



SCoT

du Pays Sancerre Sologne

Rapport de présentation



A 2) Compléments thématiques de la partie transversale du diagnostic

DOCUMENT DE TRAVAIL

AVIS AU LECTEUR

Le diagnostic du SCoT du Pays Sancerre Sologne se compose de deux parties complémentaires, un diagnostic transversal et des compléments thématiques :

1 – Un diagnostic transversal qui fera l'objet d'une présentation au cours de la prochaine réunion. Son rôle est de mettre en évidence de façon problématisée et globale :

- Les évolutions récentes du territoire ;
- Ses problématiques spécifiques ;
- Ses enjeux de moyen et long termes.

2 - Des compléments thématiques du diagnostic transversal, qui sont l'objet du présent document.

Ils fournissent, pour l'ensemble des sujets que le SCoT est amené à traiter, des données chiffrées, des faits spatialisés, des éléments de conclusion.

Ils s'organisent tels qu'explicité au sommaire ci-contre.

SOMMAIRE

Cahier 1

DÉMOGRAPHIE – CARACTÉRISTIQUE DE LA POPULATION

HABITAT

ECONOMIE

EQUIPEMENTS

DÉPLACEMENTS - MOBILITÉS

PAYSAGE

Cahier 2

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

FICHES ANNEXES DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



CAHIER I



Démographie – caractéristique de la population

SOMMAIRE

Observatoire 2

**LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE DU SCOT DU PAYS
SANCERRE SOLOGNE A GRANDE ECHELLE 3**

DEMOGRAPHIE 5

LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES 9

LA STRUCTURE DES AGES DE LA POPULATION 13

LA STRUCTURE SOCIALE DE LA POPULATION 16

LA STRUCTURE DES MENAGES 21

Synthèse 24

LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES 25

LES ENJEUX..... 25



- OBSERVATOIRE -

LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE DU SCoT DU PAYS SANCERRE SOLOGNE A GRANDE ECHELLE

► Un espace à l'écart des espaces de pression de population

Le territoire du SCoT du Pays de Sancerre Sologne n'est pas à proprement parlé un espace de pression.

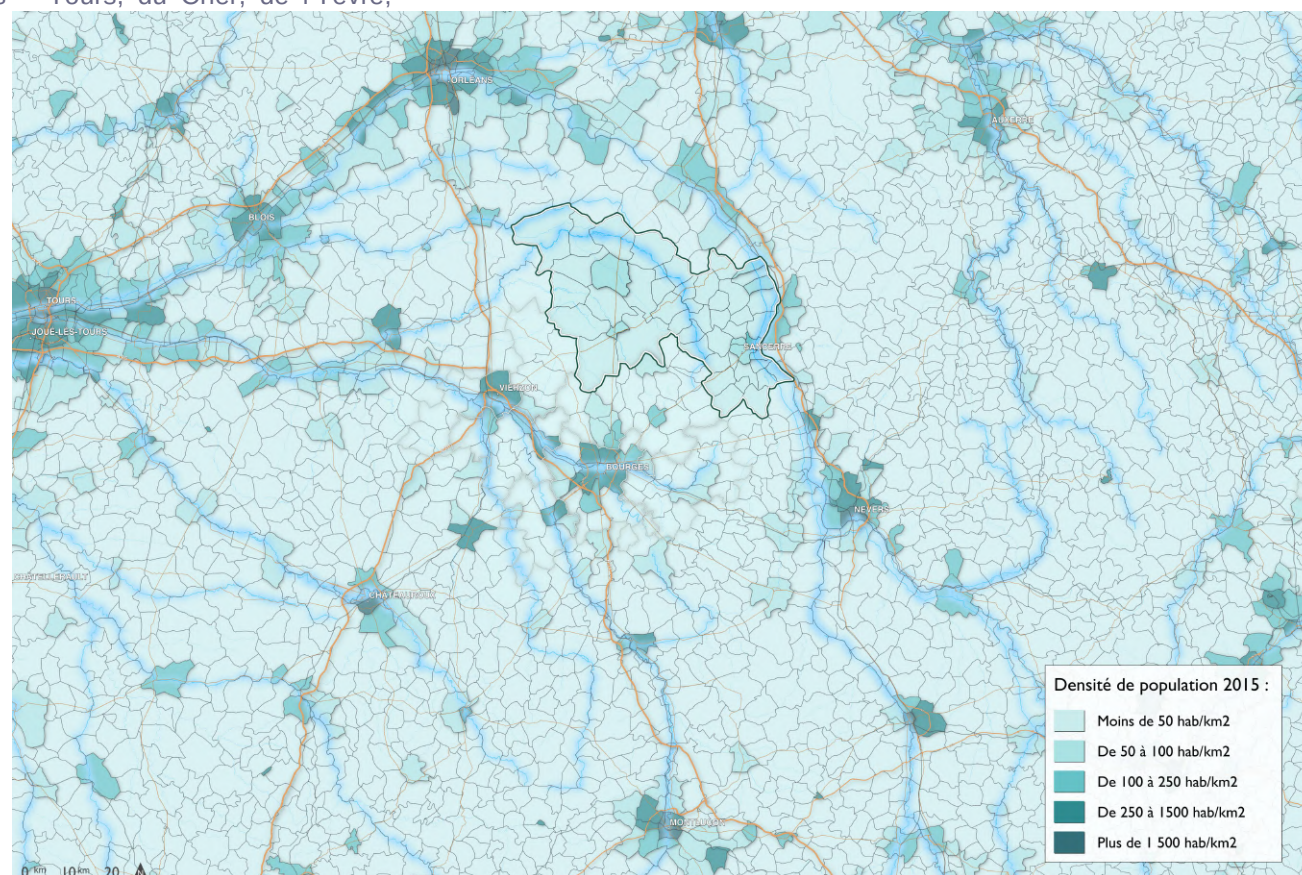
D'ailleurs, les densités y sont globalement faibles, comme un grand nombre de territoires environnants.

Les densités parmi plus élevées se situent le long des cours d'eau, de la Loire notamment, sur une ligne Orléans – Tours, du Cher, de l'Yèvre, entre autres.

Éloigné de ces espaces de fortes densités, le territoire évolue dans un cadre rural inséré au sein du triangle Bourges – Orléans – Nevers.

Densité de population en 2015

(Source : INSEE – RP, 2019)



■ Une croissance démographique impactée par des éléments exogènes

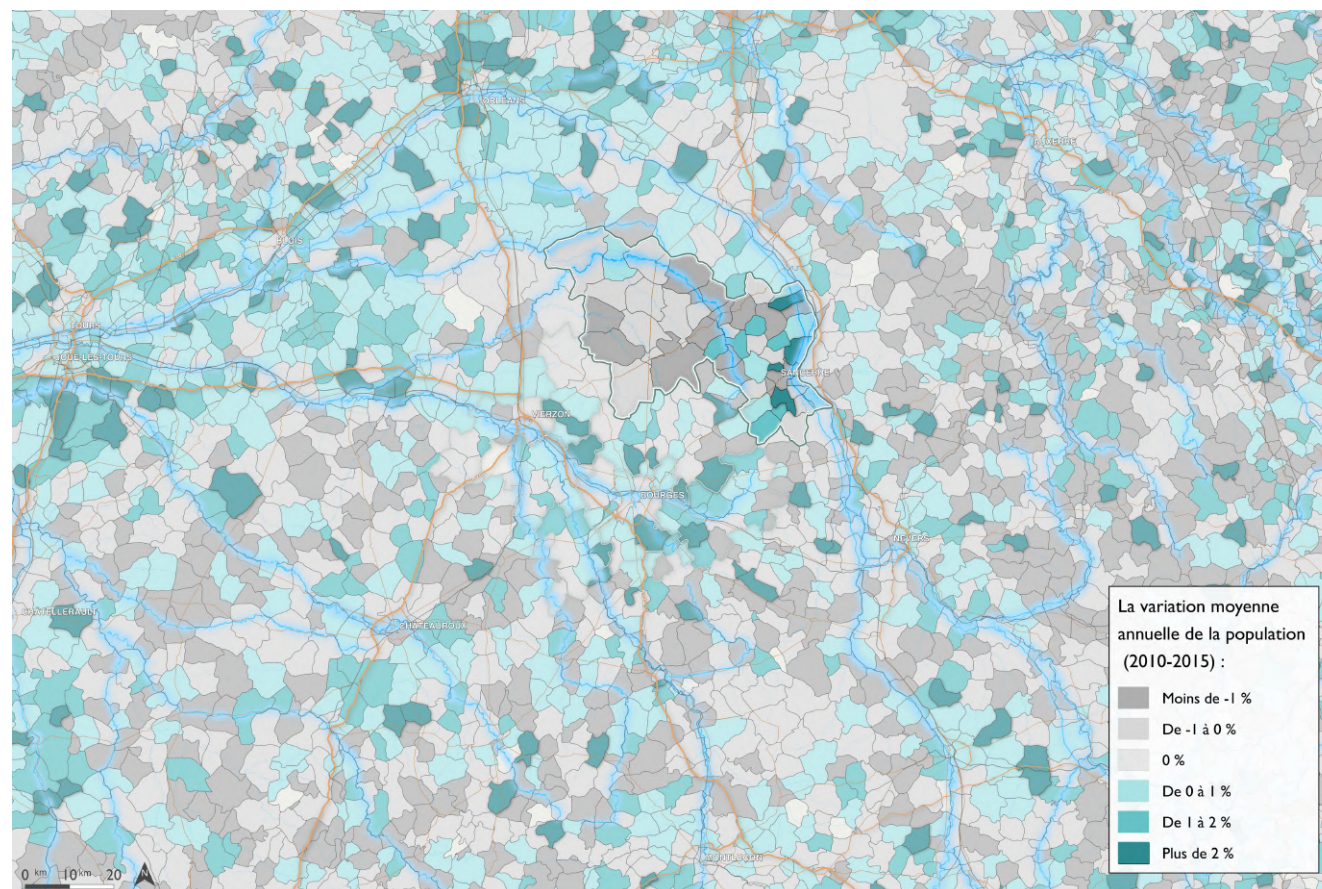
Les évolutions démographiques récentes, 2010-2015, montrent une dilatation des espaces de croissance à partir des bras des cours d'eau majeurs et des principales zones urbanisées (Bourges, Orléans, Vierzon, etc.).

La CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire bénéficie de cet apport ligérien sur lequel se greffe la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire, la centralité de Cosne-Cours-sur-Loire et l'image qualitative du Sancerrois.

En revanche, l'observation permet de repérer également des espaces interstitiels où les évolutions démographiques sont en repli à l'image de la CC Sauldre et Sologne. A la fois éloignés des principaux cours d'eau et des centralités urbaines influentes, ils ne bénéficient pas ou peu d'un environnement favorable au développement, en l'occurrence démographique.

Variation moyenne annuelle de la population entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2019)



DEMOGRAPHIE

Une spatialisation de la population marquée par les axes de communications routiers et naturels

Les communes de plus de 1 000 habitants regroupent 52 % de la population du SCoT. Parmi elles, seules deux ont une population supérieure à 2 000 habitants : Aubigny-sur-Nère (5 539) et Argent-sur-Sauldre (2 142).

Par ailleurs, les communes les plus importantes sont situées sur les axes de communication routiers les plus structurants comme la D 940 (Aubigny-sur-Nère, Argent-sur-Sauldre) ou D 955 (Sancerre, Saint-Satur) et naturel à savoir la Loire (Belleville-sur-Loire, Boulleret, Léré).

Population et densité en 2015 entre les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2019)

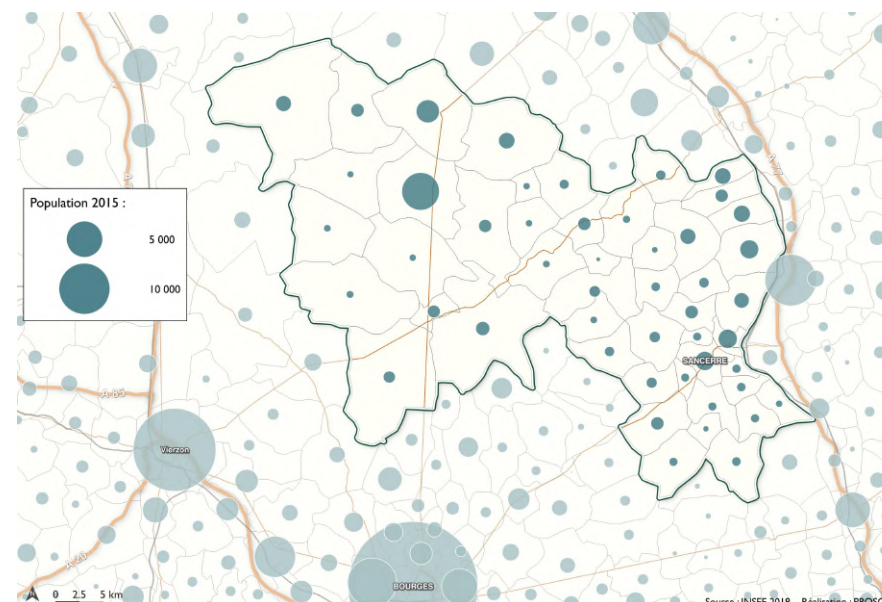
Communes	Habitants	Part en %
Aubigny-sur-Nère	5 539	16,9%
Argent-sur-Sauldre	2 142	6,5%
Saint-Satur	1 460	4,4%
Sancerre	1 425	4,3%
Boulleret	1 382	4,2%
Léré	1 129	3,4%
Blancafort	1 064	3,2%
Belleville-sur-Loire	1 054	3,2%
Brinon-sur-Sauldre	1 004	3,1%
Savigny-en-Sancerre	1 002	3,1%
Total communes > 1 000 habitants	17 201	52,4%
Autres communes < 1 000 habitants	15 637	47,6%
SCoT du Pays de Sancerre Sologne	32 838	100,0%

Les communes de moins de 1 000 habitants comptent pour près de 48 % de la population totale du territoire du SCoT. En moyenne, environ 400 habitants peuplent ces 38 communes.

Ces espaces dans leur ensemble peu peuplés donnent à voir une ruralité de « terroir » avec ses forces et ses faiblesses, mais où le cadre de vie et la relation au sol et à ses richesses jouent un rôle essentiel dans le mode de vie de ses habitants.

Population et densité en 2015 entre les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2019)



■ Une baisse de la population

A part sur la période intercensitaire de 1975-1982 où la population a augmenté de 228 habitants, l'ensemble du Pays Sancerre Sologne a enregistré et enregistre actuellement une contraction de sa population. Celle-ci a été particulièrement violente sur la dernière période, 2010-2015 : - 1 046 personnes.

Les deux EPCI composant le SCoT connaissent par ailleurs une baisse de leur population entre 2010-2015 :

- - 444 pour la CC Pays Fort Sancerre Val de Loire.
- - 602 pour la CC Sauldre et Sologne.

L'éloignement des grandes agglomérations régionales (Bourges, Orléans, Blois) ou de villes de moindre importance (Nevers, Vierzon) ne permet pas au territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne de bénéficier des dynamiques de leur desserrement.

Cette généralité trouve son exception au travers de la partie méridionale de la CC Pays Fort Sancerre Val de Loire qui bénéficie de la « queue » de la périurbanisation berruyère.

Population et densité en 2015 entre les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2019)

Territoire	Population en 2015	Poids au sein du SCoT en 2015	Densité en 2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	18 798	57%	27
CC Sauldre et Sologne	14 040	43%	16
SCoT du Pays Sancerre Sologne	32 838	100%	21
CC Loire, Vignobles et Nohain	26 148		37
SCoT du Pays Giennois	44 201		49
SCoT Pays Gde Sologne	30 474		22
Cher	308 992		43
Centre-Val de Loire	2 578 592		66

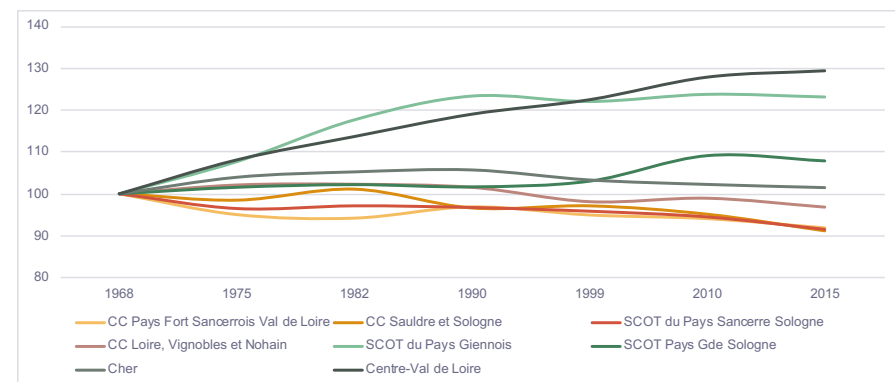
Population et ses évolutions entre les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2019)

Territoire	Nombre			Variation absolue		
	1999	2010	2015	1999-2010	2010-2015	1999-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	19 420	19 242	18 798	-178	-444	-622
CC Sauldre et Sologne	14 945	14 642	14 040	-303	-602	-905
SCoT du Pays Sancerre Sologne	34 365	33 884	32 838	-481	-1 046	-1 527
CC Loire, Vignobles et Nohain	26 504	26 730	26 148	226	-582	-356
SCoT du Pays Giennois	43 812	44 428	44 201	616	-227	389
SCoT Pays Gde Sologne	29 123	30 823	30 474	1 700	-349	1 351
Cher	314 428	311 257	308 992	-3 171	-2 265	-5 436
Centre-Val de Loire	2 440 329	2 548 065	2 578 592	107 736	30 527	138 263

Évolution de la population depuis 1968 entre les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2019 ; base 100 en 1968)



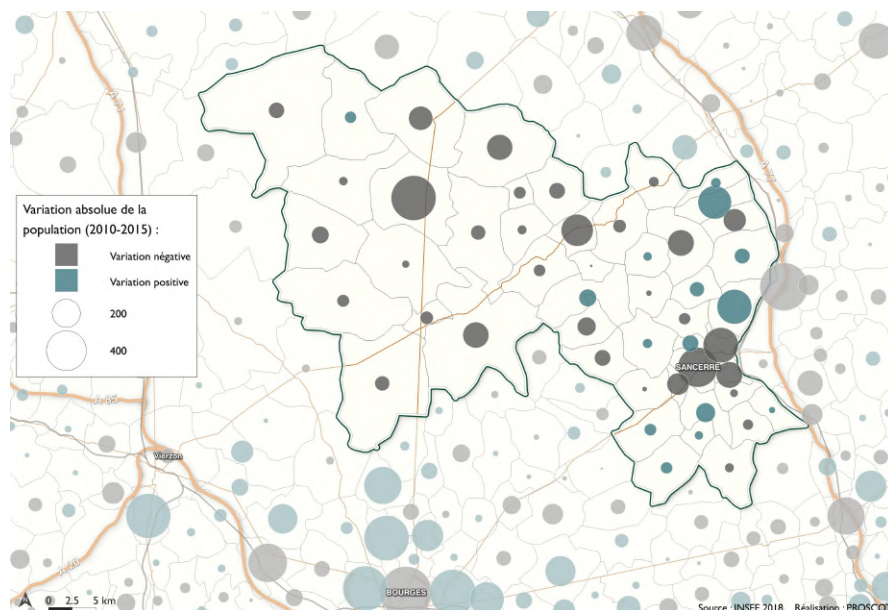
2010-2015 : une période particulièrement brutale d'un point de vue démographique

Au cours de l'intervalle 2010 – 2015 la baisse de population a touché à la fois les communes de plus de 1 000 habitants tout comme celles de moins de 1 000. Les premières ayant été particulièrement mis à mal avec un recul de 828 personnes. Pourtant, entre 1999 et 2010 elles avaient affiché une hausse de 173 habitants.

Avec 1 527 habitants en moins entre 1999 et 2015, c'est la durabilité de la ruralité du territoire qui est interrogée. Toutefois, les espaces ligériens et sous l'influence, même délicate, du desserrement de l'agglomération de Bourges, enregistrent une croissance de leur population. Cela n'est pas anodin et traduit une forme d'attractivité pour des espaces spécifiques.

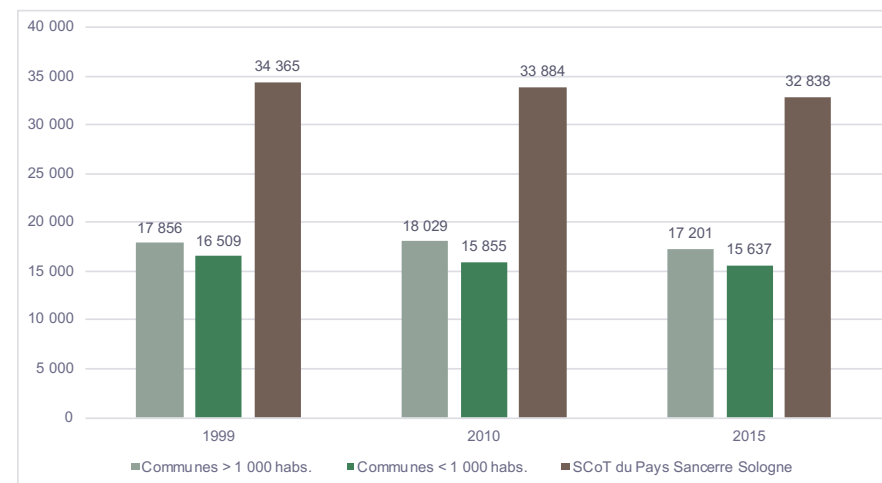
Variation absolue de la population au sein du périmètre du SCoT entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2019)



Population des communes de moins ou de plus de 1 000 habitants entre 1999 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Évolution absolue de la population des communes de moins ou de plus de 1 000 habitants entre 1999 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	1999-2010	2010-2015	1999-2015
Communes > 1 000 hab.	173	-828	-655
Communes < 1 000 hab.	-654	-218	-872
SCoT du Pays Sancerre Sologne	-481	-1 046	-1 527

Taux de croissance annuel moyen de la population des communes de moins ou de plus de 1 000 habitants entre 1999 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	1999-2010	2010-2015	1999-2015
Communes > 1 000 hab.	0,1%	-0,9%	-0,2%
Communes < 1 000 hab.	-0,4%	-0,3%	-0,3%
SCoT du Pays Sancerre Sologne	-0,1%	-0,6%	-0,3%



■ Une perte de population, mais pas absence d'attractivité

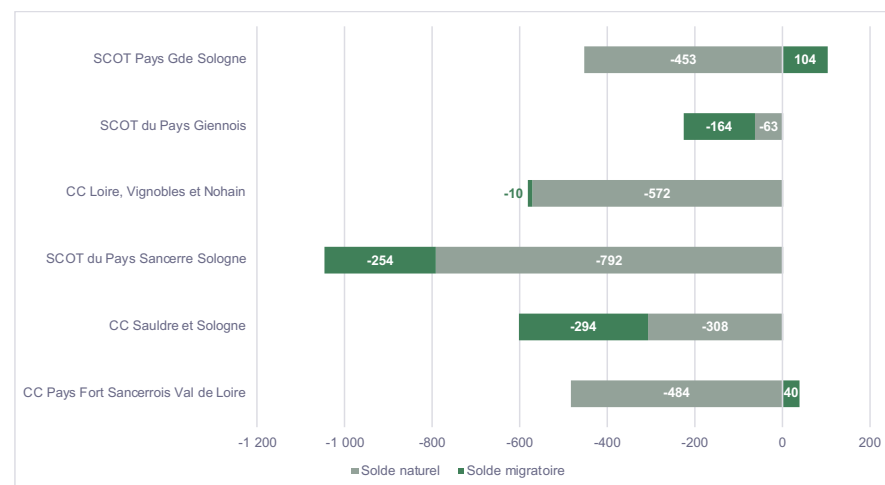
La chute de la population sur la période 2010-2015 est grandement imputable au solde naturel, à hauteur de 75 % à l'échelle du territoire du SCoT. Ainsi, la différence entre le nombre de naissance et de décès ressort à – 792 unités. Les deux intercommunalités entretiennent ce même mouvement de repli à la baisse.

Le solde migratoire, différence entre la venue et le départ de personnes, est lui aussi négatif : - 254. Cependant, la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire affiche un solde migratoire positif. Les influences ligériennes, le cadre de vie au travers du terroir, la présence de la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire et la proximité à Cosne-Cours-sur-Loire ne sont pas étrangers à cela.

La capacité de certaines communes à bénéficier d'un apport net de population démontre que l'attractivité n'est pas une chimère. Cette réalité montre que le territoire peut bénéficier de la conjonction de plusieurs faits te dynamiques qui lui sont à la fois internes et externes.

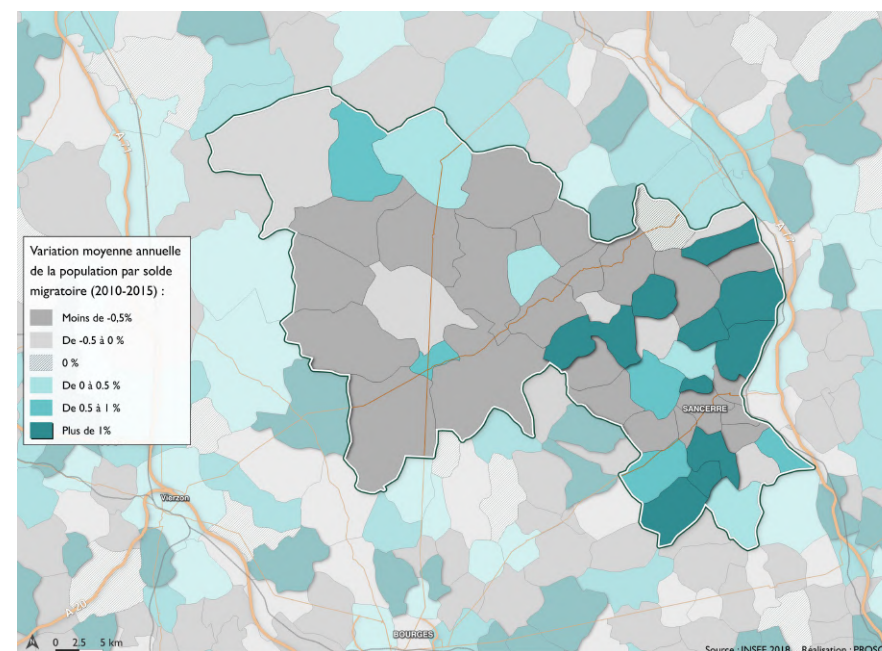
Évolution de la population expliquée par le solde nature et migratoire entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Variation moyenne annuelle de la population par le solde migratoire entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES

Des départs plus nombreux que des arrivées, mais un territoire pas dépourvu d'attrait

Entre 2014 et 2015, près de 1 300 personnes ont quitté les territoires du Scot quand 1 200, environ, s'y sont installées. Au global, les départs et arrivées de ménages affichent ainsi un même ordre de grandeur, même si localement les situations sont différentes.

La CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire enregistre un excédent de 125 personnes sur cette même période, alors que la CC Sauldre et Sologne perd 206 habitants.

L'effet du grand carénage de la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire n'intervient pas encore puisque celui-ci a été lancé en 2016. Néanmoins, il est évident que cette unité joue comme un effet d'attracteur, comme d'autres tels que le vignoble et la Loire.

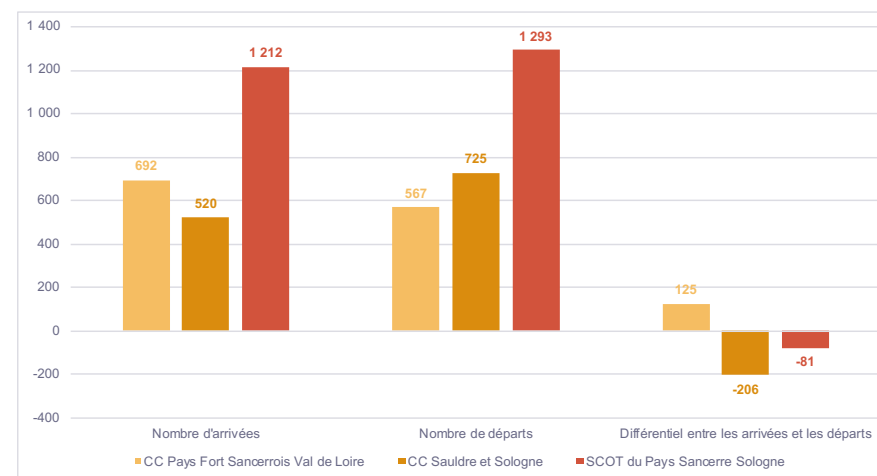
Parmi les individus faisant le choix de s'implanter dans les espaces du SCoT du Pays Sancerre Sologne, près de 46 % viennent de la région Centre Val de Loire, dont 22 % du département du Cher, et plus particulièrement de ses communes rurales. La Bourgogne et l'Ile-de-France sont les points d'origine de, respectivement, 13 et 15 % des nouveaux arrivants.

Plus en détail les statistiques mettent en évidence la persistance du lien particulier du territoire du SCoT avec Paris et l'Ile de France. En effet, si les migrations résidentielles sont en nombre équilibré dans le sens des départs et des arrivées entre le SCoT et la Bourgogne (effet aussi de la proximité avec Cosne Cours sur Loire), il y a plus de 2 fois plus de franciliens et parisiens qui emménagent dans le territoire du SCoT que de personnes à le quitter pour l'Ile de France et la capitale.

Dans le sens des départs, 59 % s'installent dans la région Centre Val de Loire. Plus spécifiquement, ils choisissent pour 31 % des partants le département du Cher. La Bourgogne-France-Comté et l'Auvergne-Rhône-Alpes suivent, dans l'ordre, 12 et 7 %.

Variation des migrations résidentielles entre 2014 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Origines des nouveaux arrivants sur le territoire entre 2014 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

	Nombre d'arrivant	Part des personnes arrivant sur le territoire
Centre-Val de Loire	563	46%
Cher	263	22%
Communes rurales du département 18	130	11%
Bourges	84	7%
Loiret	228	19%
Communes rurales du département 45	104	9%
Bourgogne-Franche-Comté	163	13%
Nièvre	144	12%
Cosne-Cours-sur-Loire	86	7%
Île-de-France	183	15%
Paris	161	13%
Auvergne-Rhône-Alpes	70	6%
Étranger	66	5%
Total	1 212	100%

Destination des personnes quittant le territoire entre 2014 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

	Nombre de sortant	Part des personnes quittant le territoire
Centre-Val de Loire	761	59%
Cher	406	31%
Communes rurales du département 18	224	17%
Bourges	140	11%
Loiret	245	19%
Orléans	104	8%
Indre-et-Loire	50	4%
Tours	50	4%
Bourgogne-Franche-Comté	159	12%
Nièvre	144	11%
Cosne-Cours-sur-Loire	90	7%
Auvergne-Rhône-Alpes	86	7%
Île-de-France	72	6%
Paris	69	5%
Nouvelle-Aquitaine	56	4%
Total	1 293	100%



- Les très jeunes quittent le territoire, les 20-30 ans sont presque autant à s'y installer qu'à en partir et les plus de 30 ans tendent à rester

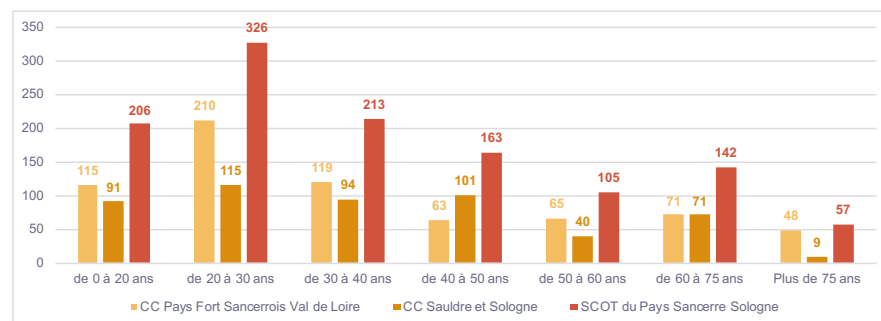
De 2014 à 2015, la classe d'âge des 0-20 ans perd 240 personnes. Les autres oscillent entre une légère déprise, - 21 à son minimum, et une hausse, de + 66 à son point culminant.

Ce qui est intéressant, c'est que la cohorte des 30-50 ans affiche un différentiel positif, signe d'une forme d'attractivité pour ces classes d'âges centrales, souvent associées à une population active et familiale. Dans le détail, la classe d'âge des 20-30 ans est la plus attirée par le territoire du SCoT (27 % des arrivées), alors que les 0-20 ans sont les plus nombreux à s'expatrier (35 % des départs).

Les deux intercommunalités ne montrent pas les mêmes signaux de dynamiques à l'œuvre. Au sein de la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire, les classes d'âge centrales connaissent toutes des évolutions positives entre 2014 et 2015. Ce qui sous-entend qu'elle est en capacité d'offrir des aménités à une diversité de population. Concernant la CC Sauldre et Sologne, les classes d'âge centrales, hormis celles de 20-30 ans en recul, affichent des évolutions étales. Le point commun entre les deux intercommunalités est le manque de centres de formation qui oblige les jeunes à poursuivre leur parcours scolaire au sein des agglomérations et métropoles environnantes : Bourges, Tours, Paris...

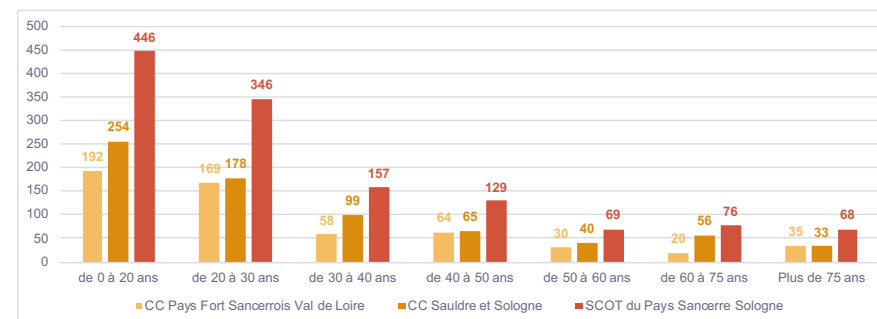
Classes d'âge des personnes arrivant dans les territoires du SCoT en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



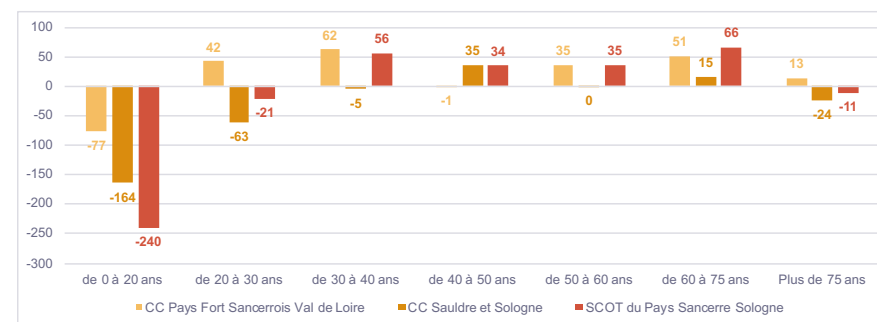
Classes d'âge des personnes quittant les territoires du SCoT en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Différentiel entre les arrivées et les départs selon les classes d'âge entre 2014 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Démographie – caractéristique de la population

Une dynamique récente équilibrée dans la composition socio-professionnelle des migrations résidentielles

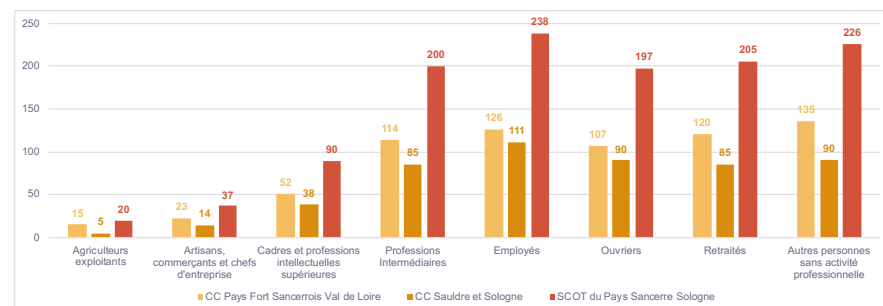
Globalement toutes les catégories socio-professionnelles croissent entre 2014 et 2015, avec plus ou moins d'intensité, à l'exception notable des autres personnes sans activité professionnelle. Cette CSP dévise de 301 unités.

En excluant les autres personnes sans activité professionnelle, parmi les arrivants, ce sont les employés, 238 personnes, qui sont les plus enclines à s'installer sur le territoire, suivis de près par les retraités, les professions intermédiaires et les ouvriers.

Le résultat est quasiment identique pour les éléments quittant le territoire.

Catégories socio-professionnelles des personnes arrivant dans les territoires du SCoT en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Autres personnes sans activité professionnelle :

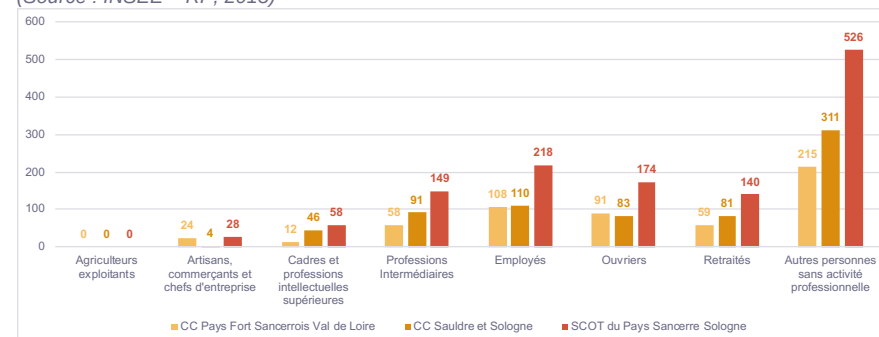
Ce groupe comprend la population au chômage et la population active.

Ne sont pas considérées comme des activités professionnelles :

- La production de biens ou services pour soi-même ou sa famille.
- Les activités bénévoles de toute nature.
- Le travail des détenus.
- Les activités qui, par nature ou leur but, sont illégales.
- Les activités considérées comme immorales.

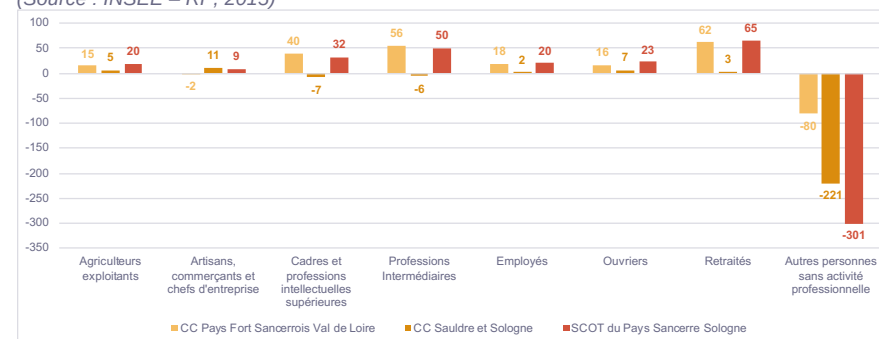
Catégories socio-professionnelles des personnes quittant les territoires du SCoT en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Différentiel entre les arrivées et les départs selon les catégories socio-professionnelles entre 2014 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



LA STRUCTURE DES AGES DE LA POPULATION

Un territoire dont la population avance dans l'âge

La moyenne d'âge de la population à l'échelle du SCoT atteint 46,8 ans en 2015. Elle était de 43,1 ans en 1999. Des territoires de comparaison, c'est ici que la progression de cet indicateur a été le plus vigoureux, + 3,7 ans.

Ce vieillissement se caractérise par une part de la population âgée de 75 ans et plus, voire de 60-74 ans, nettement plus élevée relativement au département et à la région.

Plus en détail, les tranches d'âge de 0 à 44 ans ont diminué sur les deux intercommunalités membres du SCoT du Pays Sancerre Sologne. Inversement, les classes d'âges supérieurs ont progressé.

Plus inquiétant, la classe d'âge centrale des 30-44 ans, potentiellement celle qui compose le noyau dur des actifs et des familles, a connu le plus fort recul : - 1 602 personnes.

Plus encore, l'indice de vieillissement révèle un avancement dans l'âge et même une surreprésentation par rapport aux jeunes. C'est ainsi que pour 100 individus de moins de 25 ans, il est comptabilisé 138 individus de plus de 65 ans au niveau du territoire du SCoT dans son ensemble. Ce rapport est de 135 et 142 en 2015 contre 106 et 107 en 1999, respectivement pour la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire et CC Sauldre et Sologne.

La composition des classes d'âge est très similaire entre la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire et la CC Sauldre et Sologne. Cette problématique n'est pas sans interroger d'une part leur capacité territoire à assurer le renouvellement générationnel de la main d'œuvre nécessaire pour le maintien des activités de leur tissu économique respectif et, d'autre part, à faire subsister certains équipements pour les plus jeunes (écoles, équipements sportifs...) et à en développer d'autres (centres médicaux, EHPAD,...).

Age moyen de la population

(Source : INSEE – RP, 2015)

	Age moyen			Variation de l'âge moyen	
Territoire	1999	2010	2015	2010-2015	1999-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	43,2	45,6	46,7	1,1	3,4
CC Sauldre et Sologne	43,0	45,6	46,9	1,2	3,9
SCOT du Pays Sancerre Sologne	43,1	45,6	46,8	1,2	3,7
CC Loire, Vignobles et Nohain	44,1	46,5	47,7	1,1	3,5
SCOT du Pays Giennois	40,7	43,0	43,8	0,8	3,1
SCOT Pays Gde Sologne	42,4	44,5	45,9	1,4	3,5
Cher	41,2	43,6	44,5	0,9	3,3
Centre-Val de Loire	39,6	41,5	42,3	0,8	2,8

Classe d'âge en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	15,0%	13,0%	15,9%	21,4%	20,4%	14,2%
CC Sauldre et Sologne	14,9%	12,9%	16,0%	21,0%	20,7%	14,4%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	15,0%	13,0%	16,0%	21,3%	20,5%	14,3%
CC Loire, Vignobles et Nohain	14,4%	12,5%	15,6%	20,4%	22,6%	14,6%
SCOT du Pays Giennois	18,2%	14,1%	17,3%	19,9%	18,4%	12,1%
SCOT Pays Gde Sologne	16,1%	12,6%	16,8%	20,9%	20,4%	13,3%
Cher	16,4%	14,7%	16,9%	21,1%	19,0%	12,1%
Centre-Val de Loire	18,0%	16,3%	18,1%	20,1%	16,9%	10,7%

Évolution des classes d'âge entre 1999 et 2015

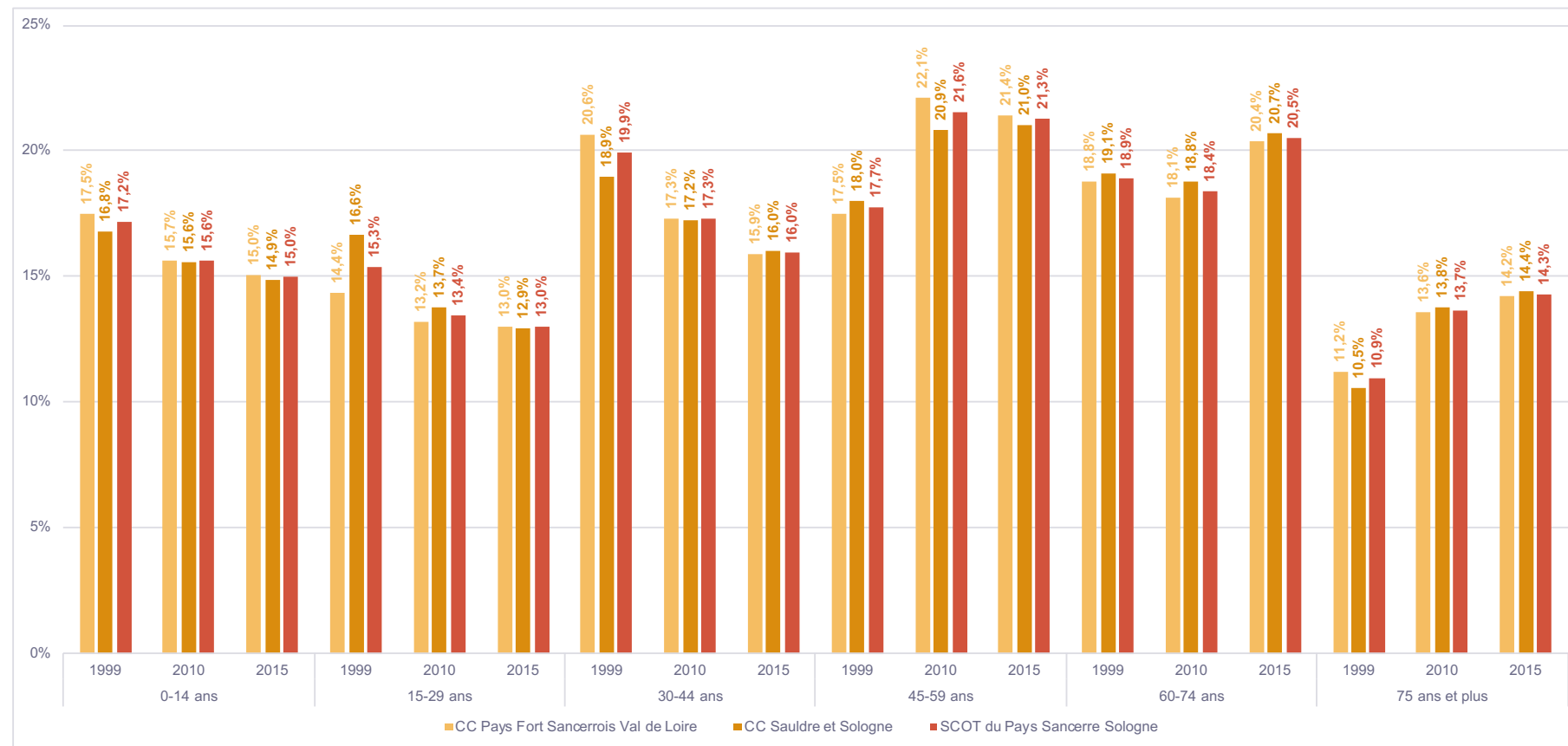
(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	-589	-351	-1 033	618	175	480
CC Sauldre et Sologne	-407	-661	-569	269	65	455
SCOT du Pays Sancerre Sologne	-996	-1 012	-1 602	887	240	935
CC Loire, Vignobles et Nohain	-558	-589	-1 120	357	677	796
SCOT du Pays Giennois	-158	-1 547	-1 350	985	1 355	1 105
SCOT Pays Gde Sologne	29	-899	-984	1 041	1 039	1 124
Cher	-4 038	-8 912	-14 115	4 732	7 657	9 112
Centre-Val de Loire	12 034	-48 889	-53 974	69 640	83 171	75 822



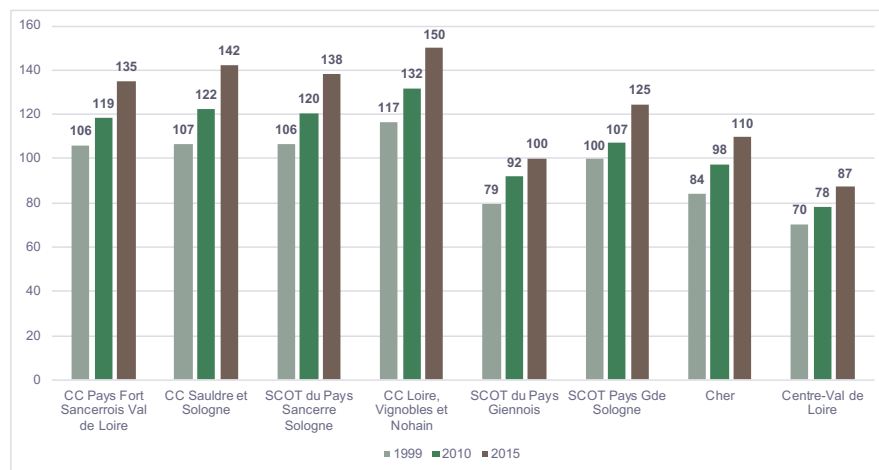
Poids des classes d'âge entre 1999 et 2015 à l'échelle du SCoT du Pays Sancerre Sologne

(Source : INSEE – RP, 2015)



Indice de vieillissement entre 1999 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Indice de vieillissement :

Nombre de personnes âgées de 65 ans et plus sur 100 personnes âgées de moins de 20 ans. Il permet de mesurer le degré de vieillissement de la population. Plus l'indice est élevé, plus le vieillissement est important.

Marché de Noël à Aubigny-sur-Nère : évènement pluri-générationnel

(Source : Le Berry Républicain)



LA STRUCTURE SOCIALE DE LA POPULATION

Des retraités, des ouvriers, des employés : une composition très locale des catégories socio-professionnelles

La composition socio-professionnelle de la population donne à voir un territoire dans lequel les retraités sont en nombre relativement aux autres composantes présentes dans le territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne. Pour preuve, ils sont 10 869, soit environ 39 %.

Puis viennent les ouvriers, 4 600 personnes, soit 16 % de la population de plus de 15 ans du territoire.

Enfin, les employés complètent le podium. Ils représentent 14 % de la population.

Ce qui caractérise la structuration des catégories socio-professionnelles du SCoT du Pays Sancerre Sologne par rapport au tableau départemental et régional est la surreprésentation des retraités, des ouvriers et des agriculteurs exploitants.

Dans les faits, cela retranscrit une réalité économique territoriale dans laquelle l'industrie et le terroir constituent deux piliers fondamentaux du mode de développement et où certains champs de la silver économie sont des appuis potentiels à l'économie locale.

Silver économie :

Appelés également économie des séniors, elle désigne l'ensemble des activités économiques liées aux personnes âgées.

Population de 15 ans et plus par catégories socio-professionnelles en 2015

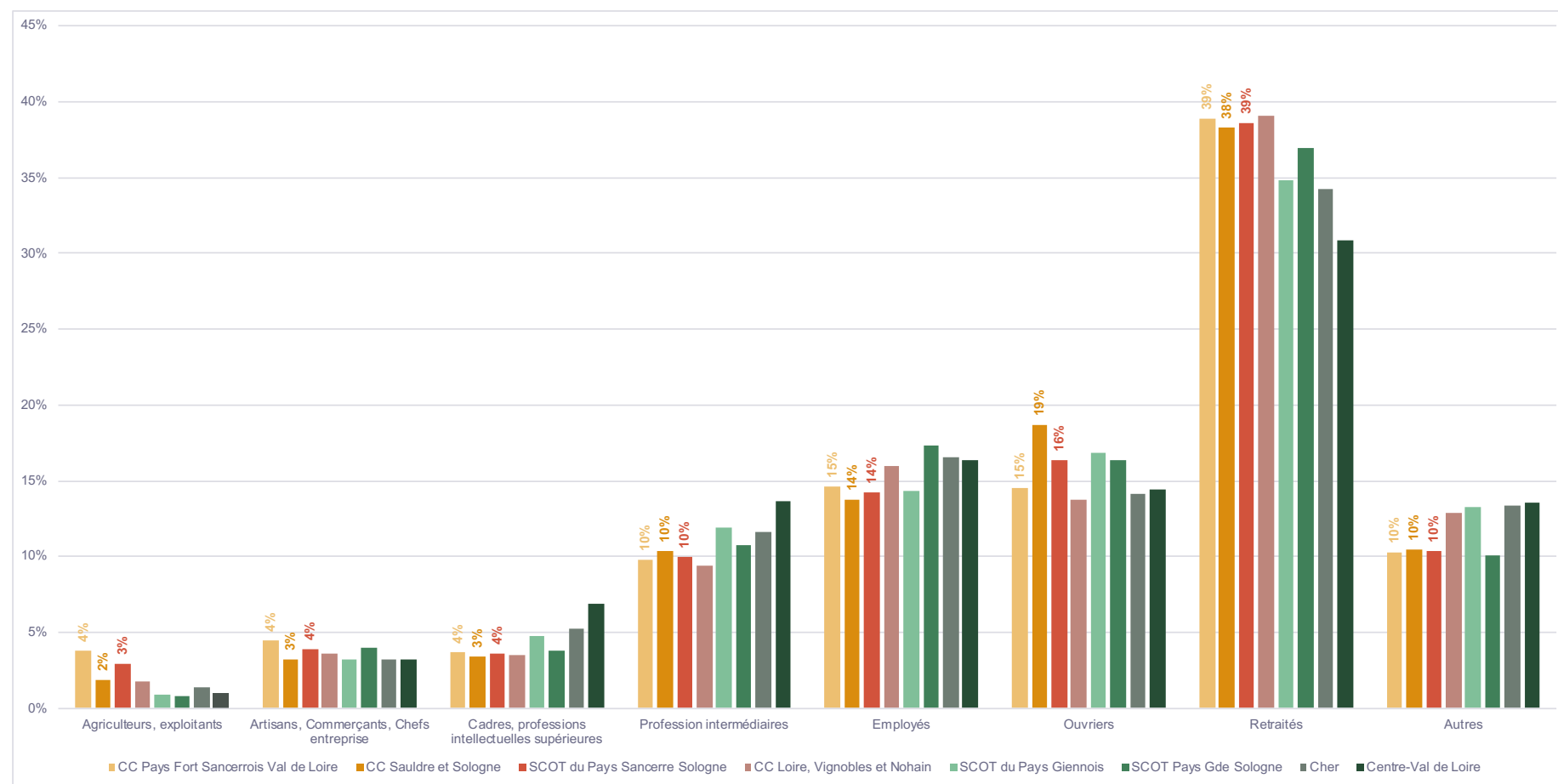
(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	Agriculteurs, exploitants	Artisans, Commerçants, Chefs entreprise	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Profession intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	603	720	590	1 569	2 339	2 335	6 231	1 647
CC Sauldre et Sologne	222	387	416	1 254	1 662	2 265	4 638	1 271
SCOT du Pays Sancerre Sologne	824	1 107	1 005	2 824	4 001	4 600	10 869	2 918
CC Loire, Vignobles et Nohain	396	805	801	2 116	3 603	3 107	8 810	2 894
SCOT du Pays Giennois	310	1 156	1 720	4 287	5 145	6 057	12 507	4 776
SCOT Pays Gde Sologne	206	1 018	971	2 740	4 426	4 165	9 415	2 565
Cher	3 614	8 386	13 598	30 192	42 709	36 662	88 652	34 667
Centre-Val de Loire	21 307	68 200	145 655	289 894	346 038	304 463	652 248	286 606



Population de 15 ans et plus par catégories socio-professionnelles en pourcentage en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



■ Une sociologie de la population qui n'est pas figée

Les évolutions au sein du tissu sociologique de la population sont perceptibles. Ainsi, l'accroissement du nombre de retraités traduit une évolution structurelle qui est amenée à aller en augmentant dans les années à venir.

La diminution de la population ouvrière s'inscrit dans un contexte de contraction de l'emploi industriel à l'échelle de la nation imputable aux conséquences des crises économiques de 2008 et 2011 et à son manque de compétitivité.

Le repli des agriculteurs et exploitants reflète une fragilité de certaines exploitations, hors viticulture notamment, qui de plus sont également confrontées à un vieillissement du chef d'exploitation, donc de reprise d'activités.

Dès lors, ces évolutions traduisent aussi bien une mutation sociologique profonde avec la présence de plus en plus importante de personnes retraitées à anticiper, qu'une adaptation des CSP à apprécier au regard des gains de productivité et des nouvelles technologies à l'œuvre dans les différents secteurs de l'économie.

Évolution de la population de 15 ans et plus par catégories socio-professionnelles entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	Agriculteurs, exploitants	Artisans, Commerçants, Chefs entreprise	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Profession intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	-153	100	-39	-168	12	-98	326	-198
CC Sauldre et Sologne	-13	-95	-25	134	-122	-130	35	32
SCOT du Pays Sancerre Sologne	-166	6	-64	-34	-110	-228	361	-166
CC Loire, Vignobles et Nohain	-107	14	-181	192	261	-325	198	-181
SCOT du Pays Giennois	-64	-37	264	-138	143	-676	382	-204
SCOT Pays Gde Sologne	2	-10	19	75	164	-559	115	23
Cher	-493	-197	-60	-560	104	-1 887	3 162	-1 919
Centre-Val de Loire	-2 722	3 132	6 922	7 699	1 113	-12 623	27 247	-2 659



D Un niveau de diplôme en adéquation avec les entreprises locales ?

D'un extrême à l'autre, près de 2 personnes sur 5 n'ont pas de diplômes ou possèdent l'équivalent du BEPC (37,1 %) et une personne sur 6 détient un diplôme de l'enseignement supérieur (16,8 %) en 2015.

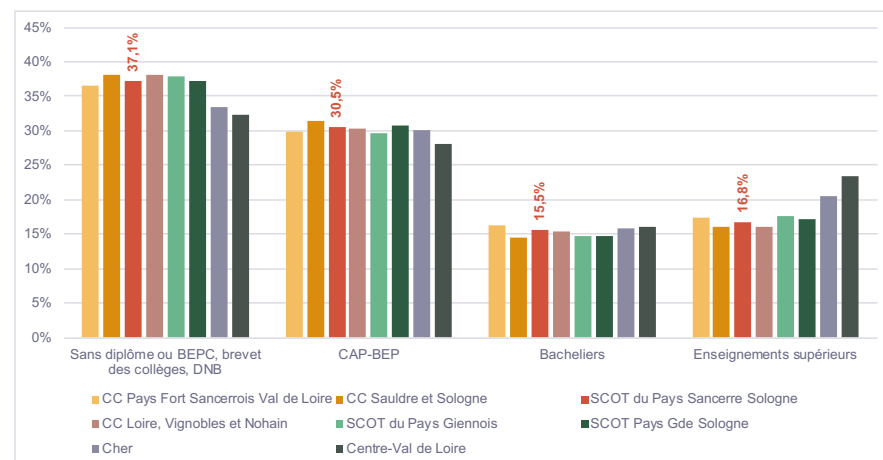
Les niveaux d'études présents sur le territoire du SCoT révèlent notamment deux choses :

- Une main d'œuvre locale plutôt captive et extrêmement sensible aux évolutions techniques, technologiques et conjoncturelles pour ce qui concerne les personnes sans diplômes.
- Une main d'œuvre formée aux « gestes professionnels » sur des métiers précis pour les 30 % qui ont un niveau CAP – BEP.

Il n'est pas étonnant alors que la principale CSP présente sur le territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne soit celle des ouvriers qui, généralement, regroupent des individus ayant au moins un CAP – BEP.

Population non scolarisée de plus de 15 ans en 2015 en pourcentage

(Source : INSEE – RP, 2015)



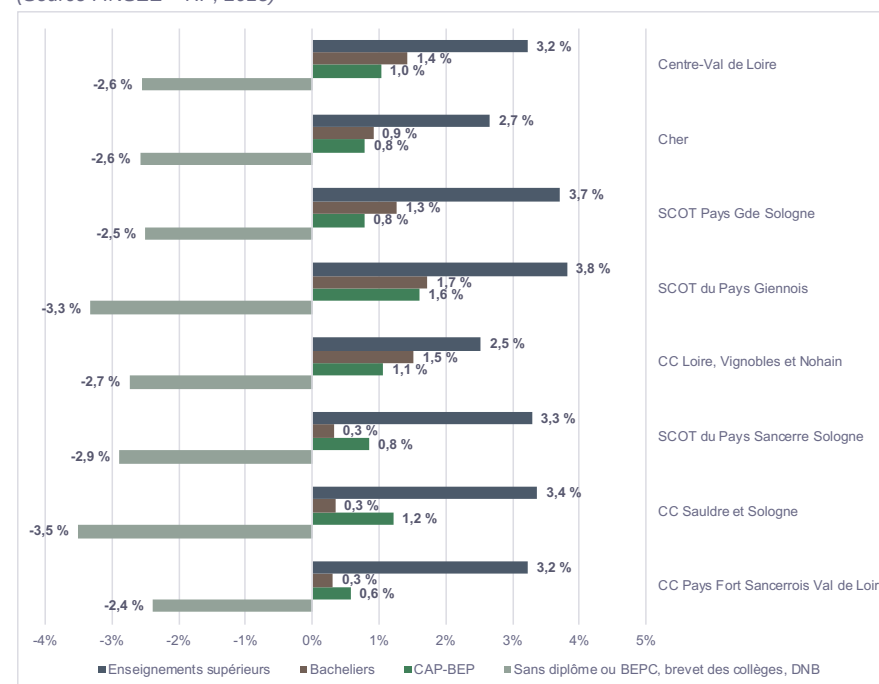
Toutefois, cette photographie ne l'empêche pas d'être exposée à la hausse du niveau de diplôme de sa population. Les diplômés du supérieur croissent de 3,3 % / an entre 2010 et 2015.

Par conséquent, des effets contradictoires peuvent se poser. D'une part, des personnes de plus en plus qualifiées peuvent ne pas trouver des emplois qui correspondraient à leur niveau d'études. D'autre part, les entreprises, notamment industrielles et agricoles, pourraient à moyen et long termes, avoir des difficultés à recruter des CAP – BEP.

L'adéquation entre l'offre et la demande a une valeur particulière compte tenu de la pyramide des âges des entreprises locales et de leur positionnement sur les marchés. En effet, si une majorité ont des besoins de renouvellement de leur main d'œuvre notamment ouvrière, d'autres, ont recours à une main d'œuvre diplômée du supérieur pour assurer leur croissance.

Taux de croissance annuel moyen de la population non scolarisée de plus de 15 ans entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Des spécificités territoriales qui transparaissent dans les niveaux de vie

La médiane du niveau de vie ressort à 20 004 euros et le taux de pauvreté à 13,3 %. A y regarder de plus près, ces niveaux sont mieux orientés qu'au niveau du département du Cher.

C'est notamment la CC du Pays Fort Sancerrois Val de Loire qui donne cette meilleure orientation à l'ensemble du SCoT comparativement aux territoires de comparaison. La présence du vignoble n'est pas étrangère à cette observation.

Ces différences entre les deux intercommunalités traduisent des modes de développement non homogènes compte tenu de la présence de spécificités économiques et patrimoniales assez identifiées. A titre d'exemple et sans emporter exhaustivité, l'industrie et la forêt caractérise la CC Sauldre et Sologne ; la viticulture, la centrale et le tourisme identifie la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire.

Médiane du niveau de vie :

Valeur qui partage la distribution en deux parties égales.

Rapport interdécile :

Mesure les écarts de niveau entre le 9^{ème} décile le plus riche et le premier, le moins riche.

Revenu disponible :

Il comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales, nets des impôts directs.

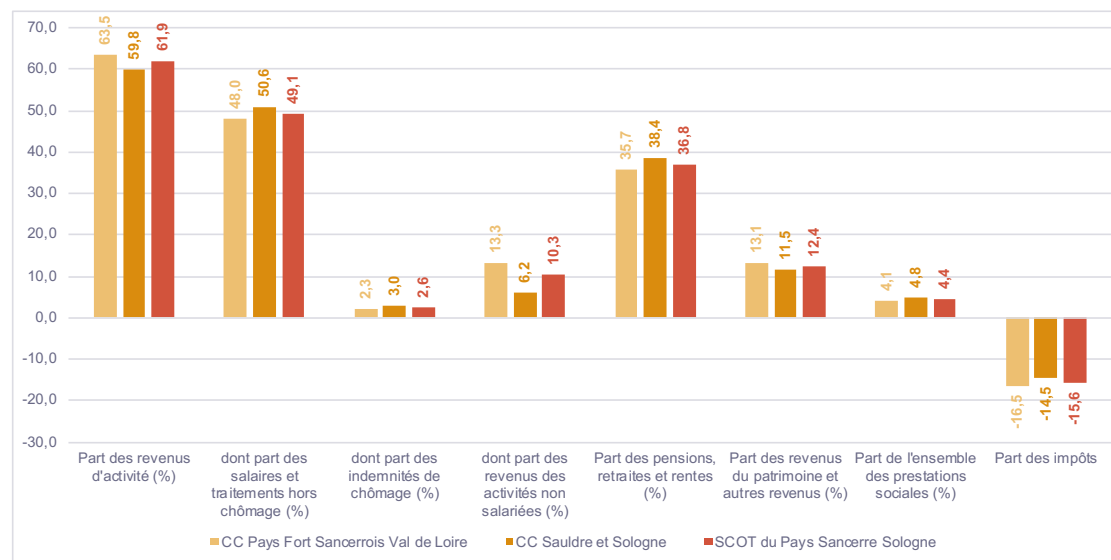
Indicateurs de revenu et sociaux en 2015 (estimation)

(Source : INSEE Filosofi, 2015)

Territoire	Médiane du niveau de vie	Rapport interdécile	Part des ménages fiscaux imposés	Taux de pauvreté
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	20 421	3,2	53,7	12,8
CC Sauldre et Sologne	19 587	2,8	50,3	13,7
SCoT du Pays Sancerre Sologne	20 004	3,0	52,0	13,3
CC Loire, Vignobles et Nohain	19 492	3,0	51,7	14,7
SCoT du Pays Giennois	19 739	3,2	53,4	16,0
SCoT Pays Gde Sologne	20 081	2,8	52,4	11,6
Cher	19 772	3,1	51,9	14,7
Centre-Val de Loire	20 494	3,1	55,5	13,2

Composante du revenu disponible en 2015 (estimation)

(Source : INSEE Filosofi, 2015)



LA STRUCTURE DES MENAGES

La majorité des ménages est un couple

En 2015, 54 % des ménages du territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne sont des couples avec ou sans enfant ; résultat quasiment identique à ce que l'on retrouve pour le département et la région.

Avec 5 089 ménages, les couples sans enfants sont le type de ménage le plus représentatif vivant sur l'ensemble du périmètre du SCoT. Viennent ensuite les couples avec enfant : 3 348 ménages. Les femmes seules arrivent en troisième position avec 3 173 ménages.

Au jeu des comparaisons, les couples avec enfant sont en proportion plus représentés à l'échelle du département (23 %) et de la région (25 %) qu'au niveau du territoire du SCoT (21 %). En revanche, la part des couples sans enfants est plus forte sur le SCoT du Pays Sancerre Sologne (33 %) de sur les deux autres espaces de comparaison précités. Cette situation s'explique en partie par deux phénomènes :

- Le vieillissement de la population.
- Le départ des jeunes allant faire leurs études ailleurs.

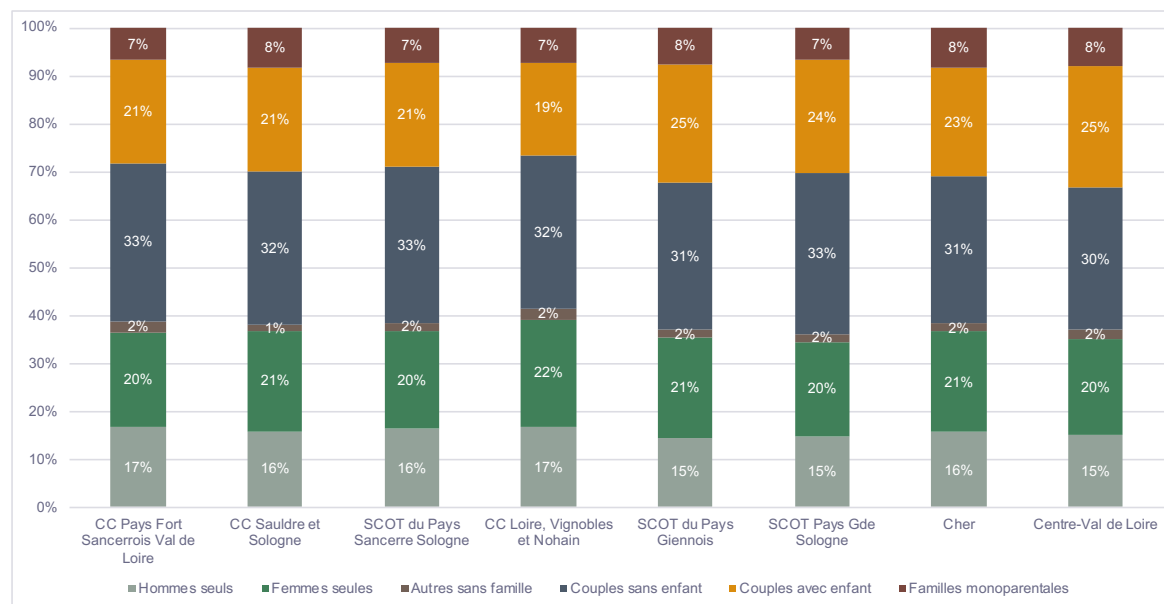
Caractéristiques des ménages en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	Hommes seuls	Femmes seules	Autres sans famille	Couples sans enfant	Couples avec enfant	Familles monoparentales
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	1 488	1 769	187	2 955	1 913	595
CC Sauldre et Sologne	1 055	1 405	88	2 134	1 434	562
SCoT du Pays Sancerre Sologne	2 543	3 173	275	5 089	3 348	1 157
CC Loire, Vignobles et Nohain	2 148	2 839	272	4 096	2 447	922
SCoT du Pays Giennois	2 855	4 067	328	6 020	4 847	1 482
SCoT Pays Gde Sologne	2 039	2 721	238	4 632	3 259	942
Cher	22 287	29 760	2 634	43 594	32 288	11 702
Centre-Val de Loire	171 796	231 074	21 725	338 355	291 268	92 325

Part des ménages selon leur caractéristiques en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Des effets démographiques et sociétaux qui restructurent à petit pas la typologie des ménages

Trois types de ménages voient leur nombre progressé entre 2010 et 2015 :

- Les hommes seuls : + 129.
- Les femmes seules : + 37.
- Les familles monoparentales : + 110.

