

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SAULDRE ET SOLOGNE

PIÈCE

1.1

## RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 1 | DIAGNOSTIC TERRITORIAL



# SOMMAIRE DU TOME 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>PARTIE 1 LE PATRIMOINE GRANDE ÉCHELLE</b>	<b>17</b>
<b>A   LE SOCLE NATUREL ET LES GRANDS PAYSAGES : LA REALITE DE PAYSAGES PORTEURS DE SENS</b>	<b>19</b>
<b>A1. Derrière la carte postale, une image du territoire s'appuyant sur des réalités d'occupation de l'espace : entre forêts, étangs et patrimoine</b>	<b>19</b>
a) Les représentations du territoire	
b) Une occupation des sols reflétant un territoire aux multiples influences	
<b>A2. Un socle naturel à l'origine d'une variété des terroirs</b>	<b>24</b>
a) Le socle géologique à l'origine du territoire de Sauldre et Sologne	
b) Un relief peu marqué s'exprimant principalement sur les franges Est et aux abords des vallées	
c) L'hydrologie, un chevelu très présent sur le territoire	
<b>A3. Un terroir marqué par des grands ensembles paysagers aux variantes perceptibles</b>	<b>29</b>
a) Les paysages de la Sologne	
b) Le paysage transitoire entre sologne et pays fort : le bocage boisé	
c) Les paysages du Pays Fort	
<b>A4. Des richesses environnementales reconnues</b>	<b>46</b>
a) Les milieux sensibles et protégés	
b) La trame verte et bleue : un environnement commun	
<b>B   UN PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL À FORT RAYONNEMENT</b>	<b>70</b>
<b>B1. Un patrimoine à fort rayonnement</b>	<b>70</b>
a) Une histoire riche marquée par le passé de la ville centre : Aubigny-sur-Nère, la cité des Stuarts	
b) Un passé à l'origine d'un patrimoine remarquable	
<b>B2. Une offre culturelle et touristique animant le territoire</b>	

- a) Une stratégie touristique à plusieurs échelles 82
- b) Des « temps forts » et des « lieux » stratégiques pour l'attractivité touristique culturelle et patrimoniale

## C | UN SOCLE NATUREL ET HISTORIQUE SUPPORT D'ACTIVITES 87

### C1. Un socle support du « temps libre » 87

- a) De nombreux sites et activités de loisirs
- b) Les sentiers de randonnées omniprésents sur le territoire (piétonne, cyclable et équestres)
- c) La chasse : une activité emblématique marquant l'espace

### C2. Une capacité d'accueil des visiteurs permise par une offre diversifiée 92

- a) Une offre en hébergement variée sur le territoire
- b) Une forte présence de résidences secondaires marquant l'attractivité touristique du territoire

## PARTIE 2 LE PATRIMOINE « DU QUOTIDIEN » 97

### A | UNE ARMATURE TERRITORIALE AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ 100

#### A1. L'armature territoriale : entre centralités urbaines et bassins de proximité 100

- a) Des pôles urbains et ruraux rayonnant sur des bassins de vie et de proximité
- b) La répartition de la population intercommunale, premier pallier de l'armature locale
- c) Une armature territoriale définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale

#### A2. Une armature territoriale reconnue dans les pratiques du quotidien 105

- a) Des polarités alimentées par l'offre en équipement
- b) L'offre commerciale : un attracteur territorial déterminant pour Sauldre et Sologne
- c) Une offre commerciale s'appuyant sur les centres-bourgs : une richesse à préserver

#### A3. Une armature locale fédérant les déplacements et la mobilité 121

- a) Un territoire rural dépendant largement de l'automobile
- b) Des alternatives à l'automobile demeurant limitées

### B | LE PAYSAGE ÉCONOMIQUE LOCAL : UNE ARMATURE STRUCTURANTE 133

#### B1. Des indicateurs généraux révélateurs de la santé économique du territoire, fragilisée 133

- a) Des effectifs de l'emploi en recul
- b) Une économie locale s'appuyant sur des entreprises ancrées

#### B2. Les zones d'activités économiques, des espaces « locomotives » pour le développement local 141

- a) Les Zones d'activités économiques : un encadrement clef pour le PLUi
- b) L'armature des ZAE du territoire
- c) Les sites économiques et l'enjeu des entreprises isolées
- d) Des flux domicile-travail illustrant les comportements de déplacements

## C | UN PATRIMOINE VÉCU ET HABITÉ 150

### C1. Une armature urbaine au coeur des enjeux de revitalisation urbaine et rurale 150

- a) Des groupements bâtis reflétant une certaine concentration du peuplement local
- b) Bourgs et hameaux : l'enjeu de reconcentration de l'urbanisation

### C2. Des phases de développements urbains successives à l'origine de tissus urbains variés 155

- a) Les tissus urbains traditionnels
- b) Les tissus urbains modernes
- c) Les tissus urbains récents

### C3. Des villes et villages à l'identité marquée : les fiches villages 169

fiche 1 - Argent-sur-Sauldre	fiche 6 - Ennordres	fiche 10 - Mery-es-Bois
fiche 2 - Aubigny-sur-Nère	fiche 7 - Ivoy-le-Pré	fiche 11 - Nançay
fiche 3 - Blancafort	fiche 8 - La Chapelle d'Angillon	fiche 12 - Oizon
fiche 4 - Brinon-sur-Sauldre	fiche 9 - Menetreol-sur-Sauldre	fiche 13 - Presly
fiche 5 - Clémont		fiche 14 - Sainte-Montaine

### C4. Un parc résidentiel ancien, hérité et parfois en renouvellement 218

- a) Un parc résidentiel au caractère rural et dominé par la maison individuelle
- b) Un parc majoritairement ancien nécessitant parfois des travaux
- c) La vacance résidentielle au centre des enjeux de revitalisation des coeurs de villes et villages
- d) Des tissus urbains et un parc résidentiel en renouvellement

## PARTIE 3 LE PATRIMOINE « EN TRANSITION » 242

### A | UNE TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE AU COEUR DES ENJEUX DE REVITALISATION RURALE 242

#### A1. Des évolutions démographiques induisant des attentes nouvelles sur le parc résidentiel 242

- a) Une évolution démographique fragile
- b) Un vieillissement de la population notable se reflétant dans la composition des ménages

**A2. Un profil et des évolutions démographiques à l'origine de nouvelles attentes sur le parc résidentiel** 251

- a) Le desserrement de la taille moyenne des ménages à l'origine d'un besoin quantitatif de logements
- b) Des évolutions induisant un besoin qualitatif : une demande en évolution et un parc résidentiel ne répondant que partiellement aux besoins résidentiels

**B | DES ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES FRAGILES, VECTEURS DE RISQUES** 258

**B1. Des ressources fragiles : l'eau et le sol** 258

- a) L'eau : vecteur de résilience
- b) Un territoire riche de ressources géologiques

**B2. Une nécessité de vivre avec le risque et les nuisances** 271

- a) Les risques naturels
- b) Les risques technologiques
- c) Les nuisances

**B3. Le changement climatique comme enjeu de résilience du territoire** 286

- a) Les enjeux du changement climatique
- b) Les évolutions climatiques
- c) Les effets du changement climatique

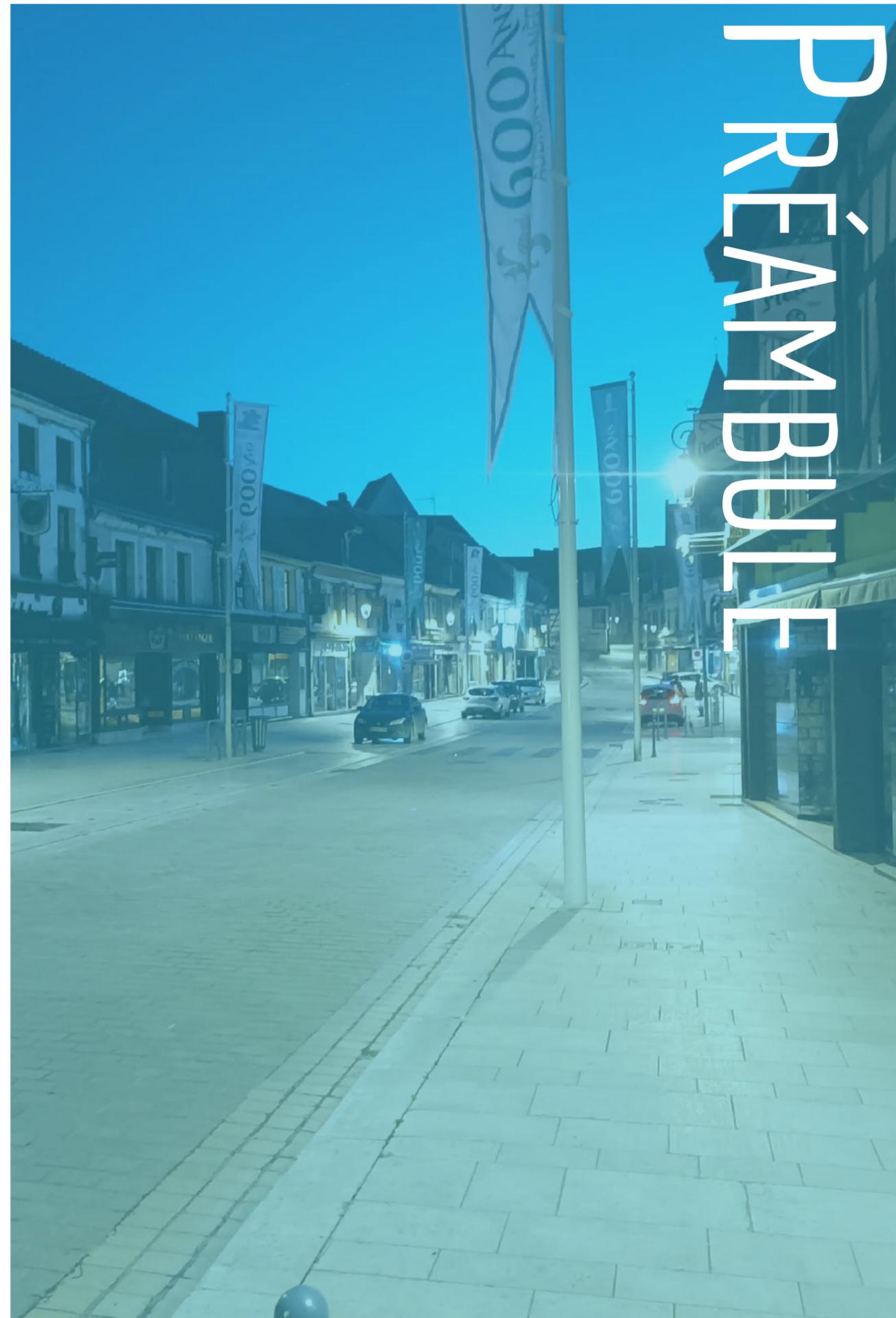
**B4. Un territoire s'inscrivant progressivement dans sa transition énergétique** 292

- a) Le profil énergétique du territoire
- b) La production d'énergies renouvelables

**SYNTHESE DES ENJEUX** 297

**DIAGNOSTIC AGRICOLE** 297

Voir sommaire propre au diagnostic agricole



# LE TERRITOIRE ET LE PLUI

## La communauté de communes Sauldre et Sologne

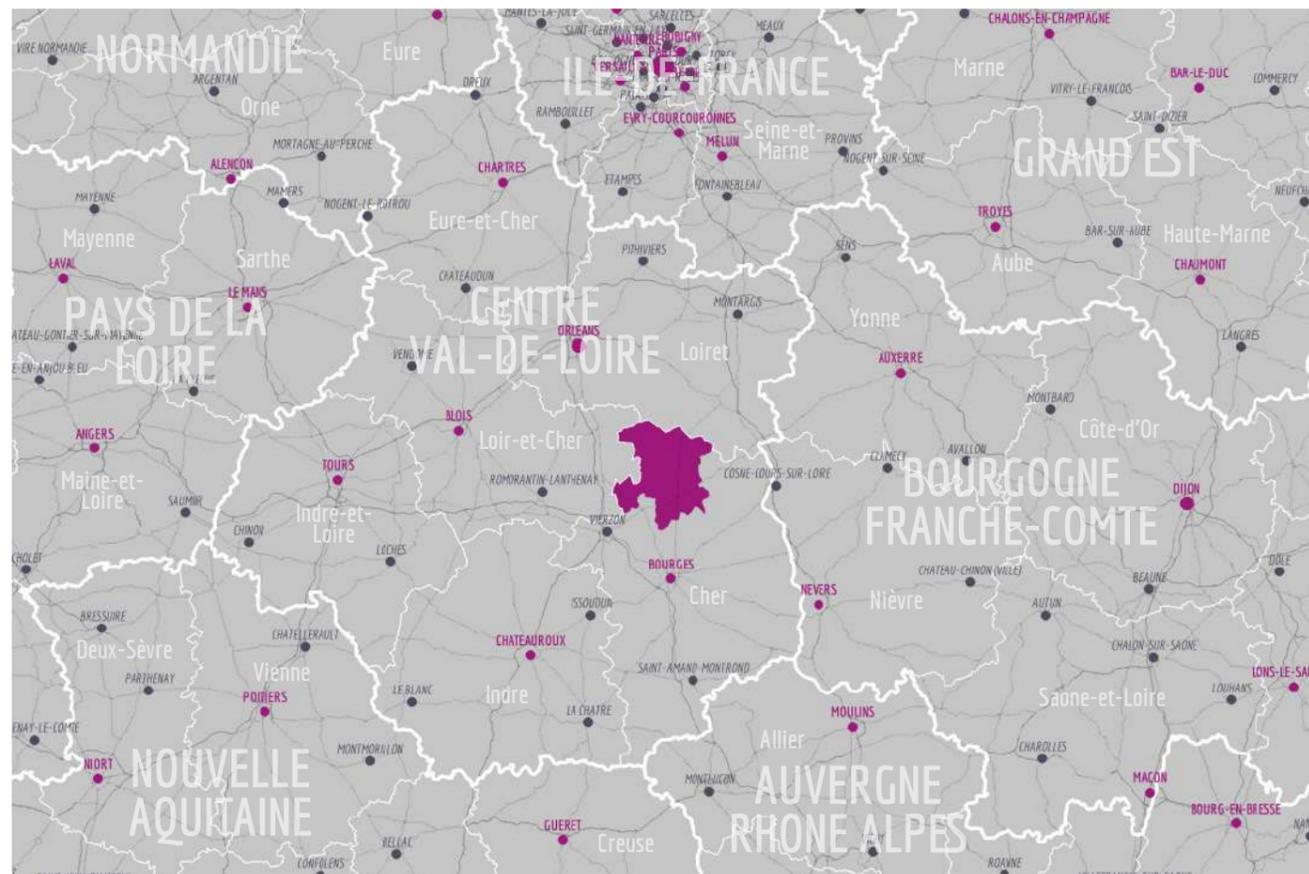
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'applique à l'ensemble des 14 communes membres de la communauté de communes de Sauldre et Sologne : Argent-sur-Sauldre, Aubigny-sur-Nère, Blancafort, Brinon-sur-Sauldre, La Chapelle-d'Angillon, Clémont, Ennordres, Ivoy-le-Pré, Ménétréol-sur-Sauldre, Méry-ès-Bois, Nançay, Oizon, Presly et Sainte-Montaine.

Située au Nord du département du Cher (18), la communauté de communes de Sauldre et Sologne couvre 917 km<sup>2</sup>, soit 13 % de la superficie départementale. Elle accueille, en 2020, 14 000 habitants.

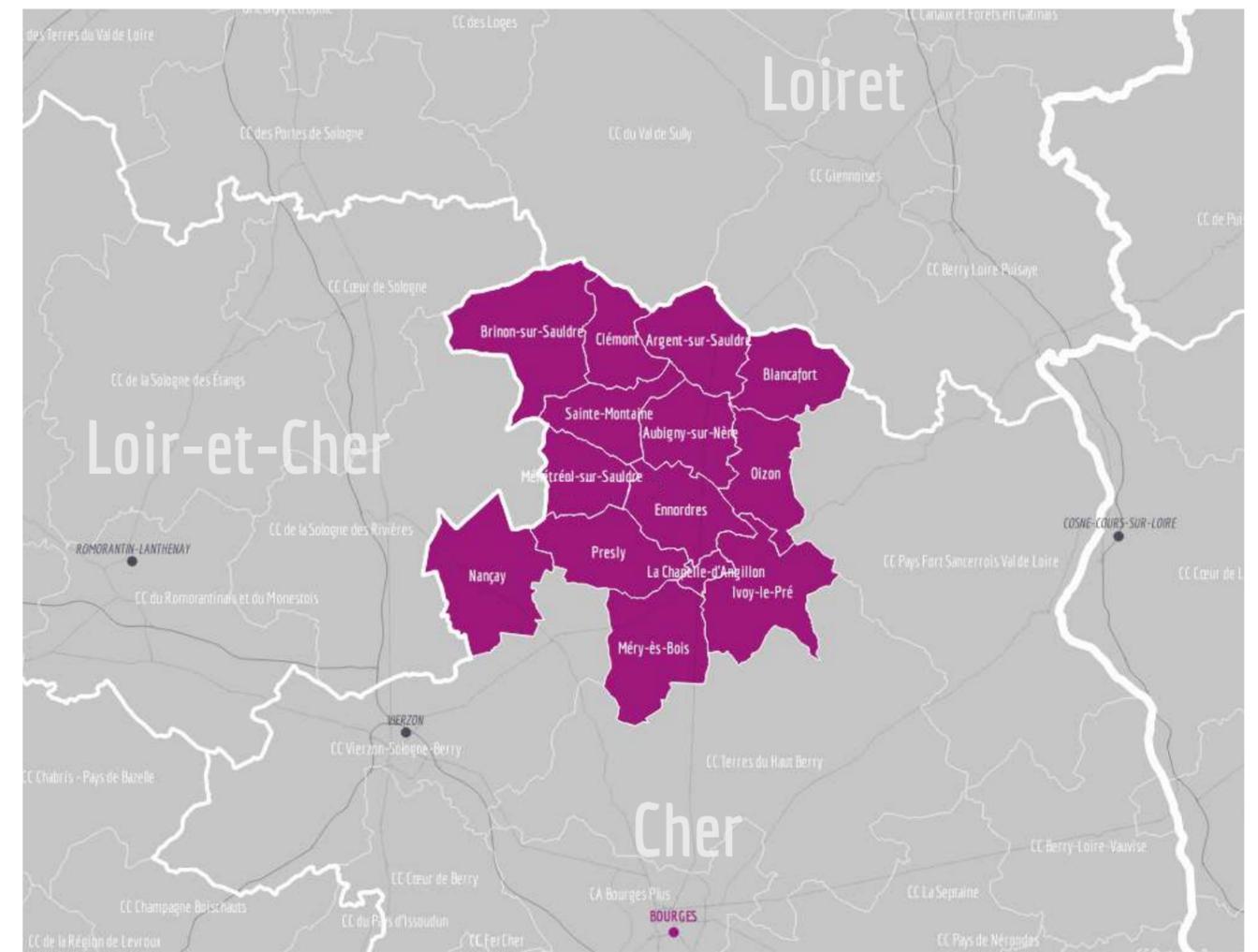
Elle bénéficie d'une situation géographique stratégique de par sa position frontalière avec les départements voisins du Loiret (45) et du Loir-et-Cher (41). Il s'agit d'un territoire rural, relativement éloigné des bassins urbains importants que sont Bourges (50 km), Orléans, (67 km), Vierzon (43 km) et Gien (30 km), mais bien desservi par les infrastructures routières.



Carte | La Communauté de communes de Sauldre et Sologne dans son contexte géographique et administratif



Carte | Les communes membres de Sauldre et Sologne et place de carrefour interdépartemental



### Des compétences exercées au cœur du quotidien des habitants et du territoire

La Communauté de communes Sauldre et Sologne a été créée au 29 décembre 2005 en regroupant 13 communes. Elle a connu une extension au 1er janvier 2021 avec l'arrivée de la commune de Nançay.

En 2023, elle exerce les compétences suivantes :

#### LES COMPÉTENCES OBLIGATOIRES :

- **Aménagement de l'espace**
  - > Etablissement et exploitation d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.
  - > Exploitation et travaux d'entretien et d'aménagement du canal de la Sauldre et de l'étang du Puits conformément aux statuts du syndicat de l'étang du Puits et du canal de la Sauldre
  - > Développement d'infrastructures touristiques à vocation communautaire.
  - > Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
  - > Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale
- **Développement économique**
  - > Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale et touristique
  - > Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
  - > Promotion du tourisme, dont la création des offices de tourisme

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)

LES COMPÉTENCES FACULTATIVES :

- **Protection et mise en valeur de l'environnement**
  - > Création et entretien d'infrastructures de charge nécessaires à l'usage des véhicules électriques ou hybrides rechargeables
- **Politique du logement et du cadre de vie**
  - > Élaboration d'un schéma directeur du logement social
  - > Promotion et mise en œuvre d'actions des communes en faveur du maintien à domicile des personnes âgées.
  - > Création de services à la population à vocation communautaire
- **Action sociale**
  - > Création, gestion et fonctionnement d'un relais d'assistantes maternelles
  - > Organisation de séjours de vacances pour les jeunes
- **Étude de faisabilité d'espaces de santé**
- **SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)**
- **Mise en place d'un projet artistique et culturel de territoire**
- **GEMAPI : animation et surveillance de la ressource en eau**

## L'élaboration du PLUi

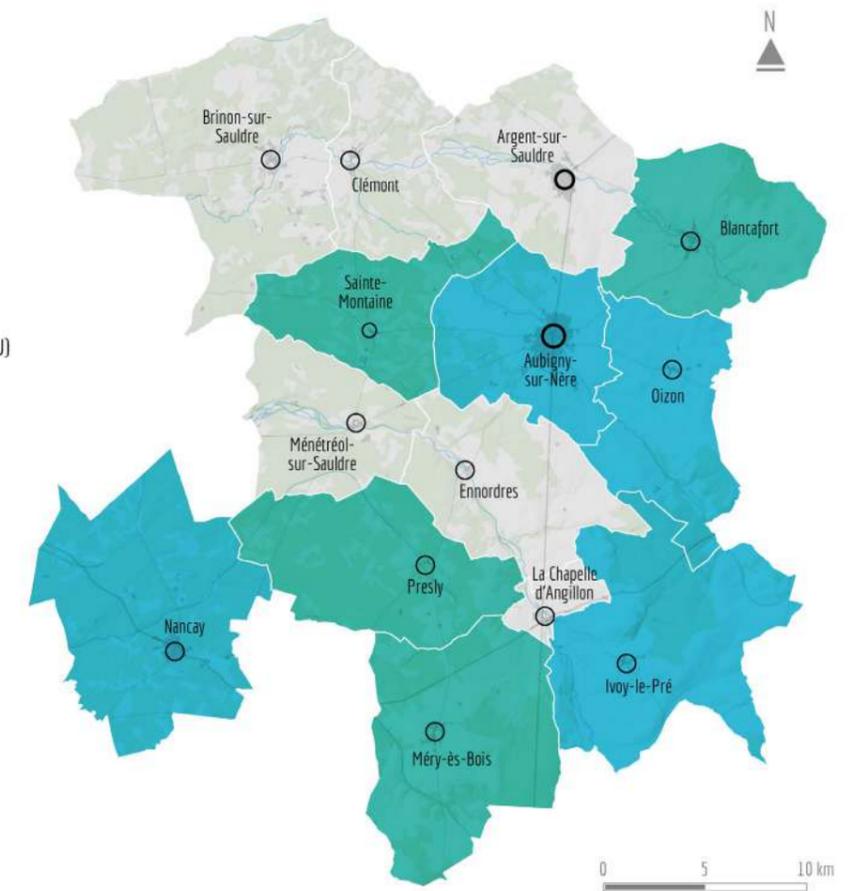
Conformément à ses statuts modifiés par arrêté préfectoral en date du 27 mai 2019, la Communauté de communes Sauldre et Sologne est compétente en matière de «Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale». Le Conseil Communautaire a prescrit par délibération en date 31 janvier 2022, l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

### *Se doter d'un document unique afin d'harmoniser l'encadrement du droit des sols pour l'ensemble des communes*

L'enjeu de se doter d'un PLUi est d'harmoniser la couverture du territoire en matière de réglementation d'urbanisme et de droit des sols, d'apporter une traduction précise aux orientations et objectifs du Schéma de cohérence Territorial et de partager une vision stratégique et cohérente du développement de l'intercommunalité.

Antérieurement à l'entrée en vigueur le territoire était en effet concerné par une grande diversité des encadrements du droit des sols avec 4 PLU communaux ( Aubigny-sur-Nère, Oizon, Ivoy-le-Pré et Nançay), 4 communes en carte communale (Sainte-Montaine, Blancafort, Presly et Méry-ès-Bois) et 6 communes sans documents d'urbanisme sur lesquelles s'applique directement le Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

- LÉGENDE**  
Documents d'urbanisme opposables au 1er janvier 2023
- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
  - Carte communale (CC)
  - Pas de document (application du RNU)



### *Les objectifs communautaires fixés au PLUi*

Comme exprimé dans sa délibération de prescription, en plus des objectifs généraux fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Sauldre et Sologne doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Concilier développement économique, préservation des paysages et maintien des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Renforcer l'attractivité du territoire pour accueillir de nouvelles populations en assurant un cadre de vie attractif et agréable aux habitants,
- Trouver un juste équilibre permettant le développement harmonieux des communes du territoire.

En plus de ces 3 axes stratégiques, le PLUi vise à mettre en œuvre le projet de territoire à travers ses orientations. Il poursuit, à ce titre, les objectifs suivants :

- > Répondre aux objectifs généraux énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- > Se doter d'un document d'urbanisme unique pour toutes les communes.
- > Concilier développement économique, préservation des paysages et maintien des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- > Conforter la vocation industrielle du territoire en permettant l'installation de nouvelles entreprises et le développement des entreprises déjà présentes.
- > Renforcer l'attractivité du territoire pour accueillir de nouvelles populations en assurant un cadre de vie attractif et agréable aux habitants,

- > Trouver un juste équilibre permettant le développement harmonieux des communes du territoire en respectant l'armature territoriale définie dans le SCoT
- > Faire du tourisme un facteur de développement avec la mise en valeur du patrimoine naturel, culturel et bâti tout en préservant la qualité paysagère.
- > Maintenir et renforcer les services et commerces de centre-bourg.
- > Développer une offre de logements adaptée aux différents besoins afin de permettre un parcours résidentiel.
- > Établir un zonage des implantations de production d'énergies renouvelables.
- > Établir un zonage ou des règles d'implantation des industries extractives dans le respect du cadre de vie.
- > Maintenir l'éthique de la chasse en réglementant l'engrillagement.

## LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE : UNE ÉVOLUTION RAPIDE DU CADRE DE L'URBANISME

### Le Code de l'urbanisme

Le cadre juridique du PLUi est défini par le Code de l'Urbanisme.

Le Code de l'urbanisme, dans ses parties législative et réglementaire, définit les impératifs, les modalités de procédure, le contenu et les effets des documents d'urbanisme dont le Plan Local d'Urbanisme Titre V du C. urb.) :

- Le contenu du PLU (Chapitre 1) : du L.151-1 au L.151-48 et du R.151-1 à R.151-55 du C. urb.
- Les effets du PLU (Chapitre 2) : du L.152-1 au 152-9 et du R.151-1 à R.151-55 du C. urb.
- Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (Chapitre 3) : du L.153-1 au 153-60 et du R.151-1 à R.151-55 du C. urb.
- Dispositions particulières aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille (Chapitre 4) : du L.152-1 au 152-9 et du R.151-1 à R.151-55 du C. urb.

#### Des principes fondateurs définissant le cadre national des politiques d'urbanisme

Le Code de l'urbanisme (C. urb.) fixe les objectifs à poursuivre dans la mise en œuvre de la politique nationale en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Le PLUi ne peut se soustraire à la poursuite de ces objectifs. Il doit en être la déclinaison locale.

#### Des objectifs généraux fixés par le Code de l'urbanisme

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Article L101-1</li> </ul> <p>Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.</p> <p>Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.</p> <p>En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Article L101-2</li> </ul> <p>Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :</p> <p>1° L'équilibre entre :</p> <p>a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</p> <p>b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la re-</p> |
|--|--|

- vitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

- Article L101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer [...].

#### Les évolutions législatives ayant fait évoluer les objectifs et l'encadrement juridique du PLUi

Le Code de l'urbanisme évolue fréquemment au titre de nombreuses lois l'impactant spécifiquement ou plus secondairement. En matière de PLU(i), 3 grandes avancées légales ont fixé et encadré les modalités de rédaction et les objectifs et ont eu un impact fort dans la définition du PLUi.



# LE DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

Afin de permettre une approche problématisée, le présent diagnostic est transversal. En plus de croiser les différentes thématiques d'un diagnostic de PLUi, il intègre les éléments de l'état initial de l'environnement (EIE) ainsi que ceux, pour partie, des diagnostics habitat, mobilités et agricole qui en constituent des annexes. Les analyses générales de ces volets thématiques sont inscrites dans le présent diagnostic transversal pour nourrir une approche croisée mais les éléments spécifiques, notamment ceux relatifs aux volets Habitat (exemple : prise en compte des publics spécifiques) et Mobilités du PLUi font l'objet de focus dans des documents diagnostiques particuliers.

Cette transversalité s'illustre notamment, dès le présent préambule par une introduction spécifique au changement climatique et aux hypothèses d'évolution de l'environnement de Sauldre et Sologne en 2040, mutations qui devront guider les choix des acteurs locaux dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Comment les patrimoines de Sauldre et Sologne constituent les **liants de l'identité locale**, des **facteurs d'ancrage** et des **opportunités d'attractivité** pour demain



## PARTIE 1

### LES PATRIMOINES « GRANDE ÉCHELLE »



## PARTIE 2

### LES PATRIMOINES « DU QUOTIDIEN »



## PARTIE 3

### DES PATRIMOINES « EN TRANSITION »



# LES PATRIMOINES « GRANDE ÉCHELLE »

## « Les liants de l'identité locale »



Une partie du patrimoine du territoire s'inscrit dans de grands ensembles (paysagers, urbains...) facilement identifiables à une échelle élargie.

Issu d'un socle naturel, il caractérise un pays, une région... et constitue ainsi souvent des patrimoines remarquables dans l'imaginaire collectif. A noter que la limite entre le remarquable et l'ordinaire est mouvante et subjective ; selon le point de vue de chacun, le patrimoine peut passer de l'une à l'autre des catégories.

Nous parlerons donc ici des patrimoines reconnus à grande échelle et reconnaissables depuis l'extérieur.

