recouvre près de 2000 ha, soit 27% de la superficie communale, elle est gérée par l'ONF qui y mène également des projets touristiques (sentiers accessibles à tous, sorties guidées, etc.) La forêt domaniale est constituée essentiellement de feuillus (chênes, bouleaux, hêtres)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

La forêt domaniale de Vouzeron recouvre près de 2230 ha. Gérée elle aussi par l'ONF qui y mène également des projets touristiques (sentiers, sorties guidées, etc).

Le territoire présente d'autres massifs forestiers disséminés (forêt de Longchamp à Massay, Bois d'Hableau à Graçay, Bois de Bellefiole à St Hilaire de Court, etc).



Entreprises du bois sur le territoire (Source : Arbocentre 2005).



IV.7. SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS / OPPORTUNITES	CONTRAINTES / MENACES
• Une volonté générale de poursuivre le maintien de l'activité agricole, avec des points forts identifiés (technologie, recherche, agronomie…). • Un changement de pratiques agricoles avec l'émergence d'exploitations estampillées agriculture biologique. • 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.

>> Prendre en compte les règlementations relatives aux périmètres sanitaires.

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

>> Développer l'agrotourisme et le tourisme rural.

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

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 communes de Vierzon Sologne Berry dispose d'une école.

Vierzon totalise 8 écoles maternelles, 13 écoles élémentaires et 3 groupes scolaires publics, auxquels il faut ajouter 2 écoles privées.

Plusieurs écoles ont choisi de maintenir des activités périscolaires : Genouilly, Saint-Hilaire-de-Court, Massay, Thénioux, Vignoux-sur-Barangeon et Vouzeron.

Enseignement secondaire

On recense 4 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 2020, une école de développement informatique ALGOSUP s'est implantée au Parc technologique de Sologne de Vierzon.

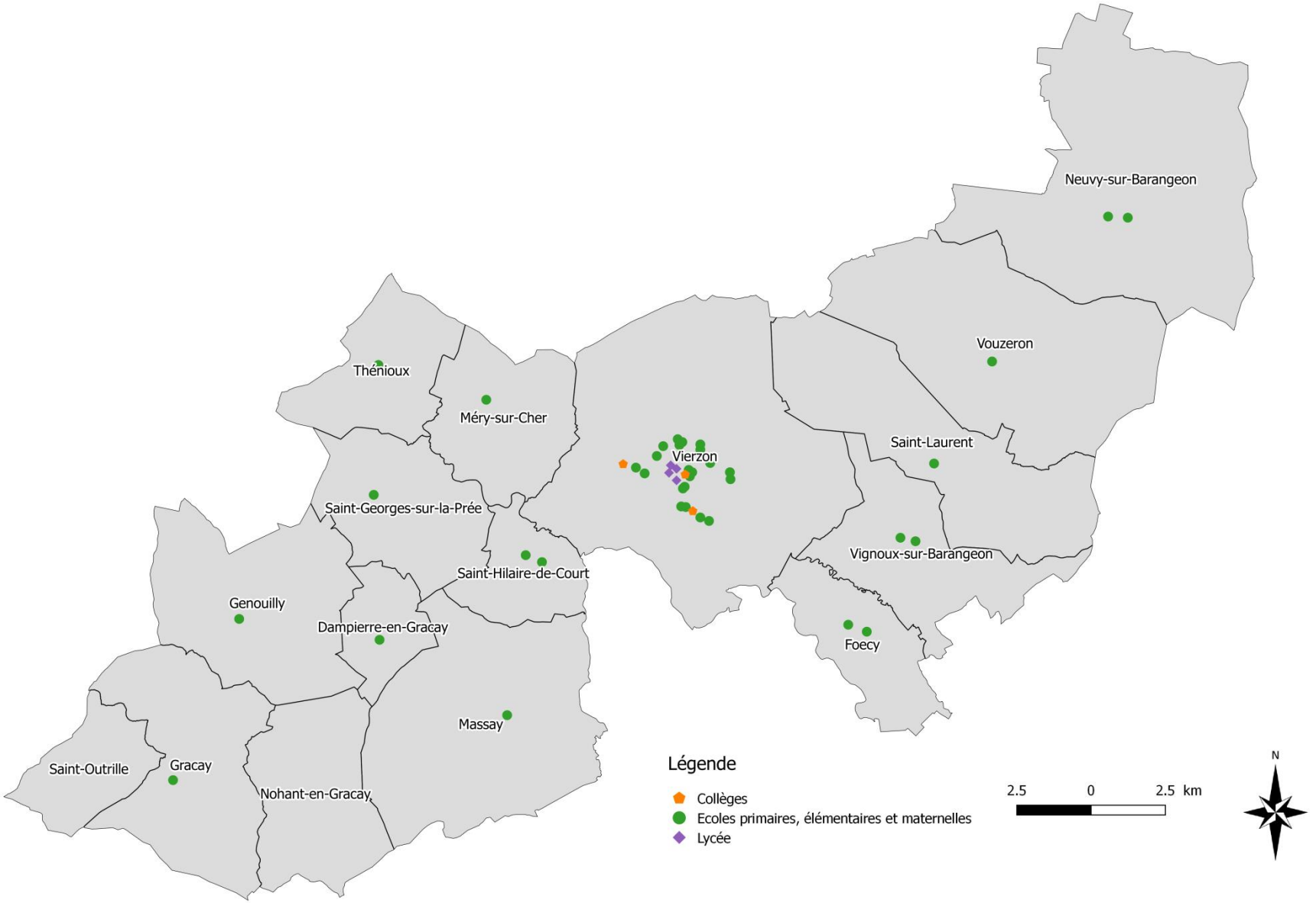


Ecole de Saint-Georges-sur-la-Prée



Ecole de Thénioux

Carte des équipements scolaires sur la CC Vierzon-Sologne-Berry



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 Thénioux.
- **Maison d'Assistantes Maternelles** « Les Petits Marcassins » à Neuvy-sur-Barangeon

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 notamment en 2021 : **20 médecins généralistes, 1 gynécologues et 1 cardiologue** (source : ARS du Centre). Sur l'ensemble de l'intercommunalité, les communes de Genouilly, Graçay, Foëcy, Massay, Neuvy-sur-Barangeon et Vignoux-sur-Barangeon accueillent chacune un à deux médecins généralistes.

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 7 EHPAD dont 4 localisés à Vierzon, 1 à Graçay ; 1 à Massay et 1 à Neuvy-sur-Barangeon.

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

- 3 établissements d'accueil Jeunes Enfants (2 à Vierzon et 1 à Genouilly) ;
- 3 établissements d'accueil d'enfants handicapés dont 2 à Vierzon et 1 IME à Neuvy-sur-Barangeon ;
- 5 établissements d'accueil d'adultes handicapés à Vierzon ;
- Un Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) à Mehun sur Yèvre, avec une antenne à Massay ;
- La Résidence Séniors - Domaine de Croix en Sologne à Neuvy-sur-Barangeon.

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

Il existe également un service polyvalent d'aide et de soins à domicile (SPASAD) pour les personnes vivant à Vierzon.

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

Les équipements culturels et de loisirs

Vierzon présente un nombre important d'équipements structurants 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 m^2 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, à Neuvy-sur-Barangeon, Vouzeron 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 disposent 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 Estivales 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)



Bibliothèque de Vouzeron

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 multisports – Plateau sportif – Terrain de bi-cross
- Saint Hilaire : Complexe sportif
- Saint-Laurent : Base de loisirs comprenant un parcours de santé, une aire de jeux, un verger conservateur et un sentier de promenade
- Thénioux : 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)



Aire de jeux de la commune de Saint-Laurent

V.4. SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS / OPPORTUNITES	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.	• Une tendance à la disparition des services publics au sein de communes rurales. • Une densité médicale faible, offre quasi-intégrale à Vierzon.

Enjeux

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

>> Renforcer l'offre médicale en cohérence avec les évolutions démographiques à venir.

>> Développer des coopérations et mutualisations entre les communes pour favoriser une meilleure couverture du territoire.

>> 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 fusionnement 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.

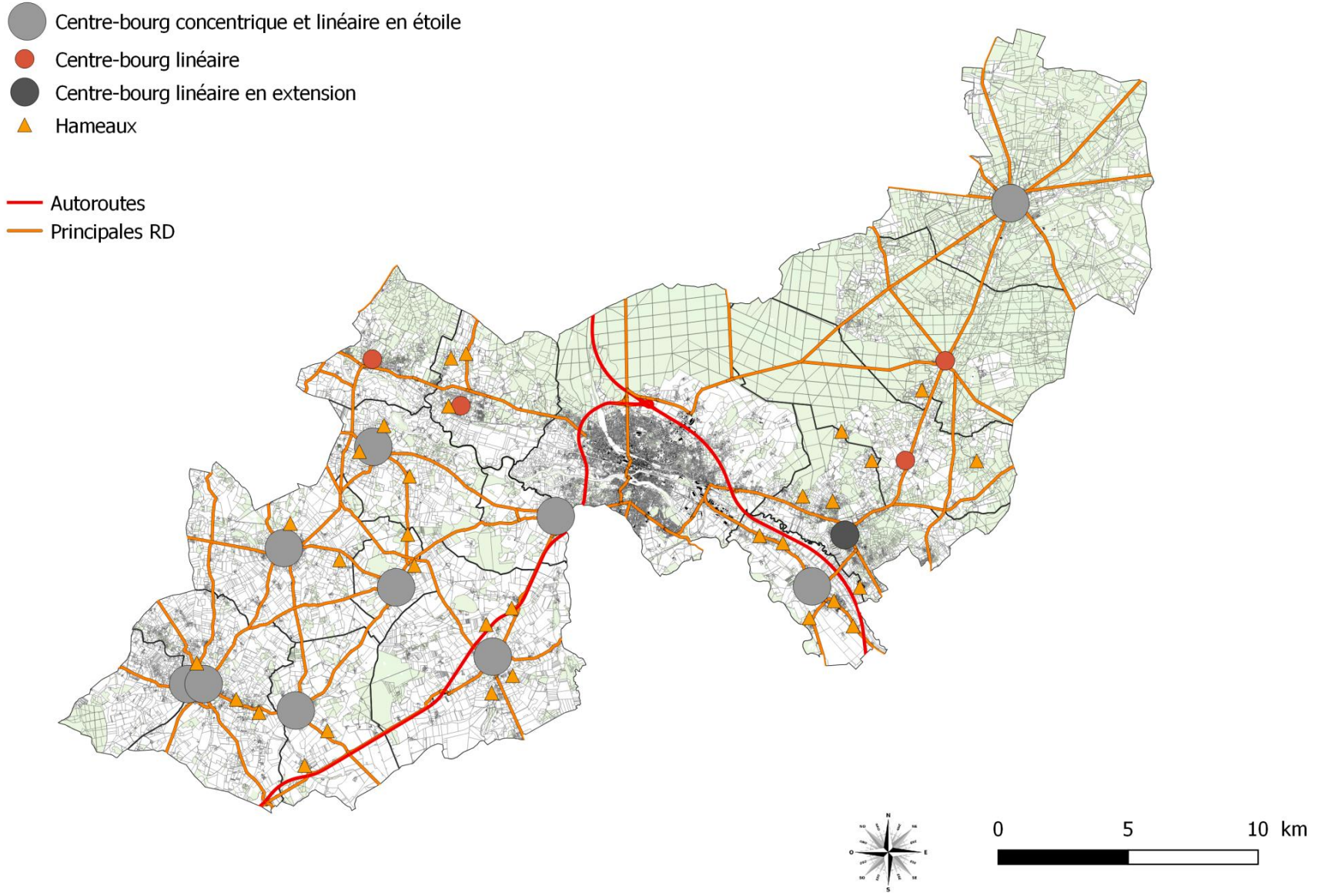
- Les communes formant le reste de l'intercommunalité sont des **centre-bourgs**, c'est-à-dire des entités urbaines organisées autour d'un noyau traditionnel, d'une taille se situant entre la ville et le village.
  La majorité des centre-bourgs de la CC dispose d'équipements, de services et commerces 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 Thénioux, Graçay, Méry-sur-Cher, Saint-Laurent etc..). On différencie trois sortes de centres-bourgs sur le territoire : les centres-bourgs concentriques, les centres-bourgs linéaires et les centres-bourgs en étoile.

- **Les hameaux** sont des petits groupes d'habitations (une vingtaine de constructions), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct 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 Thénioux par exemple. Cette forme résulte d'un développement urbain peu maîtrisé.

La majorité de la population vit désormais en zone urbaine. L'aménagement des territoires entre en interaction forte avec la santé des populations. En effet, l'état de santé d'une population ne dépend pas seulement de la qualité du système de santé qui lui est proposé, mais d'abord et avant tout de ses conditions de vie ainsi que de déterminants sociaux, environnementaux et économiques. Il est donc nécessaire aujourd'hui d'intégrer toutes les composantes du développement durable et tout particulièrement de la santé et de la qualité de vie des habitants et des usagers dans la mise en œuvre de l'aménagement du territoire. Il s'agit de l'enjeu d'un urbanisme favorable à la santé.

Organisation territoriale



Structure et forme des centres-bourgs

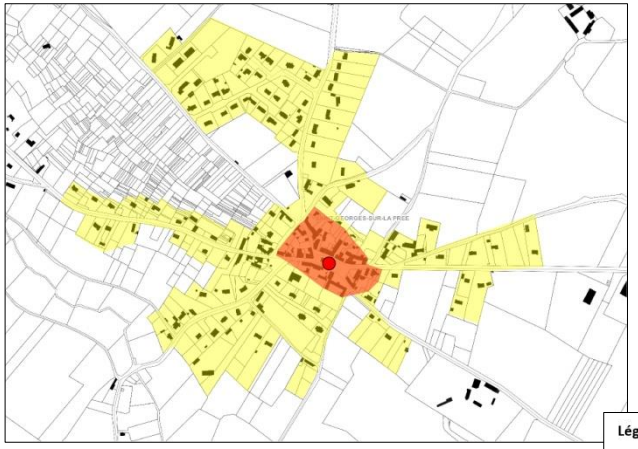
Sur le territoire intercommunal, il existe des différents types d'organisation urbaine de centre bourg :

- 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.

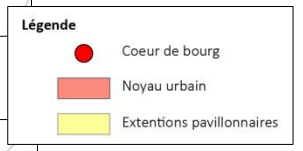
- Développement à partir d'un ou deux centres et extension le long des voies : développement linéaire en étoile
  - Plusieurs noyaux représentant pour chacun d'entre eux une centralité. Entités anciennes pouvant représenter plusieurs bourgs.
  - Bourg distendu mois densifié qu'un bourg concentrique.
  - 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.

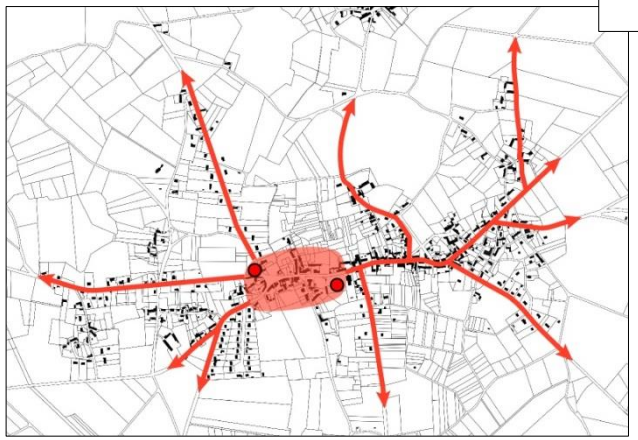
On retrouve ce type d'organisation urbaine dans les communes de Foëcy et Genouilly.