Le reste affiche une baisse de leurs effectifs.

Les évolutions sociétales, pour ne citer que le divorce, favorisent l'augmentation de personnes élevant seules leur(s) enfant(s), c'est-à-dire les familles monoparentales. La structure démographique et son vieillissement accroissent le niveau de femmes et d'hommes vivant seuls. Ces phénomènes sont vécus à l'identique à l'échelle du département et de la région, mais plus généralement de la France.

Concrètement, ces situations peuvent générer de la fragilité sociale et/ou économique pour ces types de population en cas d'éloignement à l'emploi et aux commodités territoriales (équipements, services, contacts sociaux, etc.).

La régression des couples avec ou sans enfant a une incidence notable sur le mode de développement à moyen et longue échéance. L'état du marché du travail local, la vitalité du monde associatif, l'urbanisme et les mobilités, pour ne citer que ces éléments, vont s'en trouver affectés.

Évolution des typologies des ménages entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	Hommes seuls	Femmes seules	Autres sans famille	Couples sans enfant	Couples avec enfant	Familles monoparentales
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	37	63	-13	83	-180	13
CC Sauldre et Sologne	92	-27	-34	-122	-146	97
SCOT du Pays Sancerre Sologne	129	37	-47	-39	-326	110
CC Loire, Vignobles et Nohain	105	-36	4	-32	-263	117
SCOT du Pays Giennois	-69	432	-101	26	-312	132
SCOT Pays Gde Sologne	179	197	-8	46	-289	76
Cher	1 261	1 613	-47	-387	-1 607	811
Centre-Val de Loire	15 086	15 616	-310	1 958	-7 601	8 903



Une taille des ménages dont la diminution ralentit

A l'échelon du SCoT du Pays de Sancerre Sologne, la taille des ménages était de 2,30 en 1999, puis s'élevait à 2,12 en 2010, pour finir à 2,07 en 2015. Ainsi, après un recul de – 0,18 point entre 2010 et 1999, celle-ci n'a perdu que – 0,04 point entre 2015 et 2010. C'est peu prou ce que l'on retrouve dans l'ensemble des territoires de comparaison.

Plusieurs facteurs ont poussé à une baisse rapide. Comme expliqué plus en amont, le départ des enfants cumulé à l'allongement de la durée de la vie sont de nature à réduire la taille des ménages. De plus et généralement, les jeunes mettent plus de temps à former un couple, qui du reste se font et défont plus souvent qu'autrefois.

D'autres, à présent tendent à ralentir cette baisse. En effet, le taux de divorce se stabilise et l'accès au logement autonome est de plus en plus compliqué pour les jeunes.

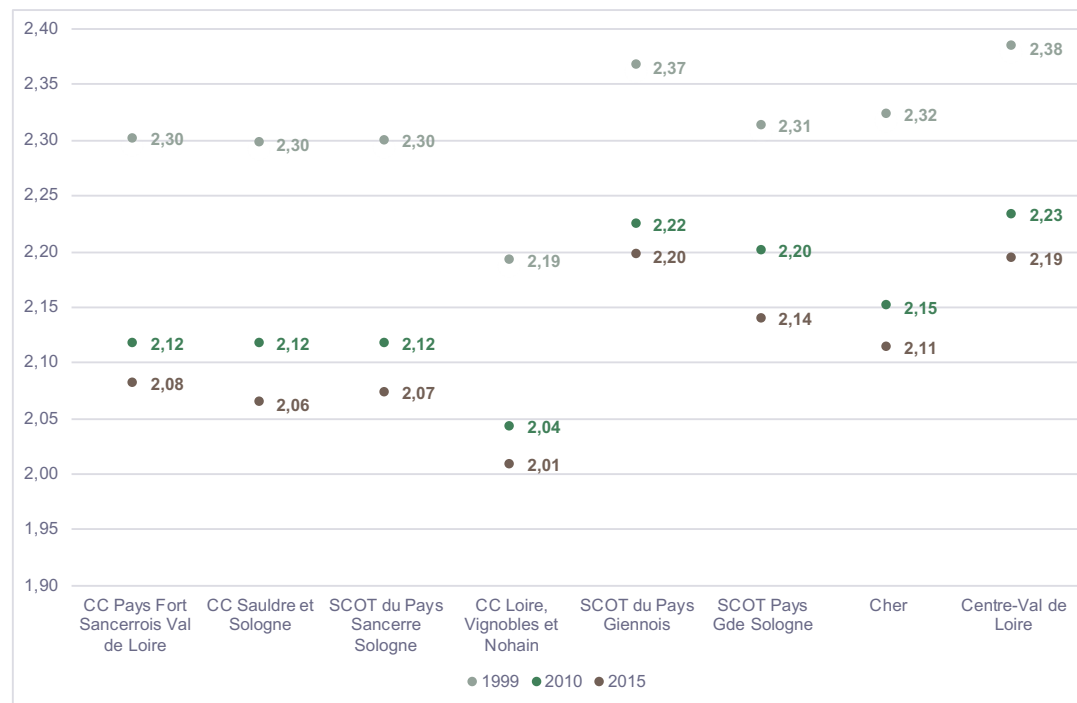
Or, cette atténuation de la baisse de la taille des ménages pourrait avoir un effet sur le nombre de logements nécessaires supplémentaire à l'avenir. En effet, un ménage selon l'INSEE est une unité de logement indépendante. Donc, moins il y a de personnes par logement, plus il faut de logements pour cette population.

Cela étant, compte tenu de la pyramide des âges et de l'accroissement des populations âgées à anticiper à l'échelle du territoire du SCoT, et sans inflexion dans son mode de développement, la taille des ménages devrait encore diminuer.

Ménage :

Désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2015

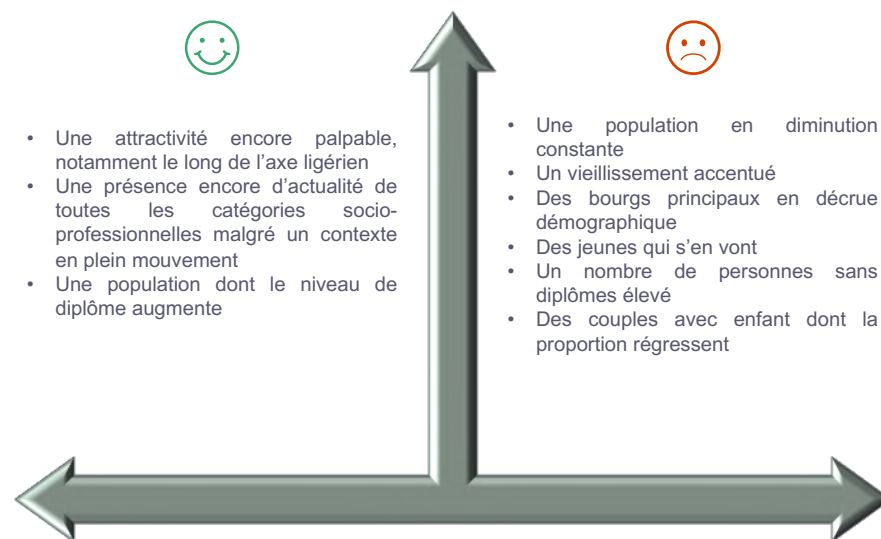


(Source : INSEE – RP, 2015)



- Synthèse -

LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES



LES ENJEUX

Le parti pris n'est pas de multiplier les enjeux, mais de sérier ceux pour lesquels des leviers et des capacités à faire existent au travers de politiques internes aux collectivités membres du SCoT du Pays Sancerre et Sologne ou des partenariats externes.

- **Le vieillissement de la population** est une menace s'il n'y a pas, à un moment donné, un renouvellement qui permette aussi bien le maintien d'une main d'œuvre nécessaire pour les entreprises, notamment agricoles et industrielles, locales et le maintien d'une diversité d'équipements.

Le vieillissement de la population est un appui potentiel à l'économie locale dans le cadre d'une configuration d'un réseau d'activités / d'acteurs en lien avec l'économie des seniors sur les thèmes de la domotique, des services à la personne. Cela suppose toutefois une économie résidentielle dynamique pouvant constituer un socle pouvant permettre d'élargir le bassin de

consommation et donc les perspectives des artisans et services aux personnes.

- **Les équilibres démographiques sont fragiles et instables du point de vue spatial.** La différence d'attrait entre les deux intercommunalités, plus au bénéfice de la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire est un atout maître pour l'ensemble du territoire, mais il ne suffirait à « alimenter » une dynamique pérenne.

Le redémarrage de l'attractivité démographique, au travers de **la venue des classes d'âges centrales 25-45 ans** est un des fondamentaux qui doit se diffuser à l'échelle des micro-bassins de vie pour que les systèmes socio-économiques locaux puissent perdurer.

A n'en pas douter, la consolidation des centralités majeures du territoire du SCoT, des équipements de proximité et intermédiaires, de leur accessibilité et des moyens de communication, dont numérique, pourra intercéder en faveur de cette attractivité territoriale recherchée.

Cette attractivité est aussi indispensable pour consolider le tissu associatif, puissant levier à l'intégration locale et aux modes de vie solognots, berrichons, sancerrois, etc., qui prévalent sur le territoire.

- **La mixité sociale** pourrait également être érigée au rang des enjeux. D'abord pour permettre à des entreprises et des activités spécifiques de se développer. Les besoins en employés, en ouvriers et en cadres et professions intellectuelles supérieures sont évidents compte tenu des entreprises industrielles, des activités agricoles et touristiques, notamment, qui exportent leur savoir-faire ailleurs en France et à l'international.

Derrière cette mixité, se cache les enjeux **de qualification de la main d'œuvre**, qui au regard des évolutions techniques et technologiques, n'est pas discutable en l'état sous peine de fragiliser certains tranches des actifs. Là, des partenariats externes ou des modes de gouvernance interentreprises avec l'appui des collectivités locales.

Dès lors, l'enjeu majeur, décliné ici, est bien celui de l'attractivité démographique qui pour être porteur de développement partagé devra être cohérente vis-à-vis des spécificités locales et équilibrée spatialement.



CAHIER I



Habitat

SOMMAIRE

Observatoire	2
UN PARC DE LOGEMENTS EN EVOLUTION.....	3
COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS	6
LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	12
LE PARC LOCATIF SOCIAL	14
CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL	15
LES DYNAMIQUES DU MARCHE IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION NEUVE.....	16
ANALYSE RETROSPECTIVE DE LA PRODUCTION EN LOGEMENTS	19
 Gouvernance et plans d'actions	 20
UN BILAN ET UNE NOUVELLE OPAH POUR LE TERRITOIRE.....	21
 Synthèse	 22
LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES	23
LES ENJEUX.....	23



- OBSERVATOIRE -

UN PARC DE LOGEMENTS EN EVOLUTION

- Une faible part des résidences principales différencie le territoire du SCoT Sancerre Sologne

En 2015, l'INSEE dénombre 22 288 logements sur le territoire du SCoT Sancerre Sologne, inégalement répartis suivant les communes. Le Pays Fort Sancerrois Val de Loire concentre près 60% des logements du territoire, en cohérence avec son poids démographique plus important.

Aubigny-sur-Nère accueille presque 15% des logements du territoire, ce qui s'explique par son poids historique et industriel.

Les résidences principales représentent 70% du parc logements, une part inférieure à la plupart des territoires de comparaison, et à celle constatée à l'échelle du Cher (80%). Cela s'explique par la présence d'un parc de résidences secondaires plus important (16%) en particulier à proximité de l'axe ligérien, et par un niveau de vacance très élevé (14%), signe d'un marché immobilier peu tendu et/ou désajusté par rapport à la demande

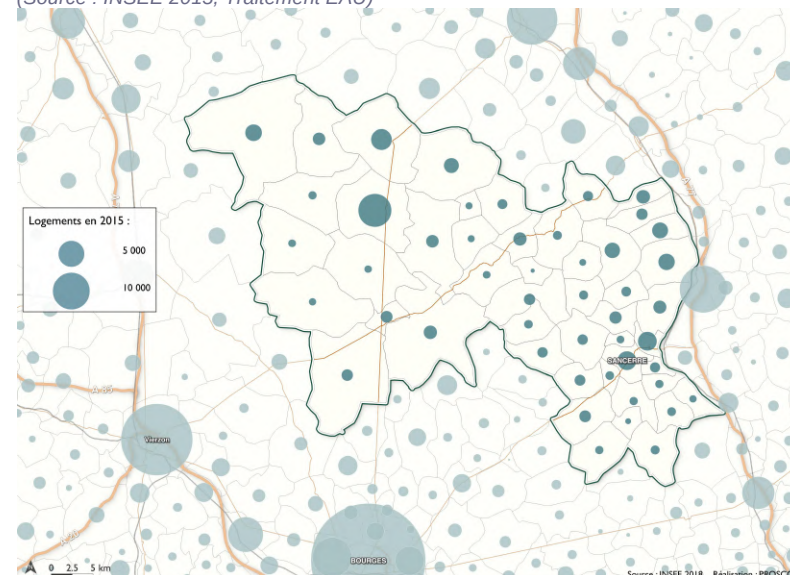
Répartition du parc par type de logements

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)

Territoires:	Logements en 2015	Nombre de résidences principales en 2015	Part des résidences principales en 2015	Nombre de résidences secondaires en 2015	Part des résidences secondaires en 2015	Nombre de logements vacants en 2015	Part des logements vacants en 2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	13 236	8 863	67,0%	2 474	18,7%	1 900	14,4%
CC Sauldre et Sologne	9 051	6 687	73,9%	1 128	12,5%	1 236	13,7%
SCoT du Pays Sancerre Sologne	22 288	15 550	69,8%	3 601	16,2%	3 136	14,1%
SCoT du Pays Giennois	24 657	19 605	79,5%	2 011	8,2%	3 041	12,3%
SCoT Pays Gde Sologne	19 116	13 856	72,5%	3 074	16,1%	2 186	11,4%
CC Loire, Vignobles et Nohain	17 732	12 720	71,7%	2 655	15,0%	2 356	13,3%
Cher	177 189	142 262	80,3%	13 364	7,5%	21 563	12,2%
Centre-Val de Loire	1 363 050	1 146 494	84,1%	85 556	6,3%	131 000	9,6%

Répartition du parc de logements

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)



Les communes comptant le plus de logements au sein du SCoT

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)

Territoires	Logements en 2010	Logements en 2015	Poids des logements au sein du SCoT en 2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	12 903	13 236	59,4%
Saint-Satur	1 046	1 040	4,7%
Sancerre	1 066	1 075	4,8%
Boulleret	760	817	3,7%
Léré	728	766	3,4%
Savigny-en-Sancerre	678	705	3,2%
Vailly-sur-Sauldre	537	547	2,5%
Belleville-sur-Loire	518	571	2,6%
CC Sauldre et Sologne	8 890	9 051	40,6%
Aubigny-sur-Nère	3 135	3 202	14,4%
Argent-sur-Sauldre	1 298	1 293	5,8%
Brinon-sur-Sauldre	790	817	3,7%
Blancafort	639	675	3,0%
Ivoy-le-Pré	544	535	2,4%
SCoT du Pays Sancerre Sologne	21 793	22 288	100,0%



Un ralentissement important de la croissance du parc de logements depuis le début des années 90's.

Jusque dans les années 90's, le Pays de Sancerre Sologne a connu une croissance homogène de son parc (autour de +0,9%/an), plutôt porté par le développement de la CC Sauldre et Sologne et dans une moindre mesure celui de la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire.

Les années 1990's marquent un ralentissement net de la production de logements sur le territoire, reflétant un effondrement de la dynamique du marché du logement, visible également dans les territoires de comparaison mais dans une proportion moindre. Le Pays Fort Sancerrois Val de Loire est plus touché et connaît alors une stagnation de son parc de logements.

Le parc de logements s'accroît de nouveau à partir des années 2000, selon un rythme moins vigoureux que par le passé, de l'ordre de 0,5% par an, inférieur aux évolutions constatées sur les territoires voisins. Le Pays Fort Sancerrois renoue avec la production de logements, et connaît sur la dernière période un rythme plus intensif que la Sauldre et Sologne, bien que toujours inférieur à la dynamique départementale.

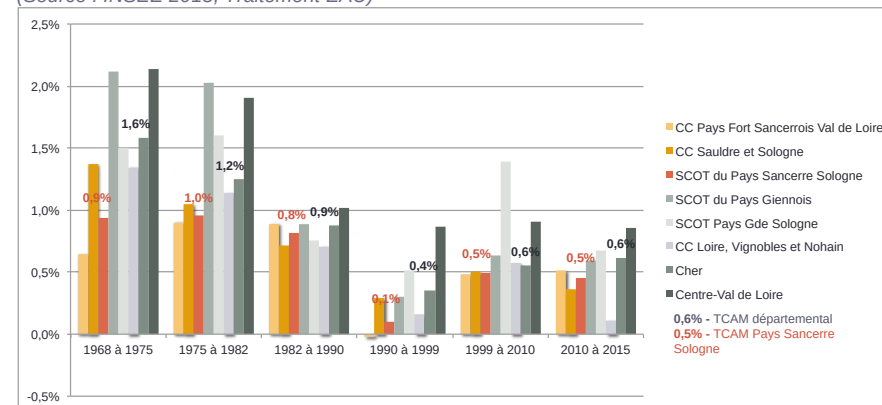
Nombre et évolution du parc de logements entre 2010 et 2015

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)

Territoires:	Logements en 2010	Logements en 2015	Poids des logements au sein du SCoT en 2015	Variation absolue de logement 2010-2015	TCAM de logement 2010-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	12 903	13 236	59,4%	333	0,5%
CC Sauldre et Sologne	8 890	9 051	40,6%	162	0,4%
SCoT du Pays Sancerre Sologne	21 793	22 288	100,0%	495	0,5%
SCoT du Pays Giennois	23 938	24 657		719	0,6%
SCoT Pays Gde Sologne	18 482	19 116		634	0,7%
CC Loire, Vignobles et Nohain	17 632	17 732		99	0,1%
Cher	171 838	177 189		5 351	0,6%
Centre-Val de Loire	1 306 428	1 363 050		56 622	0,9%

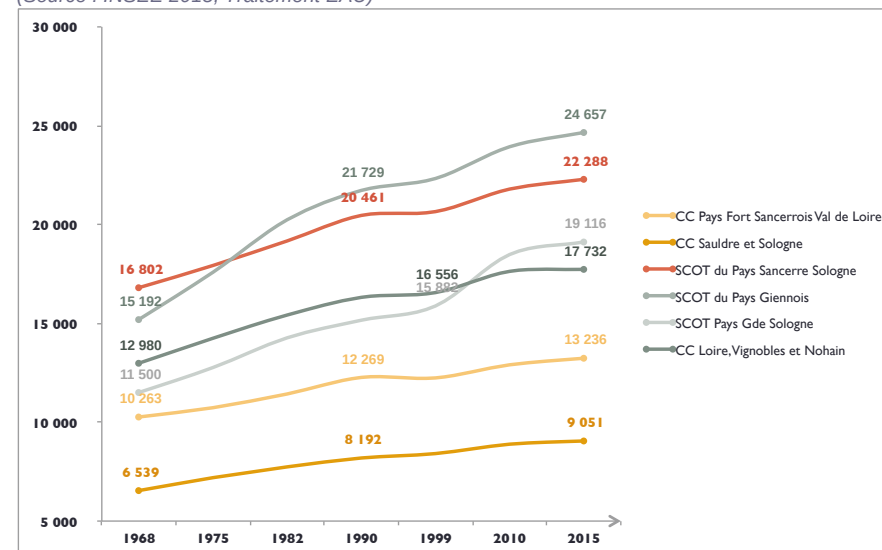
Croissance annuelle moyenne du parc entre 1968 et 2015

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)



Evolution du parc entre 1968 et 2015

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)



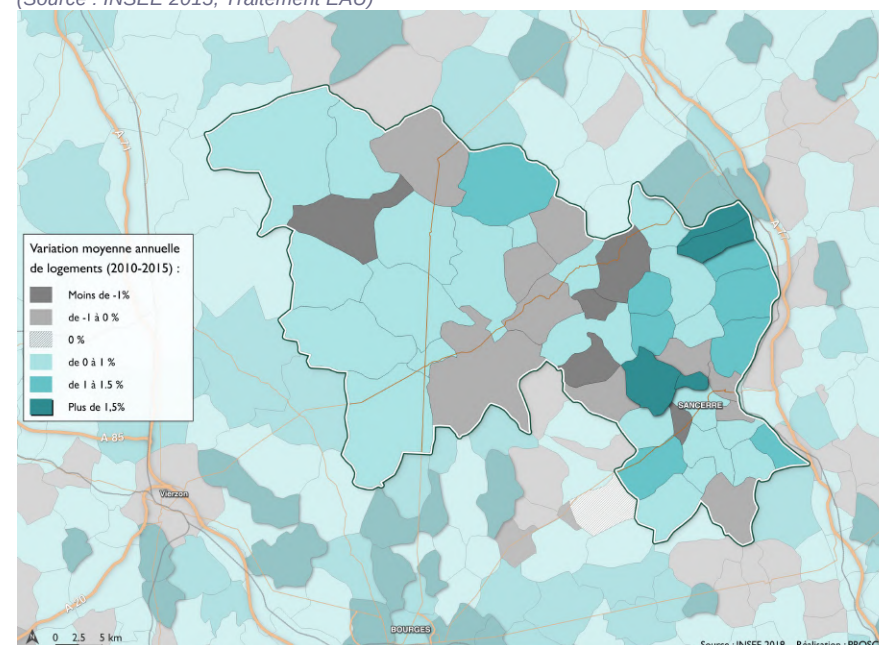
► Une évolution différenciée selon les communes

Toutes les communes du territoire ne connaissent pas les mêmes évolutions de leur parc de logements. Les communes en frange est du territoire se développent davantage, en lien avec l'attractivité ligérienne dont elles profitent. Globalement, les communes du Pays Sancerrois Val de Loire semblent plus dynamiques.

Néanmoins la variation du parc de logements en milieu rural dépend fortement de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains constructibles, par nature cyclique, ce qui rend difficile l'exercice de détermination de la dynamique du logement sur ce seul critère.

Variation annuelle moyenne du parc de logements entre 2010 et 2015

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)



COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc de logements essentiellement individuel

Les maisons individuelles représentent 93% des logements du territoire en 2015. Ainsi, l'habitat collectif ne représente que 7% des logements disponibles. Seules quelques communes proposent un parc de logements collectifs un peu plus important telles qu'Aubigny-sur-Nère (30% des logements collectifs du territoire) et Sancerre (21%).

Des résidences secondaires qui marquent l'attractivité touristique du territoire

Le territoire se distingue de ses voisins par une part plus importante de résidences secondaires, de l'ordre de 16% du parc de logements, soit environ 3 600 résidences secondaires ou occasionnelles.

La CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire en concentre davantage, profitant de la marque « Sancerre » et des paysages de la Loire sauvage. Mais la CC Saultre Sologne n'est pas en reste, notamment sur son flanc ouest, avec l'attractivité de la forêt solognote.

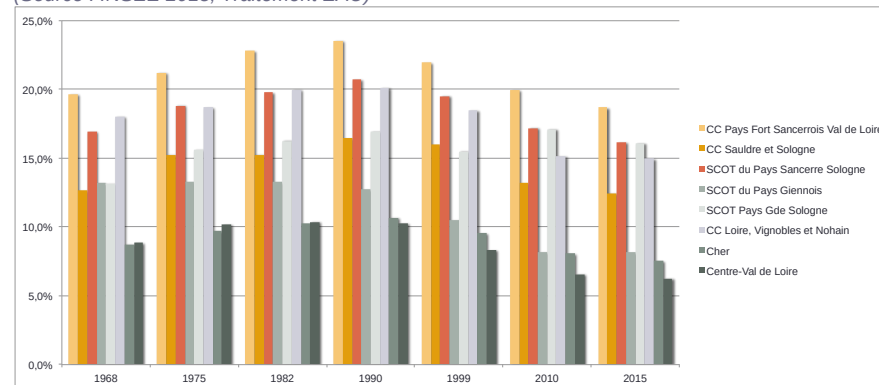
Une contraction des résidences secondaires, marqueur d'une évolution des modes d'habiter ?

Depuis le début des années 1990, la part des résidences secondaires a diminué de 4 points, soit environ 635 résidences secondaires de moins. Cela ne signifie pas un recul de l'attractivité touristique, mais plus profondément une évolution de la notion d'habiter, qui s'est complexifiée : les résidences secondaires ont pu évoluer en résidences à l'année occupées par des retraités, et le phénomène de bi-résidence se développe également, rendant de plus en plus floue la notion de résidence secondaire.

Pour autant, l'évolution des résidences secondaires est variable sur le territoire, illustrant les dynamiques d'attractivité touristiques à l'œuvre : certaines communes voient leur nombre de résidences principales augmenter, principalement localisée au sein de la Sologne ou du vignoble sancerrois, signe de l'attractivité qu'induit les paysages du territoire.

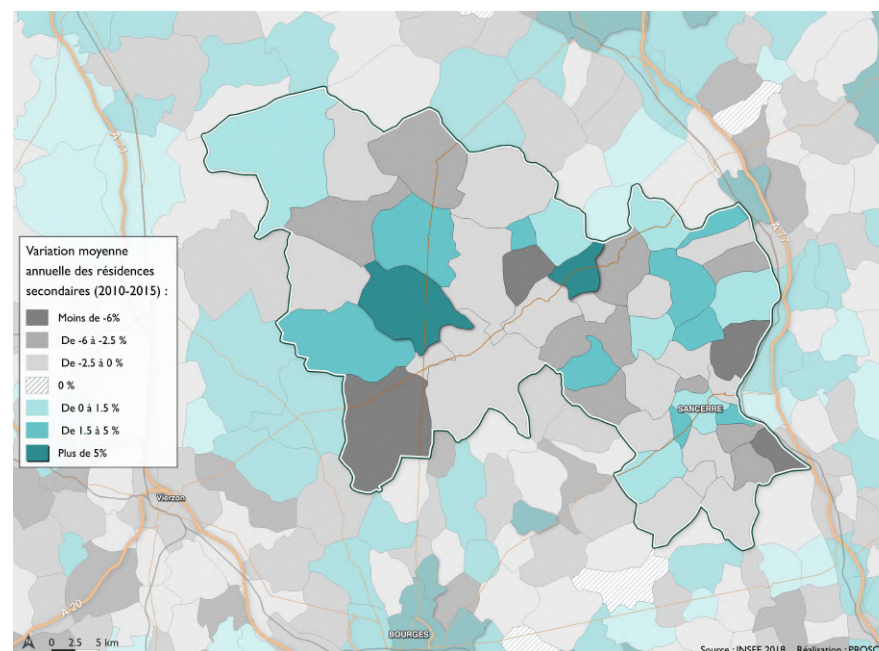
Evolution de la part des résidences secondaires

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)



Variation annuelle moyenne du nombre de résidences secondaires selon les communes entre 2010 et 2015

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)



Les logements vacants

Logements vacants INSEE :

logement inoccupé car proposé à la vente ou 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 ou gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

Le nombre de logements vacants progresse depuis la fin des années 90's et représente en 2015 près de 14% du parc total de logements à l'échelle du Pays de Sancerre Sologne, soit plus de 3 100 logements vacants (selon l'Insee). On considère comme « normale » une vacance qui se situe autour de 6 à 8% (cf. ci-après). Au delà, cela signifie qu'une partie du parc de logement se situe « hors marché », et indique un marché immobilier peu dynamique. La part du logement vacant est plus élevée qu'à l'échelle départementale (12%) et régionale (10%).

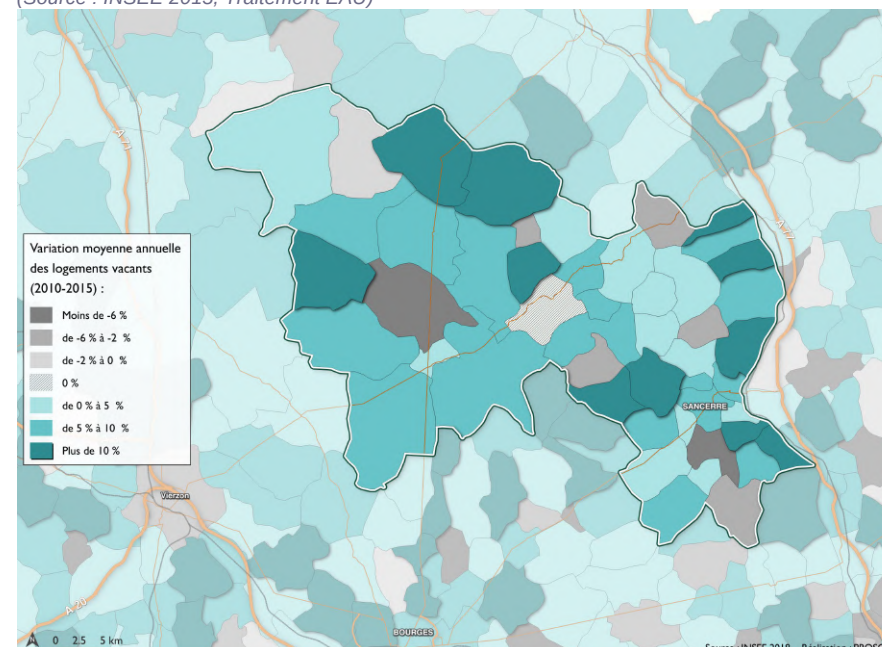
En 2015, des communes comme Sancerre, Vailly-sur-Sauldre, Sury-les-Bois ou encore Ménétréol-sur-Sauldre enregistrent des taux de vacance supérieurs à 20%.

Si la vacance du parc augmente depuis 1968, elle a néanmoins connu une baisse entre 1990 et 1999, concomitamment à la baisse du parc de logement total sur cette période : l'absence de production de logements sur cette période a pu permettre une légère tension du marché, encourageant alors la mobilisation du parc de logements vacants.

Pour autant, entre 2010 et 2015, c'est l'ensemble du territoire qui voit la vacance progresser, à l'exception de quelques communes (Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Santranges, Feux, Vinon, le Noyer). Sur cette période, la vacance progresse rapidement (+6,2% de logements vacants en moyenne chaque année), suivant un rythme plus élevé que les territoires voisins et le département.

Répartition et variation des logements vacants

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)



Les logements vacants au sein du parc depuis 1968

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)

Territoires :	Logements vacants en 1968	Logements vacants en 1975	Logements vacants en 1982	Logements vacants en 1990	Logements vacants en 1999	Logements vacants en 2010	Logements vacants en 2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	859	1 094	1 135	1 373	1 263	1 414	1 900
CC Sauldre et Sologne	503	643	657	795	674	905	1 236
SCOT du Pays Sancerre Sologne	1 362	1 737	1 792	2 168	1 937	2 319	3 136
SCOT du Pays Giennois	902	1 384	1 727	1 765	1 903	2 475	3 041
SCOT Pays Gde Sologne	800	887	1 166	1 171	1 064	1 704	2 186
CC Loire, Vignobles et Nohain	956	1 208	1 374	1 608	1 638	2 138	2 356
Cher	8 683	11 279	12 568	14 359	14 092	17 447	21 563
Centre-Val de Loire	57 257	65 590	81 473	77 326	84 293	107 700	131 000



On considère deux types de vacance, conjoncturelle et structurelle :

La vacance conjoncturelle (ou technique) :

Afin d'assurer une certaine fluidité du marché immobilier, on considère qu'un certain taux de vacance est nécessaire (entre 6 et 8 %). Cette vacance s'explique par les temps de remise en marché entre deux baux ou lorsque certains travaux de remise en état sont nécessaires.

Elle est plus ou moins longue selon la tension du marché, et on la qualifie en général au regard du nombre de logements vacants depuis moins d'un à trois ans.

Rappelons que l'INSEE comptabilise tous les logements vacants à une date donnée; ce qui inclut aussi des constructions neuves venant d'être achevées mais non encore occupées par leur propriétaire ou leur locataire au moment du recensement. Cette comptabilisation accroît statistiquement le volume de logements vacants, parfois dans des proportions très importantes, notamment lorsque la construction neuve est dynamique.

La vacance structurelle :

Elle s'explique par les caractéristiques propres au bien : son état, sa localisation, sa configuration ou son confort. Il s'agit de biens vacants sur une longue durée parce que considérés « hors marché », du fait qu'ils ne répondent pas à la demande.

En théorie, on estime que la vacance structurelle concerne les biens vacants depuis plus de 3 ans.

Les aléas du marché immobilier est aussi un facteur à prendre en compte : en situation de marché immobilier atone / d'absence de pression la durée de la vacance tend à augmenter sans que les caractéristiques propres de certains ne soient la cause de leur vacance.

La majorité des logements vacants ont été construits avant 1945, signe d'enjeux d'adaptation du patrimoine ancien aux nouvelles attentes et aux besoins des ménages (confort, usage, performance thermique). Au delà des enjeux « d'obsolescence » du bâti, cela soulève un enjeu entre conservation du patrimoine et coûts de réhabilitation, qui peuvent être un frein à la remise sur le marché de certains logements, au regard notamment du profil des investisseurs.

Inversement, plus les logements sont neufs, moins ils tombent sous le coup de la vacance.

Néanmoins la vacance touche l'ensemble du parc de logements datant d'avant 1990. Cela est d'autant plus vrai concernant la CC Saultre et Sologne, hormis pour les logements édifiés avant 1919.

Évolution de la part des logements vacants au sein du parc depuis 1968

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)

Territoires :	Part des logements vacants en 1968	Part des logements vacants en 1975	Part des logements vacants en 1982	Part des logements vacants en 1990	Part des logements vacants en 1999	Part des logements vacants en 2010	Part des logements vacants en 2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	8%	10%	10%	11%	10%	11%	14%
CC Saultre et Sologne	8%	9%	8%	10%	8%	10%	14%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	8%	10%	9%	11%	9%	11%	14%
SCOT du Pays Giennois	6%	8%	9%	8%	9%	10%	12%
SCOT Pays Gde Sologne	7%	7%	8%	8%	7%	9%	11%
CC Loire, Vignobles et Nohain	7%	8%	9%	10%	10%	12%	13%
Cher	7%	8%	9%	9%	9%	10%	12%
Centre-Val de Loire	8%	7%	8%	7%	7%	8%	10%

Taux de croissance moyenne annuelle du logement vacant depuis 1968

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)

Territoires :	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2010	2010-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	3,5%	0,5%	2,4%	-0,9%	1,0%	6,1%
CC Saultre et Sologne	3,6%	0,3%	2,4%	-1,8%	2,7%	6,4%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	3,5%	0,4%	2,4%	-1,2%	1,7%	6,2%
SCOT du Pays Giennois	6,3%	3,2%	0,3%	0,8%	2,4%	4,2%
SCOT Pays Gde Sologne	1,5%	4,0%	0,1%	-1,1%	4,4%	5,1%
CC Loire, Vignobles et Nohain	3,4%	1,9%	2,0%	0,2%	2,5%	2,0%
Cher	3,8%	1,6%	1,7%	-0,2%	2,0%	4,3%
Centre-Val de Loire	2,0%	3,1%	-0,7%	1,0%	2,3%	4,0%

Logements vacants par années de construction en 2015

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)

	AV 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	2006-2012
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	59%	16%	9%	11%	4%	1%
CC Saultre et Sologne	43%	18%	17%	15%	4%	2%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	53%	17%	12%	13%	4%	1%

Zoom sur l'ancienneté de la vacance.

L'analyse des données « 1767 Biscom » (issues des fichiers fiscaux) met en évidence que sur les 1 333 maisons et appartements recensés vacants en 2018 dans la CC Saultre et Sologne :

- 606 le sont depuis moins de 3 ans ;
- 258 le sont depuis 3 à 5 ans ;
- 272 le sont depuis 5 à 10 ans ;
- 197 le sont depuis plus de 10 ans.

Ces chiffres permettent de remettre en perspective ceux de l'Insee.

En effet, la vacance depuis moins de 3 ans (vacance relevant donc principalement de la vacance technique liée au fonctionnement du parc),



représente ainsi près de la moitié (45%) du volume total de logements vacants recensés en 2018.

Quant à celle de plus de 5 ans, catégorie susceptible de regrouper une part significative de cas de vacance structurelle, elle représente 35 % du volume total de logements vacants recensés en 2018, soit 469 logements. Ce dernier volume de logements représente 5% du parc total de logements de la CC Sauldre et Sologne, en 2015.

Note : à la date de réalisation du présent document, les données « 1767 Biscom » n'étaient pas communiquées pour la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Une mise à jour ultérieure sera réalisée à la réception de ces données.



Un parc ancien prédominant qui pose la question de l'adéquation entre offre de logements et demandes des ménages

Plus de 50% du parc date d'avant 1945, avec près de 42% des logements datant d'avant 1919. Cette part de logement construit avant 1919 est largement supérieure à celle du département (29%) et des territoires voisins.

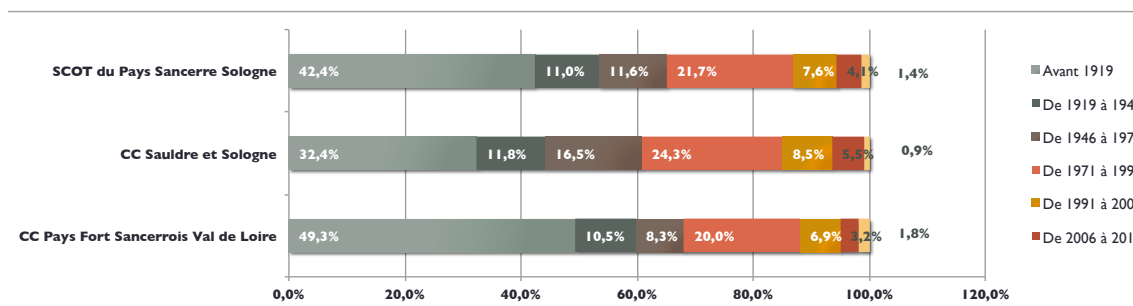
En revanche la part des constructions neuves représente une part moins importante sur le territoire qu'à l'échelle départementale. Elle apparaît néanmoins comparable aux territoires limitrophes (1,4% depuis 2012).

La part des logements plus récents (à partir de 1970) est plus importante au sein du parc de résidences principales qu'au global du parc de logements. Cela signifie que les logements les plus récents sont plus attractifs pour les ménages vivant sur le territoire que les logements anciens. Cela explique une partie de la vacance, qui touche majoritairement des logements datant d'avant 1919, sans doute obsolètes et coûteux à rénover, nombreux sur le territoire.

Le parc ancien est en revanche attractif pour les résidences secondaires (56,6% d'entre elles sont des logements datant d'avant 1919), signe d'une certaine qualité et authenticité architecturale, recherchée par certains ménages.

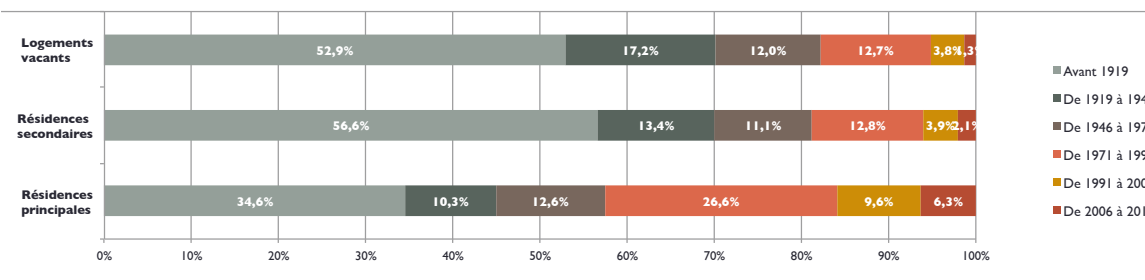
Ancienneté du parc de logement

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)



Ancienneté du parc de logement en fonction de sa composition à l'échelle du Pays de Sancerre Sologne

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)



Une ancienneté qui interroge quant à la qualité du parc de logements

Selon les données Filocom 2015 traitées par la DDT du Cher, de nombreux logements dans la partie nord du département sont encore inconfortables. En proportion, le parc est globalement de moins bonne qualité qu'à l'échelle du département (21% de logements inconfortables à l'échelle du Cher). Le parc de logements des communes de la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire semble également de moins bonne qualité que sur la CC Saultre Sologne.

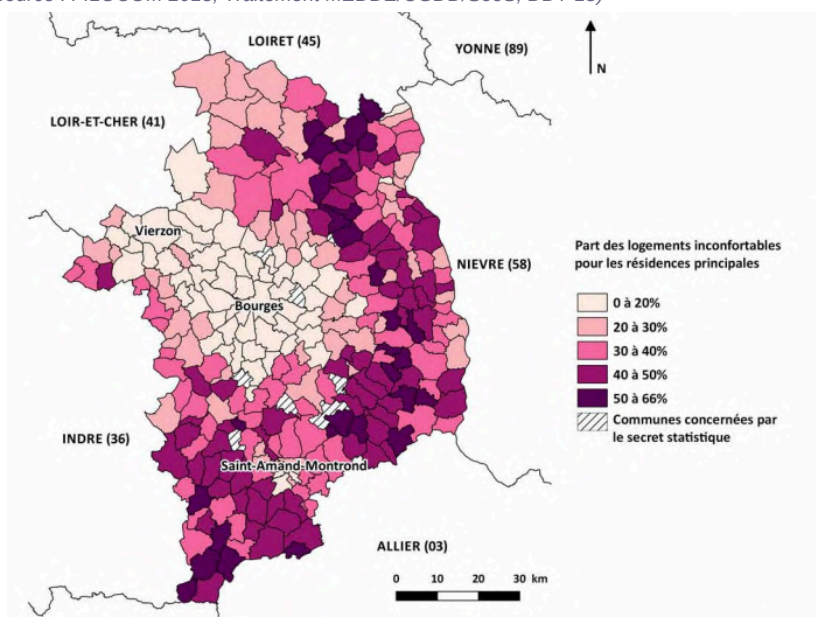
La notion de logements inconfortables établie par le DGFIP fait référence à trois niveaux de confort proche de ceux de l'INSEE :

- tout confort : baignoire ou douche, wc et chauffage central ;
- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni wc ;
- confort partiel : toutes les autres possibilités.

On considérera qu'un logement est inconfortable quand il n'est pas tout confort, donc si un des critères de confort fait défaut.

Part des logements inconfortables pour les résidences principales en 2015

(Source : FILOCOM 2015, Traitement MEDDE/CGDD/SoeS, DDT 18)

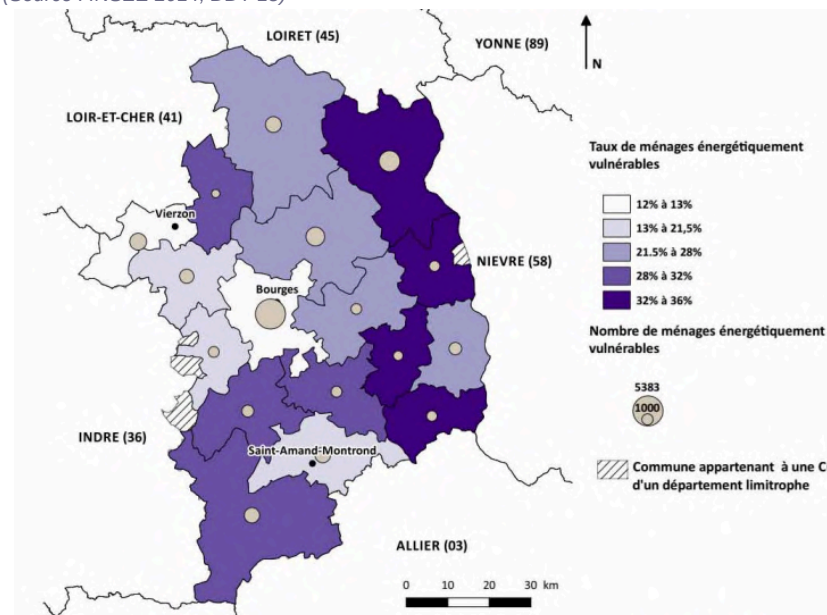


Source : DGFIP, traitement MEDDE/CGDD/SoeS (Filocom 2015)

De même, les ménages du territoire semblent davantage vulnérables face à l'énergie qu'à l'échelle du département (21% de ménages énergétiquement vulnérables à l'échelle du Cher).

Taux des ménages énergétiquement vulnérables en 2014

(Source : INSEE 2014, DDT 18)



Source : INSEE2014-DDT 18



LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

► Un territoire d'accession à la propriété

Les ménages du territoire sont essentiellement propriétaires de leur logement (70,5% en 2015), et leur poids tend à se renforcer (69,7% en 2010). A l'inverse, le poids des ménages locataires tend à diminuer, tant au sein du parc locatif privé que public. Au global, le parc locatif représente ainsi 26,7% des logements, dont 8,5% est constitué de logements locatifs sociaux.

Le parc locatif est concentré dans quelques communes, les plus urbaines, où le parc collectif notamment est plus développé. Ainsi, 5 communes concentrent la moitié des logements locatifs du territoire : Aubigny-sur-Nère (23%), Sancerre (7%), Argent-sur-Sauldre (7%), Saint-Satur (6%) et Belleville sur Loire (5%).

Occupation du parc de logement

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)

Territoires	2015			
	Propriétaires	Locataires	Dont HLM louées vides	Logés gratuitement
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	74,5%	22,7%	5,7%	2,8%
CC Sauldre et Sologne	65,2%	32,0%	12,2%	2,9%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	70,5%	26,7%	8,5%	2,8%
SCOT du Pays Giennois	65,6%	32,3%	14,0%	2,1%
SCOT Pays Gde Sologne	69,7%	27,4%	11,1%	3,0%
CC Loire, Vignobles et Nohain	70,6%	27,0%	8,0%	2,4%
Cher	66,6%	31,5%	12,6%	1,9%
Centre-Val de Loire	64,0%	34,3%	14,5%	1,7%

► Principalement de grands logements

Corolaire d'un modèle de développement de l'habitat essentiellement individuel, le territoire est composé essentiellement de grands logements : 70% des résidences principales sont des T4 ou plus (68% à l'échelle du Cher).

A l'inverse, les petites typologies sont peu présentes (9% de T1 et T2), et concentrées dans quelques communes : Aubigny-sur-Nère (19% des T1 et T2 du territoire), Sancerre (9%), Saint-Satur (6%), Vailly-sur-Sauldre (6%), Argent-sur-Sauldre (6%), Blancafort (5%).

Il s'en suit un potentiel de parcours résidentiel complexe induit par une spécialisation sur les grands logements qui accompagne marginalement les besoins et les capacités financières des plus jeunes et âgés, voire des familles monoparentales, entre autres.

Taille des résidences principales en 2015

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)

Territoire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	2%	7%	21%	28%	42%
CC Sauldre et Sologne	2%	8%	21%	31%	38%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	2%	7%	21%	30%	40%
SCOT du Pays Giennois	2%	9%	24%	30%	35%
SCOT Pays Gde Sologne	1%	6%	20%	30%	42%
CC Loire, Vignobles et Nohain	3%	9%	23%	28%	36%
Cher	3%	9%	21%	30%	38%
Centre-Val de Loire	4%	10%	20%	27%	39%

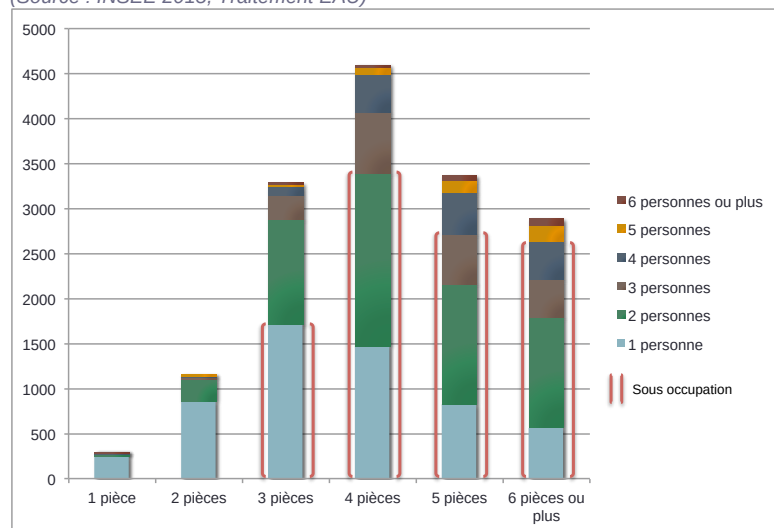


► Une sous-occupation qui interroge sur les besoins en logements

La structure très familiale du parc de logements existant interroge sur son adéquation avec l'évolution de la structure des ménages d'aujourd'hui. La comparaison entre la taille des ménages et les typologies occupées montre une réelle sous occupation des grands logements. En effet, 68% des résidences principales de 4 pièces et plus sont occupées par des ménages de 1 ou 2 personnes.

Comparaison de la taille des logements par rapport à la taille des ménages

(Source : INSEE 2015, Traitement EAU)



LE PARC LOCATIF SOCIAL

- Environ 9% de logements locatifs sociaux, très liés au caractère « ouvrier » du territoire

En 2017, le territoire compte 1 465 logements sociaux, soit environ 9% des résidences principales. Le parc est plus développé sur la CC Sauldre et Sologne, qui concentre 63% des logements locatifs sociaux du territoire, répartis sur l'ensemble des communes, tandis que sur la moitié est le parc n'est développé que sur certaines communes.

La présence historique des entreprises industrielles et son corolaire d'ouvriers

4 communes concentrent 63% de l'offre locative sociale :

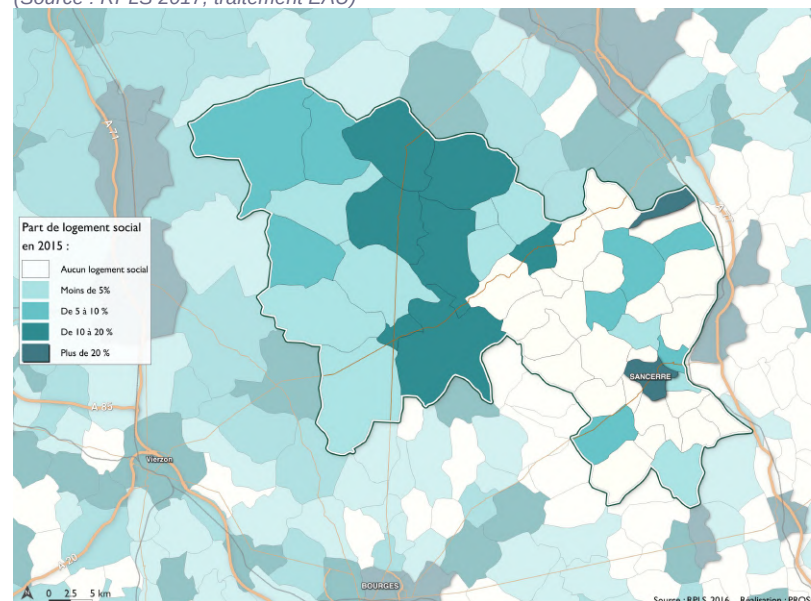
- Sancerre (9,8%)
- Belleville-sur-Loire (9,9%)
- Argent-sur-Sauldre (10,1%)
- Aubigny-sur-Nère (33%)

Entre 2012 et 2017, le nombre de logements gérés par les bailleurs sociaux a diminué sur le territoire, en particulier à Aubigny-sur-Nère (-51 logements), en lien avec la démolition de pavillons par l'OPH du Cher notamment.

En 2017, le territoire compte 425 demandeurs pour 200 logements attribués, soit un peu plus de 2 demandeurs pour 1 attribution. Le secteur locatif social connaît donc une tension modérée.

Répartition du parc social

(Source : RPLS 2017, traitement EAU)



Nombre et évolution du parc social entre 2012 et 2017

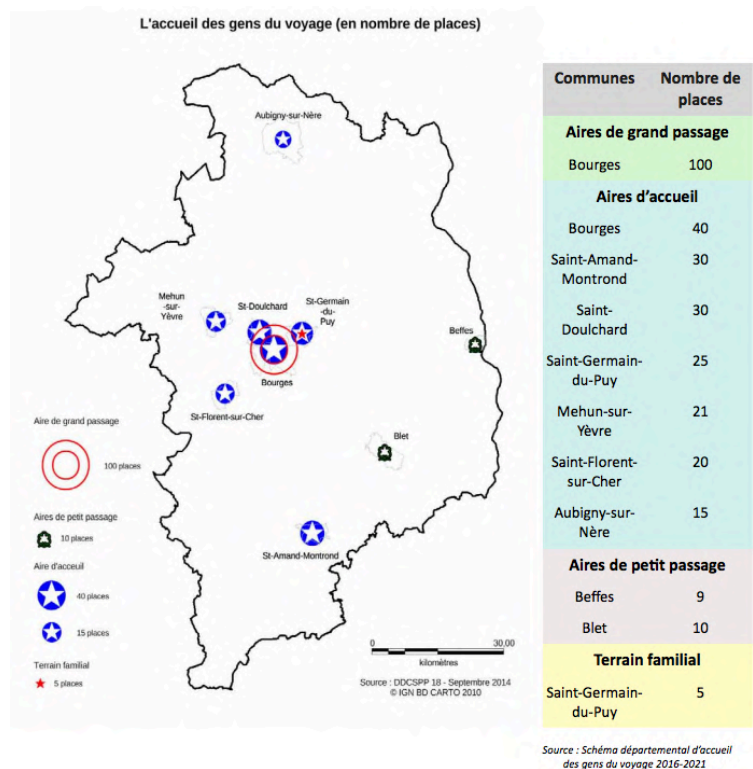
(Source : RPLS 2017, traitement EAU)

Territoires	Nombre de logement social 2012	Nombre de logement social 2017	Part des logements sociaux au sein du SCoT en 2017	Evolution absolue logement social 2012-2017	TCAM des logements sociaux
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	532	546	37,3%	14	0,5%
CC Sauldre et Sologne	973	919	62,7%	-54	-1,1%
SCoT du Pays Sancerre Sologne	1 505	1 465	100,0%	-40	-0,5%
SCoT du Pays Giennois	3 603	3 487		-116	-0,7%
SCoT Pays Gde Sologne	2 003	2 011		8	0,1%
CC Loire, Vignobles et Nohain	1 301	1 311		10	0,2%
Cher	21 132	21 203		71	0,1%
Centre-Val de Loire	184 195	191 140		6 945	0,7%

CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL

► Accueil des gens du voyage

La commune d'Aubigny-sur-Nère dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 15 places, et répond ainsi aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.



► Structures d'accueil et d'hébergement

Le territoire ne dispose pas de structure d'hébergement spécifique. Néanmoins, le CCAS d'Aubigny-sur-Nère gère des logements conventionnés à l'ALT (aide au logement temporaire).

► Logement des jeunes

Pour permettre l'accueil et le maintien des jeunes, notamment les stagiaires, apprentis, et jeunes actifs, la commune d'Aubigny-sur-Nère a aménagé 6 logements meublés, permettant d'accueillir 8 jeunes.

► Les réponses aux personnes âgées

Le territoire est bien pourvu en structures dédiées aux personnes âgées. Une diversité de solutions est proposée, selon le degré d'autonomie :

L'offre en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), qui propose un accueil médicalisé permanent pour les personnes ayant besoin de soins au quotidien, est bien développée sur le territoire, avec 430 places existantes :

- Les Roses d'Argent à Argent-sur Saultre : 63 lits
- Les Augustins à Aubigny-sur-Nère : 108 lits
- Résidence Saint Pierre à Saint-Satur : 42 lits
- EHPAD de Sancerre : 104 lits
- Résidence au Cœur des Vignes à Sury-en-Vaux : 62 lits
- EHPAD de Boulleret : 51 lits

30 lits sont également proposés en unité de soin de longue durée (USLD) pour les personnes très dépendantes ayant besoin d'une surveillance médicale constante au centre hospitalier de Sancerre.

Le territoire est également bien pourvu en résidences autonomie et en petites unités de vie, qui permettent un accompagnement non médicalisé aux personnes âgées, avec 137 places existantes :

- MARPA les Marnières à Blancafort : 22 logements
- MARPA les Maulnes à la Chapelle d'Angillon : 18 logements
- MARPA Haut Berry Val de Loire à Savigny-en-Sancerre : 23 logements
- Résidence du Valleroy à Vailly-sur-Saultre : 45 logements et 15 chambres
- Résidence Crot-Fleuri à Belleville-sur-Loire : 14 places



LES DYNAMIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Un marché dominé par la vente de maisons individuelles

D'après les traitements effectués dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de la nouvelle OPAH (réalisé par la SAFER et SOLIHA), le marché immobilier est globalement stable sur le territoire, avec environ 370 transactions chaque année entre 2011 et 2015.

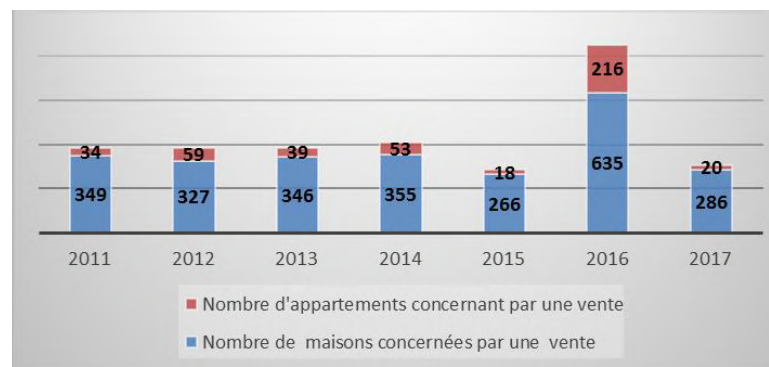
Ce marché est porté par les transactions de maisons individuelles, qui concernent 96% des biens vendus.

Le marché est concentré sur 5 communes, qui rassemblent 41% des logements vendus : Sancerre, Savigny-en-Sancerre, Léré, Aubigny-sur-Nère, Argent-sur-Saône.

L'année 2016 se démarque comme assez exceptionnelle du point de vue du nombre de transactions, tant concernant l'individuel (635 logements vendus) que le collectif (216 appartements vendus). Un tiers des transactions ont concerné Aubigny-sur-Nère cette année-là.

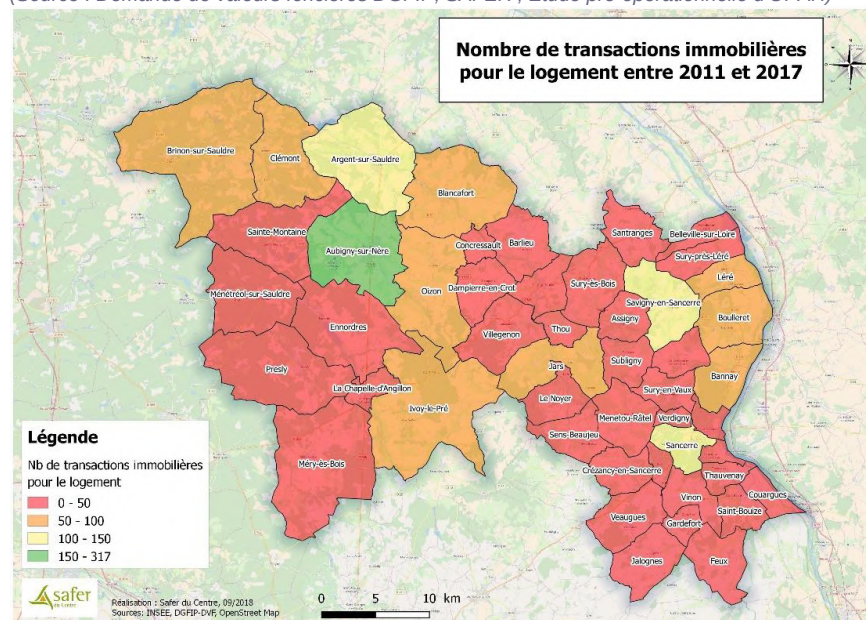
Évolution du nombre de logements vendus

(Source : Demande de valeurs foncières DGFIP, SAFER ; Étude pré-opérationnelle d'OPAH)



Transactions immobilières pour le logement entre 2011 et 2017

(Source : Demande de valeurs foncières DGFIP, SAFER ; Étude pré-opérationnelle d'OPAH)



► Un marché globalement accessible malgré des disparités

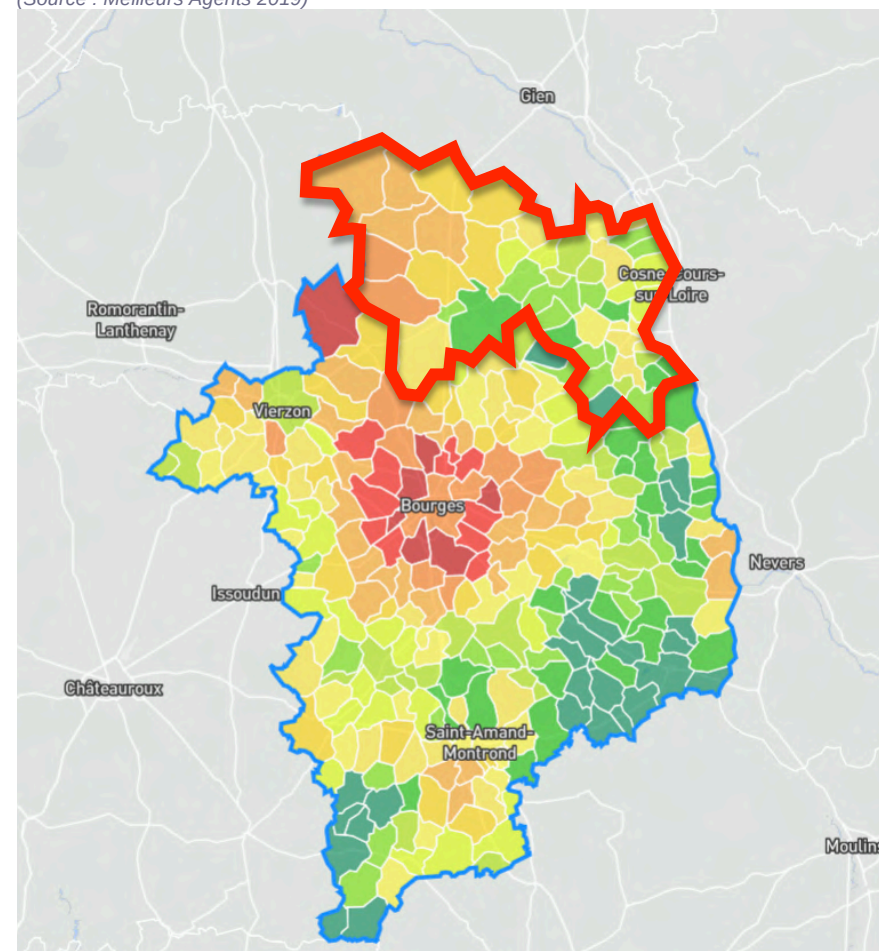
A l'échelle du département du Cher, les prix du marché immobilier apparaissent plus accessibles sur la partie centre-est du territoire, tandis que les prix sont plus élevés sur la moitié ouest. Certaines communes de la frange est semblent également bénéficier d'une dynamique de marché plus favorable, en lien avec la proximité de la Loire et la présence de la vigne.

Le marché immobilier du territoire du SCoT paraît indépendant des dynamiques de desserrement de l'agglomération de Bourges. Ainsi, les prix moyens au m² sont globalement inférieurs à la moyenne départementale (selon les données Perval du premier semestre 2018) :

- 900 euros/m² sur la CC Sauldre et Sologne
- 900 euros/m² sur la CC Val de Loire Pays Fort Sancerrois
- 1000 euros/m² à l'échelle du Cher

Prix au m² à l'échelle du Cher

(Source : Meilleurs Agents 2019)



Une dynamique de construction neuve qui s'essouffle

Entre 2006 et 2016, le Pays de Sancerre Sologne comptabilise 1 219 logements supplémentaires, soit en moyenne 111 logements / an.

96% de la production de logement est réalisée en individuel.

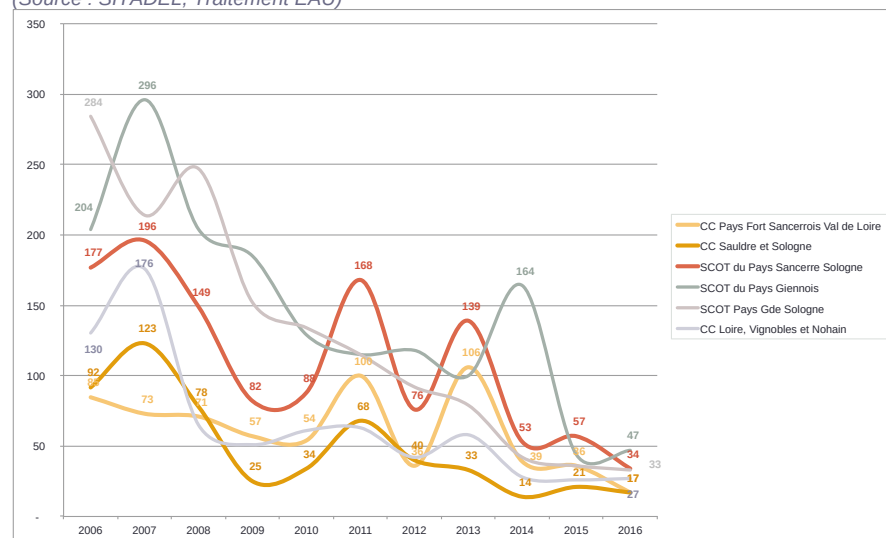
La dynamique de construction sur le territoire ralentit sur la période 2006-2016, avec 177 logements commencés en 2006 contre 34 en 2016. Depuis 2014, à l'image des tendances départementales, le rythme de construction en logements est très faible comparé aux dynamiques antérieures.

Néanmoins le territoire connaît des rebonds en 2011 et 2013. Ils correspondent en grande partie à des programmes neufs ou constructions neuves en individuel groupé qui ont vu le jour sur les communes de Sury-Pré-Léré, Boulleret, Belleville-sur-Loire et Savigny-sur-Sancerre.

Ainsi, 7 communes concentrent 54% de la production en logements neufs : Aubigny-sur-Nère (22%), Argent-sur-Sauldre (6%), Boulleret (6%), Belleville sur Loire (5%), Savigny en Sancerre (5%), Bannay (5%), Sury-près-Léré (5%).

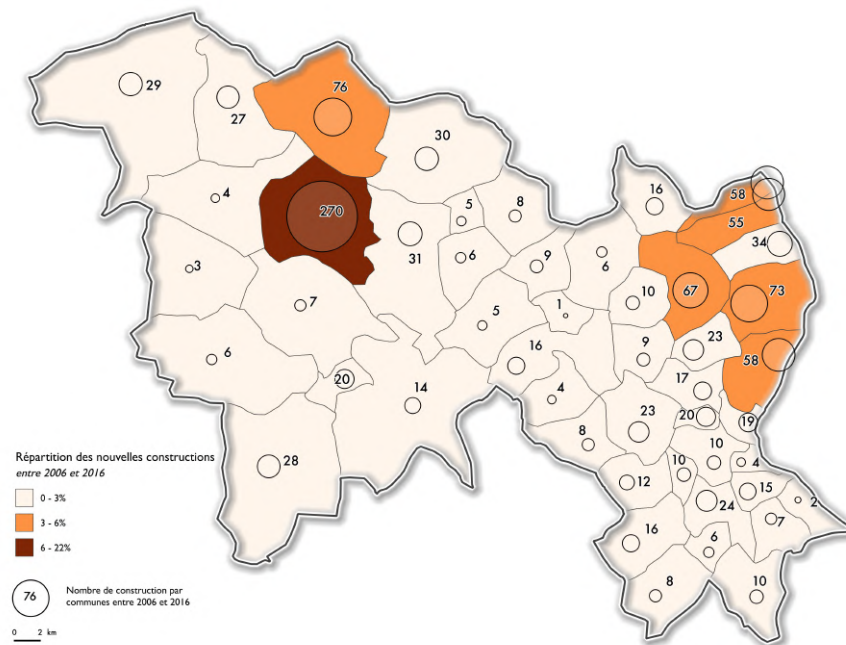
Nombre de logements commencés entre 2006 et 2016

(Source : SITADEL, Traitement EAU)



Localisation des nouvelles constructions entre 2006 et 2016

(Source : SITADEL, Traitement EAU)



ANALYSE RETROSPECTIVE DE LA PRODUCTION EN LOGEMENTS

On peut évaluer le type de besoin auquel a servi la construction récente en faisant le croisement entre l'évolution du parc de logements, l'évolution de la taille des ménages, des parcs de logements vacants et secondaires et enfin l'évolution de la population.