# PARTIE 1

## PARTIE 1

**A | LE SOCLE NATUREL ET LES GRANDS PAYSAGES : LA REALITE DE PAYSAGES PORTEURS DE SENS** 19

- A1.** Derrière la carte postale, une image du territoire s'appuyant sur des réalités d'occupation de l'espace : entre forêts, étangs et patrimoine 19
  - a) Les représentations du territoire
  - b) Une occupation des sols reflétant un territoire aux multiples influences
- A2.** Un socle naturel à l'origine d'une variété des terroirs 24
  - a) Le socle géologique à l'origine du territoire de Sauldre et Sologne
  - b) Un relief peu marqué s'exprimant principalement sur les franges Est et aux abords des vallées
  - c) L'hydrologie, un chevelu très présent sur le territoire
- A3.** Un terroir marqué par des grands ensembles paysagers aux variantes perceptibles 29
  - a) Les paysages de la Sologne
  - b) Le paysage transitoire entre sologne et pays fort : le bocage boisé
  - c) Les paysages du Pays Fort
- A4.** Des richesses environnementales reconnues 46
  - a) Les milieux sensibles et protégés
  - b) La trame verte et bleue : un environnement commun

**B | UN PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL À FORT RAYONNEMENT** 70

- B1.** Un patrimoine à fort rayonnement 70
  - a) Une histoire riche marquée par le passé de la ville centre : Aubigny-sur-Nère, la cité des Stuarts
  - b) Un passé à l'origine d'un patrimoine remarquable
- B2.** Une offre culturelle et touristique animant le territoire 82
  - a) Une stratégie touristique à plusieurs échelles
  - b) Des « temps forts » et des « lieux » stratégiques pour l'attractivité touristique culturelle et patrimoniale

**C | UN SOCLE NATUREL ET HISTORIQUE SUPPORT D'ACTIVITES** 87

- C1.** Un socle support du « temps libre » 87
  - a) De nombreux sites et activités de loisirs
  - b) Les sentiers de randonnées omniprésents sur le territoire (piétonne, cyclable et équestres)
  - c) La chasse : une activité emblématique marquant l'espace
- C2.** Une capacité d'accueil des visiteurs permise par une offre diversifiée 92
  - a) Une offre en hébergement variée sur le territoire
  - b) Une forte présence de résidences secondaires marquant l'attractivité touristique du territoire

**A | LE SOCLE NATUREL ET LES GRANDS PAYSAGES : LA RÉALITÉ DE PAYSAGES PORTEURS DE SENS**

**A1 | Derrière la carte postale, une image du territoire s'appuyant sur des réalités d'occupation de l'espace : entre forêts, étangs et patrimoine**

**A) Les représentations du territoire**

La Communauté de communes s'étend sur deux régions naturelles et historiques qui gardent une forte empreinte identitaire et paysagère sur le territoire : la Sologne pour la partie nord-ouest, et le Pays Fort compris dans le Berry.

Sauldre et Sologne bénéficie des représentations propres à ces deux ensembles et paysagers qui façonnent le sentiment d'appartenance locale mais également l'image du territoire de l'extérieur.

Une image extérieure du territoire articulée entre richesses patrimoniales et culturelles et les paysages et les pratiques natures (la chasse évidemment mais aussi le tourisme vert).

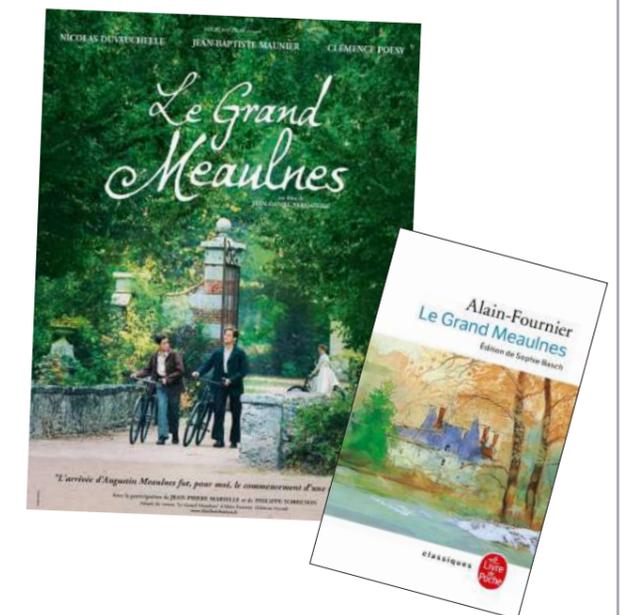


Illustration | Extraits du site Sauldre et Sologne Tourisme (www.aubigny-sologne.com)

*Des paysages naturels au cœur de l'image du territoire*

Traditionnellement partagée entre le Berry et l'Orléanais, la Sologne constitue un caractère fort des représentations du territoire.

L'image qui en résulte est celle de bois intenses, secrets où s'expriment les loisirs de chasses et de sports de nature.



« Me voici, j'imagine, près de ce bonheur mystérieux que Meaulnes a entrevu un jour. Toute la matinée est à moi pour explorer la lisière du bois, l'endroit le plus frais et le plus caché du pays, tandis que mon grand frère aussi est parti à la découverte. C'est comme un ancien lit de ruisseau. Je passe sous les basses branches d'arbres dont je ne sais pas le nom mais qui doivent être des aulnes. J'ai sauté tout à l'heure un échalier au bout de la sente, et je me suis trouvé dans cette grande voie d'herbe verte qui coule sous les feuilles, foulant par endroits les orties, écrasant les hautes valérianes. »

- Alain Fournier, Le Grand Meaulnes-

Illustration | Le Grand Meaulnes d'Alain Fournier (1913) et adaptation filmique (2006)

Les souvenirs affluaient par longues vagues: toutes les odeurs des bois, l'âcreté du terreau mouillé sur quoi fermentent les feuilles mortes, les effluves légers des résines, l'arôme farineux d'un champignon écrasé en passant; tous les murmures, tous les froissements, toutes les envolées dans les branches, les fracas d'ailes traversant les futaies, les essors au ras des sillons; et tous les cris des crépuscules, la crécelle rouillée des faisans, les rappels croisés des perdrix, les piaulements courts des tourteplates, et déjà, dans la nuit commençante, ce grincement qui approche et qui passe à frôler votre tête, avec le vol de la première chevêche en chasse.

- Maurice Genevoix, Raboliot -

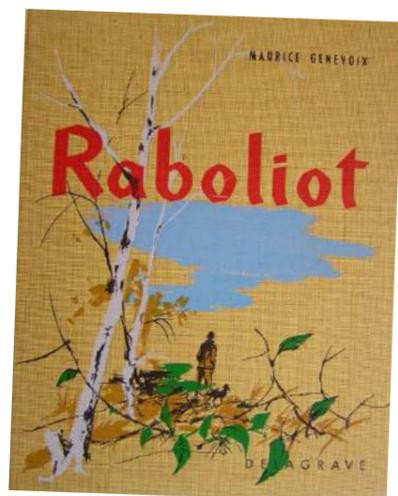


Illustration | Raboliot de Maurice Genevoix (1925)

### Une empreinte culturelle et historique forte : le pays des écossais en Sologne !

L'image du territoire vu de l'extérieur est également dominé par son histoire et sa concentration de monuments historiques ; De nombreuses manifestations animent l'année et sont autant d'invitation à venir découvrir le territoire !



Illustration | Les Fêtes Franco-écossaises, événement fort du territoire



Illustration | Extrait du site Sauldre et Sologne Tourisme (www.aubigny-sologne.com)

La qualité et le charme des villages qui composent et maillent le territoire de Sauldre et Sologne constituent également des éléments forts de son image : les tissus urbains composent autant de vitrines de la qualité du cadre de vie, préservées et témoignant du riche passé du territoire.

L'ensemble de ses représentations s'appuient sur des réalités inscrites dans l'espace... Autant d'enjeux à prendre en considération dans l'établissement de la stratégie locale d'aménagement du territoire.



Illustration | Cartes postales anciennes (Brinon-sur-Sauldre, Argent-sur-Sauldre, Aubigny-sur-Nère)

## B) Une occupation des sols reflétant un territoire aux multiples influences

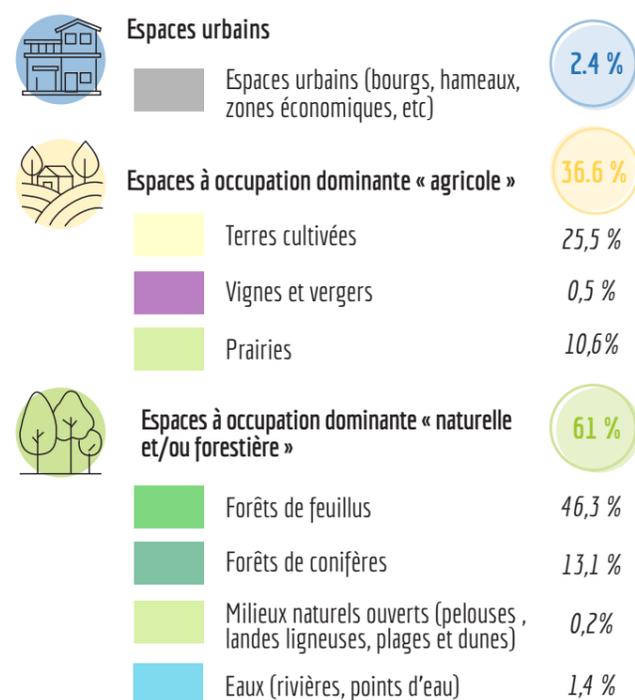
Le territoire de Sauldre et Sologne montre une diversité notable de son occupation du sol. Les zones naturelles y sont majoritaires, ce qui constitue une première originalité là où les territoires voisins sont dominés par l'occupation agricole.

Les espaces naturels sont marqués par des espaces boisés importants, notamment sur la partie solognote du territoire, mais aussi par des espaces agricoles diversifiés, tantôt agro-forestiers, tantôt bocagers, tantôt ouverts, avec localement des vignes et des vergers.

L'espace est également marqué par des vallées humides où s'écoulent des cours d'eau où suintent des sources aux qualités écologiques indéniables.

Les zones urbaines sont de taille modérée, voire faible, et ensemble elles n'occupent qu'une petite portion de la superficie intercommunale (2.5% environ).

Tableau | Les chiffres clés de l'occupation des sols de Sauldre et Sologne



### Zoom sur la donnée d'occupation des sols

Une base de données précise de l'occupation des sols a été établie dans le cadre du diagnostic de territoire (celle-ci s'appuie sur le croisement de différentes bases de données). Elle permet de développer une source d'information actualisée de l'organisation spatiale du territoire à une échelle quasi-parcellaire. Elle constituera une base de travail précieuse pour l'établissement des outils réglementaires, le zonage réglementaire en particulier.

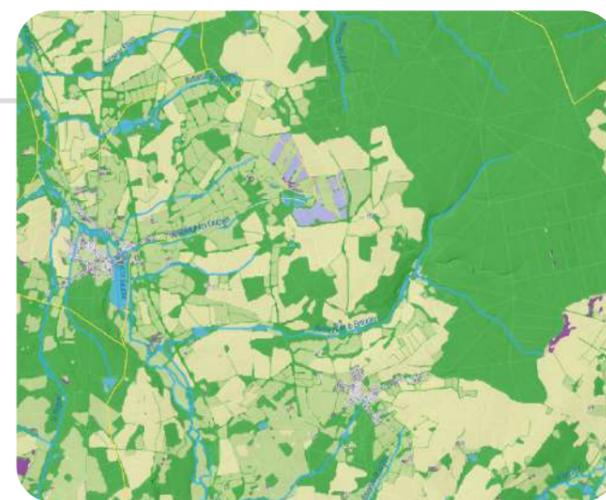
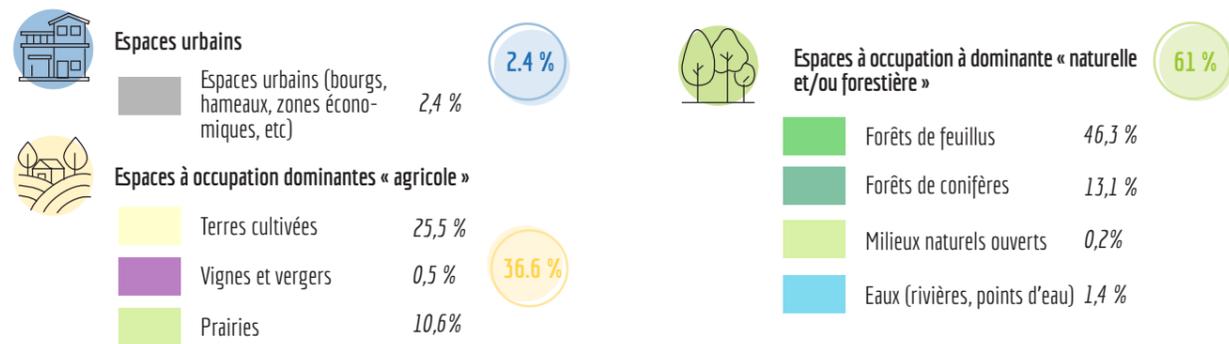
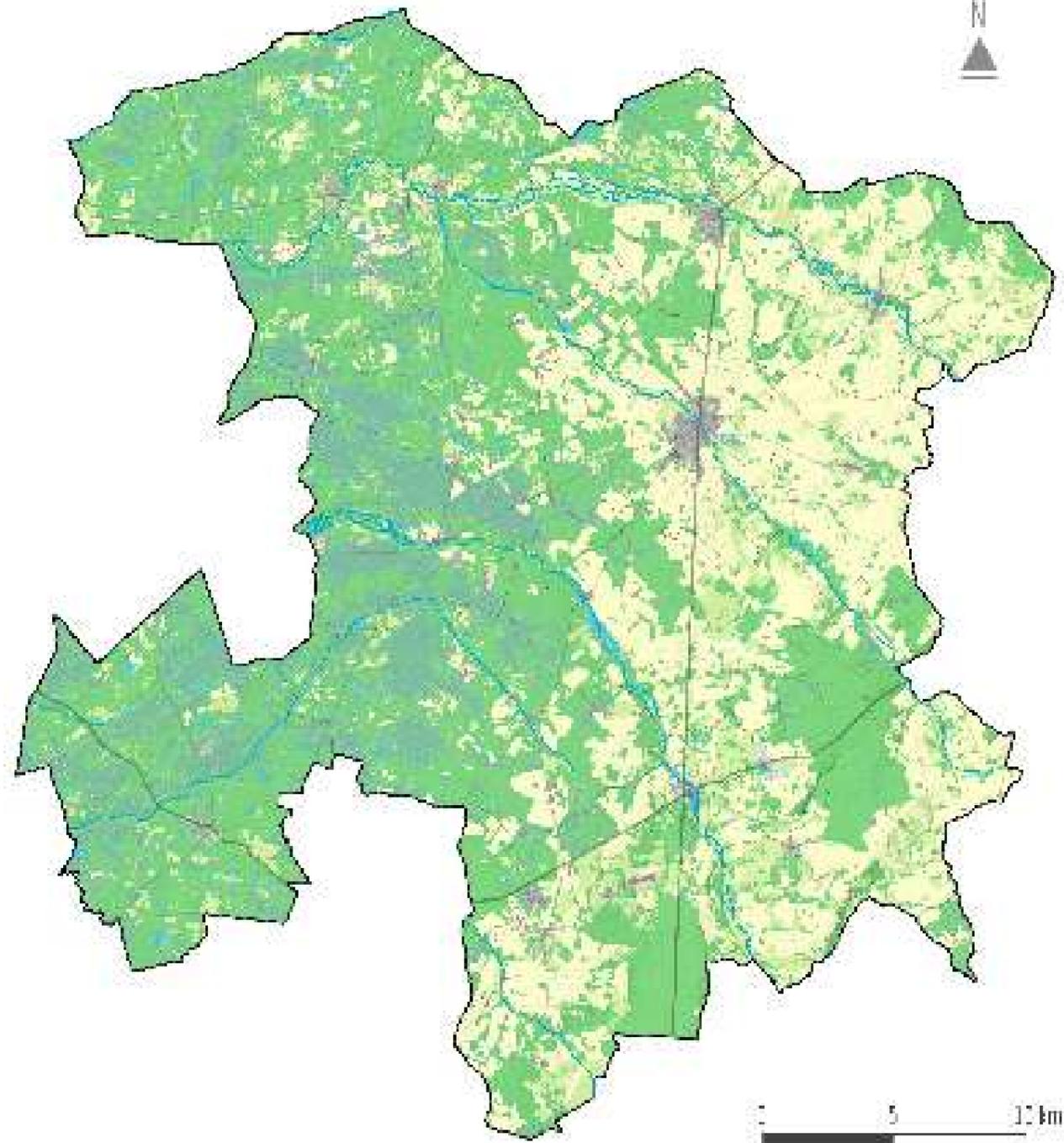


Illustration | Extrait de la donnée d'occupation des sols

Néanmoins ces données générales ne doivent pas occulter les nombreuses variations locales de l'occupation des sols avec en premier lieu un contraste affirmé qui s'organise sur un axe Nord-Sud. En effet, dès l'analyse liminaire de l'occupation des sols, une dichotomie est notable entre deux grandes organisations de l'espace :

- La Sologne à l'ouest (également caractérisée par sa couverture forestière et couvrant environ le tiers ouest du territoire) ;
- Les bocages du Pays Fort s'ouvrant sur la moitié est du territoire et se poursuivant au-delà vers les vignobles de Sancerre...



Au regard des éléments évoqués précédemment, il n'est pas étonnant d'observer des contrastes dans l'occupation des sols entre les communes avec des variations notables dans la part des emprises communales utilisées par l'agriculture et l'emprise des milieux naturels et forestiers.

Occupation des sols	Espace urbanisé	Espaces à occupation dominante « agricole »				Espaces à occupation dominante « naturelle et/ou forestière »				Total	
		Terres cultivées	Prairies	Vergers	Vignes	Forêt de Feuillus	Forêt de conifères	Landes, plages, dunes ou assimilés	Eau		
Argent-sur-Sauldre	en ha en %	256,0 3,3 %	3298,7 42,5 %	1008,4 13 %	0 0 %	21,3 0,3 %	2857,9 36,8 %	205,7 2,6 %	3,6 0 %	115,4 1,5 %	7767 100 %
Aubigny-sur-Nère	en ha en %	492,6 7,2 %	3715,9 54,1 %	694,1 10,1 %	0 0 %	21,7 0,3 %	1754,4 25,5 %	168,7 2,5 %	7,1 0,1 %	18,9 0,3 %	6873,4 100 %
Blancafort	en ha en %	144,4 1,9 %	4625,7 60 %	1146,8 14,9 %	0 0 %	6,0 0,1 %	1696,8 22 %	28,4 0,4 %	3,5 0 %	52,3 0,7 %	7704 100 %
Brinon-sur-Sauldre	en ha en %	308,8 2,4 %	1632,0 12,7 %	989,6 7,7 %	0 0 %	66,2 0,5 %	7336,3 57,3 %	2140 16,7 %	31,5 0,2 %	300,5 2,3 %	12804,9 100 %
La Chapelle-d'Angillon	en ha en %	132,4 2,4 %	1262,9 22,5 %	610,7 10,9 %	0 0 %	30,6 0,5 %	3162,4 56,3 %	322,7 5,7 %	7,7 0,1 %	87 1,5 %	5616,4 100 %
Clémont	en ha en %	63,7 0,9 %	2890 41,1 %	597,8 8,5 %	0 0 %	10 0,1 %	2936,7 41,7 %	445,4 6,3 %	5,6 0,1 %	90,5 1,3 %	7039,8 100 %
Ennordres	en ha en %	106,5 0,9 %	5551,8 47,9 %	1651,9 14,2 %	25,2 0,2 %	17,9 0,2 %	3999,7 34,5 %	154,8 1,3 %	48,2 0,4 %	42 0,4 %	11598 100 %
Ivoy-le-Pré	en ha en %	71,1 5 %	624,2 43,7 %	398,2 27,8 %	15,3 1,1 %	1,9 0,1 %	285,1 19,9 %	0,5 0 %	0,2 0 %	33,3 2,3 %	1429,9 100 %
Ménétréol-sur-Sauldre	en ha en %	141,4 2,7 %	323,5 6,2 %	204,7 3,9 %	0 0 %	31,6 0,6 %	1976,3 37,9 %	2473,9 47,4 %	9,8 0,2 %	55,3 1,1 %	5216,5 100 %
Méry-ès-Bois	en ha en %	106,2 1 %	3864,6 37,2 %	1241,8 11,9 %	0 0 %	108,4 1 %	4701,7 45,2 %	295,2 2,8 %	4,2 0 %	70,7 0,7 %	10392,7 100 %
Nançay	en ha en %	195,3 1,8 %	657,8 5,9 %	533,8 4,8 %	0 0 %	23,9 0,2 %	6124,6 54,9 %	3301,9 29,6 %	28 0,3 %	288,5 2,6 %	11153,7 100 %
Oizon	en ha en %	84,7 1,2 %	4389,1 63,4 %	679,2 9,8 %	0 0 %	8,5 0,1 %	1624,2 23,4 %	101,4 1,5 %	3 0 %	37,9 0,5 %	6928 100 %
Presly	en ha en %	90,8 1,2 %	1298,4 16,8 %	288,8 3,7 %	0 0 %	65,3 0,8 %	3881 50,1 %	2001,3 25,8 %	6,6 0,1 %	110,9 1,4 %	7743,1 100 %
Sainte-Montaine	en ha en %	99,7 1,8 %	1105,4 19,5 %	307,6 5,4 %	0,1 0 %	41,5 0,7 %	2884,9 50,9 %	1121,4 19,8 %	12,6 0,2 %	96,6 1,7 %	5669,8 100 %
CC SAULDRE ET SOLOGNE	En ha En %	2293,8 2,1 %	35240,1 32,6 %	10353,5 9,6 %	40,6 0 %	454,8 0,4 %	45221,8 41,9 %	12761,2 11,8 %	171,5 0,2 %	1399,8 1,3 %	107937,2 100 %

Tableau | Répartition de l'occupation des sols des communes de Sauldre et Sologne en 2021

## A2 | Un socle naturel à l'origine d'une variété des terroirs

La communauté de communes de Sauldre et Sologne s'inscrit à l'interface de 2 grandes entités paysagères caractéristiques du Nord du département du Cher (et des départements voisins) : la Sologne et le Pays Fort.

Ces entités sont le fruit du croisement entre socle naturel et pratiques anthropiques, agricoles et forestières en premier lieu. Les paysages actuels sont issus du socle naturel et spécialement de la géologie, de l'hydrologie et du relief.

Bien que la Sauldre et Sologne soit structurée par un relief de faible amplitude, le socle géologique du Beauvaisis est composé d'un assemblage de plateaux, articulés autour de vallées ou d'espaces révélant une micro-topographie. La complexité de ce relief génère des unités de paysage bien distinctes. En parallèle, les pratiques anthropiques, et tout particulièrement l'évolution des formes agricoles présentes sur le territoire, ont contribué à façonner les entités de paysage.

### A) Le socle géologique à l'origine du territoire de Sauldre et Sologne

L'organisation du territoire tire en grande partie son origine de son socle géologique. Il se caractérise comme un espace de transition géologique.

Le territoire se situe au sud de la vallée de la Loire qui 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). Les cuestas sont rehaussées par les mouvements tectoniques de la fin de l'ère tertiaire qui ont produit un système de failles puissantes au dévers desquelles coule la Loire. La combinaison des cuestas et des failles compose un ensemble d'arcs dont la convexité se tourne vers le sud-est et se retourne en une ligne nord-sud qui fonde la limite orientale du département et de la région.

#### › La partie ouest : un sous-sol inscrit dans la Sologne

La partie ouest appartient à un ensemble géologique plus vaste formé au droit du coude ligérien d'Orléans où les assises du Crétacé forment une vaste dépression qui a été recouverte à l'ère tertiaire par un épais revêtement de sables d'origine continentale de l'étage burdigalien. C'est cet ensemble qui porte les paysages de Sologne.

Argiles et sables produisent en Sologne l'intime mélange des milieux humides et siliceux avec leurs cortèges floristiques riches de leurs spécificités

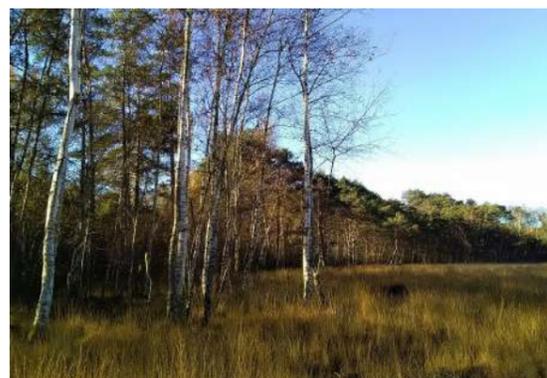


Illustration | Tourbière des Landes à Ménétréol-sur-Sauldre



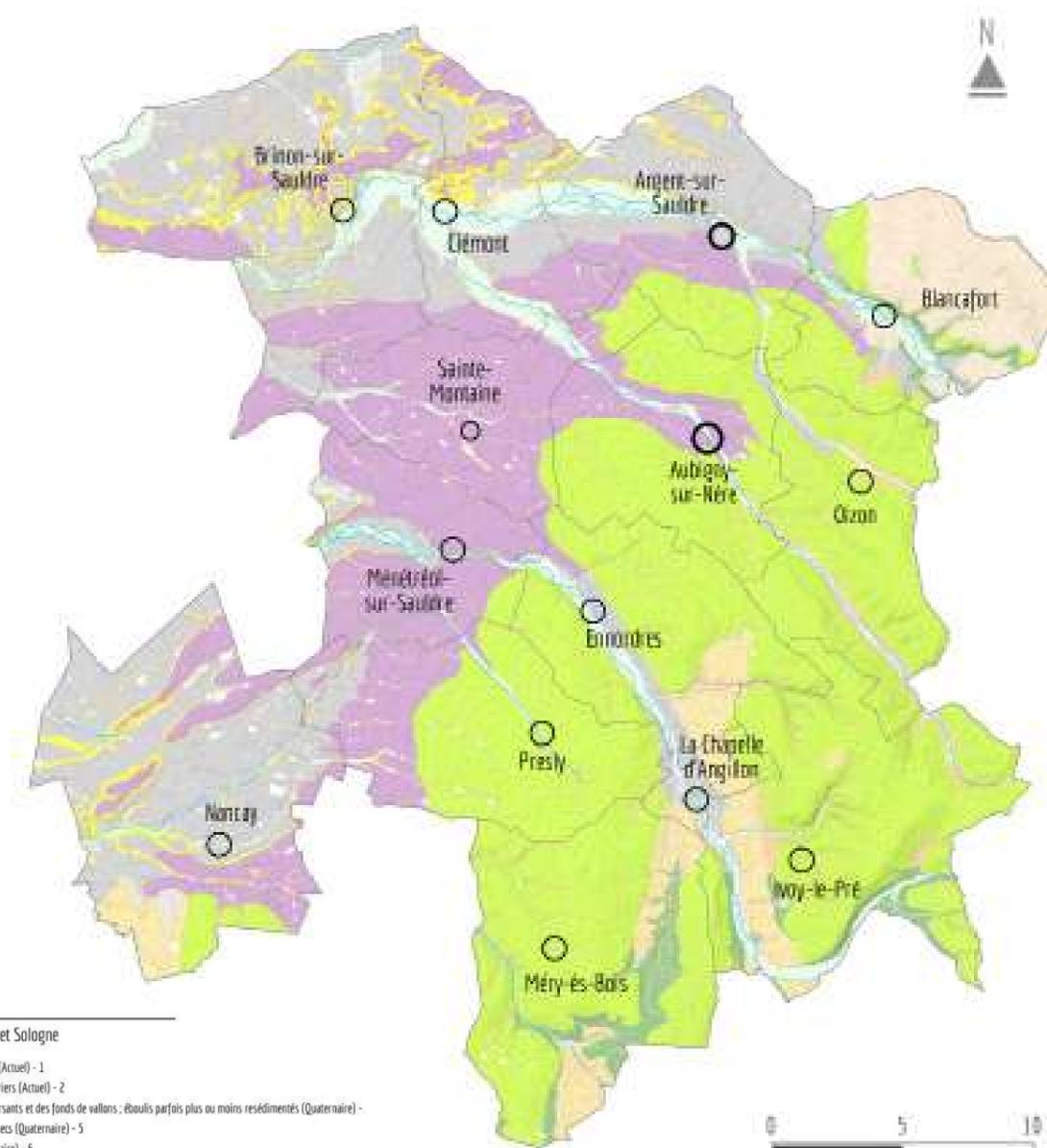
Illustration | Pentes légères à Ivoy-le-Pré

#### › La partie est : un sous-sol plus riche

Une axe nord sud, traversant le territoire sur la partie centrale marque le passage vers un socle géologique issu de l'ère secondaire avec des formations d'altération du crétacé composé d'argile à silex, de marnes et de sables.

La carte géologique montre clairement le relèvement des couches vers l'est. Les affleurements s'évasent progressivement du sud au nord et montrent la succession des différents étages du Secondaire. Il se poursuivent vers des étages Jurassiques vers le Sancerrois et le sud du département jusqu'aux contreforts du Massif Central.