Saint-Outrille



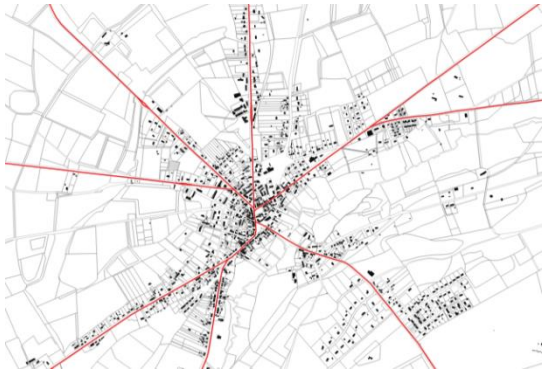




Genouilly

- Développement en étoile à partir d'un centre historique et extension le long des voies
    - Un noyau représentant une centralité, entité ancienne
    - Bourg distendu moins densifié qu'un bourg concentrique
    - Urbanisation ancienne sur les abords avec des constructions de type R+1 ou R+1+c
    - développement linéaire le long des voies de communication, formation en étoile à partir du centre

On retrouve ce type d'organisation urbaine sur la commune de Neuvy-sur-Barangeon.

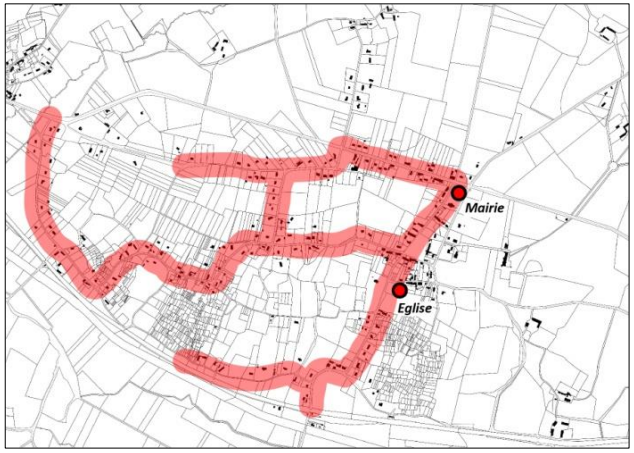


Neuvy-sur-Barangeon



- Développement linéaire le long des voies de communication : « les villages rues"
    - 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, Saint-Laurent, Vignoux-sur-Barangeon, Vouzeron et Thénioux.





Méry-sur-Cher



Thénioux

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


Genouilly



- 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


Saint-



- Sous forme de construction individuelle en extension de bourg

  Exemple à Vignoux-sur-Barangeon

  - Tissu urbain lâche et peu structuré
  - Recul important des constructions par rapport à la voie
  - Ambiance d'un développement diffus





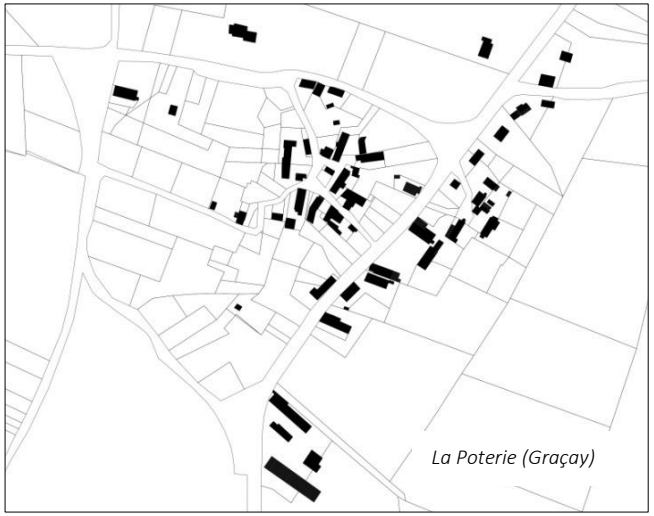
Extension de bourg – Vignoux-sur-Barangeon

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



La Poterie (Graçay)

On y trouve parfois de belles opérations de réhabilitation.



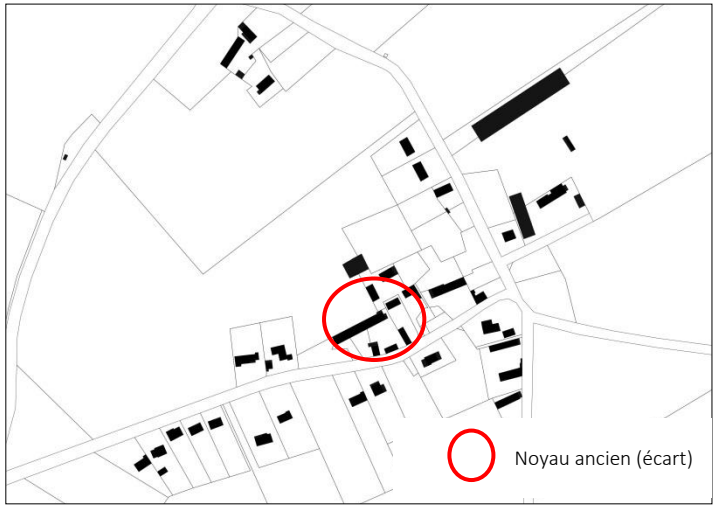
Structure et formes des hameaux récents

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

Les hameaux récents se caractérisent par :

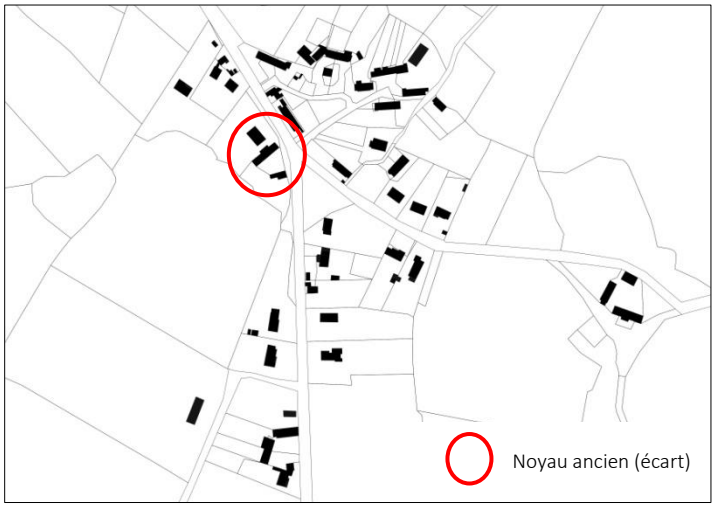
- habitat pavillonnaire récent développé à partir d'un écart (ancienne ferme) au sein de l'espace rural
- une structure urbaine assez lâche, des constructions isolées sur la parcelle en rupture avec l'organisation des ilots anciens : retrait de l'implantation par rapport à la voie, peu ou pas de mitoyenneté
- 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 maitrise 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)



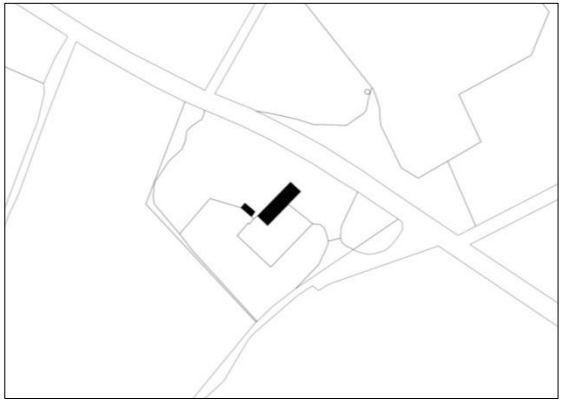
Structure et forme des écarts

Constructions anciennes isolées

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

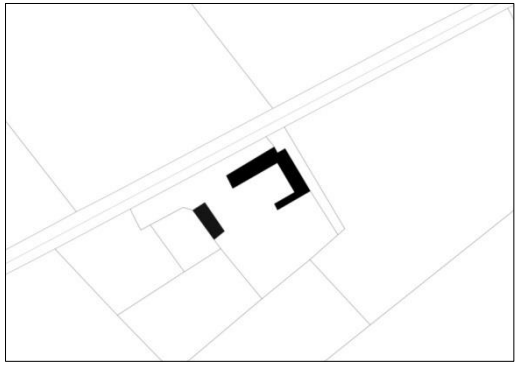
Les écarts présents sur le territoire correspondent pour la plupart à des anciens corps de fermes (type longère), réhabilités en habitation. Certains de ces bâtiments sont en état d'abandon.

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



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





Le Riflard à Genouilly



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.



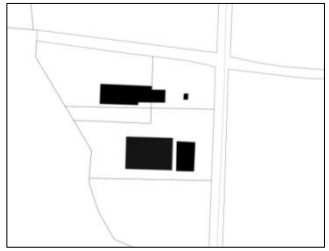
Construction récente isolée à Thénioux

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.



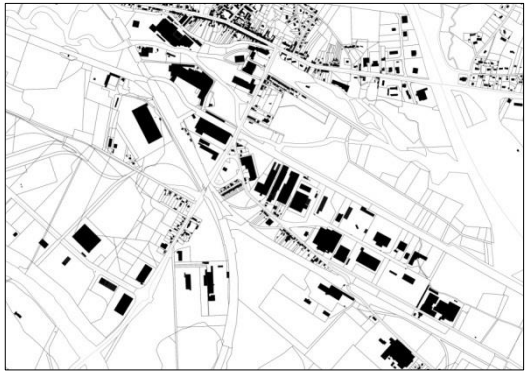


Les zones d'activités

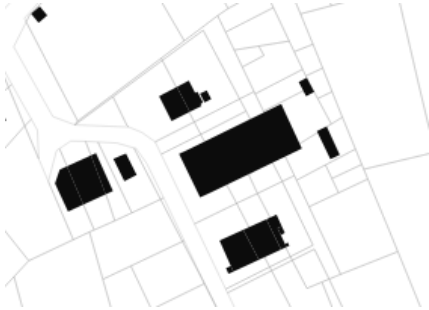
Exemple Vierzon Sud – ZA des Forges

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.





Exemple Vignoux-sur-Barangeon - ZA la Landette







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.





Exemple à Vouzeron (La Triboulette)





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 m^2

- Hauteur R+c à R+1+c
- Réseau viaire orthogonal, séparation marquée entre espace public et espace privatif
- Maisons individuelles ou mitoyennes
- Jardins privatifs
- 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
- Jardinet 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 m^2

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



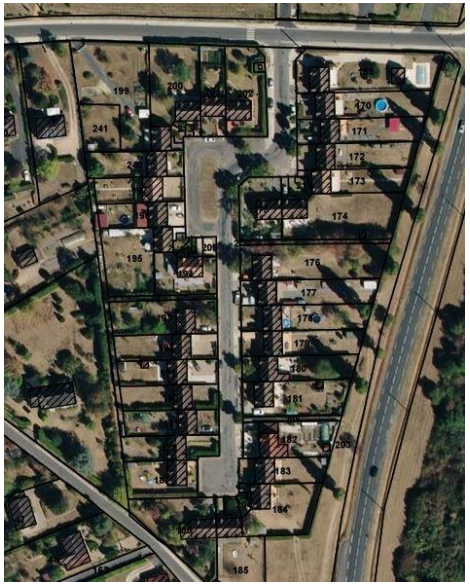


Exemple : Vierzon

Densité brute : 15 logements / hectare

34 logements – 22100 m^2

- 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 : Thénioux

Densité brute : 11 logements / hectare

8 logements – 7180 m^2

- 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 : Neuvy-sur-Barangeon

Densité moyenne : 12 logements / hectare

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



Exemple : Saint-Georges-sur-la-Prée

Densité brute : 8 logements / hectare

12 logements – 15800 m^2

- 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. SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS / OPPORTUNITES	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.

Enjeux

>> Définir des formes urbaines qui s'inscrivent dans le tissu existant tout en limitant la consommation d'espace.

>> Permettre une évolution et une densification des tissus individuels contemporains.

>> Veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités.

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

VII. ARCHITECTURE

VII.1. LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES LOCALES

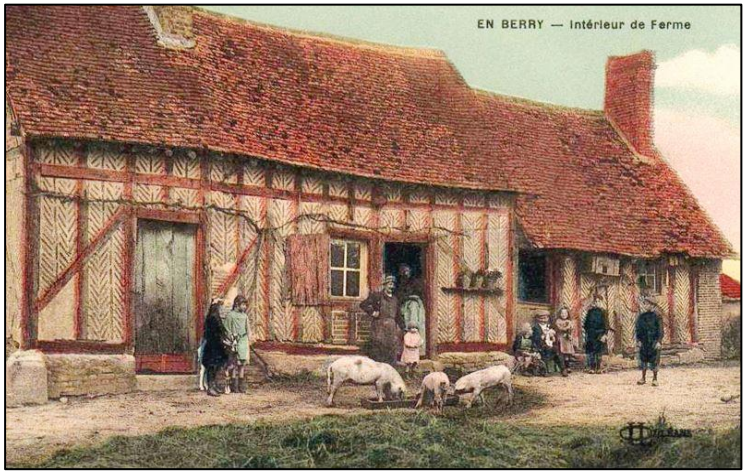
Le bâti rural traditionnel

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 ponctuaient 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 locaturiers, vivant dans les hameaux à proximité. L'habitation des locaturiers 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 remplacée la chaux (C. Lassure).

Ce type d'habitation traditionnelle rurale est typique de la région berrichonne et de la Sologne du XIX^{ème} siècle. On retrouve des traces de cette architecture aujourd'hui de par la réhabilitation de ces bâtisses mais également par des rappels architecturaux dans certaines maisons contemporaines. On retrouve des encadrements en briques des ouvertures, une toiture à forte pente en petites tuiles (origine) ou ardoises (renouvellement). La transition entre la Sologne et la région Berrichonne est particulièrement sensible. Si les bâtis traditionnels sont la plupart du temps construits sur le modèle solognot, ils empruntent parfois aux deux influences au sein d'un même bâti.



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...).



Maisons de bourg à Genouilly

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

Maison de bourg à Dampierre-en-Graçay

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





Maison de bourg à Vouzeron

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

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

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





Différents alignements à la voie à Saint-Outrille

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



Extensions pavillonnaires à Vierzon



Construction bois et toiture végétalisée à Thénioux

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.



Exploitation agricole à Saint-Laurent

Le bâti d'activité économique

Les bâtiments qui accueillent des activités commerciales et industrielles ont des formes assez géométriques (toit plat ou a 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.



Activité économique à Foëcy

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).

Quelques exemples d'aménagements ou de constructions peu qualitatives

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





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





VII.2. SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS / OPPORTUNITES	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

>> Mettre en valeur l'architecture traditionnelle rurale.

>> Concilier valorisation du patrimoine et évolution du tissu urbain.

>> Engager une réflexion sur les formes urbaines à développer sur le territoire.

>> Améliorer la qualité des nouveaux quartiers d'habitation en portant une attention particulière à leur intégration paysagère.