La construction neuve peut, schématiquement, satisfaire quatre catégories de besoins :

- Le renouvellement du parc de logements, qui correspond à la part des logements neufs qui n'ont pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage, ayant été démolis ou ayant changé d'affectation ;
- Le desserrement, qui correspond aux phénomènes de la décohabitation (divorces, séparations, jeunes quittant le foyer familial), aux besoins liés à l'évolution de la structure des ménages, et au vieillissement de la population ;
- L'évolution démographique, qui correspond aux besoins générés par les soldes naturels et migratoires, c'est-à-dire par l'arrivée d'une population nouvelle sur le territoire ;
- L'alimentation des réserves de fluidité, qui correspond aux logements neufs qui ont permis de compenser plus ou moins la variation des résidences secondaires ou encore des logements vacants.

Entre 2010 et 2015, environ 105 logements neufs ont été construits en moyenne chaque année.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaire a diminué d'environ 30 logements par an, permettant de remettre sur le marché des résidences principales autant de logements.

Enfin, la perte de population qu'a connu le territoire entre 2010 et 2015 a libéré 99 logements chaque année.

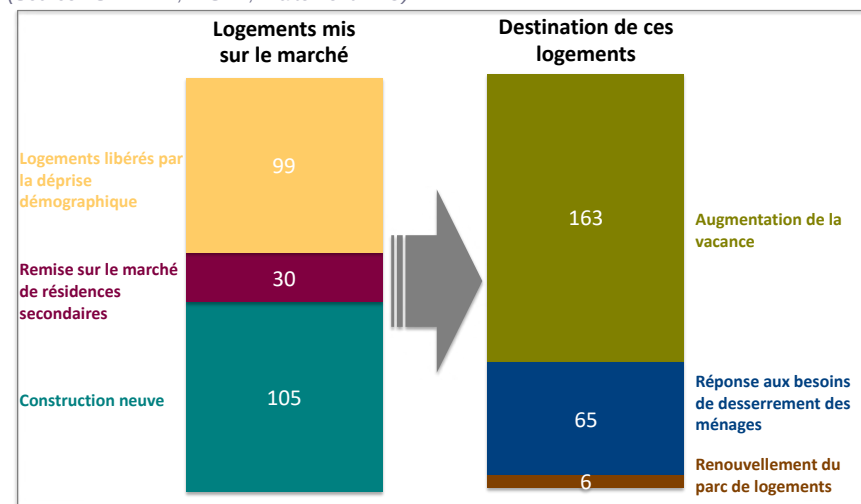
La construction de nouveaux logements et la libération de logements existant ont permis de répondre aux besoins endogènes (c'est à dire aux besoins internes du territoire) :

- 6 logements par an ont servi au renouvellement du parc de logements ;
- 65 logements par an ont servi à satisfaire les besoins de desserrement. Cela signifie que l'existence de ces nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels au sein du territoire permettant de satisfaire notamment des besoins en décohabitation.

La baisse démographique ayant libéré des logements et la construction neuve ayant permis de mettre sur le marché des logements de meilleure qualité et adaptés aux attentes des ménages, la vacance a augmenté sur le territoire, avec environ 163 logements vacants supplémentaires chaque année. En effet, une part de la production en logements est venue remplacer une partie du parc de logements existant devenu obsolète : il s'agit d'une forme de renouvellement de fait, qui sans démolition conduit à l'augmentation de la vacance. La remise sur le marché de résidences secondaires a pu également participer à l'augmentation de la vacance.

Analyse rétrospective de la production annuelle en logements 2010-2015 et destination des logements mis en marchés

(Source : SITADEL, INSEE, Traitement EAU)



- Gouvernance et plans d'actions -

UN BILAN ET UNE NOUVELLE OPAH POUR LE TERRITOIRE

Avant la mise en place de la 1^{ère} OPAH, 33 logements/an faisait l'objet d'un financement de la part de l'ANAH. (Source : convention OPAH 2011-2017).

Dans le cadre de la première OPAH, 323 propriétaires occupants ont été accompagnés. Ainsi, 163 projets de travaux concernant l'économie d'énergie ont été réalisés. 76 projets ont concerné des travaux d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

Montant moyen des travaux, aides mobilisées et reste à charge

(Source : projet de 2nd convention d'OPAH)

	Autonomie	Énergie	Habitat dégradé / très dégradé
Montant moyen travaux	6,5 K€	16,6 k€	46 k€
Montant moyen Anah	2,6 K€	8,65 k€	20 k€
Montant moyen Pays	0,3 K€	0,6 k€	3,0 k€
Montant moyen Caisses retraites	1,0 K€	Non renseigné	Non renseigné
Montant moyen reste à charge	2,1 K€ (35%)	10,8 k€ (60%)	33,5 k€ (40%)

Considérant que le PIG départemental permet de prendre en charge les besoins d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, la nouvelle OPAH 2019-2024 concentrera son action notamment sur les objectifs suivants :

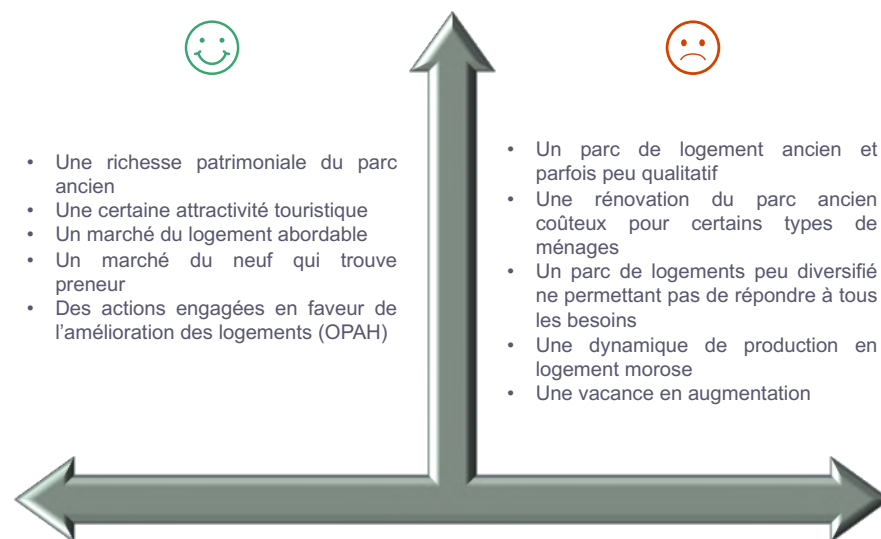
- Intervenir de façon durable et qualitative pour requalifier le patrimoine bâti des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.
- Améliorer les conditions d'habitat des occupants de logements indignes et très dégradés qu'ils soient propriétaires ou locataires : objectif 28 projets réalisés.

- Accompagner les propriétaires occupants, voire des propriétaires bailleurs, dans la réalisation de travaux d'économies d'énergie : objectif 230 logements améliorés.
- Participer de la remise sur le marché de logements vacants dégradés à très dégradés en centre bourg de certaines communes « structurantes et volontaires », par des mesures incitatives complémentaires de ces communes, par rapport à l'accompagnement initié dans le cadre de l'OPAH : objectif de réaliser 18 fiches accession, avec à la clef l'accompagnement de 12 accédants éligibles aux aides de l'ANAH dans des travaux de réhabilitation pour une remise sur le marché.
- Participer de la création de quelques logements locatifs complémentaires dans les communes bassins d'emploi : objectif de création de 20 logements locatifs.



- Synthèse -

LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES



LES ENJEUX

- **Un enjeu de diversification et de mixité :** sans une diversification des solutions en logements proposées sur le territoire, les besoins liés aux évolutions démographiques et de la (re)composition des ménages ne seront pas satisfaits. L'attractivité démographique du territoire dépend aussi de sa capacité à proposer des produits adaptés à une diversité des ménages et à leurs nouvelles attentes : jeunes en début de parcours, couples avec enfants, familles monoparentales, personnes vieillissantes... L'enjeu est donc de calibrer une offre en logements diversifiée et adaptée, tant en termes de typologies que de formes urbaines, mais aussi de développer l'offre locative privée et sociale attractive.

Ainsi, il s'agit de donner du choix aux ménages dans leurs parcours résidentiel afin de les fixer durablement sur le territoire.

- **Un enjeu de préservation et de mise en valeur patrimoniale des logements :** le territoire dispose de logements dont la qualité patrimoniale est à préserver et à valoriser, notamment au sein des centres villes, des bourgs et des villages. L'enjeu est de permettre la valorisation de ce patrimoine, sa réhabilitation et son occupation, afin de redonner également une dynamique aux centralités des communes. Les actions de type OPAH et Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) y participent grandement : elles sont à poursuivre et amplifier le cas échéant. Cette mise en valeur du patrimoine participe également au maintien, voire au développement, de la dynamique résidentielle liée au tourisme et aux paysages.

Ce patrimoine est une réponse à une demande spécifique de ménages résidents, de bi-résidents ou de touristes pour des produits « typiques », révélateur d'un cadre de vie ou d'un mode de vie lui-même singulier au territoire d'accueil.

- **Un enjeu de modernisation de l'habitat :** si la préservation du patrimoine est un enjeu, la question de la modernisation du parc de logements en est un également. De par l'ancienneté du parc de logements, des enjeux de résorption de l'habitat indigne ou dégradé et d'amélioration des performances énergétiques sont soulevés, et auxquels il faudra répondre pour assurer l'attractivité résidentielle du territoire, notamment en cœur de ville et de bourg.
- **Un enjeu d'enrayement de la vacance :** si les raisons qui peuvent expliquer la vacance sont nombreuses et complexes à traiter, cela n'en demeure pas moins un enjeu important, car elle impacte également l'image et l'attractivité des territoires. Agir sur la vacance implique de poursuivre une politique volontariste, avec l'enjeu de soutenir une dynamique stimulant l'initiative des propriétaires en relais de l'action publique et des collectivités (dont les capacités en termes de financement et d'outils ne sont pas infinies). La nouvelle OPAH engagée (2019-2024) est clairement dans cette logique où une approche pragmatique et le ciblage de projets à effet levier sont essentiels pour favoriser l'essaimage d'une dynamique de réhabilitation des logements et leur remise sur le marché. Cela implique aussi de se poser la question du renouvellement du parc de logements devenu trop obsolète pour être rénové et réhabilité.



Habitat

Concernant la politique de l'habitat et du logement, le défi est de définir une stratégie affirmée en faveur de la qualité et de l'attractivité du parc de logements existant, associée au développement d'une offre nouvelle cohérente à l'échelle du territoire, permettant de répondre à de nouveaux besoins et à la nécessité de moderniser l'habitat. L'objectif étant de servir l'attractivité résidentielle du territoire.



CAHIER I



Economie

SOMMAIRE

OBSERVATOIRE	2
LES GRANDS INDICATEURS D'ACTIVITE.....	3
LA SPATIALISATION DE L'EMPLOI	9
LA GRANDS SECTEURS ECONOMIQUES.....	11
CARACTERISTIQUE DES ENTREPRISES	18
LE TISSU AGRICOLE	21
LES ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	26
 GOUVERNANCE ET PLANS D'ACTIONS..	27
L'AGENDA 21	28
CANDIDATURE LEADER 2014-2020 – GAL BERRY VAL DE LOIRE.....	29
CONTRAT DE RURALITE SANCERRE SOLOGNE	30
CONTRAT DE SOLIDARITE TERRITORIALE – PAYS SANCERRE SOLOGNE 2015-2021	30
ETUDE DE DEFINITION D'UNE STRATEGIE ECONOMIQUE POUR L'ACCUEIL ET LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES	31
 SYNTHESE	32
LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES.....	33
LES ENJEUX.....	33



- OBSERVATOIRE -



LES GRANDS INDICATEURS D'ACTIVITE

Des actifs en baisse : effets conjoncturels ou structurels ?

De 2010 à 2015, les actifs ont connu une baisse de leur nombre : - 488. Cela représente le repli le plus importants des territoires de comparaison en rythme annuel moyen, - 0,7 %/an.

C'est sur la CC Sauldre et Sologne que le recul est le plus sensible : - 1 %/an sur la même période.

Malgré tout, le taux d'activité augmente franchement passant de 73,4 % en 2010 à 75,5 % en 2015 à l'échelle du SCoT du Pays de Sancerre Sologne.

Cette hausse est imputable au fait que la population de 15-64 ans s'est contractée plus rapidement (- 1,2 %/an) que la population active correspondante (- 0,7 %/an). Le vieillissement et la perte globale de population rétrécissent les capacités en main d'œuvre disponible pour les entreprises locales, qui sont obligées de recruter plus loin leurs salariés. C'est pourquoi, à la vue des indicateurs démographiques, le nombre des actifs, sauf sursaut d'attractivité résidentielle, devrait encore décroître à terme.

Population active :

Population regroupant la population active occupée (population ayant un emploi) et les chômeurs.

taux d'activité :

Rapport entre l'ensemble de la population active de 15-64 ans et la population en âge de travailler correspondante.

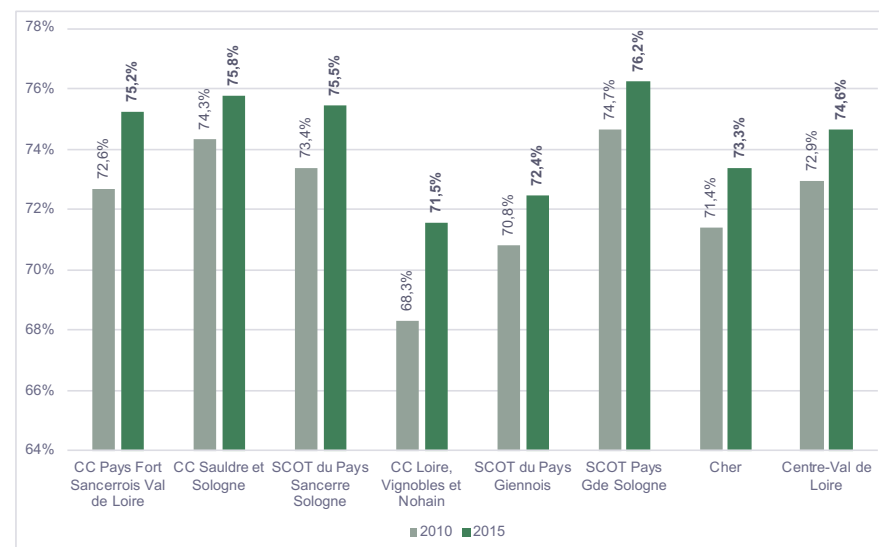
Nombre d'actifs de 15-64 ans

(Source : INSEE – RP, 2019)

Territoire	Nombre		Variation	TCAM
	2010	2015	2010-2015	2010-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	8 427	8 259	-168	-0,4%
CC Sauldre et Sologne	6 454	6 134	-320	-1,0%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	14 881	14 393	-488	-0,7%
CC Loire, Vignobles et Nohain	10 844	10 635	-209	-0,4%
SCOT du Pays Giennois	19 148	18 715	-433	-0,5%
SCOT Pays Gde Sologne	13 822	13 464	-358	-0,5%
Cher	138 034	135 708	-2 326	-0,3%
Centre-Val de Loire	1 172 181	1 176 239	4 058	0,1%

Taux d'activité des 15-64 ans

(Source : INSEE – RP, 2019)



► Un taux d'emploi en hausse, mais...

12 622 actifs occupés en 2015, en recul de 711 unités par rapport à 2010. Là aussi, le territoire sous-performe vis-à-vis des territoires de comparaison. La CC Sauldre et Sologne affiche une baisse sévère de l'ordre de 1,4 %/an.

Dans l'ensemble, le taux d'emploi reflète la capacité d'un tissu économique à utiliser ses ressources humaines. Un taux élevé ou en hausse est un signe de tension sur le marché du travail.

Or, à l'échelle du territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne, la croissance du taux d'emploi, passant de 65,7 % en 2010 à 66,2 % en 2015 provient d'une baisse plus rapide de la population âgée de 15 à 64 ans que celle des personnes possédant un emploi. Donc, cette hausse doit être relativisée.

Population active occupée :

Personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler.

taux d'activité :

Rapport entre le nombre d'individus de 15-64 ans ayant un emploi et le nombre total d'individus de 15-64 ans.

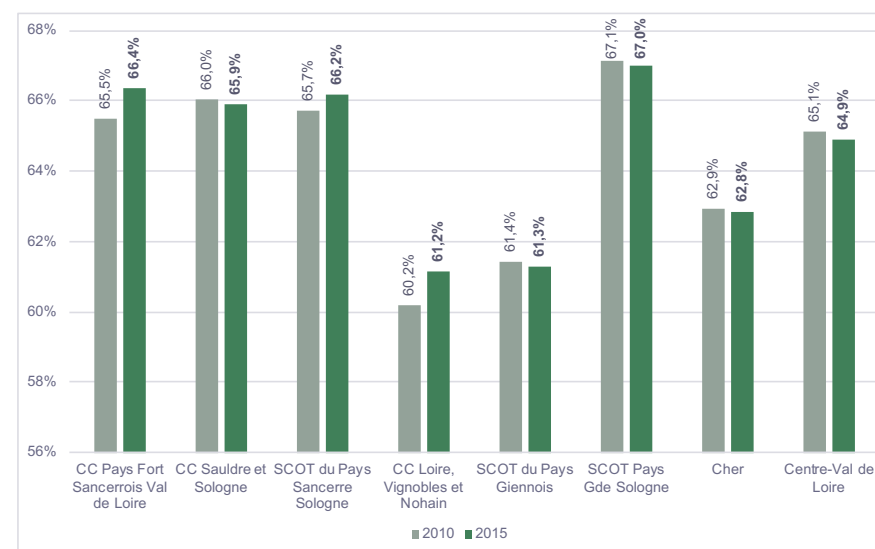
Nombre d'actifs occupés de 15-64 ans

(Source : INSEE – RP, 2019)

Territoire	Nombre		Variation	TCAM
	2010	2015	2010-2015	2010-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	7 599	7 286	-313	-0,8%
CC Sauldre et Sologne	5 734	5 336	-398	-1,4%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	13 333	12 622	-711	-1,1%
CC Loire, Vignobles et Nohain	9 554	9 091	-464	-1,0%
SCOT du Pays Giennois	16 616	15 831	-785	-1,0%
SCOT Pays Gde Sologne	12 428	11 833	-595	-1,0%
Cher	121 686	116 277	-5 409	-0,9%
Centre-Val de Loire	1 046 674	1 022 806	-23 867	-0,5%

Taux d'emploi des 15-64 ans

(Source : INSEE – RP, 2019)



2010-2015 : une période pas favorable au marché du travail

Le nombre de chômeurs a augmenté durant l'intervalle 2010-2015 de 218 unités, dont 139 sur la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire.

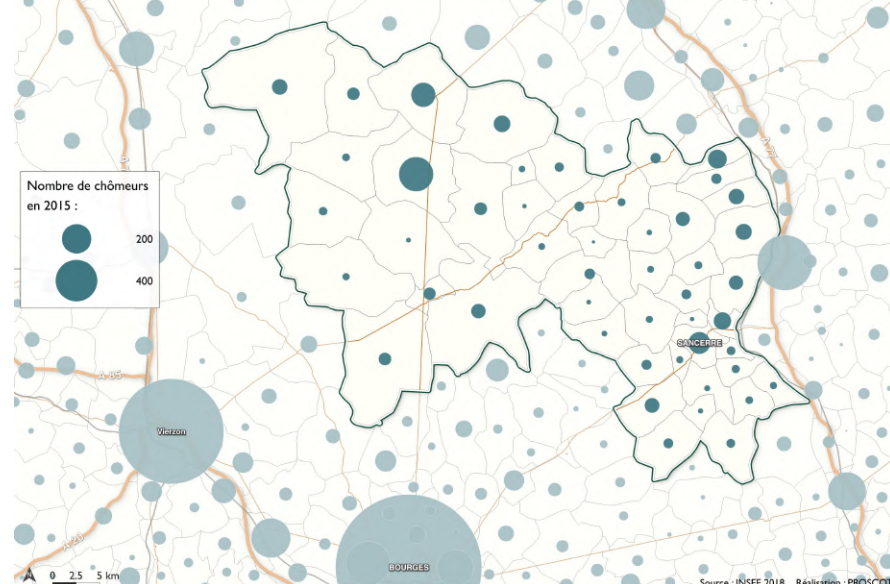
Territoire aux ADN agricole et industriel, le SCoT du Pays Sancerre Sologne a été confronté directement aux soubresauts conjoncturels et structurels affectant la compétitivité de ces secteurs (comme d'autres territoires).

Cela explique ainsi pour partie le renforcement du taux de chômage. De 10,5 % en 2010, celui-ci atteint 12,4 % en 2015. Il faut souligner que ce taux est parmi les plus bas parmi les territoires de comparaison. Toutefois, il est un signal d'une forme d'inadaptation de l'offre de travail au contexte des marchés.

La formation initiale et continue joue un rôle important pour amener à une rencontre optimisée entre les qualifications requises pour occuper un emploi dans les entreprises locales et celles des salariés potentiels.

Toutefois, la formation ne résoudra pas à elle seule la problématique du chômage, d'autres éléments dépendant des marchés, des politiques d'entreprises et de la législation française entrent en ligne de compte.

Spatialisation des effectifs au chômage au sein du périmètre du SCoT



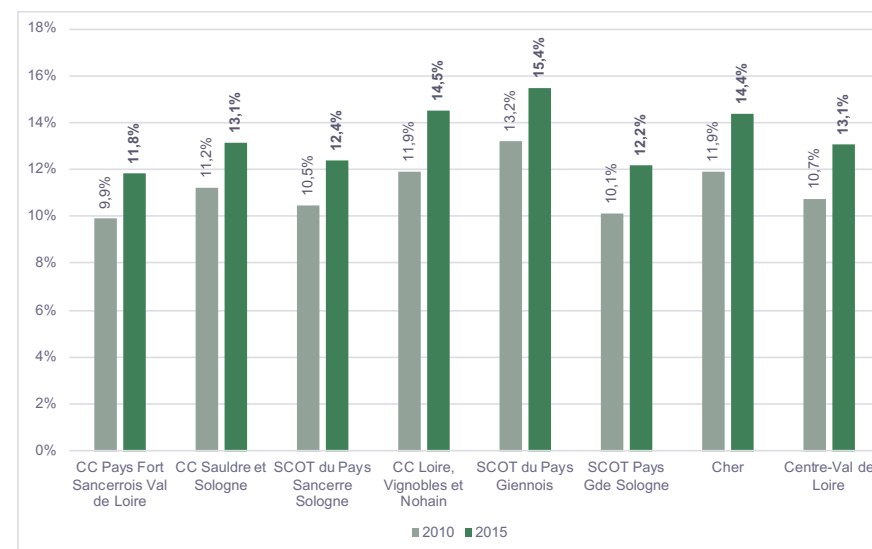
Nombre de chômeurs de 15-64 ans

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	Nombre		Variation	TCAM
	2010	2015	2010-2015	2010-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	836	975	139	3,1%
CC Sauldre et Sologne	724	804	80	2,1%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	1 560	1 779	219	2,7%
CC Loire, Vignobles et Nohain	1 294	1 543	249	3,6%
SCOT du Pays Giennois	2 532	2 890	358	2,7%
SCOT Pays Gde Sologne	1 396	1 638	242	3,2%
Cher	16 422	19 498	3 076	3,5%
Centre-Val de Loire	125 934	154 078	28 144	4,1%

Taux de chômage des 15-65 ans

(Source : INSEE – RP, 2019)



taux de chômage :

Pourcentage de la population active de 15-64 ans au chômage.



Et l'emploi retrouve le point bas de 1975

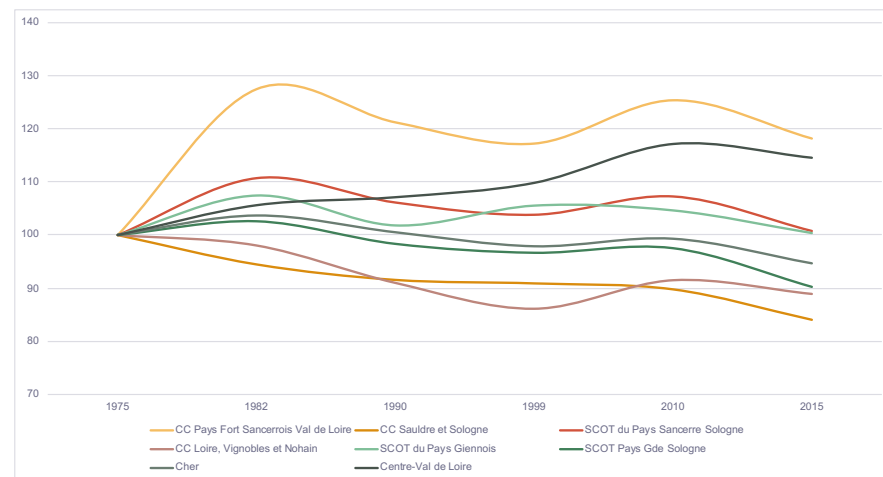
Le territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne compte, en 2015, 12 052 emplois. Depuis 2010, il est constaté une dégrue de 771 d'entre eux, soit une baisse de - 0,4 %/an sur cet intervalle. Dès lors, ce niveau est équivalent au point bas de 1975.

L'analyse en longue période met en évidence de fortes disparités entre les intercommunalités du SCoT. La CC Sauldre et Sologne observe une baisse continue des emplois, avec plus ou moins de force. La CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire a un comportement plutôt hiératique, oscillant entre hausses et baisses. Ceci dit, sur la dernière période 2010-2015, cette dernière affiche un repli plus important que son homologue dans le SCoT.

Il est à noter que les mouvements de l'emploi à l'échelle du SCoT s'inscrivent dans les cycles du département du Cher.

Évolution de l'emploi, base 100 en 1975

(Source : INSEE – RP, 2015)



Évolution de l'emploi sur longue période

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	1975	1982	1990	1999	2010	2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	5 855	7 464	7 098	6 864	7 342	6 920
CC Sauldre et Sologne	6 105	5 768	5 590	5 550	5 482	5 132
SCOT du Pays Sancerre Sologne	11 960	13 232	12 688	12 414	12 823	12 052
CC Loire, Vignobles et Nohain	10 620	10 412	9 664	9 147	9 717	9 443
SCOT du Pays Giennois	15 380	16 512	15 656	16 223	16 086	15 438
SCOT Pays Gde Sologne	10 910	11 192	10 728	10 545	10 639	9 846
Cher	119 605	123 900	120 154	117 020	118 703	113 206
Centre-Val de Loire	856 590	904 576	917 432	940 473	1 002 955	980 848

Variation absolue de l'emploi sur longue période

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015	1999-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	1 609	-366	-234	478	-422	56
CC Sauldre et Sologne	-337	-178	-40	-68	-350	-418
SCOT du Pays Sancerre Sologne	1 272	-544	-274	409	-771	-362
CC Loire, Vignobles et Nohain	-208	-748	-517	570	-274	296
SCOT du Pays Giennois	1 132	-856	567	-137	-648	-785
SCOT Pays Gde Sologne	282	-464	-183	94	-794	-699
Cher	4 295	-3 746	-3 134	1 683	-5 497	-3 814
Centre-Val de Loire	47 986	12 856	23 041	62 482	-22 106	40 375



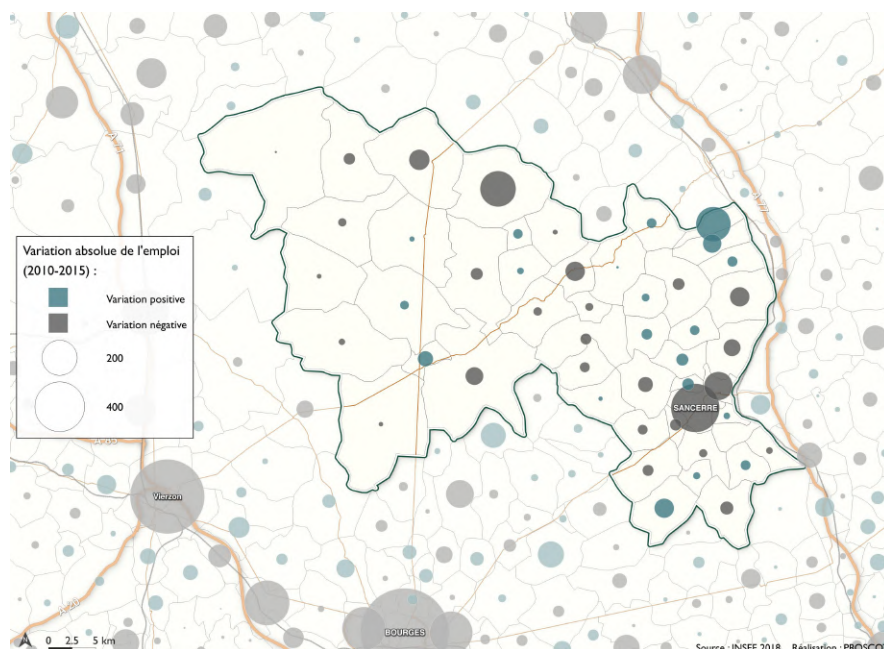
Des évolutions d'emploi spatialement contrastées

La commune de Belleville-sur-Loire est celle dont le niveau d'emploi a le plus progressé sur la période 2010-2015. Ainsi, elle comptabilise 197 emplois supplémentaires par rapport à 2010, soit 35 % des emplois créés sur l'ensemble des collectivités liées au SCoT. La centrale nucléaire joue son rôle de moteur économique et d'amortisseur de choc économique.

A l'inverse, la commune de Sancerre enregistre une perte de 384 emplois toujours entre 2010 et 2015. Blancafort suit avec 211 emplois de moins en 2015 par rapport à 2010. A elles deux, elles représentent 45 % des emplois disparus à l'échelle du périmètre du SCoT du Pays Sancerre Sologne.

Variation absolue de l'emploi à l'échelle du SCoT du Pays Sancerre Sologne entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Les 5 communes ayant connu la croissance de l'emploi la plus importante entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Communes	Variation de l'emploi	Part en %
Belleville-sur-Loire	197	34,9%
Jalognes	62	11,0%
Sury-près-Léré	58	10,3%
La Chapelle-d'Angillon	39	6,9%
Sury-en-Vaux	24	4,3%
Total des hausses	565	-

Les 5 communes ayant connu le repli le plus important de l'emploi entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Communes	Variation de l'emploi	Part en %
Sancerre	-384	28,8%
Blancafort	-211	15,8%
Saint-Satur	-132	9,9%
Argent-sur-Sauldre	-70	5,2%
Vailly-sur-Sauldre	-63	4,7%
Total des baisses	-1 336	-



Des signes de rebond à l'œuvre ?

Signe que la crise de 2008 a été particulièrement ressentie à l'échelle du territoire du SCoT, l'emploi privé hors agriculture a reculé de 396 unités entre cette date et 2017.

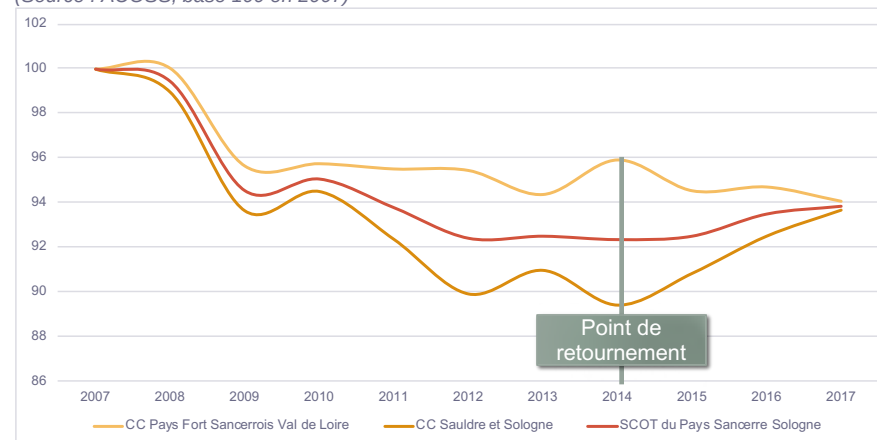
Pourtant, depuis 2014, point de retournement, l'emploi recouvre une pente ascendante toujours à l'échelle du territoire du SCoT. Il passe de 6 048 à 6 136 emplois.

Ce vent de fraîcheur sur la dynamique de l'emploi provient de la CC Sauldre et Sologne. L'industrie y est allée d'une création nette de 124 emplois et les autres secteurs de 29. Du reste, la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire a vu ses effectifs poursuivre un repli, même si un tassement est à observer durant la période 2014-2017.

Dans les faits, l'ADN productif est l'élément économique marqueur, avec l'agriculture / viticulture, du territoire du SCoT. Le positionnement sur des marchés de pointe et internationaux : aéro-défense, production d'énergie, agro-alimentaire, cosmétique/pharma, merranderie, viticulture, etc., appelle à l'optimisme en cas de poursuite favorable des marchés nationaux et mondiaux.

Évolution de l'emploi salarié privé (hors agriculture)

(Source : ACOSS, base 100 en 2007)



Évolution de l'emploi salarié privé (hors agriculture) entre 2014 et 2017

(Source : ACOSS)

Territoire	2014-2017	2014-2017	Ensemble
	Industrie	Autres	
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	1	-56	-55
CC Sauldre et Sologne	124	29	153
SCoT du Pays Sancerre Sologne	125	-27	98



LA SPATIALISATION DE L'EMPLOI

3 communes pèsent 45 % de l'emploi total

A elles trois, les communes d'Aubigny-sur-Nère, de Sancerre et de Belleville-sur-Loire représentent 45 % des emplois présents à l'échelle du territoire du SCoT. La première détient à elle seule 1/4 de ces emplois.

D'un point de vue spatial, trois grands pôles d'emploi se dessinent :

- Aubigny-sur-Nère / Argent-sur-Sauldre : 3 720 emplois.
- Sancerre / Saint-Satur : 1 760 emplois.
- Belleville-sur-Loire : 1 191 emplois.

En outre, 70 % des emplois sont répartis dans 10 communes et 30 % dans les autres.

Au-delà de cette quantification, toutes les communes du périmètre du SCoT ont des emplois, ce qui révèle une ruralité dont l'assise économique est une réalité.

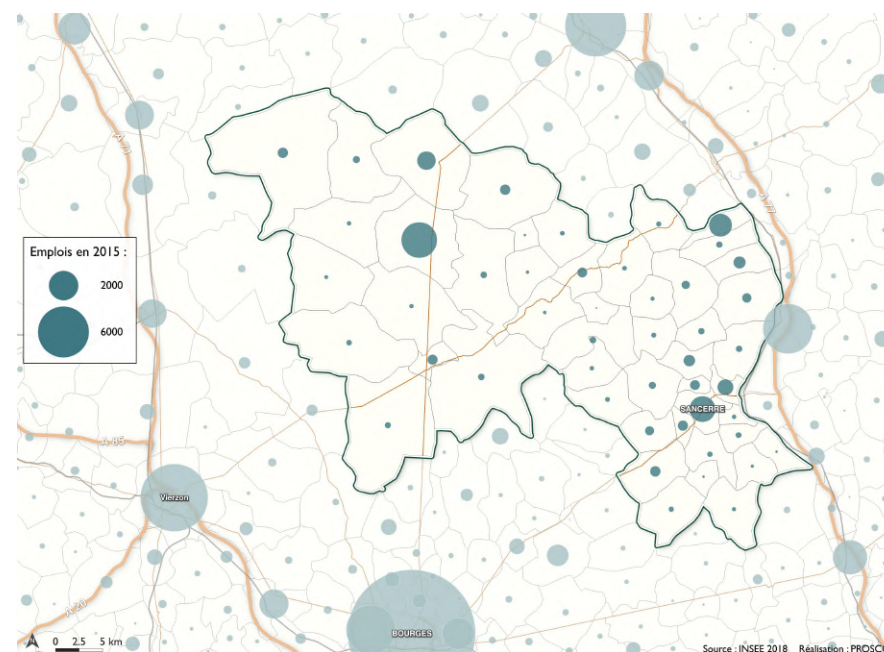
Répartition des emplois au sein du territoire du SCoT du Pays de Sancerre Sologne en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Communes	Emplois	Part en %
Aubigny-sur-Nère	2 845	23,6%
Sancerre	1 355	11,2%
Belleville-sur-Loire	1 191	9,9%
Argent-sur-Sauldre	875	7,3%
Saint-Satur	569	4,7%
Léré	413	3,4%
Sury-en-Vaux	340	2,8%
La Chapelle-d'Angillon	288	2,4%
Veaugues	275	2,3%
Brinon-sur-Sauldre	265	2,2%
Reste des communes du SCoT	3 637	30,2%
SCoT du Pays de Sancerre Sologne	12 052	100,0%

Spatialisation des emplois au sein du territoire du SCoT du Pays de Sancerre Sologne en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



Des espaces d'emplois qui ont une aura par-delà leur périmètre

Pour 100 actifs occupés habitants la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire, il y a 96 emplois offerts. Pour la CC Sauldre et Sologne, 97. Cet indicateur, appelé taux de concentration de l'emploi, signifie d'une part que le territoire du SCoT et un territoire actif. D'autre part, il indique qu'intrinsèquement, les deux intercommunalités jouiraient d'une certaine forme d'attractivité à l'égard de l'emploi.

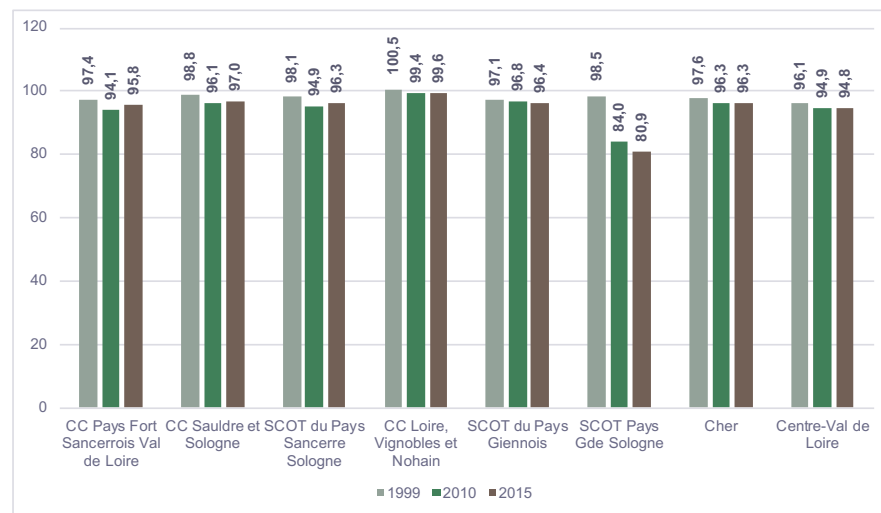
A titre d'exemple, ce taux atteint :

- 303 points pour Sancerre.
- 281 points pour Belleville-sur-Loire.
- 167 points pour Bué.
- 148 points pour Veauges.
- 135 points pour Aubigny-sur-Nère.
- 112 points pour Argent-sur-Sauldre.

Autant dire que ces quelques communes ont une aura économique à une échelle plus ou moins large.

Taux de concentration de l'emploi comparé entre 1999 et 2015

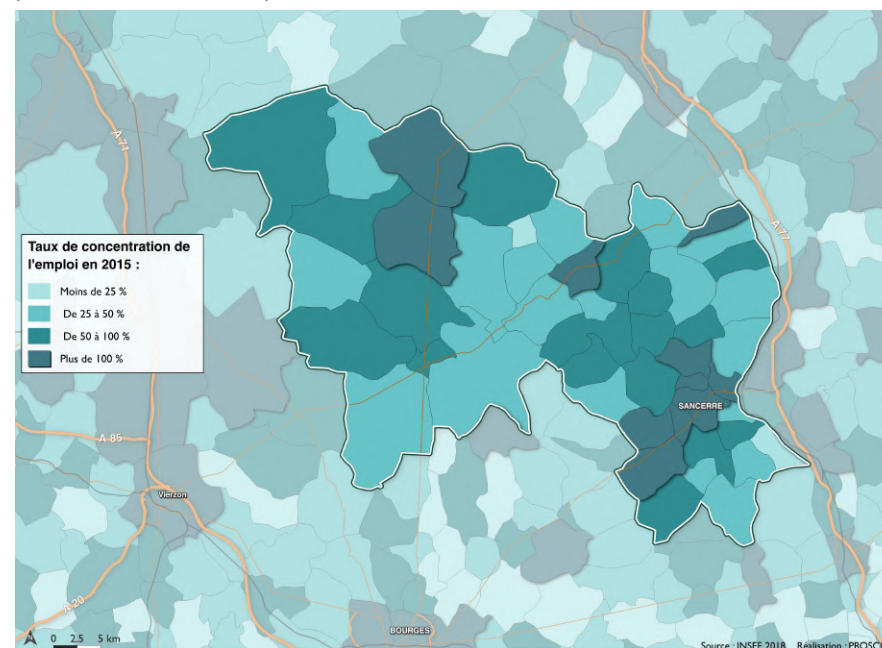
(Source : INSEE – RP, 2015)



Si depuis 1999, le taux de concentration de l'emploi a baissé de près de 2 points à l'échelle du territoire du SCoT, pour atteindre 96 points en 2015, depuis 2010, il a augmenté de près de 1 point. L'emploi a diminué moins vite que le nombre d'actifs occupés, ce qui explique cette reprise.

Taux de concentration de l'emploi localisé au périmètre du SCoT du Pays de Sancerre Sologne en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



LA GRANDS SECTEURS ECONOMIQUES

■ Agriculture et industrie : les poids lourds du territoire

Les services marchands du commerce, des transports et des services divers sont les principaux employeurs du territoire du SCoT avec 3 399 emplois en 2015. Pourtant, avec 28 % leur part dans l'emploi total est faible si l'on observe les territoires de comparaison.

Arrive ensuite l'industrie avec 3 089 emplois, soit 26 % du volume global d'emploi, ce qui est largement supérieur aux autres espaces comparés.

Enfin, avec ses 1 982 emplois, l'agriculture pèse pour 16 % des emplois totaux, ce qui est révélateur d'une véritable spécificité.

Des différences notables existent dans la composition sectorielle entre les deux intercommunalités membres du SCoT du Pays Sancerre Sologne.

Ainsi, la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire possède un secteur agricole très présent, bien plus que dans tous les territoires de comparaison.

Quant à la CC Sauldre et Sologne, sa principale caractéristique découle de l'industrie ; 31 % de ses emplois en relèvent.

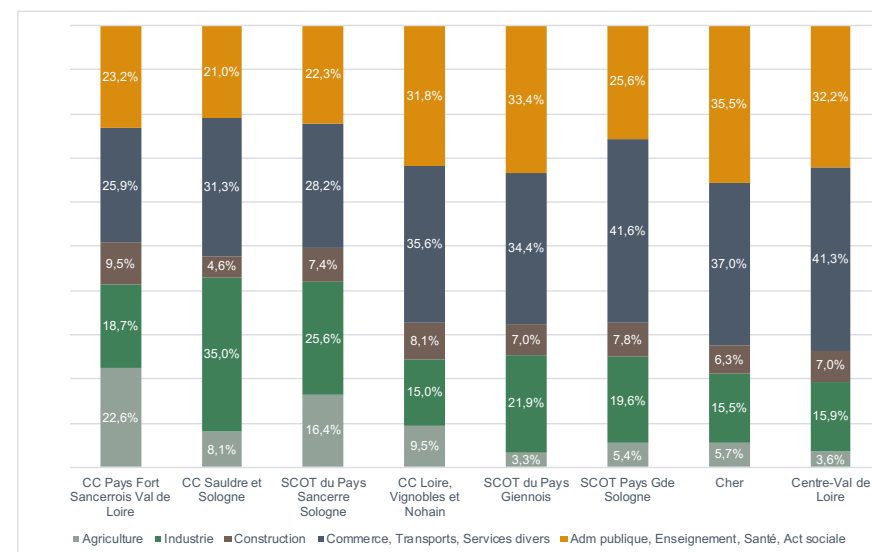
Effectifs des 5 grands secteurs économiques en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

<u>Territoire</u>	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale	Total
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	1 565	1 294	660	1 793	1 608	6 920
CC Sauldre et Sologne	417	1 794	238	1 606	1 077	5 132
SCOT du Pays Sancerre Sologne	1 982	3 089	897	3 399	2 685	12 052
CC Loire, Vignobles et Nohain	900	1 419	761	3 361	3 002	9 443
SCOT du Pays Giennois	514	3 388	1 080	5 305	5 150	15 438
SCOT Pays Gde Sologne	536	1 928	766	4 093	2 522	9 846
Cher	6 462	17 513	7 113	41 927	40 192	113 206
Centre-Val de Loire	34 942	155 813	68 943	405 009	316 142	980 848

Part des emplois en 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)



► Quand l'agriculture et l'industrie « attrapent froid », c'est tout le territoire qui s'enrhume

Les crises de 2008 et 2011 ont mis à jour des faiblesses endémiques de la compétitivité des secteurs agricoles et industriels français. Or, les ramifications issues de cette période économiquement chahutée ont impacté les moteurs économiques du territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne. C'est dans ce contexte que l'industrie a cédé 234 emplois et que l'agriculture en a perdu 209 entre 2010 et 2015. Étant donné leur rôle structurant, un effet contagion s'est répandu sur les services marchands qui ont également connu un repli de 148 emplois.

Sur cette période, même les services non marchands (administration publique, enseignement, santé, action sociale) n'ont pas joué leur rôle d'amortisseur économique, au contraire.

Là encore, les deux intercommunalités membres du SCoT du Pays sancerre Sologne connaissent des trajectoires qui leur sont propres. A titre d'exemple, l'agriculture a nettement plus souffert au sein de la CC pays Fort Sancerrois Val de Loire, alors que pour la CC Sauldre et Sologne, c'est l'industrie qui a connu le plus de difficulté.

Notons tout de même que le secteur de la construction a été dynamique entre 2010 et 2015 sur la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire : + 89 emplois.

Variation absolue des effectifs des 5 grands secteurs économiques entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale	Total
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	-189	-93	89	-108	-121	-422
CC Sauldre et Sologne	-20	-141	-96	-40	-53	-350
SCOT du Pays Sancerre Sologne	-209	-234	-7	-148	-173	-771
CC Loire, Vignobles et Nohain	-54	-121	26	-182	56	-274
SCOT du Pays Giennois	-144	-461	-75	-318	349	-648
SCOT Pays Gde Sologne	3	-397	-122	-275	-3	-794
Cher	-585	-2 683	-1 104	-773	-352	-5 497
Centre-Val de Loire	-2 744	-13 820	-6 390	-2 674	3 523	-22 106

Taux de croissance annuel moyen des effectifs des 5 grands secteurs économiques entre 2010 et 2015

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale	Total
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	-2,3%	-1,4%	2,9%	-1,2%	-1,4%	-1,2%
CC Sauldre et Sologne	-1,0%	-1,5%	-6,5%	-0,5%	-1,0%	-1,3%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	-2,0%	-1,5%	-0,2%	-0,8%	-1,2%	-1,2%
CC Loire, Vignobles et Nohain	-1,1%	-1,6%	0,7%	-1,0%	0,4%	-0,6%
SCOT du Pays Giennois	-4,8%	-2,5%	-1,3%	-1,2%	1,4%	-0,8%
SCOT Pays Gde Sologne	0,1%	-3,7%	-2,9%	-1,3%	0,0%	-1,5%
Cher	-1,7%	-2,8%	-2,8%	-0,4%	-0,2%	-0,9%
Centre-Val de Loire	-1,5%	-1,7%	-1,8%	-0,1%	0,2%	-0,4%



Un tissu productif qui domine le paysage économique...

Le poids du tissu productif demeure élevé en 2015. Atteignant 52 % de l'emploi global du SCoT du Pays Sancerre Sologne, il est de loin le pourcentage le plus élevé des territoires de comparaison. A l'inverse, la sphère présentielle est très faible.

La tradition agricole et industrielle explique ce paysage économique.

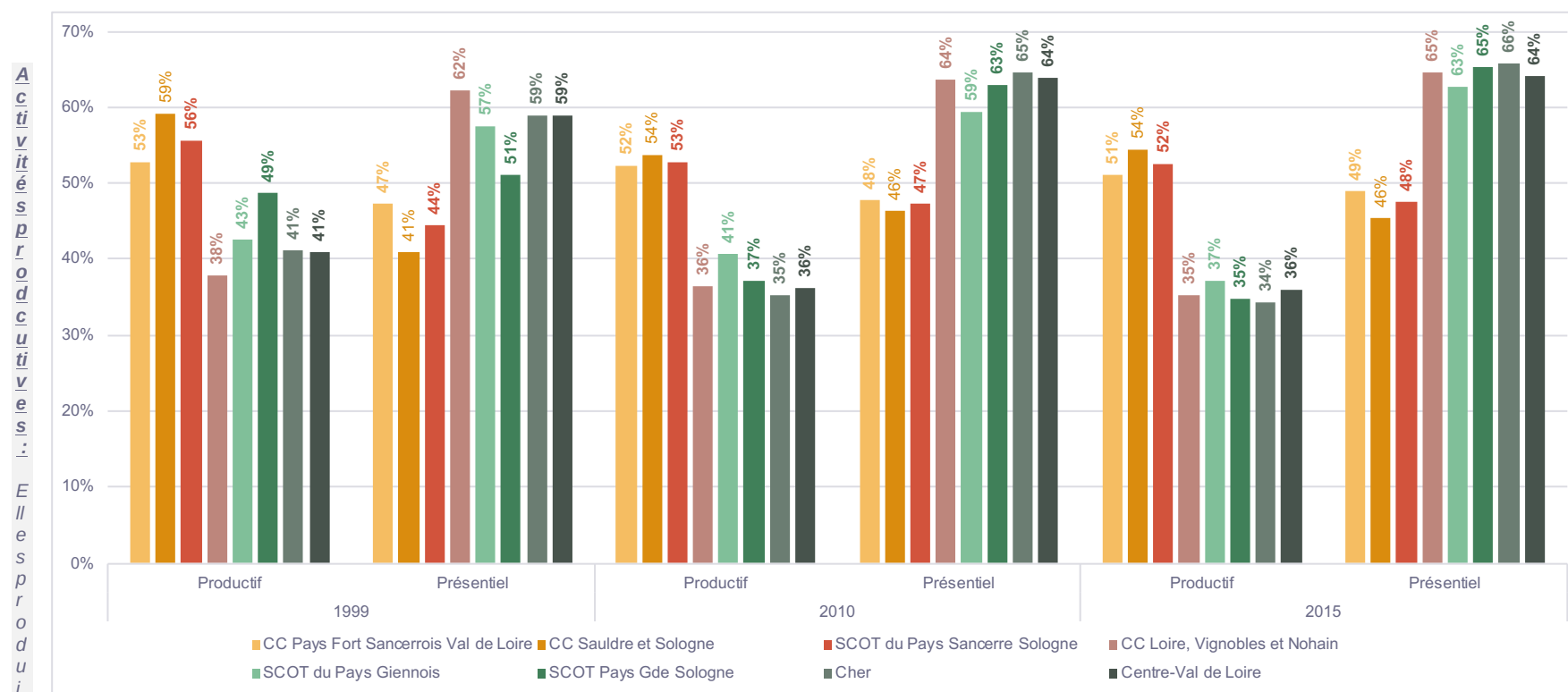
Pour autant, depuis 1999, la part des activités productives a baissé de 3 points par rapport à 2015 sur l'ensemble du SCoT. Dans le détail, le recul s'affiche à 2 points pour la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire et de 5 points pour la CC Saultre et Sologne.

Activités présentielles :

Elles ont pour objet la satisfaction des besoins des personnes présentes dans le territoire, les habitants comme les touristes.

Part des emplois productifs et présentiels

(Source : INSEE – RP, 2015)



sent des biens majoritairement consommés en dehors du territoire ainsi que des services dédiés à ces entreprises de production.



► ... mais une tendance à la baisse qui s'inscrit dans l'histoire des évolution économiques

La contraction des emplois productifs s'élève à 448 unités entre 2010 et 2015. Elle a été plus marquée sur la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Dorénavant, il y a 6 324 emplois liés à ces activités en 2015 alors qu'il en été dénombré 7 150 en 1975.

Les emplois présentsiels sont au nombre de 5 728 en 2015, contre 6 052 cinq ans plus tôt. Certes ils ont diminué, conséquence de l'affaiblissement de la base productive et des effets psychologiques, fiscaux et sociaux des crises, mais depuis 1975, ils affichent une hausse sensible.

La diminution du tissu productif traduit un glissement progressif de l'écosystème économique vers des emplois de services destinés à satisfaire les besoins des habitants et autres touristes. Cette mutation est engagée et est amenée à continuer car elle s'inscrit dans une logique de déversement sectoriel que connaît une très grande majorité des territoires français.

Toutefois, les activités productives sont confrontées à des défis d'adaptation techniques et technologiques qui demandent une main d'œuvre de plus en plus qualifiée ; des prises de décisions, pour certaines entreprises, au sein de sièges extraterritoriaux ; et, non pas pour finir, une rude compétition internationale sur les coûts et la qualité.

Les collectivités aussi, par leurs choix et capacités, influencent les arbitrages de la sphère productive. Cela, au travers de l'offre d'aménités à destination des habitants-salariés, de l'offre foncière et immobilière économique et de l'accompagnement à destination des entreprises.

Elles influent également sur le développement de la sphère présenteielle via les modalités d'application des politiques sectorielles en matière d'habitat, d'équipements et de service, etc., qui agissent sur l'attractivité et le cadre de vie.

Évolution des emplois productifs

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	Effectifs						Variation absolue	
	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2010-2015	1999-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	3 135	3 628	3 774	3 615	3 833	3 529	-305	-86
CC Sauldre et Sologne	4 015	3 688	3 358	3 284	2 938	2 795	-143	-489
SCOT du Pays Sancerre Sologne	7 150	7 316	7 132	6 899	6 771	6 324	-448	-575
CC Loire, Vignobles et Nohain	5 515	5 120	4 180	3 457	3 539	3 340	-200	-117
SCOT du Pays Giennois	8 790	8 468	7 244	6 908	6 541	5 746	-794	-1 162
SCOT Pays Gde Sologne	5 825	6 056	5 560	5 146	3 942	3 426	-516	-1 720
Cher	63 160	60 784	54 230	48 184	41 978	38 814	-3 164	-9 370
Centre-Val de Loire	432 720	425 140	402 945	385 917	363 703	352 613	-11 090	-33 304

Évolution des emplois présentsiels

Territoire	Effectifs						Variation absolue	
	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2010-2015	1999-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	2 720	3 836	3 324	3 249	3 508	3 392	-117	143
CC Sauldre et Sologne	2 090	2 080	2 232	2 266	2 544	2 337	-207	71
SCOT du Pays Sancerre Sologne	4 810	5 916	5 556	5 515	6 052	5 728	-323	213
CC Loire, Vignobles et Nohain	5 105	5 292	5 484	5 690	6 178	6 104	-74	414
SCOT du Pays Giennois	6 590	8 044	8 412	9 315	9 545	9 692	146	377
SCOT Pays Gde Sologne	5 085	5 136	5 168	5 399	6 697	6 419	-278	1 020
Cher	56 445	63 116	65 924	68 836	76 724	74 391	-2 333	5 555
Centre-Val de Loire	423 870	479 436	514 487	554 556	639 252	628 235	-11 017	73 679

(Source : INSEE – RP, 2015)



► Un niveau d'emploi métropolitain surprenant

En 2015, 2 224 emplois dits « métropolitains » étaient recensés sur l'ensemble du périmètre du SCOT du Pays Sancerre Sologne. 60 % d'entre eux sont localisés à l'échelle de la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire.

Depuis 1999, ils sont en constante augmentation, alors même que l'emploi global diminue.

Comparativement aux territoires de comparaison, la progression de la proportion des emplois métropolitains va au-delà de l'effet de rattrapage. Des orientations stratégiques vers le tourisme qui, couplées avec la présence d'entreprises exportatrices à fort contenu technique et technologique expliquent cette part élevée de 18,5 % en 2015, alors qu'elle était de 15,6 % cinq ans en arrière.

Le gros de ces effectifs sont issues des fonctions de gestion : 1 166 emplois. Loin derrière, arrivent celles du commerce inter-entreprises (360 emplois), puis de conception-recherche (264 emplois).

Il n'en demeure pas moins, qu'entre 2010 et 2015, les cinq grandes fonctions métropolitaines ont connu une évolution positive. Cependant, elle ne s'est pas réalisée de manière homogène entre les deux intercommunalités du SCOT du Pays Sancerre Sologne.

Toutefois, la question qui se pose est l'attractivité du territoire auprès des personnes qui occupent ces fonctions, et qui par essence n'y sont pas formées initialement.

Emplois ou fonction métropolitain(es) :

Certaines fonctions sont spécifiquement présentes dans les grandes aires urbaines :

- Conception-recherche (professions de la conception, de la recherche et de l'innovation).
- Prestations intellectuelles (professions de mise à disposition de connaissances spécifiques pour le conseil, l'analyse, l'expertise...).
- Commerce inter-entreprises (professions en relation directe avec le commerce de gros et le commerce entre les entreprises).
- Gestion (professions de la gestion d'entreprise, de la banque et de l'assurance).
- Culture-loisirs (professions de la culture et des loisirs, sportifs ou non).

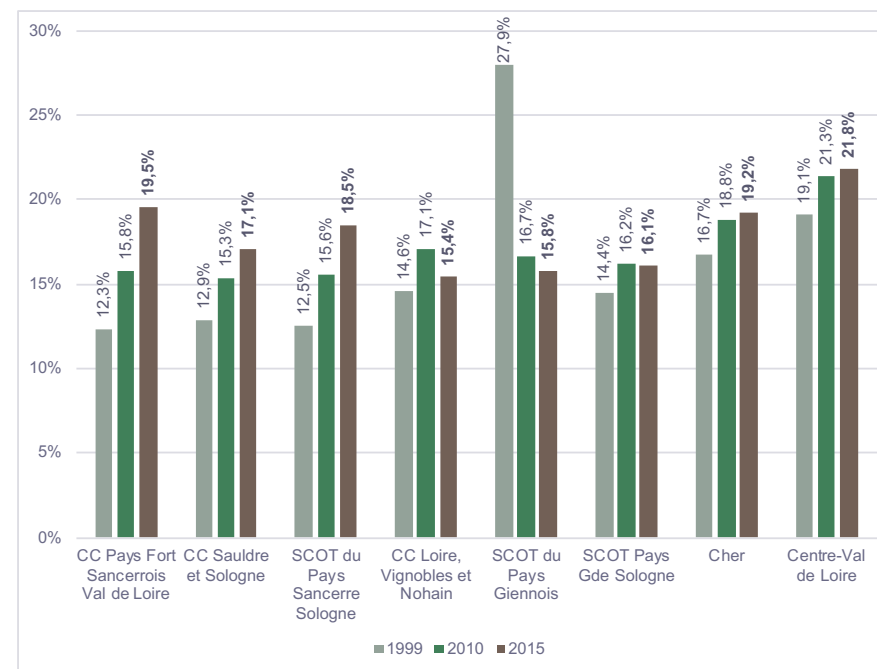
Évolution des emplois métropolitains

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	1999	2010	2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	842	1 159	1 349
CC Sauldre et Sologne	715	838	875
SCOT du Pays Sancerre Sologne	1 557	1 997	2 224
CC Loire, Vignobles et Nohain	1 331	1 661	1 458
SCOT du Pays Giennois	4 267	2 679	2 433
SCOT Pays Gde Sologne	1 522	1 724	1 586
Cher	19 529	22 344	21 730
Centre-Val de Loire	179 162	214 054	213 769

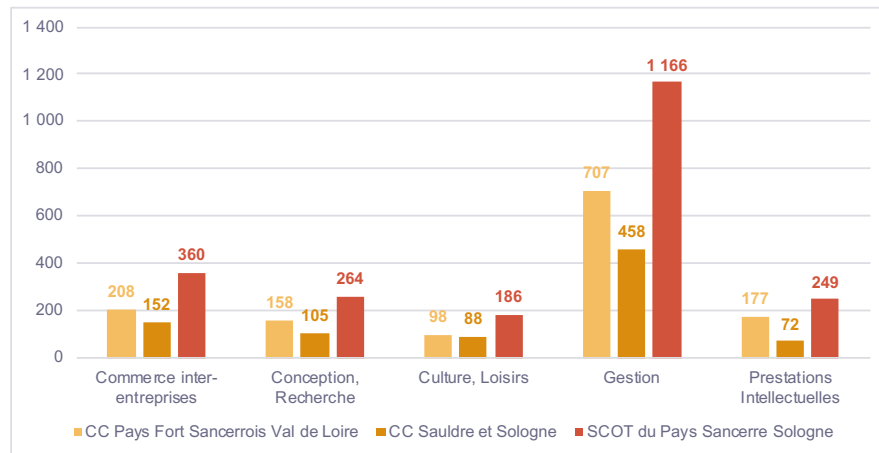
Part des emplois métropolitains dans l'emploi total

(Source : INSEE – RP, 2015)



Emplois métropolitains selon leur fonction

(Source : INSEE – RP, 2015)



Évolution des emplois métropolitains selon leur fonction

(Source : INSEE – RP, 2015)

Territoire	Commerce inter-entreprises		Conception, Recherche		Culture, Loisirs		Gestion		Prestations Intellectuelles	
	2010-2015	1999-2015	2010-2015	1999-2015	2010-2015	1999-2015	2010-2015	1999-2015	2010-2015	1999-2015
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	20	75	80	78	-13	42	83	222	21	89
CC Sauldre et Sologne	60	-5	-17	52	36	72	-46	21	3	20
SCOT du Pays Sancerre Sologne	80	70	63	131	23	114	37	244	24	109



Des spécificités économiques qui transparaissent

De nombreuses spécificités sectorielles ressortent. Certaines sont permises par la présence d'entreprises d'une certaine importance comme la production et distribution d'électricité avec Engie, la fabrication de machines et d'équipements avec Wilo Intec, la métallurgie et la fabrication de produits métalliques avec 3 C France, ou bien encore le travail du bois, les industries du papier et imprimerie avec Paragon Identification.

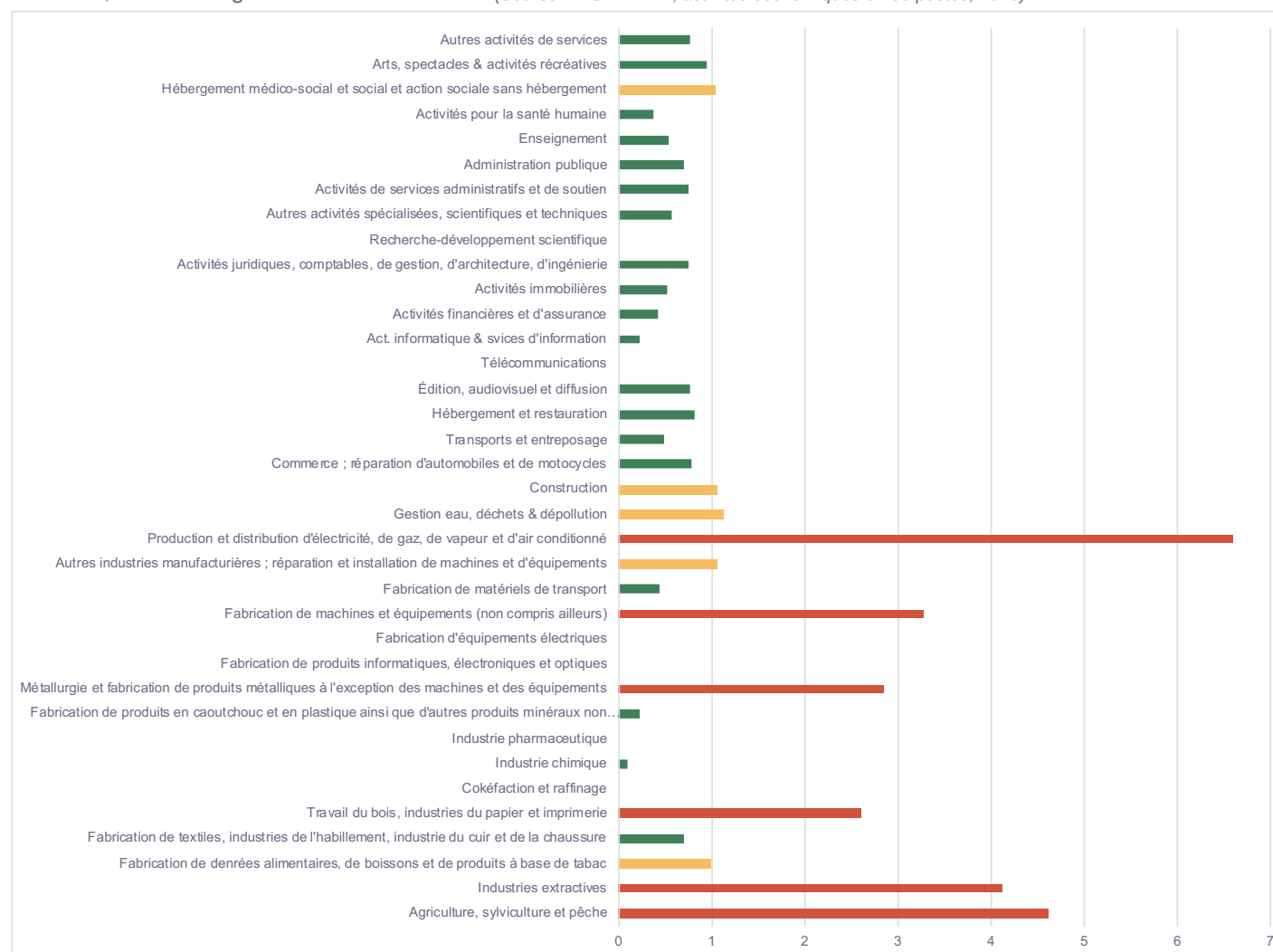
D'autres spécificités économiques existent, voire sont rendues possibles, par la présence de ressources spécifiques à l'image de l'agriculture et la sylviculture (bois, sols propices à la vigne, etc.).

Spécificités économiques :

Cet indicateur mesure la représentation de l'emploi d'un secteur présent sur le territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne par rapport au même secteur dans la région. Un indice supérieur à 1 signifie qu'il existe une spécificité.

Spécificités économiques

(Source : INSEE – RP, activités économiques en 38 postes, 2015)



CARACTERISTIQUE DES ENTREPRISES

Des grands comptes, de la diversité, des savoir-faire

A la vue des principales entreprises installées sur le territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne, il est clair que le secteur industriel est très présent, mais diversifié.

Cela étant, certaines ne sont que des unités de production et non de siège, voire sous-traitantes, ce qui leur confère une relative fragilité.

Toutefois, il est rare pour le signaler qu'un territoire rural et non desservi directement des infrastructures de communication de premier plan, comporte un niveau d'entreprises aussi dense.

Aussi, les raisons de l'attractivité sont certainement à rechercher ailleurs : cadre de vie, terreau d'entrepreneuriat, main d'œuvre de qualité, présence de savoir-faire, présence de donneur d'ordre à l'image d'Engie, etc.

Entreprises d'au moins 20 salariés sur le territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne

(Source : CCI de France)

Nom	Commune	Activités	effectifs
Engie	Belleville-sur-Loire	Production d'électricité	730
Mecachrome	Aubigny-sur-Néré	Mécanique (aéromoteur)	607
Wilo Intec	Aubigny-sur-Nère	Fabrication d'autres pompes et compresseurs	379
Paragon Identification	Argent-sur-Sauldre	Autre imprimerie (fabrication, production, distribution de tickets de transport pour clients français)	200
Les Volailles de Blancafort	Blancafort	Transformation et conservation de la viande volaille	100
3 C France	La Chapelle-d'Anguillon	Fabrication d'autres machines d'usage général (fabrication de fondoirs, mélangeurs, cuves process, réacteurs, unités de fermentation pour biotechnologie...)	100
Trigano Remorques	Brinon-sur-Sauldre	Fabrication de carrosseries et remorques	60
Carrefour Market	Aubigny-sur-Néré	Supermarché	55
Aeque Aerospace	Aubigny-sur-Néré	Mécanique industrielle (aéronautique)	50
Alabeurthe Frères	Sury-en-Vaux	Commerce de gros (matériel agricole)	50
Carrefour Market	Sancerre	Supermarché	43
Super U	Argent-sur-Sauldre	Supermarché	40
Intermarché	Aubigny-sur-Néré	Supermarché	40
Transport Rapide Albarede	Vinon	Transports routiers de fret de proximité	33
Sotomob	Aubigny-sur-Néré	Fabrication de meubles de bureau et de magasin	32
Butagaz	Aubigny-sur-Néré	Commerce de gros (combustibles)	30
Société des Ets Rateau	Aubigny-sur-Néré	Commerce de gros (appareil électroménagers)	29
SAUR	Saint-Satur	Captage, traitement et distribution d'eau	28
Transport Pressac	Clemon	Transports routiers de marchandises / location de camions avec conducteur	21
Chene Decors	Argent-sur-Sauldre	Fabrication de charpentes et de menuiseries (parquets, plans de travail, poutres...)	20
Constructions Métalliques Bailly	Savigny-en-Sancerre	Fabrication de structures métalliques et de parties de structures	20
Domaine Henri Bourgeois	Sancerre	Viticulture	20
Ets Forest et Peloille	Boulleret	Réparation de machines et équipements	20
Fournier Père et Fils	Verdigny	Viticulture	20
Plasti-Tremp	Menetou-Râtel	Fabrication de pièces techniques à base de matières plastiques (Fabrication de soufflets, revêtements, durites...réalisée par trempage)	20
Robineau SAS	Saint-Satur	Construction de réseaux pour fluides	20
Bonin-Da Silva	Vinon	Travaux de couverture par éléments	20



► Un nombre d'établissements qui se maintient à l'échelle du SCoT sans trahir des trajectoires nettement différenciées

En 2016, 3 455 établissements sont dénombrés à l'échelle du territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne.