Carte | Carte géologique de Sauldre et Sologne



#### LÉGENDE

##### Géologie simplifiée de Sauldre et Sologne

- X, Remblais, dépôts anthropiques (Actuel) - 1
- XFe, Haldes de minerai de fer ; ferriers (Actuel) - 2
- C1, Colluvions diverses des bas versants et des fonds de vallons ; éboulis parfois plus ou moins résédimentés (Quaternaire) - 5
- C2, Colluvions de fond de vallons secs (Quaternaire) - 5
- C3, Colluvions de versant (Quaternaire) - 6
- C-F, Colluvions et alluvions de fond de vallons, non différenciées (Quaternaire) - 7
- Cce, Colluvions argilo-sableuses à silex alimentées par les formations à silex du Crétacé et de l'Éocène - 10
- Ccs, Colluvions de pente alimentées par les formations d'altération (argiles à silex) du Crétacé supérieur - 11
- LP, Couverture éolienne limono-argileuse et sableuse ; limons des plateaux à dominante argileuse ; parfois argiles de décalcification (Quaternaire) - 17
- LPsl, Limons à cailloutis de silex et liant argileux. Sables, limons et argiles à chailles sur les plateaux - 17
- N, Sables soufflés, siliceux ; sables quartzo-feldspathiques (Quaternaire, Würm) - 21
- GK, Empreinte d'origine thermo-karstique présumée, périglaciaire (altes ?) - 22
- GP(S), Formation périglaciaire, caillouteuse, à silex, dérivant d'argiles blanches à silex du Crétacé supérieur (Quaternaire, Würm à Riss) - 23
- Fy-z, Alluvions indifférenciées, sub-actuelles à actuelles des rivières, et colluvions argilo-sableuses des fonds de vallons - 25
- Fy, Alluvions anciennes de basses terrasses - 29
- Fx, Alluvions anciennes de moyennes terrasses - 33
- Fw, Alluvions anciennes de hautes terrasses - 35
- Fv, Alluvions anciennes : sables gris jaunâtre, localement argileux ; sables à galets - 37
- Ft, Alluvions anciennes de très haute terrasse - 38
- Fu, Alluvions anciennes de haute terrasse - 39
- m4-p1, Sables et argiles de Sologne (Miocène moyen à Pliocène inférieur) - 55
- e, argiles grises à rouille, argiles sableuses, à silex, conglomérats, argiles bariolées à pisolithes ; faciès sidérolithiques indifférenciés (Éocène inférieur ? à supérieur) - 80
- eP, Formation caillouteuse à silex roulés ou non, dans matrice sablo-argileuse. Silicification locale (Poudingues siliceux à silex). Formation siliceuse et argileuse résiduelle du Crétacé et de l'Éocène. Cône de déjection - 82
- eRu, Rubéfaction, oxydation, concrétionnement grés-ferro-ferrugineux affectant localement les sables à silex (Post-Crétacé supérieur-Tertiaire indifférencié) - 83
- e/S, Argile à silex issue du Crétacé supérieur, parfois recouvert de sables à silex (Tertiaire inférieur) - 85
- cS, Argiles blanches, à silex, spongolites (Crétacé supérieur) - 86
- c2-c3-6, Argiles blanches à silex, silex libre ou aggloméré (Turonien à Sénonien indifférencié) - 87
- c1bc, Craie, craie marneuse, sans silex (Cénoomanien moyen-supérieur) - 90
- c1bc, Marnes à Ostacées, Argiles ou marnes glauconieuses (Cénoomanien moyen-supérieur) - 91
- c1ab, Sables de Vierzon : sables glauconieux, fins, jaunes à verts et passées d'argiles calcaires noires (Cénoomanien inférieur à moyen) - 94
- c1, Craie marneuse de la Puisaye. Marnes, marnes crayeuses, craie, gaize (Cénoomanien indifférencié) - 96
- c1a, Gaize : marnes noires et argiles à spicules d'éponges et passées sableuses, glauconieuses ; gaize argilo-sableuse gris blanchâtre (Cénoomanien inférieur) - 97
- nbr, Argiles sableuses rouges et sables moyens jaunes à passées de grès indurés, quartzifiés, dans les Sables verts de la Puisaye (Albien terminal) - 100
- hydro, Réseau hydrographique - 183

## Des terres plus pauvres à l'origine du couvert forestier de la Sologne

Les formations de sables présents sur la moitié Ouest, peu valorisables pour l'agriculture, sont à l'origine de la Sologne.

Arrachés par l'érosion au Massif Central, elles sont d'origine granitique. Elles ont longtemps été à l'origine un paysage entièrement couvert par la lande sur les sables et des marais dans les zones les plus imperméables. Ces espaces constituaient un milieu que l'agriculture n'investissait que très peu, avec quelques landes pâturées par les moutons. Elles se sont vite affirmées comme un milieu refuge exceptionnel pour la faune : cervidés, sangliers, faisans, coqs de bruyère, oiseaux d'eau s'y sont largement concentrés... et ont rapidement attiré une très forte activité cynégétique.

À partir du début du vingtième siècle, la Sologne connut une mutation radicale avec un fort recul de la lande devant le reboisement destiné à la chasse, accompagné d'un mouvement de privatisation amorcé aux siècles précédents.

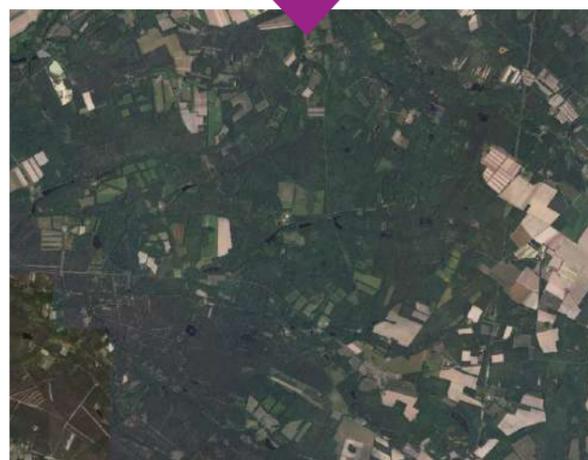
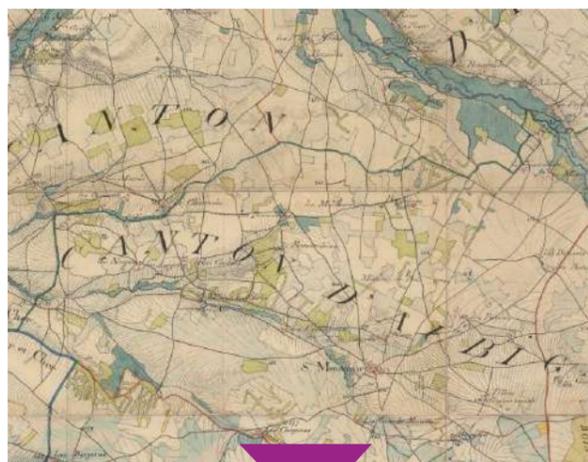


Illustration | Évolution du couvert boisé dans les abords de Saint-Montaine entre 1860 (en haut) et aujourd'hui (en bas)

## B) Un relief peu marqué s'exprimant principalement sur les franges est et aux abords des vallées

Fruit de la composition du socle naturel présenté précédemment, le territoire présente un relief globalement plat bien que la moitié est du territoire se démarque avec des pentes plus marquées.

L'inclinaison s'organise ainsi avec un dénivelé total de 200m avec une structure :

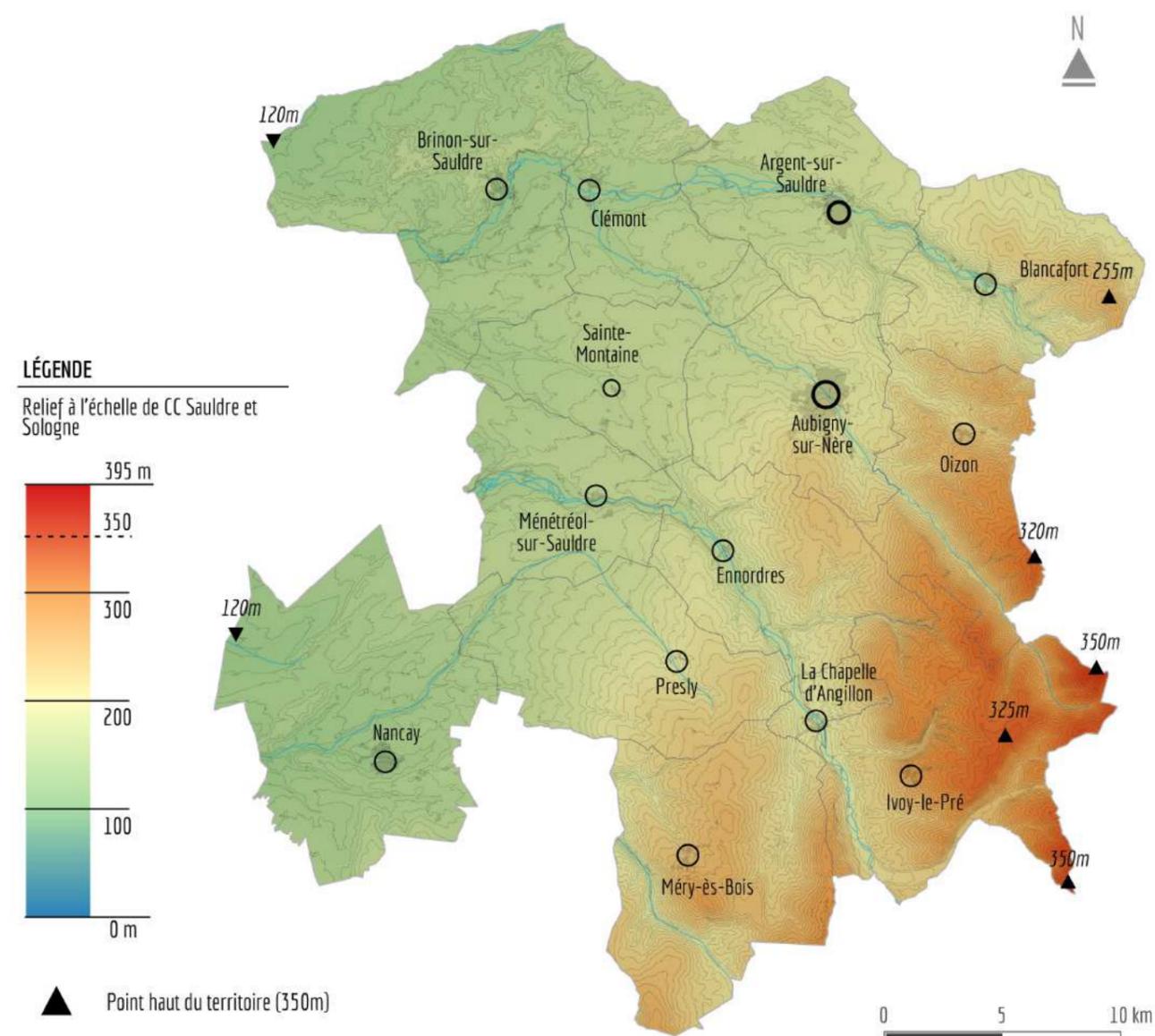
- de l'ouest / nord-ouest, avec des points bas atteints sur les périphéries du territoire intercommunal avec une altitude de 120m
- vers l'est / sud-est avec des points haut de 350m.

Les vallées viennent ciseler et organiser les pentes en particulier sur la moitié nord.



Illustration | Vue sur le relief à Oizon

## Carte | Carte du relief à l'échelle de Sauldre et Sologne



### c) L'hydrologie, un chevelu très présent sur le territoire

Deux bassins versants principaux :

Le Bassin versant des Sauldres concerne la majeure partie du territoire, regroupant la Grande Sauldre, la Rère, la Nère.

Le Bassin versant du Beuvron situé au nord-est du territoire

L'hydrographie avec un chevelu assez dense, chacun de ses cours d'eau étant alimenté par de nombreux rus affluents.

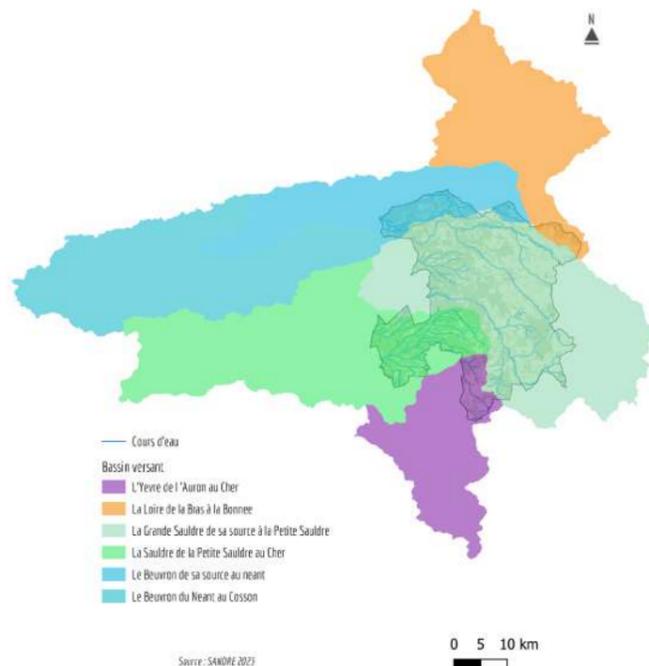


Illustration | Bassins versants



Illustration | Réseau hydrographique

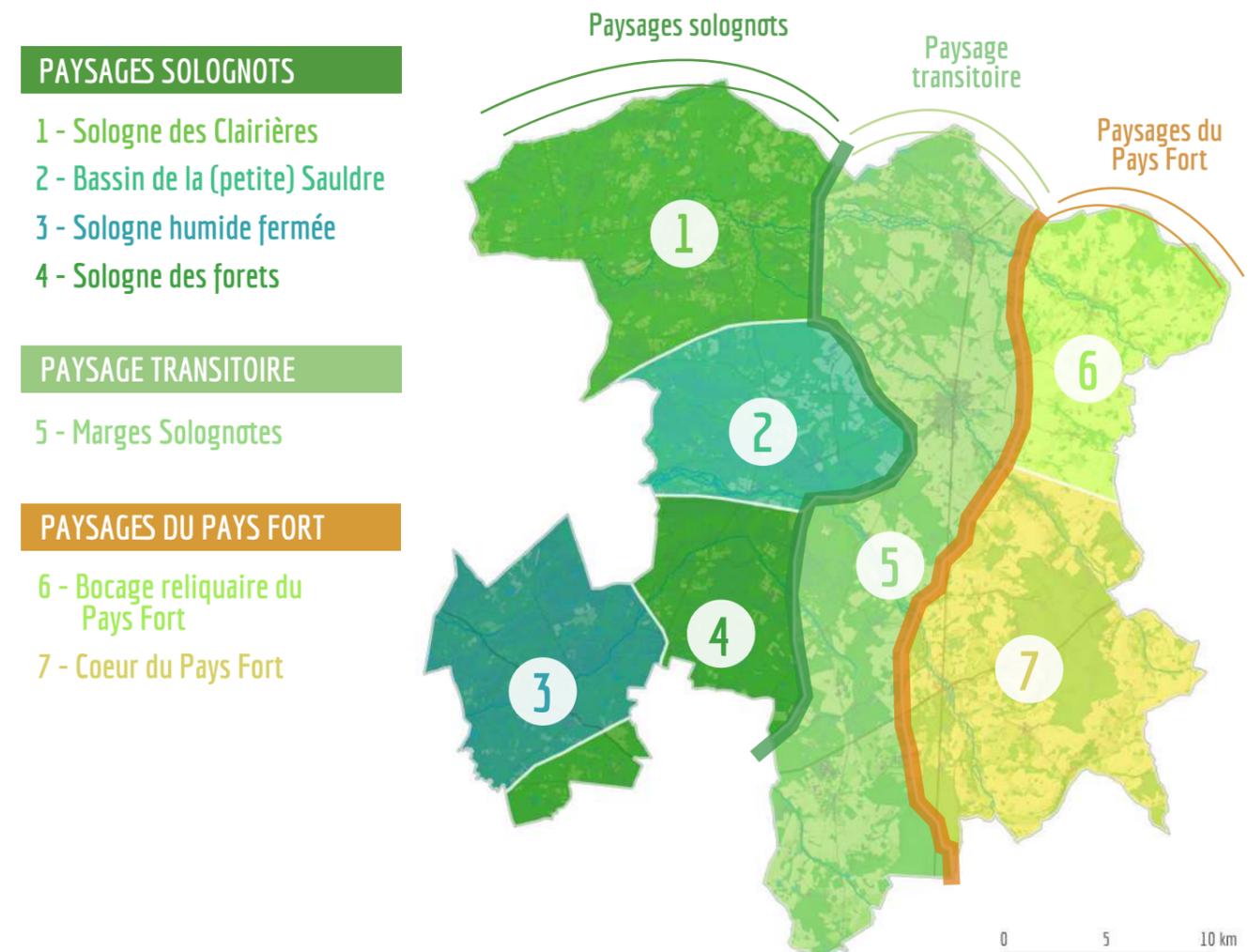
### A3 | Un terroir marqué par des grands ensembles paysagers aux variantes perceptibles

L'organisation et l'occupation actuelle du territoire sont le fruit du croisement entre socle naturel et pratiques anthropiques, agricoles et forestières en premier lieu. Les paysages actuels sont issus du socle naturel et spécialement de la géologie, de l'hydrologie et du relief.

La communauté de communes de Sauldre et Sologne s'inscrit à l'interface de 2 grandes entités paysagères caractéristiques du nord du département du Cher (et des départements voisins) : la Sologne et le Pays Fort. La partie centrale du territoire se démarque par sa place transitoire qui constitue finalement à colonne vertébrale pour la CCSS.

Bien que Sauldre et Sologne soit structurée par un relief de faible amplitude, le socle géologique est composé d'un assemblage de plateaux, articulés autour de vallées ou d'espaces révélant une microtopographie. La composition des sols et leur mise en valeur humaine génèrent des unités de paysage bien distinctes. En parallèle, les pratiques anthropiques, et tout particulièrement l'évolution des formes agricoles et le couvert forestier contesté présents sur le territoire, ont contribué à façonner des sous-entités de paysage variées. Au sein du territoire intercommunal, un liant transversal à tout le territoire existe, matérialisé par la présence de l'eau, sous forme de rivières ou de points d'eau, étangs et zones humides qui concerne l'ensemble des communes. Au total, ce ne sont pas moins de 7 sous-entités paysagères qui peuvent être dissociées localement et sont susceptibles de générer des enjeux variés à intégrer dans la stratégie de planification :

Carte | Les entités paysagères de Sauldre et Sologne

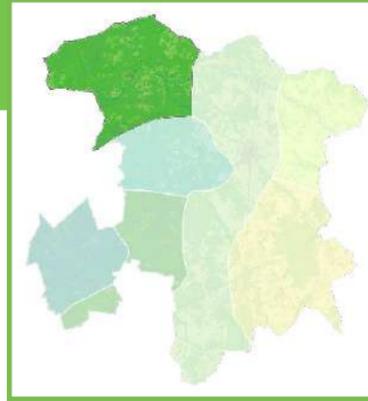


## a) Les paysages de la Sologne

### ENTITE 1 | LA SOLOGNE DES CLAIRIÈRES

#### Principales communes concernées

- Brinon-sur-Sauldre
- Clémont
- Sainte-Montaine



« Un équilibre entre paysage ouvert et forêts »

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.

#### Bloc diagramme | La Sologne des Clairières



Illustration | Vues sur la sologne des Clairières

#### › Principales caractéristiques de l'occupation des sols

L'occupation des sols est sans surprise largement dominée par le couvert forestier qui se partage entre les forêts de feuillus qui dominent encore largement l'espace et les forêts de conifères en progression.

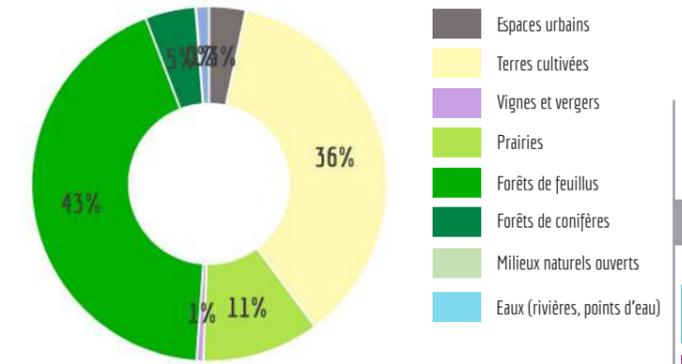


Illustration | Répartition de l'occupation des sols de la Sologne des clairières

#### › Des boisements marqués par leur diversité et leur imbrication

La formation dominante est la chênaie acidophile (chêne pédonculé et chêne tauzin avec présence de charme et de châtaignier). L'introduction des conifères (pin sylvestre, pin laricio et pin maritime) ainsi que quelques sapinières (abies, douglas et épicéa).

Les différentes formations sont très imbriquées mêlant intimement le taillis à chêne et châtaignier, charme et bouleau, la futaie feuillue à chêne pédonculé et châtaignier, la futaie mixte (généralement de chêne et de pin sylvestre ou pin laricio) la futaie résineuse (pin et quelques parcelles en douglas et épicéa), et la futaie de pin sylvestre sur taillis à bouleau.

Au dix-neuvième siècle, la Sologne des clairières comportait une myriade de petits bois dans un fond de lande et de zones marécageuses, elles aussi encore présentes.

#### › Les clairières introduisant des séquences de vides et de pleins caractéristiques

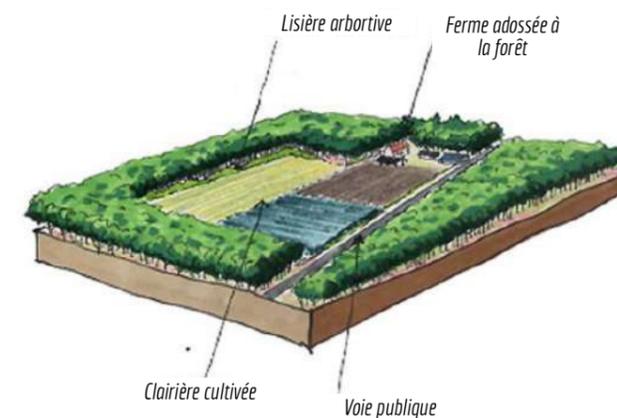


Illustration | Schéma de l'organisation des clairières cultivées (extrait Atlas des Paysages)

Les clairières agricoles constituent des enclos cultivés avec souvent la présence d'une exploitation dont les bâtiments sont enfoncés dans un coin de lisière. Les fermes comme les propriétés de chasse se «cachent» ainsi dans les replis de forêt.

Les parcelles sont utilisées en polyculture avec quelques prairie de fauche à proximité des zones humides. Quelques signes de déprises agricoles sont notables.

#### › Enjeux de la privatisation : des propriétés ceintées et fermées

De nombreuses propriétés de chasse sont présentes au sein de cet espace. Les bâtiments sont le plus souvent nichés au fond des bois au sein de propriété généralement encloses et gardées confèrent aux lieux un caractère «réservé».

Les conflits d'usage des forêts ne sont pas rares entre les promeneurs qui empruntent les sentiers de randonnée, les amateurs de champignons ou tout simplement de nature et les chasseurs, pratiquants épisodiques du paysage.

Néanmoins, l'identité de cet espace repose sur la présence de très nombreuses clairières qui, malgré l'aspect forestier dominant de l'ensemble équilibre le rapport entre milieux boisés et espaces ouverts enrichissant les perceptions du paysage. Il recèle une infinité de scènes différentes par leur échelle et par la nature de l'occupation du sol.

L'espace présente une grande clairière centrale, dans le fond de vallée plat de La Nère qui sépare une partie septentrionale assez riche en milieux humides d'une partie méridionale plus sèche.

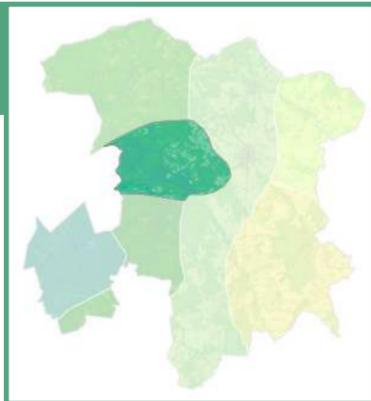


Illustration | Vue sur un espace ouvert entouré de forêts

## ENTITE 2 | LE BASSIN DE LA (PETITE) SAULDRE

### Principales communes concernées

- Sainte-Montaine
- Ménétréol-sur-Sauldre
- Ennordres
- Aubigny-sur-Nère



« La Sologne secrète des ruisseaux et des mares »

La forêt humide du bassin de la Petite Sauldre jouxte le département du Loir-et-Cher vers lequel se poursuit la partie la plus importante de ces boisements.

Ici, ils correspondent à la tête du bassin versant de la Petite Sauldre, installée dans un milieu imperméable et qui se présente comme un inextricable chevelu de ruisseaux ponctués d'étangs. L'eau est partout et se montre peu, mettant parfaitement en scène le goût du secret qui caractérise la Sologne.

### Bloc diagramme | La Sologne des Clairières

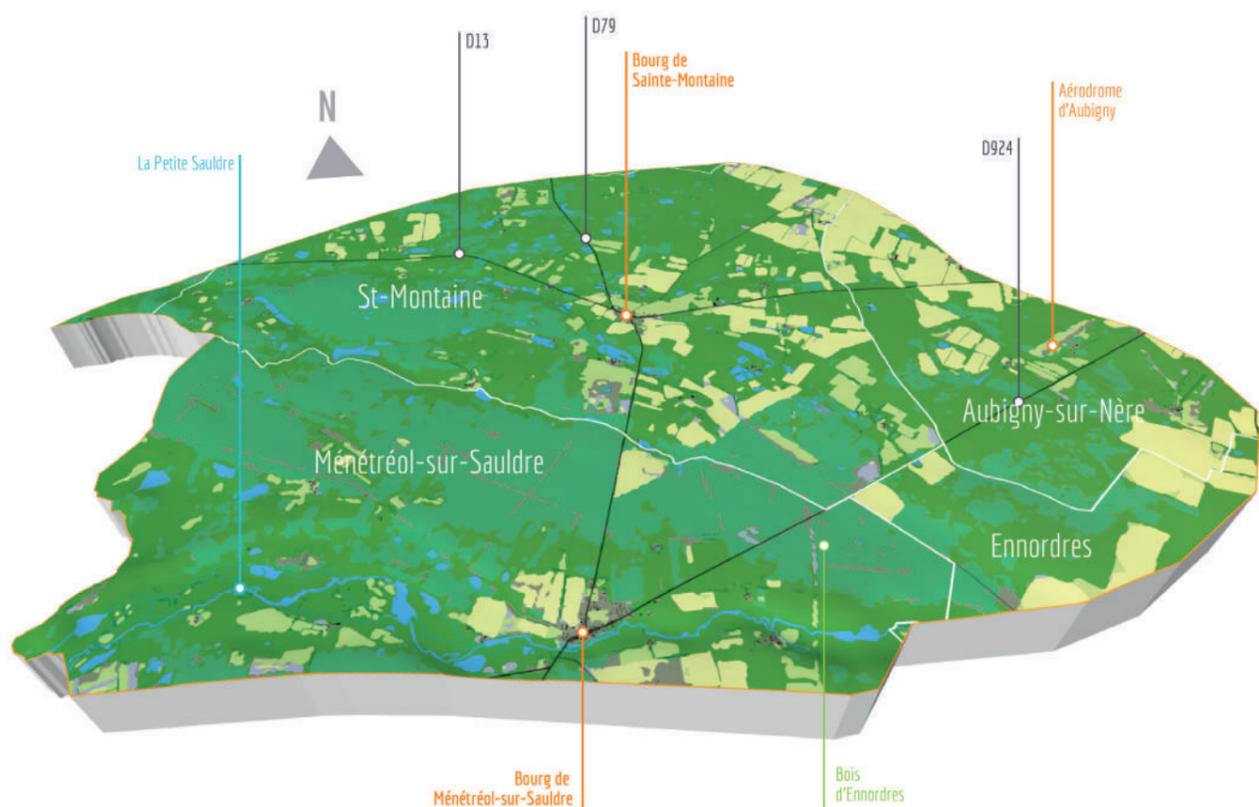


Illustration | Vues sur le paysage du Bassin de la Petite Sauldre

### › Principales caractéristiques de l'occupation des sols

Ici aussi, le couvert forestier demeure très dominant : globalement, les pourtours des massifs forestiers sont en feuillus et les cœurs concentrent les conifères. L'organisation de l'espace est marquée par un contraste entre les parties est et ouest.

Cette dissymétrie est en premier lieu marquée par une inégale répartition du couvert boisé : très dense à l'ouest, il s'éclaircit à l'est en une succession de masses boisées percées de clairières agricoles.

La plus importante en partie centrale accueille le bourg de Sainte-Montaine et celui de Ménétréol-sur-Sauldre se développe au sud de part et d'autre de la vallée de la Petite Sauldre.

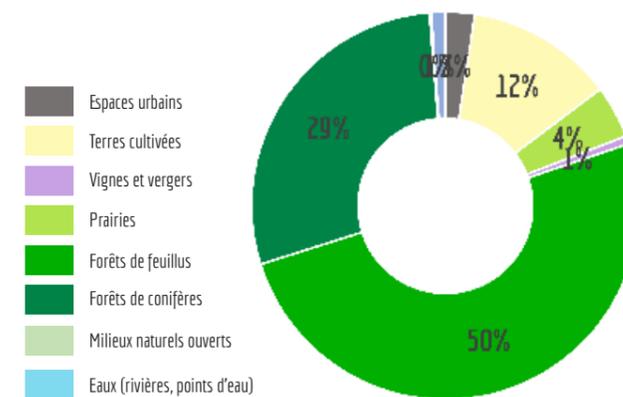


Illustration | Répartition de l'occupation des sols du bassin de la Petite Sauldre



Illustration | Vue sur la vallée de la Petite Sauldre

### › Un paysage humide marqué par la Sauldre et les ruisseaux inféodés

La présence de l'eau est une caractéristique notable de cet espace qui est marqué par le passage de la Petite Sauldre, dont la vallée sillonne sa limite sud. Elle est complétée d'un chevelu de rivières et de ruisseaux qui prennent tous leur source dans les hauteurs du Pays Fort et constituent ensuite le bassin de la Sauldre.

La moitié nord de l'unité est modelée par un léger bombement depuis lequel prennent leur source toute une série de petits ruisseaux (le Brochet, la Boule Vive, la Razelle) qui se rejoignent au nord-est pour se diriger dans

le département voisin vers leur confluence toute proche avec la Petite Sauldre. Cette disposition compose un paysage de zones humides dans les deux tiers ouest et une zone plus sèche dans la partie orientale. Cette présence de l'eau est largement dissimulée dans le couvert boisé : elle n'est finalement perceptible qu'aux points de franchissement. Ces cours d'eau s'accompagnent d'une multitude d'étangs artificiels, aménagés pour la pêche, de petites mares naturelles et de zones humides qui témoignent du passé palustre de ces terrains.

### › Des clairières agricoles s'ouvrant vers l'est

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 (voir schéma).

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.