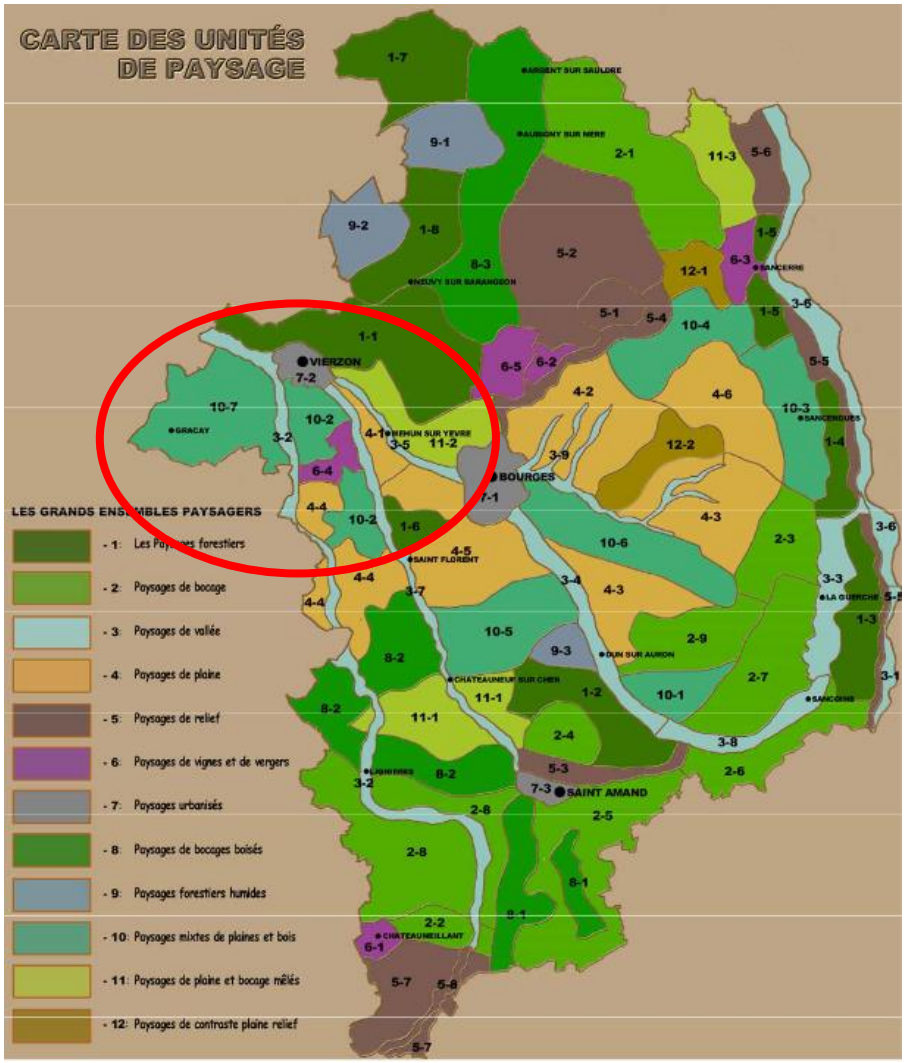
VIII. DIAGNOSTIC PAYSAGER

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.

L'Atlas du paysage du Cher classe les paysages de la CC en différentes unités :

- Paysages forestiers ;
- Paysages de bocages boisés ;
- Paysages mixtes de plaines et bois ;
- Paysages de vallée ;
- Paysages urbanisés.



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 passent 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 permet 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. »

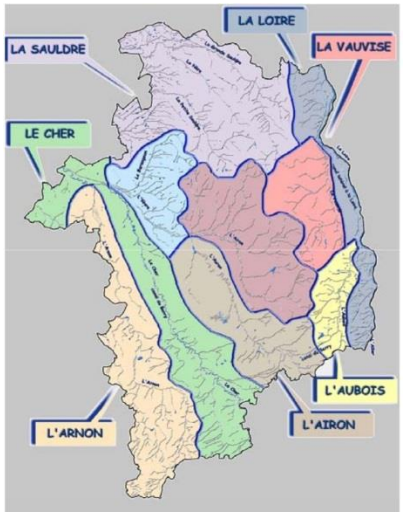
La topographie de ces vallées a eu un rôle important historiquement dans l'installation humaine, les fleuves et rivières représentant des voies de communication importantes. A l'échelle nationale, les grandes agglomérations se sont construites autour d'un passage hydrographique important. A l'échelle 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 pâturages 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 enchainement de clos : clos bâtis, clos arborés, clos de peupleraies, … .

Foëcy fait partie d'une de ces séquences bâties caractérisant ce type de vallée. Son bourg domine la rive gauche de l'Yèvre. S'enchaine 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 pairies 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 : Thénioux, 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 Thénioux, 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 Thénioux, 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 Thénioux.

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.

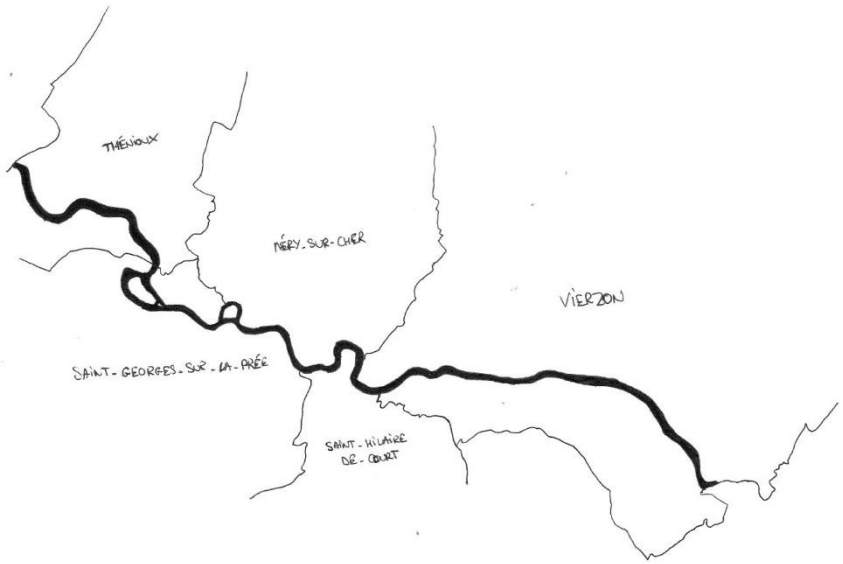


Le Cher à Vierzon



Le canal de Berry à Thénioux





Les méandres de la vallée du Cher

Enjeux du paysage selon l'Atlas du paysage :

- Mise en valeur du milieu naturel ;
- Equilibre entre espaces anthropisés et milieux naturels ;
- Développer des activités autour de ce milieu (promenades, vélo, visites des monuments patrimoniaux).
- Forêt domaniale de Vouzeron

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 : Thénioux, Méry-sur-Cher, Vierzon, Vouzeron, Genouilly, Saint-Outrille, Vignoux-sur-Barangeon, Saint-Laurent et Neuvy-sur-Barangeon

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 : Thénioux 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).



Forêt domaniale de Vouzeron

VIII.1.4. Les paysages mixtes de bocages boisés

Les paysages de bocages boisés correspondent à des paysages divers, alternant entre un sol occupé par la forêt puis par des parcelles/prairies quadrillées par la présence importante de haies. Les bois et les forêts occupent une proportion importante de ces paysages. Ces paysages ne sont pas prédominants sur le territoire des quatre communes mais l'on en retrouve ponctuellement sur la commune de Neuvy-sur-Barangeon (extrémité Est notamment).

Ces espaces sont occupés par la sylviculture, à l'image de la Communauté de Communes mais aussi du Cher, et par l'élevage.

Les îlots bocagers sont fragiles et disparaissent par endroit : enfrichements, abandon d'entretien, sénescence des strates arborées des haies, etc. Ils ne sont pas prédominants sur le territoire d'étude mais constituent pour autant une trame végétale contribuant à la diversité du paysage.

Les paysages sont fluides et intimes, tantôt ouverts (prairies) puis fermés (boisements). Les forêts et haies sont essentiellement composées de feuillus.

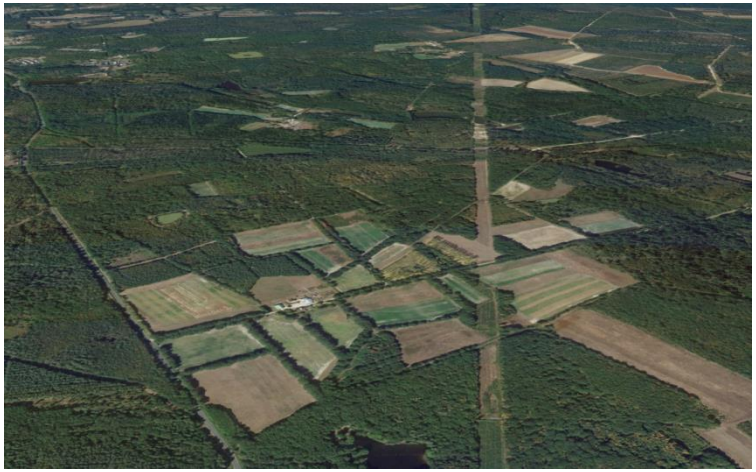
Communes concernées : Neuvy-sur-Barangeon

Enjeux du paysage selon l'Atlas du paysage :

- La préservation des îlots bocagers (commune de Neuvy-sur-Barangeon peu concernée) ;
- L'intégration des nouvelles formes bâties ;
- La préservation des voûtes vertes au-dessus de certaines départementales.



Paysage de bocage boisé à Neuvy-sur-Barangeon (D944)



Paysage de bocage boisé à Neuvy-sur-Barangeon (D944)

VIII.1.5. 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 vois de communications et le long des vallées. Celles-ci ont accueilli 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.

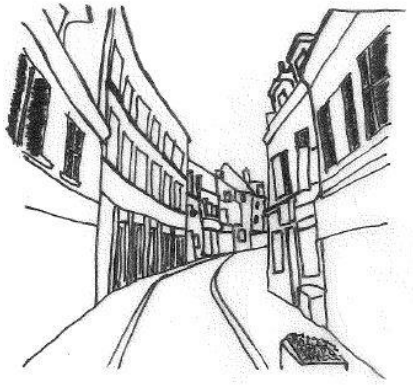
En terme d'hydrographie, les cours d'eau de l'Arnon, de l'Yèvre et du Cher s'assemblent en amont, au sud-est de Vierzon et traversent en un seul bras la ville.

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.

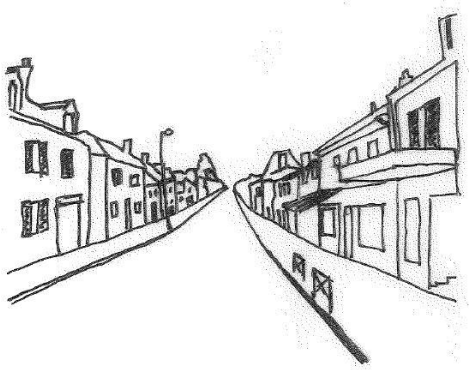
La trame bâtie témoigne en revanche d'une dissymétrie entre le nord de la ville et le sud. Le nord du Cher accueille les quartiers centraux d'habitat dense et continu. La rive sud concentre plus spécifiquement des habitats individuels et plus étalés.

Le paysage urbain se caractérise par un développement sur une plaine alluviale. La croissance de Vierzon a été fondée sur les forges dès le XVIIIe siècle, puis sur l'industrie métallurgique et la porcelaine au XIXe 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 ambigüe 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 selon l'Atlas du paysage :

- L'étalement urbain peu maîtrisé ;
- L'intégration des entrées de ville ;
- La 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 Thénioux

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 2012[4], les surfaces agricoles représentent 23 941 hectares environ.

Localisées 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 intéressant 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 entrainant 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 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 représentent environ 4 965 hectares sur l'intercommunalité. Celles-ci sont davantage présentes au nord et nord-est du territoire, notamment sur les communes de Vierzon, Méry-sur-Cher, Vignoux-sur-Barangeon, Saint-Laurent. 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.

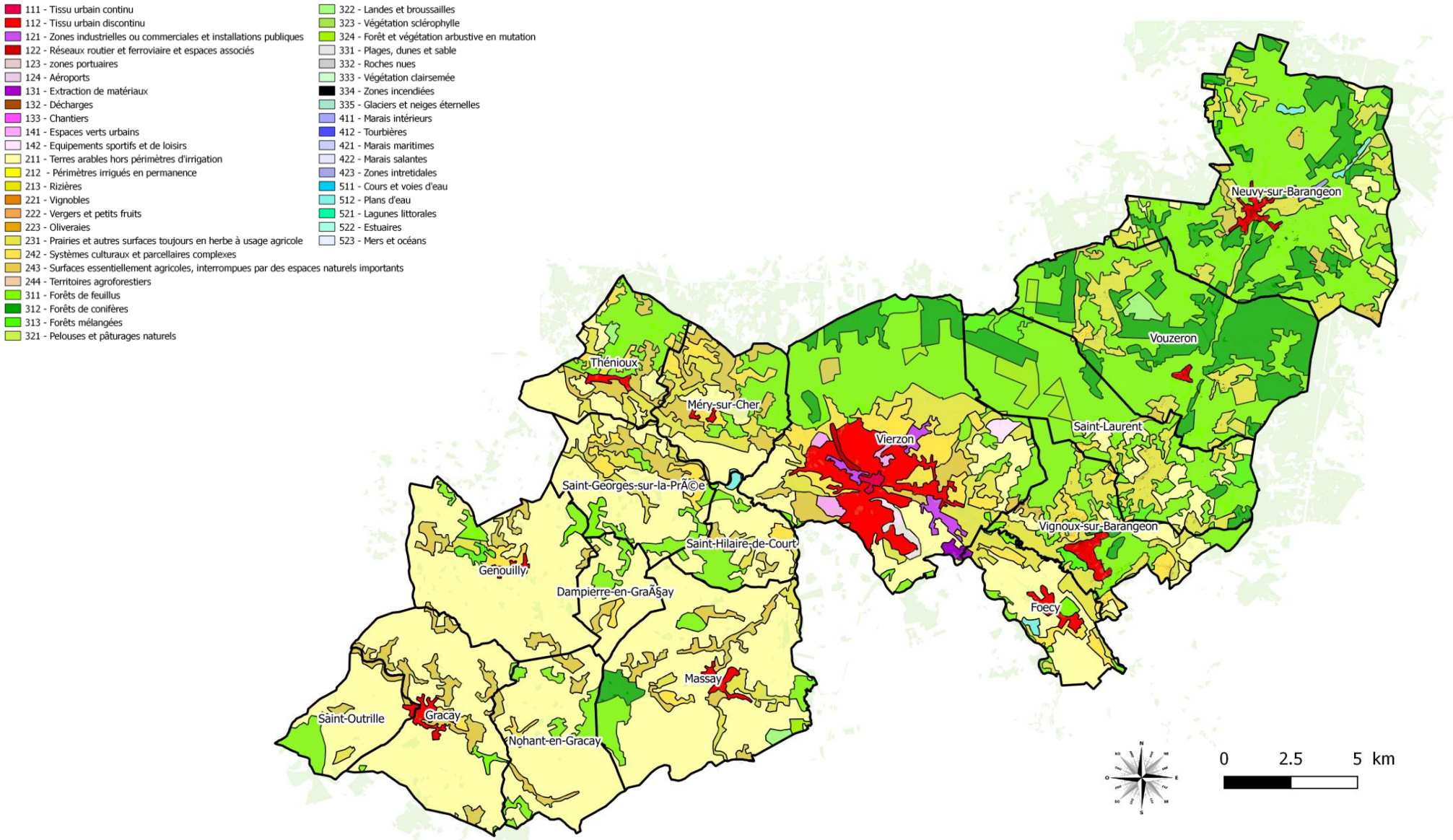


Exemple de haies bocagères sur le territoire de l'intercommunalité



Exemple de haies bocagères à Neuvy-sur-Barangeon

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
- La forêt domaniale de Vouzeron
- Le Bois de Bellefiole
- La forêt de Longchamp
- Le bois de Saint-Outrille
- La forêt de Neuvy-sur-Barangeon

De manière générale, la présence de boisement est importante, avec une prédominance au nord de Vierzon à Neuvy-sur-Barangeon. De Vierzon à Neuvy-sur-Barangeon et sur les communes de Thénioux, Méry-sur-Cher et Saint-Georges-sur-la-Prée les boisements forment un réseau continu.