Parmi les communes qui composent le SCoT, 7 comptabilisent au moins 100 établissements. A elles seules, elles accueillent environ 42 % de ces entités économiques.

Entre 2011 et 2016, sur l'ensemble du SCoT du Pays Sancerre Sologne, le nombre des établissements est en légère diminution, de l'ordre 15 unités.

Par ailleurs, la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire affiche une progression de 57 établissements quand la CC Sauldre et Sologne voit ses effectifs baissés de 72 unités.

Dans les deux cas, ce sont les établissements liés aux activités agricoles, sylvicoles et à la pêche qui se sont effondrés, contribuant négativement à la performance globale des deux intercommunalités. 227 d'entre eux ont disparu sur la période 2011-2016 au sein de la Pays Fort Sancerrois Val de Loire et 129 ont fait de même pour la CC Sauldre et Sologne.

A travers ces chiffres, c'est tout un écosystème ruralo-économique qui s'étirole quand bien même d'autres activités viennent prendre le relais. Ainsi, les mutations d'ordres économiques sont de nature à modifier les caractéristiques des espaces de vie du SCoT.

Communes abritant au moins 100 établissements au sein du SCoT Sancerre Sologne en 2016

(Source : INSEE-CLAP)

Communes	Etablissements	Poids
Aubigny-sur-Nère	447	12,9%
Sancerre	323	9,3%
Saint-Satur	197	5,7%
Argent-sur-Sauldre	159	4,6%
Brinon-sur-Sauldre	107	3,1%
Savigny-en-Sancerre	104	3,0%
Sury-en-Vaux	102	3,0%
Autres communes	2 016	58,4%
Total SCoT	3 455	100,0%

Etablissements :

Unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise.

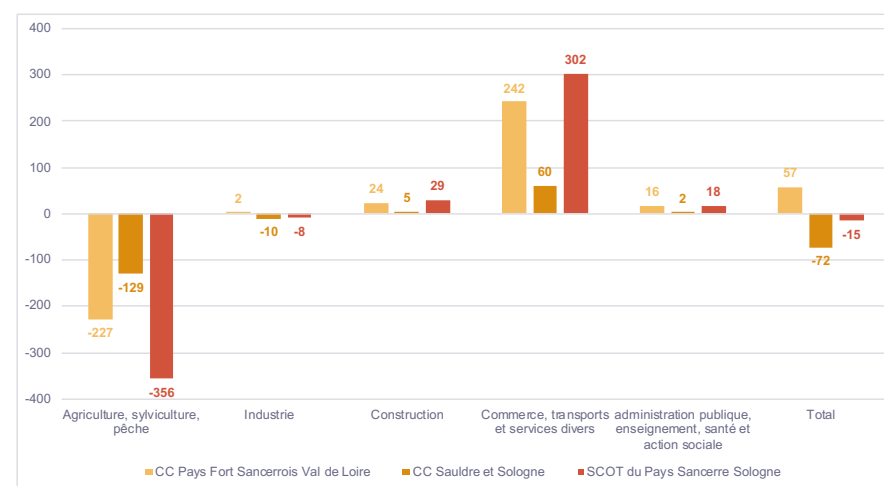
Évolutions du nombre des établissements

(Source : INSEE-CLAP)

Territoire	2011	2016	Variation absolue	Poids
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	2 045	2 102	57	60,8%
CC Sauldre et Sologne	1 425	1 353	-72	39,2%
SCOT du Pays Sancerre Sologne	3 470	3 455	-15	100%
CC Loire, Vignobles et Nohain	2 542	2 453	-89	-
SCOT du Pays Giennois	3 372	3 598	226	-
SCOT Pays Gde Sologne	2 506	2 533	27	-
Cher	24 858	25 906	1 048	-
Centre-Val de Loire	194 100	215 903	21 803	-

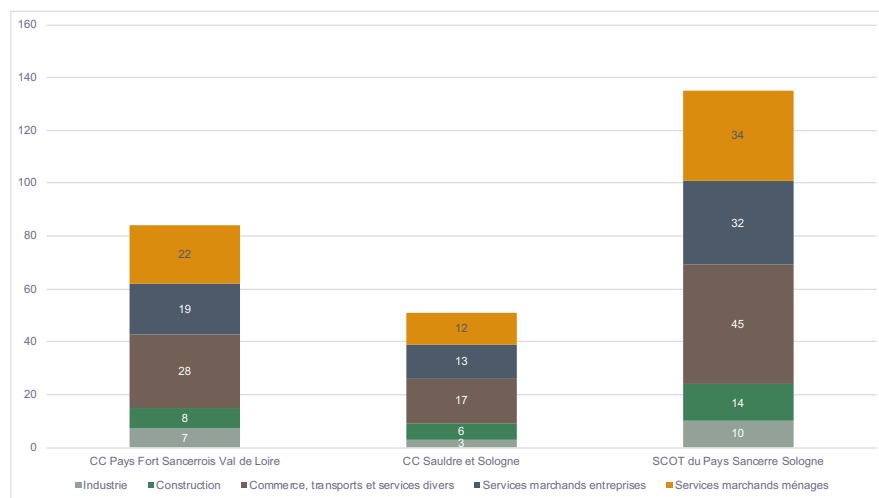
Évolutions du nombre des établissements par typologie d'activités

(Source : INSEE-CLAP)



Création d'entreprises en 2016

(Source : INSEE-CLAP)

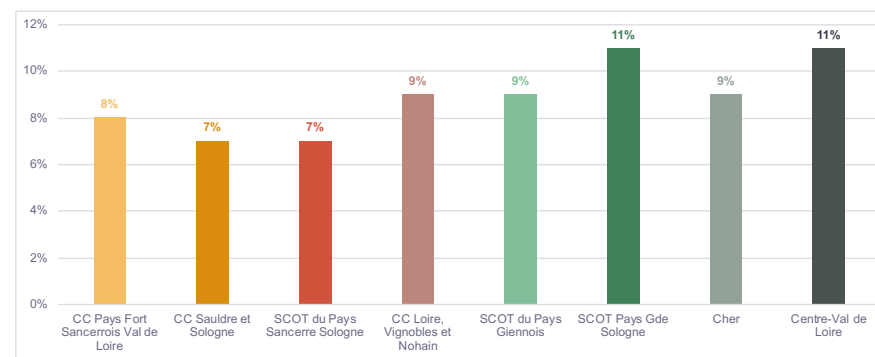


Taux de création d'entreprises :

Rapport entre le nombre de créations d'entreprises au stock d'entreprises.

Taux de création d'entreprises en 2016

(Source : INSEE-CLAP)



LE TISSU AGRICOLE

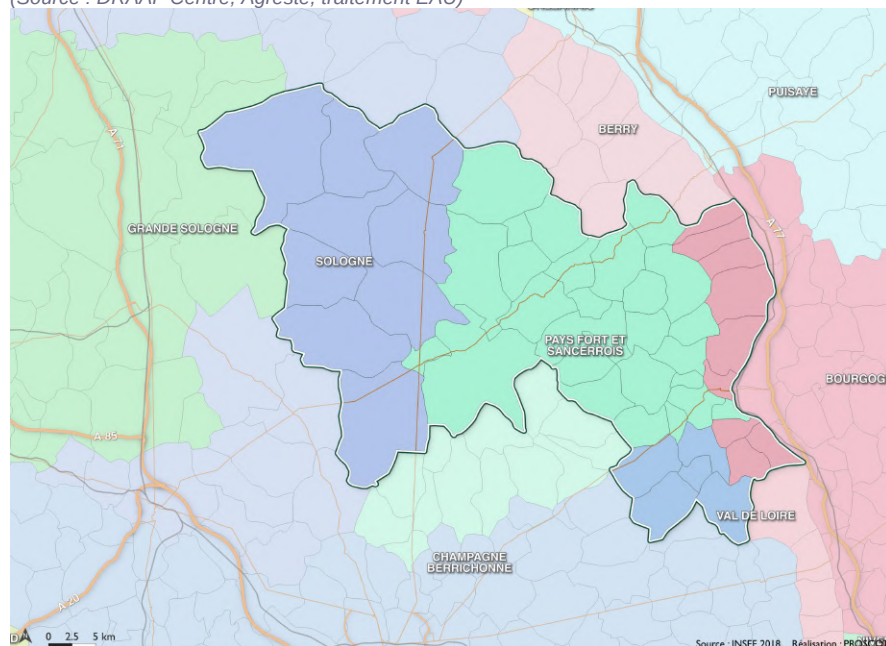
- Des pratiques culturelles emblématiques des petites régions agricoles !

Les petites régions agricoles sont nombreuses et variées à l'échelle du territoire du SCoT. La Sologne humide et sablonneuse, la Champagne berrichonne ouverte, le Val de Loire fait de coteaux, le Pays Fort et Sancerrois : vallonné et bocager, propice à l'élevage et à la polyculture.

C'est alors que les surfaces en herbes sont plus importantes, en proportion, dans le Pays Fort et Sancerrois et que les cultures permanentes, liées à la présence de la vigne sont bien présentes sur et autour de la commune de Sancerre.

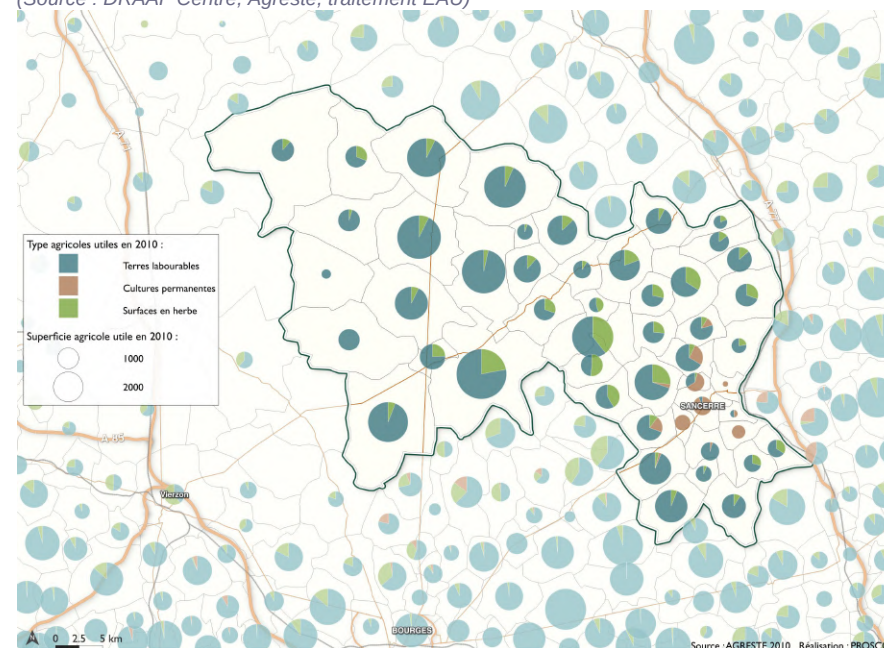
Les petites régions agricoles

(Source : DRAAF Centre, Agreste, traitement EAU)



Les types de cultures

(Source : DRAAF Centre, Agreste, traitement EAU)



Des pratiques agricoles encore multiples...pour combien de temps ?

A travers ce titre, il s'agit de mettre en lumière des évolutions dans les types de productions agricoles.

Le territoire du SCoT Sancerre Sologne est un bout de Berry où il n'y a pas que de la céréaliculture ou des oléoprotéagineux. Il est doté également d'espaces dédiés à la viticulture, dans le sancerrois, et à l'élevage notamment dans le Pays Fort.

Toutefois, l'érosion des marchés des produits issus des élevages et les nouvelles habitudes de consommation (parfois accentuées par des scandales sanitaires) ont ébranlé la profession en général. Il en résulte une pression financière qui amène des exploitations à cesser d'exister, voire à changer d'orientation technico-économique. Cela se traduit par des retournements de pairies au profit de culture théoriquement plus rentable. Cette évolution est particulièrement marquante sur le Pays Fort où le paysage plus vallonné se prête à l'élevage. Pourtant, les champs ouverts se substituent aux haies et prairies malgré une qualité des sols qui ne donne pas à voir des rendements comparativement moindres qu'en Champagne Berrichonne au sud du territoire du SCoT par exemple.

Ces modifications dans les types de production affectent le paysage, pour en fin de compte le banaliser et gommer, ainsi, des spécificités qui font la richesse du Pays Fort entre autres.

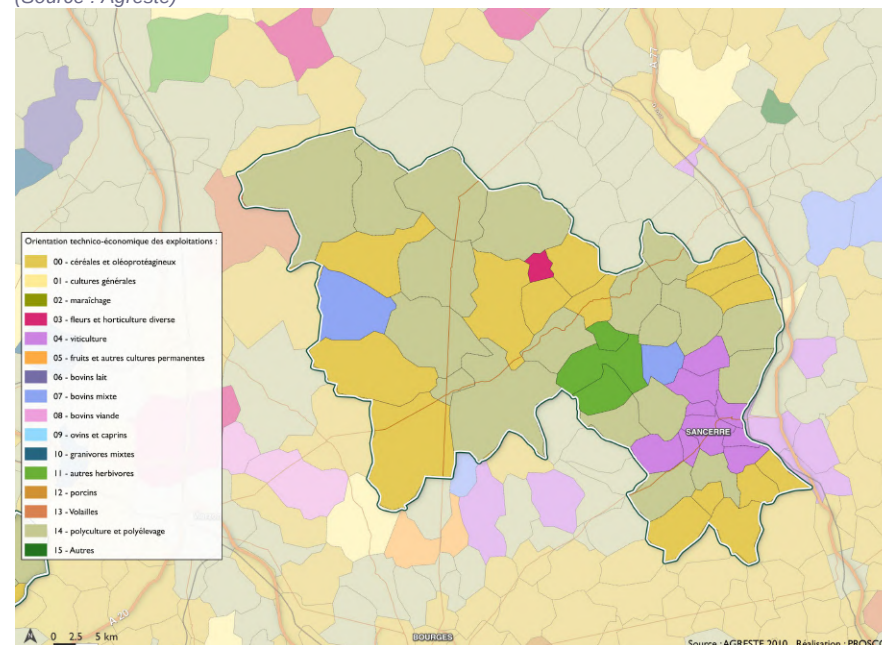
De plus, les élevages qui s'y trouvent ne sont plus éligibles à l'indemnité compensatoire de handicap naturel, ce qui pourrait amener à un recul plus que conséquent de ces activités.

Toutefois, l'attrait des consommateurs pour l'agriculture biologique, les productions locales, notamment maraîchères, la redécouverte des légumes oubliés, est en capacité de donner de l'essor à un système alimentaire local de proximité qui apporte de la diversité aux cultures agricoles.

D'ailleurs, le projet de transformation de légumes à Aubigny-sur-Nère devrait conforter la diversité des cultures en contribuant à affermir une filière « agri-alimentaire » locale.

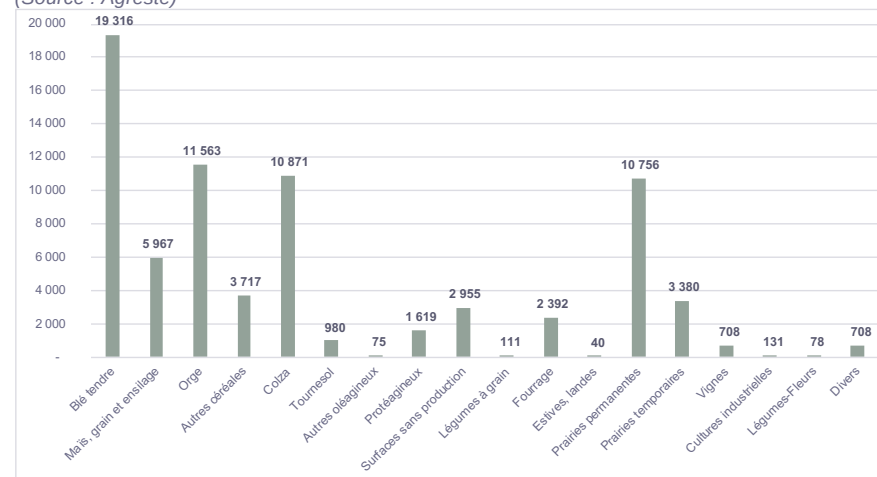
Les orientations technico-économiques des exploitations

(Source : Agreste)



Les types de cultures en 2016 à l'échelle du SCoT en ha

(Source : Agreste)



Une agriculture qui évolue avec son temps

Conformément au constat que l'on peut faire au niveau national, le nombre des exploitations diminue en même temps qu'augmente la superficie agricole utilisée (SAU) par exploitation.

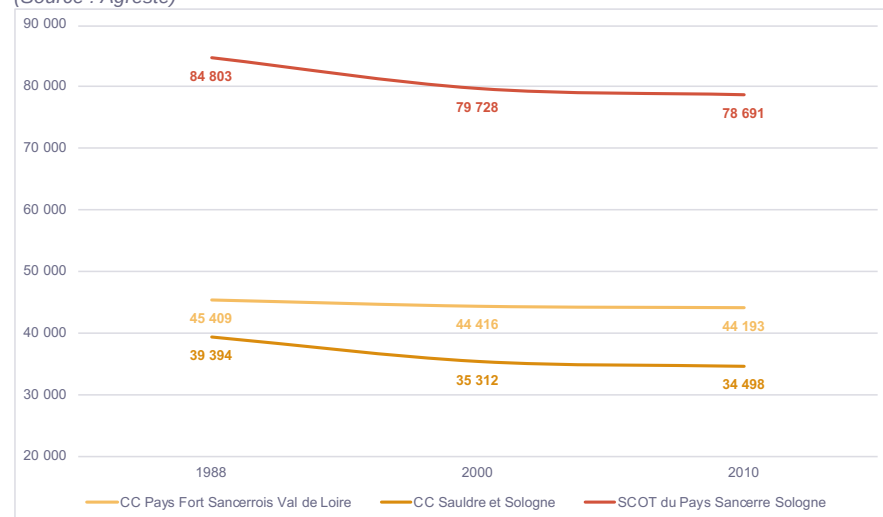
Au sein du SCoT, le nombre d'exploitations a reculé de 176 unités entre 2000 et 2010 et la SAU a perdu 1 037 ha sur la même période. Ce mouvement de baisse s'inscrit dans un contexte de concentration de l'appareil productif agricole, à savoir le foncier, afin d'accroître le niveau des rendements. C'est ainsi que la SAU moyenne par exploitation est passée de 54 ha en 1988 à 90 ha en 2010.

Superficie Agricole Utilisée (SAU) :

Désigne les superficies des terres labourables, les superficies des cultures permanentes, les superficies toujours en herbe, les superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

Évolution de la Superficie Agricole Utilisée (en ha)

(Source : Agreste)



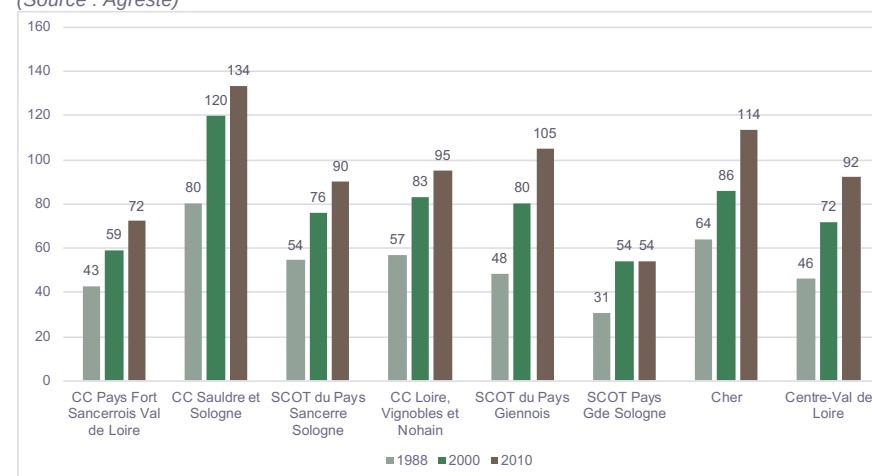
Évolution du nombre des exploitations

(Source : Agreste)

	1988	2000	2010	1988-2000	2000-2010
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	1 065	752	612	-313	-140
CC Sauldre et Sologne	492	294	258	-198	-36
SCOT du Pays Sancerre Sologne	1 557	1 046	870	-511	-176
CC Loire, Vignobles et Nohain	762	507	443	-255	-64
SCOT du Pays Giennois	994	544	403	-450	-141
SCOT Pays Gde Sologne	891	290	263	-601	-27
Cher	7 153	5 138	3 806	-2 015	-1 332
Centre-Val de Loire	52 964	33 050	25 081	-19 914	-7 969

Superficie Agricole Utilisée moyenne (en ha)

(Source : Agreste)



Des prix des terres en forte progression, menace pour les futures installations ?

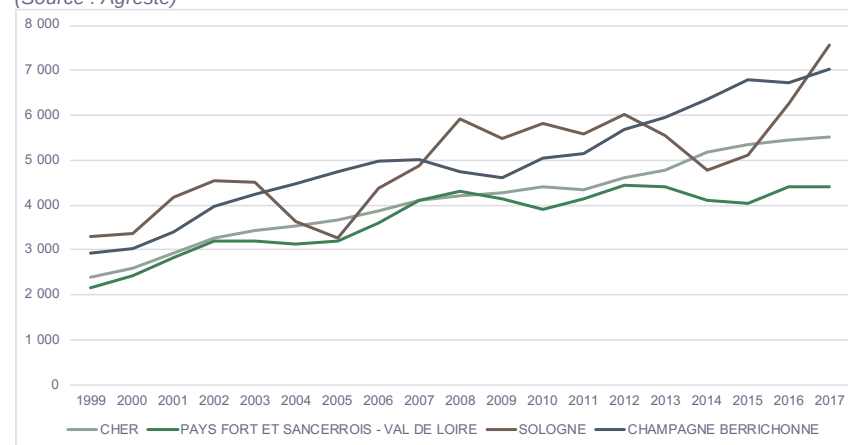
Globalement, les prix des terres et près libres sur les petites régions agricoles du Pays Fort et Sancerrois – Val de Loire, de la Sologne et de la Champagne berrichonne, ont connu une hausse marquée, respectivement de 2 260, 4 250 et 4 130 euros entre 1999 et 2017.

Le phénomène est similaire pour les terres et près loués.

Or, cette inflation du coût d'entrée ou d'usage de la terre agricole pèse sur la capacité d'installation des jeunes agriculteurs, voire peut inciter les propriétaires des terres à les vendre.

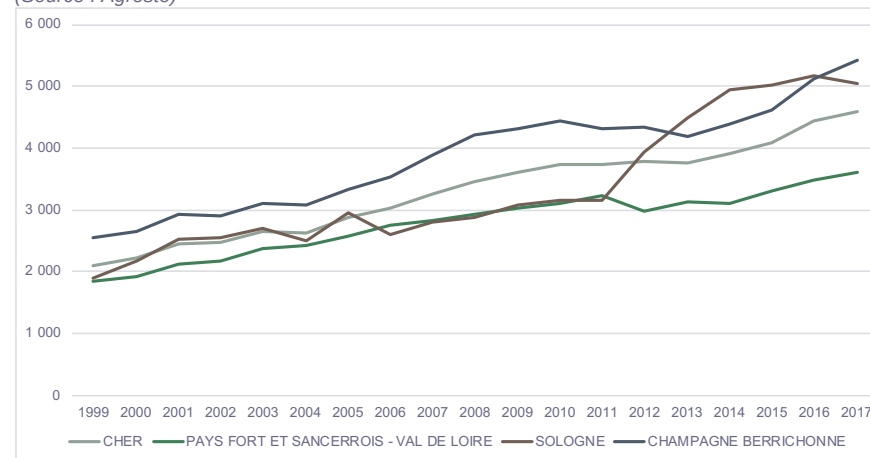
Prix moyen des terres et près libres de plus de 70 ares

(Source : Agreste)



Prix moyen des terres et près loués de plus de 70 ares

(Source : Agreste)



Des signes certains de qualité où l'appellation Sancerre domine

Plusieurs signes de qualité présents sur le territoire rappellent les liens étroits entre le terroir et la qualité de vie. Les deux AOC/AOP que sont le Chavignol et le Sancerre sont parmi les plus révélateurs et reconnus.

Concernant le Sancerre, son vignoble s'étend sur 3 003¹ ha sur 14 communes, dont une (Montigny) qui se trouve en dehors du périmètre du SCoT. 80 % des cépages sont de type Sauvignon blanc et 20 % Pinot noir.

Localisé sur la rive gauche de la Loire, cet espace viticole s'est accroché sur des collines culminant entre 200 et 400 mètres, dont les sols : terres blanches, caillottes et terres argilo-siliceuses, amènent de la diversité au produit.

En 2018, 189 789 hl ont été produits par 330 producteurs. 62 % des ventes en volume ont été destinées à l'exportation, le reste pour la France.

Les principaux importateurs de Sancerre sont les États-Unis, le Royaume-Uni, la Belgique, les Émirats-Arabs-Unis, l'Italie.

Signe de qualité

(Source : INAO)

	IGP	AOC/AOP	AOC/AOP	IGP	IGP	IGP
	Charolais de Bourgogne	Chavignol	Sancerre	Val de Loire	Vallées de l'Orléanais	Vallées du Berry
Argent-sur-Sauldre		X		X	X	X
Assigny		X		X		X
Aubigny-sur-Nère		X		X		X
Bannay	X	X	X	X	X	X
Barlieu		X		X		X
Belleville-sur-Loire	X	X		X	X	X
Blancafort		X		X	X	X
Boulleret	X	X		X	X	X
Brinon-sur-Sauldre				X	X	X
Bué	X	X	X	X	X	X
La Chapelle-d'Angillon		X		X		X
Clémont				X	X	X
Concressault		X		X		X
Couargues	X	X		X	X	X
Crézancy-en-Sancerre	X	X	X	X	X	X
Dampierre-en-Crot		X		X		X
Ennordres		X		X		X
Feux	X	X		X	X	X
Gardefort		X		X	X	X
Ivoy-le-Pré		X		X		X
Jalognes	X	X		X	X	X
Jars		X		X		X
Léré	X	X		X	X	X
Menetou-Râtel	X	X	X	X	X	X
Ménétréol-sous-Sancerre	X	X	X	X	X	X
Ménétréol-sur-Sauldre				X		X
Méry-ès-Bois		X		X		X
Le Noyer		X		X		X
Oizon		X		X		X
Presly		X		X		X
Saint-Bouize	X	X		X	X	X
Sainte-Gemme-en-Sancerrois	X	X	X	X	X	X
Sainte-Montaine				X		X
Saint-Satur	X	X	X	X	X	X
Sancerre	X	X	X	X	X	X
Santranges		X		X	X	X
Savigny-en-Sancerre	X	X		X	X	X
Sens-Beaujeu		X		X	X	X
Subigny		X		X		X
Sury-près-Léré	X	X		X	X	X
Sury-en-Vaux	X	X	X	X	X	X
Sury-ès-Bois		X		X		X
Thauvenay	X	X	X	X	X	X
Thou		X		X		X
Vailly-sur-Sauldre		X		X		X
Veaugues	X	X	X	X	X	X
Verdigny	X	X	X	X	X	X
Villegenon		X		X		X
Vinon	X	X	X	X	X	X

¹ Source : Vins-centre-loire



LES ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Des zones d'activités économiques sous tension ?

Près de 45 ha dévolus à l'activité économique à l'échelle de la CC Sauldre et Sologne. 10 % environ de ces surfaces sont encore disponibles à la vente auxquels se greffent 10 ha de potentiel d'extension.

La question du foncier ne doit pas être décorrélée de celle de l'immobilier d'entreprises. En effet, le défi se pose du montage d'une offre susceptible de favoriser l'émergence et l'hébergement d'un entrepreneuriat local au travers de produits spécifiques : couveuses, incubateurs, pépinières,...qui s'avèrent absents pour l'heure.

Si l'économie exogène (entreprises dont le siège de décision est extérieur au territoire) pèse sur le volume des emplois, le développement de l'économie endogène est un axe permettant de créer des liens étroits entre économie et territoire en ce sens où ils renforcent les échelles de proximité.

Allant dans le sens d'un renforcement des dynamiques locales, l'espace de coworking d'Aubigny-sur-Nère vise à réunir sur un même lieu, indépendants, entrepreneurs et créateurs. A ce jour, près de 20 membres actifs utilisent ces locaux.

État des lieux des parcs d'activités économiques de la CC Sauldre et Sologne

(Source : Services économiques de la CC Sauldre et Sologne)

Nom de la ZAE	Commune d'implantation	Année de création	Surface totale (hectares)	Surface d'activités (hectares)	Surface déjà occupée (hectares)	Possibilités d'extension (hectares)	Surface encore disponible à la vente (hectares)	Equipements spécifiques le cas échéant	Desserte numérique (fibre optique, etc....)
ZA les Aubépins	Argent-sur-Sauldre	1994	9,4	9,2	9,2	3,0	0,2		en cours fibre
ZA le Gorgeot	Aubigny-sur-Nère	1982	10,1	9,2	10,1	0,0	0,0	Présence d'habitations sur la ZA	en cours fibre
ZA le Guidon	Aubigny-sur-Nère	1992	15,8	14,0	14,3	2,0	1,6		en cours fibre
ZA le Champ des Tailles	Aubigny-sur-Nère	2018	3,4	1,6	0,0	5,0	1,6	Gendarmerie, centre de secours	en cours fibre
ZA les Patureaux	Oizon	?	6,7	6,7	5,9	0,0	0,8		

Les dominantes d'activités de ces zones sont respectivement :

- industrie-commerce-artisanat,
- artisanat,
- Industrie (et secteur commercial côté bourg)
- artisanat - mixte,
- artisanat.

Note : à la date de réalisation du présent document, les données validées concernant les surfaces des espaces économiques dans la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire n'étaient pas communiquées.



- Gouvernance et plans d'actions -



L'AGENDA 21

Sur le plan économique, ce document de travail s'articule autour de 3 orientations stratégiques et de 7 axes de travail, qui sont les suivants :

- **Une politique d'animation économique portée à l'échelle du pays et en direction des filières et secteurs stratégiques**

- o Axe 1 : Promouvoir les circuits-courts de transformation-commercialisation de productions agricoles.

Objectif : Renforcer les démarches collectives de circuits courts des productions agricoles.

Pistes d'actions :

- ⇒ Ouverture de points de vente agricoles collectifs ou d'unités de transformation agricoles.
- ⇒ Mise en place de circuits en lien avec la restauration collective locale.
- ⇒ Mettre en place des partenariats avec la restauration privée.

- o Axe 2 : Mettre en œuvre les actions prévues au titre de la Charte Forestière de Territoire.

Objectif : Mettre en œuvre la structuration de la filière bois-énergie et bois-construction.

Pistes d'actions :

- ⇒ Mobiliser les acteurs des deux filières bois.

- o Axe 3 : Mettre en place une politique touristique à l'échelle Pays.

Objectifs : - Renforcer/réactualiser le parti de développement touristique du Pays Sancerre Sologne en cohérence avec le dispositif interdépartemental « Berry » du Cher et de l'Indre.

- Harmoniser/intégrer le dispositif d'information touristique à l'échelle du Pays.

- Renforcer/renouveler le dispositif d'accompagnement des porteurs de projets touristique d'intérêt Pays.

- Mettre en place un service de création et de commercialisation de produits touristiques en lien avec les instances départementales touristiques.

Pistes d'actions :

- ⇒ Mobiliser le secteur agricole et viticole en lien avec la valorisation du tourisme gastronomique, œnologique et nature.

- o Axe 4 : Mettre en œuvre une OCMAS (Opération Collective de Modernisation de l'Artisanat et du Commerce) à l'échelle Pays.

Objectif : Renforcer les démarches collectives et accompagner les actions de mise aux normes environnementales et d'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- **L'établissement d'un parti d'aménagement économique à l'échelle du Pays**

- o Axe 5 : Élaborer et mettre en œuvre d'un Schéma d'ouverture et de requalification des espaces économiques et de l'immobilier d'entreprises.

Objectifs : - Définir un maillage de Zones d'Activités Économiques au travers d'une typologie.

- Définir une stratégie de requalification environnementale, paysagère et urbaine des ZAE.

- Structurer un parcours résidentiel des entreprises.

- Soutenir des opérations de requalification ou créations d'espaces économiques ou d'immobiliers d'entreprises.

- **Une politique de l'emploi, de la formation et de l'insertion par l'économie à l'échelle du Pays**

- o Axe 6 : Promouvoir les démarches interentreprises en matière de gestion des ressources humaines.

Objectif : Accompagner les politiques de gestion des ressources humaines.

Pistes d'actions :



- ⇒ Soutenir les initiatives en matière d'emplois partagés interentreprises et intersecteurs.
- ⇒ Repérer les besoins des entreprises et organiser la formation.

- o Axe 7 : Promouvoir les démarches interentreprises en vue d'améliorer l'accès à la commande publique.

Objectif : Accompagner la capacité des entreprises locales en matière de réponse à la commande publique.

Pistes d'actions :

- ⇒ Organiser des sessions de formation et accompagner les initiatives de coopérations interentreprises locales.

CANDIDATURE LEADER 2014-2020 – GAL BERRY VAL DE LOIRE

A travers la structuration et la montée en puissance d'une filière touristique, l'ambition est de dévoiler les identités locales et de les partager auprès des habitants et des touristes.

- **Organiser, former et mettre en réseau les acteurs du tourisme**

Pistes d'actions :

- ⇒ Partager une connaissance commune du territoire auprès des professionnels du tourisme.
- ⇒ Soutenir les démarches de coopérations entre les acteurs du tourisme.
- ⇒ Mettre en réseau les acteurs du tourisme.

- **Renforcer la qualité et la visibilité de l'accueil et des prestations touristiques**

Pistes d'actions :

- ⇒ Valoriser les signes de qualité locaux.
- ⇒ Créer de l'information touristique de proximité.
- ⇒ Organiser un réseau d' « ambassadeurs ».
- ⇒ Sensibiliser les professionnels de la restauration et de la gastronomie à la valorisation de leurs produits.



CONTRAT DE RURALITE SANCERRE SOLOGNE

Ce contrat a pour but de soutenir les initiatives du territoire sur une pluralité de thématiques, dont économique.

o L'attractivité du territoire.

Objectif 1 : Encourager le développement économique.

Pistes d'actions :

- ⇒ Anticiper les mutations de l'emploi par l'engagement d'une GPEC territoriale.
- ⇒ Soutenir la mise en place d'une ingénierie dédiée au développement économique.
- ⇒ Favoriser l'accueil des entreprises dans les zones d'activités.
- ⇒ Développer l'accès au numérique et à la connexion au téléphone mobile dans les zones d'activités.

Objectif 2 : Soutenir le développement touristique.

Pistes d'actions :

- ⇒ Encourager le développement du tourisme de nature et l'œnotourisme.
- ⇒ Valoriser et développer les sites touristiques.
- ⇒ Favoriser la rénovation des hébergements.
- ⇒ Soutenir le développement des itinérances douce.

Objectif 3 : Valoriser le patrimoine bâti facteur d'attractivité.

Pistes d'actions :

- ⇒ Accompagner les actions de protection pour assurer la conservation et l'appropriation du patrimoine.
- ⇒ Soutenir l'entretien et la restauration du patrimoine.

o La transition écologique et énergétique.

Objectif 1 : Agir en faveur de l'efficacité énergétique.

Pistes d'actions :

- ⇒ Développer l'emploi local dans le secteur du bâtiment et la montée en compétences des métiers de l'acte de construire dans le domaine de l'énergie.

CONTRAT DE SOLIDARITE TERRITORIALE – PAYS SANCERRE SOLOGNE 2015-2021

Ce contrat vise à mettre en œuvre la stratégie régionale en apportant une assistance technique et/ou financière à des projets locaux qui y contribuent.

A titre d'exemple, sont accompagnés :

- o Le déploiement de la fibre.
- o La réalisation d'un hôtel d'entreprises à Aubigny-sur-Nère.
- o Des projets agricoles (acquisitions de matériels en commun – CUMA, développement de l'agriculture biologique...).
- o La mise en place d'un Projet Alimentaire de Territoire et d'un Système Alimentaire Territorialisé.
- o La définition d'un réseau de boucles cyclable pour relier les boucles autour de la Loire à Vélo et celle de la Sologne, le développement des services aux cyclotouristes, le jalonnement et la communication autour des itinéraires équestres.
- o L'aménagement d'une place Agora, halte nautique accueil Loire à Vélo à Ménétréol-sous-Sancerre.
- o La création d'une liaison équestre « Sancerre – Chambord ».
- o L'étude d'aménagement et de développement touristique de l'Étang du Puits.



ÉTUDE DE DEFINITION D'UNE STRATEGIE ECONOMIQUE POUR L'ACCUEIL ET LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

En lien avec la Charte de développement du Pays, qui va au-delà du périmètre du SCoT, les collectivités cherchent à fixer et augmenter le nombre d'actifs sur le territoire. Pour ce faire, 4 axes sont privilégiés.

- o Axe 1 : Poser les bases d'une gestion du foncier et de l'immobilier à vocation économique à l'échelle du Pays

Pistes d'actions :

- ⇒ Développer une connaissance de l'offre et des besoins.
- ⇒ Mettre en place une politique d'aménagement économique.
- ⇒ Améliorer la qualité de l'offre foncière.

- o Axe 2 : Améliorer la connaissance du tissu économique et favoriser l'émergence de coopérations sur le territoire

Pistes d'actions :

- ⇒ Renforcer l'accompagnement des entreprises locales.
- ⇒ Soutenir le développement de circuits courts.
- ⇒ Faire de l'économie touristique une composante Pays.

- o Axe 3 : Favoriser l'entrepreneuriat et le développement de nouvelles firmes de travail

Pistes d'actions :

- ⇒ Sensibiliser les jeunes publics.
- ⇒ Améliorer la visibilité de l'offre d'accompagnement.
- ⇒ Favoriser l'accueil des télétravailleurs et autres travailleurs indépendants.

- o Axe 4 : Mettre en place une politique locale en faveur de l'emploi

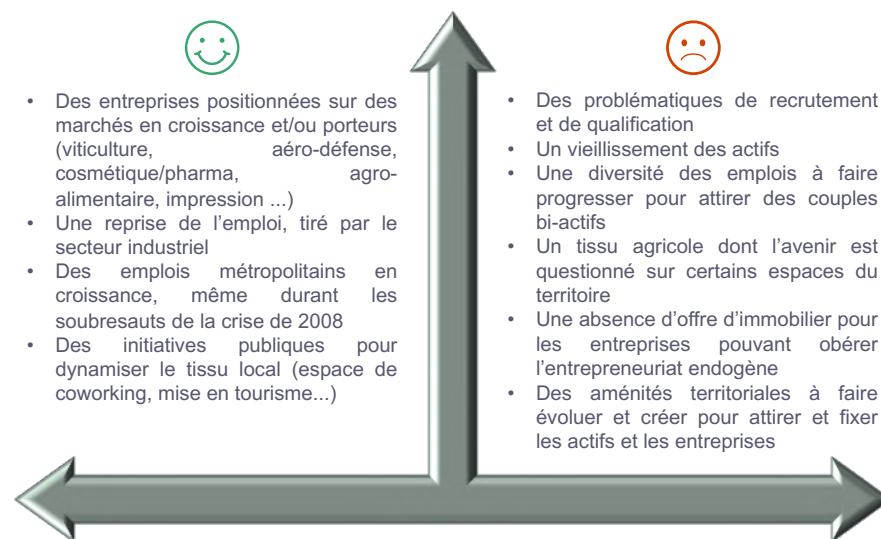
Pistes d'actions :

- ⇒ Mettre en place un partenariat local en faveur de l'emploi.
- ⇒ Lutter contre les préjugés.
- ⇒ Impulser des actions innovantes en réponse aux problématiques de mobilités.



- Synthèse -

LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES



LES ENJEUX

Les enjeux liés au développement économique sont multiples et sont le reflet des constats que les territoires ruraux à forte teneur productive connaissent à ceci près que la densité d'entreprises à rayonnement national et international s'avère élevé.

- **Le recrutement** d'ouvriers, d'employés et cadres est un défi pour les entreprises installées sur le territoire. Le bassin d'emploi se contracte par rapport aux qualifications et aux savoir-être du volant de main d'œuvre disponible. Dès lors, il s'agit de l'élargir par des coopérations à renforcer ou créer avec les partenaires privés et publics implantés dans les territoires voisins et d'attirer des populations dont le ciblage devra être précisé.

Qui plus est cet enjeu de trouver de la main d'œuvre se couple à celui de rapprocher ces actifs de leur lieu de travail et de résidence de manière à minimiser les temps de trajet domicile-travail.

- **Les qualifications** sont aussi un facteur de tension. Par exemple, le manque de tourneur-fraiseur, de soudeurs se ressent. Or, les formations ne sont pas dispensées sur le territoire. Ici, le rôle des collectivités locales sera déterminant pour accompagner les entreprises à pourvoir à leurs besoins en ressource humaines, en encourageant par des exemples des démarches interentreprises en matière de ressources humaines.

Néanmoins, pour attirer et fixer les personnes aux qualifications recherchées sur le territoire du SCoT, une politique en matière d'aménités territoriales devra être posée. La présence d'équipements et de services, dont de mobilités et de communication, de qualité sera l'une des clés de voute pour satisfaire à cette ambition.

- **Le foncier économique.** L'enjeu est d'assurer dans la durée une offre suffisante, dans le cadre d'une réponse pragmatique et fluide au parcours résidentiel des entreprises, voire à des installations possibles d'entreprises exogènes. Toutefois, une réponse d'ordre foncière quand bien même nécessaire ne saurait être suffisante sans penser à l'immobilier d'entreprises. En effet, édifier une offre destinée à l'entreprise naissante, aussi bien dans l'industrie que dans le tertiaire, est un moyen de créer de nouvelles attaches entre le tissu économique et le territoire, peut-être moins dépendantes aux grands donneurs d'ordre locaux.

En parallèle, il conviendrait d'agir sur l'existant, sa qualité, par un travail de requalification de manière à éviter une obsolescence précoce des espaces d'activités économiques et à repenser l'agilité dans l'offre économique à destination des entreprises.

- **Le choix dans l'emploi.** Ici, repose un aspect essentiel pour attirer des couples bi-actifs sur le territoire. En assurant la capacité des entreprises présentes et à venir de se fixer sur le territoire, mais aussi à dynamiser le tissu économique local, le tout par un aménagement et des politiques sectorielles cohérentes les unes aux autres : mobilités, formation, qualité dans l'offre résidentielle, présence d'équipements et de services, il s'agit de préserver et



donner une nouvelle dimension à la diversité dans les activités économiques. L'aéro-défense, la viticulture, la production d'énergie, l'agro-alimentaire, la cosmétique/pharma, l'impression, doivent coexister avec la montée en puissance de nouvelles activités : tourisme, numérique, économie circulaire et de proximité, services aux personnes, économie du vieillissement, croissance verte (filière bois-énergie...), Cela au nom de l'emploi et de sa diversification.



CAHIER I



Equipements

SOMMAIRE

Observatoire	2
NIVEAU D'EQUIPEMENTS	3
GAMME D'EQUIPEMENTS	4
CATEGORIES D'EQUIPEMENTS	5
Gouvernance et plans d'actions.....	20
3 LEVIERS POUR LES PROJETS TOURISTIQUES	21
L'ACCES AUX SERVICES ET AUX SOINS.....	24
LA REVITALISATION DES CENTRES BOURGS	24
LA COHESION SOCIALE	25
Synthèse	26
LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES	27
LES ENJEUX.....	27



- OBSERVATOIRE -

NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

- Une offre d'équipements assez élevée par rapport aux espaces voisins

Cette offre équivaut à une densité de 356 équipements pour 10 000 habitants à l'échelle du SCoT, ce qui est supérieur aux territoires de comparaison. En effet, la densité d'équipements à l'échelle départementale est de 303 équipements pour 10 000 habitants, 306 sur le SCoT du Giennois. Elle est comparable à celle de la communauté de communes voisines de Loire, Vignobles et Nohain (356 équipements pour 10 000 habitants).

Un nombre et un poids plus important d'équipements (57%) sur la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire, notamment sur les communes de Sancerre, Saint-Satur, Le Noyer et Vailly-sur-Sauldre. Néanmoins, la densité d'équipements pour 10 000 habitants est très similaire entre les deux intercommunalités qui composent le SCoT.

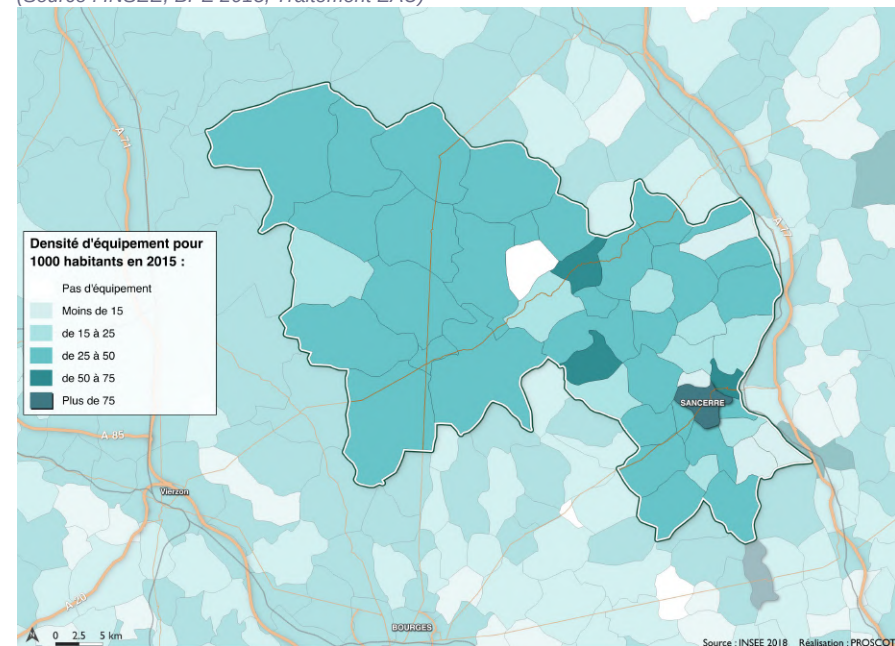
Densité d'équipement en 2015

(Source : INSEE, BPE 2015, Traitement EAU)

Territoires	Total		
	Équipements	Poids au sein du SCoT en 2015	Densité pour 10 000 habitants
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	666	57%	354
CC Sauldre et Sologne	502	43%	358
SCoT du Pays Sancerre Sologne	1 168		356
SCoT du Pays Giennois	1 353		306
SCoT Pays Gde Sologne	987		324
CC Loire, Vignobles et Nohain	931		356
Cher	9352		303
Centre-Val de Loire	75932		294

Densité d'équipement pour 1 000 habitants en 2015

(Source : INSEE, BPE 2015, Traitement EAU)



GAMME D'ÉQUIPEMENTS

- Un territoire qui offre avant tout des équipements de proximité

Le Pays de Sancerre Sologne dispose majoritaire (80 %) d'équipements de proximité. Suivent les équipements de gamme intermédiaire (16 %) et supérieurs (3 %).

Il propose une gamme d'équipements de proximité supérieure à celle du département, respectivement 80 % contre 75 %.

La classification des équipements en gammes par l'INSEE :

Elle permet de refléter l'organisation hiérarchisée des territoires en termes de services à la population. Au sein de la Base Permanente des Équipements de 2015 répartis en 3 gammes : de proximité, intermédiaire, et supérieure.

Les équipements de proximité (école maternelle, pharmacie, boulangerie...) permettent de répondre aux besoins quotidiens des habitants et usagers.

Les équipements de gamme intermédiaire (orthophoniste, supermarché, gendarmerie...) répondent à des besoins moins fréquents, hebdomadaires par exemple.

Les équipements de gamme supérieure (maternité, agence Pôle Emploi, médecin, spécialiste...) se trouvent davantage dans les pôles urbains, et permettent de répondre à des besoins plus rares, et spécifiques.

Répartition des équipements par gamme en 2015

(Source : INSEE, BPE 2015, Traitement EAU)

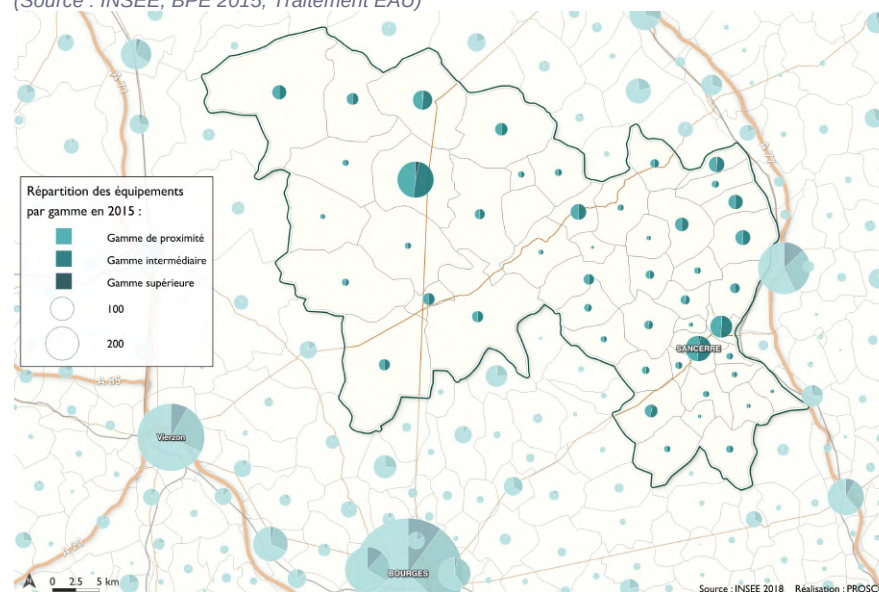
Territoires	Proximités			Intermédiaires			Supérieurs		
	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	554	83%	295	94	14%	50	18	3%	10
CC Saultre et Sologne	385	77%	274	97	19%	69	20	4%	14
SCOT du Pays Sancerre Sologne	939	80%	286	191	16%	58	38	3%	12
SCOT du Pays Giennois	981	73%	222	278	21%	63	94	7%	21
SCOT Pays Gde Sologne	780	79%	256	173	18%	57	34	3%	11
CC Loire, Vignobles et Nohain	663	71%	254	196	21%	75	72	8%	28
Cher	6982	75%	226	1886	20%	61	484	5%	16
Centre-Val de Loire	55072	73%	214	16203	21%	63	4657	6%	18

En revanche, l'offre de gamme supérieure (3%) est moins importante au sein du Pays Sancerre Sologne que sur le SCoT du Pays Giennois (7%) et la CC Loire, Vignobles et Nohain (8%).

Le Pays de Sancerre Sologne compte 38 équipements supérieurs, dont 17 se situent sur la commune d'Aubigny-sur-Nère et 7 sur la commune de Sancerre.

Répartition des équipements par gamme en 2015

(Source : INSEE, BPE 2015, Traitement EAU)



Source : INSEE 2018 Réalisation : PROSCOT



CATEGORIES D'EQUIPEMENTS

- **Commerce** : une offre taillée pour répondre aux besoins de la vie quotidienne

155 commerces sont comptabilisés en 2015 sur le territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne, ce qui représente 11% des équipements.

La densité des commerces pour 10 000 habitants est comparable à celle des SCoT voisins, et celle du département. La densité sur la CC I de Loire, Vignobles et Nohain, est en revanche beaucoup plus élevée (65 commerces contre 47 sur le territoire).

Concernant la gamme des commerces sur le territoire, on note que 58% des commerces sont de gamme de proximité et 40% de gamme intermédiaire. Seulement 2% sont de gamme supérieure, ils correspondent à des commerces spécifiques comme les parfumeries, les magasins de décoration ou encore les enseignes de vente de produits surgelés.

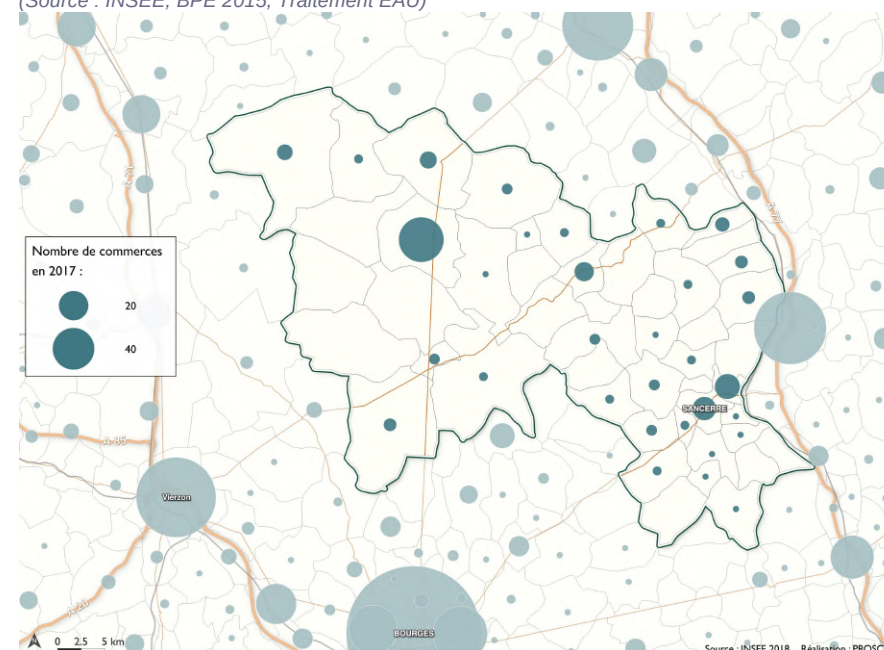
Commerces : part et densité sur le territoire en 2015

(Source : INSEE, BPE 2015, Traitement EAU)

Territoires	Total		
	Total	Poids au sein du SCoT en 2015	Densité pour 10 000 habitants
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	80	52%	43
CC Sauldre et Sologne	75	48%	53
SCoT du Pays Sancerre Sologne	155	100%	47
SCoT du Pays Giennois	208		47
SCoT Pays Gde Sologne	144		47
CC Loire, Vignobles et Nohain	169		65
Cher	1418		46
Centre-Val de Loire	11273		44

Répartition du commerce sur le territoire en 2015

(Source : INSEE, BPE 2015, Traitement EAU)



Équipements

Commerces selon la gamme d'équipement en 2015

(Source : INSEE, BPE 2017, Traitement EAU)

Territoires	Total			Proximités			Intermediaires			Supérieurs		
	Total	Poids au sein du SCoT en 2015	Densité pour 10 000 habitants	Total	Poids au sein du SCoT en 2015	Densité pour 10 000 habitants	Total	Poids au sein du SCoT en 2015	Densité pour 10 000 habitants	Total	Poids au sein du SCoT en 2015	Densité pour 10 000 habitants
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	80	52%	43	52	58%	28	26	42%	14	2	67%	1
CC Sauldre et Sologne	75	48%	53	38	42%	27	36	58%	26	1	33%	1
SCOT du Pays Sancerre Sologne	155	100%	47	90	100%	27	62	100%	19	3	100%	1
SCOT du Pays Giennois	208		47	83		19	118		27	7		2
SCOT Pays Gde Sologne	144		47	87		29	54		18	3		1
CC Loire, Vignobles et Nohain	169		65	64		24	101		39	4		2
Cher	1418		46	593		19	767		25	58		2
Centre-Val de Loire	11273		44	4323		17	6481		25	469		2

La classification des équipements commerciaux :

Les équipements commerciaux de proximité : boucherie, boulangerie, fleuriste, supérette, épicerie...

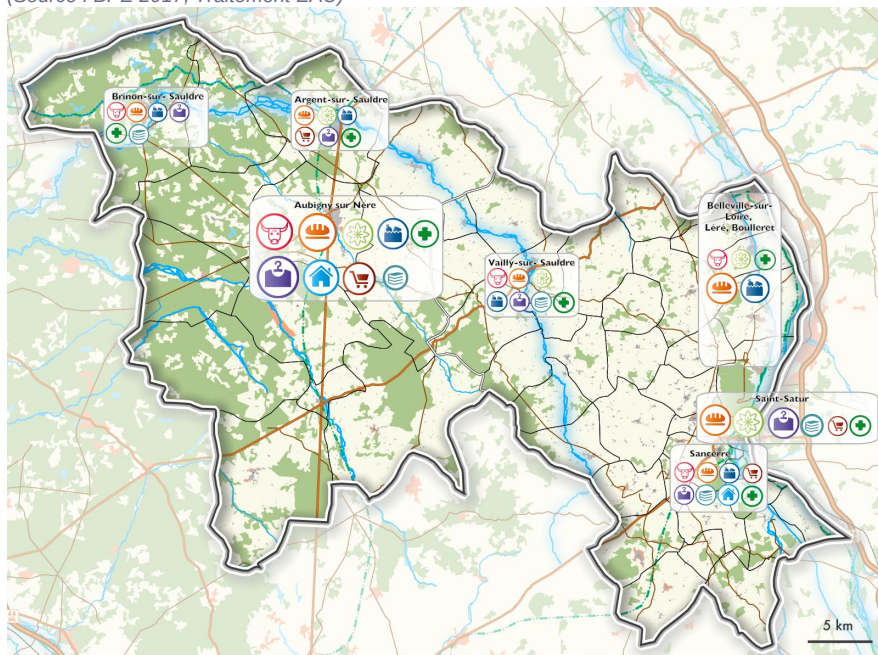
Les équipements commerciaux intermédiaires : Grande surface de bricolage, bijouterie, librairie-papeterie-journaux, magasin d'articles de sports et de loisirs, magasin de chaussures, magasin de meubles, magasin d'électroménager, magasin de vêtements, supermarché...

Les équipements commerciaux supérieurs : hypermarché, parfumerie, poissonnerie, produits surgelés...



Communes disposant d'au moins 5 commerces en 2015

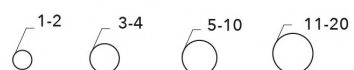
(Source : BPE 2017, Traitement EAU)



TYPE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL :

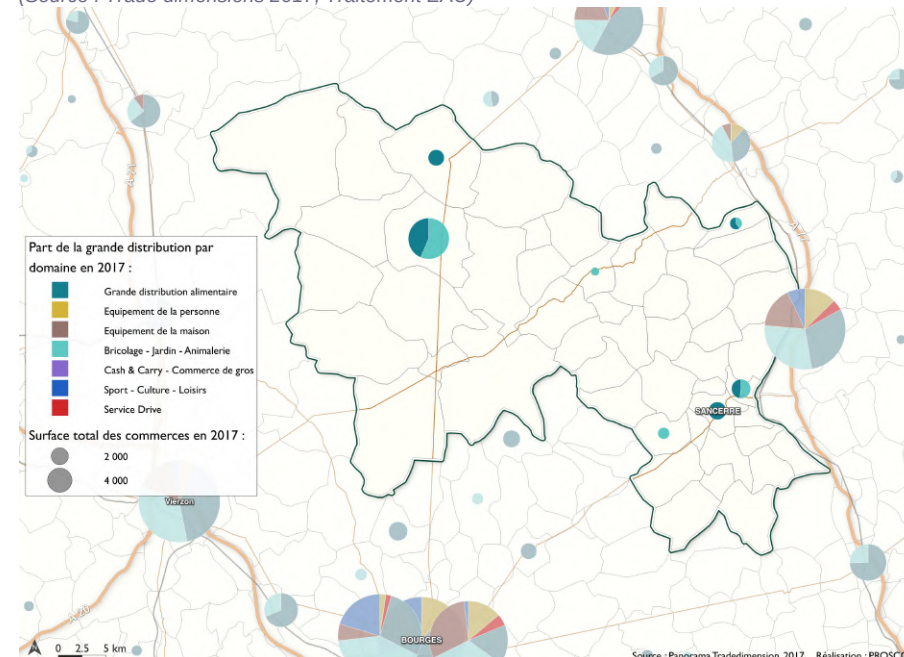
- | | |
|--|--|
|  Boulangerie |  Equipements de la personne |
|  Boucherie, charcuterie |  Equipements de la maison |
|  Fleuriste |  Epicerie, supérette |
|  Librairie, presse, tabac |  Supermarché, hypermarché |
|  Pharmacie | |

NOMBRE D'ÉQUIPEMENTS :



Principaux pôles commerciaux en 2015

(Source : Trade dimensions 2017, Traitement EAU)



Source : Panorama Tradedimension, 2017. Réalisation : PROSCOT.



Équipements

Le territoire dispose d'un seul hypermarché recensé en 2017 sur la commune d'Aubigny-sur-Nère.

En revanche, il dispose de plusieurs supermarchés (entre 600 et 2 500 m² de surface de vente), ainsi que quelques grands commerces spécialisés (bricolage-jardinerie-animalerie).

L'évasion commerciale s'opère avec des pôles extérieurs qui présentent une diversité dans leur offre. Ainsi en va-t-il de Cosne-Cours-sur-Loire, de Bourges et de Gien entre autres. En effet, les commerces spécialisés de plus de 300 m² dans les équipements de la maison, de la personne et des sports-culture-loisirs ne font pas parti du référentiel offert aux habitants du territoire du SCoT, or cela influence les destinations d'achat.

Inventaire du commerce de plus de 300 m² sur le territoire du SCoT en 2017

(Source : Trade dimensions 2017, Traitement EAU)

Commune	Enseigne	Domaine	Surface (m2)
Argent-sur-Sauldre	Super U	Supermarché	1 800
Aubigny-sur-Nère	Market	Hypermarché	2 500
Aubigny-sur-Nère	Intermarché	Supermarché	1 800
Aubigny-sur-Nère	Aldi	Supermarché	736
Aubigny-sur-Nère	Bricomarché	Bricolage	2 210
Aubigny-sur-Nère	Weldom	Bricolage	2 935
Aubigny-sur-Nère	Gamm Vert	Jardinerie	995
Belleville-sur-Loire	Utile	Supermarché	615
Crézancy-en-Sancerre	Jardinerie des Bruyères	Jardinerie	950
Sancerre	Market	Supermarché	2 200
Saint-Satur	Colruyt	Supermarché	1 200
Saint-Satur	Brico Chertier	Bricolage	800
Vailly-sur-Sauldre	Quincaillerie Foucher	Bricolage	497



D Santé : l'existence d'une offre assez concentrée sur Aubigny-sur-Nère et Sancerre

Le territoire du Pays de Sancerre Sologne dispose de 175 équipements de santé dont :

- 118 liés aux fonctions médicales et paramédicales.
- 33 à l'action sociale.
- 24 aux services et établissements de santé.

La part des équipements de santé au sein des équipements du territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne représente 14 %, soit une part inférieure à l'échelle départementale. En revanche, la densité d'équipement de santé pour 10 000 habitants est semblable à celle du Cher (17 %).

Ces équipements de santé appartiennent majoritairement (65 %) à la gamme des équipements de proximité ; ce qui implique des déplacements contraints des patients vers des pôles extérieurs pour accéder à certains services médicaux et spécialités. En effet, la part des équipements de santé supérieurs dans le territoire est de 13 %, soit une part nettement inférieure aux territoires de comparaison, exception faite du SCoT de Grande Sologne dont la part est comparable à celle du Pays Sancerre Sologne.

Parmi ces équipements, le territoire du SCoT dispose notamment d'un centre hospitalier spécialisé en gériatrie à Sancerre et de 2 centres médicaux-psychologiques (à Sancerre et Aubigny sur Nère). Au-delà, de cette offre et du centre hospitalier de Bourges, le secteur sancerrois bénéficie de la proximité à des pôles externes de santé / soins hospitaliers (Cosne Cours sur Loire et Gien notamment), tandis que pour le secteur sognot les distances à parcourir sont plus importantes, vers Gien ou Vierzon.

Action sociale : garde d'enfant d'âge périscolaire, hébergement, service de repas à domicile, services d'aides pour personnes âgées, pour adultes handicapés, aide sociale à l'enfance et enfants handicapés avec hébergement, services à domicile ou ambulatoires.

Établissements de santé : ambulance, laboratoire d'analyses médicales, pharmacie, centre de santé dialyse, établissement psychiatrique, établissement de santé de court, moyen, et long séjours, maternité, structures psychiatriques en ambulatoire, urgences.

Services médicaux et paramédicaux : orthophoniste, pédicure-podologue, chirurgien dentiste, infirmier, masseur kinésithérapeute, médecin omnipraticien, audioprothésiste, orthopédiste, sage-femme, spécialiste en gynécologie, en ophtalmologie, en oto-rhino-laryngologie, en pédiatrie, en radiodiagnostic et imagerie médicale.

Équipements de santé selon les fonctions en 2015

(Source : INSEE, BPE 2017, Traitement EAU)

Territoires	Action sociale		Services de santé		Fonctions médicales et paramédicales		Ensemble santé	
	Total	Densité pour 10 000 habitants	Total	Densité pour 10 000 habitants	Total	Densité pour 10 000 habitants	Total	Densité pour 10 000 habitants
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	17	9	12	6	69	37	98	52
CC Sauldre et Sologne	16	11	12	9	49	35	77	55
SCOT du Pays Sancerre Sologne	33	10	24	7	118	36	175	53
SCOT du Pays Giennois	38	9	34	8	174	39	246	56
SCOT Pays Gde Sologne	30	10	22	7	104	34	156	51
CC Loire, Vignobles et Nohain	28	11	21	8	132	50	181	69
Cher	245	8	238	8	1 169	38	1 652	53
Centre-Val de Loire	2 095	8	1 827	7	10 856	42	14 778	57



Équipements

La classification des équipements de santé selon la gamme :

Les équipements de santé de proximité : infirmier, dentiste, médecin omnipraticien, centre de santé, hébergement pour personnes âgées, services de repas à domicile, ...

Les équipements de santé intermédiaires : orthophoniste, psychologue, pédicure-podologue, sage-femme, laboratoire d'analyses médicales, pharmacie, hébergement pour adultes handicapés, services d'aides pour personnes âgées, établissement d'accueil pour jeunes enfants, ...

Les équipements de santé supérieurs : diététicien, cardiologue, audioprothésiste, dermatologue, ophtalmologue, psychiatre, pédiatre, radiologue, dialyse, urgences, établissement de santé court-moyen-long séjour, établissement de travail protégé, soins à domicile pour personnes âgées...

Équipements de santé selon la gamme en 2015

(Source : INSEE, BPE 2017, Traitement EAU)

Territoires	Total			Proximités			Intermédiaires			Supérieurs		
	Total	Poids au sein du SCoT en 2015	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	97	56%	52	65	67%	35	19	20%	10	13	13%	7
CC Sauldre et Sologne	77	44%	55	48	62%	34	20	26%	14	9	12%	6
SCOT du Pays Sancerre Sologne	174	100%	53	113	65%	34	39	22%	12	22	13%	7
SCOT du Pays Giennois	238		54	128	54%	29	48	20%	11	62	26%	14
SCOT Pays Gde Sologne	154		51	93	60%	31	40	26%	13	21	14%	7
CC Loire, Vignobles et Nohain	178		68	94	53%	36	32	18%	12	52	29%	20
Cher	1 612		52	989	61%	32	332	21%	11	291	18%	9
Centre-Val de Loire	14 412		56	8 048	56%	31	3 429	24%	13	2 935	20%	11



La CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire comptabilise 97 équipements de santé, la CC Sauldre Sologne en dénombre 77.

Aubigny-sur-Nère avec 46 équipements de santé et Sancerre avec 34 sont les deux principales polarités en matière de santé à l'échelle du SCoT. Elles représentent près de 46 % du volume total de ce type d'équipements.

Avec 26 médecins sur le territoire du SCoT du Pays Sancerre Sologne, la densité de médecins généralistes est mieux orientée qu'au niveau départemental, respectivement 8 contre 7. Aubigny-sur-Nère et Sancerre concentrent 42 % de l'offre de médecins généralistes.