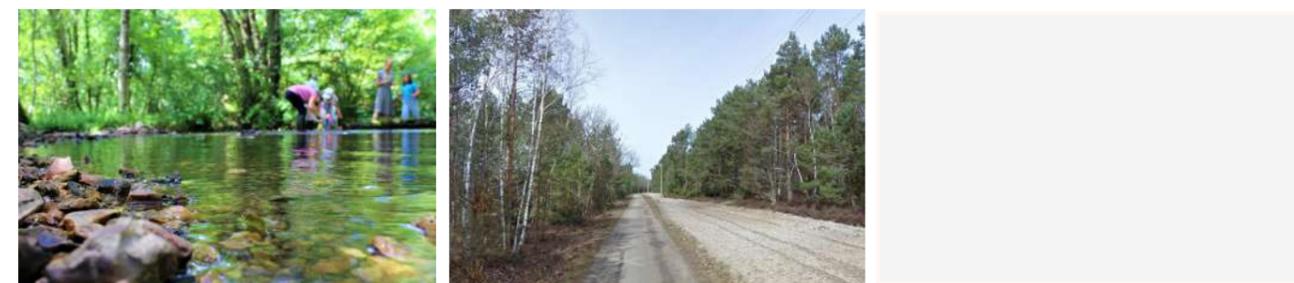
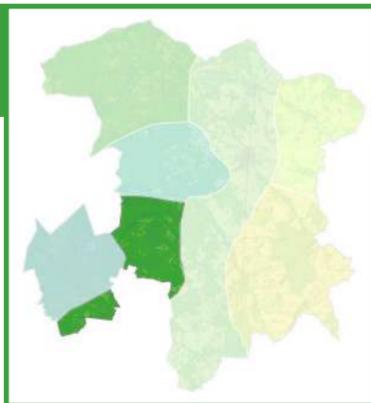


Illustration | Vues sur le paysage du Bassin de la Petite Sauldre

## ENTITE 3 | LA SOLOGNE DES FORÊTS

### Principales communes concernées

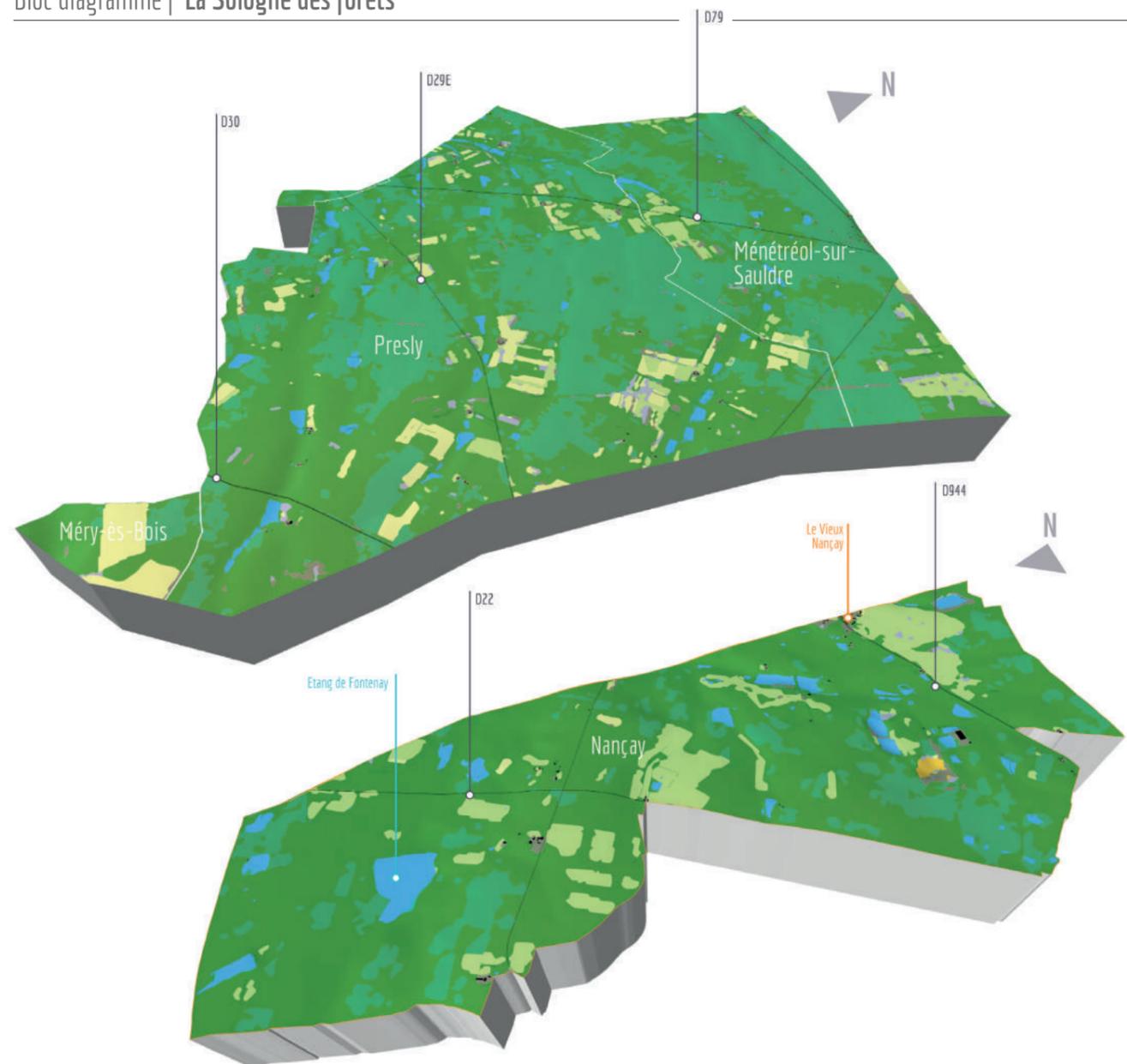
- Presly
- Ménétréol-sur-Sauldre
- Méry-ès-Bois
- Nançay



« La forêt des richesses cachées »

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 beaucoup plus fermé au caractère plus forestier. On décele moins de diversité ainsi qu'un couvert forestier où l'enrésinement est plus marqué avec de développement de la pinède pure.

### Bloc diagramme | La Sologne des forêts



### › Principales caractéristiques de l'occupation des sols

Ici, le couvert forestier est encore plus important que pour la Sologne des carrières, et ce au détriment des terres agricoles bien plus réduites.

En effet cet espace se distingue du précédent par ses clairières qui bien que présentes sont beaucoup plus étroites, d'où des ambiances forestières plus marquées encore : le paysage est bien plus fermé.

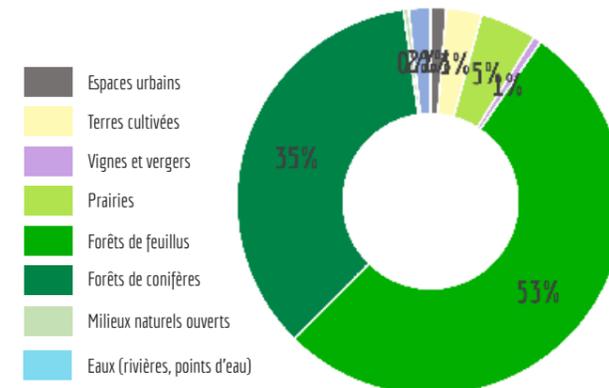


Illustration | Répartition de l'occupation des sols de la Sologne des Forêts

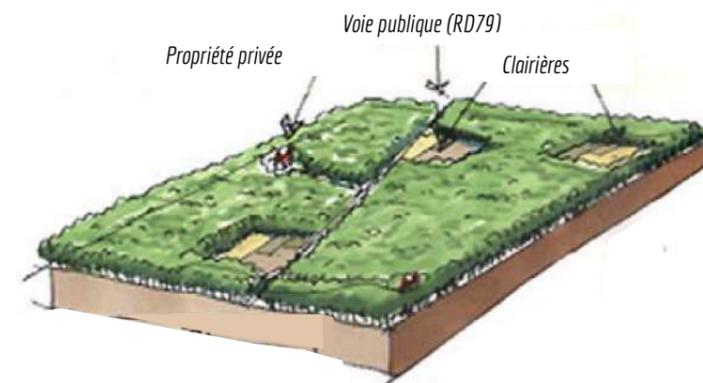


Illustration | Schéma du couvert boisé enchassé de petites clairières (extrait Atlas des Paysages)

### › Un bâti rare et caché

La partie de la Sologne des Forêts de Sauldre et Sologne ne présente aucun bourgs ou villages. La présence humaine est uniquement liée à des implantations isolées, cachées dans les bois : des fermes nichées en lisière et de propriétés de chasse au fond de leur bois enclos de mur et de clôture.

### › Un réseau hydrographique marqué par un chevelu d'Est en Ouest

Une série de petits ruisseaux prennent leur source sur la limite est de la Sologne des forêts.

Ils s'organisent en suite parallèle pour rejoindre La Rère (qui se jette de la Sauldre en amont de Romorantin). Ces ruisseaux sont ponctués de petites retenues d'eau, figures de ces étangs de pêche qui émaillent la forêt soglote, dissimulés par les frondaisons.



Illustration | Vues sur le paysage de la Sologne des Forêts : petite clairière

### › Des boisements marqués par leur diversité et leur imbrication

Le couvert végétal est marqué d'un contraste entre la partie nord et sud. Au nord, la futaie résineuse pure et sur fond de taillis à bouleaux est dominante ; Au sud, on observe une alternance entre taillis feuillu et pinède sur fond de taillis. L'ensemble tend vers une homogénéisation avec le développement des résineux. La diversité est bien moins marquée que dans la Sologne des clairières.

Avant la progression des boisements, le paysage était presque entièrement occupée par la lande. Les pins ont donc remplacé la lande à l'époque de la conversion de la région vers son image actuelle.

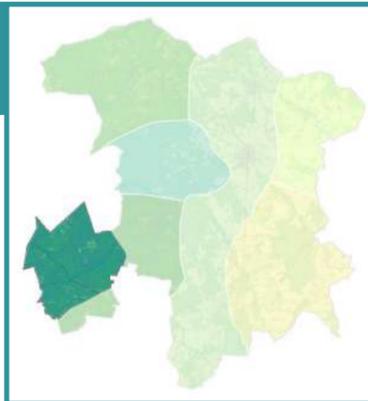


Illustration | Vues sur le paysage de la Sologne des Forêts : bois

## ENTITÉ 4 | SOLOGNE HUMIDE FERMÉE

### Principales communes concernées

- Nançay
- Presly

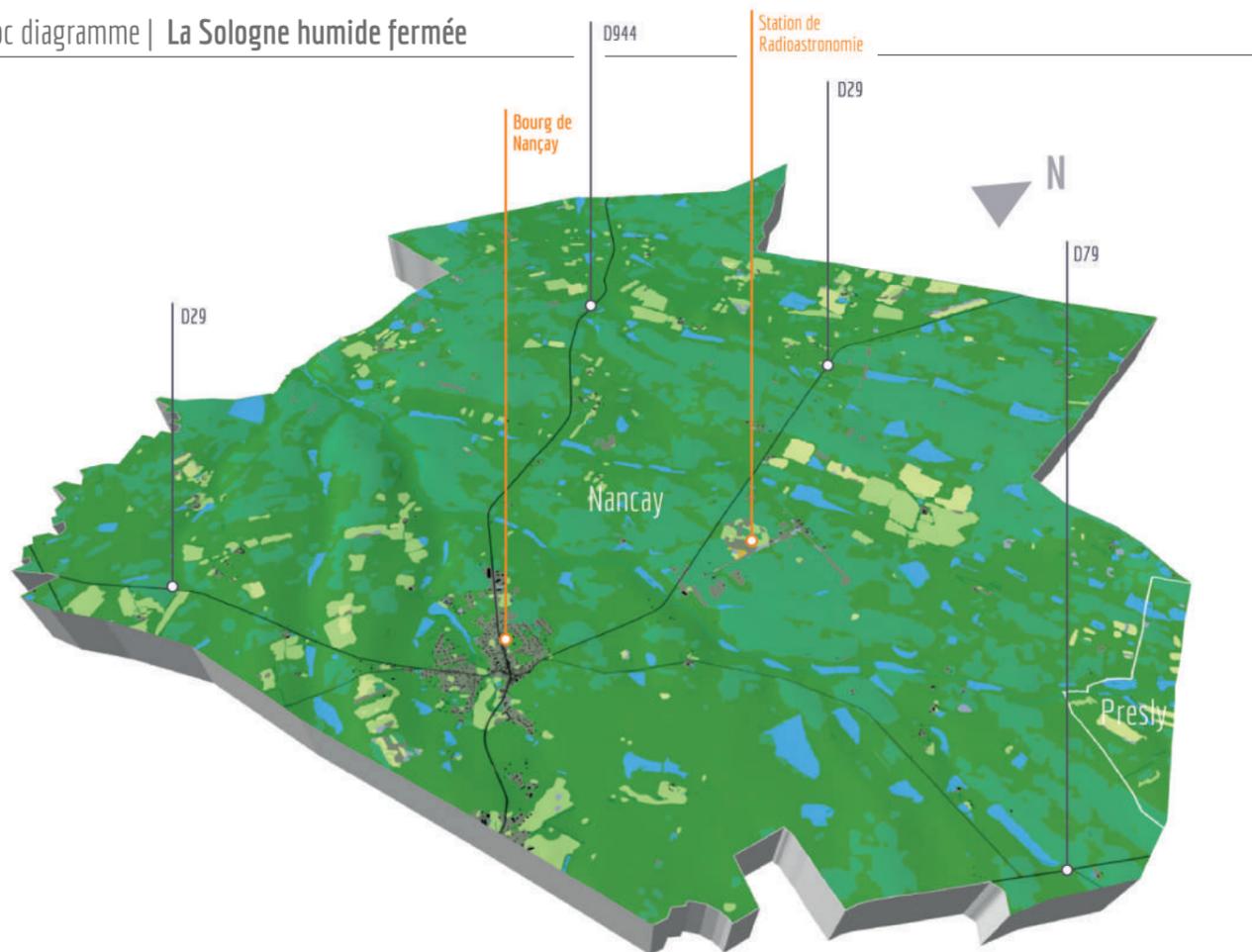


« La forêt fermée, close et intime, mais ouverte sur les cioux »

La forêt fermée entourant la commune de Nançay compose le paysage le plus clos et le plus intime de la Sologne présente sur Sauldre et Sologne. Il s'agit d'une forêt humide très dense et homogène au sein de laquelle le bourg de Nançay constitue un «îlot habité». Le paysage est morcellé par la présence de l'eau.

Ce paysage accueille la station de radioastronomie de Paris : un des lieux au monde qui s'ouvre vers les plus grands lointains, ceux de l'espace et du temps, du mystère de la naissance et de l'avenir de notre univers.

### Bloc diagramme | La Sologne humide fermée



### › Principales caractéristiques de l'occupation des sols

Le couvert forestier est ici particulièrement dense. L'espace forestier est composé de bois de production et de bois privés destinés à la chasse. Si le couvert forestier est «figé par ses usages» dans sa surface, sa composition est elle en évolution avec la progression notable des plantations de pins laricio qui accentue régulièrement l'impression d'enclavement de ce site.

Une relative ouverture vers la diversité en désenclavant certains milieux humides serait un enrichissement. Ce lieu accueille de nombreux visiteurs dans un cadre très boisé mais la forêt est impénétrable, ici se pose plus qu'ailleurs en raison de l'afflux de visiteurs la question d'une éventuelle cohabitation entre le public et les usages privatifs du paysage solognot.

### › Un paysage particulièrement fermé

Cet espace se compose d'une partie totalement close de la forêt humide qui accueille le bourg de Nançay (frange sud-est). Ce paysage se laisse traverser sans être découvert par des routes qui traversent une épaisseur forestière dont les nombreuses parcelles enrésinées composent des murs de verdure opaques.



Illustration | Vues sur le paysage du Bassin de la Sologne humide fermée

### › L'eau omniprésente mais peu visible

Le territoire est entièrement orienté par les ruisseaux de cours nord-est / sud-ouest (bassin de la Rère) qui impriment un très modeste relief en ondes successives. Les fonds sont occupés par un grand nombre d'étangs, de mares et de zones humides qui donnent à toute l'unité le même caractère que l'ouest du bassin de la Sauldre. Les zones humides sont ici encore plus secrètes et enfouies dans la touffeur forestière. Le réseau routier est perpendiculaire aux lignes de relief et ne rencontre pas les étangs, se contentant de franchir d'imperceptibles petits thalwegs alors que dans le bassin de la Sauldre, le réseau viaire est perpendiculaire et rencontre plus fréquemment les cours d'eau.

### › Un paysage marqué par la présence de station de Radioastronomie

La pureté des cioux solognots et la limpidité de la lumière (notamment lié à l'éloignement des bassins urbains) ont conduit à l'installation du site de la station de radioastronomie par l'Observatoire astronomique de Paris en 1953. Le site se compose de 3 types de matériels: le radiotélescope décimétrique (1), l'un des plus grands du monde qui est une résille métallique déployée sur trois cent cinquante mètres de longueur, le radiohéliographe (2), pointé sur notre soleil, structure métallique de deux cents mètres et des antennes (3), installées tous les dix mètres sur une distance de mille quatre cents mètres qui terminent le site et occupent sa limite nord. Le terrain de la station occupe un terrain de forme triangulaire d'environ 1.5 km de côté et les installations sont organisées en «T» dans la direction des points cardinaux. La monumentalité du radiotélescope en fait le seul élément visible de loin, depuis l'est on distingue cet insolite plan blanc brillant qui s'inscrit sur l'horizon boisé comme un signal étrange.



Illustration | Site de Radioastronomie de Nançay

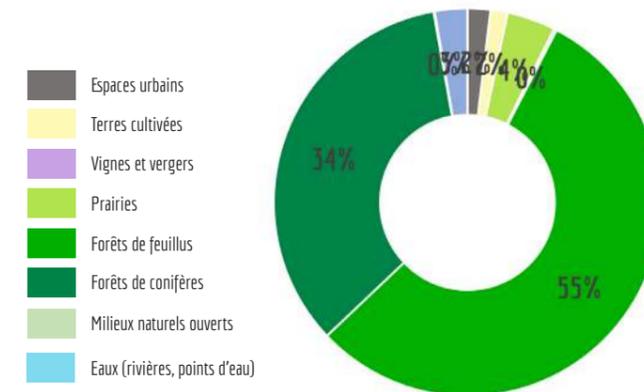


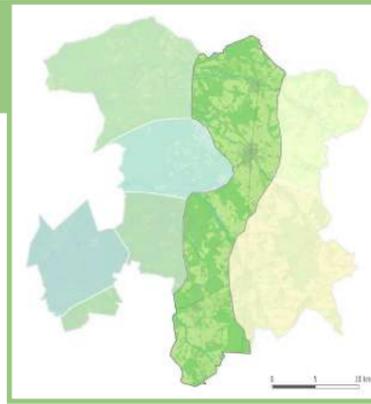
Illustration | Répartition de l'occupation des sols de la Sologne humide fermée

## B) Le paysage transitoire entre sologne et pays fort : le bocage boisé

### ENTITÉ 5 | MARGES SOLOGNOTES

#### Principales communes concernées

- Aubigny-sur-Nère
- Clément
- Ennordres
- Ménétréol-sur-Sauldre
- Sainte-Montaine

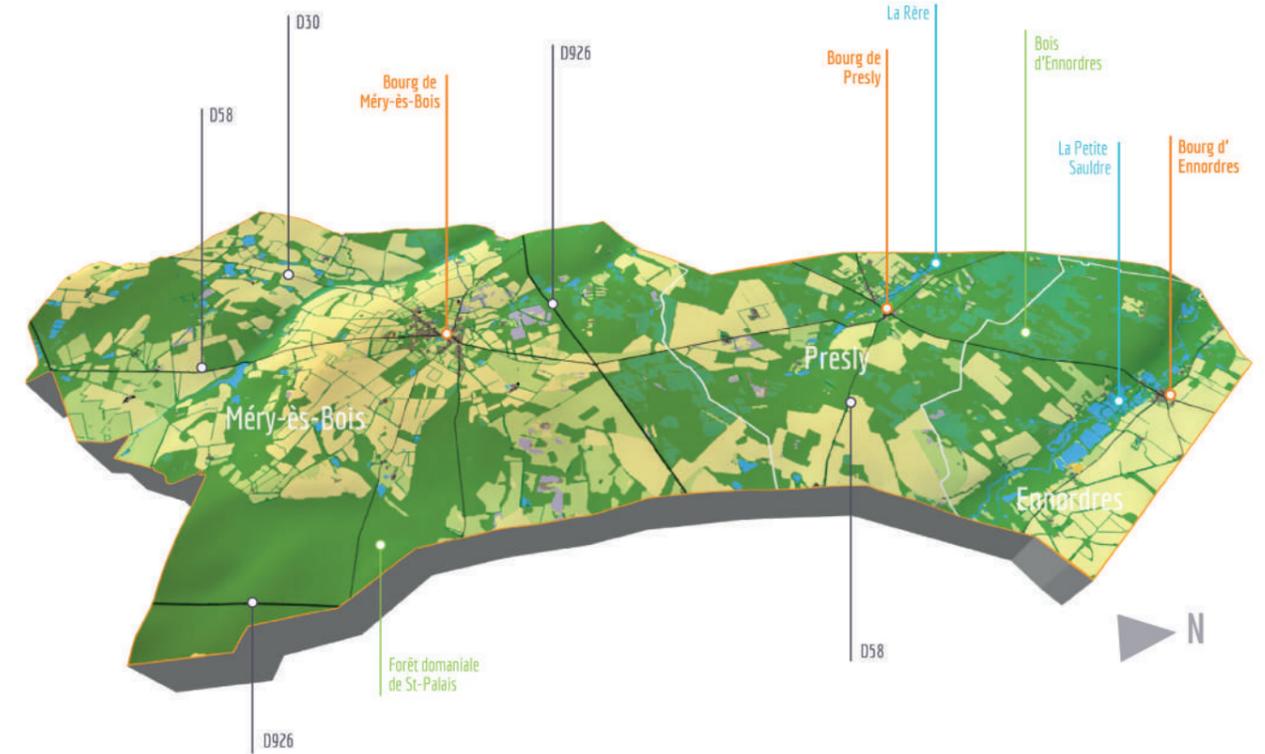


« Entre Pays Fort et Sologne, un bocage boisé vitrine de Sauldre et Sologne »

La Sologne et le Pays Fort sont reliés par un espace transitoire influencé par les motifs paysagers propres aux deux grands paysages du territoire. Ces « marges » expriment le passage entre les deux territoires : des paysages en tableau vers les intimités secrètes, du bocage à la forêt, de l'herbage vers les pins sylvestres et les chênes sur fond de bruyère. Ces paysages sont comme un engrenage entre deux mondes contrastés.

L'organisation du paysage sur un axe nord-sud à l'échelle de Sauldre et Sologne mais aussi la traversé sur son axe de la Route départementale 940 (sur le tracé de l'ancienne route royale de Bourges à Gien) en font la vitrine du territoire intercommunal ; une « colonne vertébrale ». Il s'agit du principal lieu de déplacement et transit nord-sud où se sont naturellement localisées et implantations humaines. La présence des deux communes les plus peuplées se situent sur cet axe Aubigny-sur-Nère et Argent-sur-Sauldre.

L'intime mélange entre les divers motifs qui composent les paysages riverains et un aspect général de grands enclos enchaînés donne à cette unité son caractère de pseudo bocage.



#### › Principales caractéristiques de l'occupation des sols

L'organisation de l'espace se traduit comme une transition, la transition entre les deux pays marqueurs du département, la Sologne et le Pays Fort, avec un espace hybride de bocage boisé visible dès l'analyse de l'occupation des sols. Espaces boisés et naturels se partagent la surface et l'espace.

L'ouest est sous influence de la Sologne dont le mélange de bois et de clairières semble ici se prolonger pour se fractionner progressivement tandis que la frange est, avec ses trois îlots bocagers, évoque le Pays Fort. L'unité est ainsi composée du nord au sud d'une succession de séquences forestières, d'espaces mixtes semi-ouverts qui mêlent cultures, pâtures et boqueteaux (le tissu du pseudo bocage évoqué plus haut), d'îlots bocagers et de vallées.

- Espaces urbains
- Terres cultivées
- Vignes et vergers
- Prairies
- Forêts de feuillus
- Forêts de conifères
- Milieux naturels ouverts
- Eaux (rivières, points d'eau)

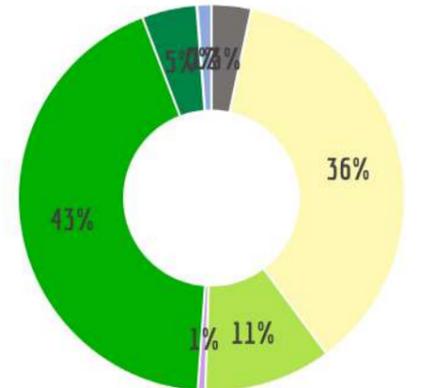


Illustration | Répartition de l'occupation des sols de la Sologne humide fermée

#### › Terres agricoles et faible couvert bocager : un « pseudo-bocage »

La zone de contact entre les deux grands paysages se traduit très concrètement par un paysage qui prend un peu des caractères de ses deux voisins.

La part occupée par l'agriculture rapproche l'espace de la Sologne des clairières (nord-ouest du territoire marqué par une plus grande ouverture que le reste de la Sologne) mais l'assolement fait ici la part belle à l'herbe (contrairement à la mise en valeur de labour de la précédente). Cette valorisation agricole rapproche le terroir du pays Fort et produit dès lors une ambiance particulière de « pseudo-bocage ».

Les formes des terres cultivées sont également plus larges, rompant avec la notion de clairière.



Illustration | Vue sur le paysage des marges solognotes entre cultures et petits bois



Alors que la trame des haies n'est présente qu'en quelques endroits (au sud vers Méry-ès-Bois, à l'est d'Aubigny-sur-Nère et au nord d'Argent-sur-Sauldre) l'ensemble de l'unité évoque plus qu'elle ne présente les figures bocagères.

Illustration | Vue sur une parcelle cultivée entourée de forêts

### › Couvert végétal : la forêt reste omniprésente

L'unité est ainsi composée du nord au sud d'une succession de séquences forestières, d'espaces mixtes semi-ouverts qui mêlent cultures, pâtures et boqueteaux (le tissu du pseudo bocage évoqué précédemment), d'îlots bocagers et de vallées. Le boisement constitue ainsi un liant général à l'identité de cet espace. Les Bois et forêts sont reliés les uns aux autres par des lisières et quelques haies résiduelles et îlot bocager créant de larges enclos végétaux aux parcelles agricoles.

### › Les trois vallées qui organisent l'espace

Cette bande de terrains nord sud qui constitue les marges solognotes est arrosée par les trois principales rivières présentes sur Sauldre et Sologne: La Petite Sauldre, la Nère et la Grande Sauldre. Toutes prennent leur source dans le Pays Fort, pour composer le bassin de la Sauldre

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

Au sud, la vallée de la petite Sauldre, encore proche de sa source, est plus étroite et intimiste que les deux autres, qui tendent en arrivant dans les sols imperméables à serpenter paresseusement et à s'entourer de nombreux étangs.



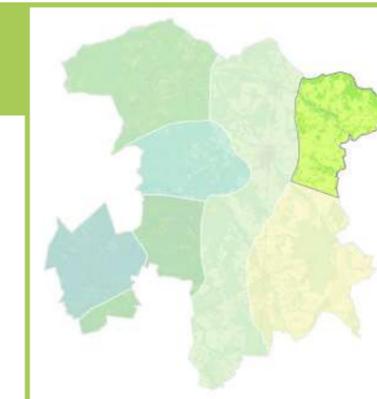
Illustration | Vues sur le paysage des marges solognotes : entre points d'eau, espace cultivé et bois

## C) Les paysages du Pays Fort

### ENTITE 5 | BOCAGE RELIQUAIRE DU PAYS FORT

#### Principales communes concernées

- Blancafort
- Oizon



#### « Un bocage confronté aux évolutions des pratiques agricoles »

La partie nord-est de la Sauldre et Sologne (en particulier les communes de Blancafort et d'Oizon) appartient à la frange nord du Pays Fort située entre Sologne et Val de Loire où se déploient des paysages bocagers marqués par d'importants signes de régression.

Les paysages sont marqués et expriment l'évolution des paysages d'élevage confrontés aux effets spatiaux de la modernisation de l'agriculture. Paysages en pleine évolution, ils savent cependant évoquer un Berry immémorial.



#### › Principales caractéristiques de l'occupation des sols

Avec le bocage reliquaire, l'agriculture prend le dessus sur les forêts. La part encore bien présente de prairie tend à voir son occupation se réduire avec la progression de formes plus modernes d'agriculture (notamment le développement du maïs au détriment des fourrages).

L'emprise urbaine est marquée par la présence des bourgs de Blancafort et d'Oizon.

### › Une organisation paysagère particulièrement marquée par l'organisation du socle naturel

Le sous-sol de cet espace a longtemps été impropres à la culture et demeurèrent destinés soit à la forêt (auréole boisée de la Sologne), soit à l'élevage. L'activité herbagère a constitué un paysage de bocage avec un habitat est disséminé dans la trame des haies.

Cette portion de plateau est drainée sur son axe sud-est / nord-ouest par la vallée de la Grande Sauldre, qui s'écoule progressivement vers le bassin du Cher. Un réseau de petits rus perpendiculaires alimente le cours de la rivière; Ils ont creusé de petits vallons

dans les versants et composent une succession de croupes et de vaux qui tendent à masquer l'orientation générale du relief et génèrent un système complexe, de faible amplitude.

Le relief est plus aplani sur la portion de l'entité paysagère de la CCSS (proximité avec le plateau de la Sologne), il s'amplifie progressivement vers le sud (transition vers le Pays Fort et le Sancerrois).



Illustration | Vues sur le paysage de bocage reliquaire du Pays Fort

### › Une trame bocagère fragile exposée à la simplification

L'espace est morcellé des haies et de petits boqueteaux épars qui se resserrent sur la frange nord (partie hautes de Blancafort) où les terrains sableux introduisent des bois de surface bien plus significatives qui se prolongent en forêt solognote dans le Loiret voisin. Pour le reste, le couvert boisé est essentiellement composé de 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. L'image traditionnelle du bocage, paysage cloisonné et succession d'enclos fait ici place à un paysage de lignes boisées qui accompagnent et soulignent souvent les lignes de force du relief, en dessinant un paysage en mosaïque ouverte.

La singularité de cette unité paysagère repose ainsi sur des figures fragiles (lignes des haies, arbres ou groupes d'arbres isolés, petits boqueteaux, géométrie du parcellaire qui se dessine sur les pentes) qui tendent à se réduire avec l'extension du labour qui tend à agrandir la maille parcellaire et encourage les suppressions de haies, ou plus généralement et surtout le non-remplacement des haies vieillissantes.