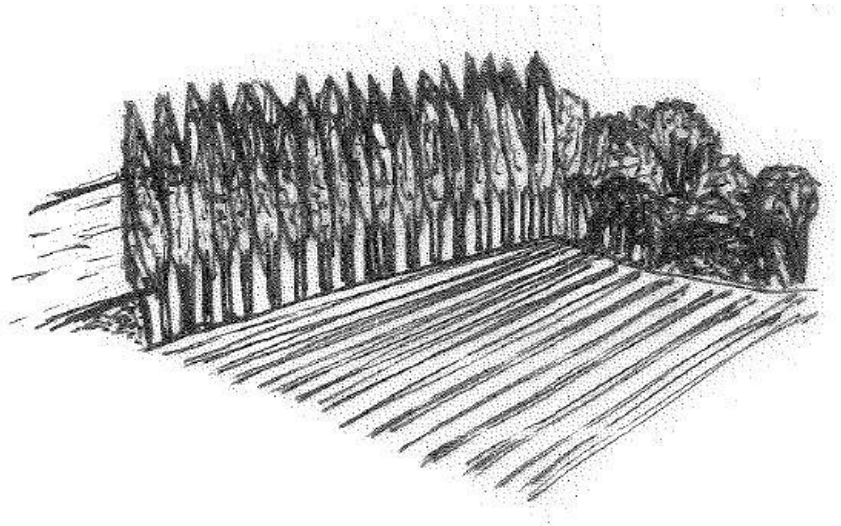
L'implantation des forêts et boisements se fait principalement sur les hauteurs ou dans les vallées escarpées, notamment au sud du Cher. Ces éléments du paysage apportent des couleurs foncées et ferment le paysage. Les boisements linéaires accompagnent les ruisseaux occultant visuellement l'eau.

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.

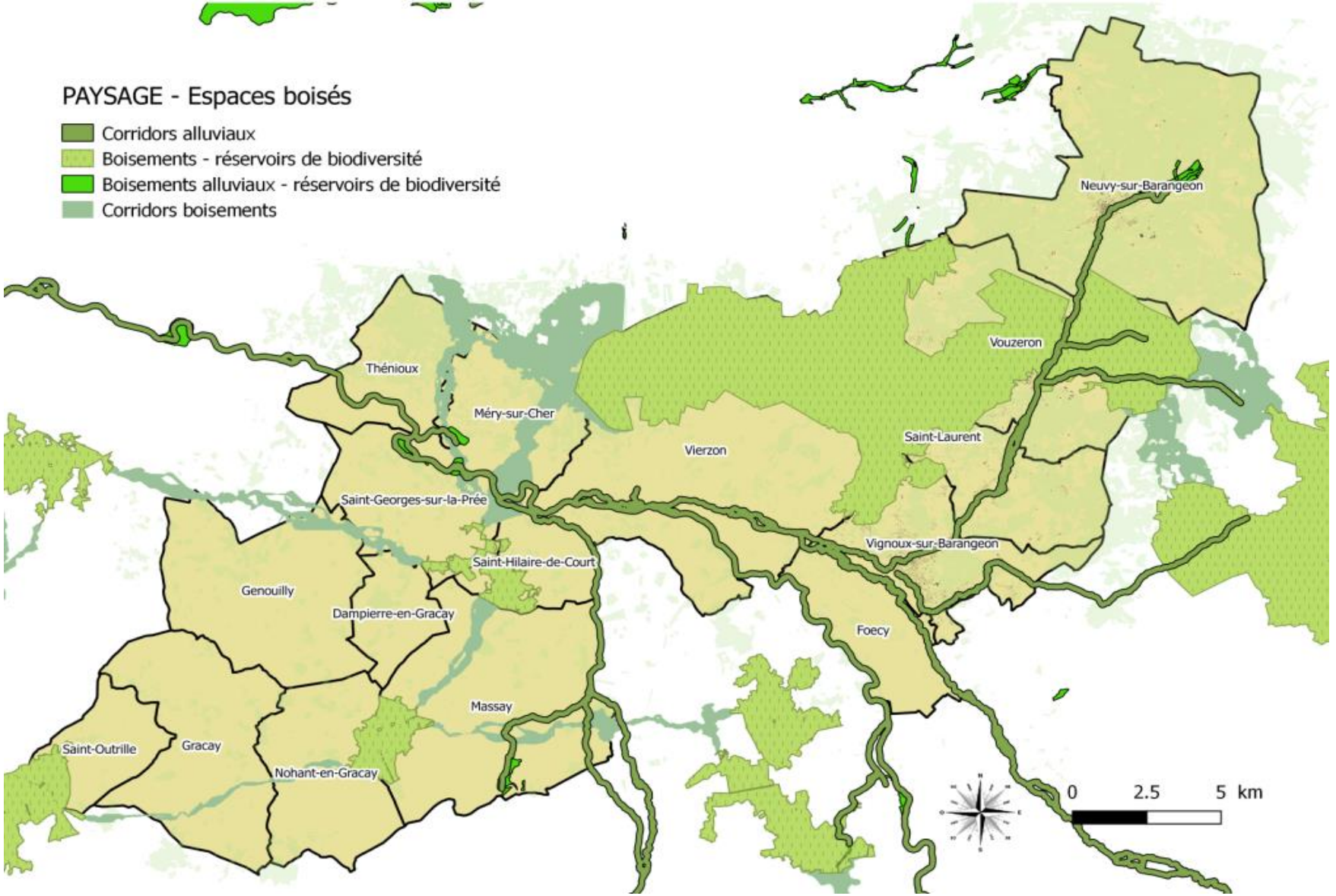
Les peupleraies

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, dégageant 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 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 Fouzon traverse le territoire au sud, passant par Graçay et Nohant en Graçay.

Le Barangeon, marqueur identitaire du nord-est de la CC, est un affluent de l'Yèvre prenant sa source à Méry-ès-Bois.

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



Vallée du Fouzon 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.

Les mares et étangs

Enfin, une multitude de mares et étangs sont présents notamment au nord-est de la CC. 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.



Ponctuation d'étangs à Neuvy-sur-Barangeon

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 impacte 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 impactants.



Autoroute A20 à Nohant-en-Graçay



D30, peu impactante, à Saint-Laurent

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 présentent 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.



Sablières de la Perche à Thénioux



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



Entrée Nord du bourg de Vouzeron

VIII.3. SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS / OPPORTUNITES	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. • Des franges urbaines parfois peu qualitatives, et notamment les entrées de ville.

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.

>> Préserver les éléments paysagers et respirations vertes.

>> Prendre en compte la présence des forêts domaniales dans l'aménagement du territoire intercommunal.

>> Requalifier certaines franges urbaines en entrée de ville afin d'intégrer davantage les constructions dans l'environnement.

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 cœurs 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 du 24 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 ».***

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 définit l'artificialisation comme ***« l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».***

IX.1.1. Méthodologie de l'analyse

Cette étude repose sur l'analyse des différences observées entre les photographies aériennes des années 2010 et 2020, disponibles auprès de l'IGN. Elle s'appuie dans un second temps sur la liste des permis de construire de 2010 à début 2021, fournis par la communauté de communes, ainsi que sur les données cadastrales.

Exemple d'analyse de la consommation foncière par comparaison de photographies aériennes sur la commune de Vierzon (2010/2020)





L'analyse a été menée d'un point de vue global sur l'ensemble des 16 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 2010-2020 sont consultables **à l'annexe du diagnostic.**

IX.1.2. La consommation totale et par vocation

Entre 2010 et début 2021, **environ 137 hectares** ont été consommés sur le territoire de Vierzon-Sologne-Berry, pour les vocations habitat / activités / équipement, soit une moyenne de **12,4 ha par an.**

L'habitat et l'économie sont les deux principaux postes de consommation d'espace avec respectivement **61% et 30%** des espaces consommés. Les équipements ont consommé une bien moindre part de terres, avec 8% de l'espace consommé.

Les trois postes consommateurs d'espace :

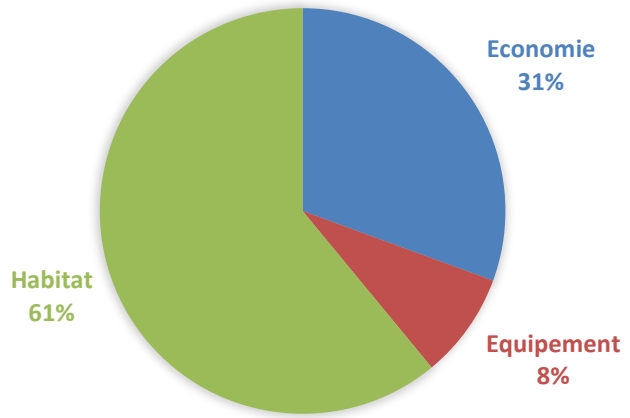
- **habitat = 83,5 ha**
- **activités économiques = 41,9 ha**
- **équipements = 11,5 ha**

Avec 65,9 ha, Vierzon est la commune ayant consommé le plus d'espace, confirmant son profil de pôle urbain. Une seule autre commune dépasse le seuil des 10 ha : Vignoux-sur-Barangeon (16,5 ha). Elle est suivie par les communes de Foëcy (9,2 ha), Massay (7,6 ha) et Vouzeron (5,8 ha) et Mery-sur-Cher (5,6 ha). Les autres communes ne dépassent pas le seuil de 5 ha. Deux communes ne dépassent pas le seuil des 1 ha : Saint-Outrille et Saint-Hilaire-de-Court.

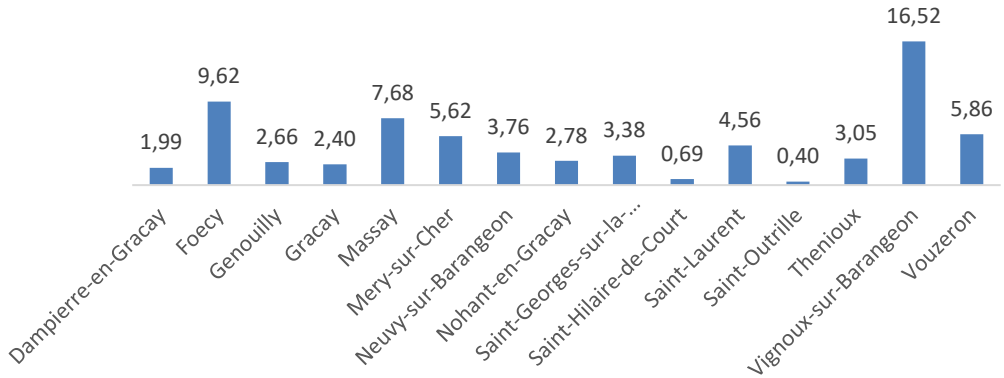
Consommation d'espaces sur 11 ans par commune

Commune	ha	Part
Dampierre-en-Graçay	1,99	1%
Foëcy	9,62	7%
Genouilly	2,66	2%
Graçay	2,40	2%
Massay	7,68	6%
Mery-sur-Cher	5,62	4%
Neuvy-sur-Barangeon	3,76	3%
Nohant-en-Graçay	2,78	2%
Saint-Georges-sur-la-Prée	3,38	2%
Saint-Hilaire-de-Court	0,69	1%
Saint-Laurent	4,56	3%
Saint-Outrille	0,40	0%
Thénioux	3,05	2%
Vierzon	65,94	48%
Vignoux-sur-Barangeon	16,52	12%
Vouzeron	5,86	4%
Total	**136,92**	**100%**

Consommation d'espaces sur 11 ans par vocation



Consommation d'espaces totale par commune sur 11 ans hors Vierzon (en ha)



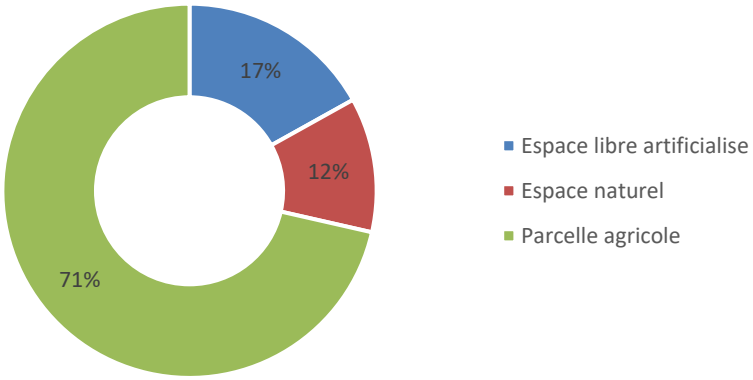
IX.1.3. Les typologies des espaces consommés

Plus des 2/3 des espaces consommés (**71%**) entre 2010 et 2021 étaient des espaces agricoles (97,8 hectares). Les espaces libres artificialisés représentent quant à eux **17%** (23,1 hectares) de la surface totale consommée. Enfin, **12%** (15,9 hectares) des surfaces étaient naturelles 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 11 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 **56 nouvelles constructions ou extensions** agricoles sur le territoire. Jusqu'à 8 permis ont été accordés sur la commune de Graçay contre 0 sur les communes de Neuvy-su-Barangeon et Vouzeron. 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 permis de construire liés à l'activité agricole au cours des 10 dernières années

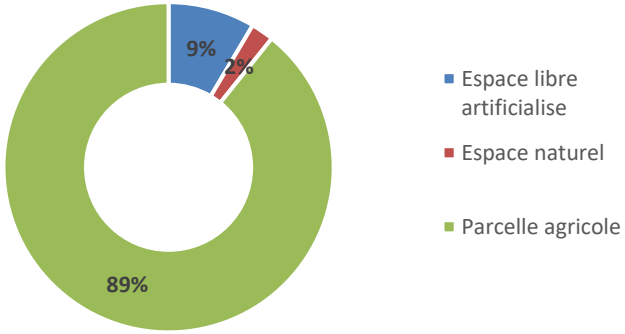


La consommation d'espace par les activités

La consommation d'espace totale pour les activités économiques s'élève à **41,5 ha de 2010 et 2020.**

Ces activités ont très majoritairement consommé des espaces agricoles, 37 ha, soit 89% du total. Les autres types d'espaces consommés par les activités des espaces déjà anthropisés, 3,5 ha, soit 9% du total.

Typologie des espaces consommés en 11 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 31 ha). En effet, plusieurs activités se sont implantées, notamment sur les ZAC de l'Aujonnière la ZAC Sologne et le parc technologique de Sologne. Ainsi que la réalisation du parc photovoltaïque (Centre Berry Logistique).

La commune de Massay a également consommé un nombre important d'ha (4,2), principalement en raison de l'installation de plusieurs éoliennes sur la commune qui sont comptabilisées en tant qu'activités économiques.

Surfaces consommées pour les activités économiques par commune (en ha)

Commune	ha	Part
Dampierre-en-Graçay	0,8	1,9%
Foëcy	0,5	1,2%
Genouilly	0,1	0,3%
Graçay	0,4	1,0%
Massay	4,2	10,2%
Mery-sur-Cher	0,0	0,1%
Neuvy-sur-Barangeon	0,9	2,2%
Nohant-en-Graçay	1,9	4,5%
Thénioux	0,5	1,3%
Vierzon	31,5	75,0%
Vignoux-sur-Barangeon	0,9	2,2%
Total	**41,9**	**100%**

Exemple de consommation d'espace pour l'économie en extension de l'enveloppe urbaine au nord de la commune de Vierzon

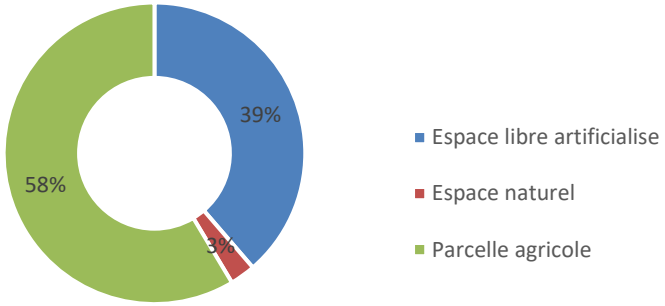


La consommation d'espace par les équipements

Entre 2010 et 2021, la vocation équipement a consommé au global près de **11,5 ha** de surface.