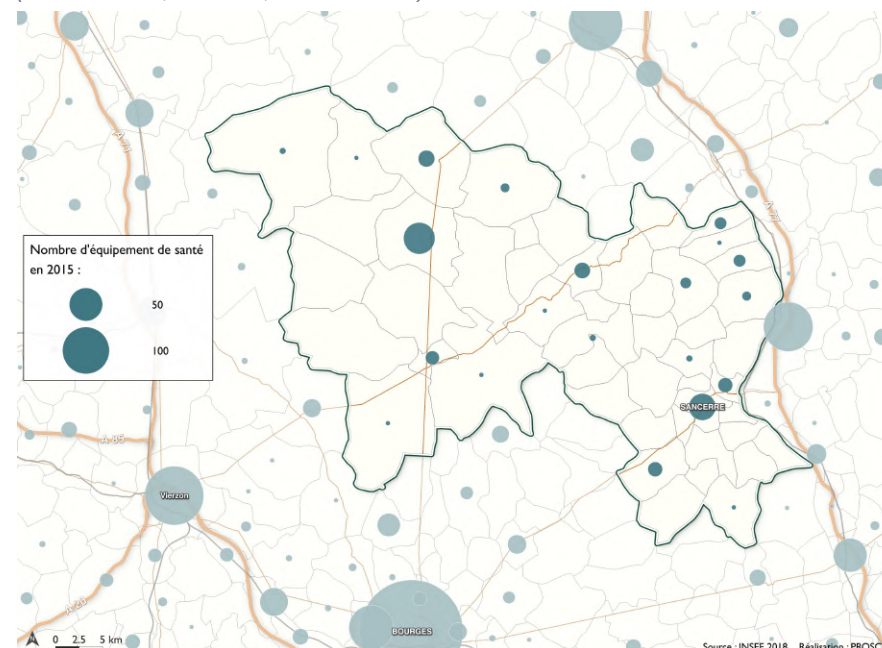
Le vieillissement des praticiens et leur remplacement reste une problématique majeure dans des espaces où l'accès au soin peut constituer un obstacle du fait des distances à parcourir.

Le territoire compte en outre 10 structures destinées à l'hébergement de personnes âgées et 5 hébergements pour adultes handicapés, ainsi qu'une maison de santé pluridisciplinaire.

Enfin, les centres hospitaliers les plus proches se situent à l'extérieur du territoire, à Cosne-Cours-sur-Loire, Vierzon ou Bourges notamment.

Nombre d'équipements de santé en 2015

(Source : INSEE, BPE 2017, Traitement EAU)



Nombre de médecins omnipraticiens et densité pour 10 000 habitants en 2015

(Source : INSEE, BPE 2017, Traitement EAU)

Territoires	Médecin	Densité pour 10 000 habitants
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	14	7
CC Sauldre et Sologne	12	9
SCOT du Pays Sancerre Sologne	26	8
SCOT du Pays Giennois	30	7
SCOT Pays Gde Sologne	24	8
CC Loire, Vignobles et Nohain	18	7
Cher	228	7
Centre-Val de Loire	2 014	8



D Enseignement : Peu de perspectives de formations au-delà du collège

Les équipements liés à l'enseignement se répartissent entre :

- L'enseignement primaire avec 45 établissements, dont 3 maternelles et 24 écoles élémentaires, ainsi que 18 établissements en regroupements pédagogiques intercommunaux.
- Le secondaire : 2 établissements dont 2 collèges situés à Aubigny-sur-Nère et Sancerre.
- L'enseignement supérieur avec 1 établissement à Sancerre (Formation taille et entretien des vignes).

L'absence de lycées et de formations post-bac pénalise l'attractivité du territoire auprès des jeunes et des familles. Les populations scolarisées quittent alors le territoire pour ne revenir qu'en de rares occasions une fois le diplôme acquis.

Aussi, pour trouver du personnel diplômé, les entreprises du territoire doivent élargir leurs zones de prospection.

Équipements de l'enseignement : nombre et densité pour 10 000 habitants en 2015

(Source : INSEE, BPE 2017, Traitement EAU)

Territoires	Enseignement du premier degré		Enseignement du second degré		Enseignement supérieur, formation et services de l'éducation	
	Total	Densité pour 10 000 habitants	Total	Densité pour 10 000 habitants	Total	Densité pour 10 000 habitants
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	30	16	1	1	1	1
CC Sauldre et Sologne	15	11	1	1	0	0
SCOT du Pays Sancerre Sologne	45	14	2	1	1	0
SCOT du Pays Giennois	32	7	12	3	3	1
SCOT Pays Gde Sologne	31	10	4	1	1	0
CC Loire, Vignobles et Nohain	31	12	10	4	2	1
Cher	329	11	58	2	46	1
Centre-Val de Loire	2 199	9	523	2	363	1



■ Services aux particuliers : une offre centrée avant tout sur la proximité

Les équipements de services aux particuliers représentent 52% des équipements du territoire, soit près de 640 équipements. Globalement, ils maillent le territoire du SCoT.

Les services aux particuliers relèvent avant tout de la gamme de proximité (89%).

Il s'agit principalement :

- De restaurants (95).
- D'artisans et de services liés aux bâtiments : entreprises du bâtiment, maçons, électriciens, couvreurs, chauffagistes, etc. (266).

Les services de gamme intermédiaire comme supérieure sont en proportion assez similaires entre ceux du département, voire de la région et ceux présents sur le périmètre du SCoT.

La classification des équipements de services aux particuliers selon la gamme :

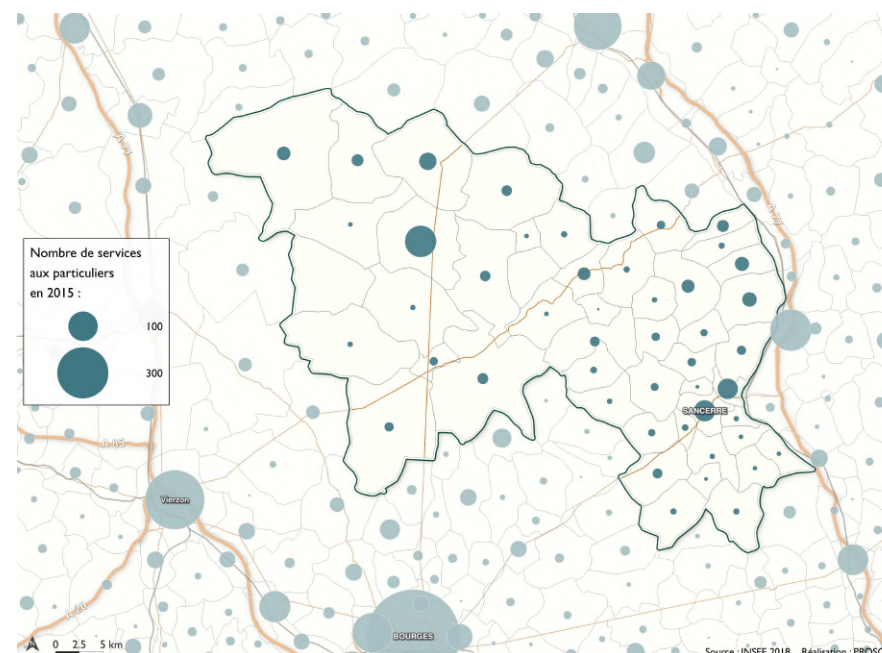
Les équipements de proximité : agence immobilière, agence postale, entreprise générale du bâtiment, maçon, relais de poste, restaurant, soins de beauté, ...

Les équipements intermédiaires : électricien, banque, contrôle technique, école de conduite, gendarmerie, ...

Les équipements supérieurs : vétérinaire, pôle emploi, location automobile, agence de travail temporaire, ...

Spatialisation des services aux particuliers en 2015

(Source : INSEE, BPE 2017, Traitement EAU)



Services aux particuliers selon la gamme en 2015

(Source : INSEE, BPE 2017, Traitement EAU)

Territoires	Total			Proximités			Intermédiaires			Supérieurs		
	Services aux particuliers	Poids au sein du SCoT	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	369	58%	196	336	91%	179	31	8%	16	2	1%	1
CC Sauldre et Sologne	267	42%	190	233	87%	166	30	11%	21	4	1%	3
SCoT du Pays Sancerre Sologne	636	100%	194	569	89%	173	61	10%	19	6	1%	2
SCoT du Pays Giennois	709		160	622	88%	141	73	10%	17	14	2%	3
SCoT Pays Gde Sologne	506		166	451	89%	148	51	10%	17	4	1%	1
CC Loire, Vignobles et Nohain	460		176	412	90%	158	41	9%	16	7	2%	3
Cher	4 815		156	4 258	88%	138	501	10%	16	56	1%	2
Centre-Val de Loire	38 757		150	34 177	88%	133	3 945	10%	15	635	2%	2



Équipements

- **Sports-loisirs-culture / tourisme** : une offre d'équipements très majoritairement dans la gamme de proximité, mais diversifiée et qui se déploie

Le territoire du SCoT détient 165 équipements (soit 13 % des équipements du territoire) dédiés aux sports, aux loisirs et à la culture. A l'exception de quelques communes localisées au centre du SCoT, ce type d'offre est proposée sur l'ensemble du territoire, avec cependant une concentration marquée autour de l'axe ligérien et des pôles d'Aubigny sur Nère et Argent sur Sauldre.

Ces équipements ont une double vocation : satisfaire une demande en provenance des habitants et des touristes.

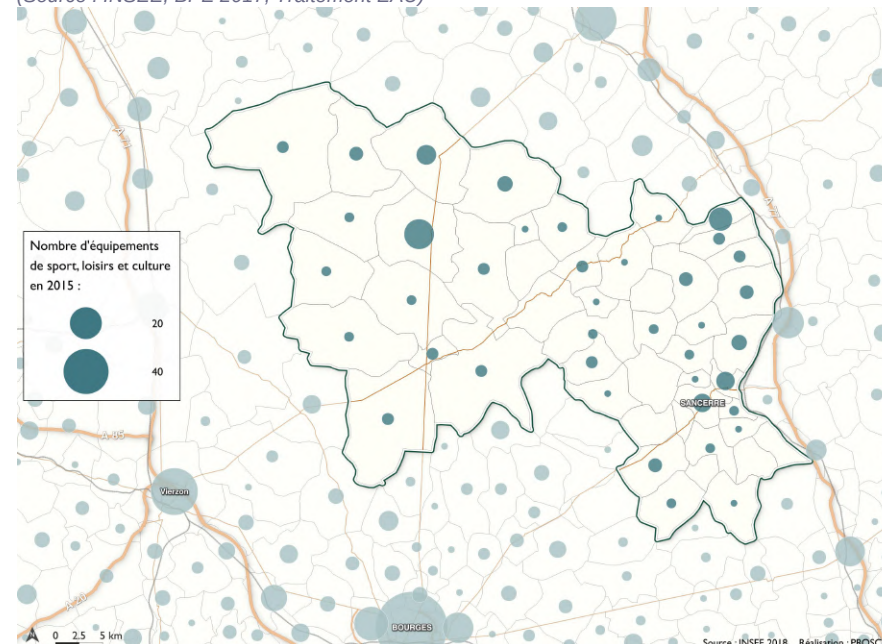
Ils sont l'occasion de créer de la dynamique sociale et de l'animation au sein des communes.

Il est à noter que la densité d'équipements de sports, loisirs et culture est sensiblement supérieure à celle constatée à l'échelle départementale et régionale. Les efforts de mise en tourisme du territoire ne sont pas étrangers à cela.

Bien que la majorité des équipements soient de gamme de proximité, les équipements de gamme supérieure représentent une part (4%) des équipements du territoire comparable au niveau départemental et régional.

Spatialisation des équipements de sports, loisirs et culture en 2015

(Source : INSEE, BPE 2017, Traitement EAU)



Équipements de sports, loisirs et culture selon la gamme en 2015

(Source : INSEE, BPE 2017, Traitement EAU)

Territoires	Total			Proximités			Intermédiaires			Supérieurs		
	Total	Poids au sein du SCoT en 2015	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants	Total	Part (%)	Densité pour 10 000 habitants
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	77	57%	41	64	83%	34	12	16%	6	1	1%	1
CC Sauldre et Sologne	58	43%	41	46	79%	33	8	14%	6	4	7%	3
SCoT du Pays Sancerre Sologne	135	100%	41	110	81%	33	20	15%	6	5	4%	2
SCoT du Pays Glennois	128		29	94	73%	21	29	23%	7	5	4%	1
SCoT Pays Gde Sologne	131		43	105	80%	34	20	15%	7	6	5%	2
CC Loire, Vignobles et Nohain	63		24	47	75%	18	11	17%	4	5	8%	2
Cher	981		32	766	78%	25	175	18%	6	40	4%	1
Centre-Val de Loire	7 465		29	5 726	77%	22	1 447	19%	6	292	4%	1



La classification des équipements de sports, loisirs et culture selon la gamme :

Les équipements de proximité : boudrome, équipement de cyclisme, tennis, terrains de grands jeux, ...

Les équipements intermédiaires : bassin de natation, salle de combat, terrain d'athlétisme, ...

Les équipements supérieurs : cinéma, musée, parcours sportif / de santé, théâtre, golf, ...

Le territoire est un espace à trois dimensions touristiques bénéficiant des marques « Sologne » et « Sancerre » :

- Espace de saveurs qui s'articule autour de 3 AOP, de la présence de gibier, du Sancerre, d'une culture gastronomique...
- Espace de nature et de ressourcement : l'authenticité intacte des paysages, la Sologne et ses bois, les canaux et plans d'eau, la Loire Sauvage, les itinéraires pédestres, cyclistes et équestres, le vignoble et son appartenance au label « Vignobles et Découvertes », les plans d'eau,...
- Espace de curiosités / de découverte qui au travers de l'art, des granges pyramidales, des châteaux, etc., donnent à voir des localités atypiques, aux charmes et sensibilités qui se dévoilent à ses visiteurs.

Les activités proposées dans le territoire sont souvent reliées à la nature et aux paysages auxquels sont associées des pratiques sportives, récréatives, de détente, de découverte : le golf de Sancerre, les activités de pêche et de chasse, les randonnées (à pied, à vélo, à cheval), le centre aquatique des Presles (Belleville sur Loire),...

Mais aussi, des infrastructures comme l'aérodrome à Aubigny-sur-Nère permettent de multiplier les expériences insolites et de découvrir le territoire « autrement » ; ou bien par le canal latéral à la Loire grâce aux ports et haltes nautiques qui ont été mises en valeur comme à Belleville-sur-Loire (capacité totale de 18 places), Sury-Pré-Léré, Léré, Bannay, Saint-Satur (capacité de 50 places), Ménétréol-sous-Sancerre (8 places pour bateaux).

Les sites et monuments les plus fréquentés

(Source : Tourisme & Territoires du Cher, 2016)

Sites / monuments	Commune	Fréquentation
Maison de Sancerre	Sancerre	12 090
Maison de Loire du Cher	Belleville-sur-Loire	10 200
Tour des Fiefs	Sancerre	5 820
Château de La Chapelle-d'Angillon	La Chapelle-d'Angillon	5 000
Château de La Verrerie	Oizon	3 890
Maison Victorine	Aubigny-sur-Nère	2 580
Grange Pyramidale	Vailly-sur-Sauldre	1 276

L'offre se diversifie également dans les activités sportives à sensation (Montgolfière, spéléologie, Parc'Aquaplouf, VTT, descente en rappel...) ; ce qui permet de prendre de nouvelles marques dans une gamme élargie d'activités autour du tourisme vert et expérientiel, mais aussi de mieux s'inscrire dans les nouvelles aspirations des populations et mutations globales du tourisme :

- l'aspiration croissante pour le ressourcement et le bien être,
- le tourisme familial et multigénérationnel (pour tous les goûts et les rythmes),
- l'itinérance, les pratiques du vélo et de l'équitation,
- l'accès au terroir (agritourisme,...) et aux patrimoines...

Les atouts et potentiels tout particulier du territoire dans ce registre, au-delà de la qualité de ses paysages, s'appuient sur :

- Ses façades solognotes et ligériennes qui sont des appuis forts pour le développement et la mise en valeur de parcours touristiques entre elles, et notamment d'itinéraires à vélo (Loire à vélo), de randonnées et équestres (avec l'enjeu de la continuité et de la lisibilité de l'offre). Le développement du vélo à assistance électrique offre également de nouvelles perspectives.
- Ses marques reconnues « Sancerre » et « Sologne », signe qualité et d'art de vivre ;
- Sa proximité à l'Île de France ;
- Sa tradition de territoire de villégiature ;



Équipements

- L'œnotourisme et plus généralement le marqueur « Vin » dont les potentiels sont importants pour développer plus encore l'attractivité du territoire et des activités culturelles et touristiques ;
- Les patrimoines (bâti et naturels) avec l'enjeu de poursuivre leur mise en valeur, via un aménagement adapté à la sensibilité des sites, mais aussi des activités culturelles et récréatives qui peuvent s'y greffer ;
- Ses savoir-faire associés aux produits du terroir, ses activités primaires (viti-viniculture, légumes anciens, crottin de Chavignol...).

La candidature du Sancerrois à l'UNESCO, le projet de la CC Sauldre et Sologne reconnu pôle d'excellence rurale pour le développement du tourisme vert, la politique mise en œuvre par le Pays en matière de filières cyclotourisme et d'œnotourisme notamment contribuent à rapprocher toujours avec plus d'acuité les sites et activités de cette richesse naturelle mais aussi des patrimoines qu'ils soient bâtis, naturels ou liés aux savoir-faire.

Activités recensées en Sancerrois

(Source : Petit Futé)

A faire	Types d'activités	Commune
L'Étape Buissonnière	Restauration / location de vélo / étape de la Loire à Vélo	Bannay
Galerie Garnier Delaporte	Galerie d'art	Chavignol
Cabaret Sancerrois	Spectacle	Menetou-Râtel
Les Îles de la Gargaude	Espace Naturel Sensible	Ménétréol-sous-Sancerre
Abbatiale Saint-Guinefort	Monument classé	Saint-Satur
Cyclorail du Sancerrois	Découverte insolite	Saint-Satur
Loire Nature Découverte	Découverte insolite en canoës et kayaks	Saint-Satur
Port	Nautisme / plaisance	Saint-Satur
Le Raboliot	Découverte insolite sur une embarcation traditionnelle ligérienne	Saint-Satur
Le Beffroi	Monument classé	Sancerre
Esplanade Porte-César	Vue panoramique	Sancerre
La Tour des Fiefs	Monument	Sancerre
La Maison des Sancerre	Découverte du Sancerre	Sancerre
Aéroparc Sancerrois	Aréodrome (ULM, montgolfière, aérostat)	Sury-en-Vaux

Activités recensées en Champagne Berrichonne

(Source : Petit Futé)

A faire	Types d'activités	Commune
Parc cet jardins du Château de Pesselières	Monument	Jalognes

Activités recensées en Val de Loire

(Source : Petit Futé)

A faire	Types d'activités	Commune
Canal latéral de la Loire	Plaisance	Belleville-sur-Loire
Centre d'information du public sur la centrale nucléaire	Tourisme industriel	Belleville-sur-Loire
Maison de Loire du Cher	Centre d'interprétation / découverte	Belleville-sur-Loire
Centre aquatique des Presles	Activités sportives / bien-être	Belleville-sur-Loire
Château de Buranlure	Monument	Boulleret
Collégiale Saint-Martin	Monument classé	Léré

Activités recensées en Pays Fort

(Source : Petit Futé)

A faire	Types d'activités	Commune
Faît des marnes	Découverte	Assigny
Poney-club de la Vallée	Équitation	Assigny
Château de Blancafort	Monument	Blancafort
Eglise Saint-Etienne	Monument religieux	Blancafort
Vol en montgolfière	Découverte insolite	Blancafort
Eglise Saint-Aignan	Monument religieux	Ivoy-le-Pré
Eglise Saint-Aignan	Monument religieux	Jars
Chèvrerie la Brissauderie	Loisirs	Jars
Château de Broucard	Monument	Le Noyer
Manoèvrerie de la Gravière	Monument / loisirs	Le Noyer
Château de la Verrerie	Monument	Oizon
La Ferme du Pays Fort	Loisirs / découverte	Sens-Beaujeu
Grange pyramidale	Monument	Vailly-sur-Sauldre

Activités recensées en Sologne

(Source : Petit Futé)

A faire	Types d'activités	Commune
Les anciennes fortifications	Monument	Aubigny-sur-Nère
Château des Stuarts	Monument classé	Aubigny-sur-Nère
Couvent des Augustins Noirs	Monument religieux	Aubigny-sur-Nère
Eglise Saint-Martin	Monument religieux	Aubigny-sur-Nère
Galerie François 1er	Exposition / salon	Aubigny-sur-Nère
Maison Victorine - Musée du Vieil Aubigny	Musée	Aubigny-sur-Nère
Musée Pierre Rateau	Musée	Aubigny-sur-Nère
hippodrome Antoine de Vogüé	Équitation	Aubigny-sur-Nère
Piscine des Etangs	Activités sportives / bien-être	Aubigny-sur-Nère
Salle de spectacle la Forge	Culture	Aubigny-sur-Nère
Canal de la Sauldre	Découverte	Argent-sur-Sauldre
Etang du Puits	Loisirs / découverte / sports	Argent-sur-Sauldre
Musée des métiers	Musée	Argent-sur-Sauldre
Parc'Aquaplouf	Loisirs	Argent-sur-Sauldre
La Maison de la Forêt	Centre d'interprétation	Brion-sur-Sauldre
Eglise Saint-Barthélémy	Monument religieux	Brion-sur-Sauldre
Club hippique de Brion	Équitation	Brion-sur-Sauldre
Eglise Saint-Etienne	Monument religieux	Clémont
Château de la Chapelle-d'Anguillon	Monument	La Chapelle-d'Anguillon
Domaine du Simouët	Découverte	Ménétréol-sur-Sauldre
Musée Marguerite Audoux	Musée	Sainte-Montaine



En outre, la capacité d'accueil existe et, elle aussi, est variée. Entre les gîtes, les hébergements collectifs, l'hôtellerie classique, les chambres d'hôte, etc., les séjours plus ou moins longs sont possibles au gré des éventuelles itinérances.

Hôtels recensés

(Source : Berry Province et Booking)

Nom	Etoile	Etoile
La Chaumière	3	Aubigny-sur-Nère
L'Esterille		Bué
La Buissonnière	2	Bannay
Le Laurier	2	Saint-Satur
Auberge de la Fontaine	2	Aubigny-sur-Nère
Brit Hôtel Clos Saint-Martin	3	Sancerre
La Solognote	2	Brinon-sur-Sauldre
Le Panoramic		Sancerre
Hôtel de la Loire	3	Saint-Satur
Hôtel du Rempart	2	Sancerre
Auberge de Saint-Thibault		Saint-Satur
Le Relais du Coq d'Argent		Argent-sur-Sauldre
Le Floroine		Ménétréol-sous-Sancerre
Les amis de Diane		Ennordres
La Côte des Monts Damnés		Sancerre
Le Verger Fleuri		Saint-Satur
Terre de Loire	3	Belleville-sur-Loire

Campings recensés

(Source : Berry Province)

Nom	Etoile	Etoile
Les Portes de Sancerre	3	Saint-Satur
Les Etangs	4	Aubigny-sur-Nère
L'Ile	3	Bannay
Paradis Nature	2	La Chapelle-d'Anguillon

Hébergements collectifs recensés

(Source : Berry Province)

Nom	Capacité	Etoile
Centre régional jeunesse et sports	54	Aubigny-sur-Nère
Gîte de groupe de la Balance	14	Jars
Relais loisirs Campo Vital	34	Santranges
Gîte de groupe de Jars	12	Jars
Gîte de groupe de la Vallée	29	Assigny
Azureva		Sainte-Montaine

Enfin, l'entrée culturelle constitue un enjeu renouvelé des territoires tant pour les pratiques touristiques que dans l'offre en services aux habitants. Au-delà de la culture liée directement au patrimoine bâti, l'offre d'événements et pratiques culturelles / artistiques deviennent en effet des facteurs importants pour l'attractivité résidentielle, mais aussi à l'égard des investisseurs économiques (image, qualité du cadre de vie pour les salariés...).

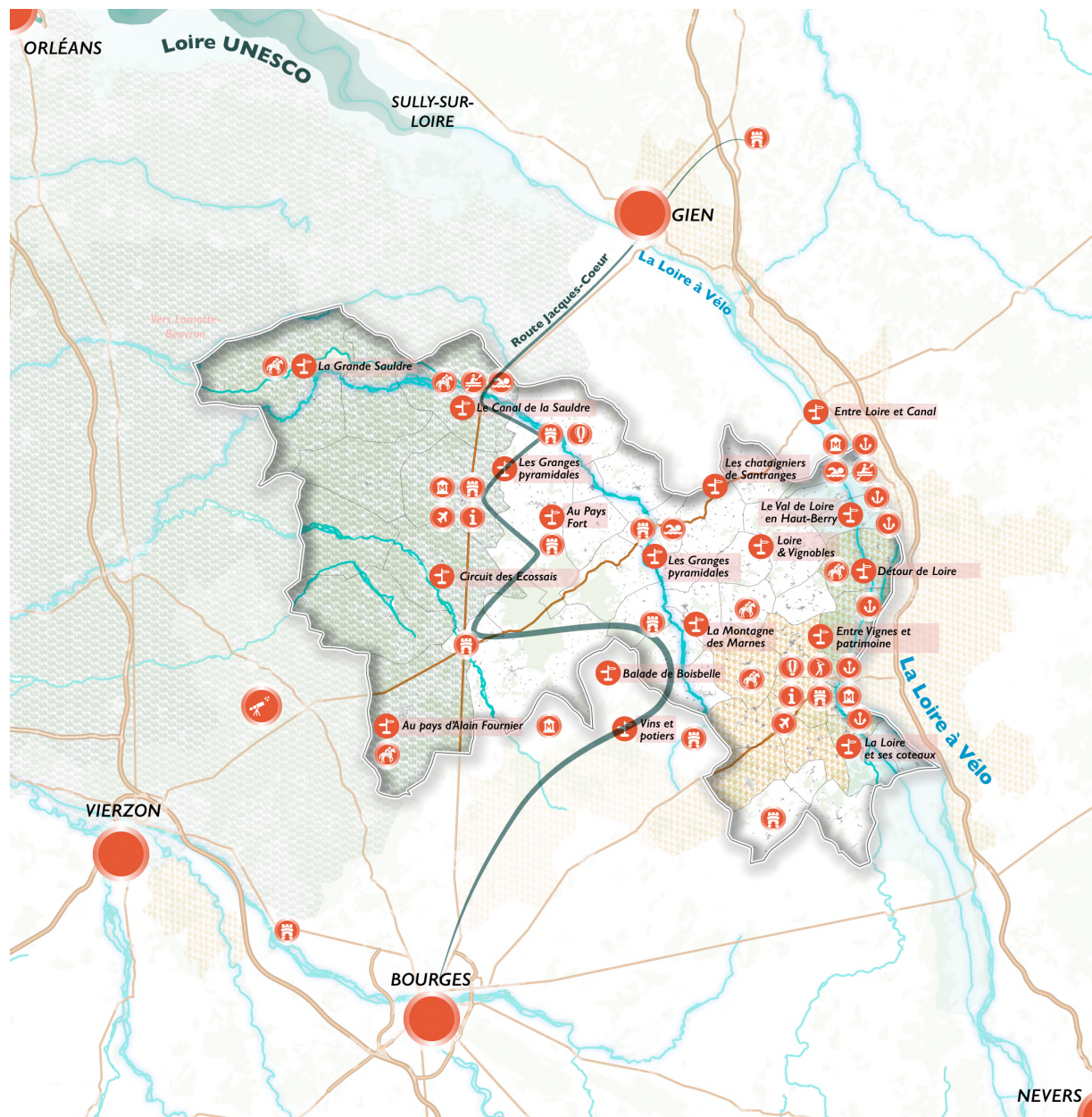
Le territoire du SCoT propose de multiples événements notamment en lien avec ses « valeurs sûres » (histoire, vin, art de vivre, etc.) et des saisons culturelles recherchant la diversité et à se densifier (concerts, expositions, mises en scène et théâtre, Rallyes Selfies, festivals, Crime au château...). Parmi les événements majeurs, on retrouve notamment :

- Les Fêtes Franco Ecossaises d'Aubigny sur Nère,
- La Fête médiévale de La Chapelle-d'Angillon,
- Les Foires aux vins à Sancerre,
- Les Festivendanges à Sancerre.



Synthèse des activités et des espaces de découverte touristiques (Traitement EAU)

-  OFFICE DU TOURISME
-  PATRIMOINE BÂTI ET CULTUREL
-  CHÂTEAUX & JARDINS, CITÉS REMARQUABLES
-  MUSÉES
-  PATRIMOINE NATUREL ET ACTIVITÉS DE PLEIN AIR
-  SITE NATUREL REMARQUABLE
-  CENTRE ÉQUESTRE
-  GOLF
-  SENTIERS DÉCOUVERTES
-  VOL EN MONTGOLFIÈRE
-  PARAPENTE ET SPORTS AÉRIENS
-  PÔLE DES ÉTOILES
-  ACTIVITÉS NAUTIQUES ET AQUALUDIQUES
-  BASSIN DE NATATION - ACTIVITÉS AQUALUDIQUES
-  CENTRE AQUATIQUE
-  BASE NAUTIQUE
-  HALTES NAUTIQUES
-  DÉCOUVERTE DU TERROIR ET DES ENTITÉS PAYSAGÈRES CONSTITUTIVES DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE
-  LA SOLOGNE
-  LES VIGNES, ET AOC
-  LA LOIRE, LES GRANDES RIVIÈRES ET LES CANAUX



Les réseaux cyclables et équestres (Traitement EAU)

VÉLOROUTES

-  LOIRE À VÉLO
-  COEUR DE FRANCE À VÉLO
COEUR DE FRANCE À VÉLO, EN PROJET
-  LOING BRIARE

VOIES / SENTES VERTES

-  SENTE VERTE PARIS BOURGES
-  SENTE VERTE PARIS BOURGES, A L'ÉTUDE
-  SENTE BLEUE BLANCAFORT LAMOTTE BEUVRON

BOUCLES CYCLABLES DE PAYS (PRINCIPE DE LOCALISATION)

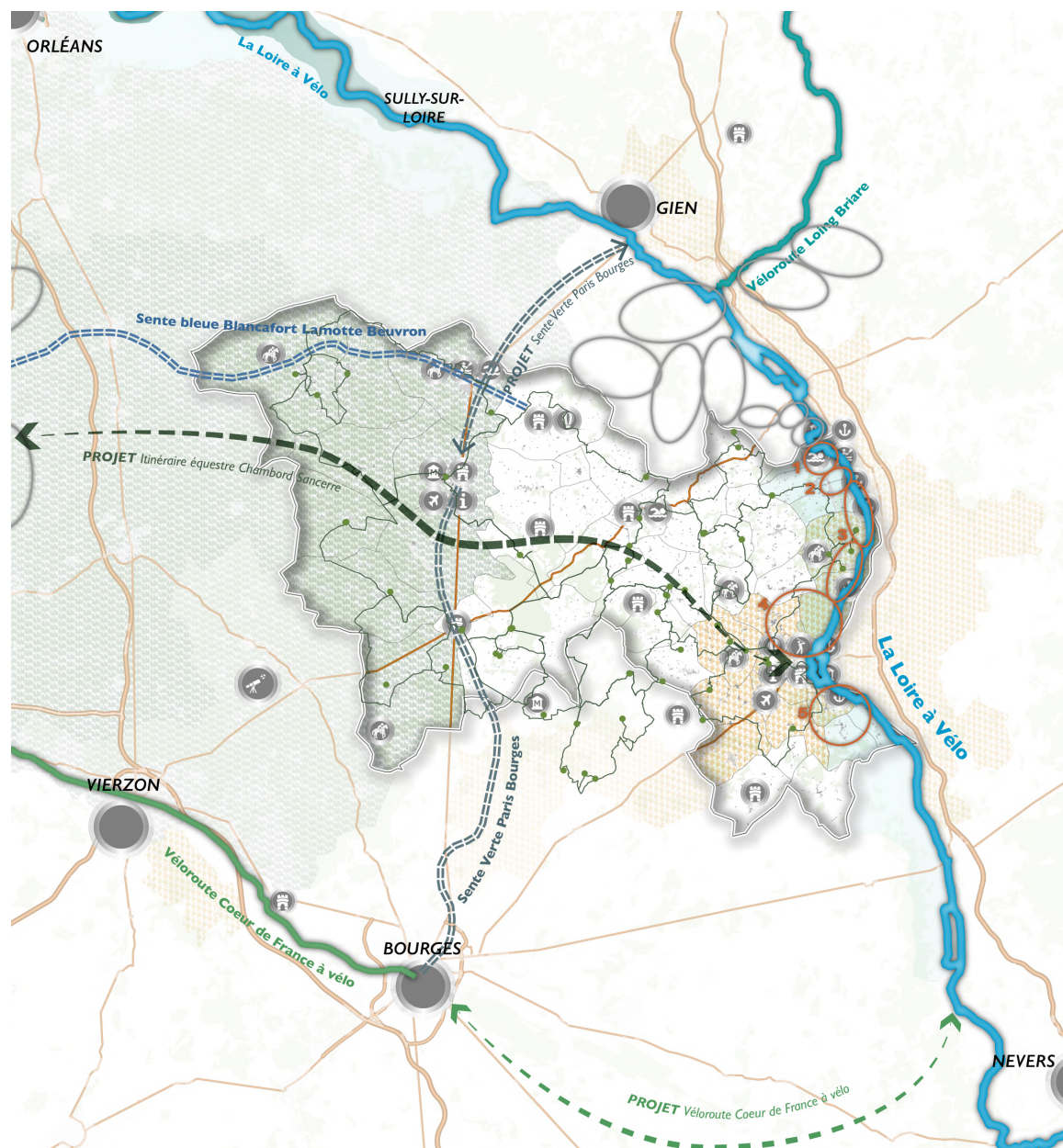
-  PAYS SANCERRE SOLOGNE

- 1 : "ENTRE LOIRE ET CANAL" DE BEAULIEU SUR LOIRE À BELLEVILLE SUR LOIRE
- 2 : "LE VAL DE LOIRE EN HAUT BERRY" DE BELLEVILLE SUR LOIRE À LÉRÉ
- 3 : "DÉTOUR DE LOIRE" DE LÉRÉ À BANNAY
- 4 : "ENTRE VIGNES ET PATRIMOINE" DE ST GEMMES À SANCERRE
- 5 : "LA LOIRE ET SES COTEAUX" DE MÉNÉTRÉOL SOUS SANCERRE À ST BOUIZE

-  EXTERNES AU SCoT

ITINÉRAIRES ÉQUESTRES

-  ITINÉRAIRES ÉQUESTRES EXISTANTS (SOURCES: GÉOCHEVAL, PAYS SANCERRE SOLOGNE)
-  POINTS D'INTÉRÊTS LIÉS AUX ITINÉRAIRES ÉQUESTRES
-  PROJET D'ITINÉRAIRE CHAMBORD SANCERRE



- Gouvernance et plans d'actions -

3 LEVIERS POUR LES PROJETS TOURISTIQUES

► Candidature LEADER 2014-2020 / GAL / Berry Val de Loire

Le tourisme est considéré au travers de cette candidature comme un secteur prometteur qui s'articule en résonance des atouts remarquables (naturels, paysagers, culturels, associatifs, architecturaux, historiques) qui sont présents.

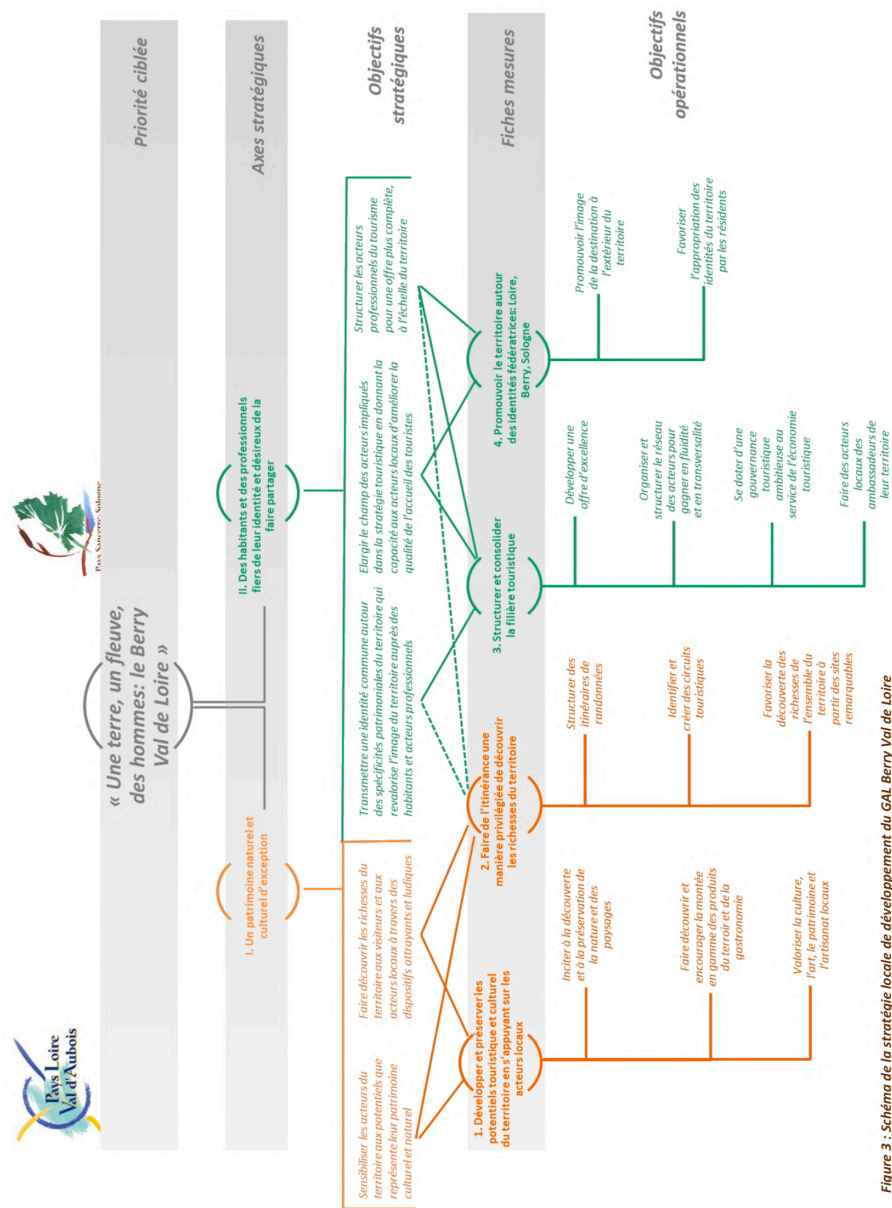
Le tourisme, en tant que secteur économique est un relais de croissance devant être valorisé. C'est parce qu'il est transversal, le tourisme impacte directement le cadre de vie, l'aménagement du territoire et l'économie, donc l'attractivité.

Il est ainsi reconnu comme un axe de développement pour les deux Pays composant le GAL : le Pays Sancerre Sologne et le Pays Loire Val d'Aubois.

La stratégie visée par le Gal entend faire du tourisme la pierre angulaire d'une approche globale du développement à l'aide des objectifs suivants :

- Faire évoluer le « tourisme de passage » en un tourisme de séjour en invitant les visiteurs à découvrir le territoire.
- Structurer les acteurs du tourisme et, au-delà, l'ensemble des acteurs qui gravitent autour de l'accueil afin de construire une offre touristique à l'échelle du territoire.
- Proposer une offre touristique en capacité de diffuser le plus largement les impacts économiques directs et indirects sur d'autres filières.
- Faire du patrimoine naturel et paysager un facteur d'attractivité via une mise en valeur et des actions de préservation.
- Faire bénéficier les habitants du territoire des actions touristiques dans une logique d'amélioration du cadre de vie.





► Contrat Régional de Solidarité Territoriale 2015-2021

Un axe A6 est consacré spécifiquement à l'économie touristique. Des plans d'actions concernent alors les Pays à Vélo, l'itinérance touristique équestre, l'œnotourisme et les sites et accueils touristiques.

L'axe B2 dédié au développement de l'accès à la culture participe aussi, indirectement, à la structuration d'une filière touristique bénéficiant aux touristes et également aux habitants du territoire.

Au titre du bilan pour l'axe A6 :

- Tourisme à vélo : sur les 10 itinéraires identifiés, 5 sont balisés et ont fait l'objet de documents de communication.

Les actions engagées sont à poursuivre et une étude devra définir un réseau de boucles sur la partie centrale du territoire afin de relier les boucles cyclables autour de la Loire à vélo et celle de la Sologne.

Le développement des services aux cyclotouristes, et plus généralement aux touristes itinérants sera également être encouragé.

- Itinérance pédestre : la section Sancerre-Bourges est valorisée dans le topoguide « de gare en gare » par la Fédération de Randonnées Pédestre.
- Itinérance équestre : 400 km d'itinéraires balisés, brochures de communication éditées, organisation d'une randonnée annuelle comptent parmi les actions réalisées.

L'action de communication et d'aménagement et d'équipement des itinéraires équestres est à maintenir en s'appuyant sur l'étude régionale « pour le développement touristique de l'itinérance équestre autour du Canal de la Sauldre et du Parc Équestre Fédéral de Lamotte Beuvron en Sologne ».

- Œnotourisme : L'AOC Sancerre bénéficie du label national Vignobles et Découvertes est une réalisation qui a abouti en 2016.

D'autres projets sont amenés à bénéficier du concours technique et financier régional :

- L'aménagement d'une place, Agora, halte nautique et accueil Loire à Vélo à Ménétréol-sous-Sancerre.
- Création d'une liaison équestre « Sancerre-Chambord ».
- Étude globale d'aménagement et de développement touristique de l'Étang du Puits.

Au titre du bilan pour l'axe B2 :

- 2 projets de restauration ont été soutenu par le CRST : une grange pyramidale à Oizon et un pigeonnier à Léré.
- Création du centre d'interprétation de l'Auld Alliance à Aubigny-sur-Nère.
-

D'autres projets sont amenés à bénéficier du concours technique et financier régional :

- L'aménagement de la Forge à Aubigny-sur-Nère.
- La réfection d'une grange à Feux.

► Contrat de Ruralité Sancerre Sologne

En matière d'attractivité du territoire, l'objectif 12 entend soutenir le développement touristique.

Il s'agit de :

- Encourager le développement du tourisme de nature et l'oénotourisme.
- Valoriser et développer les sites touristiques.
- Favoriser la rénovation des hébergements.
- Soutenir le développement des itinérance douces.

Quelques opérations étaient alors pressenties :

- Aménagement d'une aire d'accueil nautique en bord de canal latéral à la Loire sur la commune de Ménétréol-sous-Sancerre.

- Aménagement de 16 places au droit de l'aire de camping-car à Saint-Bouize.
- Aménagement touristique du Canal à la Loire au niveau du port de Saint-Satur.
- Aménagement d'un parcours cyclo de la cathédral de Bourges à l'Étang du Puits (Méridienne verte).
- Aménagement du 1^{er} étage du château des Stuarts avec une scénographie sur Aubigny-sur-Nère (Espace thématique du château des Stuarts).
- Réhabilitation du gîte d'étape et du camping du site de la Balance.



L'ACCES AUX SERVICES ET AUX SOINS

► Contrat de Ruralité Sancerre Sologne

Les objectifs au nombre de 3 visent à :

- Garantir l'accès aux services publics.
- Améliorer la démographie médicale et faciliter l'accès aux soins.
- Améliorer la prise en charge des personnes âgées.

Quelques opérations étaient alors pressenties :

- Création d'un cabinet médical à Jars.
- Aménagement d'un cabinet médical à Savigny-en-Sancerre.
- Réhabilitation des anciens locaux de l'école Moreux en Maison de Services Publics à Aubigny-sur-Nère.
- Mutualisation et agrandissement des EHPAD de Saint-Satur et de Sancerre.
- Réhabilitation de la mairie avec installation de l'agence postale à Ennordres.

► Contrat Régional de Solidarité Territoriale 2015-2021

Au titre du bilan pour l'axe B1 « Services aux populations » :

- Plusieurs projets ont reçu le concours du CRST : projet d'accueil des activités périscolaires de Concressault ; constitution d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire à Sancerre et son satellite à Veaugues.

D'autres projets sont amenés à bénéficier du concours technique et financier régional :

- Création d'un cabinet médical avec logement, satellite de la MSP de Sancerre à Jars.
- Création d'un cabinet médical satellite de la MSP de Sancerre à Savigny-en-Sancerre.

LA REVITALISATION DES CENTRES BOURGS

► Contrat de Ruralité Sancerre Sologne

- L'objectif est de maintenir l'attractivité commerciale en soutenant la modernisation, la mise aux normes, l'accessibilité de l'offre aux habitants.

Quelques opérations étaient alors pressenties :

- Aménagement d'un commerce à Bué.
- Construction d'une boulangerie et d'une épicerie à Blancafort.
- Restructuration / extension du restaurant de Villegenon.

► Contrat Régional de Solidarité Territoriale 2015-2021

Au titre du bilan pour l'axe B1 Services aux populations :

- Plusieurs projets ont reçu le concours du CRST : projet d'installation d'une épicerie – dépôt de pain à Bué : réhabilitation du café de Crézancy-en-Sancerre.

Des projets sont amenés à bénéficier du concours technique et financier régional :

- Extension et restructuration du restaurant communal de Villegenon.
- Constriction d'une boulangerie-pâtisserie artisanale à Sury-Près-Léré.
- Construction d'une boulangerie et d'une épicerie à Blancafort.
- Rénovation du cinéma l'Atomic à Aubigny-sur-Nère.



LA COHESION SOCIALE

► Contrat de Ruralité Sancerre Sologne

Les objectifs au nombre de 3 visant à :

- Proposer une offre culturelle structurée.
- Proposer une offre sportive structurée.
- Développer et renforcer l'offre d'accueil « enfance-jeunesse ».

Quelques opérations étaient alors pressenties :

- Construction d'un ensemble école maternelle, restaurant scolaire, centre de documentation à Boulleret.
- Création d'un pôle loisirs à Aubigny-sur-Nère.
- Création d'un local associatif à Saint-Satur.

► Contrat Régional de Solidarité Territoriale 2015-2021

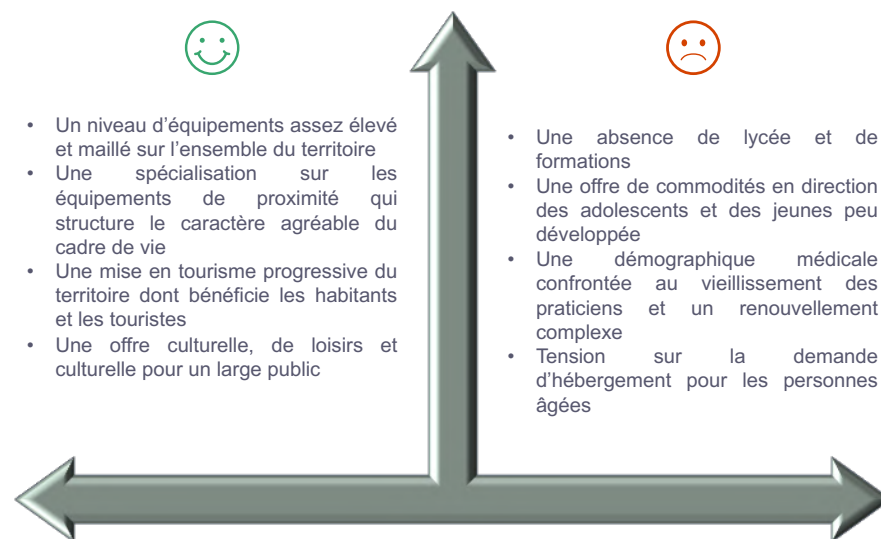
Des projets sont amenés à bénéficier du concours technique et financier régional :

- Ouverture d'une antenne du Secours Populaire Français à Argent-sur-Sauldre.
- Construction d'un plateau sportif à Boulleret.
- ...



- Synthèse -

LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES



LES ENJEUX

- **Un enjeu de montée en puissance et de déploiement de certains services et équipements.** Le vieillissement tendanciel de la population dans le territoire implique d'assurer dans la durée les capacités d'accueil et les niveaux de services d'aides adaptés aux personnes âgées. Les structures et réseaux d'accueil et hospitaliers existants sont des atouts, mais il s'agit aussi d'être attentif à l'évolution des attentes des personnes (formes innovantes d'hébergements non médicalisés, de services à domicile etc.) et de soutenir l'attractivité du territoire pour les actifs du secteur des services à la personne.

Par ailleurs, si le souhait est d'attirer des actifs avec enfants, l'accueil des jeunes enfants est à penser à l'échelle du territoire du SCoT afin de faciliter l'agilité de l'offre au regard de la diversité des besoins et notamment la mobilité des travailleurs (la mobilité dans le territoire mais aussi en lien avec l'extérieur). A l'image du

Kangouroule sur Aubigny-sur-Nère, ce type d'action est à même de permettre l'employabilité d'une certaine partie de la population active et résidente.

De même, le jeune public et les ménages avec et sans enfants aspirent à des aménités locales de proximité attrayantes, renouvelées, qu'elles soient d'ordres culturels, commerciaux (en lien avec les circuits courts et de proximité), ou autres comme la restauration, les équipements sportifs... La dynamique que génèrent ces équipements est essentielle pour cette catégorie de public très sensible à une vie locale active, sans avoir à se déplacer sur de longues distances pour cela.

- **Un enjeu de maintien des équipements médicaux.** L'attractivité territoriale dépend pour partie de la présence de médecins généralistes notamment. Cette problématique touche tous les publics : personnes âgées, jeunes, bas-âge... Or, l'absence ou l'essoufflement de l'offre (non renouvellement des praticiens, etc.) oriente les choix de résidence des populations.
- **Un enjeu de création de centre de formation.** L'absence de lycée et de formations post-bac renforce l'évasion scolaire des jeunes de manière relativement précoce ; ce qui à la fois peut contrarier les projets de vie des familles et ne facilite pas la fidélisation / le retour de jeunes dans le territoire après l'obtention de leur diplôme à l'extérieur.

Par ailleurs, ce manque de formation obère des chances de recrutement « sur place » pour les entreprises locales. Ne trouvant pas de qualification correspondant à leurs besoins, elles élargissent leur bassin d'emploi, ce qui accentue potentiellement le volume des flux domicile-travail, mais aussi tend à insécuriser les chefs d'entreprises et les projets d'investissements des acteurs économiques.

- **Un enjeu de déploiement des équipements et produits touristiques.** Clairement le territoire détient de multiples atouts pour poursuivre le développement de l'offre touristique sur des thèmes porteurs et contribuer à sa dynamisation dans l'espace régional proche. Notamment, le territoire est un maillon d'une chaîne de valeur touristique en développement et détenant de multiples potentiels entre Loire, Sologne, Bourgogne, Orléans,



Bourges... aux « portes » de l'Île de France. Les actions et initiatives du Pays, des EPCI, des communes et d'acteurs (OT, associations, Région, Département, etc...) enrichissent toujours plus la diversité des activités touristiques et culturelles, l'offre d'animations, les outils de communications et supports de promotion (film, site internet, livre, guide touristique...).

Au plan territorial, le développement et le déploiement sur tout le territoire du SCoT d'une offre lisible pour d'équipements et activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs, doit contribuer à une attache plus profonde encore au territoire des habitants et entreprises. « Tourisme et culture » convergent en effet avec le champ des services à la qualité de vie et aux entreprises toujours plus recherchés (salle de séminaire, accès à la culture,...). Ils sont aussi des leviers pour une attractivité globale du territoire, résidentielle et économique, à même de rentrer en résonance et soutenir les marques reconnues « Sologne » et « Sancerre ». La mise en tourisme est enfin un vecteur potentiel d'emplois convergeant sur certains aspects avec le secteur plus général des services à la personne.

Plusieurs enjeux ressortent :

- o Les enjeux de visibilité du territoire dans la mosaïque touristique interrégionale et de la lisibilité de l'offre pour valoriser l'itinérance et la diversité des formes et durées de séjour. L'enjeu est aussi de se démarquer et faciliter les coopérations externes.
- o L'enjeu de préserver dans le temps / renforcer une offre d'hébergement attractive, intégrant les besoins de la continuité d'une offre suffisante, notamment en saison estivale, mais aussi pour des séjours d'affaires, en groupe, en famille (multigénération), atypiques...
- o L'enjeu de poursuivre le maillage interne des parcours et itinéraires tourisme-culture, notamment les parcours doux et cavaliers.
- o L'enjeu de poursuivre la mise en valeur de la Loire « Sauvage » et de l'oenotourisme dont les potentiels de rayonnement sont importants et peuvent plus encore être exploités.

- o L'enjeu de « faire briller » les patrimoines, support de points d'étape ou de départ d'itinéraires culturels ou touristiques.
- o L'enjeu renouvelé d'innovation dans les pratiques et les services : e-tourisme, réalité augmentée, etc.

- **Un enjeu de structuration de l'armature territoriale.** L'offre commerciale et globale fait ressortir nettement les communes d'Aubigny-sur-Nère, Argent-sur-Sauldre, Sancerre et Saint-Satur comme des polarités. Elles sont en capacité par rapport à la densité de leurs équipements de rayonner à leur échelle, voire d'être en complémentarités de polarités externes comme Cosne-Cours-sur-Loire. Toutefois, certaines parties, notamment centrale (Pays Fort) ou en frange doivent être irriguées afin de réduire les temps de déplacements pour répondre à certains besoins du quotidien notamment.

La présence ou l'absence de certains équipements est un facteur discriminant pour l'attractivité globale des territoires. En fonction des populations ciblées par le projet de territoire et des nouveaux comportements en matière de consommation et d'usage des équipements et services privés comme publics, le choix de la proximité semble être un atout pour les espaces de vie du SCoT du Pays Sancerre Sologne. En effet, face à des « consomm'acteurs » les territoires ruraux ont un avantage certains que leur confère leur terroir et leur cadre de vie. Cela à condition de mener des politiques publiques actives en termes d'aménagement et de mise en réseau de ces services et équipements. Ce à quoi le Pays et les collectivités tendent au travers de leurs actions.



CAHIER I



Déplacements - mobilités

SOMMAIRE

Observatoire	2
LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES	3
LES INFRASTRUCTURES FERREES	6
LES TRANSPORTS COLLECTIFS	7
LES MODES ACTIFS DE MOBILITES	8
LES MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE INDIVIDUELLE ET L'ELECTROMOBLITE	9
COUVERTURE NUMERIQUE ET TRES HAUT DEBIT	10
LES MIGRATIONS PENDULAIRES	11
Gouvernance et plans d'actions	15
Synthèse	17
LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES	18
LES ENJEUX	18



- OBSERVATOIRE -

LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

- Une bonne accessibilité vers les pôles extérieurs malgré l'absence d'axes nationaux sur le territoire, mais des temps de trajet pouvant être élevés

Les axes routiers principaux contournent le territoire : à l'Est l'autoroute A77 qui suit la Loire sur la rive voisine et à l'Ouest l'autoroute A71 reliant Orléans à Bourges via Vierzon jusqu'à Clermont Ferrand.

Bien que le réseau autoroutier ne traverse pas le territoire, ce dernier bénéficie de cette relative proximité. Ainsi, il faut compter 2h20 pour relier le territoire du SCoT depuis Paris.

Cependant, même si les pôles extérieurs s'avèrent proches en distance, les temps de parcours demeurent élevés du fait de l'absence de voies structurantes rapides. A titre d'exemple, Bourges distant d'environ 50 km est accessible après un trajet de 45 à 50 mn. Mais la configuration géographique du territoire du SCoT amène à ce que les temps de trajet varient en fonction des points de départ. C'est pourquoi Gien est en temps plus proche d'Aubigny-sur-Nère que de Sancerre.

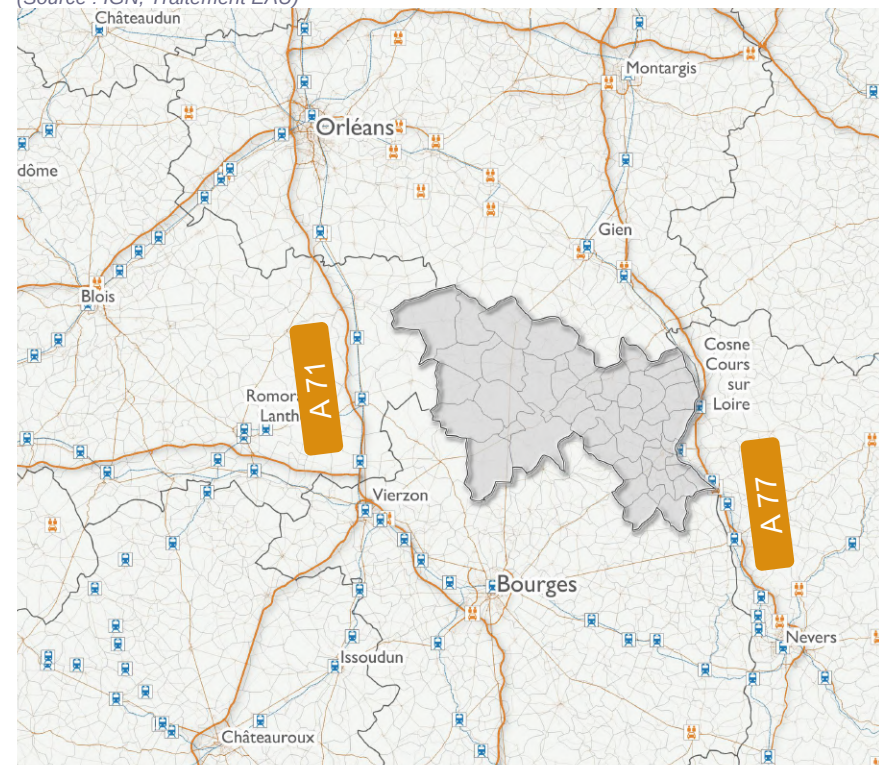
En outre, le réseau secondaire maille le territoire avec :

- La D940 qui traverse du Nord au Sud le territoire via Aubigny-sur-Nère.
- La D926 qui permet de rejoindre les 2 autoroutes, traversant le territoire d'Est en Ouest.
- La D955 qui relie Sancerre à Vierzon.

Le trafic est concentré en premier lieu sur la D940, identifiée en tant que voirie d'intérêt régional puisqu'elle est une alternative gratuite aux autoroutes reliant Bourges à Paris. Ensuite, les traversées de la Loire sur la D955 à hauteur de Cosne-Cours-sur-Loire et Saint-Satur sont sensibles aux flux, tout comme peut l'être le tronçon de la D751 menant de Boulleret à Belleville-sur-Loire. Les sites économiques et le trafic de transit sont les principaux générateurs de flux qui peuvent nuire à la qualité des espaces publics traversés et à la sécurité des modes doux.

Systèmes autoroutiers en proximité du territoire du SCoT

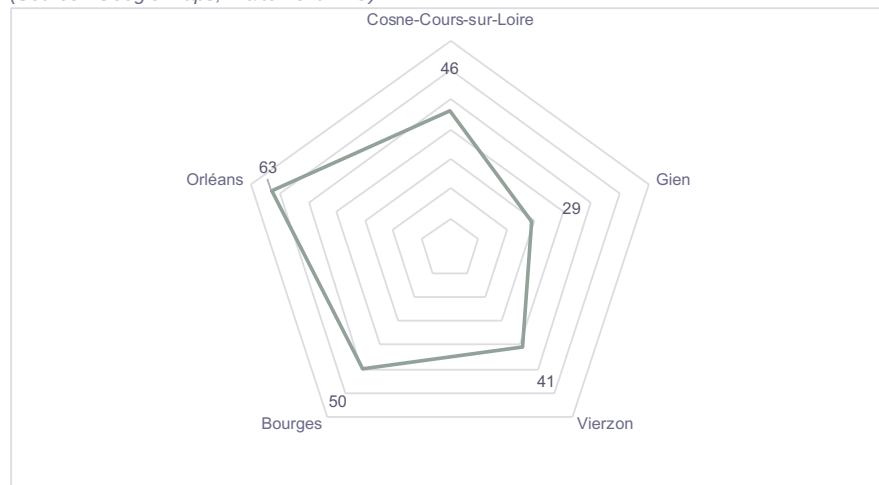
(Source : IGN, Traitement EAU)



Déplacements - mobilités

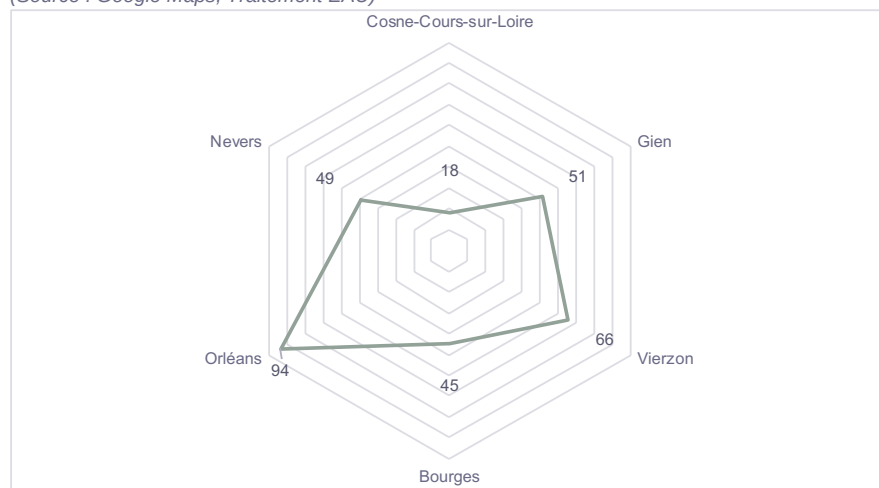
Temps de trajet à partir d'Aubigny-sur-Nère vers les pôles extérieurs (en mn)

(Source : Google Maps, Traitement EAU)



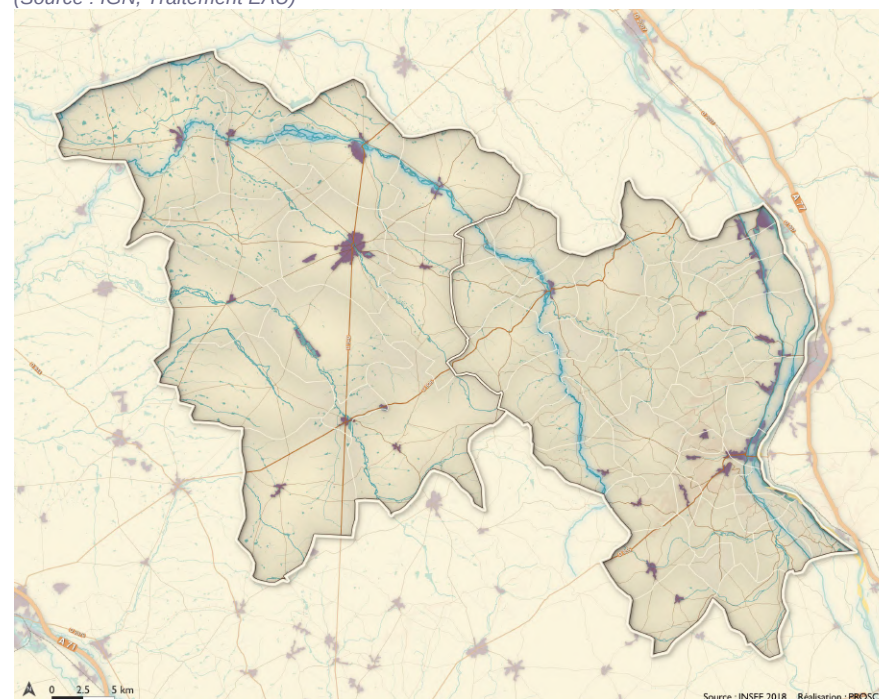
Temps de trajet à partir de Sancerre vers les pôles extérieurs (en mn)

(Source : Google Maps, Traitement EAU)



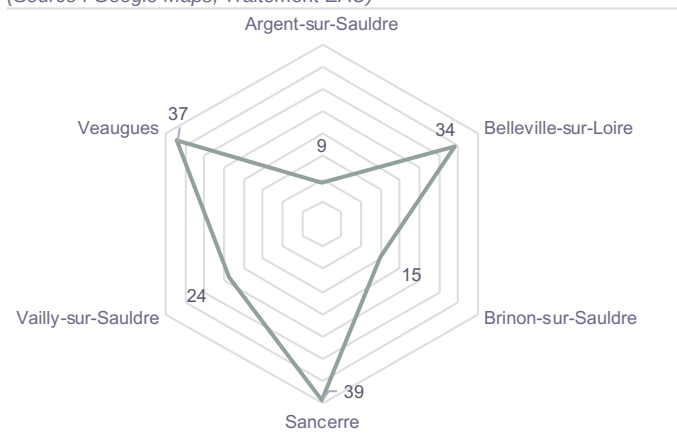
Systèmes routiers au sein du territoire du SCoT

(Source : IGN, Traitement EAU)



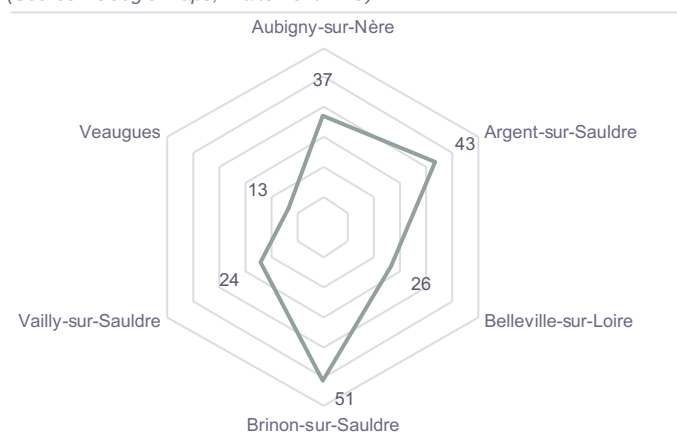
Temps de trajet à partir d'Aubigny-sur-Nère vers quelques polarités internes au territoire du SCoT (en mn)

(Source : Google Maps, Traitement EAU)



Temps de trajet à partir de Sancerre vers quelques polarités internes au territoire du SCoT (en mn)

(Source : Google Maps, Traitement EAU)



État du trafic routier au sein du territoire du SCoT

(Source : Élaboration d'un plan de mobilité sur le territoire du Pays Sancerre Sologne, Item)



LES INFRASTRUCTURES FERREES

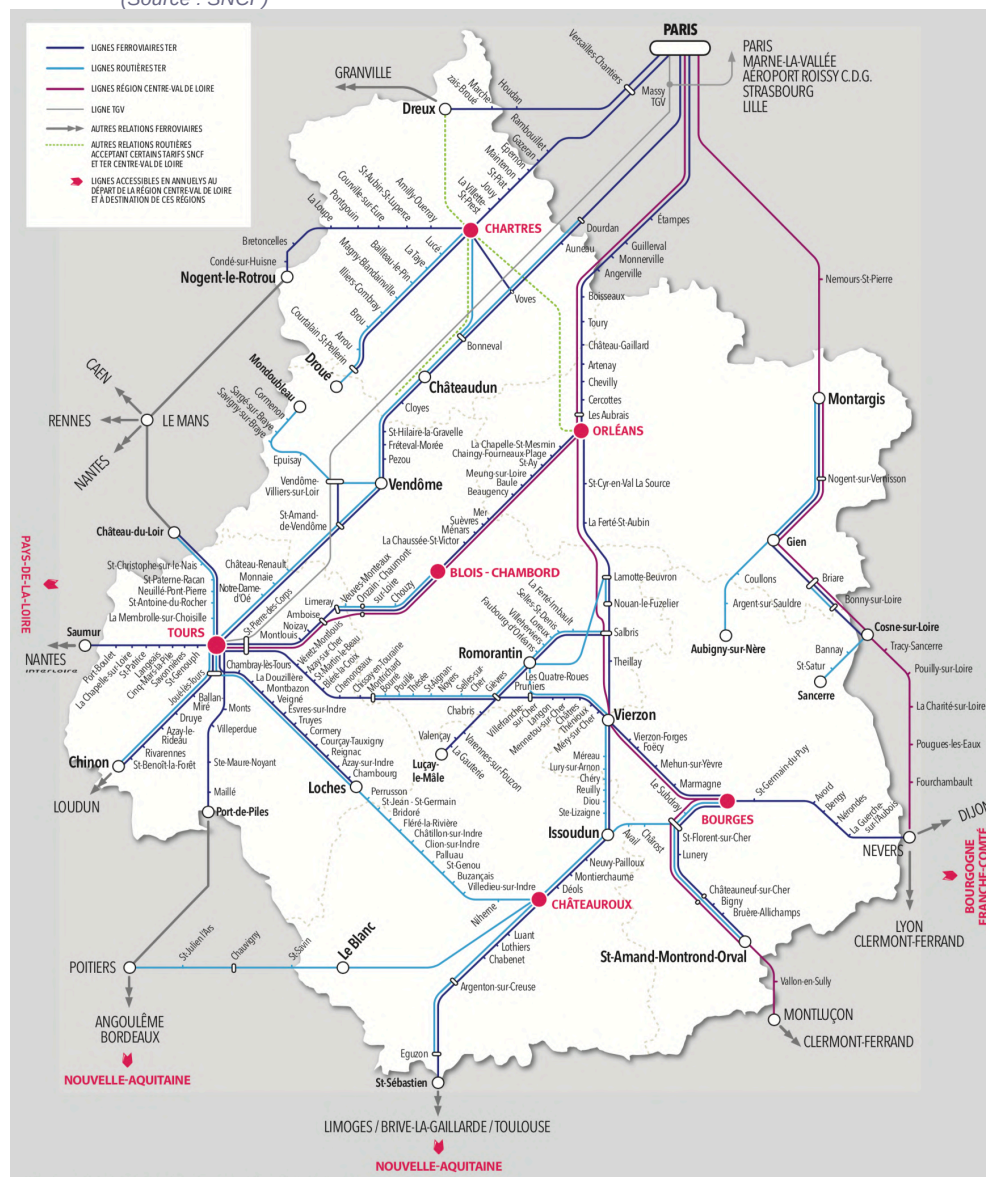
■ Une absence de gare sur le territoire du SCoT

Le territoire ne dispose ni de gare, ni de halte ferroviaire. En revanche, il est desservi par une ligne routière TER depuis Gien vers Aubigny-sur-Nère et depuis Cosne-Cours-sur-Loire vers Sancerre.