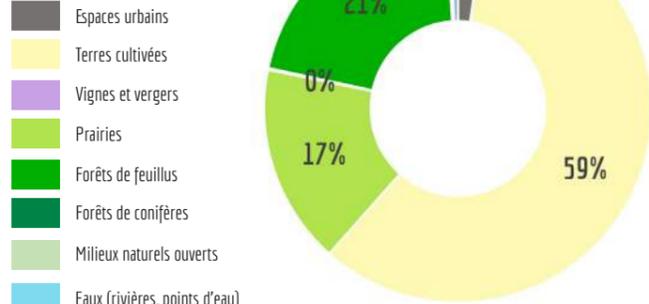


Illustration | Répartition de l'occupation des sols de la Sologne humide fermée

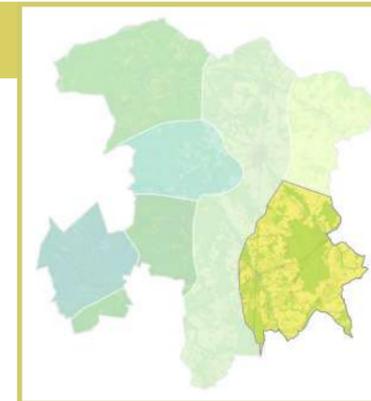


Illustration | Vues sur le paysage de bocage reliquaire du Pays Fort

## ENTITE 7 | COEUR DU PAYS FORT

### Principales communes concernées

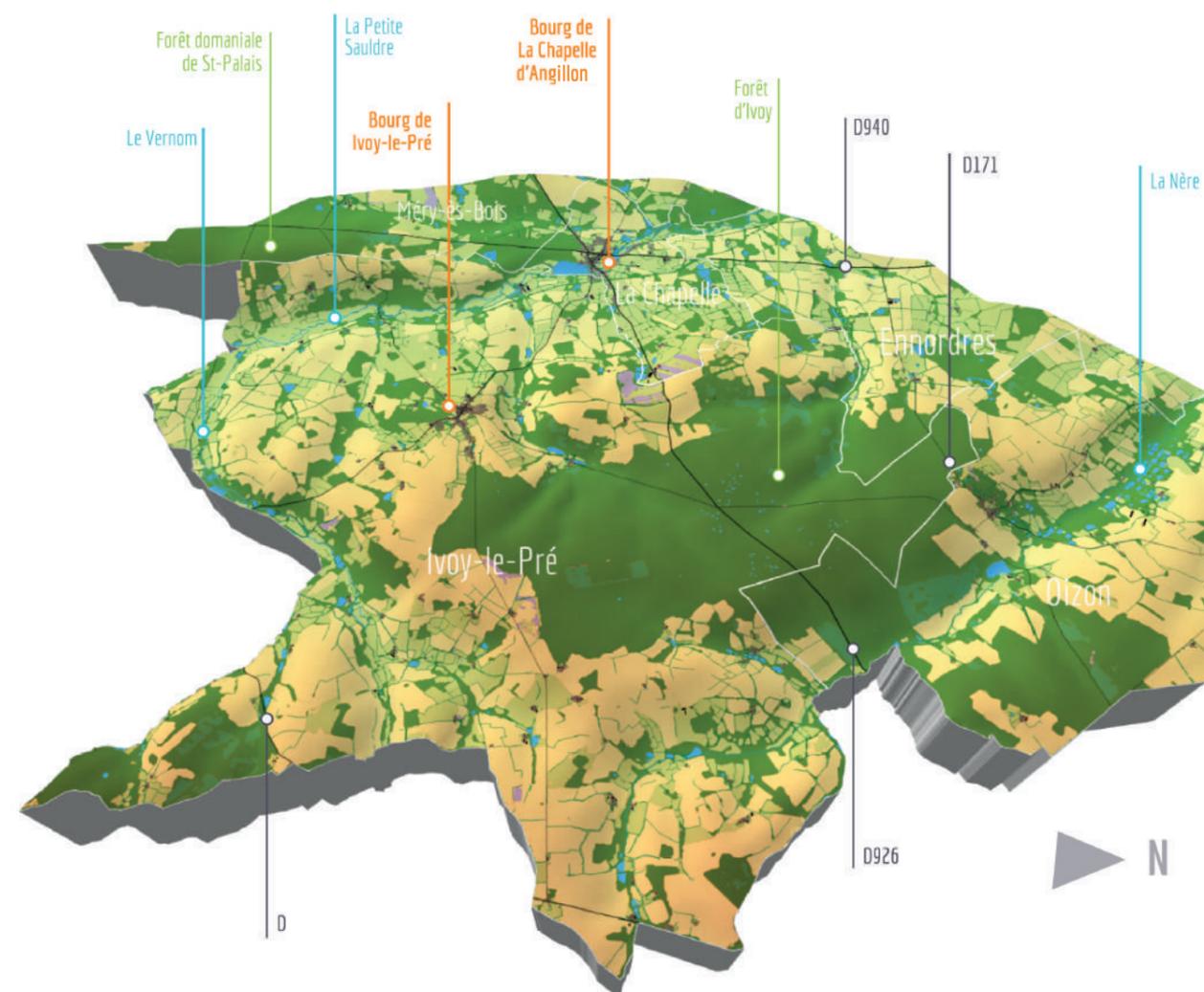
- Ivoy-le-Pré
- La Chapelle d'Angillon
- Ennodres
- Mery-ès-Bois



« Le pays montueux de l'arbre et des eaux vives »

Sculpté par le passage des trois rivières du bassin de la Sauldre, cet espace exprime un relief complexe portant une alternance de bois et de figures bocagères d'une grande richesse. Les motifs du relief, la diversité des scènes paysagères, le village emblématique de la Chapelle d'Angillon (et d'Henrichemont non-loin) ainsi les promenades en forêt ajoutée à la proximité des zones viticoles font du Pays Fort un des emblèmes du département.

Cet espace demeure un territoire rural berrichon proche de son immémoriale image, malgré des évolutions récentes qui le conduisent vers une relative simplification liée à un recul constant du réseau de haies bocagères.



## › Principales caractéristiques de l'occupation des sols

La partie de l'entité paysagère de cœur de Pays Fort comprise sur le territoire de Sauldre et Sologne tire son originalité de la part prise par la forêt du fait de présence de la Forêt d'Ivoy et du Bois de l'Aumone.

En dehors de ce massif boisé, l'agriculture occupe une part importante de l'identité de cette partie du territoire.

De nombreuses prairies et milieux naturels ouverts sont également présents et sont principalement liés au passage de 3 vallées majeures.

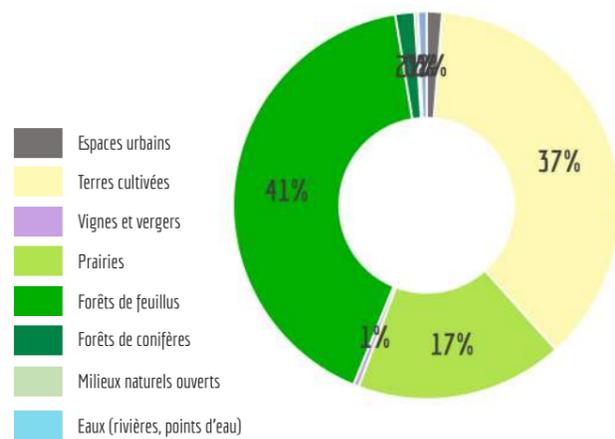


Illustration | Répartition de l'occupation des sols de la Sologne humide fermée

## › Les cours d'eau et le bassin de la Sauldre sculptant un relief complexe

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.

Des affluents perpendiculaires déterminent un second ordre de relief ; ceux de la Grande Sauldre et de la Nère sont courts et se contentent de remodeler légèrement les versants de leurs vallées, la Petite Sauldre accueille sur sa rive droite des affluents de plus grande longueur, le Vernon et le Layon qui modèlent un relief fait de crêtes et vallons imbriqués.

De nombreux étangs émaillent le cours de la Petite Sauldre et du Vernon, autour desquels se sont développées de riches zones humides.



Illustration | Vues sur le paysage de Cœur du Pays Fort

## › Un espace de bocage

Les lignes de crêtes laissées par l'érosion sont constituées de calcaires et de grès (surmontés de sables et d'argiles) qui produisent 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 comme le montre la densité du réseau de haies.

Le bocage très dense dans toute la partie sud de l'unité compose un paysage souvent fermé, plein de surprises car le relief met en scènes des motifs sans cesse renouvelés. Malgré le relief faible sur certaine portion, la densité du bocage ferme le paysage avec des vues relativement courtes.

## › Un couvert végétal très présent

Le principal couvert végétal est la Forêt d'Ivoy qui se situe à l'interfluve séparant les vallées de la Grande Sauldre et de la Nère.

Les formations végétales se sont différenciées à partir d'un taillis de feuillus originel : les bois et forêts sont aménagés par la sylviculture et présentent de nombreux exemples de conversion en futaie ou en taillis sous futaie. Quelques exemples de futaie feuillue peuvent être observés, mais la tendance est plutôt à l'aménagement en futaie résineuse, de rapport plus rapide. La périphérie des massifs comporte de nombreuses parcelles en pins, épicéas ou douglas, ainsi que des pinèdes sur fond de taillis feuillu. Cette formule présente l'avantage de concilier les impératifs économiques avec une diversité du couvert boisé alors que la futaie résineuse en monoculture offre une image appauvrie du paysage forestier.



Illustration | Vue sur le canal de la Sauldre



Illustration | Vues sur le paysage de cœur du Pays Fort

## › Une urbanisation caractéristique se différenciant du reste du territoire

L'urbanisation se répartit entre cinq bourgs regroupés et un grand nombre d'écartés dans le milieu rural, hameaux et fermes isolées. Les villages groupés occupent les vallées ou leurs versants, sur des axes anciens de communication : la Chapelle d'Angillon dans la vallée de la Petite Sauldre et Ivoy-le-Pré sur le versant est de la Sauldre.

Cette partie du territoire s'ancre dans l'identité historique de la commune d'Henrichemont, bâtie par Sully au début du XVII<sup>e</sup> siècle. Sur le territoire, La Chapelle d'Angillon, édifiée autour de son château au bord de la route royale de Bourges à Gien (l'actuelle RD 940) sont notées comme villes fortifiées sur la carte de Cassini.

Ainsi, le bourg de la commune de La Chapelle d'Angillon dont la place forte était installée entre la route royale et le château s'est essentiellement développée vers le nord et l'ouest sous l'influence de la RD 940. Un mailage de jardins et de vergers, héritage de l'image ancienne, demeure entre le centre bourg et ses extensions. Dans les deux cas, l'insertion des zones urbanisées dans l'espace rural se fonde sur des structures végétales en intime fusion avec le bâti.

Le bocage abrite un construit très spécifique, avec ses granges pyramidales souvent à pans de bois, ses façades de torchis et son organisation traditionnelle en «villages» de quelques feux souvent héritées de structures mono familiales.

## A) Les milieux sensibles et protégés

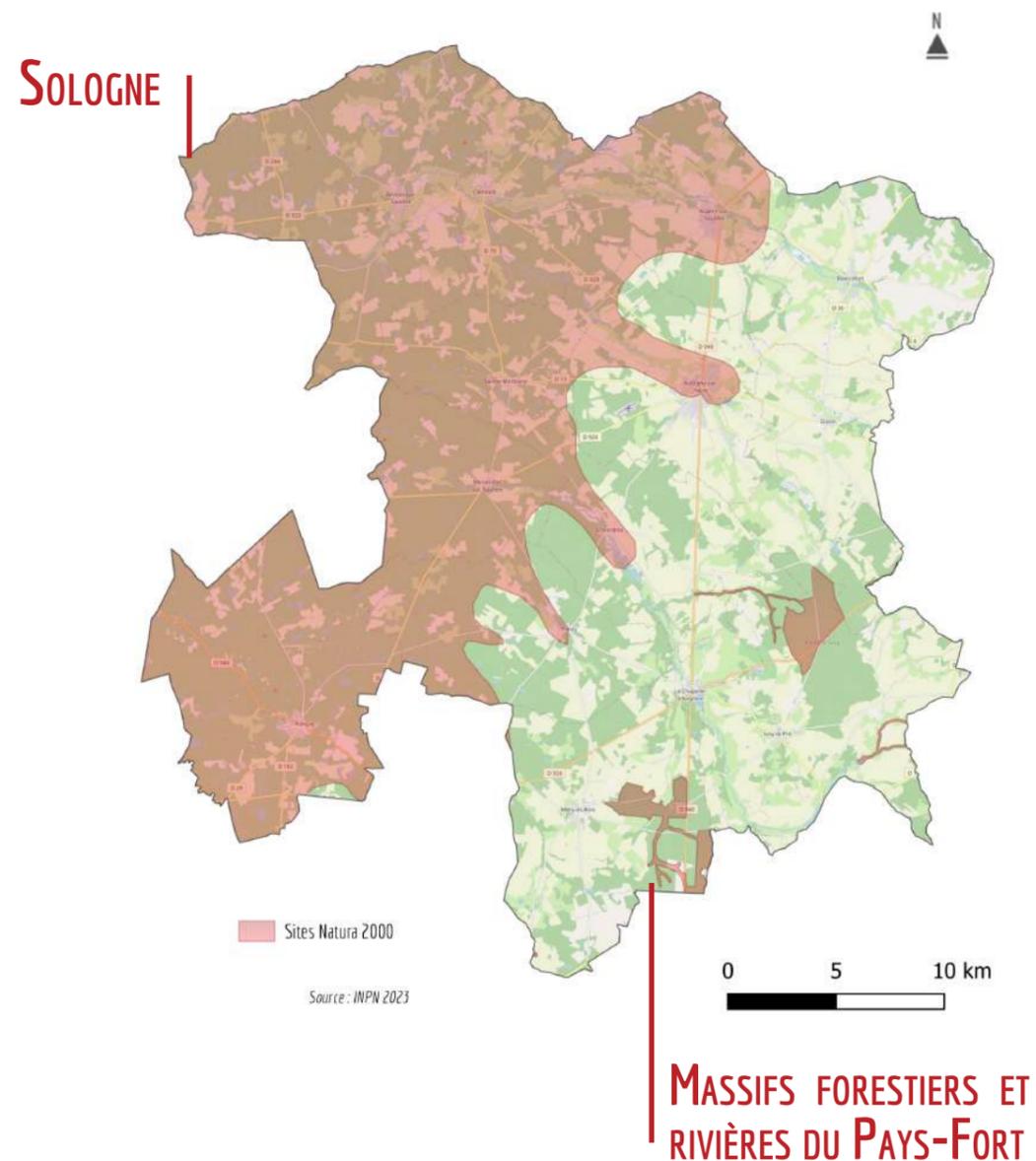
Le territoire de la Communauté de communes possède un grand nombre de sites reconnus et protégés pour la qualité de leur patrimoine naturel. Les objectifs de ces sites sont divers. Ils permettent de réaliser l'inventaire écologique des milieux et de mettre en œuvre différentes actions de gestion et de préservation sur ces milieux. **Ces zones de protections conduisent donc à une réglementation de la dynamique urbaine et des projets d'aménagements.**

### > Les zonages réglementaires

- **Les sites Natura 2000**

Le territoire de Sauldre et Sologne présente 2 espaces Natura 2000 qui couvrent une partie importante de son territoire en particulier les boisements de la Sologne et certaines vallées

Illustration | Localisation des sites Natura 2000



### ZOOM SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est destiné à assurer un ensemble cohérent d'espaces protégés, visant à assurer le maintien de la biodiversité des habitats naturels et des espèces sauvages sur le territoire européen. Il couvre ainsi un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats. Présent dans toute l'Europe, il concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. Sa constitution repose sur deux directives européennes :



> **La directive « oiseaux » (Zones de Protection Spéciale)**, vise la conservation à long terme de toutes les espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne, en identifiant 181 espèces menacées qui nécessitent une attention particulière ;

> **La directive « habitats, faune, flore » (Sites d'Intérêt Communautaire)**, établit un cadre pour les actions communautaires de conservation de certaines espèces de faune (autre que les oiseaux) et de flore sauvages ainsi que d'habitats naturels présentant certaines caractéristiques. Cette directive répertorie 231 types d'habitats naturels et 900 espèces animales et végétales dits d'intérêt communautaire.

### La Zone Spéciale de Conservation de la Sologne - FR2402001

Superficie : 346 184 ha

Communes concernées : Argent-sur-Sauldre, Aubigny-sur-Nère, Brinon-sur-Sauldre, Clémont, En-nordres, Ménétréol-sur-Sauldre, Méry-ès-Bois, Presly, Sainte-Montaine

Illustration | Vue sur la Sologne



Grand site naturel incluant des zones boisées, des landes, des zones humides ainsi que les zones bâties environnantes. La Sologne du Cher se caractérise par une plus grande proportion de landes sèches à Bruyère cendrée, Callune et Hélianthème faux alysson. La Sologne est drainée essentiellement par la Grande et la Petite Sauldre, affluents du Cher.

Certains sous bassins versants recèlent encore des milieux tourbeux (Rère, Croisne, Boutes...). Au nord, le Beuvron et le Cosson affluents de la Loire circulent essentiellement dans des espaces boisés.

Le recul de l'agriculture, et surtout de l'élevage, pratiquement disparus dans certains secteurs, le boisement spontané ou volontaire des landes et des anciens terrains cultivés contribuent à la fermeture du milieu, au recul très significatif des landes. La plupart des étangs, jadis entourés de prairies sont aujourd'hui situés en milieu forestier. Par absence d'entretien, certains sont envahis par les saules ou des roselières banales. Les tourbières et milieux tourbeux régressent par boisement ou modification du régime hydrique.

Illustration | Bruyère cendrée - INPN



Illustration | Hélianthème faux alysson - INPN



Illustration | Vue du site des Massifs Forestiers et rivières du Pays-Fort

Superficie : 3104 ha

Communes concernées : Ennordres, Ivoy-le-Pré, Jars, Menetou-Salon, Méry-ès-Bois, Neuilly-en-Sancerre, Noyer, Oizon, Villegenon.



Ensemble de sites composés de hêtraies d'intérêt communautaire et de boisements alluviaux. L'intérêt de ce site réside dans la qualité des hêtraies (acides et neutrophiles) ainsi que dans les forêts alluviales. La formation prépondérante et en situation d'isolat est la hêtraie-chênaie à Houx présentant différents faciès en fonction de la géologie, de la pluviométrie et de l'histoire des peuplements. Cet habitat comporte le faciès à Alisier blanc (particulièrement intéressant) et à Sureau à grappes.

Ce site est aussi remarquable pour les ruisseaux collinéens qui abrite nombre d'animaux inscrits à l'annexe II de la directive Habitats : Ecrevisse à pattes blanches, Chabot et Lamproie de Planer notamment dans la rivière du Layon.

On y notera aussi la présence d'une population fonctionnelle de Truite fario (sites de frayères).

La vulnérabilité de ce site est faible car, au sein de la zone forestière et bocagère dans laquelle l'occupation du sol n'évolue que faiblement.

Illustration | Ecrevisse à patte Blanches - INPN



Illustration | Lamproie de Planner - INPN



• **Les sites du Conservatoire des Espaces Naturels de la région Centre-Val de Loire et les Espaces Naturels Sensibles**

Les acquisitions du Conservatoire et celles des Départements sont faites à l'intérieur de zones d'intervention ou de préemption préalablement définies. Le territoire bénéficie d'un site relevant de ce régime de protection (sur les 24 existants à l'échelle du département du Cher).



**ZOOM SUR LES ESPACES NATURELS SENSIBLES, LES «ENS»**

Les espaces naturels sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues. Créés par le département, ils permettent à celui-ci d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels.

Pour répondre aux enjeux paysagers, écologiques et de prévention des risques d'inondation repérés sur ces espaces, le département peut en particulier-sous certaines conditions prévues par le code de l'urbanisme :



- Créer des zones de préemption et mettre en place un droit de préemption sur les ENS (DPENS),
- Instituer une part départementale de la taxe d'aménagement (TA) pour le financement des ENS,
- Appliquer le régime des espaces boisés classés (EBC) en l'absence de plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) pour préserver les bois, forêts et parcs en ENS.

**La tourbière des Landes à Ménétréol-sur-Sauldre**

Le site de la Tourbière des Landes figure parmi les dernières tourbières en bon état de conservation que compte la région. Dans cet espace à l'ambiance bien particulière, et constamment humide, sphaignes et droséras disputent la place aux bouleaux et à la bruyère.

Elle est située dans le lit majeur de la Petite Sauldre, sur 10 hectares, entre les deux étangs communaux.

L'intérêt écologique du site est son mélange d'habitats tourbeux acides de landes humides et de boisements marécageux. La Tourbière présente également des landes et boisements mésophiles typiques de Sologne. Il accueille un important cortège patrimonial de plantes vasculaires et de mousses. Le site de la Tourbière des Landes constitue un site majeur pour la préservation des tourbières acides en Sologne et en région Centre – Val de Loire.

Illustration | Localisation de la tourbière des Landes à Ménétréol-sur-Sauldre



Illustration | Drosera à feuilles rondes - INPN



Illustration | Vue de la tourbière des Landes à Ménétréol-sur-Sauldre -CEN CVdL



• **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un outil de connaissance de la biodiversité des territoires mais n'a pas de valeur prescriptive. Pour autant, les documents d'urbanisme doivent s'efforcer, dans la mesure du possible, de prendre en compte les zonages des sites ZNIEFF.



**ZOOM SUR LES ZNIEFF**

Issus de l'article 23 de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite loi « Paysage », qui dispose que l'État peut décider de l'élaboration d'inventaires régionaux du patrimoine faunistique et floristique, les inventaires des Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) constituent l'élément de référence du patrimoine naturel en France. Ils constituent des inventaires, aussi exhaustif que possible, des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales ou animales menacées. On distingue deux types de ZNIEFF :



- > **Les ZNIEFF de type 1** qui recensent des secteurs de superficie souvent limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées) ;
- > **Les ZNIEFF de type 2** qui définissent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

L'inventaire ZNIEFF est avant tout un outil de connaissance, indiquant la présence sur certains espaces d'un intérêt écologique requérant une attention et des études plus approfondies. Les ZNIEFF peuvent constituer une preuve de la richesse écologique des espaces naturels et de l'opportunité de les protéger. L'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels.

Malgré cette absence de valeur juridique directe, ces inventaires sont largement destinés à éclairer les décisions publiques ou privées.

La richesse écologique, au sein du territoire de Sauldre et Sologne, conduit à la description de très nombreuses ZNIEFF reflétant la présence d'habitats floristiques et d'espèces faunistiques d'intérêt patrimonial : 49 ZNIEFF de Type 1 et 8 ZNIEFF de Type 2.

Illustration | Liste des ZNIEFF de type 1 sur le territoire de Sauldre et Sologne

CODE	Nom - ZNIEFF de type 1
240000543	Etang du Puits
240009769	Aulnaie de la fontaine des rais
240030267s	Chênaies-charmaies des ferriers
240030276	Landes humides du grand étang
240030308	Landes sèches et landes tourbeuses du village
240030422	Aulnaies- frênaies de la fontaine des verriers et de la fontaine sous terre
240030425	Prairies humides des Aujonnières
240030668	Etang neuf
240030826	Marais des grands nerots

CODE	Nom - ZNIEFF de type 1
240030829	Etang de Fontenay
240030839	Lande humide du Mottet
240030854	Aulnaie-frênaie de l'allée des rioux
240030887	Etangs et pelouses de la grognarde
240030889	Prairies, landes et tourbières du Simouet
240030890	Landes tourbeuses du Bout du Pont
240031365	Landes humides des biches
240031367	Landes humides des boulinards
240031368	Prairie humide des clergeries
240031373	Bas-marais acide des craies

CODE	Nom - ZNIEFF de type 1
240031374	Prairies humides du gué Robin
240031375	Prairies humides et boulaie tourbeuse de la locature de voisine
240031376	Landes des augères
240031445	Marchais du plateau des rozelles
240031449	Landes sèches et humides des bruyères du Cosset
240031450	Landes humides de l'étang de la noue
240031451	Prairie de la Courterie
240031452	Prairies humides de la Minée
240031453	Prairies humides de la petite Brenne
240031458	Landes humides des Cochets
240031492	Aulnaie-frênaie de Prunesac
240031779	Prairie des Pellerins
240031817	Prairies de Grandvaux
240031827	Landes humides des naquins

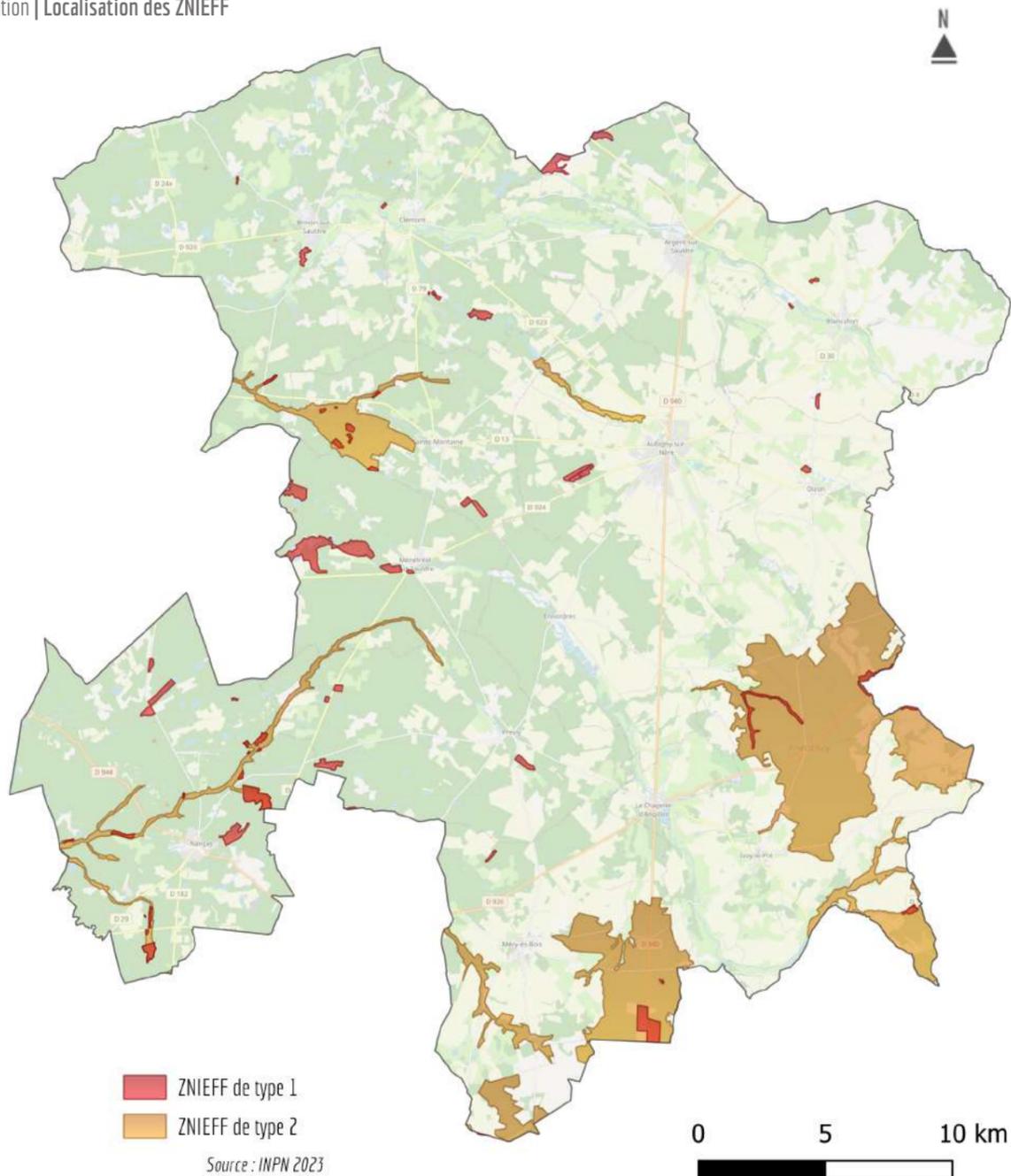
CODE	Nom - ZNIEFF de type 1
240031493	Aulnaie-frênaie de la Bussière
240031494	Landes humides de Taillefer
240031543	Vallon de la Fontaine Gaudry
240031565	Suitements du ruisseau du lac des armées
240031587	Etangs du Boulat
240031598	Prairie humide des billonnettes
240031634	Landes et friches des Grandes Coquilles
240031646	Prairie humide de Chaudénéant
240031674	Sources et prairie des Juliens
240031678	Marais de Moussé
240031680	Marais de la Rondelière
240031738	Prairie des Nouans
240031746	Landes et pelouses de l'Aérodrome d'Aubigny-sur-Nère
240031852	Bas-marais des Bauvans
240031904	Prairie humide du Gué des Hautes Rives

Illustration | Liste des ZNIEFF de type 2 sur le territoire de Sauldre et Sologne

CODE	Nom - ZNIEFF de type 2
240003914	Bois et vallées du Haut pays fort
240008368	Forêts domaniales de Vierzon-Vouzeron
240031627	Prairies de la vallée de la Nère
240003912	Forêt domaniale d'Allogny
240003913	Forêt de Saint-Palais
240008370	Haute-vallée de la Rère et affluents
240008369	Vallée du Barangeon
240008372	Vallée de la Boute vive et Plateau des grandes rozelles

Illustration | ZNIEFF de l'étang du Puits





Face aux changements de toutes natures, il est prioritaire de laisser à la biodiversité la capacité de s'adapter grâce au brassage génétique (favoriser le déplacement et la dispersion des espèces) via les continuités écologiques.

Pour être fonctionnelles, les continuités écologiques doivent être composées de :

- Réservoirs de biodiversité. Ce sont des zones dans lesquelles les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, migration et repos).
- Corridors écologiques. Ils représentent les « couloirs » de déplacement, utilisés par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration. Généralement, ce sont des structures linéaires (haies, bords de chemin, ripisylve, ...), en « pas japonais » (ponctuation d'espaces relais comme les mares ou les bosquets), ou en matrices paysagères (type de milieu paysager). Ces corridors ne sont pas nécessairement matérialisés mais peuvent être créés par des conditions physiques : couloirs d'obscurité, zone à hygrométrie suffisante, etc.

Les continuités écologiques peuvent se distinguer en sous-trame. Chaque sous-trame correspond à un type de milieu auquel est associé un cortège d'habitats et d'espèces. L'ensemble des sous-trames forme le réseau écologique.