La vocation équipement a consommé presque autant d'espace agricole que d'espaces déjà artificialisé (respectivement 6,8 et 4,5 ha).

Typologie des espaces consommés en 11 ans pour l'équipement



Il s'agit de la vocation la moins consommatrice d'espaces sur la période.
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 commune (en m^2)

Commune	m^2	Part
Genouilly	3569	0,4
Graçay	4897	0,5
Massay	8421	0,8
Neuvy-sur-Barangeon	3149	0,3
Saint-Outrille	879	0,1
Vierzon	94498	9,4
Total	**11,5**	**100%**

Exemple de consommation d'espace pour la Déchèterie de Vierzon



Exemple de consommation d'espace pour un Etablissement pour personnes âgées à Massay

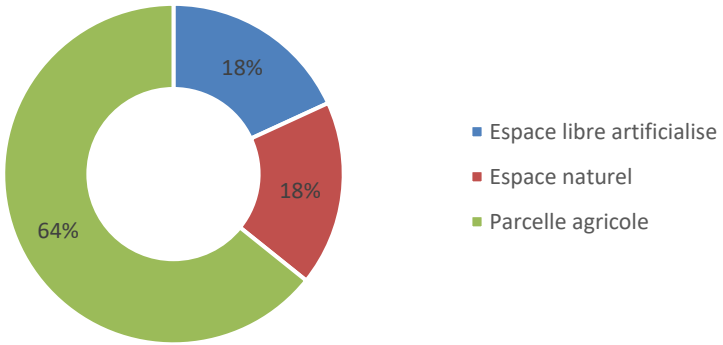


La consommation d'espace pour l'habitat

La vocation habitat a généré la consommation de **83,5 hectares environ** sur l'ensemble du territoire. A l'échelle communale, cela représente une moyenne de 7,6 hectares par an sur 11 ans.

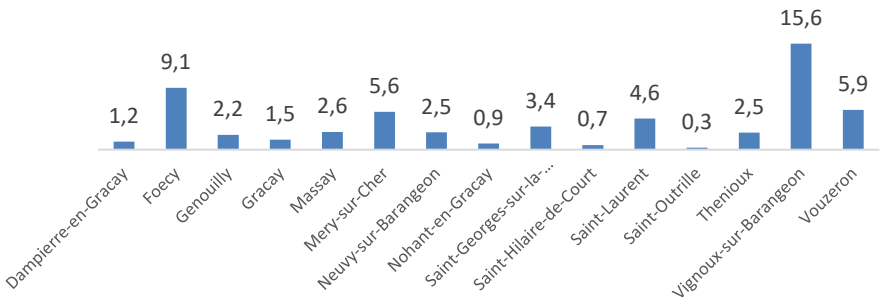
Comme pour les autres postes de consommation, Vierzon présente la plus grande consommation d'espace avec 25 hectares de consommés en 11 ans. Les communes limitrophes de Vignoux-sur-Barangeon et de Foëcy se démarquent avec une consommation respective d'environ 15,6 ha et 9,1 ha.

Typologie des espaces consommés en 11 ans pour l'habitat



Les deux tiers des surfaces consommées pour l'habitat étaient initialement des parcelles agricoles (pour 53,6 ha environ), 18% étaient déjà artificialisées (15,2 ha) et 18% étaient des espaces naturels (14,7 ha).

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



Surfaces consommées en 11 ans pour l'habitat par commune (en ha)

Commune	ha	Part
Dampierre-en-Graçay	1,2	1,4%
Foëcy	9,1	10,9%
Genouilly	2,2	2,6%
Graçay	1,5	1,8%
Massay	2,6	3,1%
Mery-sur-Cher	5,6	6,7%
Neuvy-sur-Barangeon	2,5	3,0%
Nohant-en-Graçay	0,9	1,1%
Saint-Georges-sur-la-Prée	3,4	4,0%
Saint-Hilaire-de-Court	0,7	0,8%
Saint-Laurent	4,6	5,5%
Saint-Outrille	0,3	0,4%
Thénioux	2,5	3,0%
Vierzon	25,0	29,9%
Vignoux-sur-Barangeon	15,6	18,7%
Vouzeron	5,9	7,0%
Total	**83,5**	**100%**

Les 83,5 ha consommés pour l'habitat ont permis **la construction de 407 logements neufs à l'échelle du territoire**. Cela signifie que la densité moyenne des logements créés en consommation d'espace sur les 11 dernières années est de 4,4 logements par hectares d'espace consommé. Il s'agit presque exclusivement de logements individuels. Les logements collectifs étant le plus souvent réalisés en densification de l'enveloppe urbaine.

La commune de **Vierzon a accueilli quant à elle 148 logements neufs** (36% du total) pour 25 ha consommés, ce qui représente une densité moyenne de 5,9 logements / ha.

Les autres communes totalisent 259 logements neufs en 11 ans pour 48,5 ha de surfaces consommées, ce qui représente une densité moyenne de 4,2 logements /ha.

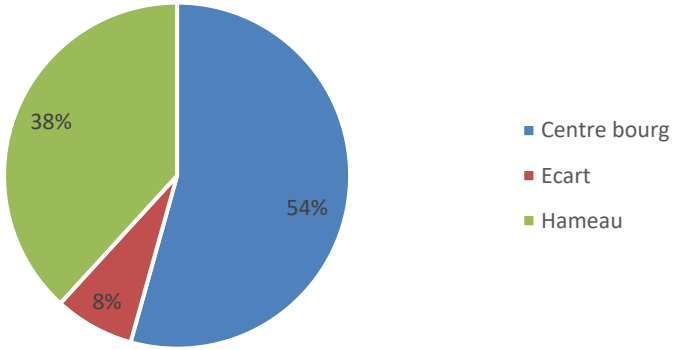
Logements neufs construits sur chaque commune en 11 ans

Commune	Nombre de logements	Part	Moyenne par ha
Dampierre-en-Graçay	6	1%	5,0
Foëcy	56	14%	6,1
Genouilly	11	3%	5,1
Graçay	6	1%	4,1
Massay	14	3%	5,4
Mery-sur-Cher	24	6%	4,3
Neuvy-sur-Barangeon	5	1%	2,0
Nohant-en-Graçay	4	1%	4,4
Saint-Georges-sur-la-Prée	12	3%	3,6
Saint-Hilaire-de-Court	3	1%	4,3
Saint-Laurent	24	6%	5,3
Saint-Outrille	1	0%	3,2
Thénioux	10	2%	4,0
Vierzon	148	36%	5,9
Vignoux-sur-Barangeon	65	16%	4,2
Vouzeron	18	4%	3,1
Total général	**407**	**100%**	**4,4**

Localisation des espaces consommés

À l'échelle intercommunale, 54% des espaces consommés pour de l'habitat se sont réalisés au sein des bourgs, 38% au sein des hameaux et 8% dans les écarts.

Localisation des logements créés en extension



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

- ✓ **En centre-bourg :** environ 41 ha / 222 logements, soit une densité moyenne de 5,4 logements /ha.
- ✓ **En hameau/villages :** environ 32 ha / 153 logements, soit une densité moyenne de 4,7 logements / ha.
- ✓ **Dans des écarts :** environ 9,5 ha / 32 logements, soit une densité moyenne de 3,3 logements / ha.

Exemple de consommation d'espace par un lotissement sur la commune de Vierzon

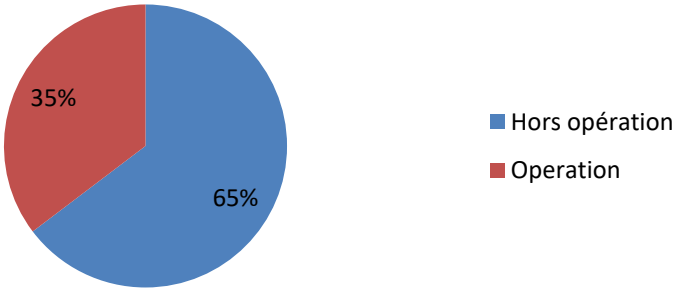


Exemple de consommation d'espace par des opérations individuelles diffuses sur la commune de Vignoux-sur-Barangeon



Mode d'urbanisation des surfaces urbanisées pour l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine

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



✓ **Au sein d'une opération :**

> 152 logements sur 29,4 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 maitrise du développement urbain.

✓ **En dehors d'une opération :**

> 255 logements sur 43,9 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 2010 à 2021 :

A l'échelle de la communauté de communes, on peut estimer à environ **193 le nombre de logements réalisés sans consommer d'espace**. Il peut s'agir, de constructions au sein du tissu urbain (comblement de dents creuses et divisions parcellaires notamment) ou de changement de destination (local commercial en logement par exemple) ou de réhabilitation du bâti.
La très grande majorité des logements produits en densification l'ont été sur la commune de Vierzon, notamment par la réalisation de logements collectifs.

Commune	**Nombre de logements en densification**
Foëcy	6
Graçay	1
Mery-sur-Cher	3
Neuvy-sur-Barangeon	7
Saint-Laurent	2
Thénioux	1
Vierzon	149
Vignoux-sur-Barangeon	23
Vouzeron	1
Total général	**193**

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

IX.2.1. État des lieux

Sur les 16 communes que composent la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry, 15 communes disposent d'un document d'urbanisme. Actuellement, on recense :

- 11 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, modifié le 14/10/2021
Neuvy sur Barangeon	**Plan local d'urbanisme**	27/06/2013
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
Saint-Laurent	**Plan local d'urbanisme**	13/01/2005
Thénioux	**Plan local d'urbanisme**	14/12/2005, modifié le 13/06/2012
Vierzon	**Plan local d'urbanisme**	30/06/2005, modifié le 07/10/2021
Vignoux-sur-Barangeon	**Plan local d'urbanisme**	17/06/2013
Vouzeron	**Plan local d'urbanisme**	15/07/2010

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

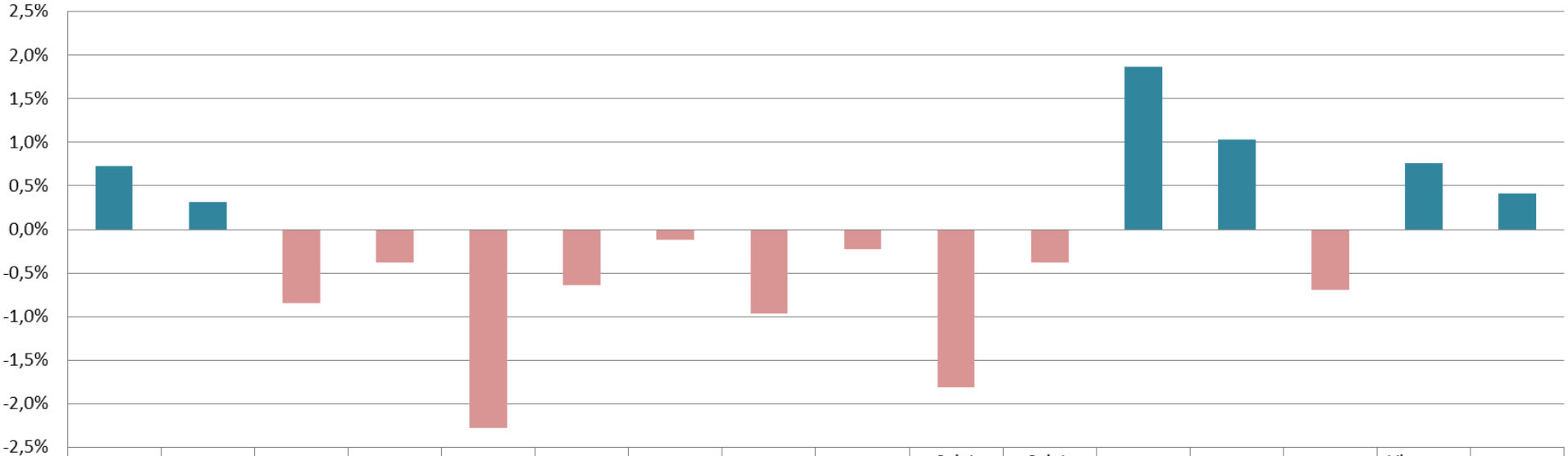
Le graphique ci-dessous met en avant le taux d'évolution par an des communes, de la date d'approbation du document d'urbanisme jusqu'au dernier recensement de la population (Source : RGP INSEE 2018).

Dix communes affichent des taux de croissance annuels négatifs : Saint Outrille (-0,11%), Méry-sur-Cher (-0,22%), Massay (-0,38%), Saint-Georges-sur-la-Prée (-0,38%), Nohant-en-Graçay (-0,64%), Vierzon (-0,69%), Genouilly (-0,80%), Graçay (-0,96%), Saint-Hilaire-de-Court (-1,81%), Neuvy-sur Barangeon (-2,28%).

A l'inverse, six communes ont observé une croissance positive par an depuis l'approbation de leur document d'urbanisme. Il s'agit de Dampierre en Graçay, Foëcy, Saint-Laurent, Thénioux, Vignoux-sur-Barangeon et Vouzeron.

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

Taux d'évolution par an de la date d'approbation du document d'urbanisme à aujourd'hui (INSEE 2018)



Dampierre en Graçay	Foëcy	Genouilly	Massay	Neuvy sur Barangeon	Nohant en Graçay	Saint-Outrille	Graçay	Méry sur Cher	Saint Hilaire de Court	Saint Georges sur la Prée	Saint-Laurent	Thénioux	Vierzon	Vignoux-sur-Barangeon	Vouzeron
0,7%	0,3%	-0,8%	-0,38%	-2,28%	-0,64%	-0,11%	-0,96%	-0,22%	-1,81%	-0,38%	1,86%	1,03%	-0,69%	0,76%	0,42%

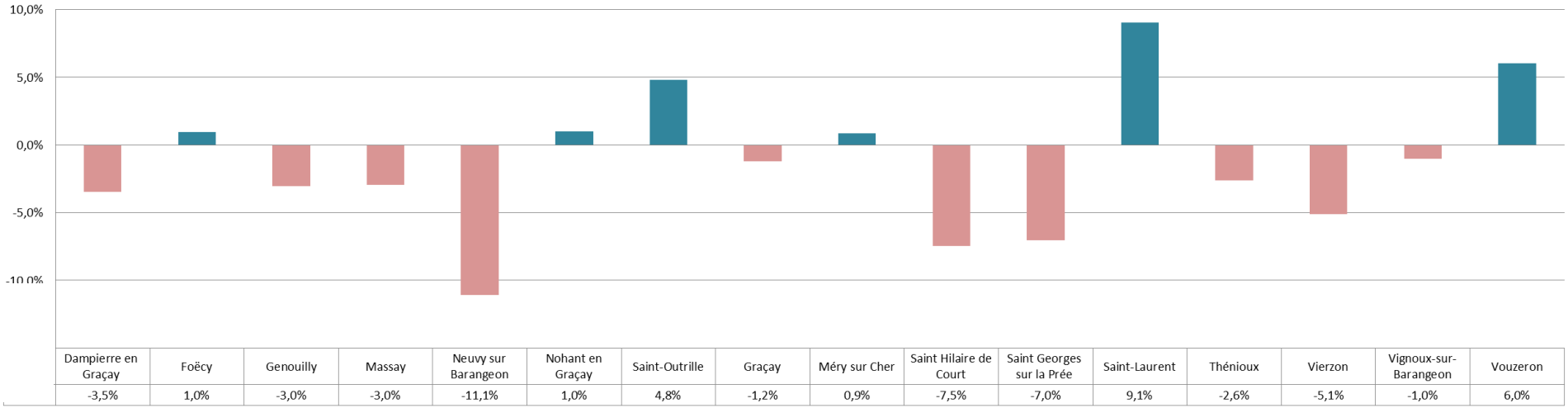
IX.2.3. Analyse démographique sur les 5 dernières années

Au cours des 5 dernières années, la communauté de communes a perdu 1 637 habitants. À l'échelle communale, 6 d'entre elles ont vu leur population se stabiliser ou augmenter et 10 ont perdu de la population.