Ces lignes TER offrent des services le matin et le soir. En termes de desserte, il existe 4,5 allers-retours en semaine entre Cosne-Cours-sur-Loire et Sancerre ; 3 allers-retours du lundi au dimanche entre Aubigny-sur-Nère et Gien. Si l'amplitude horaire correspond aux heures de travail des actifs, le niveau de fréquence est faible ce qui rend l'usage du ferré peu opérant.

Lignes de dessertes ferroviaires

(Source : SNCF)



LES TRANSPORTS COLLECTIFS

► Une desserte organisée en direction des pôles extérieurs

L'axe Bourges / Aubigny-sur-Nère / Argent-sur-Sauldre est desservi par la ligne Rémi 100. 25 400 usagers par an, dont 30 % de scolaires, l'emploient.

L'axe Yvoy-le-Pré / Henrichemont / Bourges est desservi par la ligne Rémi 105. 28 300 personnes par an, dont 66 % de scolaires en ont l'usage.

L'axe Cosne-Cours-sur-Loire / Sancerre / Bourges est desservi par la ligne Rémi 110. 32 000 personnes par an, dont 50 % de scolaires, l'utilisent.

2 services de transport à la demande sont recensés sur le territoire du SCoT en rabattement notamment vers les points d'arrêt Rémi et TER, mais aussi vers les centre-bourg.

Enfin, il existe 41 circuits scolaires qui relient les pôles d'habitat aux établissements d'enseignement, qu'ils soient internes ou externes au territoire.

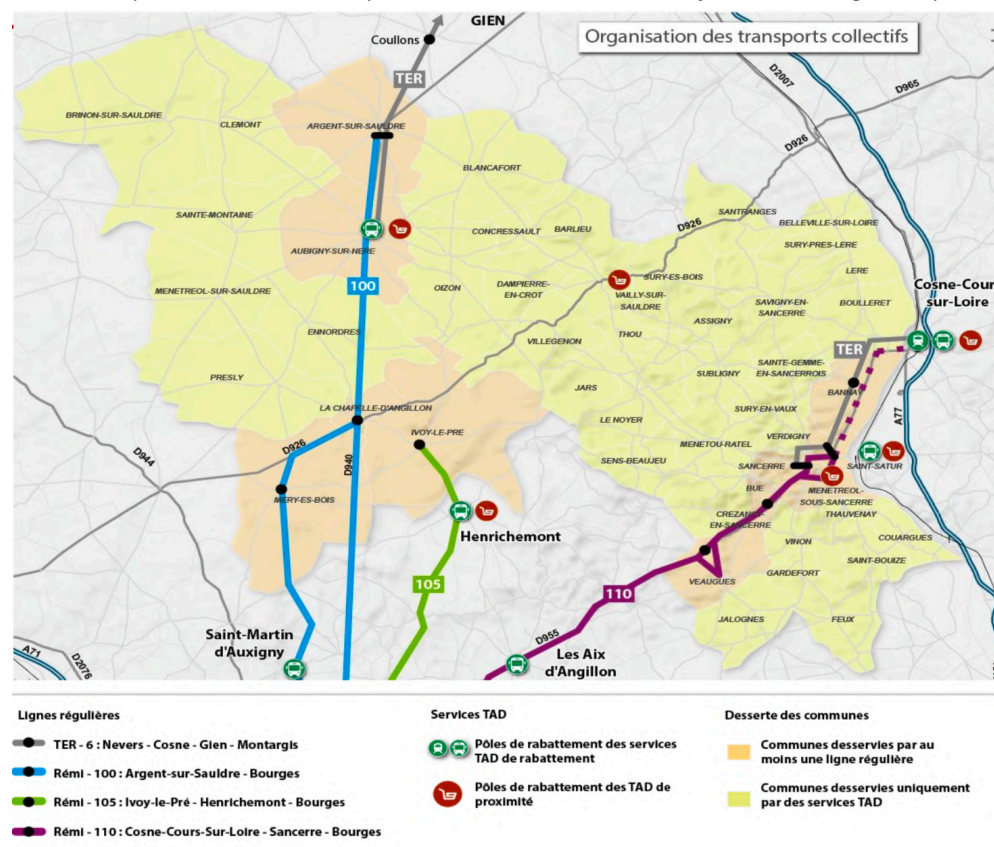
Dans l'ensemble, le réseau Rémi est organisé en rabattement vers Bourges.

Les lignes 100 et 110 ont été conçues pour du rabattement vers les lycées Fournier et J.Coeur. Bien que desservant des axes structurants (D940 et 955), ces deux lignes ne répondent pas aux besoins des actifs, notamment. Le nombre de services est limité et le temps de parcours, 30 mn de plus qu'en voiture en moyenne, est peu concurrentiel.

La fréquentation des lignes n'est pas négligeable, signifiant que la demande existe.

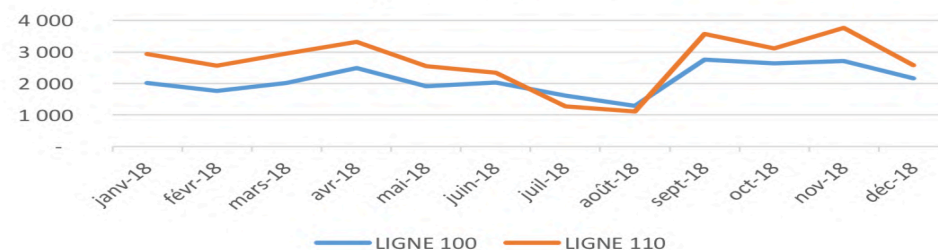
Répartition du commerce sur le territoire en 2015

(Source : Élaboration d'un plan de mobilité sur le territoire du Pays Sancerre Sologne, Item)



Fréquentation des lignes 100 et 110

(Source : Élaboration d'un plan de mobilité sur le territoire du Pays Sancerre Sologne, Item)



LES MODES ACTIFS DE MOBILITES

Des modes actifs de déplacements contraints par les lieux

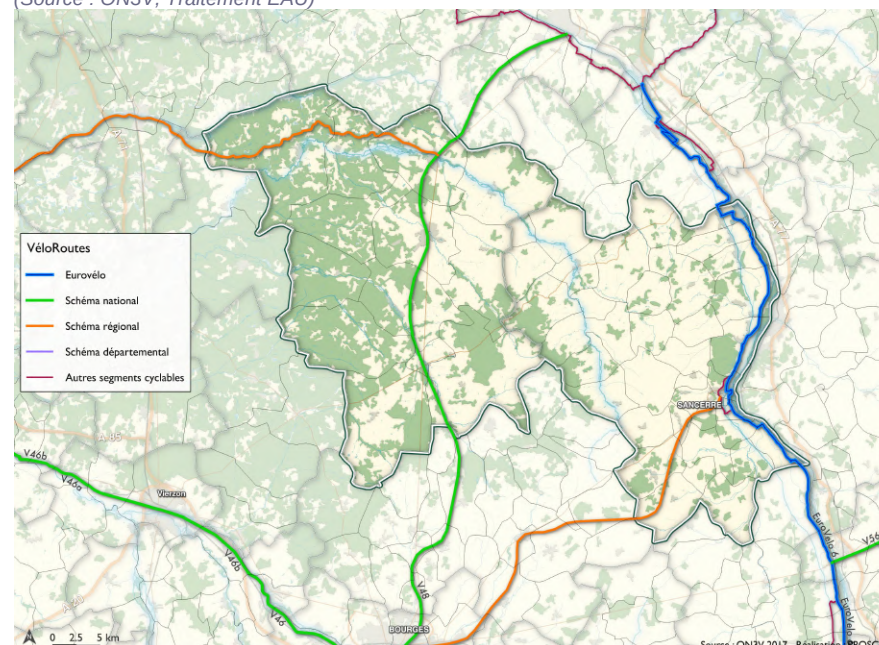
En termes de marché à pied, sur les 5 249 actifs travaillant dans leur commune de résidence, seulement 22 % usent de ce mode de déplacement. La configuration des lieux, en centre-bourg, peut être un élément explicatif de cette sous-utilisation de la marche à pied.

Concernant l'usage du vélo, il est avant tout touristique. Les déplacements utilitaires par ce mode sont complexes du fait du manque d'aménagement des voies qui amène un sentiment d'insécurité. En outre, le relief accidenté n'est pas favorable à son développement. Cela étant, le Vélo à Assistance Électrique (VAE) peut être une solution s'affranchissant du relief, surtout pour des déplacements de moins de 8 km.

Les aménagements cyclables sur le territoire restent tournés vers la pratique du tourisme. Les pistes cyclables, le marquage au sol, la pacification de l'usage des routes sont des éléments qui permettraient un usage plus intensif du vélo classique comme à assistance électrique. Certaines communes se sont engagées dans ces démarches comme à Belleville-sur-Loire où un marquage au sol entre la centrale et le centre-bourg a été réalisé pour matérialiser la présence de cyclistes.

VéloRoutes sur le territoire du SCoT

(Source : ON3V, Traitement EAU)



Habitants potentiels pouvant effectuer leurs déplacements par VAE

(Source : Élaboration d'un plan de mobilité sur le territoire du Pays Sancerre Sologne, Item)

Communes	Nombre de communes à moins de 8 km	Population
Aubigny-sur-Nère	2	6 500
Sancerre	6	5 500
Vailly-sur-Sauldre	6	2 200
Total	14	14 200



LES MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE INDIVIDUELLE ET L'ELECTROMOBILITE

- Vers un déploiement de solutions pour un usage plus durable de la voiture

Il existe 3 aires officielles d'initiative publiques de covoiturage :

- Aubigny-sur-Nère.
- Boulleret.
- La Chapelle-d'Angillon.

En outre, une autre d'initiative privée a été mise en service au droit de l'entreprise Wilo Intec.

Le site collaboratif Blablacar est le seul opérateur de mise en relation opérant sur le territoire du SCoT. Si son efficacité pour les déplacements de longue distance n'est pas à prouver, en ce qui concerne les déplacements du quotidien cela reste plus compliqué.

Le territoire bénéficie, au demeurant, de 20 bornes de recharges dont 11 bornes accélérées. La majorité sont intégrées au projet E.car'18 porté par le Département du Cher.

Sites de covoiturage et d'électromobilité

(Source : Élaboration d'un plan de mobilité sur le territoire du Pays Sancerre Sologne, Item)



COUVERTURE NUMERIQUE ET TRES HAUT DEBIT

Une arrivée des mobilités numériques à petit pas

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Cher prévoit un développement de couverture numérique en partenariat avec Berry Numérique avec un objectif de couverture de 70 % du territoire à 2021. Mais pour l'instant, le déploiement de la fibre optique demeure précaire sur le territoire du SCoT.

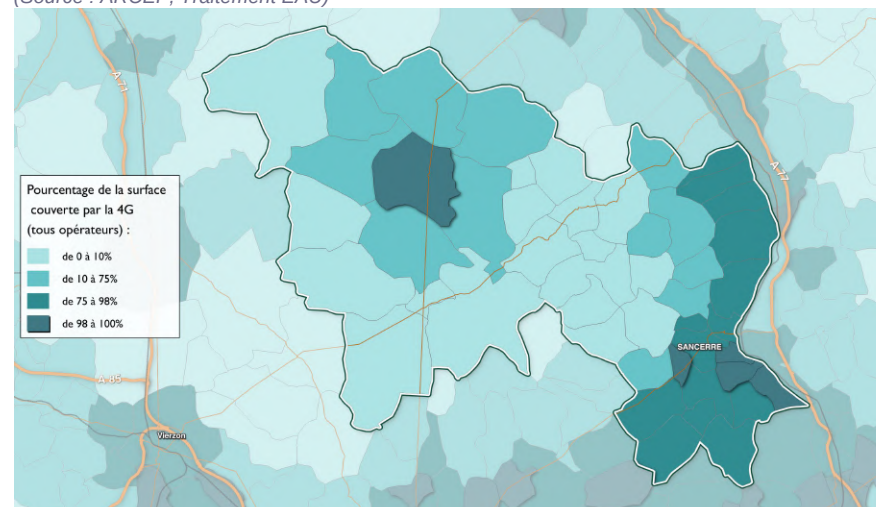
La couverture 4G est surtout localisée dans les espaces cerclant Aubigny-sur-Nère et ligériens.

Malgré tout, des initiatives sont prises sur le territoire du SCoT pour accompagner le développement du télétravail et des autres modes de travail collaboratif. Ainsi, Aubigny-sur-Nère a mis en place un espace de coworking intitulé Cowork'in Aubigny où sont comptabilisés par moins de 21 adhérents.

A terme, la diffusion de l'outil numérique pourra être un levier d'attractivité du territoire, en écho de son cadre de vie pour pallier à des besoins de santé, de formation, d'entrepreneuriat, administratifs, etc.

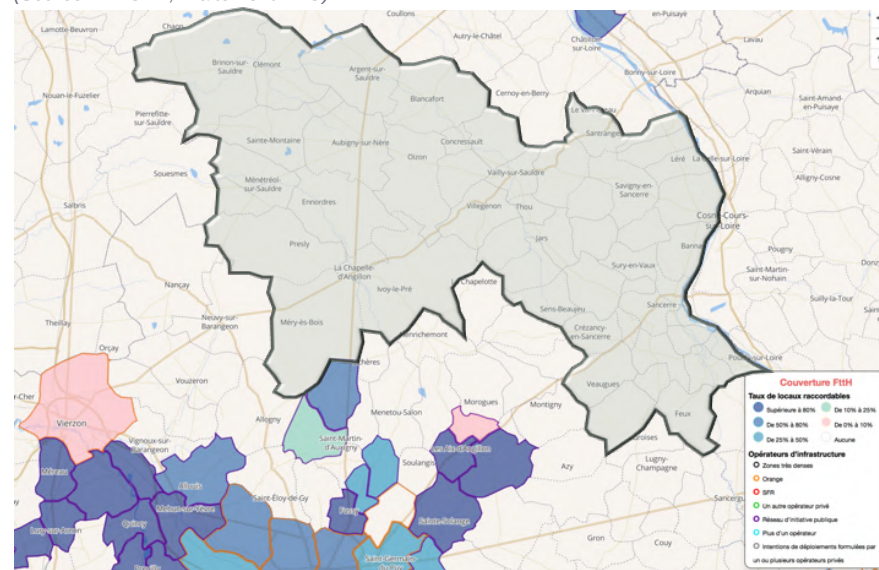
Surface couverte par la 4G

(Source : ARCEP, Traitement EAU)



Couverture en fibre optique

(Source : ARCEP, Traitement EAU)



LES MIGRATIONS PENDULAIRES

Des échanges nombreux avec l'extérieur

Près de 70 % des actifs (8 692) qui résident dans le périmètre du SCoT y travaillent. Parmi eux, 5 245 exercent une activité dans leur commune de résidence. Autrement dit, il existe un fort potentiel d'utilisateurs de modes actifs de déplacements (vélo et marche à pied).

Chacun des deux EPCI a un mode de fonctionnement très autonome, si bien qu'il existe peu de porosité entre eux. D'ailleurs, seulement 307 personnes sont concernées par ces flux intercommunautaires. Ces échanges ne représentent que 3,5 % des mobilités internes.

3 844 actifs quittent le territoire pour aller travailler lorsque 3 360 y viennent.

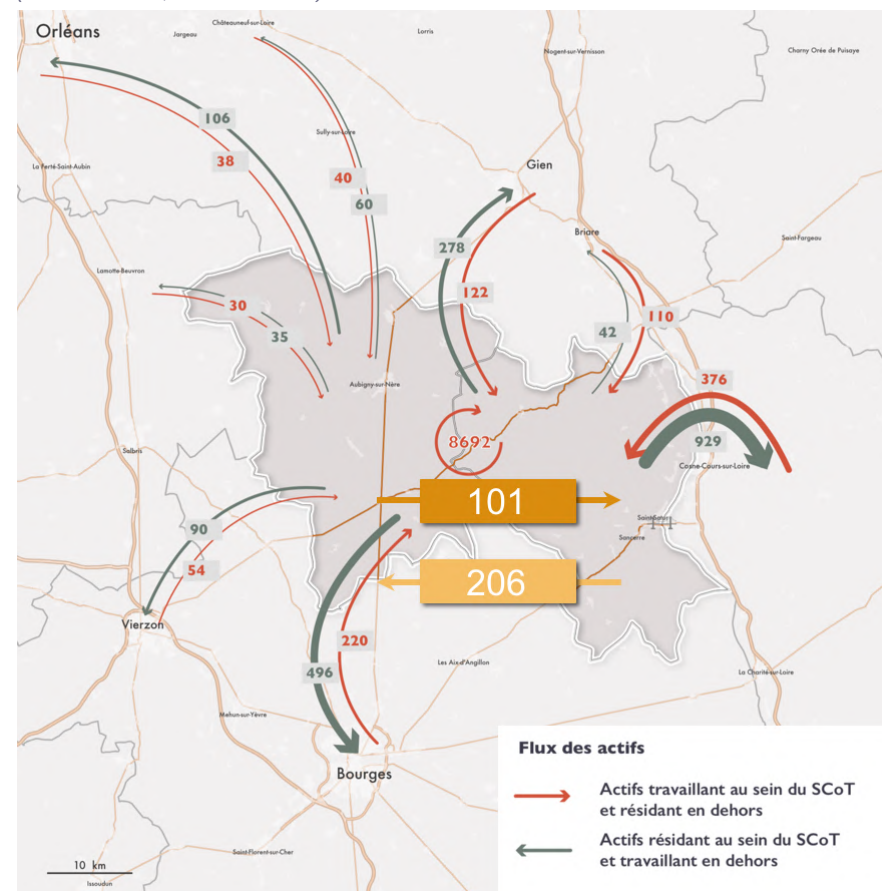
Actifs rentant et sortant du périmètre du SCoT en 2014

(Source : INSEE, Traitement EAU)

Territoire	Nombre d'actifs non résidant, travaillant dans le SCoT	Nombre d'actifs résidant, ne travaillant pas dans le SCoT	Différentiel arrivées-départs
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	1 125	1 455	-330
CC Sauldre et Sologne	2 234	2 388	-154
SCoT du Pays Sancerre Sologne	3 360	3 844	-484

Migrations domicile-travail en 2014

(Source : INSEE, Traitement EAU)



Déplacements - mobilités

Origine des actifs ne résidant pas dans le SCoT

(Source : INSEE, Traitement EAU)

	Origine des actifs ne résidant pas dans le SCoT	Part des personnes quittant le territoire
Centre-Val de Loire	2 251	67%
Cher	1 135	34%
Communes rurales du département 18	775	23%
Bourges	220	7%
Vierzon	54	2%
Loiret	957	28%
Communes rurales du département 45	474	14%
Gien	122	4%
Briare	110	3%
Châtillon-sur-Loire	90	3%
Poilly-lez-Gien	75	2%
Orléans	38	1%
Loir-et-Cher	108	3%
Salbris	38	1%
Communes rurales du département 41	30	1%
Lamotte-Beuvron	30	1%
Bourgogne-Franche-Comté	955	28%
Nièvre	937	28%
Communes rurales du département 58	492	15%
Cosne-Cours-sur-Loire	376	11%
La Charité-sur-Loire	40	1%
Île-de-France	56	2%
Paris	33	1%
Auvergne-Rhône-Alpes	44	1%
Total	3 360	100%

Destination des actifs ne travaillant pas dans le SCoT

(Source : INSEE, Traitement EAU)

	Destination des résidents travaillant hors du SCoT	Part des personnes quittant le territoire
Centre-Val de Loire	2 204	58%
Cher	1 077	28%
Bourges	496	13%
Communes rurales du département 18	437	11%
Vierzon	90	2%
Loiret	955	25%
Communes rurales du département 45	353	9%
Gien	278	7%
Orléans	106	3%
Sully-sur-Loire	81	2%
Montargis	47	1%
Briare	42	1%
Loir-et-Cher	128	3%
Communes rurales du département 41	46	1%
Lamotte-Beuvron	35	1%
Bourgogne-Franche-Comté	1 275	33%
Nièvre	1 251	33%
Cosne-Cours-sur-Loire	929	24%
Communes rurales du département 58	193	5%
La Charité-sur-Loire	60	2%
Nevers	55	1%
Île-de-France	220	6%
Paris	115	3%
Paris	195	5%
Hauts-de-Seine	32	1%
Auvergne-Rhône-Alpes	36	1%
Total	3 825	100%



Les flux internes montrent des espaces récepteurs qui traduisent des logiques de fonctionnement interne singulier à chacun des deux EPCI.

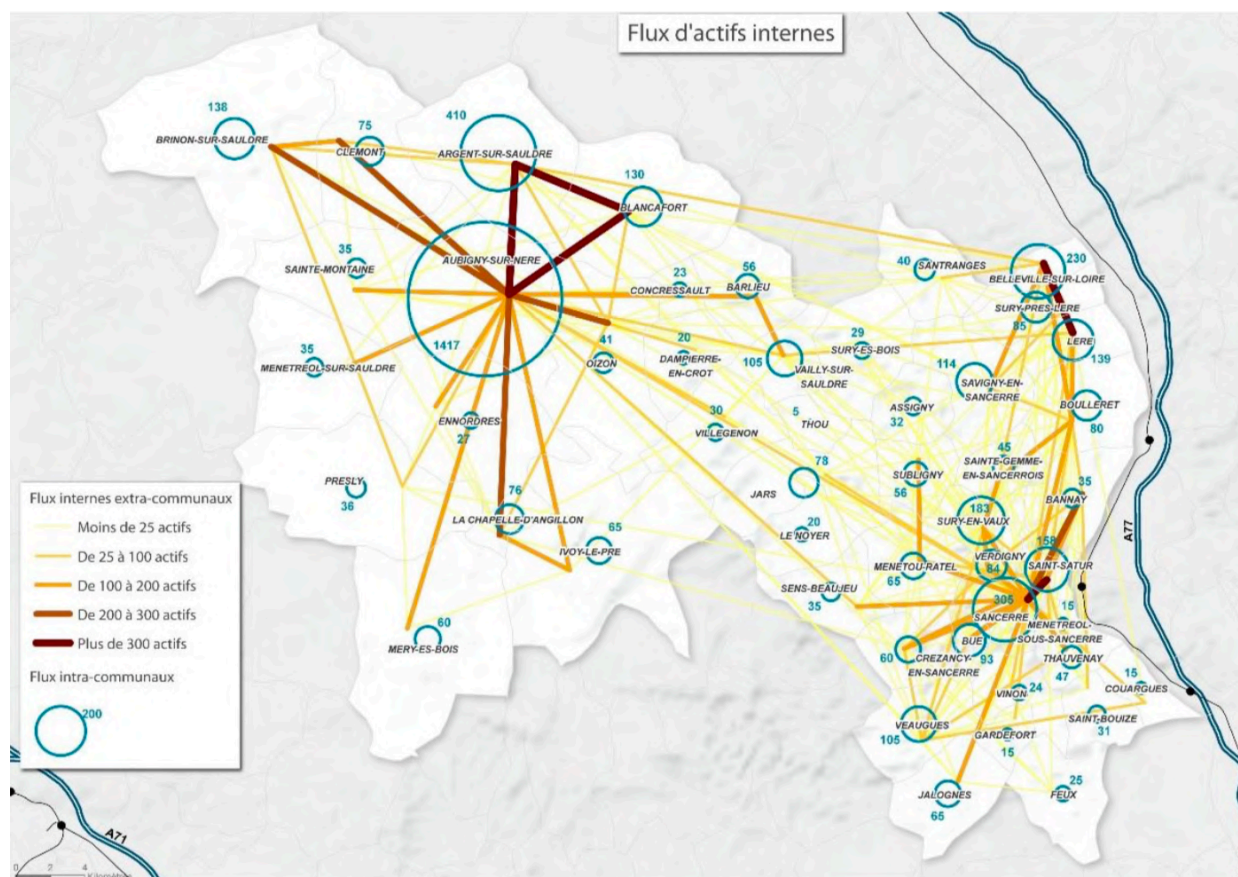
Ainsi, sur la CC Saultre et Sologne, une triangulation Aubigny-sur-Nère / Argent-sur-Saultre / Blancafort structurent les flux domicile-travail internes.

Toutefois l'épicentre des mouvements pendulaires à l'échelle de l'EPCI est localisé sur Aubigny-sur-Nère qui réceptionnent près de 20 % de ces flux.

Sur la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire, il existe bien un fonctionnement en étoile à partir de Sancerre / Saint-Satur, à l'instar d'Aubigny-sur-Nère, mais aussi un axe ligérien avec un pic de concentration des flux entre Léré et Belleville-sur-Loire.

Flux d'actifs internes aux EPCI

(Source : Élaboration d'un plan de mobilité sur le territoire du Pays Sancerre Sologne, Item)



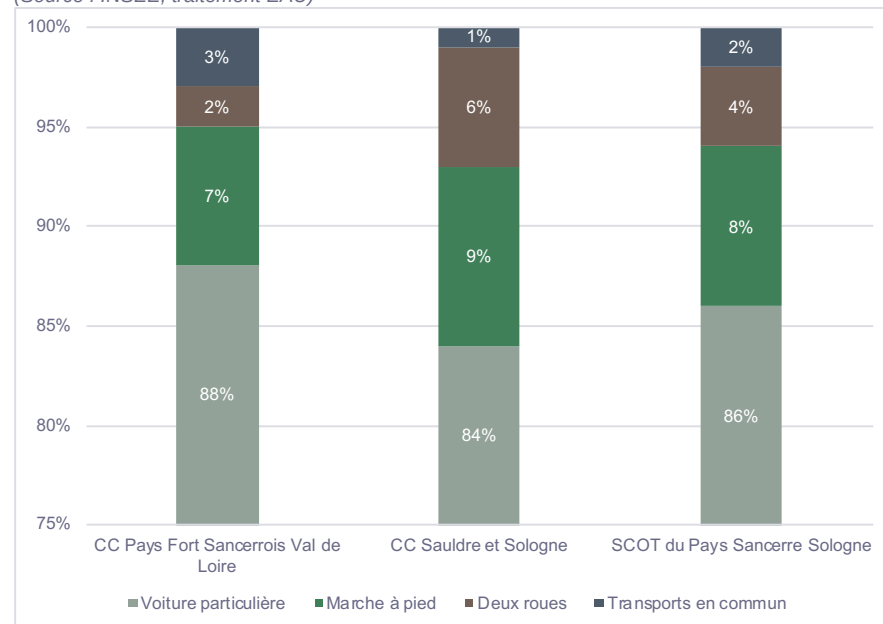
Déplacements - mobilités

A l'échelle du SCoT, près de 9 déplacements sur 10 des actifs sont effectués par voiture. 12 % des déplacements sont réalisés en mode actif : marché à pied ou vélo.

Les actifs qui vivent et travaillent dans leur commune privilégient la voiture 7 fois sur 10. Cependant, la part de la marche à pied grimpe à 22 %. Ainsi, il existe un réel potentiel pour développer l'usage des mobilités douces pour de courtes distances.

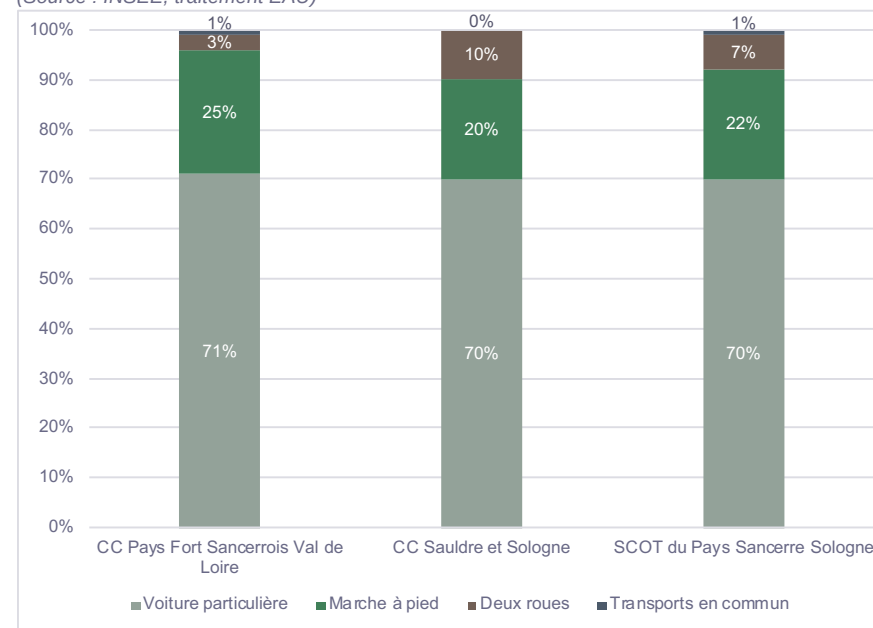
Part modale des actifs du territoire utilisée pour leur flux domicile-travail

(Source : INSEE, traitement EAU)



Part modale des actifs du territoire qui travaillent et résident dans leur commune utilisée pour leur flux domicile-travail

(Source : INSEE, traitement EAU)



- Gouvernance et plans d'actions -



► Contrat Régional de Solidarité Territoriale 2015-2021

Un axe C5 est consacré aux mobilités durables.

Un projet est amené à bénéficier du concours technique et financier régional :

- L'étude sur la mobilité à l'échelle du Pays. Elle aura pour mission de révéler les besoins et dispositifs existants en matière de mobilités, puis d'élaborer un plan d'actions favorables au développement de mobilités pour tous les types de personnes.

D'autres sortes de projets pourraient bénéficier du concours technique et financier régional :

- L'acquisition de véhicules électriques.
- Les initiatives locales pour des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.
- Le vélo utilitaire.

► Contrat de Ruralité Sancerre Sologne

Les mobilités locales et l'accessibilité du territoire font l'objet d'une série d'objectifs tels que :

- Agir pour la mobilité et le désenclavement du territoire.

Sont visés :

- o La réalisation d'un plan de mobilité rurale.
- o Le développement d'offres de mobilité partagées à vocation sociale.
- o Le déploiement du covoiturage.
- o L'émergence de mobilités alternatives
- Développer une couverture numérique.
Via cet objectif, il est recherché :
 - o La mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement numérique du Cher.
 - o Le développement de l'usage numérique en privilégiant certaines cibles comme l'économie, les services publics, la santé, la culture et l'enseignement.

Quelques opérations étaient alors pressenties :

- Une étude mobilité à l'échelle des 2 intercommunalités du SCoT du Pays Sancerre Sologne.
- La création d'une passerelle pour piétons au-dessus du Canal de la Sauldre.

► Agenda 21

Ce document met en lumière une orientation cadre : « Politique en faveur d'initiatives en matière de mobilité.

Deux axes de travail sont alors à mettre en œuvre :

- Axe 21 : Promouvoir des modes de déplacements alternatifs.

Certains projets sont appelés à être soutenu :

- o Engager un dialogue avec le Département pour faire évoluer l'offre de « ligne de marchés » et l'offre de transports interurbains.
- o Soutenir les démarches intercommunales ou intercommunautaires de mise en place d'offre de mobilité spécifiques.
- o Soutenir les initiatives de diversification des offres (covoiturage, démarche de « taxis solidaires », transports interentreprises...
- o Améliorer la lisibilité, la structuration, la promotion de l'offre actuelle (mise en place d'un guichet unique, création d'une bourse de la mobilité, création d'un guide de la mobilité, organisation d'atelier usagers...).

- Axe 22 : Renforcer la couverture numérique du Pays.

Certains projets sont appelés à être soutenu :

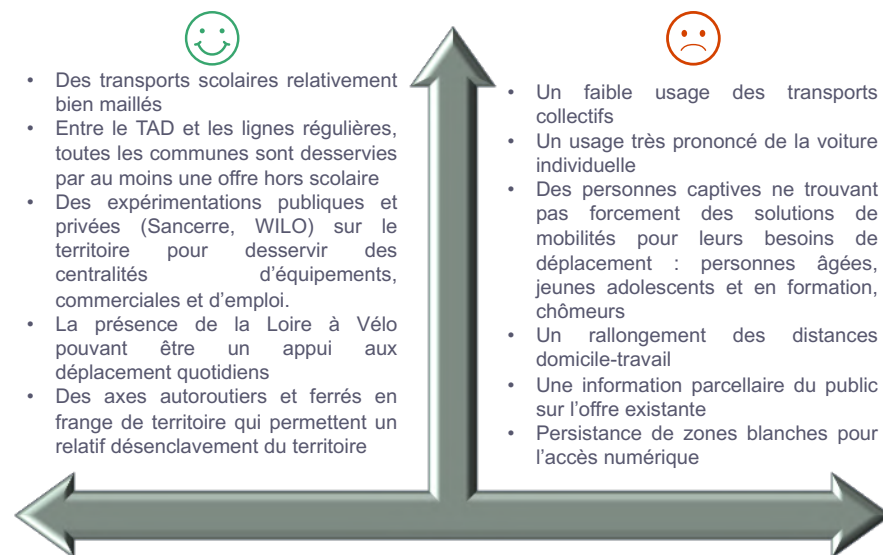
- o Prioriser des cibles en termes de couverture numérique.
- o Développer des espaces publics numériques.
- o Sensibiliser et former les publics à l'utilisation du numérique.



- Synthèse -



LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES



LES ENJEUX

- **Un enjeu de coopérations interrégionales.** Etant frontalier de la région Bourgogne-Franche-Comté et de la polarité de Cosne-Cours-sur-Loire, un nombre sensible de déplacements se fait en cette direction depuis le territoire. Or, la répartition des compétences ne traduit pas forcément des logiques de fonctionnalités vécues par les personnes. Ainsi, les besoins en termes de déplacements peuvent être perturbés par une organisation des mobilités peu optimales par faute de gouvernance opérante.
- **Un enjeu de desserte des principales zones d'emploi du territoire du SCoT.** Les grandes zones d'emploi : Aubigny-sur-Nère, Sancerre, Belleville-sur-Loire et Argent-sur-Saône, notamment sont desservies de manière peu efficace par les transports collectifs. Dès lors la voiture à usage individuelle est

privilégiée pour y accéder. Des solutions favorables au transport collectif et collaboratif sont à imaginer, en partenariat, entre autres, avec les principaux employeurs locaux.

- **Un enjeu de connexion entre les deux intercommunalités.** La porosité entre les deux EPCI du SCoT du Pays Sancerre Sologne existe mais pourraient être plus conséquente si des solutions de mobilités étaient plus opérantes. Par ailleurs, elles apporteraient au Pays Fort, espace d'interstice entre les parties Est et Ouest du Pays, un levier intéressant pour son développement.

Les relations entre les espaces de vie de plus ou moins grand degré de rayonnement sont à structurer au travers d'une armature territoriale cohérente, donnant à voir des pôles de rabattement suffisamment forts pour mieux organiser les déplacements entre autres.

- **Un enjeu de déploiement des mobilités alternatives.** Que ce soit les boucles cyclables à vocation touristique, les espaces de covoiturage, la présence de navette...il existe des solutions alternatives à la voiture individuelle sur des distances plus ou moins courtes et adaptées aux besoins. Leur présence sur le territoire est essentielle dans le cadre d'une politique globale d'attractivité.
- **Un enjeu de communication sur les offres disponibles.** Certaines offres, comme le TAD par exemple, sont présentes mais méconnues. Aussi, la diffusion de l'information est une action à soutenir.

La concurrence territoriale s'exerce à tous niveaux. La présence ou l'absence de solutions de mobilités peut occasionner une perte ou un gain d'attractivité. Les espaces ruraux sont également confrontés à ce fait. Allant dans ce sens, la prise en compte des nouveaux comportements des personnes : recherche de proximité, réduction des temps de transports, etc., et celle des enjeux environnementaux : qualité de l'air, sont indexées à la question de mobilité et d'attractivité.

Cela demande aux acteurs territoriaux de chercher collectivement des solutions optimales compte tenu des enjeux de coopérations à plusieurs échelles et financiers.



CAHIER I



Paysage

SOMMAIRE

OBSERVATOIRE	3
LES MOTIFS PAYSAGERS	4
LE PATRIMOINE PAYSAGER	28
LE PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE	35
LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	38
LES SCENES PAYSAGERES	39
LE PATRIMOINE BATI.....	44
LES PARCS D'ACTIVITES	65
ZOOM SUR LES ENTREES DU TERRITOIRE	73
SYNTHESE	77
LA PALETTE PAYSAGERE	78
LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES.....	79
LES ENJEUX	80



- OBSERVATOIRE -



LES MOTIFS PAYSAGERS

► L'assise paysagère

Le cours de la Loire partage la Région Centre en deux entités sédimentaires : au nord une série de reliefs tabulaires peu différenciés se déploie jusqu'aux confins du Massif Armoricain et au sud un système régulier de cuestas, bien visibles en Berry vient s'adosser au Massif Central. Le relèvement des couches sédimentaires dans le Cher fait apparaître toute la série des terrains du secondaire et du tertiaire, appuyés sur les premiers contreforts primaires qui constituent les terrains de l'extrême sud du département (région de la Marche, qui se prolonge dans l'Allier).

La carte géologique montre clairement le relèvement des couches aux abords du Massif Central et la recomposition par les failles ligériennes. Les affleurements s'évasent progressivement du sud au nord et montrent la succession des différents étages du Secondaire : Jurassique entre le sud du département et le Sancerrois puis Crétacé entre Pays Fort et Sologne.

Les dépôts argileux et sableux du Tertiaire portent les paysages de Sologne qui se prolongent largement dans le Loiret. La morphologie est soulignée par les failles d'orientation nord-sud qui soulignent les lignes de structure et ont constitué l'effondrement au pied duquel coule la Loire.

Les cuestas et le système de failles : exemple du Sancerrois

(Source : Atlas des paysages du Cher)



Relief et géologie

(source : BRGM, Traitement EAU)



Les principales rivières qui arrosent le territoire suivent la ligne de plus grande pente des terrains secondaires pour rejoindre le Cher, qui poursuit son cours au pied de la cuesta du Crétacé puis suit un cours parallèle à la Loir. La Sauldre qui, draine les eaux solognotes, ne rejoint le Cher qu'à l'extérieur du département. Seule la frange orientale située à l'aval des grandes failles voit ses eaux conduites directement la Loire, par de petits ruisseaux perpendiculaires au versant de rive gauche au Nord de Sancerre.

Le territoire présente au regard des enjeux écologiques, un visage contrasté entre des milieux ouverts monovalents, et des milieux plus ou moins fermés qui se distinguent par l'imbrication de biotopes diversifiés et une grande richesse floristique et faunistique.

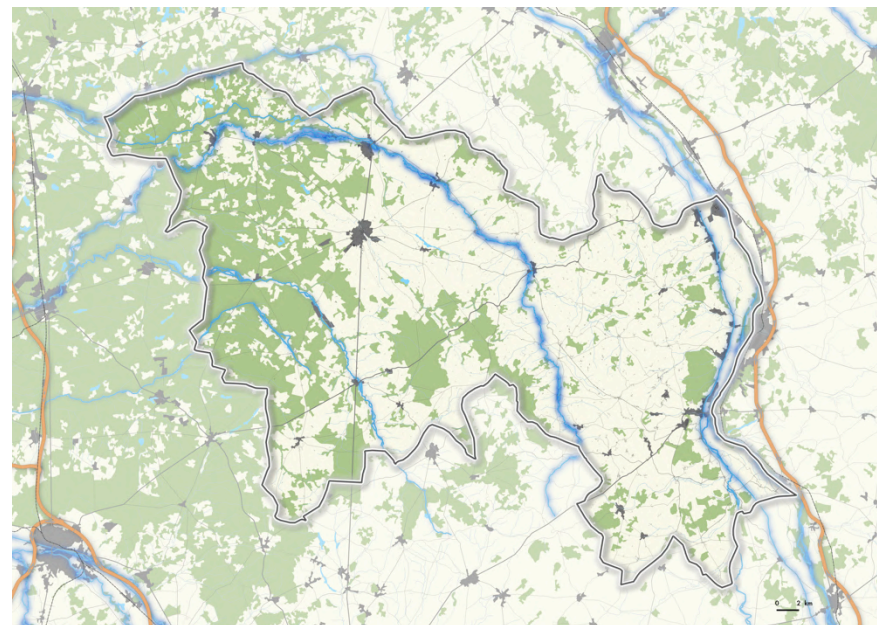
Ces milieux correspondent soit à des secteurs à fort couvert boisé (zones forestières, landes et bocages denses), soit à des zones humides (vallées et étangs) ; la combinaison de ces milieux entre eux est également fort riche de sa capacité à offrir sur de vastes superficies des continuités, en particulier pour la faune terrestre et l'avifaune.

Le territoire se décompose en deux régions agricoles : le Pays Fort et la Sologne qui sont des régions forestières et agricoles où l'on retrouve :

- un maillage bocager plus ou moins dense de haies et de chemins creux qui ceinture des parcelles en prairies de fauche ou en pâture
- des vignes qui composent des paysages fortement typés, structurés par les lignes de plantations, souvent mis en valeur par des situations exposées sur un relief marqué qui leur offre une disposition favorable.

Ecologie, milieux aquatiques structurant et agriculture

(source : BD Topo, Traitement EAU)



Le paysage d'inscription en 12 ensembles paysagers

Les paysages forestiers

- Sancerrois boisé
- Sologne des clairières
- Sologne des forêts

Les paysages de bocage

- Bocage reliquaire du Pays Fort

Les paysages de relief

- Cœurs du Pays Fort
- Versants de la Loire et de l'Allier
- Devers du Pays Fort

Les paysages de vallée

- Vallée de la Loire

Les paysages de plaine

- La plaine ondulée

Les paysages de vignes et de vergers :

- Sancerre

Les paysages de bocages boisés :

- Marges solognotes

Les paysages forestiers humides

- Bassin de la Sauldre

Les paysages mixtes de plaines et de bois :

- Piémont du Pays Fort : la plaine boisée
- La plaine ponctuée qui s'incline vers la Loire

Paysages de plaine et bocage mêlés

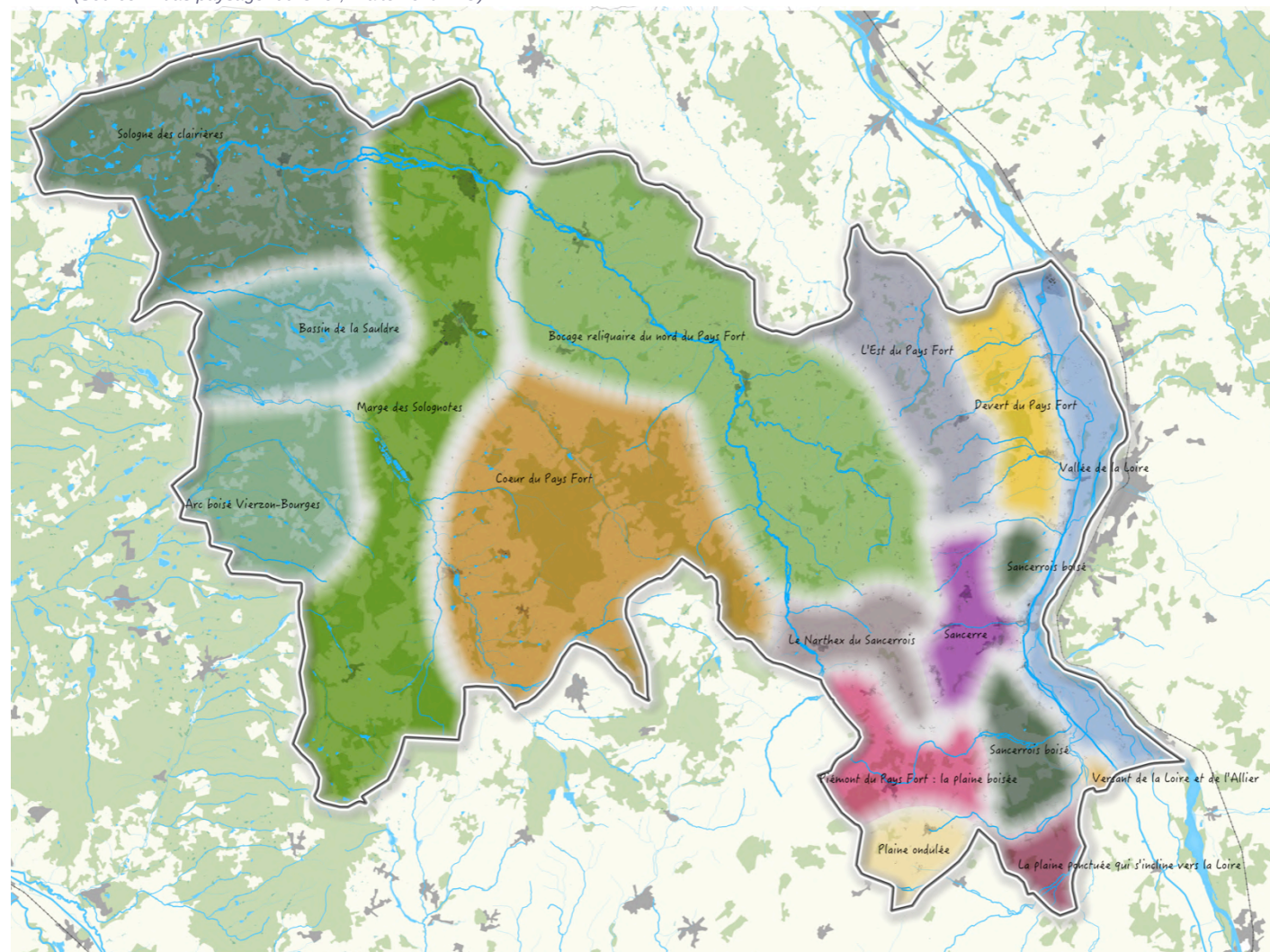
- L'Est du Pays Fort

Les paysages de contraste plaine relief

- Le narthex du Sancerrois

Ensembles paysagers

(Source : Atlas paysager du Cher, Traitement EAU)



Les paysages forestiers

- Sancerrois boisé

De part et d'autre de la colline de Sancerre, deux buttes boisées s'élèvent à plus de deux cents mètres au-dessus du niveau du Val de Loire. La silhouette des trois buttes vues depuis la rive droite est la "signature" des paysages sancerrois, elle marque l'entrée dans les paysages de relief du Pays Fort dont la première séquence est marquée par le site et le vignoble de Sancerre.

Ces buttes boisées fondent l'horizon oriental de toute la partie nord de la Champagne berrichonne ainsi que celui du vignoble Sancerrois : elles écrivent la limite des paysages du Cher et l'isolent d'un contact direct avec le Val de Loire et la Nièvre. Vues de l'extérieur, elles sont un symbole fort des paysages du département.

- Sologne des clairières

Autour du cours aval de la Grande Sauldre, un paysage fait d'une succession de bois et de parcelles agricoles en clairières présente la Sologne dans toute sa diversité. Les couleurs de la flore silicicole éclatent en toutes saisons et composent une belle harmonie avec un bâti que réchauffent tuiles et briques. C'est un paysage relativement stable qui néanmoins souffre d'un mal typiquement solognot, l'excessive privatisation du territoire.

- Sologne des forêts

Séparée du massif forestier de Vierzon par la vallée du Barangeon, la Sologne des forêts s'en distingue par le morcellement de sa propriété forestière et l'étroite imbrication entre les formations végétales qui la composent. C'est un paysage fermé, qui s'apparente aux séquences purement forestières de la Sologne des clairières, avec cependant une diversité moindre et un couvert forestier qui tend vers la pinède pure.

Enjeux par unité paysagère

(source : Atlas paysager du Cher)

Sancerrois boisé

Sologne des clairières

Sologne des forêts

- Maintenir la diversité du couvert forestier des pentes les plus en vue par une gestion sylvicole qui maintienne la richesse des lisières
- Simplification du paysage viticole
- Etudier finalement tant au niveau de l'implantation que de l'adaptation au sol les implantations de bâtiments agricoles
- Concilier paysages exceptionnels à une pratique sereine de l'espace naturel tout en maintenant le potentiel économique représenté par les amateurs de loisirs cynégétiques
- Conserver la diversité du couvert forestier et son aspect aéré
- Progression des enrésinements



Paysages forestiers du territoire du SCoT

(source : Atlas paysager du Cher, Google, Traitement EAU)

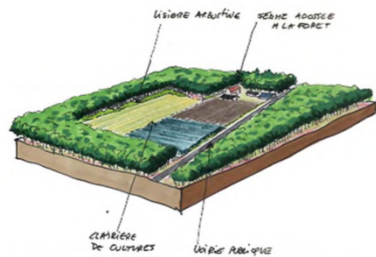
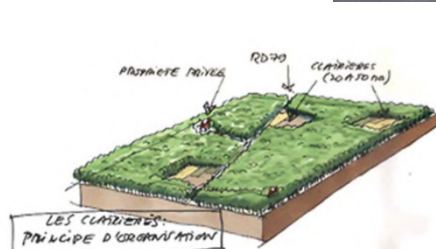
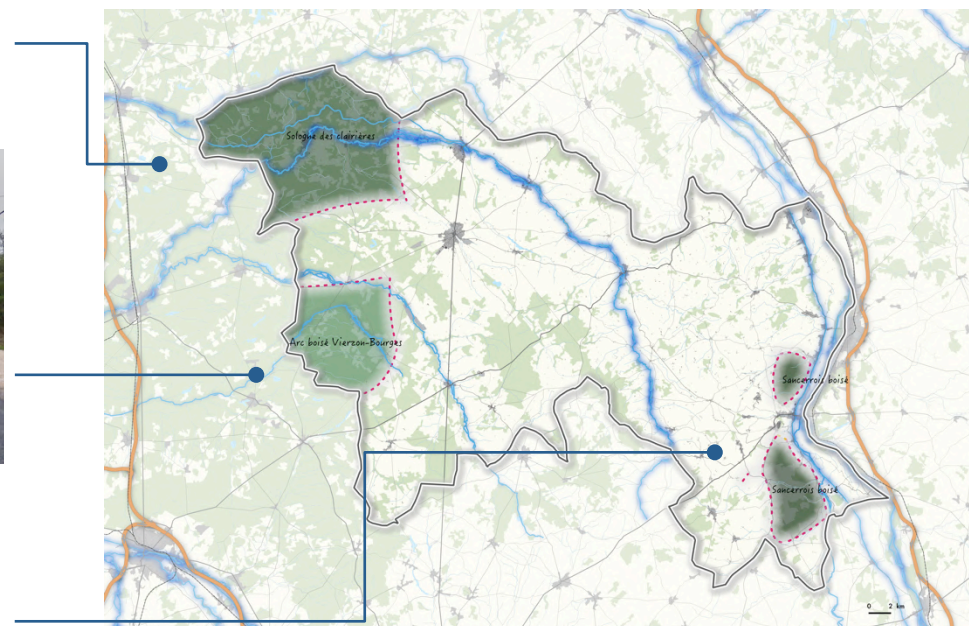
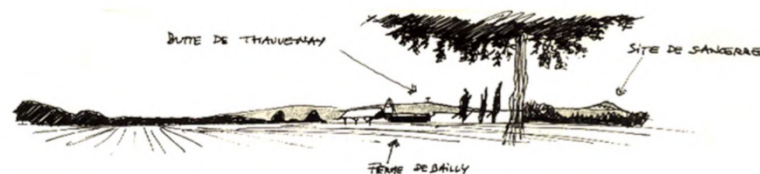
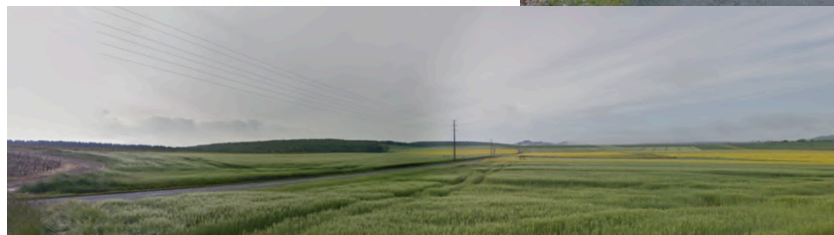


Schéma de structure des clairières cultivées



Quelques clairières enchâssées dans le couvert boisé



Les paysages de bocage

- Bocage reliquaire du Pays Fort

C'est sur les marnes, sables et argiles du Crétacé que se sont développés les paysages du Pays Fort.

L'activité herbagère, aujourd'hui en recul, a suscité la constitution d'un paysage de bocage dont l'habitat est disséminé dans la trame des haies.

La partie nord du Pays Fort, entre Sologne et Val de Loire, déploie ses paysages bocagers marqués par d'importants signes de régression.

Le relief s'aplanit vers l'aval et le plateau de la Sologne voisine, et s'amplifie progressivement vers le sud-ouest en une lente transition vers le Pays Fort et le Sancerrois.

Ces paysages se limitent au sud-ouest sur les reliefs plus vigoureux du cœur du Pays fort, à l'est de façon graduelle par une ouverture de plus en plus forte qui perd peu à peu toute référence bocagère et au nord- est sur la succession de lisières des massifs boisés qui en Loiret séparent Pays Fort et Sologne du Val de Loire.

La trame verte est essentiellement constituée par des haies et de petits boqueteaux épars, à l'exception de la limite nord, où les terrains sableux qui prolongent la Sologne dans le Loiret voisin sont occupés par des bois de surface significative.

On observe essentiellement des bosquets de petite taille, composés de chênes pubescents, d'érables champêtres et de robiniers. La trame des haies est encore bien présente et offre l'image d'un paysage aux vues courtes, structuré par des rideaux successifs. L'image traditionnelle du bocage, paysage cloisonné et succession d'enclos fait ici place à un paysage de lignes boisées, comme si les enclos avaient perdu une dimension. Les haies semblent fréquemment accompagner et souligner les lignes de force du relief, dont elles mettent en évidence les courbes de niveau, en dessinant un paysage en mosaïque ouverte.

La principale composante de ce territoire qui évolue radicalement est l'agriculture avec la progression sensible de la culture du maïs au détriment du pâturage. Le paysage va poursuivre l'évolution amorcée au cours des dernières décennies qui a vu reculer la trame des haies ; il

existe un mouvement d'ouverture paysages de simplifications paysagères, et de fermeture des fonds de vallées.

Enjeux par unité paysagère

(source : Atlas paysager du Cher)

Bocage reliquaire du Pays Fort

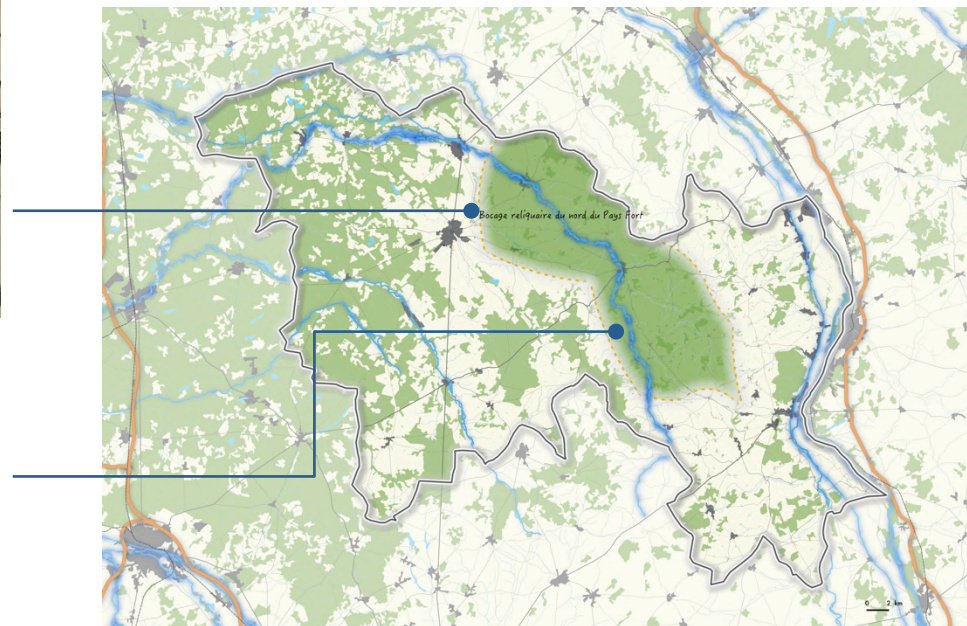
- Dynamique de simplification des scènes paysagères
- Figures fragiles (lignes des haies, arbres ou groupes d'arbres isolés, petits boqueteaux, géométrie du parcellaire qui se dessine sur les pentes) que contredit l'extension du labour - qui tend à agrandir la maille parcellaire- et à multiplier les suppressions de haies et surtout les non- remplacements.
- Maintien d'une activité herbagère extensive
- Maintien d'espaces ouverts en fond de vallée
- Préserver l'aspect qualitatif du construit désormais mis à nu



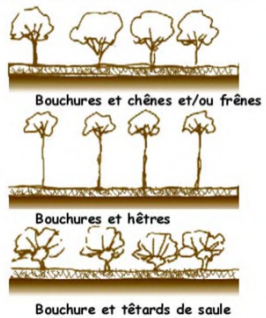
Paysage

Paysages de bocage du territoire du SCoT

(source : Atlas paysager du Cher, Google, Traitement EAU)



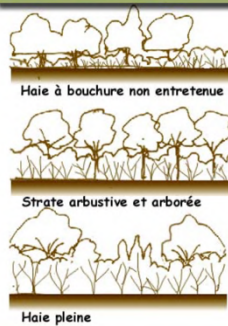
LES HAIES "FILTRES"



LES HAIES BASSES



LES HAIES OPAQUES



Les paysages de plaine

- La plaine ondulée

Ce relief de graduelle transition est localisé en pointe Sud du territoire. Il se pare d'une mosaïque de cultures qui ensere dans les replis de ses thalwegs aux courbes molles quelques modestes traces bocagères achevant de la qualifier comme une sorte de sas entre la plaine à blé et le val de Loire.

Le principal déterminant du paysage est la marqueterie des cultures avec ses grandes parcelles qui mettent en scène les textures changeantes avec les saisons.

Les lisières des petits bois de chênes, quelques groupes d'arbres isolés (noyers, poiriers, chênes et frênes) rythment régulièrement l'étendue des cultures.



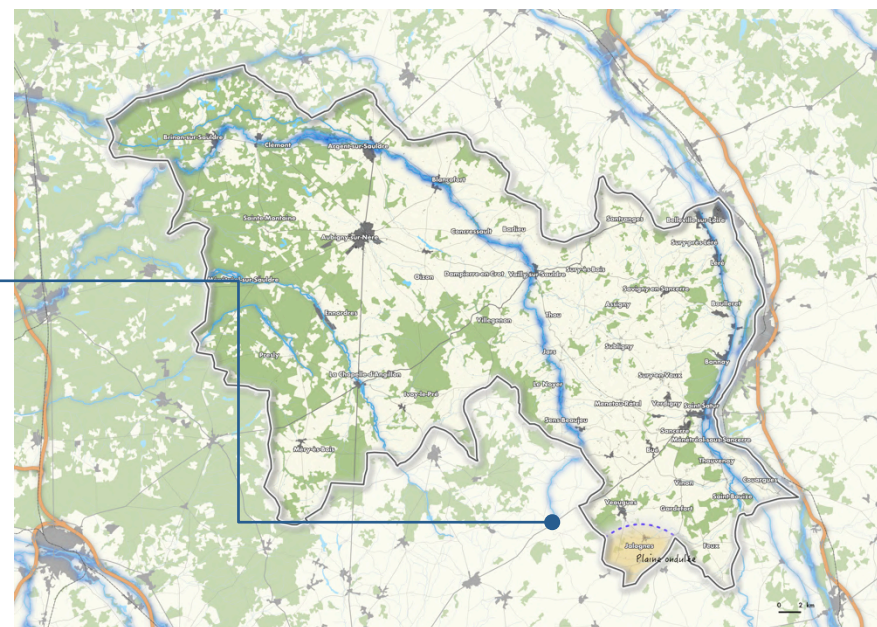
La plaine Ondulée et les hauts du Pays Fort

Enjeux par unité paysagère

(source : Atlas paysager du Cher)

La plaine ondulée

- Protéger les silhouettes et donner une structure à la plaine
- Généraliser le principe de reconstitution des écrins, à partir des essences indigènes (flore de la chênaie pubescente sur les sols secs et de la chênaie-frênaie sur les fonds humides)
- Recomposer des plantations d'alignement ou de fruitiers isolés (noyers, poiriers), sur des axes bien choisis pour accompagner la traversée de la plaine et augmenter la lisibilité des parcours.



Les paysages de relief

- Cœurs du Pays Fort

Le revers de la cuesta du Pays Fort est profondément disséqué par un réseau hydrographique inféodé au bassin de la Sauldre. Ce système qui s'écoule vers le nord est issu de l'effondrement des terrains de la Sologne qui a provoqué de profonds creusements des couches calcaires déterminant le relief complexe et vigoureux du Pays Fort. Trois rivières d'orientation sud-est/nord-ouest qui prennent leur source à l'amont de l'escarpement fondent la structure principale de la topographie : la Grande Sauldre constitue la limite orientale de l'unité, la Nère chemine en son centre et la Petite Sauldre coule sur sa marge occidentale.

Les lignes de crêtes laissées par l'érosion sont constituées par des calcaires et des grès surmontés de sables et d'argiles, qui ont produit des sols propices à la sylviculture tandis que les versants et les fonds de vallons se sont orientés vers l'herbage, dans un système bocager encore bien présent.

La clairière d'Henrichemont constitue un exemple paysager remarquable

- Versants de la Loire et de l'Allier

Il s'agit d'un paysage d'interface, boisé et agricole, qu'émaillent fermes et manoirs. Essentiellement perçu depuis le fond de vallée et la rive droite, isolé des paysages de l'ouest par le manteau forestier du plateau, il ne se laisse percer qu'en deux points, les débouchés de l'Aubois et de la Vauvise sur le Val de Loire.

- Devers du Pays Fort

Le versant s'élargit en un plateau creusé de vallons profonds qui se termine au droit de la vallée de la Loire en un coteau vigoureux. En arrière du coteau le paysage est une mosaïque de bois, de pâtures et de cultures qui fait transition entre la vallée et le Pays Fort. Il s'agit d'un paysage en mosaïque, qui fait alterner des bois et boqueteaux et des parcelles ouvertes, à peu près dépourvues de haies qui sont occupées majoritairement par des prairies auxquelles se mêlent des cultures. Les courbes du relief, soulignées par le contraste entre les boisements et les parcelles ouvertes, le jeu des couleurs entre labours et prairies composent un territoire d'une belle harmonie.

Cœurs du Pays Fort

Versants de la Loire et de l'Allier

Devers du Pays Fort

- Maintenir les qualités de l'espace naturel (fermeture des milieux humides, développement des résineux)
- Maîtriser l'extension des labours : développement de la culture sur les terres les moins pentues et disparition des haies (perte de la complexité du bocage)
- Bâti : s'insérer dans la cohérence initiale : préservation des silhouettes en écrin dans la trame boisée, respect de certaines règles d'adaptation au terrain et d'implantation
- Examiner avec soin tout projet de construction de bâtiment, notamment agricole susceptible de s'implanter en sommet ou à flanc de coteau. Maintenir les espaces ouverts, pour ce qui concerne les petites parcelles qui tendent à s'enfricher.
- Maîtriser l'extension des cultures
- Maîtriser l'enfrichement des prairies et milieux ouverts



Les paysages de vallée

- Vallée de la Loire

Les traversées de la Loire sont à l'origine de la fondation des villes de la rive gauche, dans la Nièvre (Nevers, La Charité-sur-Loire, Cosne-sur Loire), tandis que le fleuve générerait plutôt le développement d'activités dans le Cher. Le canal latéral qui accompagne la Loire dans toute sa traversée du département en fut marqué à partir du dix-neuvième siècle. La Loire n'est plus navigable, mais sa vallée a su lui conserver un rôle d'axe majeur de communications.

Le val sancerrois correspond à un vaste méandre qui incurve sa convexité vers l'ouest et passe au pied du grand escarpement de failles qui marque puissamment l'entrée dans la zone viticole. Ici le coteau de rive gauche est abrupt tandis que la rive droite prend la forme d'une croupe qui tourne vers le Cher ses flancs recouverts par le vignoble de Pouilly-sur-Loire. Ainsi l'une des plus belles séquences de l'insertion de la Loire entre Cher et Nièvre est-elle disposée de manière à se donner en spectacle : le système collinaire de l'oppidum de Sancerre encadré par ses deux buttes coiffées de bois est une silhouette dont profite toute la partie de Nièvre comprise entre Pouilly et Cosne.

Au droit de Sancerre, le lit majeur se rétrécit et la Loire se rapproche du canal ne laissant plus qu'une étroite bande de terrain qu'occupe le hameau de Saint Thibault en Saint Satur. L'urbanisation avec Ménétréol, Sancerre et Saint Satur marque ce tronçon de vallée. Le canal s'accompagne au pont de Saint Thibault d'une zone d'activité qui fait de Saint Satur le port céréalier de la Champagne Berrichonne. Malgré la monumentalité des silos, ils ne sont pas vus depuis le belvédère de Sancerre, car ils sont effacés par la perspective du coteau.

La séquence paysagère au Nord est marquée par la présence de la centrale électronucléaire de Belleville, dont les tours de refroidissement culminent à 110 mètres au-dessus du terrain naturel. Hors d'échelle et surmontée par un panache de vapeur qui se voit souvent de fort loin, cette usine marque fortement le paysage.

Enjeux par unité paysagère

(source : Atlas paysager du Cher)

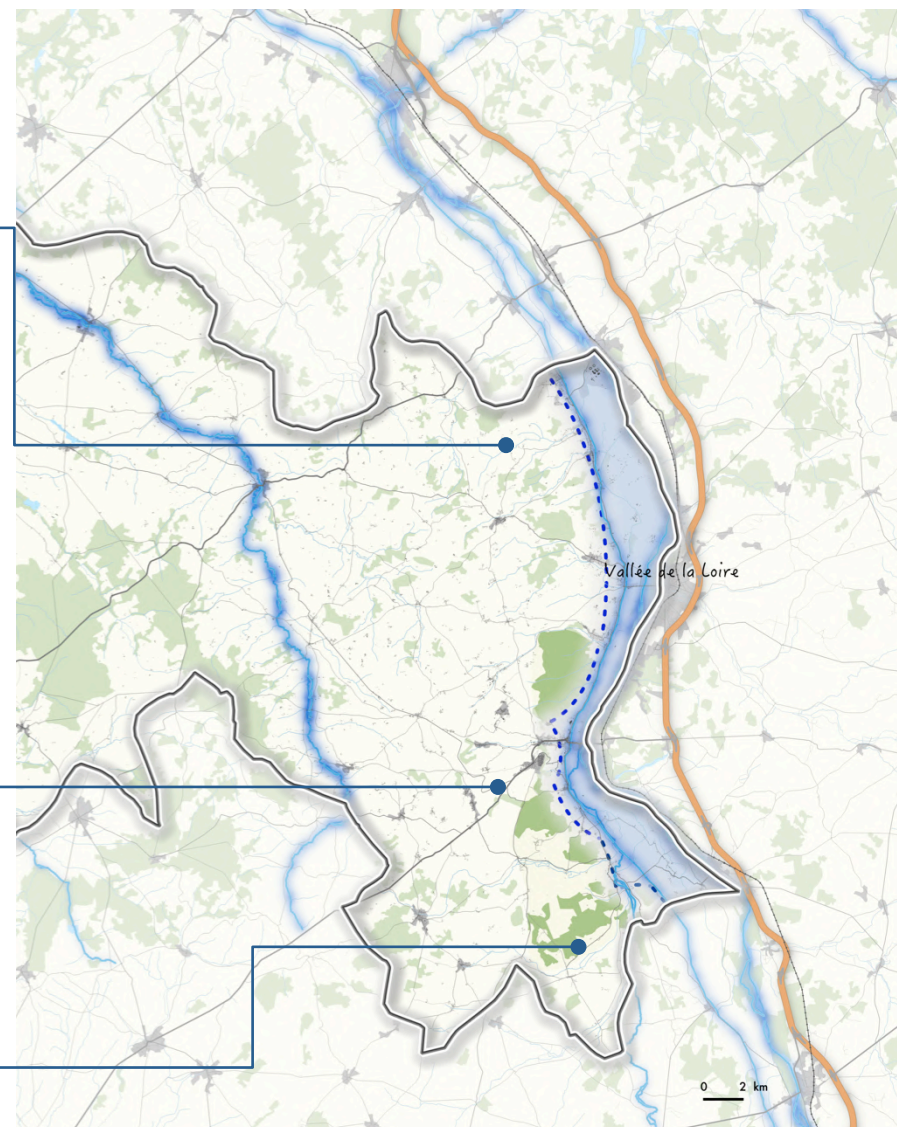
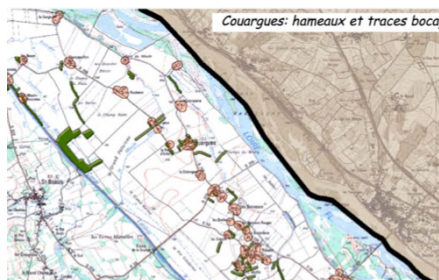
Vallée de la Loire

- Préserver le milieu naturel
- Simplification du paysage : régression des verdiaux, diminution de la complexité de la scène, progression d'une pelouse d'herbus, univoque et banale.
- Conserver et restaurer la diversité des scènes paysagères
- Mieux accompagner les zones d'activité, gérer la qualité du construit
- Poursuivre l'effort d'aménagement du canal pour la plaisance. Mettre l'accent sur l'accueil rural en bord de Loire



Paysages de vallées du territoire du SCoT

(source : Atlas paysager du Cher, Google, Traitement EAU)



Les paysages de vignes et de vergers

- Sancerre

Le paysage du Sancerrois se caractérise par son ampleur, son échelle et son rapport avec les paysages ligériens. La vigne omniprésente semble partout se dérouler sur les plis du relief. La terre Sancerroise ressemble à un tissu, serge beige et grise imprimée de fines rayures en hiver, elle devient vert amande au printemps lorsque ses raies s'estompent puis elle se transforme avec la pleine végétation des ceps en un velours vert émeraude qui se parera d'ors et de cuivres pendant une courte période automnale.