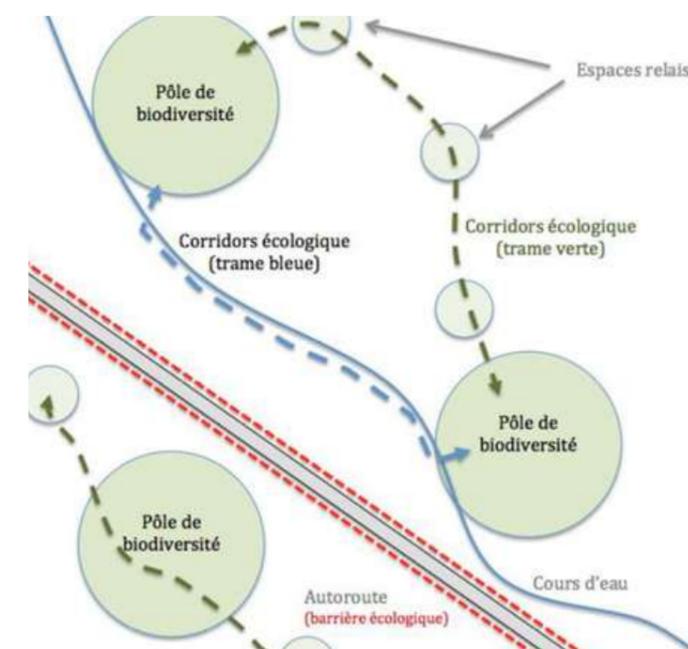
Illustration | Représentation d'une matrice écologique

#### Notion de matrice écologique

La structure écologique d'un territoire, peut s'expliquer schématiquement de la façon suivante :

On distingue :

- **Une matrice** : le territoire qui enveloppe tous les éléments du paysage et des écosystèmes. (peut être de type forestier, agricole...).
- **Des pôles de biodiversité** : ce sont des sites naturels d'intérêt écologique bien délimités, de taille variable et de natures différentes, formant l'habitat d'espèces végétales ou animales d'intérêt.
- **Des corridors écologiques** : ce sont les éléments qui relient les pôles entre eux offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.
- **Des barrières écologiques** : un territoire est aussi marqué par des infrastructures linéaires de transport (voies ferrées, autoroutes, roades, ...), des lignes à haute tension, des zones urbaines... qui viennent s'insérer dans la mosaïque décrite précédemment. Ces éléments induisent une fragmentation des systèmes écologiques en plusieurs îlots.



- **La notion de Trame verte et Bleue comme outils de lutte contre la fragmentation des habitats naturels**

Aujourd'hui, la fragmentation des milieux est considérée comme l'une des causes majeures de l'érosion de la biodiversité. Si la fragmentation n'est pas un phénomène nouveau, son ampleur, son accélération et la pression des facteurs socio-économiques associés sont aujourd'hui préoccupantes. Elle se traduit par une diminution des surfaces des habitats et par l'augmentation des distances entre ces derniers. La conséquence directe est l'isolement des populations animales et végétales dans des fragments d'habitats naturels de plus en plus restreints qui ne suffisent plus à satisfaire leurs différents besoins. Plusieurs raisons sont à l'origine de ce phénomène :

> Les réseaux de transport : Les infrastructures linéaires (voies ferrées, routes, autoroutes, ...) forment des barrières souvent infranchissables pour de nombreuses espèces animales à déplacement terrestre.

> Les espaces artificialisés : Si certaines entités peuvent être évitées et contournées, ce n'est pas le cas des surfaces trop importantes (zones industrielles et commerciales, résidentielles). L'impossibilité de franchissement

## B) La trame verte et bleue : un environnement commun

### > La définition de la Trame Verte et Bleue (TVB) : un enjeu de fonctionnalité des espaces naturels

Les espèces animales et végétales ont besoin de se déplacer pour assurer leur survie, même les espèces les moins mobiles. Leurs déplacements s'effectuent au travers des continuités écologiques qui permettent ainsi :

- Aux individus de se rencontrer pour « échanger » leurs gènes. Il s'agit d'éviter la consanguinité en favorisant le brassage génétique des populations ;
- Aux individus de se déplacer pour assurer l'ensemble de leurs besoins vitaux (se nourrir, accéder à des zones de repos, de nidification, etc.) ;
- Aux populations animales et végétales de reconquérir un site à partir d'un autre en se dispersant via les corridors écologiques.

de ces obstacles est augmentée avec une urbanisation qui se développe le long des infrastructures.

> La gestion des espaces et l'activité humaine : De nombreux espaces représentent une barrière pour la faune en raison de la gestion employée. Par exemple, l'agriculture intensive peut diminuer la fonctionnalité des continuités écologiques (absence de zones refuges, utilisation de produits phytosanitaires). D'autres activités peuvent perturber des milieux générant une perte d'habitats naturels pour de nombreuses espèces.

- La pollution lumineuse : Résultat des activités humaines, la pollution lumineuse peut avoir des impacts forts sur les migrations nocturnes de certains oiseaux, insectes et chauves-souris. Ainsi des phénomènes d'attraction ou de répulsion peuvent être observés.
- Les aménagements ponctuels tels que les aménagements hydrauliques sur les cours d'eau : Ainsi les barrages, seuils ou encore les installations hydroélectriques compartimentent les cours d'eau et constituent souvent des barrières infranchissables pour les poissons migrateurs.
- Les obstacles aériens : Les lignes à haute tension mais aussi les éoliennes peuvent représenter des obstacles pour l'avifaune migratrice et les chauves-souris. Au-delà du risque de mortalité par collision, ces ouvrages peuvent modifier les trajectoires des flux migratoires et des espèces.

Illustration | Représentation de la fragmentation - MNHN-Sordello



Toutes les espèces ne sont pas affectées de la même façon par la fragmentation des espaces naturels. Les espèces animales qui ont besoin de vastes espaces naturels pour survivre, celles qui ont de faibles densités de population ou encore de faibles capacités de dispersion sont les plus sensibles à la fragmentation de leurs habitats.

Toute occupation du sol peut concourir à fragmenter l'habitat d'une espèce dès lors qu'elle ne correspond pas à son milieu de vie. Ainsi, les corridors des uns peuvent constituer les barrières des autres. Par exemple, un cours d'eau correspond à un corridor écologique pour un poisson, mais peut représenter une barrière pour les espèces terrestres. De façon générale, c'est donc la mosaïque des différents types d'espaces naturels du paysage qui doit être recherchée pour permettre de maintenir les continuités écologiques exploitables par les diverses communautés animales et végétales du territoire.

La réponse la mieux adaptée à ce phénomène est de favoriser les continuités écologiques et paysagères pour maintenir ou créer des liens entre les zones naturelles protégées et la nature « ordinaire ». Celle-ci contribue souvent à rendre plus fonctionnels les écosystèmes fragilisés en fournissant une « trame » écologique.

## > La Trame Verte et Bleue (TVB) un encadrement réglementaire et des connaissances à plusieurs échelles

La notion de trame verte et bleue est devenue centrale dans la définition et la mise en œuvre des documents d'urbanisme. Les législations successives en ont fait un impératif pour les PLUi notamment.

En effet, conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, les PLUi doivent identifier la trame verte et bleue. La TVB repose sur des « corridors » reliant les espaces identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité. L'objectif de cette mesure est de préserver et de remettre en état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

La trame verte et bleue du PLUi a pour objectif de :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces
- relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité
- maintenir la qualité des paysages
- préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

### • La TVB, une réglementation croisée entre le Code de l'urbanisme et le code de l'environnement

La Trame verte et bleue (TVB) « a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du Code de l'Environnement – Loi Grenelle 2).

Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire. Elle contribue au bon état de conservation des habitats naturels, des espèces mais aussi des eaux superficielles et souterraines. Ainsi, elle a pour objectif de contribuer à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

La TVB est appréhendée à différentes échelles du territoire :

Au niveau national, l'État fixe le cadre de travail et veille à sa cohérence sur l'ensemble du territoire. Il a réalisé le document cadre « Orientations nationales », qui précise les grandes lignes directrices pour la mise en œuvre de la TVB et les enjeux nationaux. Il a élaboré différents guides TVB notamment sur les choix stratégiques à engager lors de l'élaboration d'une TVB locale.

Au niveau régional, l'État et chaque Région élaborent ensemble un document de planification, appelé schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Ce schéma, soumis à enquête publique, vise à prendre en compte les orientations nationales et identifie la TVB à l'échelle régionale.

Au niveau local, le code de l'environnement et celui de l'urbanisme prévoient la préservation des continuités écologiques dans les documents de planification et projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La mise en œuvre de la TVB s'appuie aussi sur de nombreux outils, notamment contractuels, permettant d'agir pour garantir la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, par le biais de la gestion des espaces constitutifs de la TVB.



### ZOOM SUR LA TVB DANS LES PLUi

Le PLUi joue un rôle majeur dans l'application de la TVB. Il doit à la fois :

- > prendre en compte les enjeux régionaux de continuités écologiques identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique en les déclinant à l'échelle locale
- > et intégrer, le cas échéant, les enjeux de continuités écologiques propres au territoire concerné.

Concrètement, la préservation de la TVB implique une cartographie fine et sa traduction dans le document d'urbanisme : zonage et règlement, préservation d'éléments ponctuels des continuités écologiques...

Ces règles doivent concilier l'aménagement du territoire et le maintien des fonctionnalités naturelles. Elle est basée sur un système de réservoirs de biodiversité connectés fonctionnellement par des corridors.

Ces deux éléments forment ensemble des continuités écologiques, qui sont plus ou moins interrompues ou fragilisées par des éléments fragmentant (infrastructures, homogénéisation des milieux ou des pratiques...).

Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire.

### • La TVB régionale, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

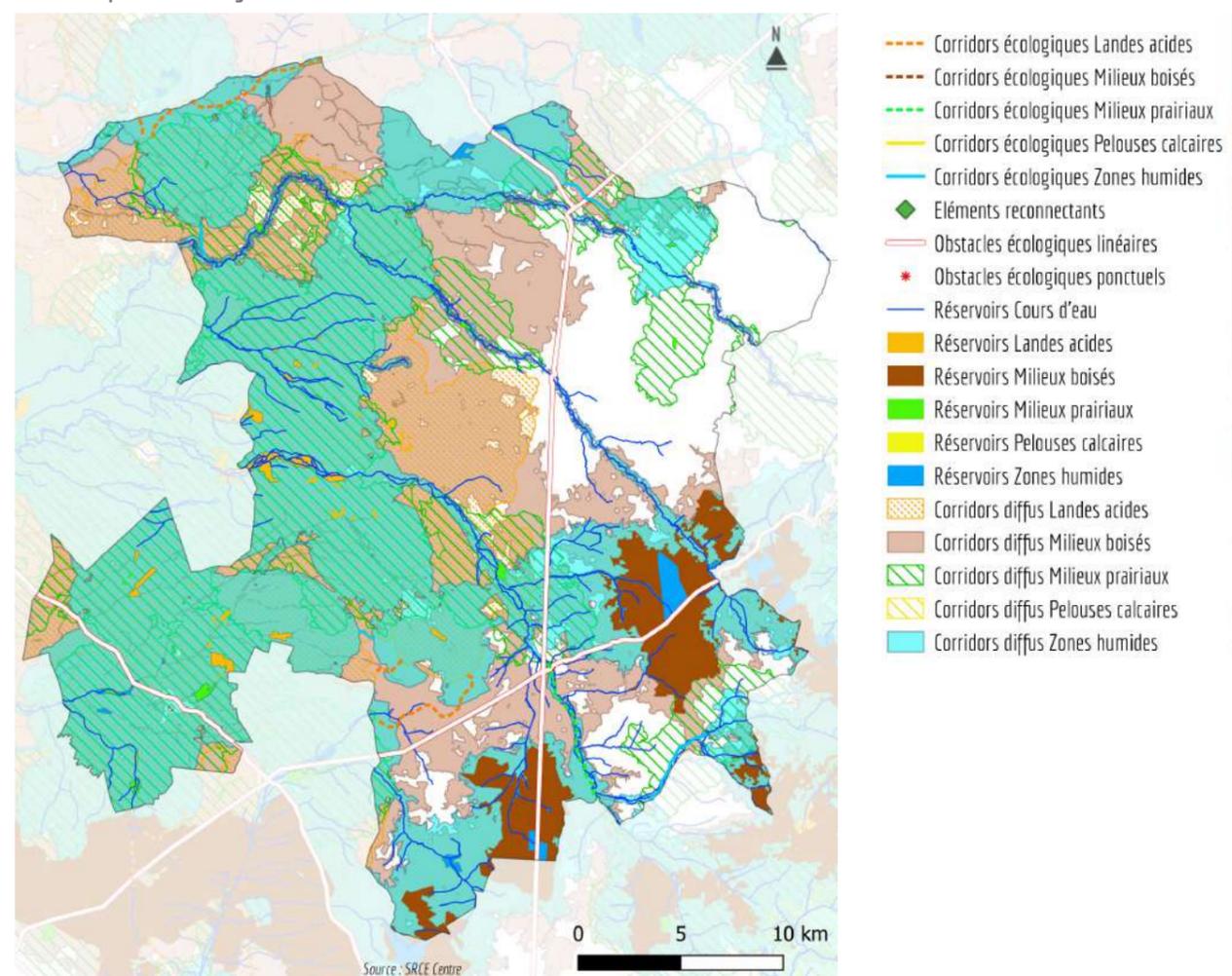
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un outil de cadrage pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région en décembre 2014 et intégré par la suite au SRADDET de la Région Centre-Val de Loire.

Le diagnostic du SRCE, portant notamment sur les enjeux de biodiversité et les milieux présents en région a conduit à retenir les 10 sous-trames dont les 6 sous-trames suivantes, présentes sur le territoire :

- Pelouses calcaires
- Landes sèches à humides sur sols acides.
- Milieux prairiaux.
- Milieux boisés
- Zones humides.
- Cours d'eau.

Illustration | SRCE de la région Centre-Val de Loire

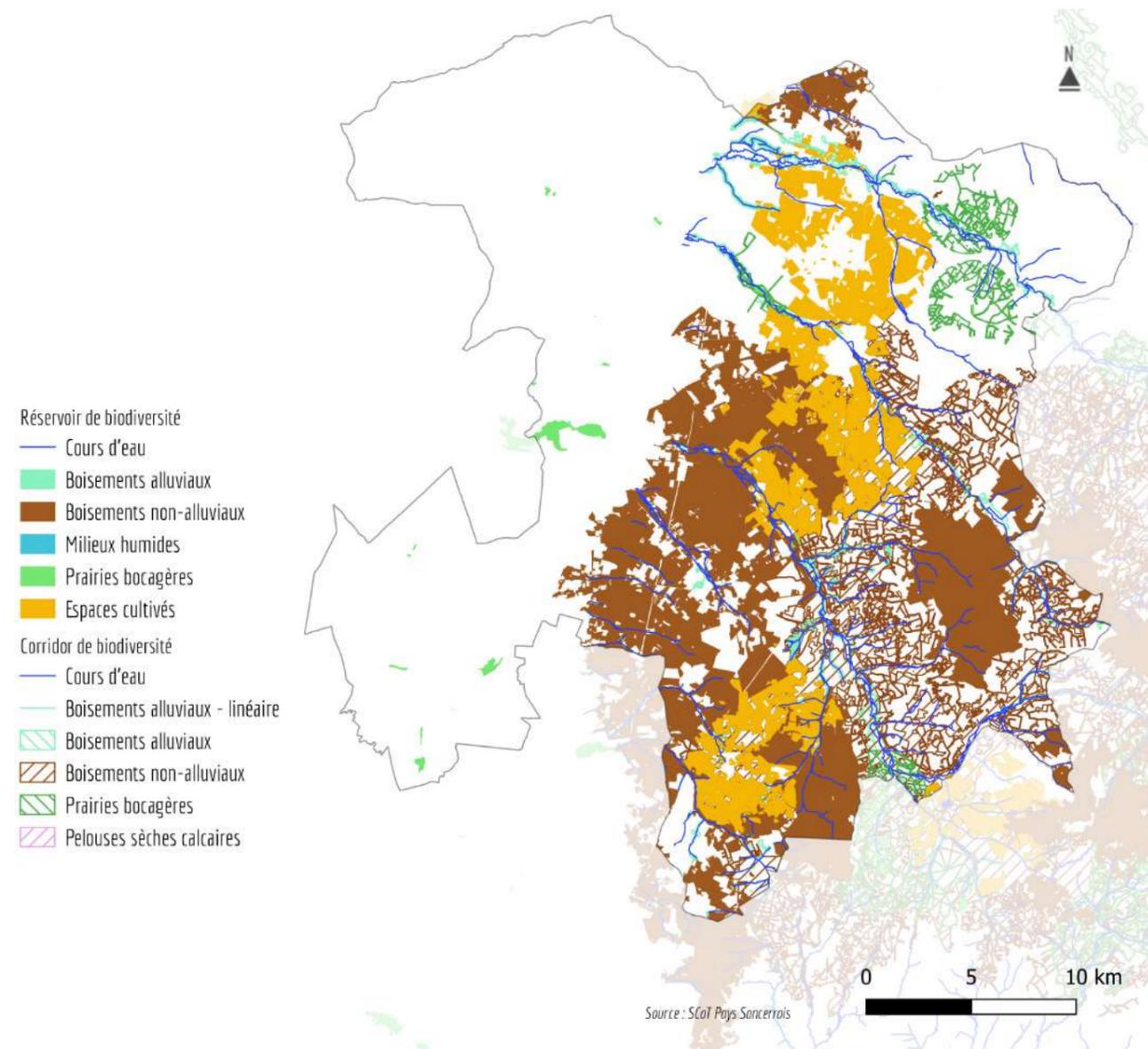


Les collectivités doivent prendre en compte, au sens juridique du terme, le SRCE dans les décisions relatives aux documents de planification et à certains projets ou infrastructures linéaires susceptibles d'affecter les continuités écologiques.

### • La TVB du Pays Sancerre Sologne

Une étude et un plan d'action Trame verte et bleu ont été défini à l'échelle du Pays Sancerre Sologne. Cette politique couvre la moitié Ouest du territoire (elle est complétée pour la moitié Est de la Trame Verte et Bleue de la zone Natura 2000 Sologne- présentée ci-après).

Illustration | La TVB du Pays Sancerre Sologne



L'analyse et la cartographie de la Trame verte du Pays Sancerre Sologne met en évidence les constats suivants :

- Des corridors importants à préserver qui relient les massifs boisés du territoire (forêt de Beaujeu et bois d'Humbligny, bois de Michavant, bois de Veaugues, forêt de Saint-Palais, bois des Riaux, forêt du Ravin de Thou).
- Des corridors à restaurer pouvant relier les massifs boisés de la forêt d'Ivoy avec le bois de la Couarde à l'ouest et avec le bois de la Borne au sud-est, le bois de Veaugues avec la forêt de Beaujeu et les bois du sud-est. Trois corridors bocagers à restaurer sont également identifiés : au nord du territoire entre Barlieu et Blancafort, et au sud dans le secteur de La Chapelotte, Ivoy-le-Pré, Achères et Morogues.
- La préservation des pelouses calcaires et des pelouses sablonneuses sont des milieux rares, qui accueillent une faune et une flore particulières.

En ce qui concerne la Trame bleue, l'étude du Pays Sancerre Sologne soulève les enjeux suivants :

- La préservation des corridors liés les cours d'eau, dont la qualité et l'alimentation doivent être préservées, et les boisements alluviaux.
- La préservation des milieux humides paratourbeux : les milieux humides paratourbeux sont rares et très localisés sur le territoire.
- La préservation des têtes de bassin garantit la bonne alimentation en eau de l'ensemble du territoire, en qualité et quantité. Cet enjeu est particulièrement important sur la Grande Sauldre, la Petite Sauldre et la Nère. Les enjeux piscicoles y sont présents à travers la présence de frayères à truites isolées par des obstacles à l'écoulement infranchissable. Il est important de s'assurer de la bonne gestion de l'eau sur ces zones, et de la mise en place de pratiques limitant les pollutions. La préservation des têtes de bassin profitera à l'Écrevisse à pieds blancs, sur les communes de Jars et Ivoy-le-Pré où sa présence est connue.

Suite à la définition de la Trame Verte et Bleue du Pays Sancerre Sologne, un programme opérationnel d'actions a été élaboré selon 4 axes :

Axe 1 : Prise en compte des continuités écologiques dans les projets de territoire des communes

Axe 2 : Développement d'actions de communication, de sensibilisation et de formation à destination du grand public, des scolaires et des gestionnaires de l'espace

Axe 3 : Amélioration des connaissances et de l'accès aux données

Axe 4 : Préservation et restauration des milieux identitaires du territoire et de la biodiversité qui y est associée

#### • La TVB du site Nature 2000 - Sologne

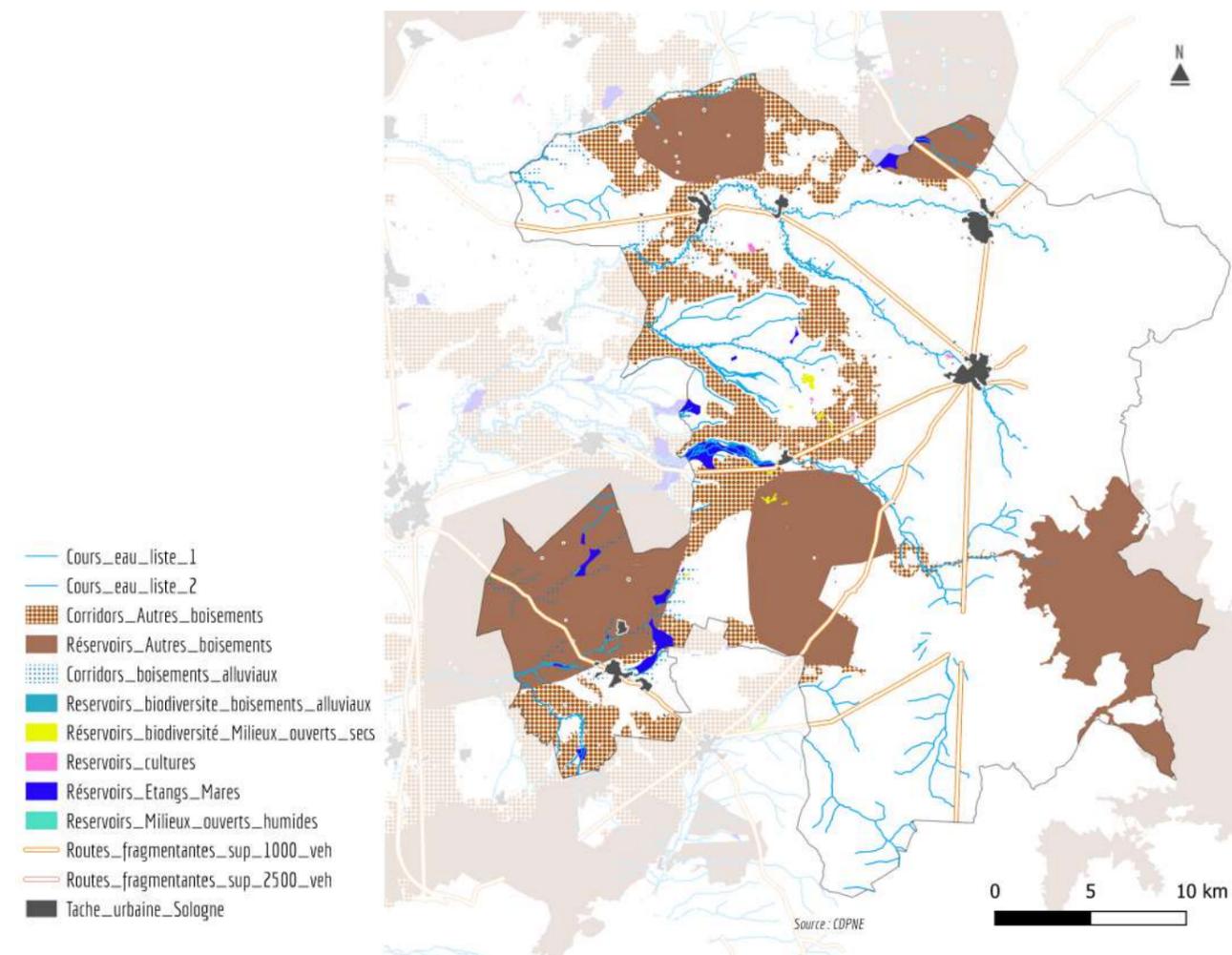
L'étude Trame Verte et Bleue du site Natura 2000 Sologne a été conduite par le Comité Départemental de la Protection de la Nature et de l'Environnement de Loir-et-Cher (CDPNE) en partenariat avec Sologne Nature Environnement et la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher.

Cette analyse a permis de relever 4 principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire de sauldre et Sologne :

- Massif de l'étang du Puits
- Massif de Souesmes, Nançay, Theillay et Salbris
- Massif de Brinon, Chaon
- Massif de Presly, Ménétréol, Neuvy
- Bois et vallées du Haut Pays Fort
- Vallée de la Boute Vive et plateau des Grandes Rozelles

Plusieurs corridors apparaissent également, liés à la présence de boisements non alluviaux, landes et prairies, mais aussi de boisements alluviaux, de cours d'eau, plans d'eau et milieux humides.

Illustration | La TVB de la Sologne



La TVB Sologne a proposé un plan d'actions opérationnelles permettant de protéger, entretenir voire restaurer ces espaces. Celui-ci regroupe 48 actions articulées autour de 12 axes :

- Axe 1- Préserver ou renforcer la fonctionnalité écologique du réseau de mares et d'étangs
- Axe 2- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes
- Axe 3- Promouvoir et mettre en oeuvre une gestion des bermes de routes, de chemins, de fossés et des servitudes de réseaux, favorable à l'accueil de la biodiversité
- Axe 4- Mieux connaître les espèces et milieux emblématiques de la Sologne
- Axe 5- Restaurer la continuité écologique des cours d'eau
- Axe 6- Concilier les enjeux agricoles et écologiques
- Axe 7- Développer les conventions de gestion écologique de sites et les stratégies conservatoires
- Axe 8- Concilier l'aménagement du territoire (en particulier les infrastructures linéaires) avec les enjeux de la TVB en Sologne
- Axe 9- Accompagner les communes dans la prise en compte de la biodiversité dans leurs projets de territoire
- Axe 10- Développer les actions de sensibilisation et animations à destination des publics d'âge scolaire
- Axe 11- Développer les actions de sensibilisation et animations à destination du grand public
- Axe 12- Développer les actions de communication, sensibilisation ou formation à destination de publics ciblés ou sur des thématiques particulières

• **La TVB du SCoT Pays Sancerre Sologne**

En synthèse, le territoire du SCoT détient des milieux naturels remarquables et une biodiversité riche s'appuyant sur une mosaïque de milieux boisés, de landes, de friches et de zones en eau à l'Ouest, formant le territoire de la Sologne ainsi que un territoire agricole, bocager et boisé, entrecoupé de vallons humides, au centre, marquant le territoire du Pays Fort.

**Complément du SCoT une fois arrêté**

› **Définition de la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle du PLUi Sauldre et Sologne**

Comme présenté précédemment, la définition du PLUi de Sauldre et Sologne est l'occasion de concilier la politique d'aménagement de l'espace, en particulier l'encadrement du droit des sols, aux enjeux de la préservation des milieux naturels sensibles ainsi que du maintien, voir de la restauration, des continuités écologiques. Les outils réglementaires établis dans le cadre du PLUi, le zonage réglementaire, le règlement écrit mais aussi les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont l'occasion de rendre juridiquement opposable des prescriptions en matière de maintien des espaces ou de mise en valeur environnemental des projets de construction et d'urbanisme. Ce travail réglementaire doit s'appuyer sur une connaissance précise et actualisée des enjeux environnementaux.

La démarche de cartographie du réseau écologique du territoire se décompose en 4 étapes principales :

- Une synthèse bibliographique des enjeux sur les espaces naturels, qui débouche sur la définition des sous trames à considérer (notamment en s'appuyant sur les documents présentés ci-avant) ;
- L'identification et la hiérarchisation des réservoirs de biodiversité sur la base d'une analyse de leur importance ;
- L'identification des éléments de fragmentation du paysage ;
- La hiérarchisation des réservoirs de biodiversité.

• **La définition des sous-trames et les apports cartographiques**

La première étape de construction de la trame verte et bleue consiste à identifier les sous-trames pertinentes à l'échelle de la communauté de communes. En d'autres termes, il s'agit de définir les grands types de milieux naturels pour lesquels seront identifiés des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques spécifiques. Ces grands types de milieux doivent tenir compte des enjeux écologiques du territoire et permettre par la suite de proposer des orientations de restauration et de gestion globalement favorables aux espèces et habitats naturels typiques du type de milieu considéré.

A l'échelle du territoire, au total 6 sous-trames distinctes ont été définies, détaillées dans le tableau ci-contre.

Illustration | **Éléments constitutifs des sous-trames**

Trame	Sous-trame	Types de milieux
Trame verte	Sous-trame Boisements alluviaux	Ripisylves, hêtraies, saussaies
	Sous-trame Boisements non-alluviaux	Forêts et bois de feuillus et de résineux, chaos rocheux ombragés à végétation de mousses et fougères.
	Sous-trame Prairies bocagère	Mosaïques de prairies, petites parcelles cultivées, bosquets, haies, talus, etc
	Sous-trame Espaces cultivés	Mosaïque de cultures
	Sous-trame Pelouses calcaires	Pelouses calcicoles, habitat xérophiiles, pelouses sablonneuses, dunes continentales
Trame bleue	Sous-trame Zones humides et sous-trame-Aquatiques	Mares, prairies humides, bois humides, tourbières, plaines alluviales, etc.
		Fils de l'eau, végétations de berges, plans d'eau, estuaires, zones d'expansion des cours d'eau, etc.

Un recueil des données disponibles a été effectué comprenant :

- le rassemblement des fonds cartographiques ;
- le rassemblement des données relatives à l'occupation du sol, aux habitats naturels, zones humides, bocages, cours d'eau ;
- l'exploitation de données complémentaires (description des sites appartenant à des zonages institutionnels,

stations d'espèces, informations qualitatives sur les milieux...).

Le tableau ci-contre liste les données qui ont été récoltées et utilisées dans le cadre de cette analyse.

La synthèse cartographique des données (données disponibles collectées et, le cas échéant, données complémentaires acquises pour les besoins de la démarche) permet de constituer la base de travail en tant que telle.

Illustration | Liste des données utilisées

Type de données	Sources
Occupation du sol	OSO Théia - 2022
	CORINE Land Cover - 2018 - IGN
	RPG -2018 - DRAAF
	Inventaire Forestier National - IFN
Habitats naturels	CarHab 2023
	Cartographie des habitats Natura 2000 - CBNB - 2023
Zones humides	Inventaire des zones humides de la Communauté de communes
Bocages	BD Haies - BD TOPO IGN
Milieux aquatiques, cours d'eau	Données SDAGE Loire Bretagne, Données SANDRE, BD TOPO - IGN
Données naturalistes	Export du SINP - INPN - 2023
	BDFlora- CBNB - 2023
	NatureOCentre - 2023
Zonages institutionnels	INPN - 2023
Eléments de fracture et de fragmentation	ROE - SDAGE Loire Bretagne
	BD TOPO - IGN
Analyse TVB	TVB Sologne - TVB Pays Sancerrois - SRCE

Les données d'espèces apportent principalement des informations sur l'état ou la fonctionnalité d'un espace mais peuvent également intervenir pour confirmer ou conforter l'identification des continuités écologiques locales. Ces données d'espèces peuvent être utilisées :

- lors du travail sur les milieux contributifs de la trame verte et bleue, pour l'identification de milieux particuliers (espèces associées aux habitats humides, aux landes, aux milieux forestiers, etc.) ;
- lors du travail sur les continuités écologiques, pour l'identification de réservoirs de biodiversité ou pour la validation de corridors écologiques (prise en compte d'espaces tampons autour de certains réservoirs de biodiversité, identification d'habitats relais exploités par une faune particulière, etc.).