Les communes ayant profité de la dynamique démographique sont Foëcy, Nohant-en-Graçay, Saint-Outrille, Méry-sur-Cher, Saint-Laurent et Vouzeron. Seule Saint-Laurent a connu une très forte augmentation avec 9,1% en 5 ans. Saint-Outrille a accueilli 10 administrés supplémentaires et Vouzeron 33 administrés.

Les autres communes déficitaires sont notamment :
Neuvy-sur-Barangeon, - 139 habitants, soit une baisse de 11,1%
Vierzon, - 1388 habitants, soit une baisse de 5,1 %
Dampierre-en-Graçay, - 9 habitants, soit une baisse de -3,5%
Genouilly, - 21 habitants soit une baisse de 3%
Vignoux-sur-Barangeon, - 22 habitants, soit une baisse de 1.0%

Taux d'évolution démographique sur 5 ans (INSEE 2013-2018)



Dampierre en Graçay	Foëcy	Genouilly	Massay	Neuvy sur Barangeon	Nohant en Graçay	Saint-Outrille	Graçay	Méry sur Cher	Saint Hilaire de Court	Saint Georges sur la Prée	Saint-Laurent	Thénioux	Vierzon	Vignoux-sur-Barangeon	Vouzeron
-3,5%	1,0%	-3,0%	-3,0%	-11,1%	1,0%	4,8%	-1,2%	0,9%	-7,5%	-7,0%	9,1%	-2,6%	-5,1%	-1,0%	6,0%

Les besoins en logements – le rythme de construction neuve envisagé

A l'échelle de la CdC, neufs 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 à 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 Vignoux-sur-Barangeon (23 log./an).

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

Communes	Logements supplémentaires projetés en 10 ans
Dampierre en Graçay	15 en 10 ans
Foëcy	125 en 10 ans
Genouilly	45 en 10 ans
Graçay	50 en 10 ans
Neuvy-sur-Barangeon	100 en 10 ans
Nohant en Graçay	10 en 10 ans
Saint-Laurent	20 en 10 ans
Vierzon	600 en 10 ans
Vignoux-sur-Barangeon	230 en 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 2010-2021, on dénombre 407 logements neufs réalisés à l'échelle de la CdC. Par ailleurs, environ 193 logements crées par renouvellement urbain/changement de destination (149 à Vierzon / 44 autres communes).

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

Communes	Logements neufs réalisés de 2010 à 2021	Logements créés par réhabilitation / changement de destination
Dampierre en Graçay	6 en 10 ans	/
Foëcy	56 en 10 ans	6
Genouilly	11 en 10 ans	/
Graçay	6 en 10 ans	1
Neuvy-sur-Barangeon	5 en 10 ans	7
Nohant en Graçay	4 en 10 ans	/
Saint-Laurent	24 en 10 ans	2
Vierzon	148 en 10 ans	149
Vignoux-sur-Barangeon	65 en 10 ans	23

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).

Pour la commune de Vouzeron, il n'y a pas de données sur les surfaces ouvertes non disponibles.

Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, les réserves foncières s'élèvent à près de 1 034 ha à l'échelle de la CdC, dont 554 ha sont réservés à la ville de Vierzon.

** Surfaces ouvertes / non mobilisables : surfaces urbanisées ou déjà occupées (habitations, réseau routier existent, etc...)*

Synthèse des réserves foncières inscrites dans les PLU en vigueur sur le territoire de VSB

	Réserves foncières totales	Dont ouvertes / non mobilisables*	Réserves foncières dédiées à l'habitat	Dont ouvertes / non mobilisables*	Réserves foncières dédiées à l'économie	Dont ouvertes / non mobilisables*
Massay	71	1,11	20	0	51	1,11
Neuvy-sur-Barangeon	77,45	0	19,14	0	58,31	0
Graçay	42,88	0	2,88	0	40	0
Méry sur Cher	31	0	31	0	0	0
Saint Hilaire de Court	77	0	31	0	46	0
Saint Georges sur la Prée	36	0	23	0	13	0
Saint-Laurent	19	2,47	19	2,47	0	0
Thénioux	33	1,3	33	1,17	0	0,13
Vierzon	553,86	165,09	197,2	43,14	356,66	121,95
Vignoux-sur-Barangeon	23,14	0	14,51	0	8,63	0
Vouzeron	27	0**	27	0**	0	0**
PLU uniquement	**991,33**	**169,97**	**417,73**	**46,78**	**573,6**	**123,19**

Synthèse des réserves foncières inscrites dans les cartes communales en vigueur sur le territoire de VSB

Dampierre en Graçay (CC)	1,77	/	1,77	/	0	/
Genouilly (CC)	9	/	9	/	0	/
Nohant en Graçay (CC)	28,79	/	10,38	/	18,41	/
Saint-Outrille (CC)	3	/	3	/	0	/

- Massay : 1,1 ha pour l'économie (zone AUi)
- Thénioux : 1,17 ha pour la construction de 2 maisons individuelles et 0,13 pour l'économie (zone AUa)
- Saint-Laurent : 2,47 ha pour la construction de 12 maisons individuelles
- Vierzon :
    - 40,6 ha pour l'habitat en zone AUa pour la construction de maisons individuelles ;
    - 8,3 ha pour l'équipement (maison d'accueil pour adultes polyhandicapés et bâtiment cultuel en AUa ; déchetterie et usine de production d'eau potable en AU4z)
    - 114.5 ha pour l'économie (zones Aue / AU1z / AU2z / AU3z / AU4z / AU5z)

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.

IX.3. SYNTHESE ET ENJEUX

Sur les 10 dernières années, le territoire de Vierzon-Sologne-Berry a consommé un total de 137 ha pour les 3 vocations (habitat/économie/équipement). Les vocations habitat et économie sont les plus consommatrices d'espaces.

Vierzon présente la plus grande consommation foncière (65,9 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 économiques.

>> 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.

>> Engager une réflexion sur la renaturation des friches pour modérer la consommation d'espaces.

>> Engager une réflexion sur les formes urbaines pour définir le niveau d'intensification acceptable.

>> 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 15 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 intégrés aux contours urbains) : bâtiments agricoles et châteaux isolés et/ou en frange urbaine.

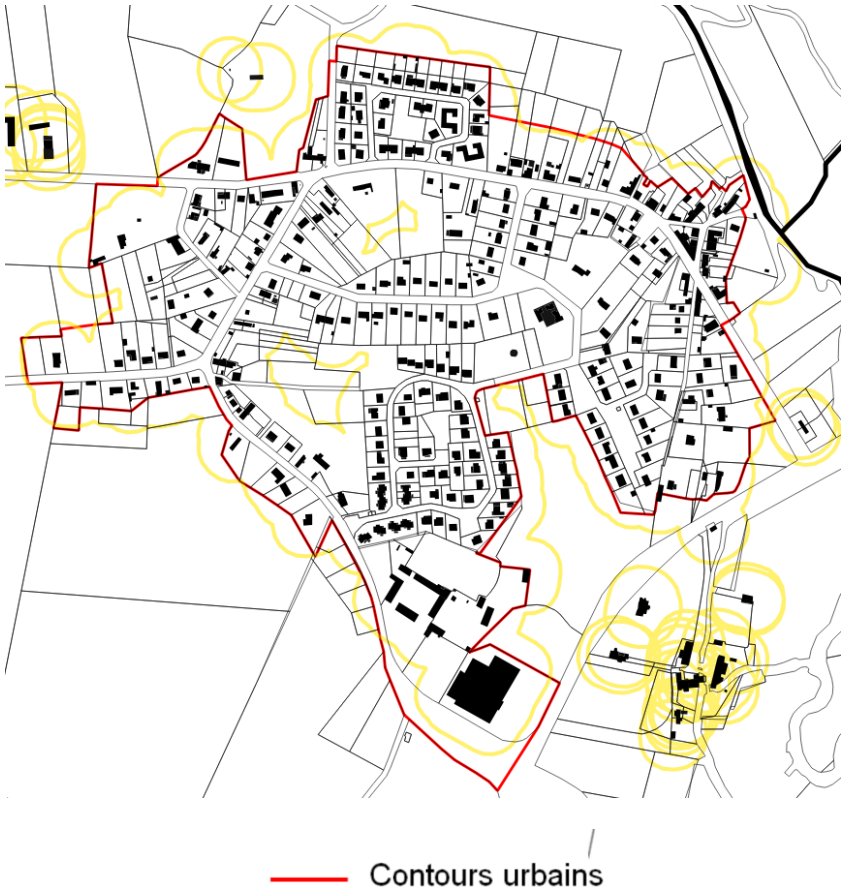
Une distance de 80 mètres maximum entre deux constructions est retenue :



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 ¾ 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. Dans certains cas, plusieurs petites parcelles appartenant à la même unité foncière peuvent être regroupées afin d'atteindre le seuil des 300 m²

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 2000 m², comprenant un bâtiment d'habitation. En dessous de cette surface plancher, les parcelles de bâti densifiables ne sont pas identifiées comme un potentiel étant trop petites pour accueillir un nouveau logement.

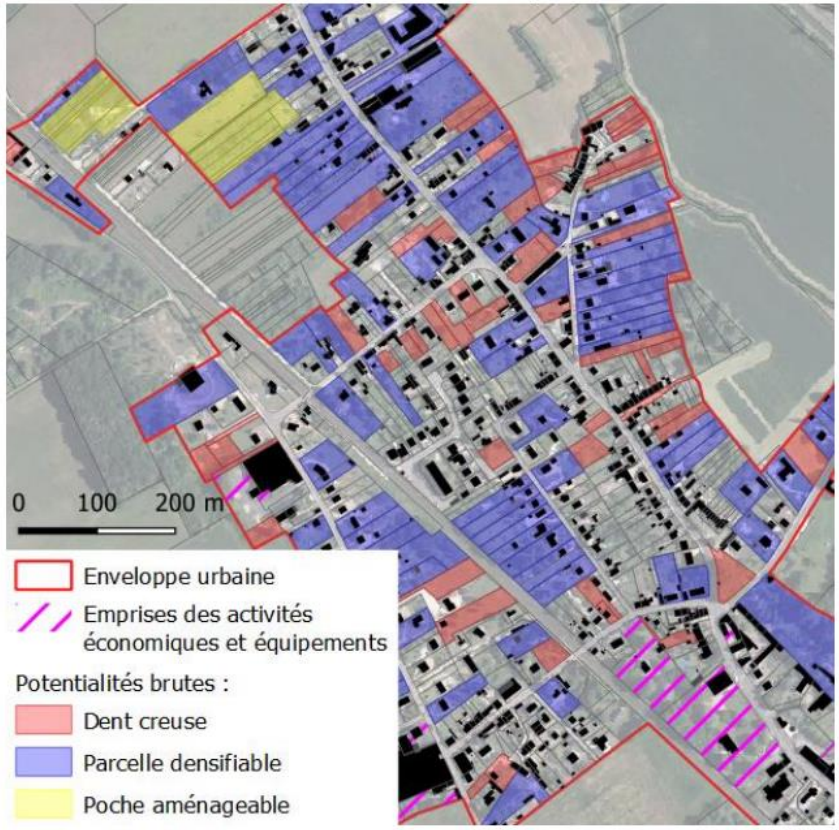
Ce seuil minimal est abaissé à 1000 m² sur la commune de Vierzon.

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'ilot.

Le seuil minimal est de 5000 m².

Exemple de carte réalisée – **potentiel foncier « brut »**
- Commune de Foëcy



❖ Etape 3 : Du potentiel « brut » au potentiel « net »

Extraction du potentiel foncier inexploitable : extraction des potentialités présentant des contraintes justifiant leur caractère inexploitable :

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 cédait 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. Configuration de parcelle ou occupation du sol empêchant la densification,
11. Parcelle dépendant d'une construction adjacente (donc à considérer comme une parcelle bâtie et non comme une dent creuse).

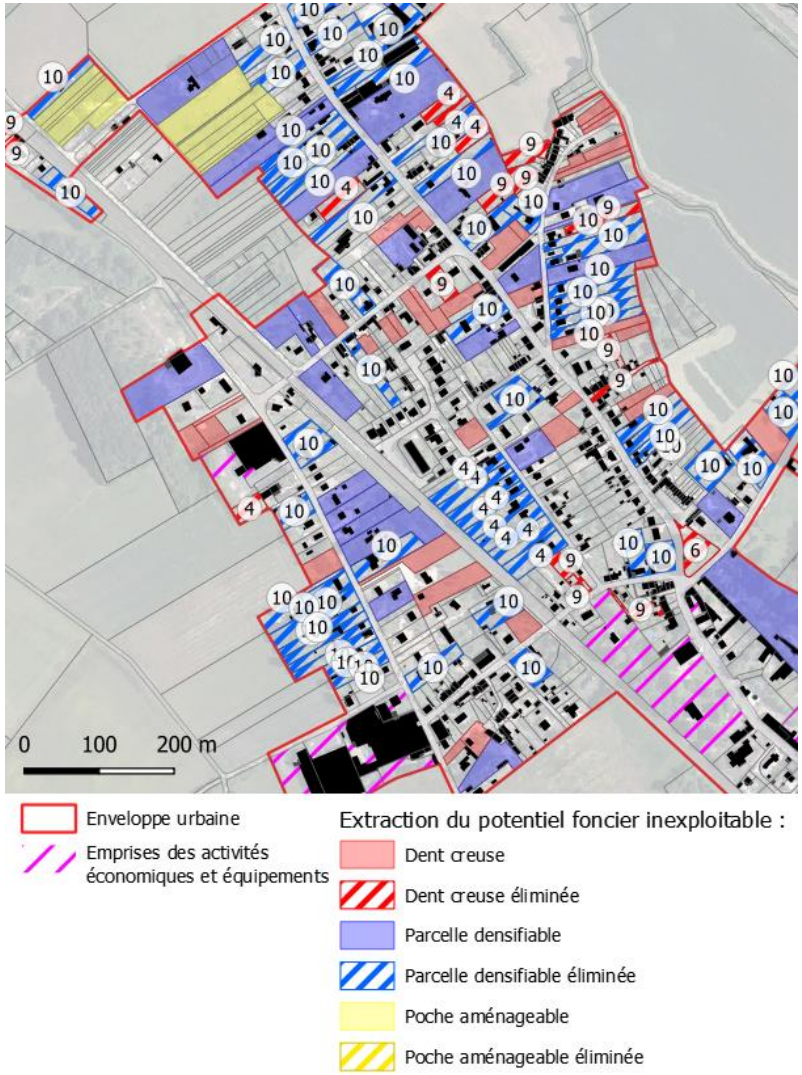
NB : le souhait /l'intention du propriétaire n'est pas un critère à prendre en compte

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 ? »

Une cartographie des potentiels pour chaque commune est disponible en annexe.

Exemple de carte réalisée – **potentiel foncier « net »**
- Commune de Foëcy

Les numéros correspondent aux critères d'extraction du potentiel inexploitable.



L'analyse des potentialités foncières a mis en évidence **un potentiel « brut » total de 666,7 hectares** sur l'ensemble du territoire. Après extraction du foncier inexploitable, **le potentiel foncier « net » est ramené à environ 347,7 hectares**.