C'est un paysage paradoxal car une unité apparente cache une grande diversité. Si la vigne et le rapport à la colline coiffée par la citadelle et à la Loire sont omniprésents, nombreuses sont les nuances : le Sancerrois est une succession de lieux, d'ambiances, de formes extrêmement diverses que réunit un relief puissant et une commune ouverture vers la Loire. Richesse et diversité dans une ampleur commune.

Le rapport de symétrie entre le village et le paysage est la clé du Sancerrois : le village est à la fois acteur et metteur en scène du paysage.

S'il est un paysage d'exception, le Sancerrois n'en est pas moins soumis à des pressions qui peuvent mettre en danger son image. La modernisation des pratiques des viticulteurs a profondément modifié le paysage : les conditions écologiques et le visage du Sancerrois viticole a radicalement changé en moins de trente années. La présence sur le site de figures reliques de la situation passée comme la vallée de Chavignol, véritable "fossile paysager" permet heureusement de prendre la mesure du risque.

Enjeux par unité paysagère

(source : Atlas paysager du Cher)

Sancerre

- Evolution des pratiques culturelles : diminution des cultures en damiers
- Evolution du bâti d'exploitation: disparitions des cabanes de vigneron en pierre, bâtiments nouveaux sans cohérence paysagère
- Intégrer une charte paysagère dans les aménagements



Les paysages de bocages boisés

- Marges solognotes

La Sologne et le Pays Fort sont reliés par ces marges qui expriment le passage entre les deux territoires contrastés : du bocage à la forêt, de l'herbage vers les pins sylvestres et les chênes sur fond de bruyère. Traversé sur son axe par l'ancienne route royale de Bourges à Gien désormais RD 940, c'est aussi un lieu de transit nord-sud et d'installation humaine avec notamment les deux petites cités d'Argent-sur-Sauldre et d'Aubigny-sur-Nère.

La trame des haies n'est présente qu'en quelques endroits (à l'est d'Aubigny-sur-Nère et au nord d'Argent-sur-Sauldre) et l'ensemble de l'unité semble gouvernée par ces ambiances qui évoquent plus qu'elles ne les montrent des figures bocagères. L'unité est caractérisée par la présence de "lambeaux de Pays Fort" (les deux îlots précités) au sein d'une "organisation solognote".

Cette bande de terrains nord-sud qui constitue les marges solognotes est arrosée par les trois principales rivières qui prennent leur source dans le Pays Fort pour composer le bassin de la Sauldre, soit du sud au nord la Petite Sauldre, la Nère et la Grande Sauldre.

Les trois vallées organisent le territoire et créent le principal élément de relief en constituant des sortes de plis creux que soulignent les ripisylves des rivières de leur ruban de verdure grisée par les saules.

Enjeux par unité paysagère

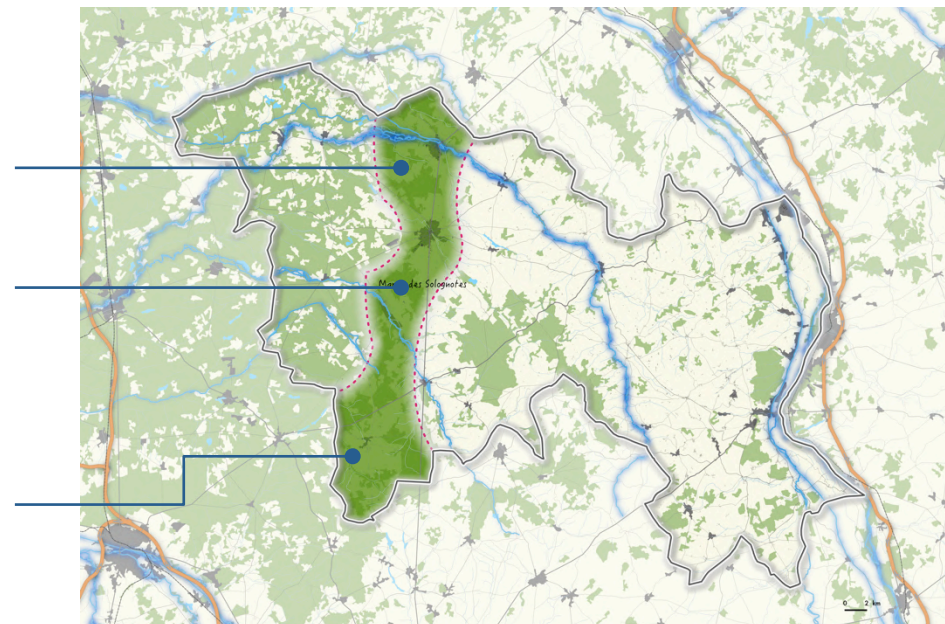
(source : Atlas paysager du Cher)

Les marges solognotes

- Préservation des îlots bocagers qui sont des figures bien fragiles et donnent de nombreux signes de régression : enfrichements, abandon d'entretien, sénescence des strates arborées des haies, abandon de la taille des bouchures
- Sur l'espace rural on peut constater que lorsque le relief s'amplifie aux abords des vallées en particulier, la trame lâche du pseudo bocage ne joue plus le même rôle d'absorption des volumes bâtis que l'on observe dans les parties planes, ce qui implique une exigence de qualité dans les implantations de nouveaux bâtiments.
- Positionner la limite de l'urbanisation et la manière de l'écrire dans le paysage
- Apporter un soin tout particulier aux scènes traversées par la RD 940

Paysages de bocages boisés du territoire du SCoT

(source : Atlas paysager du Cher, Google, Traitement EAU)



Les paysages forestiers humides

- **Bassin de la Sauldre**

Ce territoire se définit comme une forêt humide qui jouxte le Loir-et-Cher. Elle correspond à la tête du bassin versant de la Sauldre.

Les rivières et ruisseaux qui constituent le bassin de la Sauldre prennent tous leur source dans les hauteurs du Pays Fort. Les ruisseaux coulent dans un espace forestier dont le taux de boisement est supérieur à 80 %, ce sont des cours d'eau dissimulés dans le couvert boisé, qu'on ne découvre qu'aux points de franchissement. Le chevelu hydrographique s'accompagne d'une myriade d'étangs artificiels, aménagés pour la pêche, de petites mares naturelles et de zones humides qui témoignent du passé palustre de ces terrains.

Les clairières sont des clos plus ou moins vastes, cernés par la ceinture forestière, occupées par la polyculture élevage. Ce sont les mêmes figures que celles qui sont observées dans la "Sologne des clairières" avec des fermes blotties le long des lisières afin de laisser tout l'espace disponible pour l'exploitation.

La structure foncière de la partie orientale propose une maille suffisamment large pour que les exploitations puissent demeurer viables. En revanche, dans la partie centrale et à l'ouest, les petites clairières incluses dans le manteau forestier, jadis pâturées, tendent à s'enfricher.

Enjeux par unité paysagère

(source : Atlas paysager du Cher)

Bassin de la Sauldre

- Assurer la pérennité des petites clairières qui constituent les uniques respirations (abandon des prairies humides). Intégrer une réflexion sur leurs usages (cultures à gibier, entretien pour en faire des lieux de gagnage, etc.).
- Offrir des possibilités nouvelles de fréquentation (promenades, randonnées, sorties mycologiques, etc...) ("décloisonner" / "déclôturer")



Paysages forestiers humides du territoire du SCoT

(source : Atlas paysager du Cher, Google, Traitement EAU)



Paysages mixtes de plaines et de bois

- Le piémont du Pays Fort

Le sud du territoire compose la phase ultime de la transition entre les deux paysages majeurs fortement contrastés, presque antinomiques que constituent les paysages panoptiques de la plaine et le monde clos et intimiste des collines du Pays Fort.

La ligne de partage entre les deux séquences est matérialisée par la présence de la RD 955, route qui relie Bourges à Sancerre. Cette voie dessert les sites majeurs du Sancerrois et du Pays Fort et joue un rôle essentiel dans la compréhension de ce paysage de transition : elle ouvre des panoramas sur la plaine vers l'aval et donne à voir les premières figures collinaires en fond de tableau ainsi qu'une partie du paysage viticole entre Menetou et Sancerre. Le paysage est relativement peu boisée et marquée par un relief façonné par une alternance de vallons et de croupes qui orientent les vues vers la plaine. Les pentes bien exposées sont livrées à la vigne : à l'ouest et au centre, deux îlots sont rattachés au terroir de Menetou-Salon, et en limite est se trouvent les premières parcelles de la zone d'appellation d'origine du Sancerrois. Entre ces poches de vignoble, le sol est occupé par la grande culture. Le paysage résultant est très ouvert sur l'aval, néanmoins piqueté de petits bois, qui sont composés de taillis broussailleux de chênes sur les crêtes et de boisements linéaires de frênes et de saules dans les vallons frais.

- La plaine ponctuée qui s'incline vers la Loire

Paysage régulier fait d'un damier lâche de bois disposés dans la plaine de culture, l'extrémité orientale de la plaine céréalière s'organise parallèlement à la Loire en suivant une succession de couches géologiques d'orientation nord-sud. Au nord de Feux, ces terrains sont limités par le puissant escarpement de faille du Sancerrois qui les prive du contact avec la vallée, le nord de la plaine champenoise se retourne sur lui-même. Malgré une apparence de stabilité et d'homogénéité, ce paysage d'interface présente des signes d'évolution récente qui montrent que les figures de plaine sont en extension : traces reliquaires (lambeaux de haies, arbres isolés, prairies dans les fonds de vallon)

Enjeux par unité paysagère

(source : Atlas paysager du Cher)

Le piémont du Pays Fort

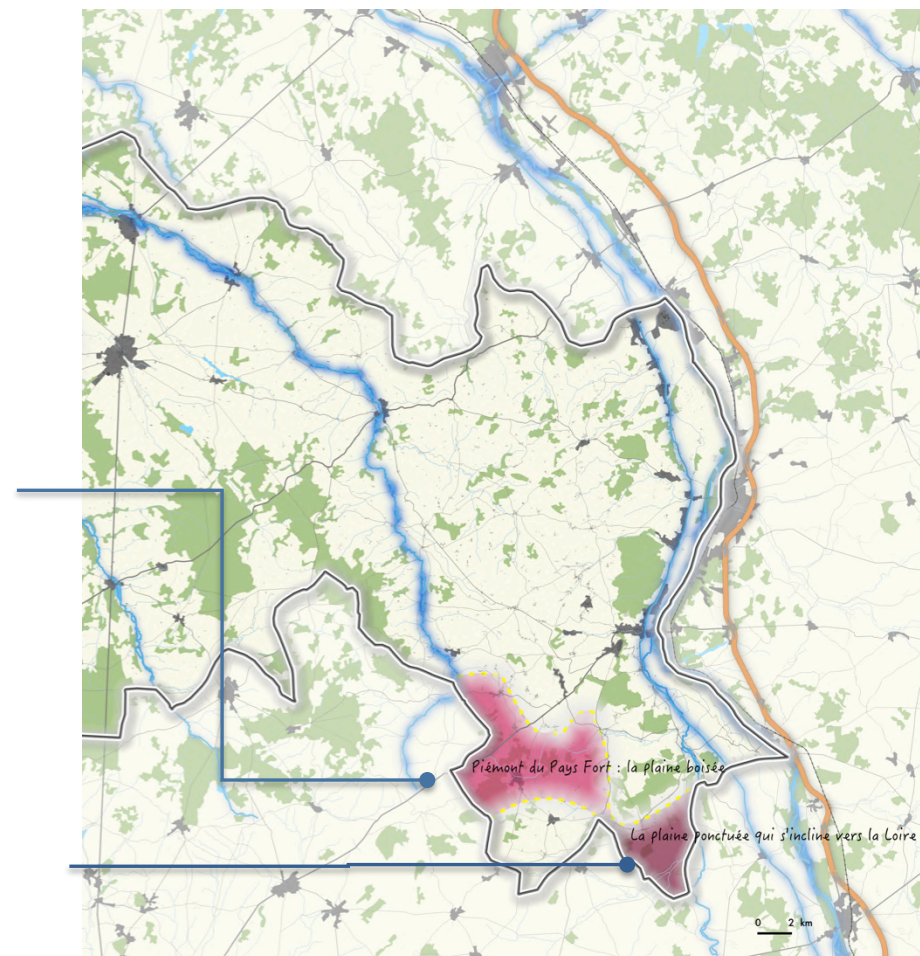
La plaine ponctuée qui s'incline vers La Loire

- Préserver la mise en scène paysagère depuis la RD955
- Respecter les lignes de crête
- Limiter la simplification du paysage (disparition des éléments arbustifs)
- Adapter et planter les bâtiments agricoles au terrain et garder une harmonie (couleurs, matériaux) avec l'existant



Paysages mixtes de plaines et de bois du territoire du SCoT

(source : Atlas paysager du Cher, Google, Traitement EAU)



Paysages de plaine et bocage mêlés

- L'Est du Pays Fort

À l'amont du versant oriental de l'escarpement du Pays Fort, cette unité présente un véritable " catalogue " des figures d'évolution des bocages du Cher.

On peut distinguer trois types de paysages qui expriment les stades de l'évolution des pratiques agricoles : les îlots bocagers, les figures de bocage démembré et les paysages de plaine. Les îlots sont demeurés majoritairement herbagers et ont conservé les figures immuables du Pays Fort, leur terroir est occupé par l'élevage bovin et caprin. Ces sites ont conservé l'essentiel de leurs caractères et en particulier l'intime relation entre le bâti des écarts -qui mêlent habitat et bâtiments d'exploitation- et la trame verte dans laquelle ils s'insinuent.

Les bocages démembrés sont en général des parties de finage qui ont subi des restructurations foncières et dont le réseau de haies s'est considérablement réduit.

Les plaines ouvertes au sud et au nord-est qui déploient leurs champs de céréales, de maïs et de protéagineux sur les amples courbes du relief et bocage dense émaillé de boqueteaux au centre, constituent les deux termes opposés d'un dialogue entre les deux types de paysages qui fondent l'identité berrichonne.

La partie sud est située sur un dévers qui s'oriente vers le Sancerrois et mêle les ultimes parcelles viticoles au sein des terroirs de grande culture. C'est à la fois un paysage de transition par son occupation du sol et un dernier belvédère sur les paysages du vignoble, qui fait le pendant avec le narthex du Sancerrois (unité 12-1) sans toutefois présenter l'aspect de porte de ce dernier mais plutôt celui d'un passage graduel d'un monde à l'autre à mesure que s'aplanit le relief.

Enjeux par unité paysagère

(source : Atlas paysager du Cher)

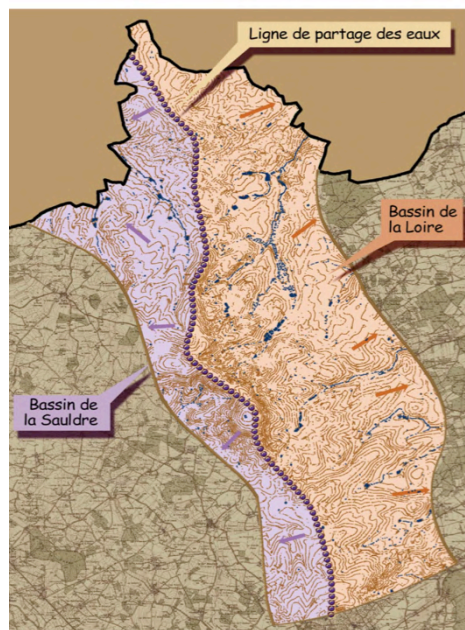
L'Est du Pays Fort

- Raréfaction des formes végétales dans les paysages d'entre-deux
- Prendre en compte le territoire dans sa globalité et de conduire une réflexion paysagère et agro-économique débouchant sur des actions d'aménagement et de reconstitution paysagère.
- Adapter et implanter les bâtiments agricoles au terrain et garder une harmonie (couleurs, matériaux) avec l'existant

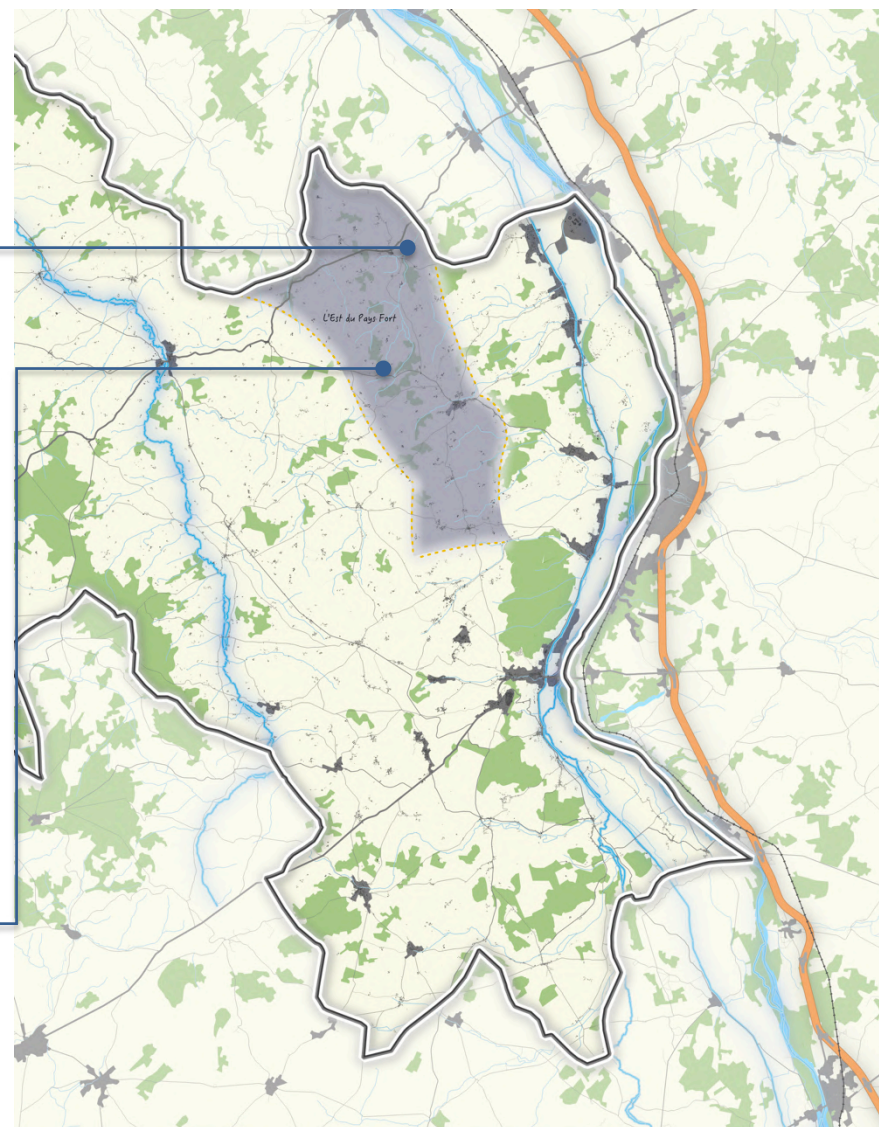
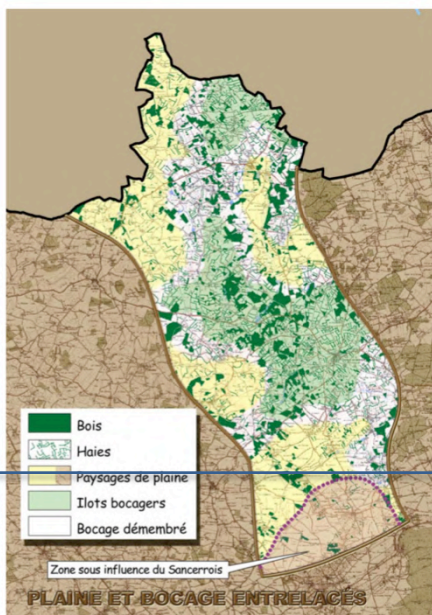


Paysages de plaine et bocage mêlés du territoire du SCoT

(source : Atlas paysager du Cher, Google, Traitement EAU)



Carte orohydrographique de l'est du Pays Fort



Paysages de contraste plaine relief

- Le narthex du Sancerrois

Carrefour d'influences entre la plaine céréalière, le vignoble et les bocages boisés, le narthex est une porte qui s'ouvre peu à peu au sud vers le Sancerrois et se compose de champs de céréales et de cultures fourragères sur un relief complexe né du creusement du dévers de la cuesta par le bassin de la grande Sauldre. Déterminée par le relief la mosaïque des cultures quelques vignes et des lambeaux bocagers, cette unité exprime la transition dans laquelle s'insinuent quelques paysages majeurs du nord du Cher, la Champagne, le Pays Fort et le Sancerrois.

Des lambeaux de figures bocagères animent les versants et les fonds de vallons mais les herbages sont nettement minoritaires. Le paysage est au sud composé par des champs de blé et de maïs, entrecoupés de boqueteaux et de haies discontinues

Enjeux par unité paysagère

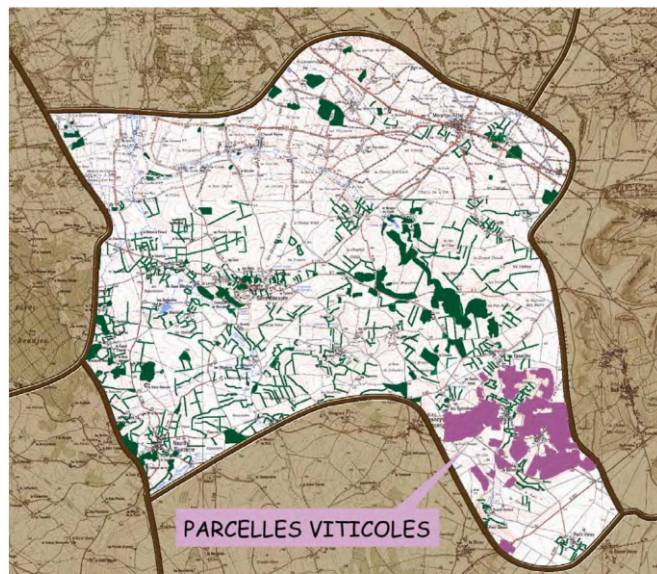
(source : Atlas paysager du Cher)

Le narthex du Sancerrois

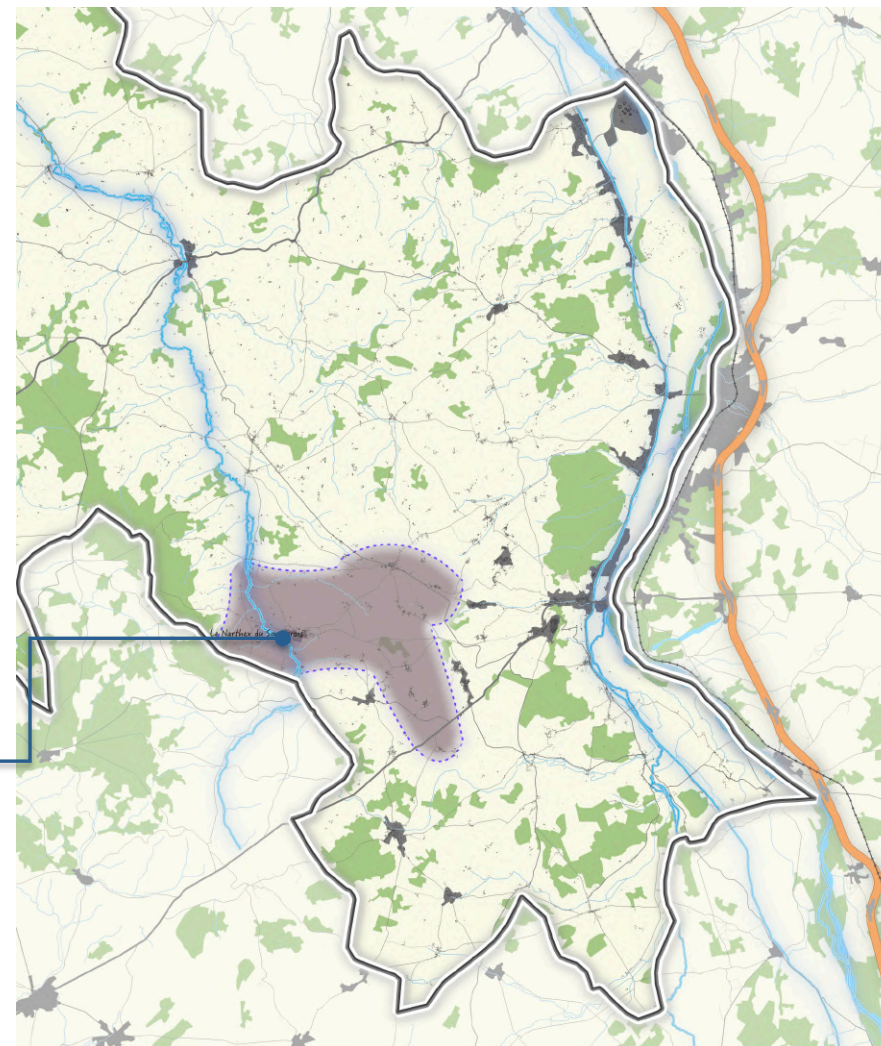
- Tendance vers image banale de plaine
- Le bâti se trouve peu à peu déshabillé et peut à terme perdre les liens qui l'unissent aux lignes de force du paysage. Dans ce mouvement, il devient de plus en plus visible et la question de son aspect et de ses logiques d'implantation devient une question de paysage. C'est ici le principal enjeu, qui correspond à un risque de perte d'identité et à un brouillage de l'image.

Paysages de contraste pleine relief du territoire du SCoT

(source : Atlas paysager du Cher, Google, Traitement EAU)



Carte de la trame végétale avec au sud les parcelles viticoles qui assurent la transition avec le Sancerrois.



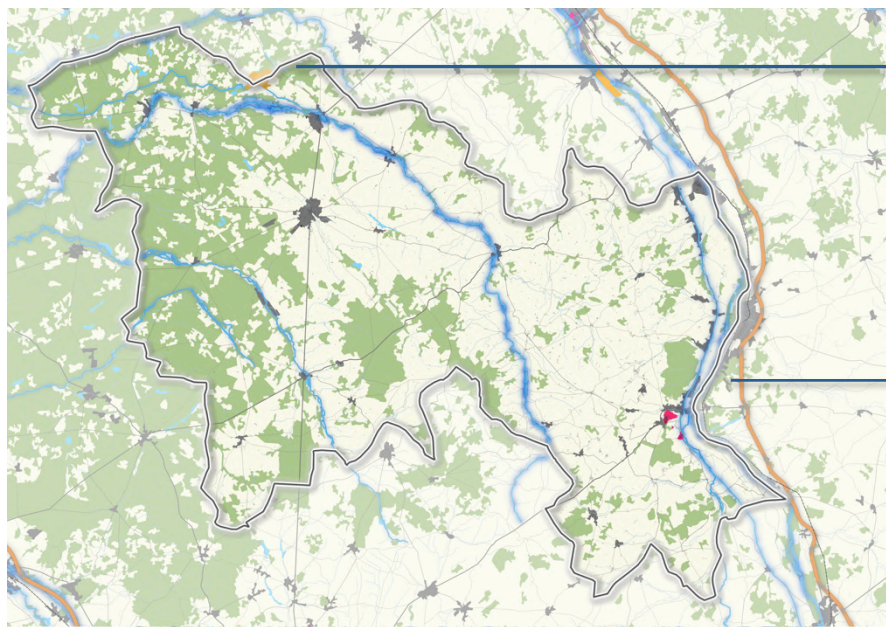
LE PATRIMOINE PAYSAGER

Le patrimoine paysager est concerné par les sites inscrits et classés suivants :

- Site Inscrit Vieille ville de Sancerre
- Site inscrit Colline de Sancerre
- Site inscrit La côte blanche, l'étang, le bourg
- Site classé Partie de l'île de Cosne sur Loire Communes de Bannay et Boulleret
- Site classé Etang du puits et ses berges
- Site classé Remparts (Dame, abreuvoirs, Augustins) et esplanade porte César

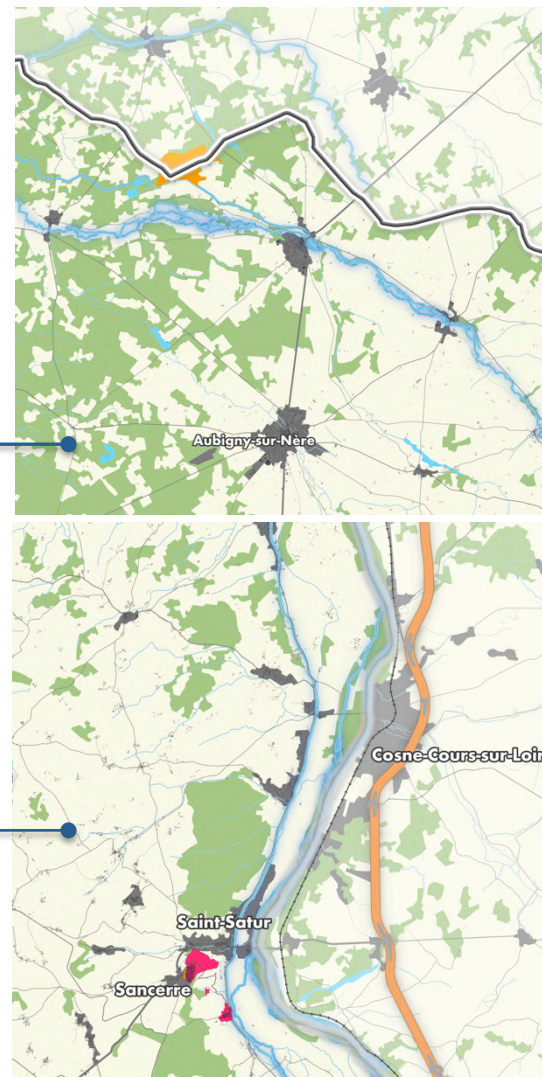
Ces espaces sont assez limités et sont principalement localisés à l'Ouest du territoire sur la frange de la Loire.

Seul le site classé Etang du puits et ses berge est en Sologne.



Patrimoine paysager sur le territoire du SCoT

(source : DREAL Centre Val de Loire, Traitement EAU)



Site Inscrit Vieille ville de Sancerre

Commune : Sancerre

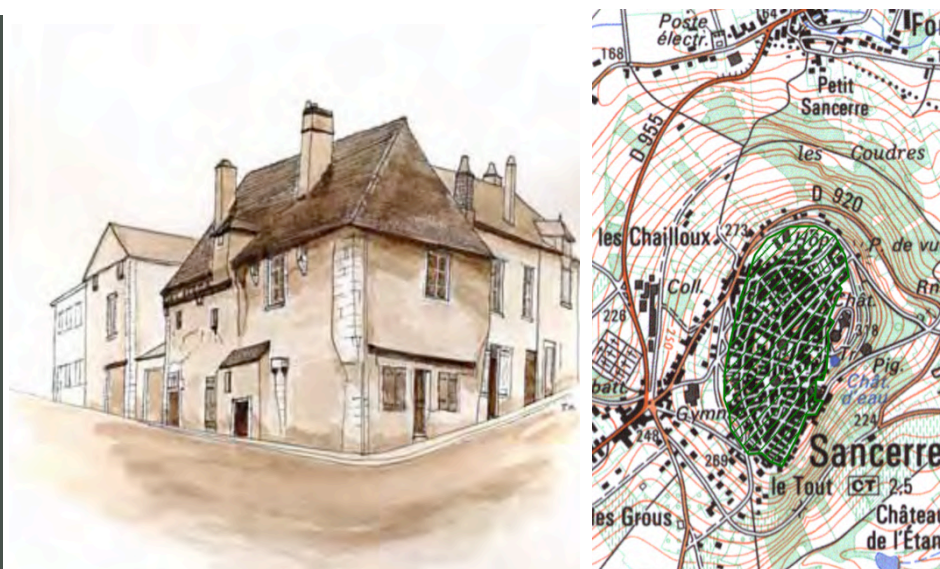
Statut : sites inscrits le 22 août 1973 (vieille ville) et le 18 mai 1976 (extension de la vieille ville)

Superficie : respectivement 14 hectares et 2 hectares

Monuments Historiques à l'intérieur du site :

- Maison Farnault 12ème -15ème siècle (Ins. I .S. M.H. le 15 mars 1968)
- Ancienne église Saint-Pierre ou Saint-Père-la- None, 2ème moitié du 12ème siècle (Cl. M.H. le 5 novembre 1954),
- Beffroi du 16ème siècle (Cl. M.H. le 10 février 1913)

Accès depuis les voies publiques



Enjeux : Globalement, Sancerre ne présente pas l'apparence d'un site architectural figé sans vitalité, même si ont été recensées des demeures dégradées. Il s'en dégage une ambiance active, entretenue par les commerces, la viticulture, les chantiers de restauration épars qu'entreprennent les habitants et les résidents secondaires. Cette mixité des dynamiques explique que la ville ait su préserver correctement son identité et qu'elle n'ait pas subi la banalisation des sites exclusivement touristiques.

Compte tenu de l'intérêt architectural d'un grand nombre de maisons et en considérant l'intérêt spécifique incontestable du plan d'ensemble de la vieille ville perchée, peut-être serait-il intéressant de créer une Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbanistique et Paysager).

En outre, les enjeux dépassent largement les limites de la seule commune de Sancerre.

Au vu des mérites paysagers de Sancerre et des limites spatiales de la protection des sites classés et inscrits, une charte paysagère associant le paysage de la ville et le vignoble pourrait être un outil de gestion intéressant à mettre en oeuvre.



Site inscrit Colline de Sancerre

Commune : Sancerre

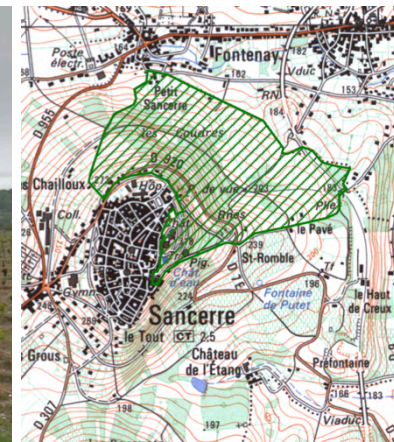
Statut : site inscrit le 6 septembre 1946

Superficie : 56 hectares

Monument Historique à l'intérieur du site :

Tour dite des Fiefs, 15ème -16ème siècles (Ins. M. H. le 12 février 1927)

Accès sur voie publique (routes et chemins d'exploitation agricole)



Enjeux :

L'inscription de la colline de Sancerre préserve le belvédère de la Porte César.

La protection permet de se prémunir contre la pression foncière et ainsi de prévenir tout mitage sur une pente propice à l'urbanisation. La comparaison avec la pente Sud-Ouest de Sancerre, non protégée au titre des sites, laisse entrevoir les dommages d'une éventuelle urbanisation sur le site inscrit, au moins d'un point de vue paysager.

Vraisemblablement la protection ne permet pas de valoriser suffisamment la pente en elle-même : la déprise agricole y est flagrante et les friches à cet endroit de la colline se sont étendues, devenant des formations arborées qui obstruent peu à peu le panorama de l'Esplanade de la Porte César.

Pourtant, la qualité des sols ne fait a priori pas obstacle à l'Appellation d'Origine Contrôlée Sancerre puisque l'on retrouve des vignes « de qualité » à la même hauteur de la butte plus au Nord, sur les mêmes terrains sédimentaires du Crétacé Supérieur riches en cailloutis siliceux et où les hommes du cru conçoivent des sauvignons « au bouquet caractéristique de pierre à fusil » Ainsi, à défaut de favoriser la plantation de vigne, pourrait être engagée une gestion des friches.

En terme de covisibilité, la colline inscrite mérite d'être aussi considérée depuis Saint-Satur où l'extension des friches dégrade l'image de la ville perchée.

Site inscrit La côte blanche, l'étang, le bourg

Commune : Ménétréol Sous Sancerre

Statut : site inscrit le 28 décembre 1979

Superficie : 2,5 hectares

Accès public



Enjeux :

A Ménétréol, il a été recensé un certain nombre de bâtiments dégradés, désaffectés ou même en ruine. Toute opportunité de restauration ou de réhabilitation doit être étudiée, soutenue lorsqu'elle s'accorde avec les idées développées ici.

Si le paysage d'ensemble est séduisant à Ménétréol, notamment les entrées du village, il existe en contrepartie bon nombre de détails paysagers de médiocre qualité.

Sont concernées un certain nombre de réhabilitations privées parsemant les rues de verrues architecturales sans cohérence avec le style des bâtiments anciens (extensions en parpaings non enduits, balustrades moulées au style inapproprié, teintes de certaines facades, matériaux et couleurs de quelques portes et fenêtres, etc).

Les problèmes liés au ruissellement de l'eau sur les coteaux viticoles sont bien connus et occasionnent des dégradations ponctuelles du site (infiltrations d'eau et dégradation des constructions, ravinement de cailloux ou coulées boueuses dans les rues, etc).

L'incidence paysagère des pavillons épars sur les coteaux doit aussi être considérée. Le mitage a eu lieu par endroits et gâche rapidement un ensemble de perspectives sur le village. Rappelons que malgré sa faible activité, les enjeux régionaux sont importants par le tourisme viticole.

Le site inscrit de l'Etang est bien géré et présente un bel aspect, notamment une restauration discrète de la Métairie Graillot et un bon entretien du jardin à la française. Certains appentis de tôle ont été ajoutés et limitent l'intérêt de l'ancienne métairie au bâtiment d'habitation.



Site classé Partie de l'île de Cosne sur Loire Communes de Bannay et Boulleret

Commune : Bannay et Noulleret

Statut : site classé le 12 août 1952

Superficie : 8 hectares

Accès public



Enjeux :

Aujourd'hui le classement de cet espace restreint est dévalorisé par l'empiètement des infrastructures touristiques et de loisirs dans la partie nord du site. Une opération de mise en valeur et de réhabilitation paysagère serait souhaitable.

Vu depuis les quais de Cosne, le front de Loire est aussi devenu banal par l'arrière-plan que constituent ces infrastructures et il serait souhaitable que les lieux présentent un aspect qualitatif, à la mesure des exigences d'un classement.

La berge du site classé étant exposée aux courants puissants de la Loire, l'érosion l'entame lentement et des empièvements supplémentaires à proximité des annexes du camping pourraient stabiliser la bordure de l'île.

Le classement valorise le front urbain de Cosne. Il est donc important que le soin apporté au paysage urbain se maintienne (façades, entretien du mail planté de tilleuls, etc).

Pour valoriser les vues sur Cosne, et au-delà du site classé, il pourrait être aussi opportun de protéger la bordure nord de l'île, au-delà du pont, où les perspectives sur Cosne sont tout autant attrayantes et permettent d'apprécier la totalité du front urbain. Ici, l'île dispose d'un cadre « immaculé » et tout à fait caractéristique des grèves ligériennes.

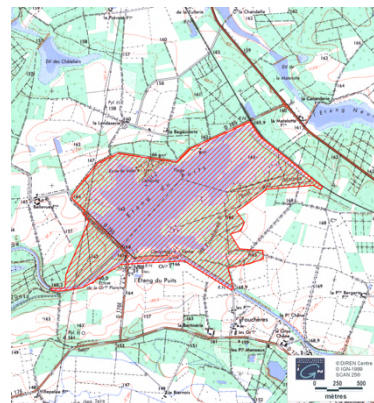
D Site classé Etang du puits et ses berges

Commune : Argent-sur-Sauldre, Clémont-sur-Sauldre (Cher) et Cerdon-du-Loiret (Loiret)
Statut : site classé le 12 juillet 1965

Superficie : 253 hectares, 180 hectares pour l'étang

Le site est la propriété du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable
(concessionnaire : Syndicat de Sologne)

Accès public et activités réglementées



Enjeux :

De manière globale, les enjeux de gestion du site concernent les activités touristiques et de loisirs, qui doivent s'inscrire dans la charte d'aménagement liée au décret de concession, afin de préserver le caractère pittoresque des lieux. Certains points en particulier restent à résoudre, comme le stationnement, le devenir de l'ancien camping, la gestion de l'eau



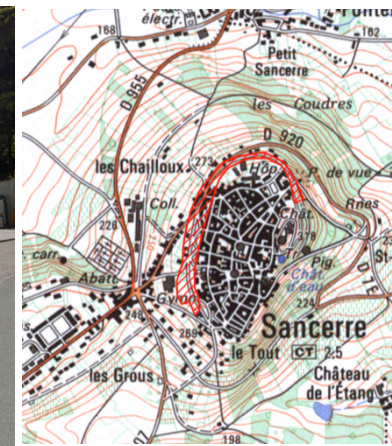
- Site classé Remparts (Dame, abreuvoirs, Augustins) et esplanade porte César

Commune : Sancerre

Statut : site classé le 6 septembre 1946

Superficie : 1,5 ha

Domaine public



Enjeux :

L'enjeu majeur concerne l'Esplanade de la Porte César, d'où il est primordial de préserver un point de vue remarquable sur les collines viticoles du Sancerrois et la vallée de la Loire.

Il serait aussi envisageable de créer une table qui décrive le panorama depuis l'esplanade car, lors de la visite du site en août 2003, les questions des touristes à propos du paysage furent nombreuses.

Le paysage bâti tend à se banaliser autour des remparts c'est pourquoi le site n'est pas valorisé à sa juste valeur et difficilement identifiable. Cette banalisation s'explique sans doute par la dimension réduite du site classé. Aussi, les façades des maisons proches, qui participent malgré tout à l'agrément du site, ne sont pas incluses dans le périmètre et, de ce fait, ne sont pas soumises à avis spécifique lors de travaux de rénovation.

LE PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE

Le territoire, par son passé, son authenticité sauvegardée et son patrimoine bâti, dispose d'une richesse culturelle par la présence de 57 monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Ces monuments sont caractérisés par un périmètre de protection de droit commun de 500 m. Ils constituent une servitude de type AC1.

Les monuments classés ou inscrits sont essentiellement de type :

- Château
- Eglise / abbaye / prieuré
- Maison / hôtel / Moulin

À Méry-ès-Bois, un projet d'intérêt touristique de l'abbaye de Loroy autour des métiers du bois est à l'étude.

D'autre part, comme le montre la cartographie suivante on remarquera la présence préférentielle des monuments classés ou inscrits au patrimoine historique le long des cours d'eau : la grande Sauldre et la Loire par exemple.

Château de Lauroy- Clémont (montjoye.net)



Château de la Verrerie – Oizon



Beffroi – Sancerre



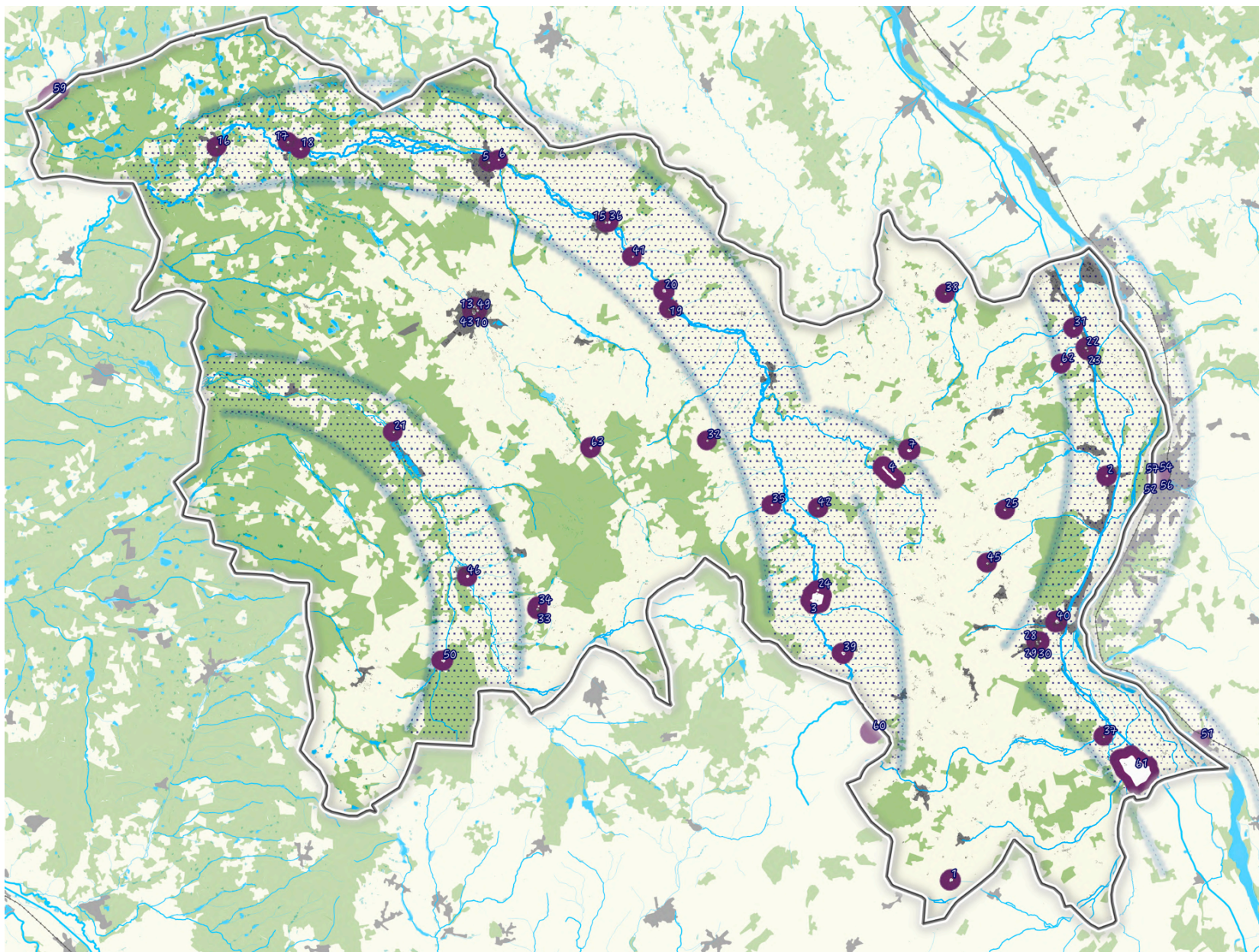
Eglise Saint Barthélémy Brinon sur Sauldre (google image)



Moulin de la Tirepine (google image)



**Patrimoine
culturel –
Localisation**
(Mérimée ; Traitement
E.A.U)



Patrimoine culturel - détail (Mérimée ; Traitement E.A.U)

ID	IMMEUBLE	PROTECTION	COMMUNE
32	Eglise Saint-Georges	Inscrit	Villegenon
33	Eglise Saint-Aignan	Inscrit	Ivoy-le-Pré
34	Croix de cimetière	Inscrit	Ivoy-le-Pré
35	Maison de Tisserands et moulin des Plansons d'en Bas	Inscrit	Jars
36	Château de Blancafort	Inscrit	Blancafort
37	Eglise Saint Baudel	Partiellement Inscrit	Saint-Bouize
38	Eglise Notre-Dame	Partiellement Inscrit	Santranges
39	Château de Beaujeu	Partiellement Inscrit	Sens-Beaujeu
40	Abbaye Saint-Pierre	Inscrit	Saint-Satur
41	Commanderie de l'hôpital du Fresne	Partiellement Inscrit	Blancafort
42	Eglise Saint-Aignan	Classé	Jars
43	Eglise Saint-Martin	Classé	Aubigny-sur-Nère
44	Maison 6 rue Porte Sainte-Anne	Inscrit	Aubigny-sur-Nère
45	Eglise Saint-Etienne	Inscrit	Sury-en-Vaux
46	Château de Béthune	protection mixte	La Chapelle-d'Angillon
47	Hôtel 14 rue Cambournac	Inscrit	Aubigny-sur-Nère
48	Fortification d'agglomération	Partiellement Inscrit	Aubigny-sur-Nère
49	Château	Classé	Aubigny-sur-Nère
50	Abbaye de Loroy	Partiellement Inscrit	Méry-ès-Bois
51	Eglise Saint Pierre	Partiellement Inscrit	Pouilly sur Loire
52	Eglise Saint Aignan	Classé	Cosne Cours sur Loire
53	Couvent des Augustins (ancien)	Partiellement Inscrit	Cosne Cours sur Loire
54	Couvent des Augustins (ancien)	Partiellement Inscrit	Cosne Cours sur Loire
55	Fortifications	Partiellement Inscrit	Cosne Cours sur Loire
56	Eglise Saint Jacques	Classé	Cosne Cours sur Loire
57	Maison Renaissance	Partiellement Inscrit	Cosne Cours sur Loire
58	Cinema Eden	Partiellement Inscrit	Cosne Cours sur Loire
59	Moulin	Inscrit	Chaon
60	Ensemble castral de vèvre	Protection mixte	Neuvy-Deux-Clochers
61	Château de la grange	protection mixte	Saint-Bouize
62	Château de Villatte	protection mixte	Léré
63	Château de la Verrerie	protection mixte	Oizon

ID	IMMEUBLE	PROTECTION	COMMUNE
1	Château de Pesselières	Partiellement Inscrit	Jalognes
2	Château de Buranlure	Classé	Bouleret
3	Château de Boucard	Classé	Le Noyer
4	Moulin de Tirepeine	Partiellement Inscrit	Subigny
5	Eglise Saint-André	Classé	Argent-sur-Sauldre
6	Château	Partiellement classé	Argent-sur-Sauldre
7	Château de la Vallée	Partiellement Inscrit	Assigny
8	Maison 5 rue de l'église et rue du Pousse-Panier	Partiellement Inscrit	Aubigny-sur-Nère
9	Maison dite "maison Bourdoiseau"	Partiellement Inscrit	Aubigny-sur-Nère
10	Maison dite de Jeanne d'Arc	Inscrit	Aubigny-sur-Nère
11	Maison dite des Dames	Inscrit	Aubigny-sur-Nère
12	Maison dite de François 1 ^{er}	Partiellement classé	Aubigny-sur-Nère
13	Maison dite de Saint-Jean	Inscrit	Aubigny-sur-Nère
14	Maison dite du Bailli	Partiellement Inscrit	Aubigny-sur-Nère
15	Eglise Saint-André	Inscrit	Blancafort
16	Eglise Saint-Barthélémy	Inscrit	Brinon-sur-Sauldre
17	Eglise Saint-Etienne	Inscrit	Clémont
18	Château de Lauroy	Partiellement Inscrit	Clémont
19	Eglise Saint-Pierre	Inscrit	Concessault
20	Domaine du Moulin Riche	Partiellement Inscrit	Concessault
21	Eglise Saint-Martin	Partiellement classé	Ennordres
22	Collégiale Saint-Martin	protection mixte	Léré
23	Maison à l'angle de la Grande rue et du chemin des remparts	Inscrit	Léré
24	Locature de la Gravière	Inscrit	Le Noyer
25	Eglise Sainte-Gemme	Inscrit	Sainte-Gemme-en-Sancerrois
26	Chateau	Partiellement Inscrit	Sancerre
27	Beffroi	Classé	Sancerre
28	Hôtel Farnault	Partiellement Inscrit	Sancerre
29	Prieuré Saint-Pierre	Partiellement classé	Sancerre
30	Maison dite "des Clément"	Inscrit	Sancerre
31	Eglise Saint-Jean-Baptiste	Classé	Sury-près-Léré

Note : certains monuments historiques ne sont pas situés au sein du SCoT. Ayant toutefois leur périmètre de protection qui recoupe le territoire, ils sont listés dans les tableaux ci-avant. On notera plus particulièrement les sites localisés à Cosne sur Loire ou Pouilly.



LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

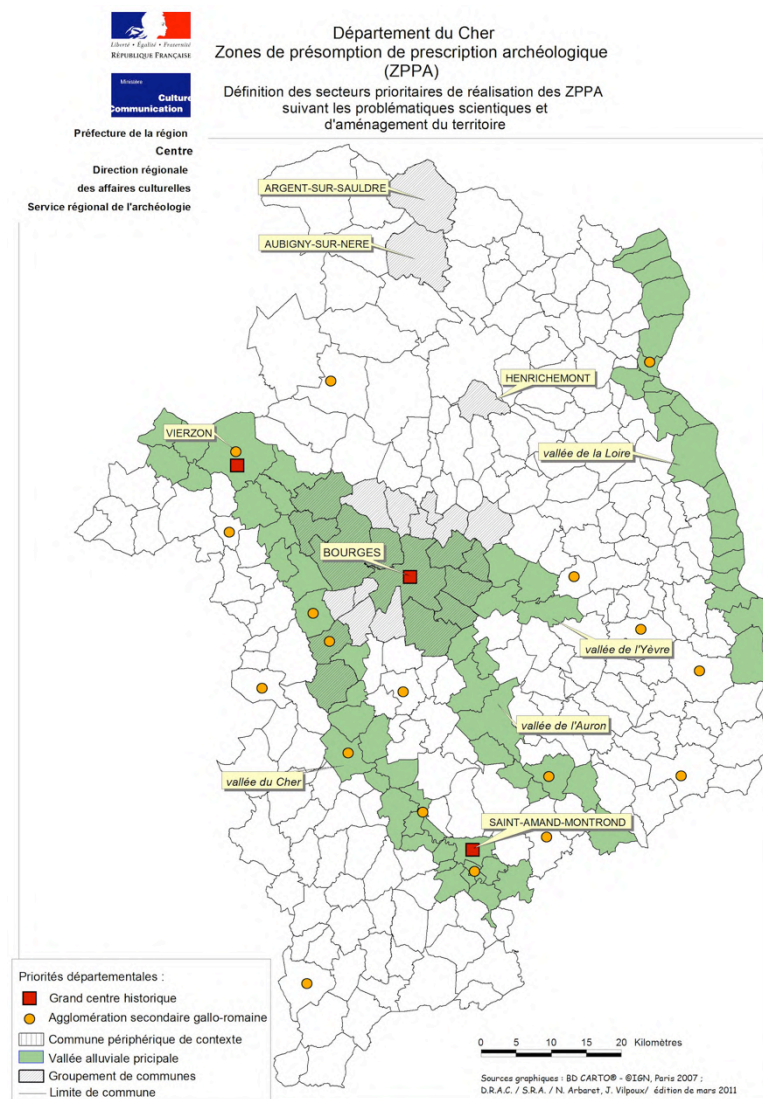
Le territoire du SCoT fait l'objet de zones de présomption de prescription archéologiques. On notera ainsi les secteurs à enjeux suivants :

- Groupement de communes d'Henrichemont, d'Argent sur Sauldre et Aubigny sur Nère
- L'agglomération secondaire gallo romaine de Sancerre
- La vallée de la Loire

Ces zones dites "de présomption de prescription archéologique", viennent compléter le dispositif général en l'affinant. Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi : - soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, - soit de ces mêmes dossiers "lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage". A l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de superficie (10 000 m²) et de profondeur (0, 50 mètre) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes, de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation peuvent être réduits.

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'Etat, tout comme dans le dispositif général, de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle "les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement". En conséquence, l'Etat pourra dans les délais fixés par la loi formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant "à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social".

Le Code du patrimoine prévoit par ailleurs que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article L. 522-4).



LES SCENES PAYSAGERES

Les scènes paysagères du territoire s'articulent autour des principaux axes routiers structurant le paysage.

Relevons d'autre part que le territoire est traversé par La Route des Vignobles en Cœur de France qui invite à la balade, de coteaux en châteaux et vignobles. Sur le territoire, les communes étapes sont Sancerre, Menetou Salon.

D'une manière générale, on relèvera que les voies permettent une lecture claire du paysage et d'apprécier les différentes typologies paysagères locales. Les espaces dit « aire – belvédère » sont toutefois peu nombreux.

La qualité de ces voies est appréciable : propreté, entretien, bâtis adjacents n'appelant pas à de remarques particulières...

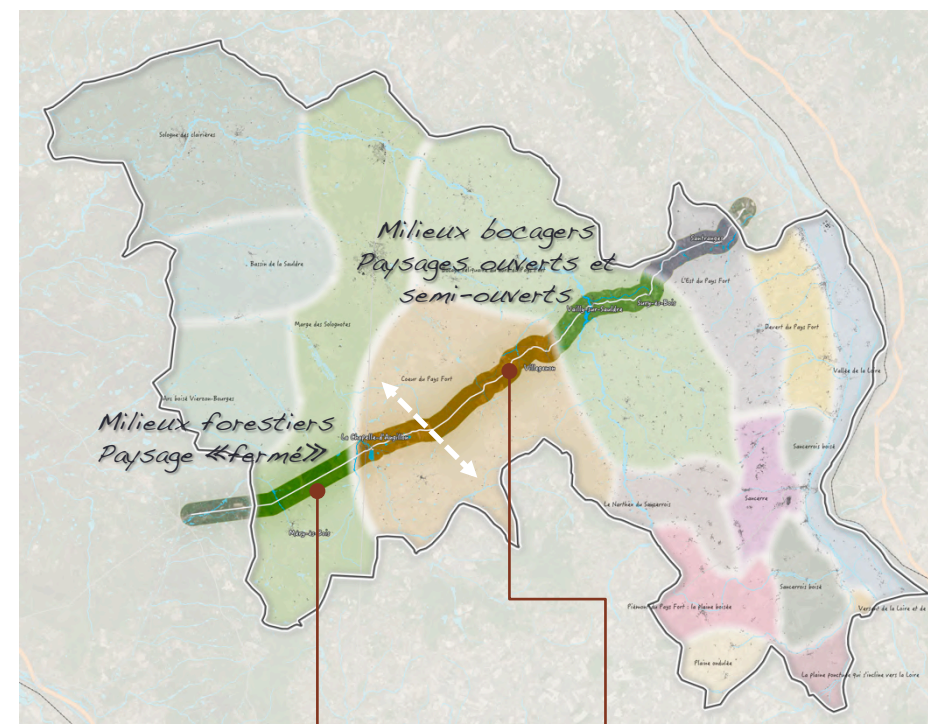
► Lecture scénique de la RD926

La RD926 traverse le territoire selon l'axe Vierzon-Loire. Elle rencontre quatre entités paysagères dont trois appartiennent à une déclinaison du Pays Fort.

Les boisements structurent le paysage dans les marges solognotes ne laissant pas d'ouverture visuelle vers les abords de la voirie. Plus on avance dans le Pays fort, plus les paysages s'ouvrent sur une succession d'espaces ouverts et de bocages entremêlés. Les boisements aux abords de la voie disparaissent à partir de la commune de Villognon.

La RD926 intercepte de nombreux cours d'eau et bassins versants associés.

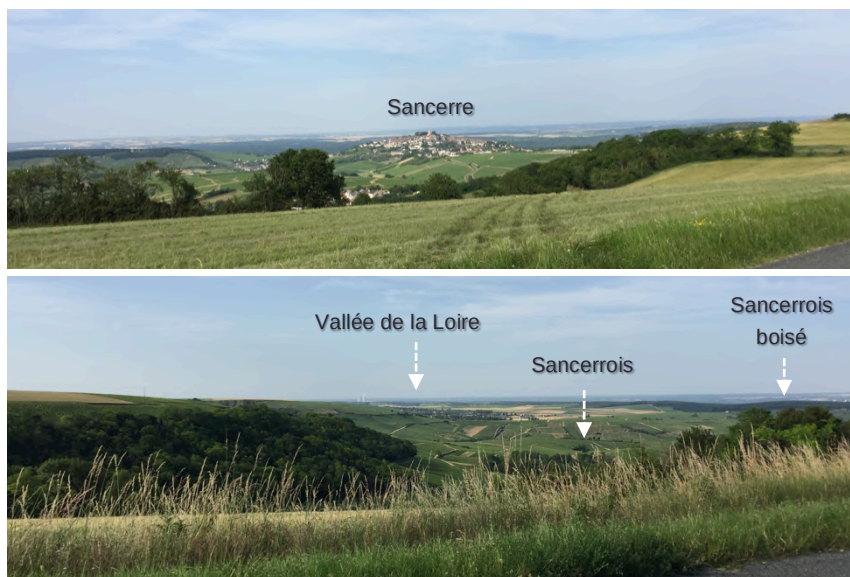
Lecture scénique de la RD926



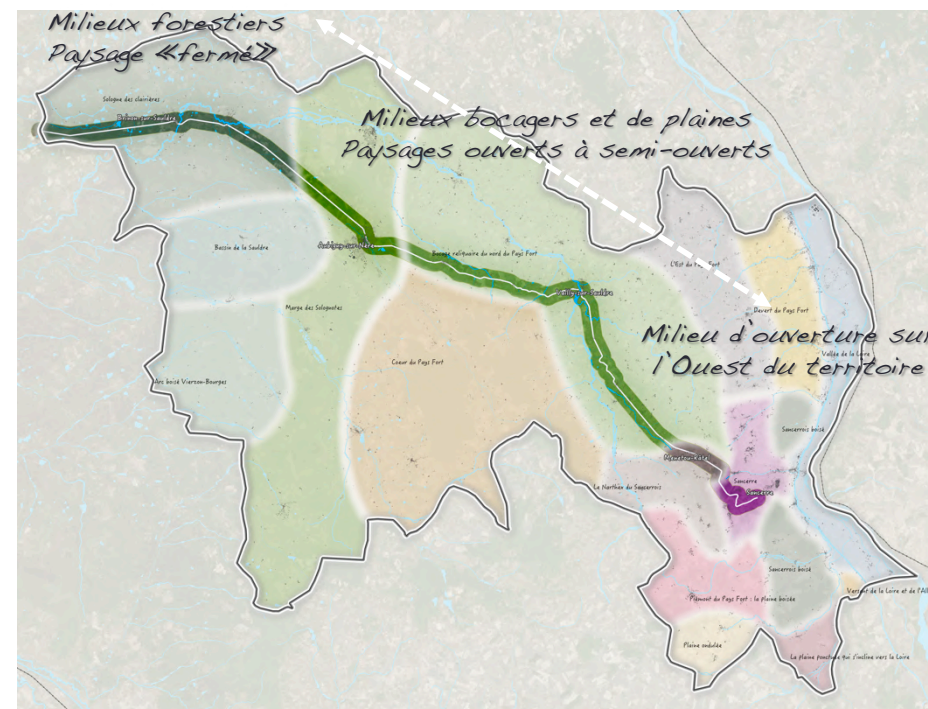
► Lecture scénique de la RD923

La RD923 est transversale au territoire ; elle relie Sancerre à Brinon sur Sauldre. Elle est caractérisée par une succession progressive de paysages de façon graduelle : des vignobles aux plaines bocagères, aux bocages de plus en plus denses, à la forêt de Sologne. L'ensemble des grands paysages du territoire se retrouve le long de cette voie. Elle recoupe également les villes d'Aubigny sur Nère et Vailly sur Sauldre. La palette de couleur varie depuis l'ocre en passant par les teintes de vert, sans oublier la couleur rouge de la brique plus à l'Est.

Relevons les très beaux points de vues depuis l'extrême Sud de la RD923 (avant la RD955) qui offre une lecture paysagère remarquable sur le Sancerre, le Pays Fort, le Sancerrois boisés et la Loire. On y observe également les tours de la centrale nucléaire. Une aire de stationnement y est aménagée, elle mériterait d'être valorisée pour mettre en exergue la qualité scénique notable du paysage.



Lecture scénique de la RD923 (E.A.U, Juin 2019)



Paysage

► Lecture scénique de la RD920 et de la route touristique de Saint Satur

Cette route est localisée au Nord et Nord Ouest de Sancerre et offre un parcours paysagers et des points de vue remarquables sur la vallée de la Loire, les coteaux boisés et le piton de Sancerre.

Quelques bancs sont disposés au droit de Saint Satur et un belvédère non aménagé est localisé sur la RD920.

En raison du très fort potentiel, il existe un fort enjeu de (re)valorisation.

Lecture scénique de la RD920 (E.A.U, Juin 2019)

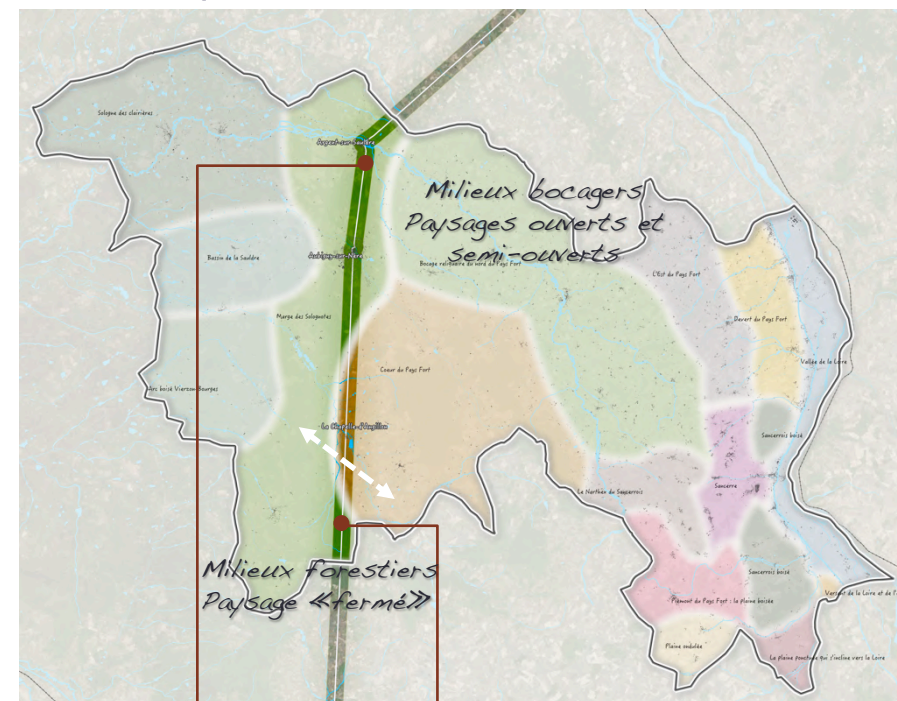


Lecture scénique de la RD940

La RD940 traverse le territoire, du Sud (en provenance de Bourges) au Nord en direction d'Argent sur Sauldre. Cette voie est concernée par un paysage homogène des marges solognotes. Le Sud est toutefois marqué par des paysages plus boisés et une dominance de la composante aquatique. A ce sujet, relevons également que la RD940 recoupe tous les bassins versants du territoire (hormis celui relatif à la Loire).

Sur la RD940 on retrouve les zones d'activité d'Aubigny sur Nère et d'Argent sur Sauldre. Elles font par ailleurs l'objet d'une analyse paysagère détaillée dans la présente partie.