Groupe spécifique	Taxon indicateur	Sous-trame	Taille minimale du réservoir	Distance de dispersion moyenne	Référence bibliographique
Grands mammifères forestiers	Chevreuil européen	Forêt	1000 ha	100 000 m	Girardet et al. 2016.
Mammifères forestiers moyens	Blaireau	Forêt	100 ha	10 000 m	Girardet et al. 2016
Petits mammifères	Muscardin	Bocage	1 ha	700 m	Avon, Bergès & Roche, 2014.
Insectes saproxyliques	Grand capricorne	Bocage	1000 m <sup>2</sup>	20 000 m	DRAG L. & CIZEK L., 2018.
Oiseaux forestiers	Pic noir, Autour des palombes, Milan noir	Forêt		2 000 m	Oggier, P-A., 1980.
Oiseaux du bocage	Chouette chevêche	Bocage		6 000 m	Flamant, N., 2006
Reptiles d'écotones	Orvets, couleuvres, lézards	Bocage		-200 m	Saint Girons, H., 1981.
Anoures	Triton crêté	Zones humides		< 1 000 m	Joly & Grolet, 1996.
Odonates des eaux courantes	Agrion de mercure	Cours d'eau		< 15 000 m	
Chiroptères	Ensemble des chiroptères	Bocage	250 ha	< 1000 m	Tillon, L. 2015

Illustration | Distance de dispersion et taille minimale du réservoir de biodiversité par groupe

D'autre part, la prise en compte des enjeux spécifiques du territoire, révélés ou confirmés par les données d'espèces, peut orienter certains choix à opérer au fil de la démarche. En effet, les besoins et les capacités de déplacement des espèces sont susceptibles d'éclairer l'approche à dire d'expert, d'influencer les modalités de mise en oeuvre de l'approche géomatique, d'influencer les modalités de représentation des continuités écologiques.

### L'identification et hiérarchisation des réseaux écologiques de biodiversité

L'identification des réseaux écologiques consiste à analyser l'information existante sur le territoire concernant le patrimoine naturel. Dans un premier temps au regard des périmètres d'inventaires et réglementaires et, dans un second temps, au regard du SRCE et des données cartographique. Ces deux premières étapes aboutissent à la présélection de milieux à fort potentiel écologique.

Les zonages du patrimoine naturel identifient et délimitent la plupart des espaces naturels reconnus pour leur biodiversité remarquable. Ainsi, ces zonages constituent un bon moyen pour prendre en compte indirectement de nombreuses espèces et habitats naturels rares et menacés au sein de l'aire d'étude, indépendamment des potentialités écologiques de l'espace naturel qui les abrite. Le tableau, ci-dessus, liste les zonages institutionnels intégrés dans les réservoirs de biodiversité d'intérêt régional.

Illustration | Intégration des zonages institutionnels

Zonages institutionnels	TVB d'échelle intercommunale	
	Tous les sites?	En intégralité?
APB	Oui	Oui
ZNIEFF de type 1	Oui	Oui
ZNIEFF de type 2	Oui	Oui
ENS	Oui	Oui
Natura 2000	Oui	Oui

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques d'intérêt local correspondent aux réseaux écologiques d'intérêt local qui avaient été identifiés dans le SCoT. Ces réservoirs d'intérêt local ont été identifiés par interprétation visuelle de l'occupation du sol et de l'orthophotographie, considérant que leur tracé respecte les règles suivantes :

- Il s'agit du chemin le plus direct entre les réservoirs de biodiversité les plus proches ;
- Les éléments fragmentants sont évités dans la mesure du possible ;
- Les corridors traversent un maximum d'espaces naturels relais et d'autres espaces naturels de la sous-trame considérée (ex : réseau de haies bocagères pour la sous-trame boisée et la sous-trame prairiale/bocagère).

Lors de l'élaboration de la trame verte et bleue du SCoT, des corridors d'intérêt local ont été identifiés. Il conviendra d'en vérifier la pertinence actuelle, par le croisement avec les milieux traversés. Par ailleurs, ces nouvelles couches devront intégrer les études locales réalisées. Plusieurs étapes sont nécessaires pour la modélisation des corridors d'intérêt local :

- Choix des espèces cibles par sous-trame : Une synthèse de la littérature existante a permis d'identifier les distances moyennes de dispersion pouvant être appliquées, ou à défaut la distance maximale de dispersion des espèces. Il est proposé d'appliquer cette distance de dispersion moyenne comme tampon autour des réservoirs de biodiversité et des milieux pouvant servir d'espaces relais, en tant que proxy de la capacité des espèces à s'éloigner de ces milieux. Celles-ci sont rappelées dans le tableau ci-contre.
- Création d'une carte de friction pour chaque sous-trame : Le principe du modèle repose sur la construction d'une carte de friction en assignant une valeur de résistance (de coût) au mouvement à chaque cellule (résolution de 5 m) composant la carte selon le type d'occupation du sol, le coefficient 1 correspondant

à l'habitat optimal pour l'espèce cible et le coefficient 100 correspondant à un habitat représentant une barrière pour l'espèce cible.

- Modélisation des corridors de moindre coût à l'échelle locale (1 / 5000)

### Les éléments de fragmentation

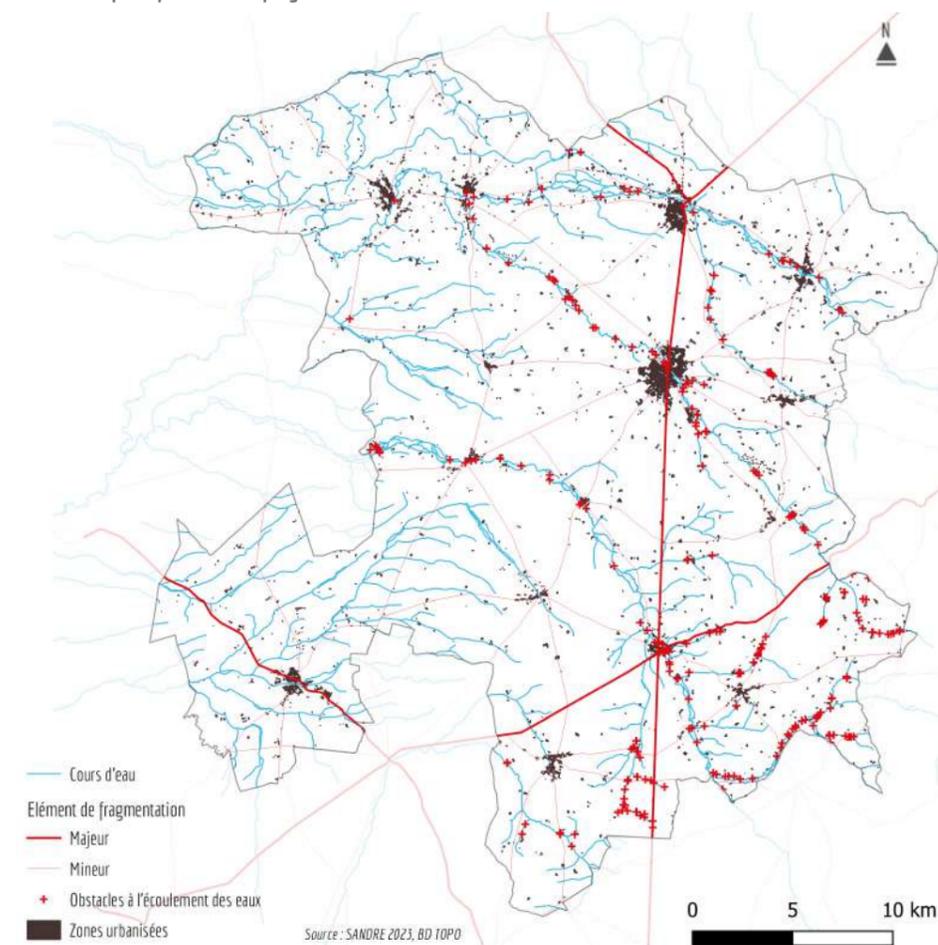
A l'échelle de la Communauté de communes, de nombreuses voies de communication importantes fragmentent le territoire. Celles-ci sont principalement des routes. Néanmoins certains cours d'eau et les voies ferrées représentent également des éléments de fragmentation non négligeables. En l'absence d'informations précises sur le trafic et l'intensité des nuisances associées aux axes routiers, les routes de l'aire d'étude ont été réparties en quatre niveaux de fragmentation selon la classe administrative, le nombre de voies et la connaissance des axes routiers du territoire.

Illustration | Définition des éléments fragmentants

Niveau	Routes	Voies ferrées	Occupation du sol
Fragmentation majeure	Routes à deux chaussées et routes primaires à une chaussée Bretelles	Voies ferrées contenant au moins deux voies de circulation	Zones urbanisées
Fragmentation secondaire	Autres routes à une chaussée		

Le tableau ci-contre détaille les principaux éléments de fragmentation de l'aire d'étude et les répartit dans par niveaux de fragmentation selon l'importance relative de la barrière qu'ils opposent au déplacement des espèces.

Illustration | Les facteurs de fragmentation de la Trame Verte et Bleue



Les infrastructures de transport linéaires, catégorisées à fragmentation majeure, sont les RD 940, 926, 944, 948

Le réseau routier secondaire est catégorisé à fragmentation secondaire.

31 ouvrages sont recensés comme un obstacle à l'écoulement des eaux.

Au-delà des fragmentations physiques du territoire décrites précédemment, un certain nombre de barrières immatérielles aggrave encore davantage la fragmentation des espaces naturels. Il est important d'avoir à l'esprit que les pollutions chimiques, sonores et lumineuses ainsi que le dérangement induit par la fréquentation humaine fragmentent également les espaces naturels.

### La prise en compte de la pollution lumineuse

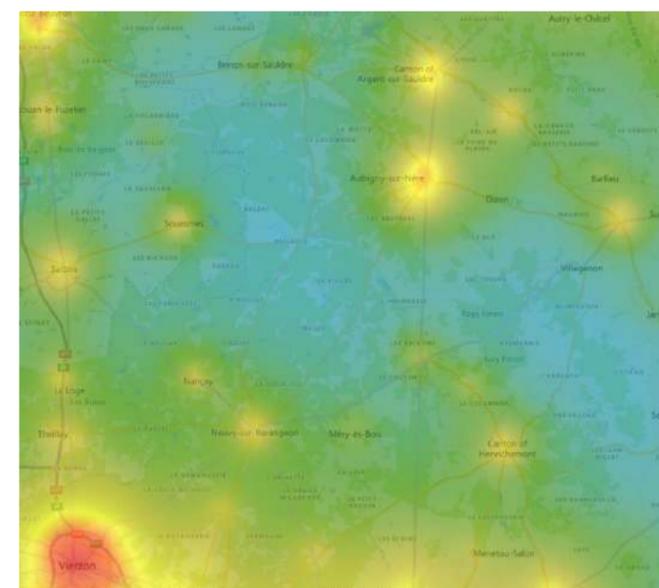
Depuis la loi Biodiversité de 2016, la prise en compte de la Trame noire est une nécessité réglementaire, « tout en prenant en compte [...] la gestion de la lumière artificielle la nuit. » (Article L371-1 du code de l'environnement). La Trame noire est intégrée dans les orientations nationales de la Trame Verte et Bleue, un objectif étant « maîtriser l'urbanisation et l'implantation des infrastructures et d'améliorer la perméabilité des infrastructures existantes [...] en intégrant des problématiques connexes à l'urbanisation, notamment la pollution lumineuse ».

La publication de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses a édicté des mesures concrètes de mise en oeuvre de la lutte contre la pollution lumineuse à travers : des obligations de mise en place de mesures techniques pour toutes les nouvelles installations (température de couleur, orientations, intensité...) et des obligations d'horaires d'allumage et d'extinction pour certaines catégories d'éclairage.

En effet, l'artificialisation croissante engendre une perte d'habitats, une fragmentation et une mortalité directe pour les espèces nocturnes. La pollution nocturne est un facteur important d'altération des écosystèmes, ce sont 30% des vertébrés et 65% des invertébrés qui sont tout ou partie nocturnes. La Trame noire vise à préserver et restaurer des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques fonctionnels pour la biodiversité nocturne.

Sur le territoire, les pôles urbains émettent une luminosité importante et fragmentante pour les espèces nocturnes.

Illustration | Analyse de la pollution lumineuse - <https://www.lightpollutionmap.info/>



## SYNTHESE DE L'IDENTIFICATION DE LA TRAME BLEUE

### • Les composantes de la trame bleue

Les milieux et formations végétales contributives associées sont :

- Les plans d'eau, cours d'eau et végétations associées
- Les forêts et fourrés humides
- Les prairies, pelouses humides, tourbières et roselières
- Les landes humides
- Les zones inondables
- Les zones humides inventoriées

### • La hiérarchisation des milieux constitutifs :

- Forte perméabilité : cours d'eau (fil de l'eau et végétation des berges), étangs, marais, forêts et fourrés humides, landes humides, prairies et pelouses humides, roselières, mégaphorbiaies
- Perméabilité intermédiaire : fourrés humides, secs et mésophiles, les plantations d'arbres à feuilles caduques ou persistantes

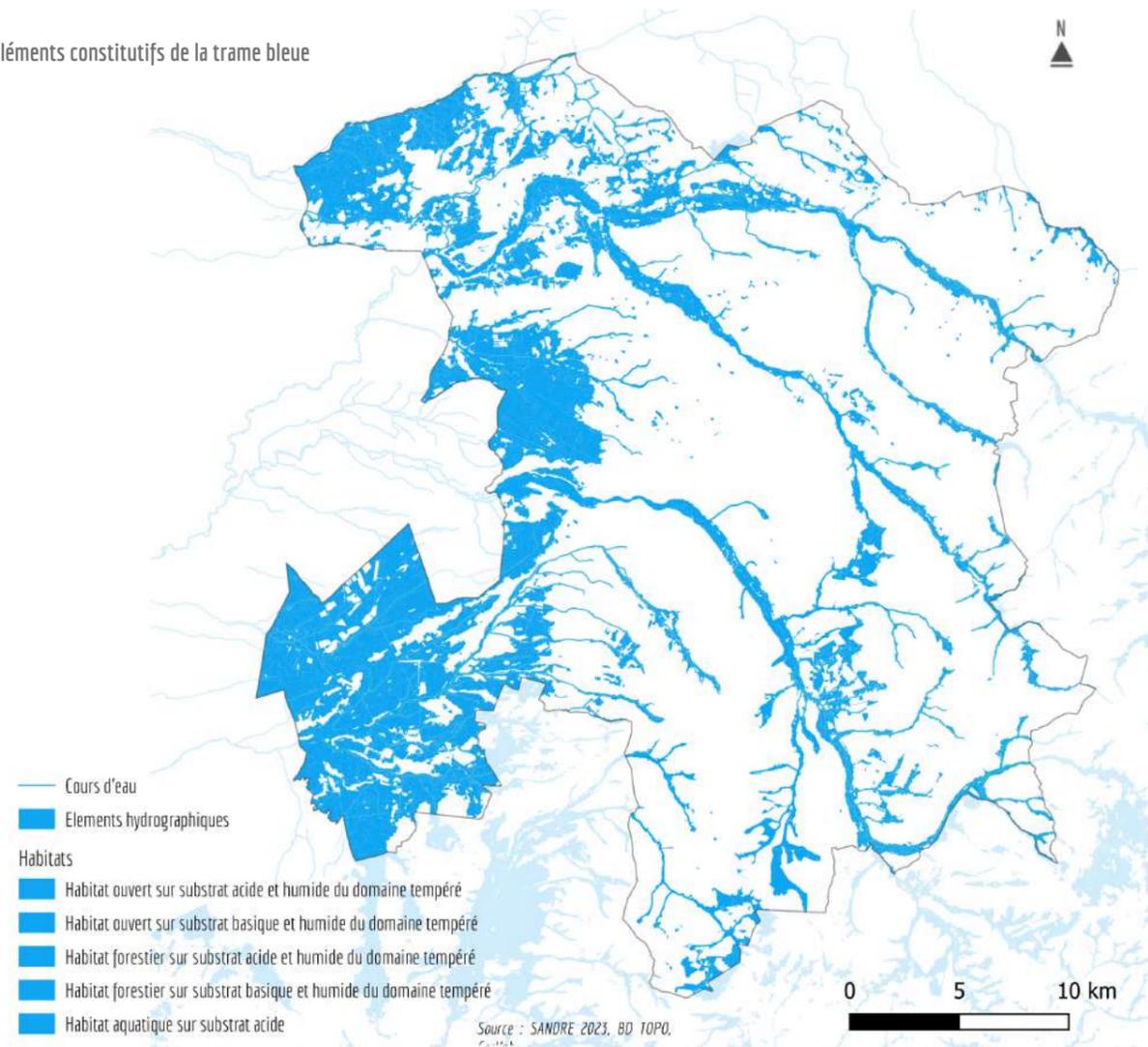
Les réservoirs de biodiversité principaux identifiés à l'échelle du SRCE sont repris en tant que réservoirs principaux à l'échelle intercommunale :

- Les cours d'eau ou canaux de la Liste 1 et de la Liste 2 du L. 214-17 du Code de l'Environnement
- Les sites Natura 2000
- Les ZNIEFF de type 1
- Les ZNIEFF de type 2
- Les autres cours d'eau ne figurant pas sur les listes 1 et 2 et leurs abords humides
- Les plans d'eau et milieux humides, principalement les prairies et pelouses humides.

Sont classés en tant que corridors écologiques principaux :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux de la Liste 1 et de la Liste 2 du L. 214-17 du Code de l'Environnement, et leurs vallées humides ;

Illustration | Eléments constitutifs de la trame bleue



## SYNTHESE DE L'IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE

### • Les composantes de la trame verte

Les milieux et formations végétales contributives associées à la sous-trame Forêts sont :

- Les forêts
- Les fourrés
- Les plantations
- Les haies et les linéaires boisés

Les milieux et formations végétales contributives associées à la sous-trame Prairiale sont :

- Les habitats agro-naturels en mosaïque (prairies, cultures, fourrés, plans d'eau, vergers, ...)

Les milieux et formations végétales contributives associées à la sous-trame Landes sont :

- Les différentes typologies de landes

### • La hiérarchisation des milieux constitutifs :

- Forte perméabilité : forêts humides, sèches et

mésophiles, haies et linéaires boisés

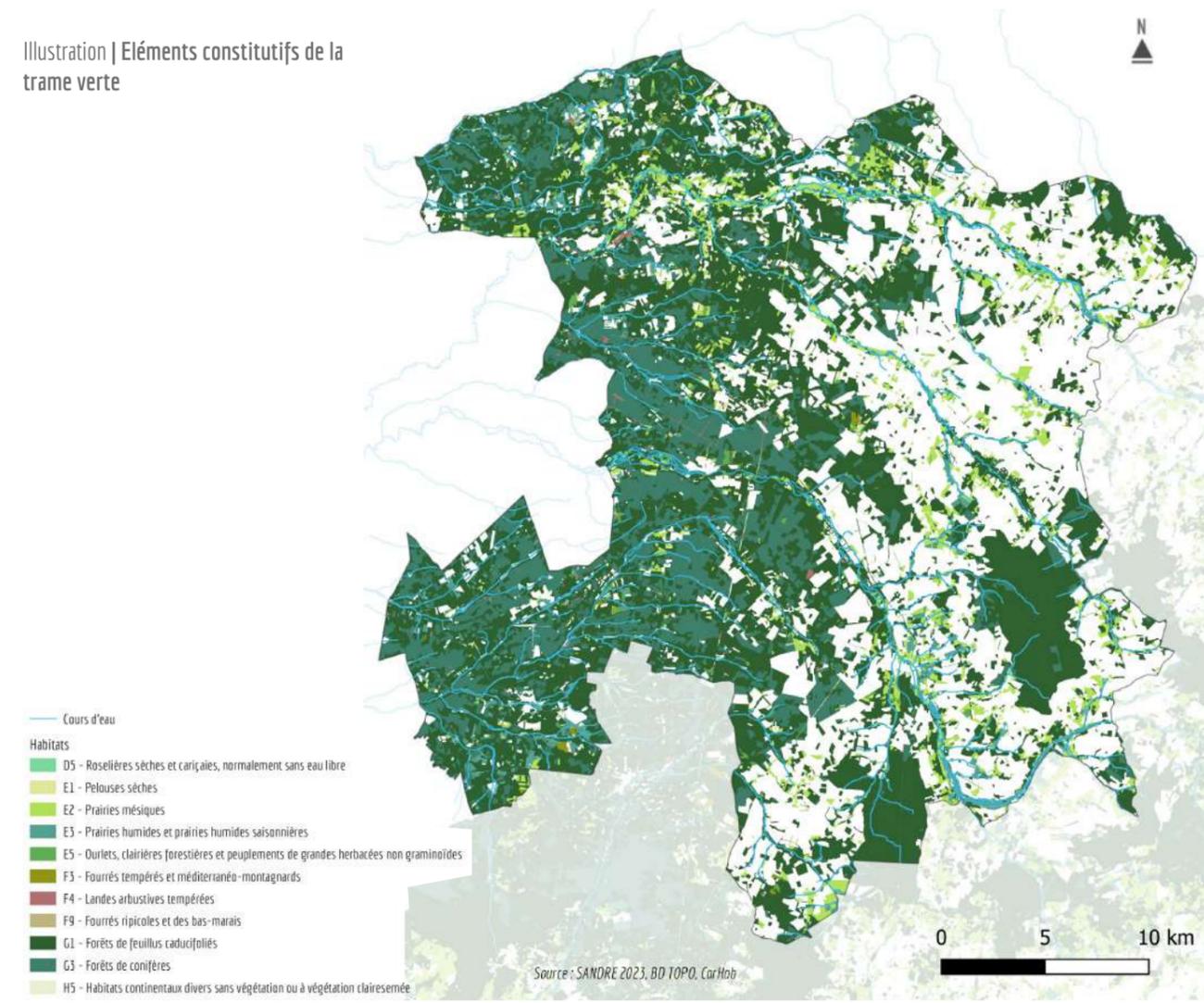
- Perméabilité intermédiaire : fourrés humides, secs et mésophiles, les plantations d'arbres à feuilles caduques ou persistantes

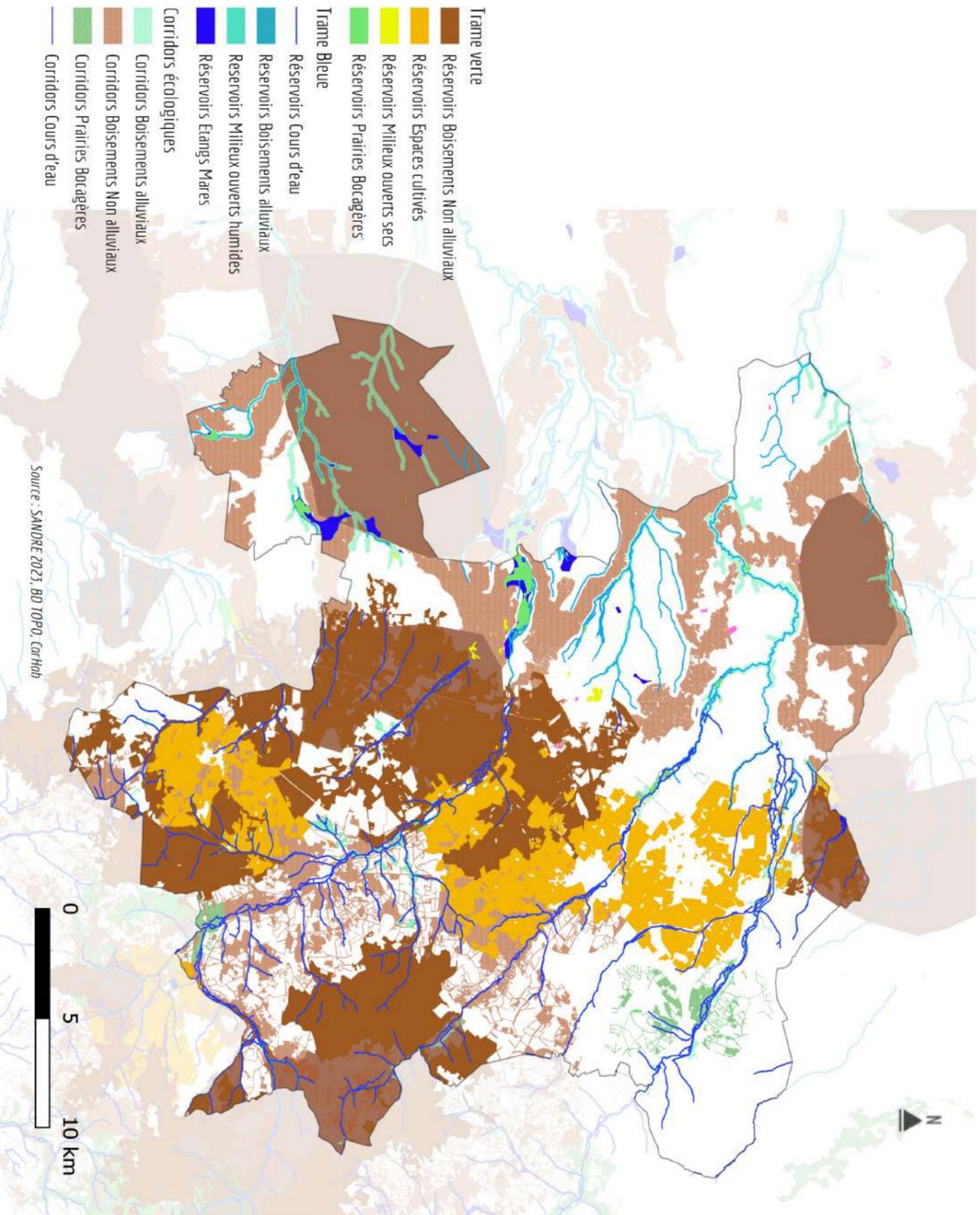
Les réservoirs de biodiversité principaux identifiés à l'échelle du SRCE sont repris en tant que réservoirs principaux à l'échelle intercommunale :

- Les sites Natura 2000
- La ZNIEFF de type 1
- Les ZNIEFF de type 2
- Les réservoirs de biodiversité complémentaires identifiés à l'échelle intercommunale sont les entités boisées de plus de 10 ha présents sur le territoire.

- Synthèse de la TVB (Version intermédiaire - à amender avec le SCOT)

Illustration | Eléments constitutifs de la trame verte





# B | UN PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL À FORT RAYONNEMENT

## B1 | Un territoire aux patrimoines remarquable

Le territoire de Sauldre et Sologne est caractérisé par une histoire très longue. Celle-ci est intimement liée au socle naturel du territoire (présenté ci-avant), en particulier l'hydrologie et les qualités variables des sols qui ont constitué des facteurs d'implantation humaine déterminant en étant très tôt sollicités. Ce n'est que plus tardivement que les évolutions des bourgs et villages se sont détachées de ce socle naturel et des spécificités culturelles des terroirs (entre Berry et Sologne).

La riche histoire et l'ancrage humain ancien ont ainsi façonné un territoire emprunt de son histoire ce qui contribue aujourd'hui encore un élément déterminant de l'image de Sauldre et Sologne : un territoire de patrimoine et de culture. Les constructions anciennes demeurent une part essentielle des tissus urbains actuels (voir partie 2). Elles ont reflété les stratégies des hommes face à leur contexte avec en particulier :



Carte | Extrait cartes de Cassini (1756 - 1815)

Ces différentes stratégies ont conditionné les communes, les bourgs et les villages qui composent Sauldre et Sologne aujourd'hui. Les «fiches villages» présentes en partie 2 décrivent le caractère et l'identité des 14 communes du territoire.



Illustration | Reconstitution médiévale lors des fêtes Franco écossaises

A grande échelle, le territoire a bénéficié de la place particulière de la commune centre de l'intercommunalité : Aubigny-sur-Nère, place forte traditionnelle de territoire. En effet, cette pittoresque ville au riche passé, située aux confins du Berry et de la Sologne, Aubigny a longtemps été «Terre d'Écosse» jusqu'au début du XVe siècle.



Carte | Extrait cartes d'Etat Major (1820-1866)

## A) Une histoire riche marquée par le passé de la ville centre : Aubigny-sur-Nère, la cité des Stuarts

Aubigny-sur-Nère s'appelait Albiniacum à l'époque gallo-romaine, et devint avec le temps Aubigny-sur-Nère. Cette petite rivière, la Nère, traverse la ville en plusieurs bras, disparaissant sous une maison pour ressortir au détour d'une rue ; elle alimentait les 5 moulins que comptait le bourg.

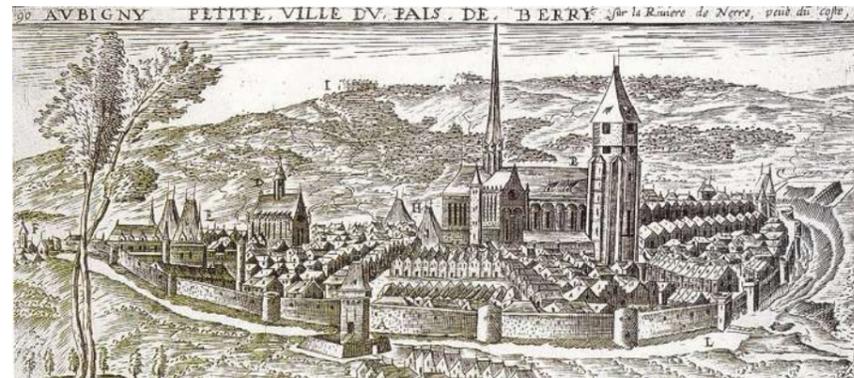


Illustration | Gravure extraite d'un recueil de Claude Chastillon édité en 1655

en 1419. En récompense de ses bons et brillants services, Charles VII lui donne ses terres et la ville d'Aubigny en 1423. C'est à partir de cette date qu'Aubigny deviendra la cité des Stuarts lui donnant ses armoiries « trois fermaillets d'or sur fond de gueule ».