	Dent creuse		Parcelle densifiable		Poche aménageable		Total		
	brut	net	brut	net	brut	net	brut	net	*part (net)*
Dampierre-en-Gracay	2,7	2,2	5,3	1,0	0,0	0,0	8,0	3,2	*1%*
Foecy	11,5	8,5	37,5	13,9	4,1	4,1	53,2	26,6	*8%*
Genouilly	8,5	6,4	19,7	8,5	0,0	0,0	28,2	14,9	*4%*
Graçay	9,9	9,1	20,6	9,5	1,8	1,8	32,3	20,4	*6%*
Massay	5,0	4,4	30,7	13,9	0,0	0,0	35,7	18,3	*5%*
Méry-sur-Cher	3,7	3,5	11,8	7,6	0,0	0,0	15,4	11,1	*3%*
Neuvy-sur-Barangeon	7,3	3,2	10,6	3,4	3,0	3,0	20,9	9,5	*3%*
Nohant-en-Graçay	2,6	1,9	7,4	0,0	0,0	0,0	10,0	1,9	*1%*
Saint-Georges-sur-la-Prée	2,6	2,4	10,6	6,0	0,0	0,0	13,2	8,5	*2%*
Saint-Hilaire-de-Court	1,5	1,5	8,5	5,0	0,6	0,6	10,6	7,1	*2%*
Saint-Laurent	1,8	1,0	1,4	0,7	0,0	0,0	3,3	1,7	*0%*
Saint-Outrille	2,0	1,8	3,6	1,2	0,0	0,0	5,6	3,0	*1%*
Thenioux	5,5	5,0	13,7	6,1	0,6	0,6	19,8	11,7	*3%*
Vierzon	**32,1**	**17,5**	**244,7**	**107,1**	**88,2**	**51,3**	**365,0**	**175,9**	***51%***
Vignoux-sur-Barangeon	9,1	6,2	16,2	9,8	17,6	16,7	43,0	32,7	*9%*
Vouzeron	1,5	0,8	0,7	0,0	0,5	0,5	2,7	1,4	*0%*
Total général	**107,4**	**75,6**	**443,0**	**193,6**	**116,4**	**78,5**	**666,7**	**347,7**	*100%*

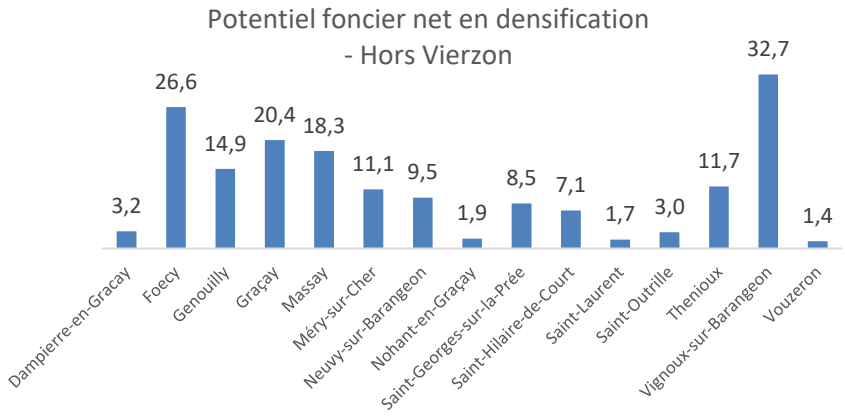
La majorité du potentiel éliminé, 54%, est lié à une configuration de parcelle ou d'occupation du sol empêchant la division. Il s'agit le plus souvent de parcelles trop étroites dans le cas des dents creuses, ou d'un bâtiment existant situé au milieu d'une parcelle dans le cas des parcelles densifiables.
Le critère d'un manque d'accès à la parcelle représente également 15% du potentiel éliminé, les risques naturels et technologiques 13%, principalement en lien avec le PPRI.

La localisation du potentiel à l'échelle intercommunale est cependant déséquilibrée. En effet, 51% (175,9 ha) du potentiel « net » identifié se situe sur la commune de Vierzon.
Les communes dont le potentiel « net » en densification est le plus élevé après Vierzon, sont Vignoux-sur-Barangeon (32,7 ha), Foëcy (26,6 ha) et Graçay (20,4 ha).

A l'échelle de l'ensemble du territoire, le potentiel « net » repéré se répartit ainsi :

- **Dents creuses : 75,6 ha** soit (22% du potentiel) ;
- **Parcelles densifiables : 193,6 ha** (56% du potentiel) ;
- **Poches aménageables : 78,5 ha** (23% du potentiel).

Potentiel de densification « brut » et « net » en hectares – Hors Hameaux



❖ Etape 4 : Prise en compte des potentialités : définition d'un objectif de constructions neuves en tissu bâti existant dans les 10 ans

La définition des potentialités en nombre de logement est basée sur le potentiel foncier « net ».
Plusieurs critères sont ensuite appliqués à ces surfaces afin de parvenir à un nombre de logements sur chaque commune. Ces critères sont :

- La densité en nombre de logements par hectare.
- Le taux de rétention foncière estimé, principalement lié à la complexité du foncier ou à la probabilité que des propriétaires ne seront pas vendeurs.
- Une pondération selon le type de potentiel identité (dent creuse, parcelle densifiable, poche aménageable)

Critères applicables à la définition des potentialités de logements:

	Dent creuse	Parcelle densifiable	Poche aménageable
Densité / ha - Hors Vierzon	5	5	5
Densité / ha - Vierzon	10	10	10
Taux de rétention	30%	80%	50%

Une densité moyenne de 5 logements par hectare est envisagée sur l'ensemble des communes, hors Vierzon, ce qui correspond, dans la grande majorité des cas, à une augmentation importante de la densité moyenne observée. **Sur la commune de Vierzon, au regard de la morphologie urbaine, une densité plus forte, 10 logements par hectare, est appliquée** sur l'ensemble des espaces densifiables.

Un taux de rétention relativement faible de 30% est appliqué sur le potentiel de dent creuse, car il s'agit du foncier le plus facilement mobilisable.

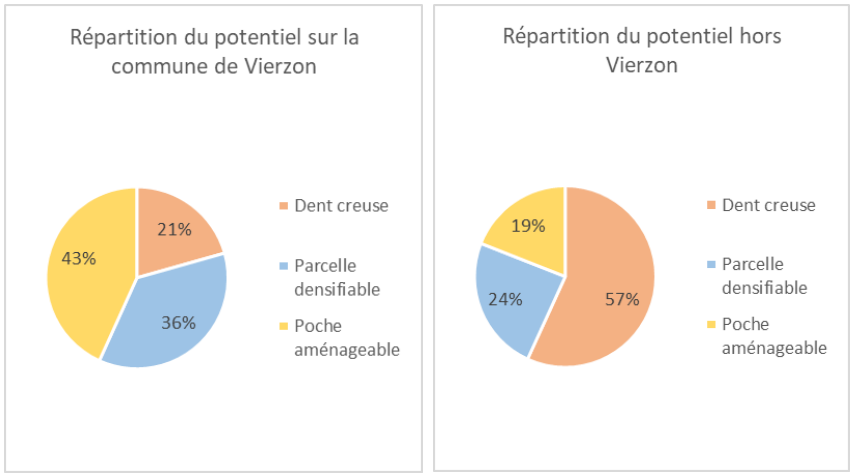
Le taux de rétention appliqué aux parcelles densifiables est beaucoup plus important, 80%, du fait de la faible probabilité de division foncière de ces parcelles.
Le taux de rétention applicable aux poches aménageables est de 50%, la complexité du foncier (multitude de parcelles) n'étant pas toujours propice à leur développement.

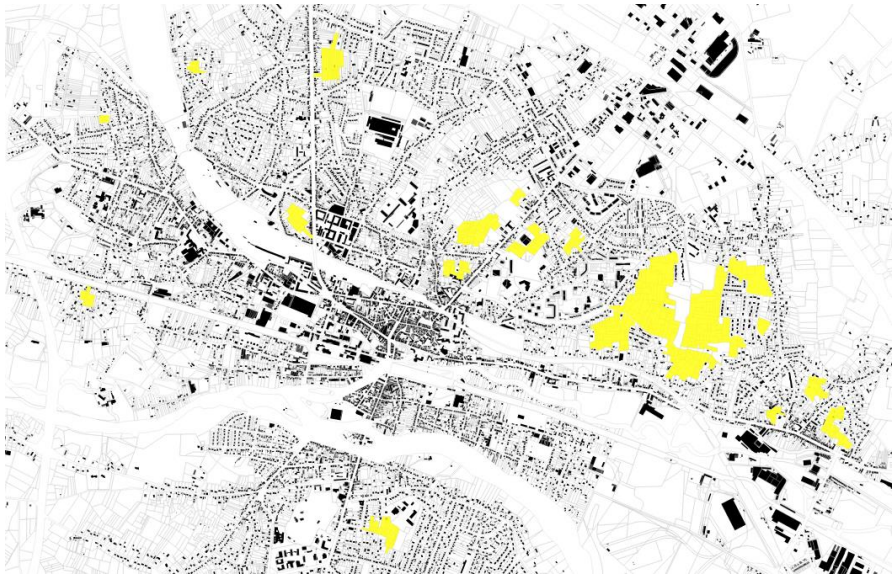
Synthèse des potentialités en nombre de logements – Hors Hameaux

	Dent creuse	Parcelle densifiable	Poche aménageable	Total	*Part*
Dampierre-en-Gracay	8	1	0	**9**	*1%*
Foecy	30	14	10	**54**	*6%*
Genouilly	23	8	0	**31**	*3%*
Graçay	32	9	4	**46**	*5%*
Massay	15	14	0	**29**	*3%*
Méry-sur-Cher	12	8	0	**20**	*2%*
Neuvy-sur-Barangeon	11	3	7	**22**	*2%*
Nohant-en-Graçay	7	0	0	**7**	*1%*
Saint-Georges-sur-la-Prée	9	6	0	**15**	*2%*
Saint-Hilaire-de-Court	5	5	1	**12**	*1%*
Saint-Laurent	3	1	0	**4**	*0%*
Saint-Outrille	6	1	0	**8**	*1%*
Thenioux	17	6	1	**25**	*3%*
Vierzon	**122**	**214**	**256**	**593**	***62%***
Vignoux-sur-Barangeon	22	10	42	**73**	*8%*
Vouzeron	3	0	1	**4**	*0%*
Total général	**326**	**301**	**324**	**951**	*100%*

Le potentiel identifié sur le territoire est de **951 logements**. Cependant, **62% de ce potentiel est localisé sur la commune de Vierzon, soit 593 logements.** Le potentiel identifié sur l'ensemble des autres communes est de 358 logements.

Les communes qui disposent du plus important potentiel en densification après Vierzon sont Vignoux-sur-Barangeon (73 logements), Foëcy (54 logements) et Graçay (46 logements). Par ailleurs, cinq communes disposent d'un potentiel égal ou inférieur à 10 logements.





Près de **la moitié (43%) du potentiel identifié sur la commune de Vierzon se compose de poches aménageables,** tandis que sur l'ensemble des autres communes, ce potentiel représente moins de 20% du total.

Les parcelles densifiables représentent également une part plus importante du potentiel sur la commune de Vierzon que sur l'ensemble des autres communes (36% du potentiel contre 24%).

Les dents creuses représentent à l'inverse une faible part du potentiel sur la commune de Vierzon (21%), tandis qu'elles représentent plus de la moitié du potentiel sur les autres communes (57%).

Les poches aménageables sur la commune de Vierzon (potentiel net)

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 Clermont-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 :

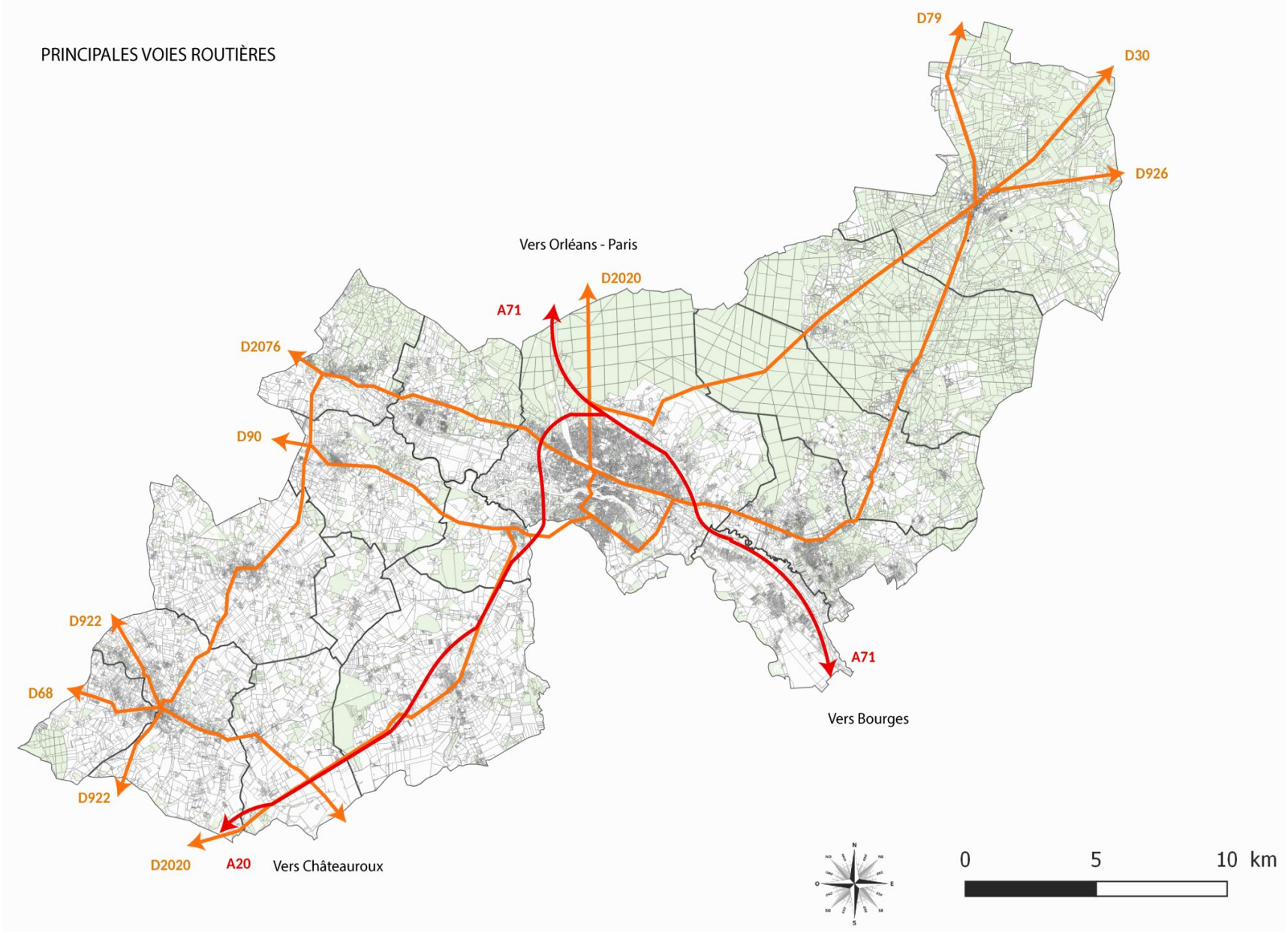
Il correspond aux routes départementales qui relient les bourgs.
Ces routes sont à la fois pratiquées par les véhicules lourds des activités, les engins agricoles, les véhicules légers des personnes en transit, des habitants de l'agglomération et parfois même par les piétons. Certaines de ces routes 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 restait incomplet puisque seuls les accès depuis et vers Châteauroux existent (pas d'accès possible depuis Vierzon). Les travaux du demi-échangeur sud avec la création de deux bretelles d'accès sont en cours de réalisation.