Lecture scénique de la RD940 (Google, E.A.U, Juin 2019)

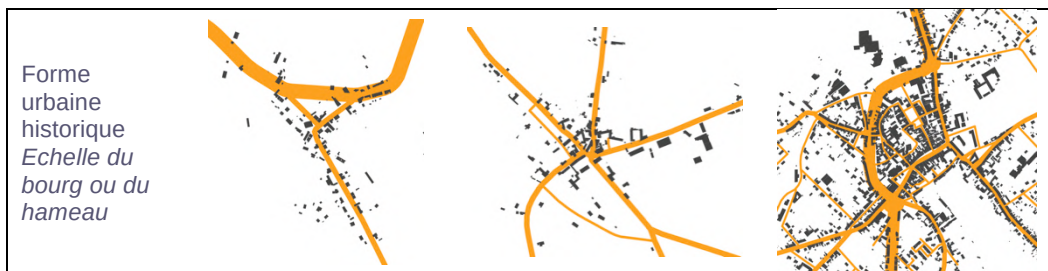
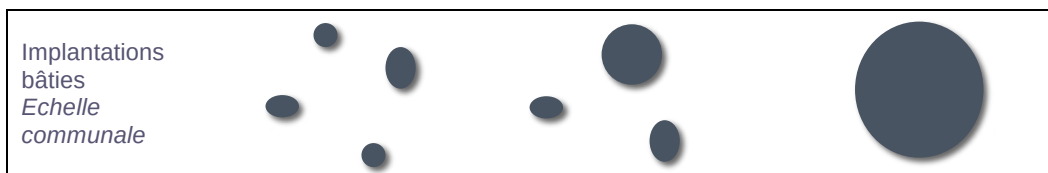


LE PATRIMOINE BATI

Organisation générale du bâti

La forme urbaine ou villageoise marque le paysage d'un territoire, mais elle témoigne également de modes de vie, d'usages, d'occupation et de gestion du sol, d'efficacité énergétique de cet urbanisme, de savoir-faire constructifs, etc.

L'illustration ci-après fait état des différentes formes urbaines ou villageoises pouvant être rencontrée sur le territoire du SCoT.



Village rue

Village carrefour

Bourg groupé

Les roches ont toujours constitué la matière première utilisée dans les constructions locales. Elles participent à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. Certaines entités paysagères entretiennent une relation étroite entre le bâti et le végétal (forêt et bocage). Toutefois cette imbrication devient fragile au regard des évolutions de l'occupation des sols.

Sur l'ensemble du territoire, les hameaux suivent une même logique, une même armature. Il s'agit d'un îlot d'habitats groupés associés à une ferme et des bâtiments d'exploitations agricoles. Ces éléments forment un cœur « dense » le plus souvent caché au creux d'un vallon et/ou entouré par des éléments boisés suffisamment épais pour entretenir une intimité qui se dévoile uniquement lorsqu'on arrive au sein du hameau.

Des hameaux intimes et préservés (E.A.U, Juin 2019)



Intégration d'un hameau au creux d'un vallon (E.A.U, Juin 2019)



► Caractéristiques et architectures du bâti

L'habitat traditionnel solognot est caractérisé par :

- du bâti rural traditionnel du 18ème siècle qui peut prendre la forme de corps de ferme
- du bâti classique du 19ème siècle aux enduits de couleurs ocre à rouges et caractérisés par un chaînage en brique, en grès ou en calcaire reflétant ainsi la géologie locale
- une architecture d'exception des maisons à pans de bois du 15ème / 16ème siècle
- des maisons de maître, aux volumes imposants, aux compositions de façades à caractères urbains avec éventuellement des tourelles.

Plus on tend vers la Loire plus les demeures se vêtissent d'une couleur typique de la vallée du fleuve : clair et ocre. La pierre utilisée dans la construction des bâtisses est le reflet de la géologie locale. On observera également une variation dans les toitures : ardoises, tuiles plates (de terres cuites). On peut également trouver dans le cadre de rénovation des tuiles modernes



Typologies architecturales

Pan de bois Les pans de bois sont principalement issus de la période du 16^{ème} siècle. Les pans de bois sont entremêlés de briques essentiellement et peuvent être recouvertes par de l'enduit.



Façade en maçonnerie et enduits Composées de matériaux multiples, elles représentent la majeure partie des bâtisses et immeubles. Les encadrements des fenêtres sont en pierre calcaire, en grès ou en briques.

(E.A.U, Juin 2019)



Certaines bâtisses restaurées ont laissé la pierre apparente. On observe une hétérogénéité de la pierre reflétant la géologie locale.

(E.A.U, Juin 2019)



Façade en briques Ce type de façade est essentiellement localisé dans la partie Ouest du territoire

(E.A.U, Juin 2019)



Les éléments de toitures

Les éléments de toitures conditionnent fortement le profil urbain et architectural du territoire. Les bâtiments des centres bourgs sont caractérisés le plus souvent par des lucarnes dont l'architecture varie selon le style des époques de construction et leur usage. Elles répondent à un besoin d'accès aux combles pour les unes (activités agricoles ou artisanales), ou à l'apport de lumière naturelle pour les autres (combles habités). Les souches de cheminées viennent renforcer le profil architectural et sont traditionnellement disposées sur le faîtage, à l'aplomb des murs pignons ou sur un mur porteur intermédiaire. Les châssis sont essentiellement de petites dimensions.

(E.A.U, Juin 2019)



Devanture et enseignes

Devantures et enseignes sont le reflet des activités commerciales et artisanales, et contribuent au dynamisme des centres bourgs. Sur le territoire, de multiples témoins de devantures et enseignes traditionnelles reflètent l'authenticité d'un patrimoine aux influences sognotes et ligériennes, selon les secteurs du SCoT. La prise en compte d'éléments communs caractéristiques (couleur, composition...) à ces façades commerciales (art commercial) et/ou de leur rôle dans la composition paysagère de fronts bâtis et espaces publics (art urbain), constitue un appui potentiel pour la mise en valeur des coeurs de bourgs, de la convivialité du milieu urbain.

(E.A.U, Juin 2019)



Ornementations et décorations

« Nommer sa maison, c'est la distinguer de ses voisines, la personnaliser, c'est lui donner un supplément d'âme et aussi afficher un peu de soi. ». Dans le territoire, certaines maisons du début du 20^{ème} siècle ou plus anciennes font écho à ces propos où les noms de villas sont intégrés à la modénature et à l'ornementation de la construction. On retrouvera également des inscriptions en relation avec la culture de l'exploitation agricole ou encore avec la date de construction de la maison.

(E.A.U, Juin 2019)



Notons également le fleurissement des maisons par la présence de haies et petits arbustes associés à des murets en tant que limite parcellaire, de rosiers grimpants le long des façades ou encore de lierre et vigne vierge recouvrant les bâtisses. L'architecture locale s'entoure parfaitement d'écrins de verdure : la palette chromatique des façades est enrichie, les compositions végétales et architecturales renvoient l'image d'un patrimoine vivant,...

(E.A.U, Juin 2019)



Les ambiances paysagères et les caractéristiques viaires

La voirie des centres bourgs et l'espace public associé composent en général des paysages urbains très lisibles, aux perspectives visuelles structurées par des fronts bâtis, des murets, des alignements plantés, des espaces de convivialité (parvis, place, placette...). Le territoire offre ainsi à voir des espaces publics paisibles et clairs, propices à la déambulation. En revanche, le passage de la « route » à la « rue » apparaît moins nettement dans certaines entrées de bourgs ou de villages traversés par un axe routier important pour le territoire (absence d'aménagement et revêtement au sol particuliers signalant l'entrée de bourg, trottoir large uniforme utilisé « par défaut » pour le stationnement,...).

Relevons l'effort paysager des centres bourgs vis-à-vis du fleurissement. En effet, il est très courant de rencontrer une végétalisation importante des rues, accotement de trottoir, rond point, place centrale...etc par la mise en œuvre de jardinières, d'arbres et d'arbustes, de parterres et massifs fleuris.

Outre l'embellissement des centres bourgs et une valorisation du cadre de vie, cette végétalisation influence de façon positive et directe la biodiversité ordinaire et constitue une mesure d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur).

(Office Tourisme, E.A.U, Juin 2019)



De manière générale, à l'extérieur des bourgs, l'absence de nuisances visuelles particulières le long des routes (installations utilitaires sur les accotements, espaces de stockage, publicité,...) et de grandes infrastructures telles que les lignes à très haute tension, donne à l'observateur l'accès à des séquences paysagères authentiques reflétant une ruralité intacte. En revanche, cet accès au paysage pourrait être plus encore mis en valeur, via notamment des points de vues panoramiques ou « fenêtres visuelles » organisés avec, sur les sites pertinents, un stationnement adapté et intégré au paysage qui permette aux visiteurs un arrêt sécurisé, voire de stationner pour changer de mode de déplacement en faveur du vélo, ou de la marche par exemple. Cela implique aussi de prendre en compte les enjeux ponctuels liés à l'étroitesse de la voirie qui ne facilite pas toujours la coexistence des différents usages de la route : mobilités quotidiennes, mobilités touristiques, flux de transit...

Les édicules

Les édicules tels que par exemple puits, croix, etc. sont des éléments du paysage de proximité reflétant les usages passés et contribuant aussi à l'ambiance authentique du territoire.

Exemple d'édicules (E.A.U, Juin 2019)



Les paysages forestiers

- *Sancerrois boisé*

Le principal enjeu de cette entité demeure dans l'intégration du bâti utilitaire et des constructions diverses dans les ensembles paysagers où les covisibilités peuvent être localement fortes, notamment dans la zone viticole étendue aux sites du Sancerrois boisé.

Le bâti ancien s'organise de façon groupée et les aménagements plus récents suivent un alignement le long des principaux axes de circulations.

Organisation du bâti dans le Sancerrois boisé



La covisibilité de bâtis utilitaires avec la zone viticole



Paysage

- Sologne des clairières

La présence des argiles dans le sous-sol se lit sur les constructions anciennes et les façades qui s'ornent d'appareillages de briques et de pierres, briques et pans de bois.

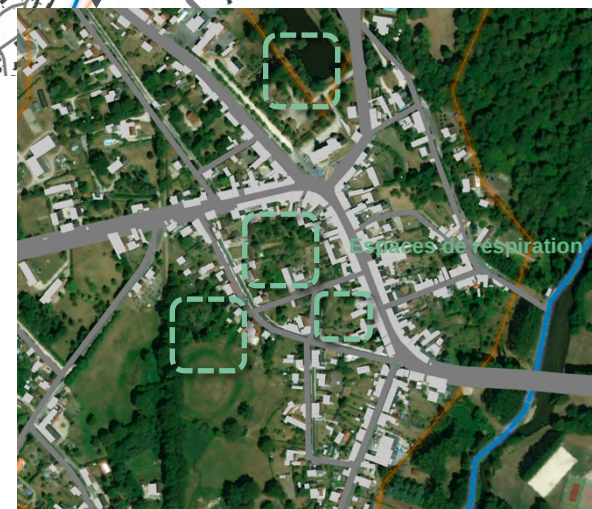
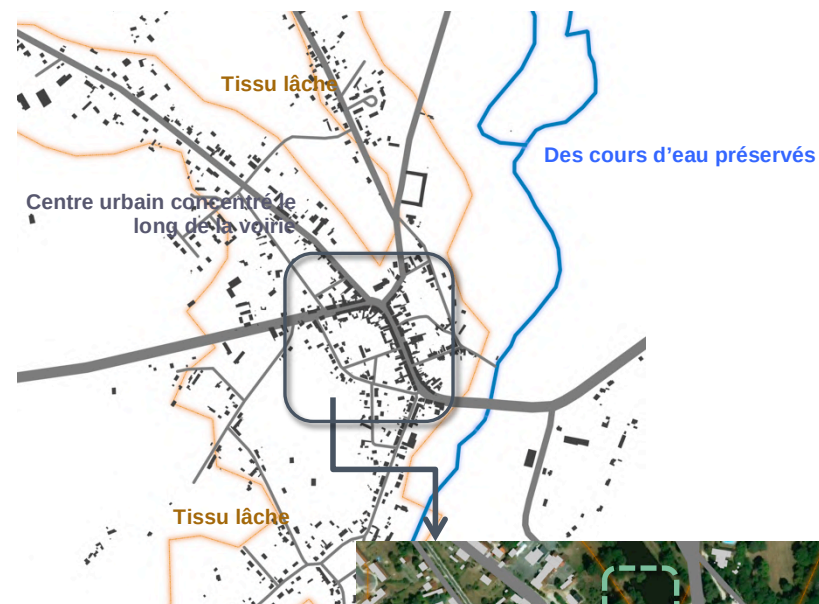
Brinon sur Sauldre (E.A.U, Juin 2019)



Le bourg est caractérisé par un bâti très concentré autour de l'intersection des RD 923 et 77, puis des urbanisations plus distendues le long de ces 2 axes et les voies secondaires qui s'y raccrochent. L'urbanisation s'articule avec la présence de respirations vertes, de plans d'eau et d'un maillage bocager / boisé.

Les cours d'eau sont à proximité de ces cœurs et sont préservés.

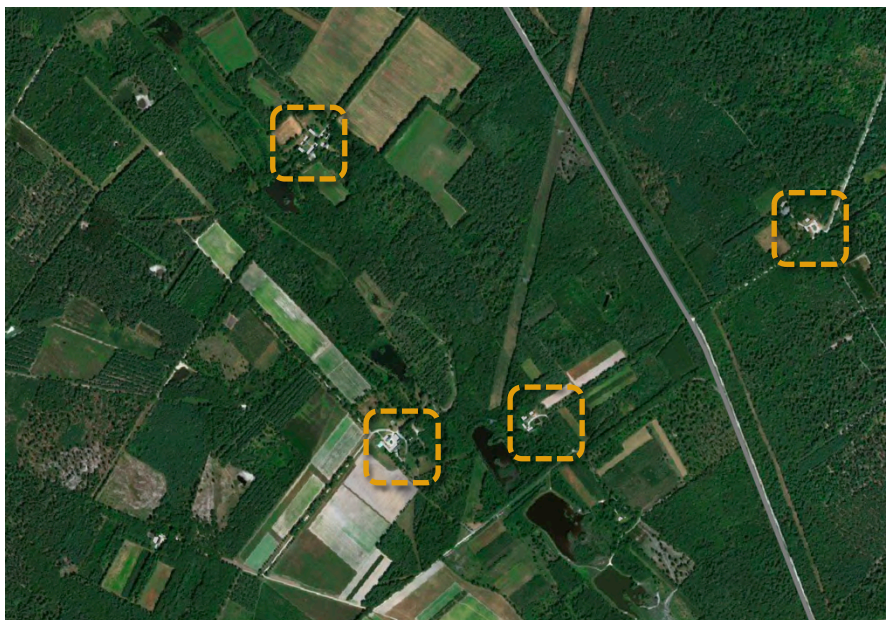
Brinon sur Sauldre



- Sologne des forêts

A l'instar des autres paysages solognots de la frange ouest du territoire, le bâti « se cache » dans les bois : quelques fermes, nichées dans les lisières des clairières, des propriétés au fond de leurs bois enclos de murs ou de clôtures constituent le bâti généralement peu visible de ce paysage fermé.

Bâtis de ferme isolés dans la Sologne des forêts



Les corps de ferme sont généralement composés de plusieurs bâtiments avec une structuration en U ou en carré avec un espace central.

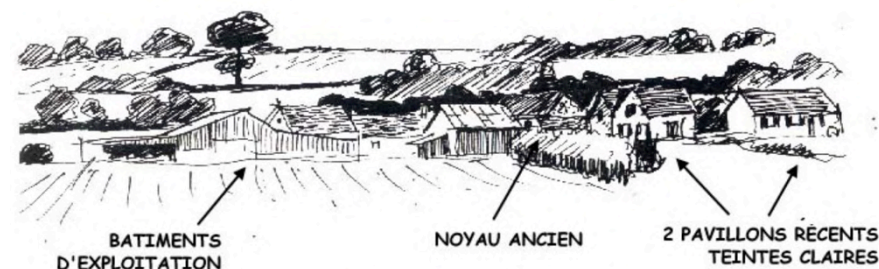
Typologies caractéristiques des fermes de la Sologne des forêts



► Les paysages de bocage

- Bocage reliquaire du Pays Fort

Les bâtis traditionnels, sont souvent de belle qualité, trapus, peu percés, ils montrent leurs toitures de tuiles rouge-brun et leurs façades qui rendent témoignage de la diversité du sous-sol. Enduits de teinte sable et chaînages de briques sur le substrat argileux, linteaux et chaînage de calcaire jaune ou de grès ferrugineux violacés cohabitent en offrant une riche palette de matériaux qui jouent avec la profusion des verts du bocage. La pression induite par le développement urbain est faible. Toutefois relevons que du bâti utilitaire ou d'habitation récent vient modifier ponctuellement certains noyaux urbains, avec des résultats paysagers contrastés.



Les paysages de vallée

- Vallée de la Loire

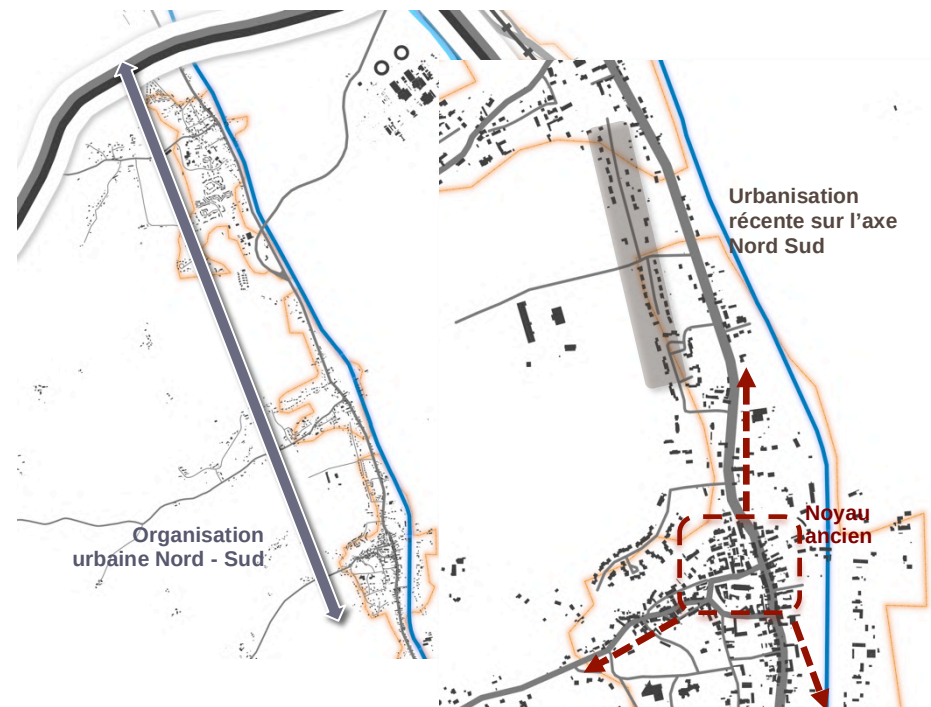
L'activité industrielle et portuaire a toujours fait partie du paysage de la Loire, elle qui fut jusqu'au dix-huitième siècle une importante infrastructure de transports. Certains édifices industriels et de stockage notamment à l'entrée est du territoire par St-Satur contrastent fortement avec l'ambiance sauvage de la Loire et localement présentent un aspect peu amène.

Un paysagement des abords permettrait d'améliorer l'intégration de ces bâtiments dans la trame paysagère.

L'urbanisation, notamment récente, s'organise essentiellement le long d'un axe Nord- Sud porté par la D751-D955, le canal latéral à la Loire et les coteaux dessinant les limites de l'ancien lit de la Loire.

Les centres bourgs sont structurés autour d'un centre rayonnant vers le Nord, vers le Sud et vers l'Est.

Une organisation du bâti selon l'axe Nord Sud avec une ouverture vers l'Est (Léré – Sury près Léré)



D'autre part, relevons la présence de hameaux traditionnels et écarts bâtis composés d'exploitations agricoles entre le canal latéral et la Loire au Nord et au Sud de l'unité paysagère. Des constructions plus récentes ont étoffé ponctuellement ses espaces bâtis.



Les hameaux et écarts bâtis au Nord et au Sud de l'unité paysagère de la vallée de la Loire



Les paysages de plaine

La plaine ondulée

La répartition de l'habitat est caractéristique des grandes régions de champs ouverts : bourgs regroupés et fermes isolées peu nombreuses. Les noyaux d'habitat sont répartis en un réseau régulier de villages et écarts installés sur des carrefours de chemins, qui se sont initialement développés selon un plan radial : les constructions s'établissaient le long des chemins et un ensemble de haies, de pâtures et de vergers venait "coudre" le village sur le territoire. Le motif arboré est cependant aujourd'hui contenu à des traces de haies bocagères autour d'espaces bâtis et d'un réseau de boisements.

Les fermes isolées, assez peu nombreuses sont composées de bâtiments massifs, aux imposantes toitures de tuiles, organisés autour d'une cour.



Les paysages de relief

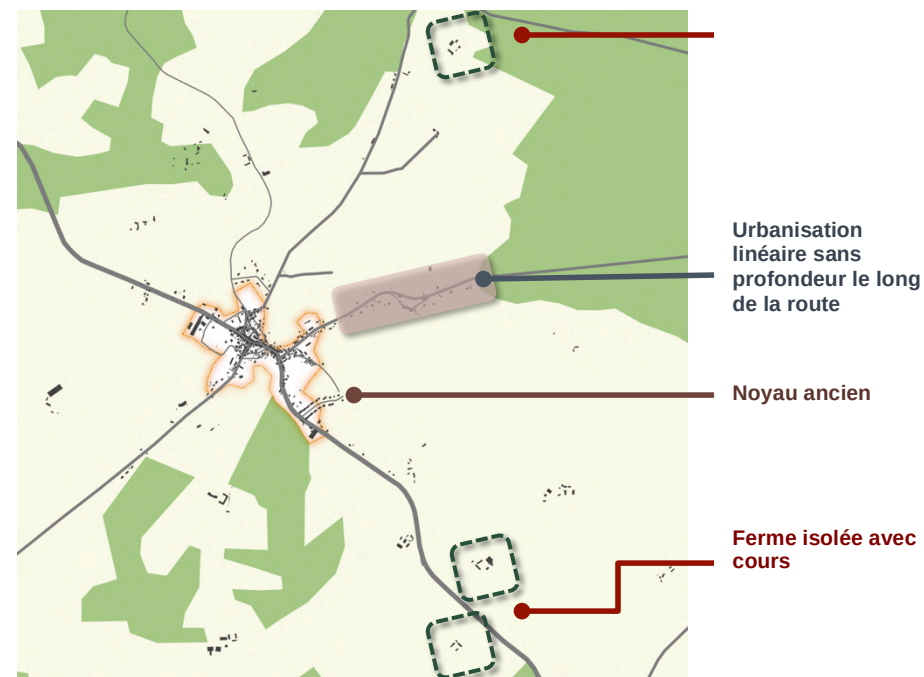
- Cœurs du Pays Fort

Le Pays Fort, fait de terre et de bois imprime sa marque dans les façades de maisons et les bâtiments d'exploitation agricoles traditionnels : le pan de bois rempli de mortier de terre et de sable, la brique, le torchis voisinent avec des maçonneries de pierres variées que propose le sous-sol. Les calcaires jaunes, les grès ferrugineux composent avec les tuiles cuivrées une harmonie de teintes chaudes que seules viennent contredire quelques toitures d'ardoises, postérieures au début du vingtième siècle.

Le motif urbain occupe une place faible à l'échelle de l'entité paysagère. Les villages et bourgs ont une structure ancienne préservée. Parallèlement, la présence de nombreux hameaux et fermes isolées caractérise un mode d'occupation traditionnel épars en lien avec un espace agricole bocager ou forestier. Ponctuellement des fermes isolées se sont développées au cours du vingtième siècle, souvent organisées en cour et ne présentant plus les formes caractéristiques de l'architecture vernaculaire (les constructions sont plus massives et rectangulaires, les couvertures de toit sombre...).

Ici les enjeux paysagers portent sur le maintien d'une harmonie dans l'implantation du bâti par rapport aux ondulations topographiques, la maille bocagère et les lisières forestières. L'évolution régressive des haies peut mettre en évidence le construit et renforcer des covisibilités de bâtis utilitaires notamment (enjeu aussi des couleurs du bâti utilitaire). Ils portent aussi sur l'accroche paysagère des nouvelles urbanisations au tissu urbain traditionnel afin de valoriser la qualité initiale des silhouettes des bourgs et des villages

L'organisation bâti du coeur du Pays fort



- Versants de la Loire et de l'Allier

Ici, les enjeux paysagers impliquent une attention plus particulière sur l'implantation du bâti et son insertion dans le paysage en secteur de points hauts topographiques et de flancs de coteaux exposés à de fortes covisibilités.



D Les paysages de vignes et de vergers

- Sancerre

Le rapport de symétrie / harmonie entre le village et le paysage est la clef du Sancerrois : le village est à la fois acteur et metteur en scène du paysage.

La pratique ancienne des petites parcelles allait de pair avec des chais et caves inclus dans les villages, ce qui explique les très nombreux écarts et hameaux qui composent la strate construite du Sancerrois, et la présence de nombreuses cabanes de vignerons en pierre qui abritaient les hommes et les outils et punctuaient le vignoble.

Les nouveaux modes constructifs répondant au besoin de place et impératifs pour l'activité vinicole ont conduit à des évolutions de l'architecture et des compositions urbaines par rapport à la tradition : bâti de grands volumes, disposition à l'écart des noyaux d'habitat pour des raisons de logistique, réaménagement corollaire de la trame des chemins en réseau routier...

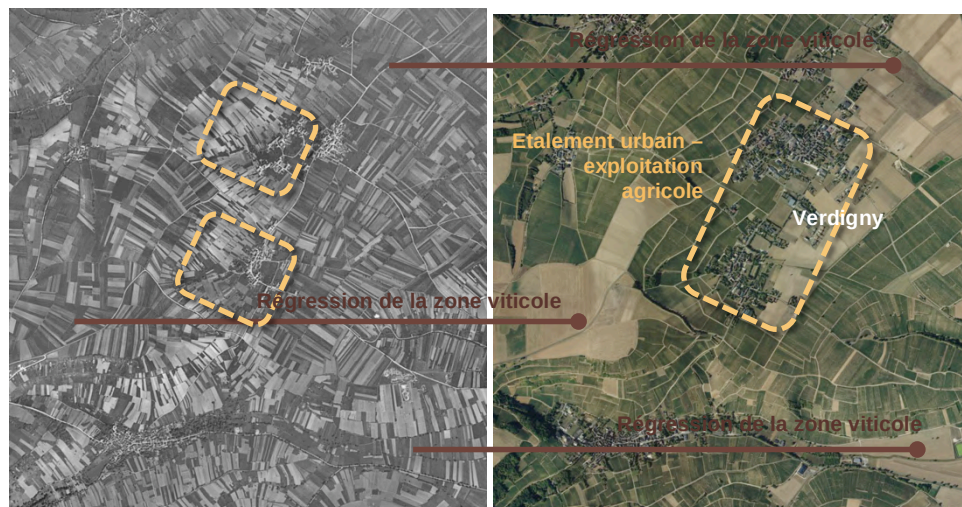
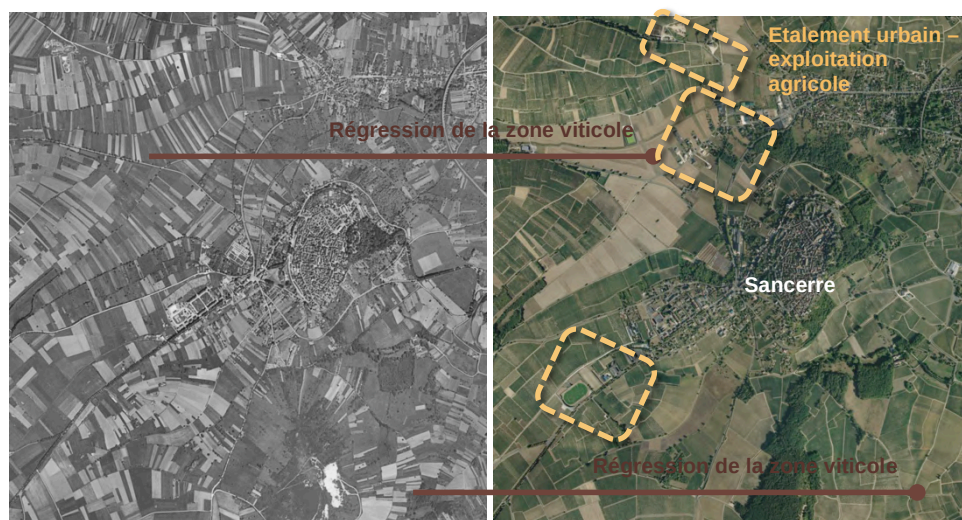
Les enjeux portent ici sur :

- l'imbrication des espaces urbanisés et agricoles (et donc la qualité des vues sur les lisières et silhouettes bâties dans le paysage lointain),
- la prise en compte des besoins fonctionnels pour les activités agricoles et viticoles (bâti, accès aux terres,...),
- l'insertion paysagère du bâti (compositions urbaines, bâti de grand volume) dans un contexte de forte covisibilité (en particulier sur les points hauts topographiques).

Insertion du paysage bâti dans le Sancerrois (E.A.U, Juin 2019)



Evolution du Sancerrois 1960/1960 – 2018



Les paysages de bocages boisés

- Marges solognotes

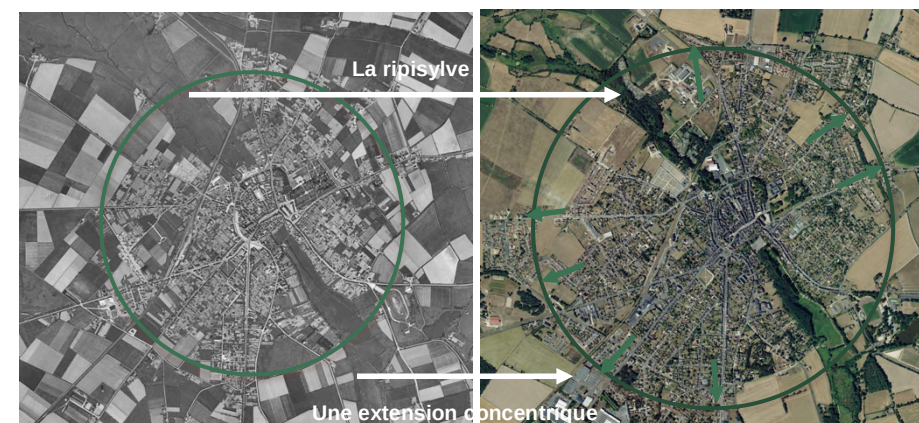
Utilisées depuis toujours comme axes de communication entre le pays montueux de l'est et les terres marécageuses de l'ouest « les marges solognotes » accueillent deux pôles urbains principaux : Argent-sur-Sauldre, Aubigny-sur-Nère. Ces derniers sont installés dans un rapport intime avec les rivières (Grande Sauldre, Nère).

Structuration du bâti d'Aubigny sur Nère



Si on prend l'exemple d'Aubigny sur Nère, on y observera un cœur de bourg compact et aux lisières urbaines claires ainsi qu'une percée verte majeure constituée par la Nère et ses abords.

L'urbanisation depuis les années 1950 a suivi une logique concentrique autour du centre-ville avec un tissu plus lâche mais restant toutefois structuré. La ripisylve (végétation des bords de cours d'eau) notamment au Nord du centre ville a fait l'objet d'aménagement.



L'analyse de l'évolution urbaine d'Aubigny sur Nère et Argent sur Sauldre met en évidence 2 points de vigilance pour le futur :

- La prise en compte des enjeux de pression sur la ripisylve associée à la Grande Sauldre et à la Nère ;
- La couture et la mise en scène paysagères des espaces d'activités dont les principaux se situent en continuité de ces 2 bourgs, au sud. S'ils ne sont pas massifs, ces espaces d'activités constituent des entrées de ville et participent de perspectives visuelles vers le centre-bourg.



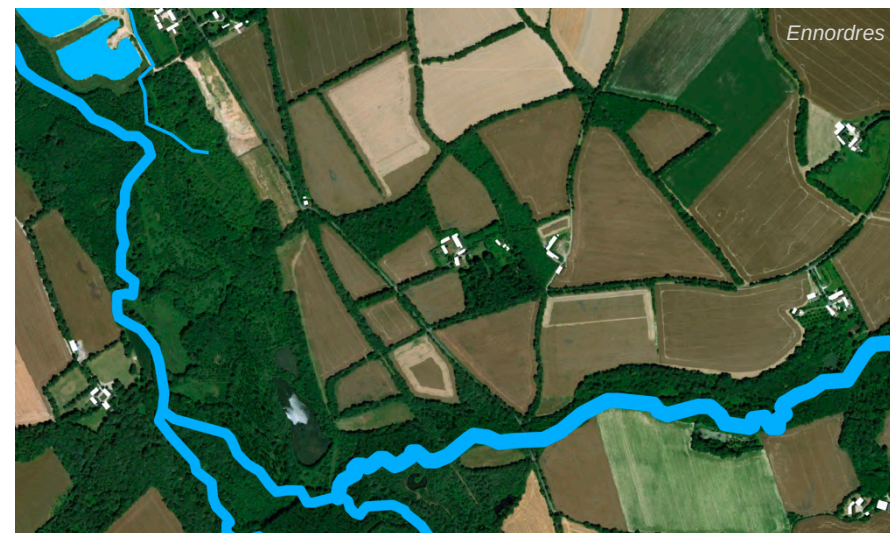
Extension au Sud d'Argent sur Sauldre



A l'extérieur des centres bourgs, le bâti est moins dense et est organisé en relation avec la topographie (vallées et vallons) ainsi que la trame des haies et des bois. Ainsi, les silhouettes construites ne se distinguent à distance que par la forme d'un clocher ou de quelques toitures qui dépassent ; ce qui participe des séquences paysagères de qualité et invitant à la découverte du territoire.



Un bâti peu dense entremêlé dans la trame bocagère



► Les paysages forestiers humides

- *Bassin de la Sauldre*

Le bâti qui compose les bourgs de Ménétréol et de Sainte Montaine a un aspect qualitatif et soigné très caractéristique de la Sologne dans son ensemble. Le contraste entre les enduits clairs et les briques rouges est mis en valeur par des jeux de chaînages et d'encadrement des ouvertures ; les toitures sont généralement d'ardoise ou de tuiles brunes.

Une urbanisation le long des voies ou en étoile



Les bâtis isolés sont nichés dans les espaces boisés. A l'abri des regards, ils sont généralement facilement peu accessibles. Comme dans l'entité de la Sologne des Forêts, ils sont caractérisés par plusieurs bâtiments avec une structuration en U, en L ou en carré avec un espace central. Un point d'eau sous forme de ruisseau (canalisé ou pas) ou de mare / étang accompagne la plupart du temps le bâti.

On relève toutefois des phénomènes d'engrillagement autour de vastes propriétés. S'ils ne remettent pas en cause la grande qualité des séquences paysagères typiques de la Sologne le long de grands axes routiers (vue sur les forêts, étangs, etc.), leur développement qui tend à s'accroître interroge sur des enjeux à terme d'accès aux paysages et sites naturels situés plus en profondeur de ces grands axes.

Des bâtis accompagnés de la composante humide et aquatique



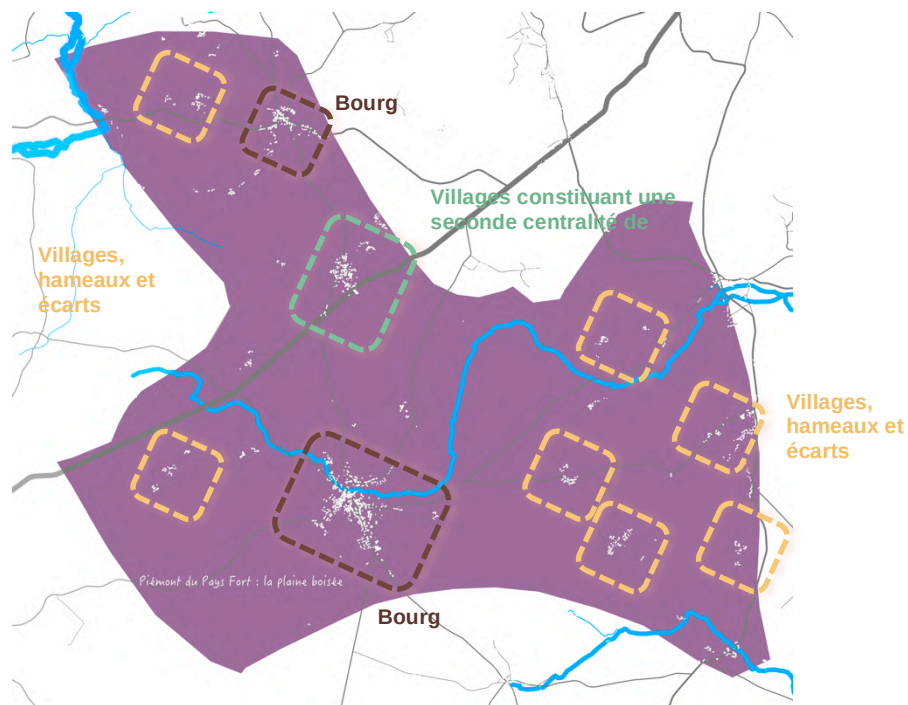
Paysage

Les paysages mixtes de plaines et de bois

- Piémont du Pays Fort et la plaine ponctuée qui s'incline vers la Loire

La répartition du bâti le rattache aux modes d'occupation du territoire que l'on observe dans le Pays Fort, mais dans un contexte paysager marqué par son caractère ouvert mais aussi par la présence d'un réseau de boisements et de quelques cœurs bocagers essentiellement autour de cours d'eau, fond de vallée. L'armature urbaine se compose de bourgs, villages, villages constituant une 2nde centralité de la commune, grands hameaux, écarts bâtis. Elle s'organise en lien avec la topographie : sur des points hauts, sur le replat d'un versant, en fond de talweg.

Organisation de l'espace urbain dans le piémont du Pays fort



Veaugues (Tourisme Sancerre.com)



Dans la plaine ponctuée, les cours d'eau jouent un rôle plus attracteur.

Le bâti vernaculaire est souvent de belle qualité, avec de nombreuses fermes à cour aux hautes toitures de tuiles surmontant des façades à l'enduit de chaux beige ou montrant parfois de belles maçonneries régulières de lits de moellons calcaires rehaussées de chaînages de grès.

Ferme à cours et patrimoine vernaculaire (Feux)



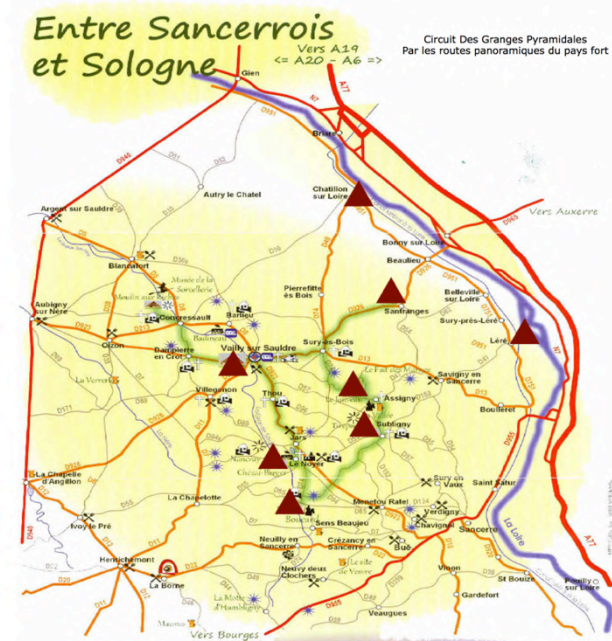
Paysages de plaine et bocage mêlés

- L'Est du Pays Fort

Le construit est réparti en petits bourgs et en nombreux écarts dans lesquels maisons d'habitation et édifices agricoles dessinent des noyaux bâtis regroupés que vient unifier la trame des haies. Bâti et végétal composent un jeu chromatique riche, et renforce la perception des nuances cuivrées des toitures.

La perception de la richesse du bâti vernaculaire se fonde sur l'implantation des noyaux d'habitat en lien avec le relief et les figures végétales ainsi que sur la grande variété des matériaux de construction. Les affleurements très diversifiés des couches géologiques dans cette partie du territoire se retrouvent dans l'architecture : calcaires, grès colorés par les oxydes, argiles qui produisent briques et tuiles mais aussi torchis, mortiers de chaux et de sables jaunes que l'on retrouve dans des façades à pans de bois. Les matériaux et modes constructifs offrent un florilège d'une grande richesse que dominent les teintes chaudes et les textures généreuses. Les formes et modénatures des édifices patrimoniaux sont celles du Pays Fort avec la figure emblématique de la grange pyramidale.

Grange pyramidale (Tourisme Sancerre)



► Les paysages de contraste plaine relief

- Le narthex du Sancerrois

Bourgs et écarts sont le plus souvent mis en situation par le relief ; l'ouverture du paysage met en relation les noyaux bâtis généralement implantés sur les points hauts ou le replat d'un versant.

Menetou - Râtel



Corollaire des enjeux liés à une tendance à l'ouverture des paysages des versants et des crêtes (perte de haies, etc.), le bâti se trouve progressivement dans des contextes de forte covisibilité ; ce qui peut poser à terme la question des modes d'implantations des urbanisations futures et de leur accompagnement végétal pour préserver le lien du milieu urbain avec les lignes de forces paysagères qui l'entourent. C'est ici le principal enjeu, qui correspond à un risque d'atténuation de typicités valorisantes pour le territoire, un brouillage de l'image.



LES PARCS D'ACTIVITES

Les activités économiques (hors agriculture et site portuaire) du territoire du SCoT s'inscrivent dans différentes configurations, notamment :

- Les sites accueillant une seule entreprise importante. Ponctuellement, ces sites accueillent quelques autres implantations d'activités. C'est le cas par exemple du CNPE à Belleville sur Saudre, l'Abattoir LDC de Blancafort, la zone de Bannay ou encore de la zone d'activités des Pointards à Brinon sur Saudre accueillant notamment l'entreprise Trigano dans un contexte paysager boisé et au caractère « confidentiel ».
- Les implantations d'activités économiques au sein de l'enveloppe urbaine mixte d'un bourg ou d'un village (artisanat, etc.) ou relevant d'une activité artisanale isolée.
- Des parcs d'activités dédiés dont les principaux sont localisés à Aubigny sur Nère, Argent sur Saudre, Belleville sur Loire et à St-Satur / Sancerre.

Le présent chapitre se concentre sur ces derniers parcs car il s'agit d'analyser l'aménagement économique et sa configuration paysagère :

- La zone d'activité « Les Aubépins » à Argent sur Saudre ;
- La zone d'activité « Le Guidon » à Aubigny sur Nère ;
- La zone d'activité « Champs des tailles » à Aubigny sur Nère ;
- La zone d'activité du « Gorgeot » à Aubigny sur Nère ;
- La zone d'activité « Rte de Chavignol » à Saint Satur et Sancerre ;
- La zone d'activité des « Grands Champs » à Belleville sur Loire.

De manière générale, l'aménagement des parcs d'activités du territoire a recherché la fonctionnalité des espaces communs et des parcelles dédiées aux entreprises. Il a également recherché une composition urbaine de ces parcs dans des périmètres cohérents avec l'enveloppe des bourgs auxquels ils se rattachent, ainsi qu'avec la trame paysagère environnante (même si l'insertion paysagère peut encore être plus développée). Le parc d'activités localisé sur St-Satur et Sancerre s'inscrit quant à lui dans un développement plus spontané et imbriqué avec l'urbanisation mixte.

Ces parcs d'activités présentent un aspect soigné et entretenu, bien que ponctuellement des enjeux de qualification se font jour, lié notamment au vieillissement de bâtis et aménagements viaire.

En revanche, mis en perspective au regard notamment des nouvelles attentes des acteurs économiques, tant en termes d'aménités urbaines que d'image, il existe un enjeu d'innovation dans les aménagements des espaces communs et paysagers. Une qualification plus poussée de l'aménagement (signalétique, végétalisation plus variée des périmètres de zones, voies douces, énergie renouvelable, etc.) adaptée aux sites pourrait chercher à renforcer l'identité économique des espaces d'activités en lien avec celui des entreprises qu'ils accueillent.



Zone d'activité Les Aubépins – Argent sur Sauldre



La zone d'activité « Les Aubépins », est localisée en entrée de ville Sud d'Argent sur Sauldre en bordure sur la RD940. Elle est « une porte d'accueil » du centre bourg dont elle est distante d'un peu moins de 400 m. Elle est jouxtée immédiatement à l'Ouest et au Nord par une zone résidentielle dense. Quelques maisons sont localisées entre les deux principaux espaces de la zone d'activité. Depuis le Sud, les visibilitées sont limitées par les haies qui longent la voie. Cette zone est donc très peu visible depuis les points de vue éloignés. A l'Est, le maillage bocager vient atténuer les co-visibilités et adoucir la transition entre l'urbanisation et les espaces agricoles environnants.

Au sein même de la zone d'activité, les éléments paysagers sont caractérisés par des arbres et de parterres fleuris en bordures de routes. Le parti d'aménagement paysager ne cherche pas à cacher à tout prix le bâti, mais à inscrire la zone dans l'enveloppe urbaine générale du bourg : des haies existantes sont maintenues, les flux liés au commerce sont séparés des autres types de flux, le recul du bâti plus volumineux par rapport à la voie d'entrée de bourg atténue son impact visuel, la végétalisation s'appuie sur des motifs variés (végétation haute et basse, etc.), les espaces de logistiques ne sont pas visibles depuis la départementale...

Certains aménagements paysagers sont encore récents ; ce qui ne permet pas de voir encore tous leurs effets sur l'intégration de la zone dans le paysage (sujets plantés encore jeunes, noues d'eau pluviales très visibles, etc.). L'enjeu ici sera d'assurer dans la durée une évolution qualitative des aménagements paysagers et de répondre aux éventuels besoins d'extensions d'entreprises existantes qui occupent déjà une large part de la surface de leur terrain



Zone d'activité Le Guidon – Aubigny sur Nère (I)



La zone d'activité le Guidon est localisée au Sud d'Aubigny sur Nère. Elle est caractérisée par deux entités. L'une est située à l'entrée de ville sur la RD940 ; elle constitue la porte d'accueil du centre bourg sur une distance de près d'1 km. Cette zone d'activité est jouxtée par une matrice agricole, essentiellement des grandes cultures. Les éléments végétaux sont limités aux périphéries cadastrales.

Les co-visibilités de cette zone d'activité sont essentiellement limitées aux abords des voies proches en raison d'un contexte topographique relativement plat. Au loin on peut observer le clocher de l'église.

Au sein de la zone d'activité, les espaces communs sont simplifiés, et ne traduisent pas de difficultés d'entretien ni de dysfonctionnements majeurs. En revanche, les aménagements n'offrent pas d'innovation particulière ou de spécificités soutenant une identité particulière à cet espace économique. A terme, il peut exister un enjeu de gestion du stationnement dans l'espace commun (sécurisation, lisibilité des espaces, etc...).



Zone d'activité Le Guidon – Aubigny sur Nère (2)



La seconde partie de la zone d'activité le Guidon est localisée au Sud Ouest d'Aubigny sur Nère, sur la RD30, un axe secondaire d'entrée de ville.

Organisée de façon linéaire, elle est jouxtée par une matrice agricole et quelques espaces boisés à l'Ouest et à l'Est. Elle prolonge le milieu urbain du bourg situé plus au nord. Cette zone est composée d'un espace commercial distinct de grands lots occupés par des entreprises industrielles importantes pour le territoire (Wilo intec...), le tout organisé autour de la départementale. La zone n'est donc pas un espace « fermé » mais associé à l'enveloppe urbaine globale d'Aubigny / Nère. Les enjeux portent ainsi sur la qualité d'aménagement en termes d'esthétique et de gestion des différents types de flux de circulation sur la départementale, en contexte d'entrée de ville. Ces enjeux sont aussi à mettre en perspective avec ceux de valorisation dans la durée de l'image des entreprises comme celle de la ville d'Aubigny sur Nère.

La zone détient peu de point de contact avec l'urbanisation résidentielle existante; ce qui limite les risques potentiels de nuisances directes liés au fonctionnement des activités. En revanche, en cas d'extension des urbanisations résidentielles dans ce secteurs, il conviendra d'éviter / atténuer les risques de conflits d'usages.



Zone d'activité du Champs des tailles Aubigny sur Nère



Le Champ des Tailles est situé à l'entrée sud de la ville d'Aubigny. A vocation double, cet espace en cours de développement d'une surface totale de 34 00 m² comprendra à termes :

- Des équipements publics : Gendarmerie, logements associés et Caserne des pompiers ;
- Des terrains ayant vocation à accueillir des activités économiques : 7 terrains pour une surface totale de 16 000 m².

A ce jour, les aménagements sont en cours et l'analyse de l'intégration paysagère de la zone est donc ici sans objet. La programmation de cette zone s'inscrit dans le registre d'un espace artisanal « de proximité » avec des gabarits bâtis et niveaux de flux traditionnellement compatibles avec la proximité directe d'espaces urbains mixtes. Cela implique en revanche de prendre ne compte les enjeux de qualification des entrées de ville : qualité du bâti et du paysagement de leurs abords en secteur à forte covisibilité, retrait des constructions et plantation formant écran pour atténuer le caractère massif d'éventuel bâti à grand développé, sécurisation des flux, prise en compte de perspectives visuelles...



Zone d'activité du Gorgeot – Aubigny sur Nère



La zone d'activité du Gorgeot est située à l'entrée Nord Est de la ville d'Aubigny sur Nère, sur la RD923. Implantée à 150 m environ de la Nère, elle est jouxtée par des prairies ainsi que des activités de maraîchage au Sud Est qui sont desservis par des voies traversant la zone d'activité.

A dominante artisanale cette zone a connu quelques extensions récentes (menuiserie etc.). Sa partie ancienne (au Sud), non visible depuis la départementale, déteint des enjeux de qualification liés au vieillissement de bâtis et des aménagements viaires et paysagers.

Elle ne détient pas de points de contacts directs significatifs avec l'urbanisation résidentielle et son évolution éventuelle impliquera de prendre en compte les enjeux d'inscription paysagère en contexte d'entrée de ville.



Zone d'activité « Rte de Chavignol » / Saint Satur - Sancerre



La zone d'activité est localisée en continuité du bourg de St-Satur (à l'est) et en contrebas de celui de Sancerre (au sud).

De par son positionnement topographique en fond de talweg, cette zone présente des co-visibilités essentiellement immédiates, soit dès que l'on arrive au sein de la zone.

Les enjeux portent notamment sur l'harmonisation de l'aménagement de l'espace public et les coutures paysagères entre des vocations et formes bâties différentes : habitation, activités de services, supermarché, artisanat, bâti d'activité récent à l'architecture contemporaine, ...). La configuration de cette zone détient en effet un caractère très urbain, proche de celle d'un tissu bâti mixte de bourg. Elle offre une accessibilité forte au centre de St-Satur ; ce qui concourt à son attractivité, notamment pour des activités de services et d'artisanat urbain.



Zone d'activité des « Grands Champs» - Belleville sur Loire.



La zone d'activité est localisée en continuité du bourg de Belleville sur Loire (au sud) accessible par une sente piétonne. Elle se situe à proximité du canal latéral à la Loire dont elle est séparée par la D751.

L'aménagement a été conçu pour limiter et organiser la covisibilité entre la zone et le canal, ainsi que pour accompagner la transition paysagère entre le bourg et la zone :

- des talus plantés et la bretelle de la D 82 (en exhaussement) constituent des écrans interrompant la visibilité sur une large partie de la zone depuis le canal ;
- Les entreprises artisanales et de BTP impliquant des stockages de matériaux brut et du stationnement sont en 2ème ligne d'urbanisation par rapport au canal. Les covisibilités directes depuis la D751 sont ici très limitées. En revanche, ces covisibilités existent depuis la D82 compte tenu de sa localisation en contre-haut pour franchir le canal.
- Un aménagement soigné et de qualité a été mis en place le long de la départementale entre la bretelle de la D82 et l'entrée du bourg : alignement d'arbres accompagnée d'une haie continue en 2ème plan, candélabres, etc.
- Les espaces résidentiels au nord sont séparés de la zone par une continuité paysagère constituée d'une haie dense et haute occultant les vue droites sur la zone.

Les enjeux à terme portent sur le maintien dans la durée d'un aspect soigné du bâti d'activité (certains présentent quelques signes de vieillissement) et la limitation des covisibilités sur les espaces de stockage ouverts. Ils portent aussi sur la qualité des constructions et de leurs abords en première ligne bâtie par rapport à la départementale afin de valoriser la présence du canal.

ZOOM SUR LES ENTREES DU TERRITOIRE...

...associées à la Loire et aux pôles urbains majeurs d'Aubigny sur Nère, Argent sur Sauldre et Sancerre.

La Loire

L'entrée dans le territoire par la rive droite de la Loire, via la RD2, offre une expression scénique très forte et emblématique de l'image associée au sancerrois : cf. schéma ci-après.

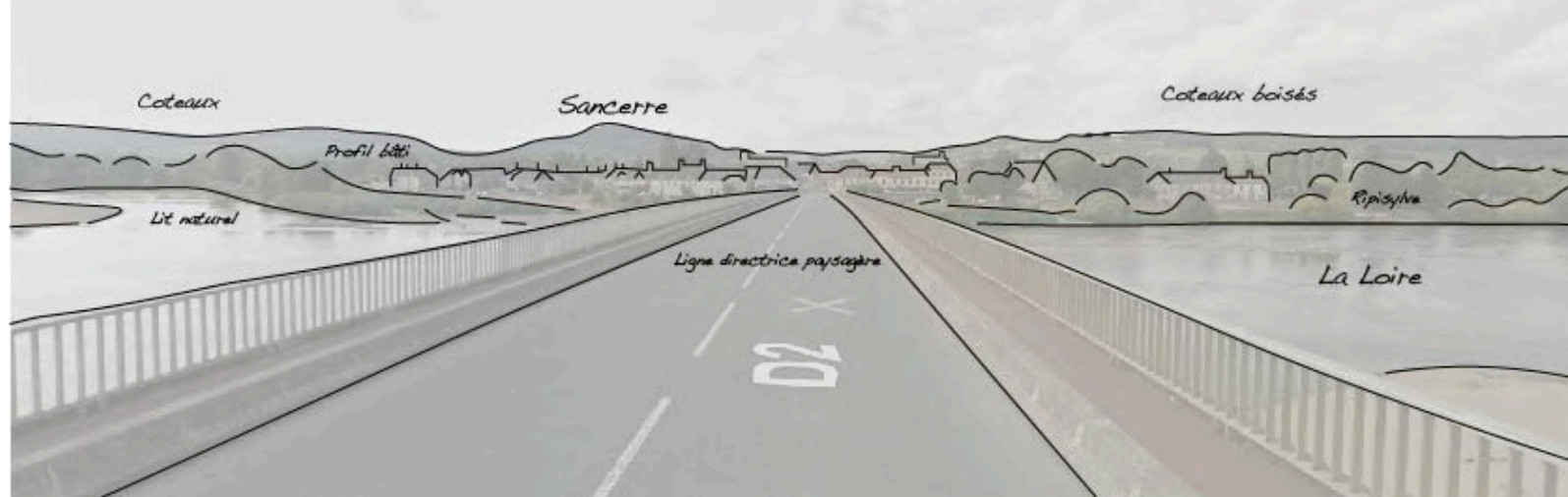
Depuis le Pont de la RD 2, la Loire en premier plan, puis un front bâti du 19ème siècle à la silhouette finement dessinée par les toitures et, en arrière plan, la butte de Sancerre dominant les coteaux et les plaines adjacentes. Les silos et sites bâtiments stockage du port de St-Satur émergent discrètement en recul de ce front bâti (les structures ont tendance ici à se fondre dans le paysage, alors qu'elles sont très visibles à l'approche du canal) .

Relevons que l'existence de co-visibilités éloignées depuis l'A77 en direction du territoire du SCoT.

Entrée du territoire par la Loire (E.A.U, Juin 2019)



Lignes paysagères perçues depuis la D2, en franchissant la Loire (E.A.U)



- Les entrées de villes d'Aubigny sur Nère, Argent sur Sauldre et Sancerre

Aubigny sur Nère

Les entrées de ville d'Aubigny sur Nère portées par l'axe majeur de la RD940 sont situées au Sud et au Nord. Des axes secondaires permettent une entrée à l'Est et à l'Ouest. L'entrée Sud est caractérisée par deux zones d'activités avec des perspectives lointaines sur le centre bourg d'Aubigny sur Nère signalé par le clocher de l'église. L'entrée Nord est caractérisée par la présence d'une zone artisanale et de l'habitat. Ces zones ont fait l'objet d'une analyse approfondie explicitée ci-avant. Les aménagements assurent une lecture paysagère nette.

Les séquences paysagères des entrées latérales secondaires s'articulent autour d'espaces résidentiels, naturels et/ou à vocation artisanale ou économique (zone du Guidon analysée ci-avant).

Clairement « les façades économiques » d'Aubigny sur Nère détiennent un rôle stratégique pour l'image du territoire ; ce qui constitue un levier potentiel pour imprimer toujours plus, via l'aménagement, les marques d'un territoire dynamique et de qualité. C'est aussi un levier pour étendre le rayonnement du centre bourg en relai de sa qualité patrimoniale remarquable. Par exemple, en facilitant la mobilité douce vers le centre bourg et le séquençage paysager des rues structurantes (qui sont aussi les plus longues compte tenu de la structuration radiale de la ville).

Entrée Nord et entrée Sud



Centre bourg et entrée latérale Ouest



Argent sur Sauldre

L'entrée de ville d'Argent sur Sauldre est essentiellement déterminée par la RD940. Relevons que cette route ne traverse pas le cœur de bourg ; elle est latérale à l'urbanisation. Cette dernière est ainsi concentrée entre la RD940 à l'Est et la voie ferrée à l'Ouest.

Au Nord du centre bourg, la RD940 converge avec la RD8 et la RD948, ce qui constitue un « nœud » important en terme d'entrée. Cette entrée est particulièrement soignée et mise en valeur : aménagement, valorisation du Canal de la Sauldre et de la Grande Sauldre, mise en avant du patrimoine historique et architectural.

Comme expliqué précédemment l'entrée Sud est caractérisée par une zone d'activité aux aménagements paysagers en cohérence avec le bocage local.

Perception paysagère à l'entrée Nord de la ville (E.A.U, Juin 2019)



Entrée de ville de Sancerre

L'entrée de ville de Sancerre s'articule autour de l'intersection des départementales 920 et 955, de deux entrées historiques de la ville (porte Vieille Ville et porte César) et d'une route scénique à l'Est (tronçon de la D920). La porte César et la route scénique offrent plusieurs cônes de vues remarquables vers la Loire et le vignoble sancerrois. A ce titre, un belvédère en contrebas du village le long de la RD920 présente toutes les potentialités pour mériter d'être aménagé. Les deux autres entrées ont un rôle plus fonctionnel.

Belvédère et route scénique à l'Ouest (E.A.U, Juin 2019)



Porte César (E.A.U, Juin 2019)



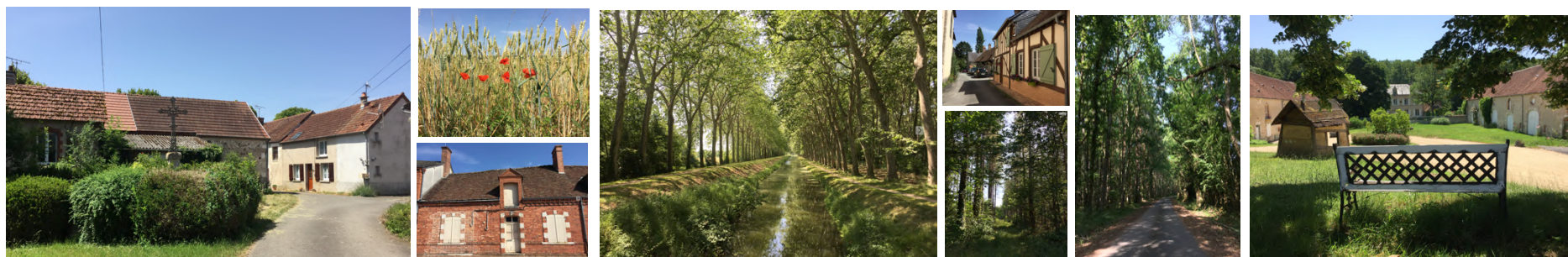
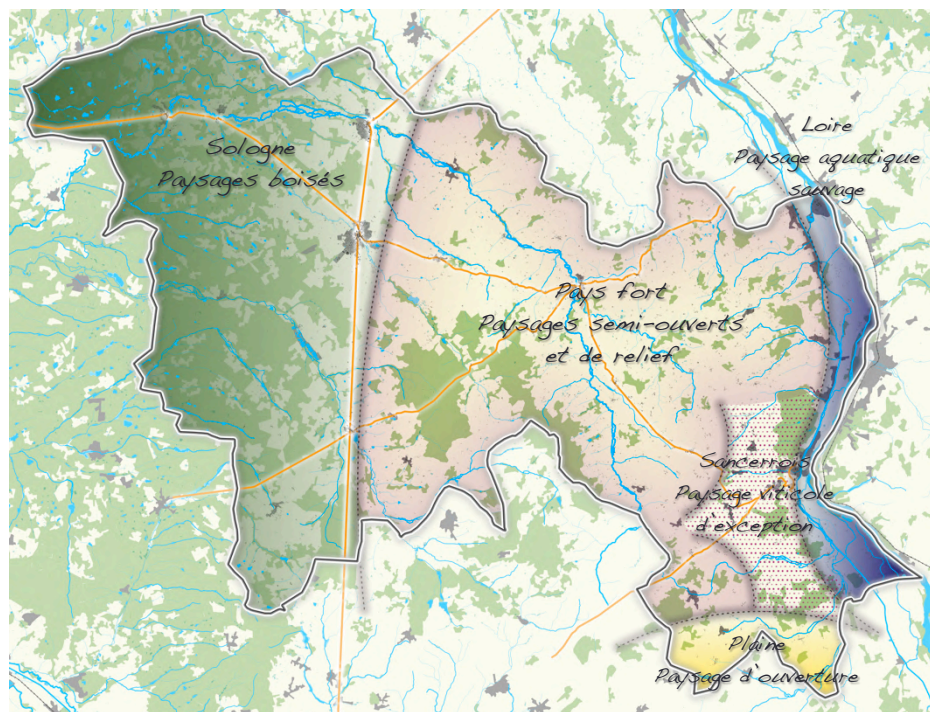
Entrées Sud Est et Sud plus fonctionnelles



- SYNTHÈSE -



LA PALETTE PAYSAGERE



ATOUTS ET FAIBLESSE

Atouts

- Une diversité remarquable des paysages et patrimoines (bâtis et naturels)
- Une ruralité intacte et offrant des espaces de vies pluriels
- Une richesse architecturale, des matériaux de construction et des couleurs
- Une valorisation des paysages par le tourisme (parcours, route, chemin de randonnées)
- Une diversité du couvert forestier
- Des paysages d'eau intimes et préservés
- Une mise en scène des perceptions paysagères (banc, alignements d'arbres, palettes de couleurs...)
- Des morphologies urbaines structurées dans le temps et dans l'espace offrant des paysages lisibles
- Des routes scéniques préservées permettant l'approche de la diversité paysagère du territoire
- Des parcs d'activités structurés

Faiblesses

- Une fragilité des paysages du Pays Fort liée à l'érosion du bocage, de la diversité des formes végétales et des phénomènes d'enfrichement
- Une imbrication forte des espaces urbains, agricoles et viticoles impliquant une attention plus particulière dans le sancerrois et en vallée de Loire sur le maintien de lisières urbaines lisibles dans le grand paysage
- Une progression des enrésinements en Sologne
- Un risque de simplification du paysage en vallée de la Loire, mais aussi localement de brouillage de la lisibilité du paysage (perte d'espaces ouverts, sensibilité paysagère des coteaux...)
- Des espaces d'activités exposés pour certains à un enjeu de qualification et d'innovation en termes d'aménagement
- Des points de vue de qualité sur le grand paysage qui peuvent encore être développés



Paysage

ENJEUX (les enjeux désignant le périmètre du SCoT signifie qu'ils concernent tout le territoire)

Valoriser la richesse architecturale du bâti et faire briller le patrimoine

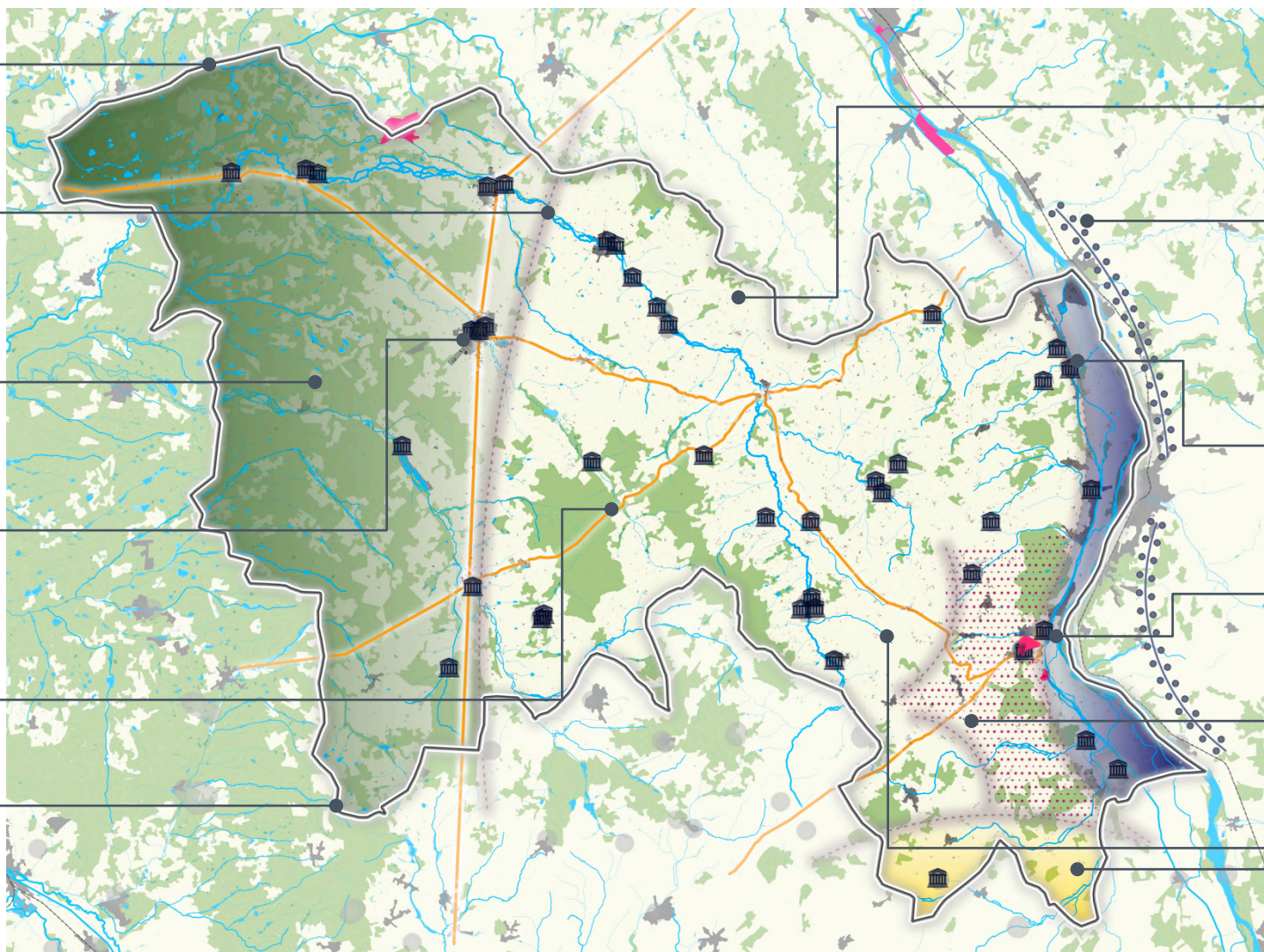
Préserver les paysages et patrimoines liés à l'eau et valoriser leur lien avec les espaces urbains proches.

Pérenniser l'identité de la Sologne (limitation des enrésinements) et l'accès à ses paysages (engrillagement)

Maintenir sur le long terme la qualité des parcs d'activité en entrée de ville

S'appuyer sur des routes scéniques comme vecteur de lien de l'ensemble des paysages du territoire

Intégrer le tourisme comme vecteur de valorisation paysagère et architecturale



Pays fort : lutter contre l'érosion du bocage et éviter la simplification des formes végétales

Maintenir une porte d'entrée sur le territoire de qualité

Vallée de la Loire : Eviter l'urbanisation linéaire sans profondeur le long des voies (assurer le maintien de lisières urbaines lisibles) Maintenir le caractère sauvage de la Loire Prendre en compte la sensibilité paysagère des coteaux

Approfondir la mise en valeur des axes scéniques paysagers associés à la Loire et au secteur du Sancerre

Préserver des lisières urbaines lisibles et gérer l'imbrication des espaces urbains, agricoles et viticoles

Eviter les risques de surexposition du bâti dans le grand paysage, notamment en secteur de points hauts