PRINCIPALES VOIES ROUTIÈRES
D79
D30
D926
Vers Orléans - Paris
D2020
A71
D2076
D90
D922
D68
D922
D2020
A20
Vers Châteauroux
A71
Vers Bourges
0
5
10 km

Le trafic routier

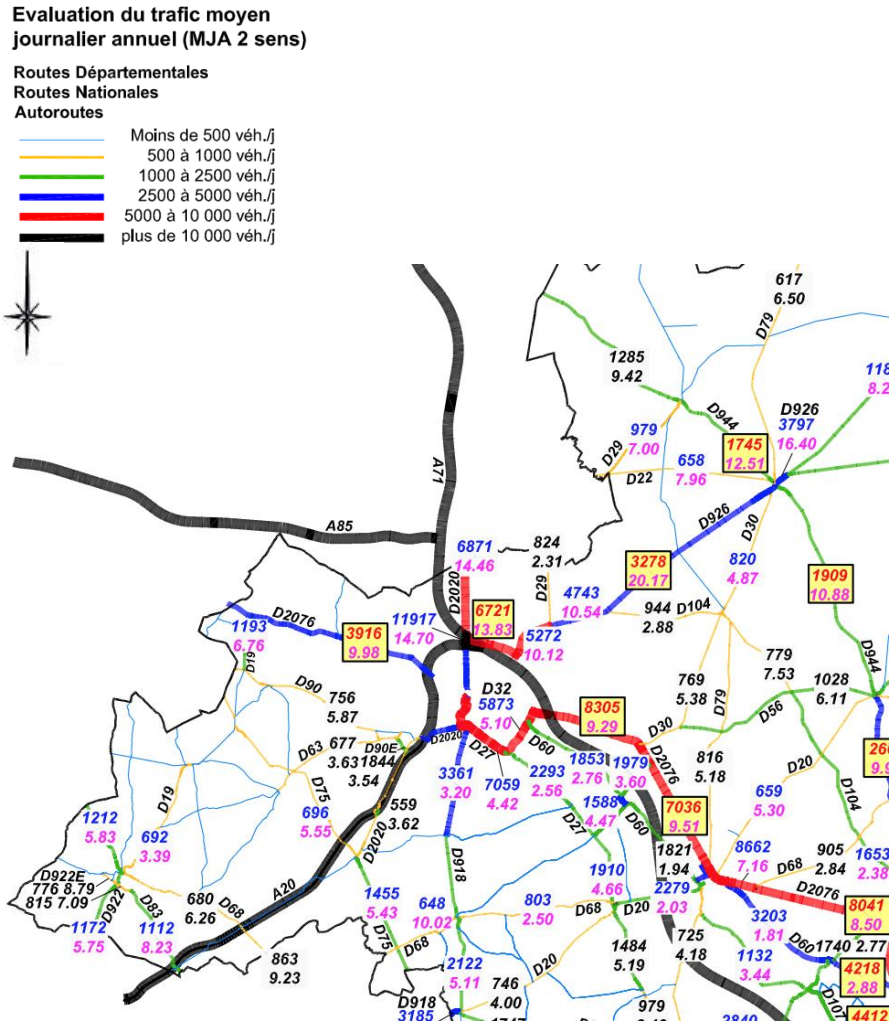
La ville de Vierzon est un nœud routier important dans lequel transit un nombre conséquent de véhicules par jour , mais qui tend à la baisse.
Les trois axes autoroutiers reliant Vierzon présentent une charge de trafic supérieure à 10 000 véhicules journaliers. On note qu'ils atteignent même la barre des 20 000 véhicules jour selon l'évaluation du trafic moyen journalier annuel du département du Cher en 2022. 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 : 8305 véhicules jour en 2022, selon le comptage moyen journalier annuel du département en 2022.

En 2022, le Conseil Départemental du Cher relève une baisse du trafic tous véhicules par rapport à 2017 : -6,34% pour tous les véhicules et -5,71% pour les poids lourds. Parmi les principaux axes concernés par cette diminution, la Départementale RD926 reliant Vierzon à la Chapelle d'Anguillon a connu une baisse avec -9,60% selon le comptage routier du département du Cher.

Les trafics routiers tous véhicules sont, sauf rare exception, tous en constante baisse à l'échelle du territoire. L'usage de l'automobile est certes indispensable pour une grande partie de la population mais les mises en place de restrictions de circulation des poids lourds ainsi que la démocratisation du télétravail expliquent cette baisse. 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 2022
Extrait de l'analyse du trafic moyen journalier annuel sur les principaux axes de la CCVSB (Source : département)



La problématique poids lourds

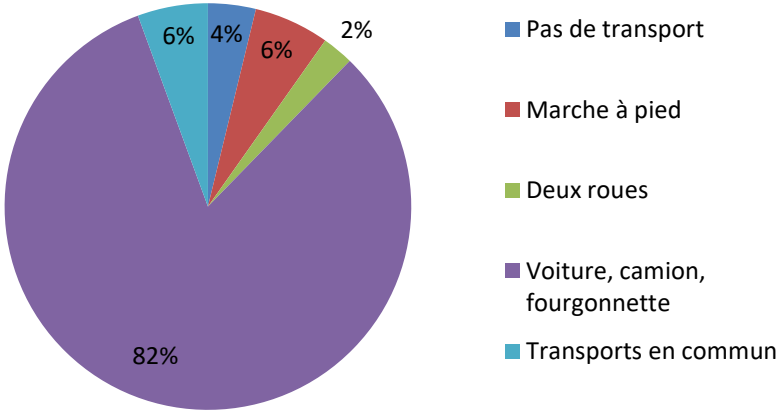
Les données cumulées du trafic routier permettent de mettre en avant l'importance de la question de la circulation des poids lourds à l'échelle de l'intercommunalité. Sur un territoire fortement lié à la question des transports du fait de sa proximité avec les grands axes, constituant un atout majeur 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. Malgré une leur baisse en nombre de véhicules/jour, la traversée des bourgs par les poids lourds reste une problématique importante posant de lourdes contraintes sur le cadre de vie. 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 dé

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



L'analyse des déplacements pendulaires montre l'importance de l'usage de la voiture dans le quotidien des habitants de l'intercommunalité. Avec 6%, le transport en commun et la marche à pied sont le troisième moyen de déplacement utilisé. 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 Thénioux.
A l'échelle de VSB, les communes de Vierzon et Foëcy disposent d'une gare.

Le transport par autocars

En 2025, le territoire est desservi par :

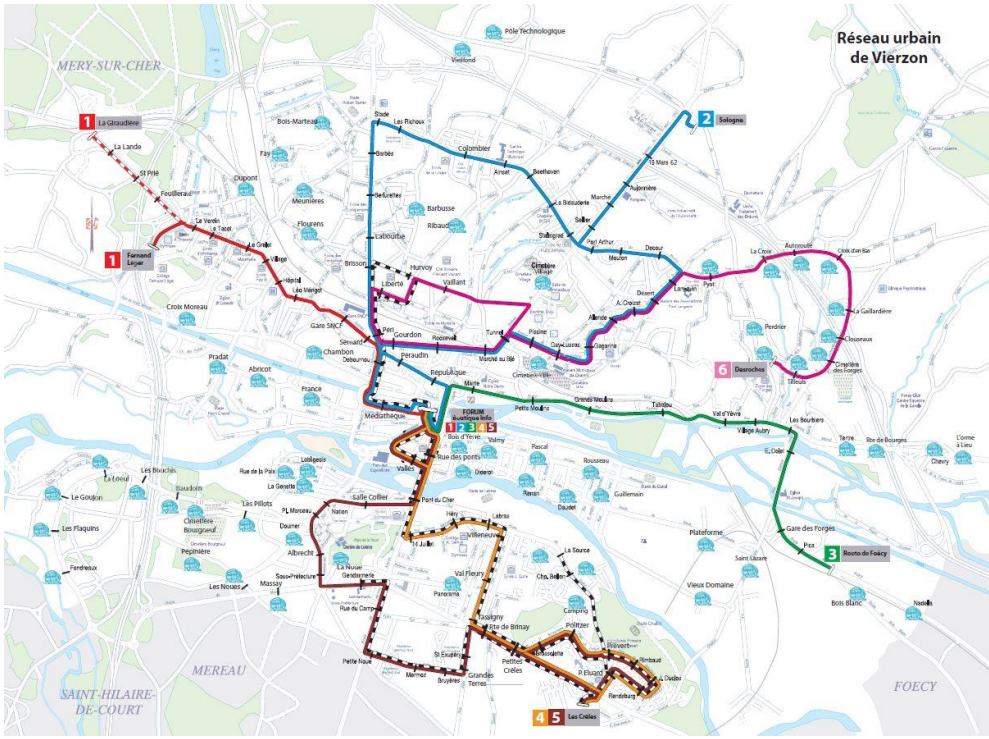
- 6 lignes Vib' régulières à Vierzon
- 1 réseau d'autocar REMI sur tout le département
- 1 réseau de transport à la demande CréaVib' dans l'aire urbaine vierzonnaise

La région Centre-Val de Loire a repris depuis le 1er 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 7,2 % des types de déplacement à l'échelle de l'intercommunalité en 2022. 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 Thénioux, 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	PMR	Ves	Vélo
Vierzon	Place V.Couturier	38	2	0	Nr
	Place Foch	19	2	0	Nr
	Rue et place Gallerand	9	0	0	Nr
	Place Artistide 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 Emile 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	0	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**
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**
Saint-Georges-sur-la-Prée	Place des Tilleuls	9	0	0	Nr
	Parking SDF1	12	2	0	Nr
	Parking SDF2	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		Nr	Nr
	Route du Tertre	4		Nr	Nr
	Chemin Lucien Bonneau	4		Nr	Nr
	Chemin Lucien Bonneau	4		Nr	Nr
	Chemin Lucien Bonneau	16		Nr	Nr
	Chemin Lucien Bonneau	5		Nr	Nr
	Route du Tertre	2		Nr	Nr
	Place de l'Eglise	12		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		**208**	**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**	**0**	**8**	**0**
Saint-Laurent	Place de la Mairie	10	1	0	0
	Place de l'église	5	0	0	0
	Base de loisirs	22	2	0	0
	Salle communale	10	0	0	0
Total		**47**	**3**	**0**	**0**
Vignoux-sur-Barangeon	Centre-bourg	20	0	0	0
	Haut de la RD2076	7	0	0	0
	Place de la mairie	16	1	0	0
	Autour de l'église - rue Jean Graczyk	11	1	0	0
	Derrière l'école - rue Château Gaillard	35	0	0	0
	Crèche - rue des ecoincons	10	1	0	0
	Salle des fêtes	110	0	0	0
	Cimetière - rue Jean Gravczik	35	0	0	0
Total		**244**	**2**	**0**	**0**
Neuvy-sur-Barangeon	Parking école - route de Theillay	29	1	0	0
	Route de Nancay	14	0	0	0
	Place de la mairie	24	1	2	0
	Place de l'église	11	1	0	0
	Place du 8 mai 1945	13	0	0	0
	Route de Vouzeron	3	0	0	0

	Parking Moulin gentil	26	1	0	10
	Les longuerolles	4	1	0	0
	Rue du professeur Robert Weitz	5	0	0	0
	Route de Ménétréol	2	0	0	0
	Rue Charles de Gaulle	8	0	0	0
Total		**139**	**5**	**2**	**10**
Vouzeron	Place de l'église	9	1	0	0
	Place de la mairie	5	1	0	0
	Route de Neuvy	8	0	0	0
Total		**22**	**2**	**0**	**0**

Les aires de covoiturage

A l'échelle de la collectivité, plusieurs aires de covoiturage officieuses 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. SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS / OPPORTUNITES	CONTRAINTES / MENACES
• 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.	• Une dispersion de l'habitat sur le territoire et une topographie chahutée qui ne favorisent pas le développement du réseau cyclable. • Un réseau de transports publics qui ne permet pas une utilisation pour des trajets domicile travail quotidiens. • Une prépondérance des déplacements en voiture personnelle et une sous-utilisation des transports en commun. • 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

>> Sécuriser les déplacements

>> Faciliter l'accès aux grandes agglomérations proches par différents types de transport, et notamment grâce à l'aménagement complet de l'échangeur autoroutier de Massay.

>> Développer des modes doux dans les localités et dans les pôles agglomérés par l'aménagement d'itinéraires sécurisés et attractifs.

>> Inciter à l'usage des modes de transport alternatifs par une politique de stationnement adaptée.

>> Prendre en compte les 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.

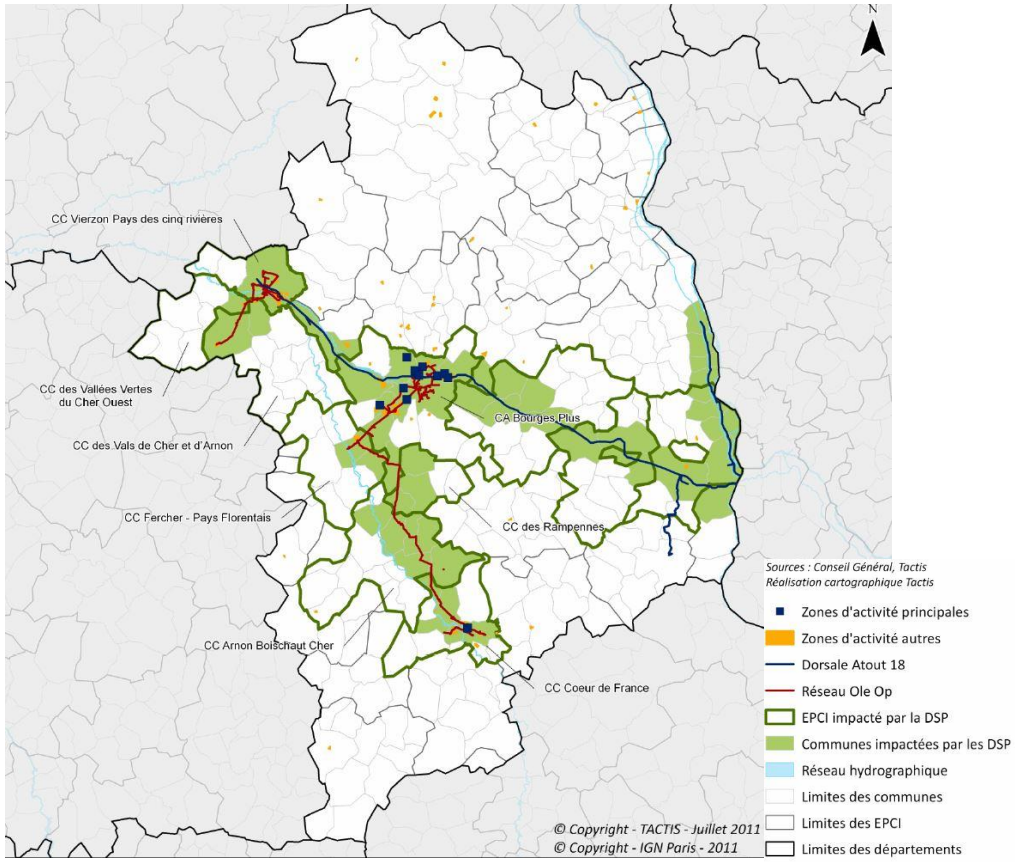
Un nouveau niveau d'équipement pour une plus grande compétitivité

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'évènements 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. SYNTHESE 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 implantées 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

>> Mettre en place une stratégie numérique sur l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins du grand public, des entreprises, des institutions et des administrations.

>> Offrir les conditions pour maintenir et attirer des entreprises qualifiées dans le numérique sur le territoire de la CdC.

>> Mettre en place de nouvelles formations professionnelles sur le territoire en collaboration avec des entreprises qualifiées dans le numérique et la Région Centre.

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 radioélectriques 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