### • L'incendie de 1512

Après le terrible incendie de 1512 qui ravagea Aubigny, Robert Stuart, Seigneur d'Aubigny et Maréchal de France, autorisa les habitants à prendre le bois dans ses nombreuses forêts pour reconstruire la ville. Ce sont toutes ces magnifiques maisons à colombages que nous pouvons encore admirer de nos jours. Cet incendie a été le point de départ d'une ère prospère et Aubigny devint même Manufacture Royale sous Colbert au XVII<sup>e</sup> siècle : industries de la laine, tanneries, carderies, art de la verrerie. Mais la faillite du banquier Law va entraîner la ruine de ces industries et Aubigny ne gardera que le nom « d'Aubigny les Cardeux ».

### • L'arrivée de Louise de Keroualle

Lorsque le dernier Stuart d'Aubigny disparaît en 1672, la ville et la terre d'Aubigny reviennent à la couronne de France. Louis XIV va l'offrir à Louise de Keroualle, duchesse de Portsmouth et favorite du roi d'Angleterre Charles II Stuart dont elle avait eu un fils titré «duc de Richmond». Par ce geste, Le roi de France la remerciait d'avoir toujours su défendre les intérêts français à la cour du roi d'Angleterre. A la mort de Charles II en 1685, la duchesse se doit de quitter l'Angleterre et vient s'installer à Aubigny. Elle se consacre alors à sa ville: embellissement du château, création des Grands Jardins par un disciple de le Nôtre, ainsi que la construction d'une orangerie.

Elle obtient la création d'un grenier à sel et favorise l'installation dans la rue des Dames de religieuses attachées au service des malades de l'Hôtel-Dieu, devenant ainsi «la Bonne Dame d'Aubigny».Mais l'argent se faisant rare, elle se retire à Paris où elle meurt en 1734, léguant tous ses biens à son petit-fils, le deuxième duc de Richmond. Ce dernier s'empresse d'emporter dans son domaine de «Goodwood» au sud de Londres, tout ce que contenaient ses châteaux et ses maisons : tapisseries, tableaux, meubles, porcelaines... et ne revient à Aubigny que pour chasser dans ses forêts.

### • La Guerre de Cent Ans

La Guerre de Cent Ans éclate et le futur roi de France, Charles VII, réfugié à Bourges fait appel à l'Écosse pour « bouter l'Anglais hors de France » en vertu de l'Auld Alliance : traité signé entre les deux royaumes en 1295. Il reçoit l'aide du Connétable d'Écosse, Jean Stuart de Darnley, qui débarque à La Rochelle avec un premier Corps Expéditionnaire



Défilé des fêtes franco-écossaises - rue du Prieuré à Aubigny-sur-Nère

• **La fin de la présence écossaise et anglaise**

Sous la Révolution, Aubigny devient un chef lieu de district et son territoire est divisé en deux communes : Aubigny Ville et Aubigny Village. Les biens du duc de Richemond sont mis sous séquestre et en 1812 le château d'Aubigny est mis aux enchères et acquis par la municipalité.

Ainsi se terminent quelque quatre siècles de présence écossaise et anglaise dont Aubigny garde toujours une empreinte profonde.



Illustration | Extrait cartes d'Etat Major (1820-1866)

**B) ... à l'origine d'un patrimoine remarquable**

De son ancrage humain ancien et de la richesse de son passé, le territoire a hérité d'un patrimoine particulièrement dense.

Et si, certaines communes et centres-bourgs bénéficient effectivement d'une concentration particulièrement remarquable d'éléments patrimoniaux, chaque commune présente des édifices, des éléments vernaculaires, etc. Ils témoignent des spécificités historiques du territoire : densité de châteaux, patrimoine religieux, maison bourgeoise, patrimoine militaire, patrimoine rural et agricole, etc.

Ces éléments hérités du passé concourent aujourd'hui au charme et à l'attrait des lieux. Ce patrimoine constitue à la fois un vecteur de mise en valeur touristique mais contribue également, au quotidien, à la qualité du cadre de vie des habitants.



Illustration | Châteaux de la Chapelle d'Angillon



Illustration | Châteaux de Blancfort



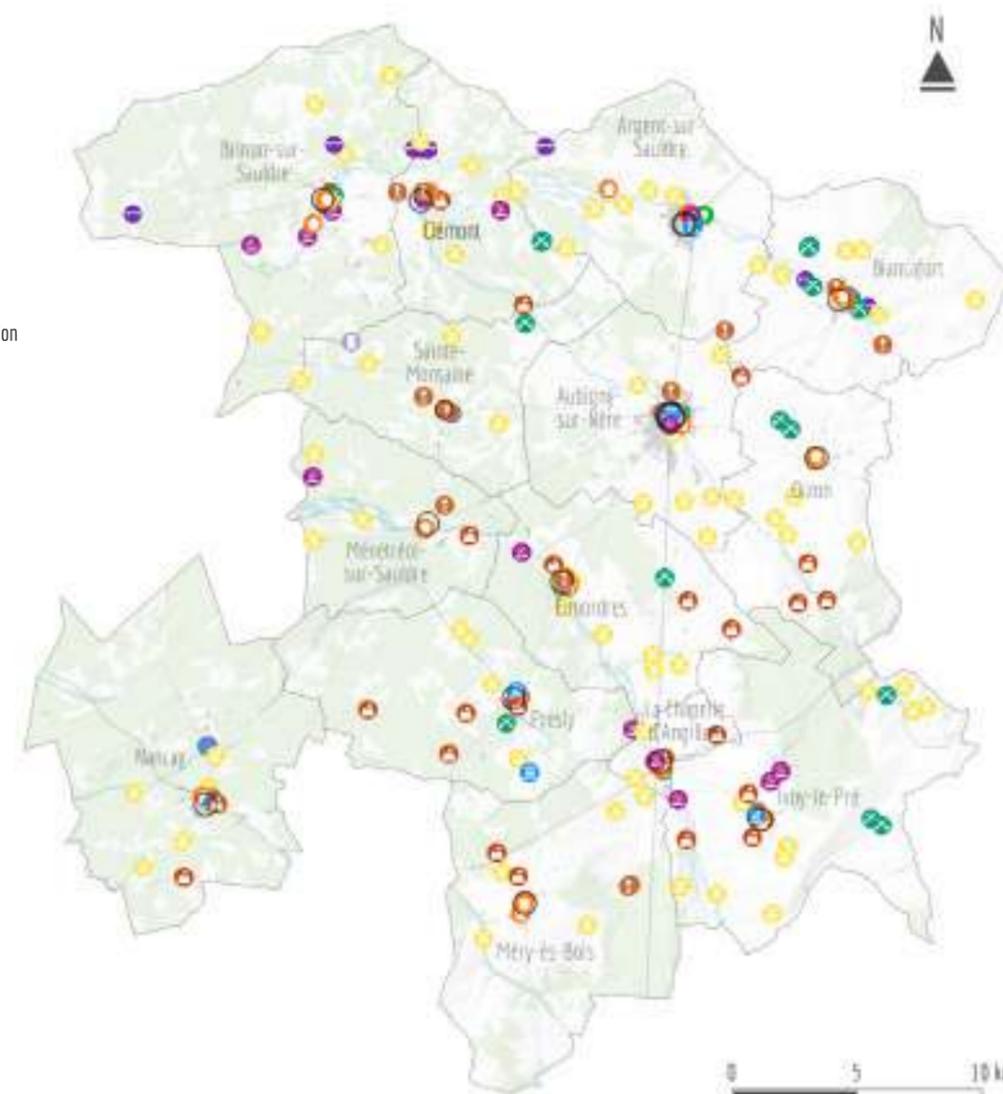
Illustration | Abbaye de Loroy (Mery-ès-Bois)

› Un patrimoine remarquable présent sur toutes les communes de Sauldre et Sologne avec des concentrations importantes à proximité des vallées et dans certains cœurs de ville «patrimoniaux»

Le diagnostic liminaire réalisé dans le cadre du PLUi a permis de croiser les différents recensements patrimoniaux locaux existants identifiant le patrimoine remarquable. Ce sont pas moins de 374 éléments qui ont déjà pu être recensés. Comme le montre la cartographie suivante, il peut être observé une densité plus importante des éléments patrimoniaux à proximité cours d'eau, les deux Sauldre et la Nère en particulier. Les localités anciennes, qui se sont naturellement localisées à proximité des ressources naturelles, ont entraîné cette plus forte présence à proximité des rivières.

Carte | Les éléments de patrimoine remarquable

- Châteaux
- Maison et patrimoine domestique
- Patrimoine religieux
- Patrimoine de parc et jardin
- Patrimoine de l'administration et de la vie publique
- Patrimoine de génie civil
- Patrimoine militaire
- Patrimoine agricole
- Patrimoine industriel, artisanal et commercial
- Patrimoine mémoriel ou assimilé



Ces éléments de patrimoines ont pu être catégorisés en 10 grandes familles : les châteaux (renaissance et moderne en particulier), le patrimoine militaire (contenant certains châteaux médiévaux), le patrimoine religieux, les parcs et jardins, le patrimoine administratif et lié à la vie publique, le patrimoine agricole, le patrimoine commercial, le patrimoine mémoriel, les éléments de génie civil remarquables.

Les tissus urbains des centres villes et centres bourgs concentrent largement les éléments de patrimoine remarquable. La présence et la qualité de conservation de ces éléments participe au charme des lieux et au potentiel touristique pouvant s'y développer. Les éléments présents dans les différents bourgs sont présentés en Partie 2 dans les fiches villages.



Illustration | Zoom sur le patrimoine remarquable en cœur d'Aubigny-sur-Nère

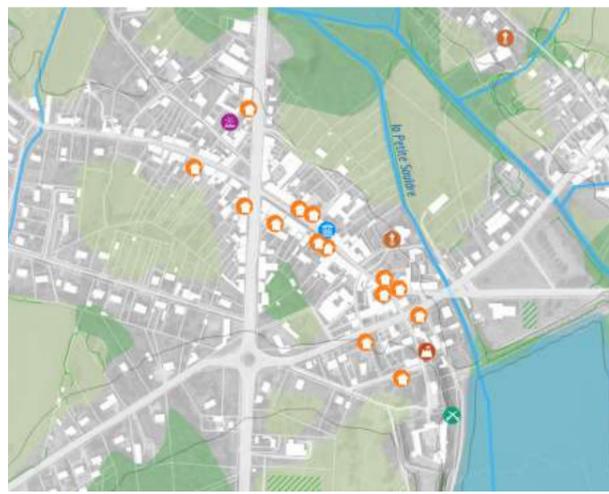


Illustration | Zoom sur le patrimoine remarquable en cœur de La Chapelle d'Angillon

Ces éléments de patrimoines ont pu être catégorisé 10 grandes familles : les châteaux (renaissance et moderne en particulier), le patrimoine militaire (contenant certains châteaux médiévaux), le patrimoine religieux, les parcs et jardins, le patrimoine administratif et lié à la vie publique, le patrimoine agricole, le patrimoine commercial, le patrimoine mémoriel, les éléments de génie civil remarquables.



Illustration | Châteaux de la Faye à Ménétréol



Illustration | Edifice remarquable à Argent-sur-Sauldre



Illustration | Maison de qualité à Brinon



Illustration | Eglise Saint-Martin à Ennordres



Illustration | Maison de qualité à Nançay



Illustration | Maison de qualité à Mery-ès-Bois



Illustration | Eglise Saint-André à Argent



Illustration | La grange des Merciers à Ennordres



Illustration | Site d'écluse de Launay (canal de la Sauldre)

### › Un patrimoine vernaculaire qui complète

En plus du patrimoine remarquable, les héritages du passé sont également composés d'éléments de patrimoine vernaculaire qui concourent à rappeler le passé villageois et rural du territoire. La notion de patrimoine vernaculaire renvoie à tous les éléments bâtis en lien avec les pratiques de la vie quotidienne. Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection particulière (par exemple au titre des monuments historiques) mais pourront être identifiés et préservés au titre du PLUi.

Le territoire de la CdC Sauldre et Sologne dispose d'un patrimoine vernaculaire riche. On retrouve majoritairement :

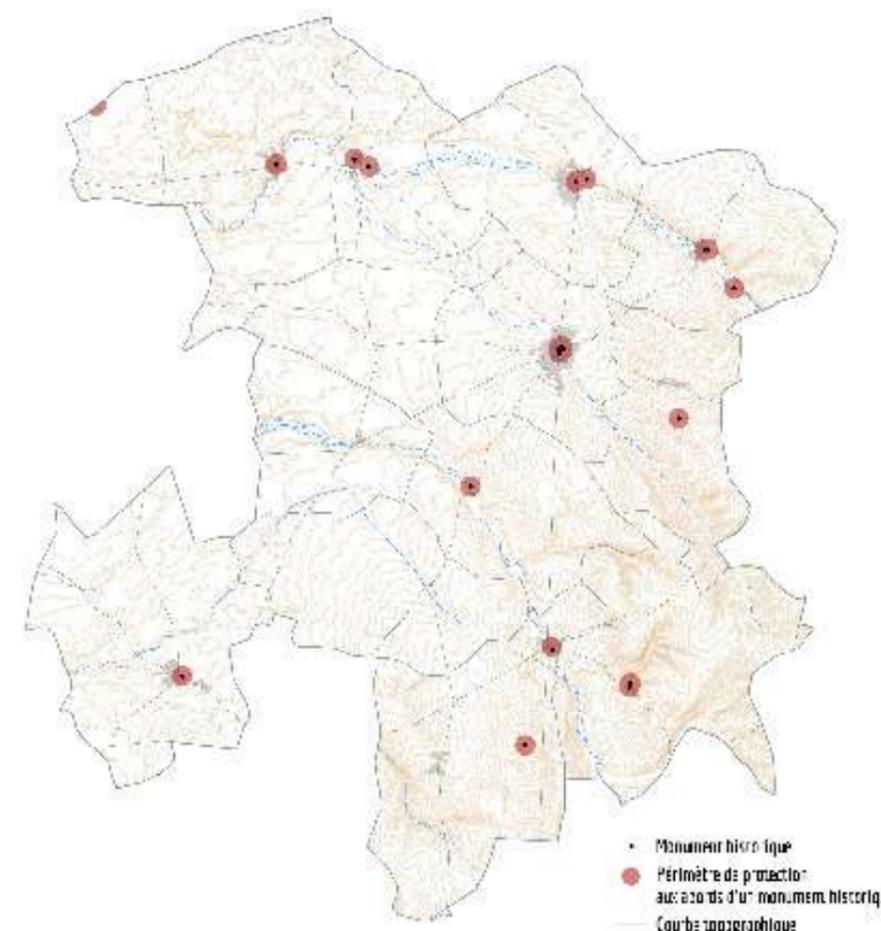
- des puits, des lavoirs : constituant le patrimoine lié à l'eau,
- des croix, des calvaires, des chapelles : renvoyant au patrimoine culturel,
- des fours à pain, des métiers à ferrer, des granges, des loges : éléments caractéristiques du patrimoine liés à l'activité humaine,
- des châteaux, des maisons de maîtres : relevant du patrimoine monumental.

Par le biais des documents d'urbanisme, il est possible de recourir au classement d'éléments remarquables tels qu'ils sont décrits dans les articles L. 151-19, L. 151-23 et L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments pouvant bénéficier d'une protection : différents éléments du patrimoine bâti peuvent être protégés : croix, chapelles, lavoirs ou encore des éléments architecturaux. Cette protection peut également être mise en place sur des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, conserver, remettre en valeur ou à requalifier. Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

### › Des monuments historiques inscrits et classés induisant une protection des abords et un encadrement des travaux à proximité

Carte | Les monuments historiques et les périmètres des abords induits



Sans surprise au regard des richesses patrimoniales du territoire, certains édifices remarquables ont fait l'objet de mesure de protection renforcé notamment au travers du régime des Monuments historiques. Sauldre et Sologne compte 27 monuments historiques sur son territoire.

#### Qu'est-ce qu'un monument historique ?

Un monument historique est un meuble ou un immeuble recevant par une décision administrative un statut juridique et un label destinés à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique ou architectural. Deux niveaux de protection existent : un monument peut être « classé » ou « inscrit » parmi les monuments historiques. L'inscription (dit jusqu'en 2005 « à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ») est une protection des monuments présentant un intérêt remarquable à l'échelle régionale, contrairement



### Zoom sur les périmètres des abords de monuments historiques

L'identification d'un monument historique génère des périmètres de protection des abords de MH au sein desquels l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'UDAP s'applique sur les demandes de travaux.

A l'intérieur du rayon de 500 mètres, il existe une notion de « co-visibilité » entre les travaux et le monument historique. Cette co-visibilité est à l'appréciation de l'architecte des bâtiments de France. La co-visibilité s'apprécie à l'œil nu, depuis le monument, depuis les travaux, ou depuis un point quelconque de l'espace public (A l'intérieur ou à l'extérieur du rayon de 500 m) où le monument et les travaux sont visibles ensemble.



Illustration | Exemple de délimitation des abords de Monuments historiques de 500m (commune de Blancafort)

L'ensemble des 29 monuments historiques du territoire de Sauldre et Sologne induisent un périmètre sous forme d'un cercle de 500 m. Il n'existe pas de Périmètres Délimités des Abords sur le territoire.

#### Les périmètres délimités des abords de MH

Depuis la loi solidarité et renouvellement urbain de 2000, les servitudes automatiques des 500 mètres peuvent être transformées en « périmètre délimité des abords » (PDA). Ce nouveau périmètre tient compte des véritables enjeux paysagers et urbains autour du monument et nécessite une enquête publique avant d'être opposable aux tiers.

Depuis la promulgation de la loi LCAP en juillet 2016, la notion de « co-visibilité » (COV) n'existe plus dans les périmètres délimités des abords (PDA), car les immeubles bâtis et non-bâtis y sont automatiquement classés au titre de la servitude « d'abords ». Ainsi, l'architecte des bâtiments de France donne son accord sur tous les dossiers dans ces périmètres, quelle que soit leur nature ou leur visibilité.

Commune	Nom du monument	Type de classement	Date de classement	En %
Argent-sur-Sauldre	Château	Classé MH Partiellement	07/11/2002	Le bâtiment de la fabrique des jardins (appelé « Temple de Bacchus ») construit lors de la fin du XVIIIème siècle, situé dans le jardin du château de Saint-Maur est probablement un logement de vigneron.
Argent-sur-Sauldre	Eglise Saint-André	Classé	1944	L'Eglise St-André est construite dans l'enceinte du Château de Saint-Maur a été construite en plusieurs étapes entre le XIIIème siècle et XIXème siècle. Le pignon ouest ainsi que les trois travées de la nef sont d'une église primitive du XIIIème siècle. Le sanctuaire et les deux chapelles forment une sorte de transept sont du début du XVème siècle. Les parties supérieures de la nef et le clocher-porte sont du XVIème siècle. La flèche a été construite au XVIIIème siècle. L'église a été restaurée intégralement au XIXème siècle.
Aubigny-sur-Nère	Ancienne enceinte de la Ville	Inscrit partiellement	23/11/1923	Grosse tour en saillie sur l'ancienne enceinte de la ville d'Aubigny-sur-Nère.
Aubigny-sur-Nère	Maison, dite de Saint-Jean	Inscrit	19/02/1926	Ancienne auberge datant du début du XVIème siècle comprenant un corps de logis dont les bâtiments en retour forme une cour intérieure. L'édifice présente deux tourelles polygonales carrées, la façade est en torchis et en bois. Aujourd'hui, la maison dite de Saint-Jean est une chambre d'hôtes, elle garde ainsi son rôle d'auberge.
Aubigny-sur-Nère	Maison, dite du Bailli	Inscrit	04/12/1925	Maison datant du XVIème siècle à façade à pan de bois. Une partie de la maison a conservé sa disposition complète avec sa porte d'entrée ornée de deux portaux richement décorés avec un gâble à fleuron. Au milieu de la façade, le blason de Robert Stuart et de ses épouses Anne Stuart et Jacqueline de la Queille est présent en enseigne drapeau. La poutre avancée qui supporte le premier étage est ornementée d'une cordelière avec nœuds et la fenêtre en bois à meneaux du premier étage est sculptée avec une recherche toute particulière.
Aubigny-sur-Nère	Château des Stuarts	Classé	1862	Le château a été construit par Robert Stuart après l'incendie de 1512, il a été embelli et remanié par Louise de Keroualle. Le château, d'architecture renaissance est le principal témoin de l'époque des Stuarts. L'aile gauche et la façade du bâtiment ont été conservées malgré d'importantes modifications au XIXème siècle et la présence d'un ancien bâtiment communal au début du XXème siècle (détruit aujourd'hui). Dans les salles du château, nous pouvons trouver de monumentales cheminées. La grande salle du château possède un plafond de bois en carène de bateau de la renaissance. Aujourd'hui, l'aile gauche et la façade du bâtiment sont conservées et le château accueille l'hôtel de ville d'Aubigny-sur-Nère.
Aubigny-sur-Nère	Maison (L)	Inscrit	29/04/1965	Maison à pan de bois construite durant le début du XVIème siècle pour Robert Stuart. Posée sur des caves voûtées en pierre, le rez-de-chaussée présente un pan de bois fondé sur le soubassement en pierre. Les portaux apparents sont richement sculptés.

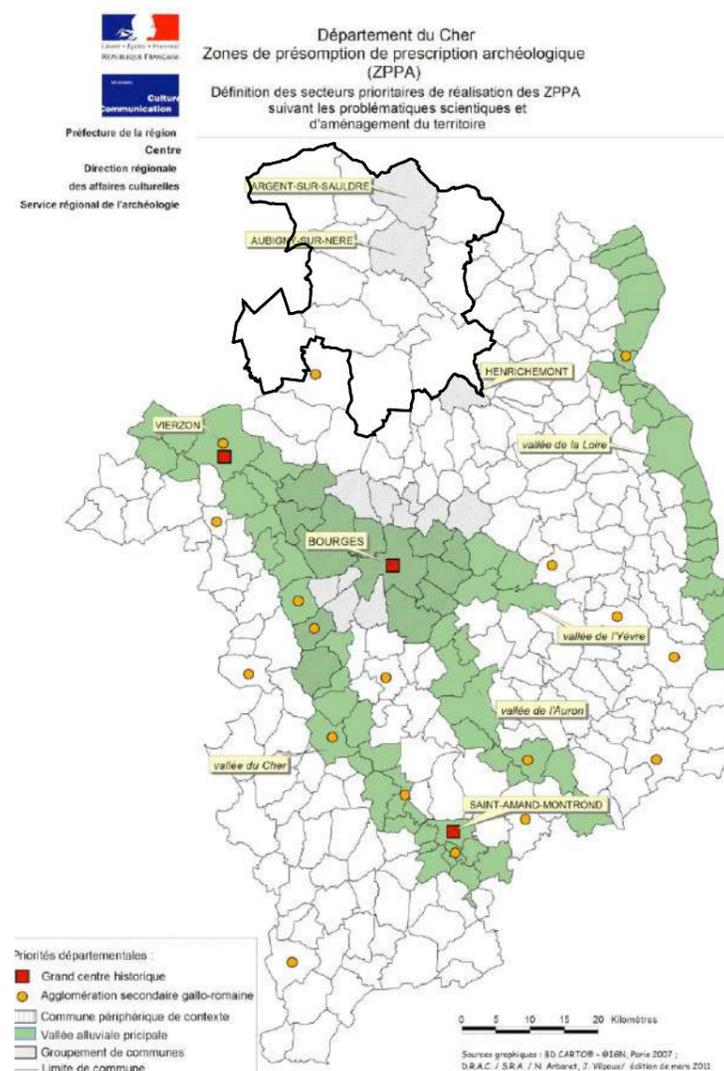
Aubigny-sur-Nère	Maison dite Maison Bourdoiseau	Inscrit partiellement	02/07/1997	Maison construite par le compagnon du devoir Henry Bourdoiseau en 1881 à la fin de son Tour de France. La construction imite les constructions à pan de bois présentes sur la commune. Deux guitardes sont présentes sur l'édifice qui en font son originalité et qui sont témoins de la maîtrise des techniques de construction de son propriétaire	
Aubigny-sur-Nère	Hôtel	Inscrit	20/01/2006	Cette maison construite vers 1550-1560 est l'une des rares demeures du XVIème siècle construite en pierre dans la commune. Côté cour, une tour d'escalier hors-œuvre polygonale est présente. Les modillons portant l'encorbellement sont sculptés.	
Aubigny-sur-Nère	Eglise Saint-Martin	Classée	1862	L'abside, la nef et le transept sont du XIIIème siècle et le clocher-porche du XVIème siècle. L'édifice a été restauré vers 1880 par Octave et Paul Guérin. Cette église a été fondée par les moines de Saint Martin de Tours.	
Aubigny-sur-Nère	Maison (2)	Inscrit partiellement	13/07/1926	Maison à façade en pans de bois construite au XVIème siècle. La porte d'entrée est ornée de deux poteaux richement décorés avec un gâble à fleuron. La poutre avancée qui supporte le premier étage est elle-même ornementée d'une cordelière avec nœuds. La fenêtre en bois à meneaux du premier étage est sculptée avec une recherche toute particulière.	
Aubigny-sur-Nère	Maison, dite de François Ier	Classée partiellement	31/03/1915	Maison édifiée en 1519 par Robert Stuart. Construite en pans de bois, elle est enrichie de sculpture sur les poteaux séparant les travées. La porte présente deux montants ornés de statues. Aujourd'hui, la maison abrite la galerie François Ier aux expositions thématiques variées.	
Aubigny-sur-Nère	Maison, dite de Jeanne d'Arc	Inscrit	19/02/1926	Maison du XVIème siècle à façade en torchis et de croix de Saint-André en bois. La porte est ornée d'un personnage pouvant être Jeanne d'Arc.	
Aubigny-sur-Nère	Maison (3)	Inscrit	19/02/1926	Maison construite en torchis et en bois. Le rez-de-chaussée s'ouvre par une porte en anse de panier avec montants de bois sculptés.	
Blancafort	Château de l'Hospital-du-Fresne, ancienne commanderie de templiers	Inscrit	19/02/1926	Ancienne commanderie templière construite durant le XIème siècle.	

Blancafort	Eglise Saint-André	Inscrit	19/02/1926	La nef de l'église a été construite entre le XIème et XIIème siècle. Au XVIème siècle, la nef a été voûtée de quatre banches d'ogives. Le chevet et le clocher sont également du XVIème siècle.	
Brinon-sur-Sauldre	Eglise Saint-Barthélémy	Inscrit	20/09/1926	Nef du XIIème siècle. Le chœur et le chevet à pans coupés du XVIème siècle et l'avent probablement du XVIème siècle. L'édifice a été restauré en 1974. Le clocher, entièrement en bois prend naissance sur le sol de la nef. Seize piliers supportent une grande plateforme sur laquelle reposent le corps du clocher et une flèche octogonale. Au nord, une petite tourelle carrée renferme l'horloge.	
Clémont	Eglise Saint-Etienne	Inscrit	28/12/1928	Cette église a été édifiée au début du XVIème siècle. La nef a été élargie, et les bas-côtés ajoutés à la fin du XVIIème siècle. Elle a été restaurée en 1896.	
Clémont	Château de Lauroy	Inscrit	27/07/1981	Château construit durant le début du XVIIIème siècle sur la base d'un édifice plus ancien. Corps de logis en brique, construit en rez-de-chaussée et combles. Deux petites ailes en retour sont accolées à la façade Sud. La façade nord conserve son aspect d'origine.	
Ennordres	Eglise Saint-Martin	Classé	27/07/1921	Eglise probablement édifiée au XVIIIème siècle dont le chœur, le transept et la chapelle subsiste de cette époque. La tour nord est du début du XIVème siècle. Une restauration a été effectuée en 1873 par Heurtault.	
Ivoy-le-Pré	Croix du cimetière	Inscrit	22/01/1991	Croix réalisée en 1840 par la fonderie d'Ivoy-le-Pré. Le décor d'inspiration néo-gothique présente en moulage des pleurants du tombeau du duc Jean-de-Berry.	
Ivoy-le-Pré	Eglise Saint-Aignan	Inscrit	26/01/1927	La nef et l'abside est ont été édifiées au XVIIIème siècle. Les chapelles nord et sud ont été édifiées pour Claude Dumas et Adrien de Hangest entre 1520 et 1532. Le clocher a été reconstruit après 1890.	
La Chapelle-d'Angillon	Château de Béthune	Classé partiellement	17/05/1985	Construit entre le XIème siècle et le XVIIème siècle. Le château se présente comme une ancienne forteresse dont le plan des trois ailes qui la compose est en forme de trapèze dont chaque angle est occupé par une tour.	

Méry-ès-Bois	Ancienne abbaye de Lorois	Inscrit partiellement	27/10/1971	<p>Abbaye cistercienne construite au cours du XII<sup>ème</sup> siècle par Vulgrin, archevêque de Bourges. Elle fut endommagée par les protestants puis par un incendie puis reconstruite. Les ailes ouest et sud des bâtiments conventuels ont été achevés en 1724. La chapelle a été édifiée vers 1890. Le bâtiment est aujourd'hui à l'abandon.</p>	
Nançay	Château de Nançay	Inscrit partiellement	09/07/1986	<p>Edifié vers le XI<sup>ème</sup> siècle, il a été fortifié au XV<sup>ème</sup> siècle par Jean de la Châtre. Il est restauré en 1866 par Léon Pépin le Halleur dans un style néo XVI<sup>ème</sup> siècle selon les plans de Georges Rouget.</p> <p>Aujourd'hui, le château sert de galerie d'exposition.</p>	
Oizon	Château de la Verrière	Classé partiellement / Inscrit	27/01/1987 ; 24/02/1926	<p>Classement : partie ancienne du château (façades, toitures du châtelet et du corps de bâtiment Est, la chapelle et la galerie, les façades et les toitures de la partie XIX<sup>ème</sup> siècle.)</p> <p>Le château fut érigé vers 1475 par Béraud Stuart afin d'en faire une résidence de chasse. Le neveu de ce dernier, entrepris l'embellissement du château au retour d'un voyage en Italie en y faisant construire une aile Renaissance dotée de 9 arcades. Le château est témoin du passage d'époque entre le gothique français et le nouvel art de la Renaissance venu d'Italie.</p> <p>Aujourd'hui, le château accueille des événements culturels et des mariages.</p>	

## › Les zones de présomption archéologiques

Le territoire de la communauté de commune est concerné par des zones de présomption de prescription archéologiques. Les secteurs à enjeux sont le groupement de communes d'Argent-sur-Sauldre et Aubigny-sur-Nère.



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 (ZAC),
- 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 m<sup>2</sup>) 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).

## B2 | Une offre culturelle et touristique rayonnante animant le territoire

### a) Une stratégie touristique à plusieurs échelles

Compte-tenu de son identité locale, le territoire de Sauldre et Sologne s'affirme comme une destination touristique de choix. Au-delà de l'offre préexistante (les monuments et les paysages locaux en premiers lieux), l'animation culturelle et touristique fait participer un large panel d'acteurs sur le territoire : public, privé, associatif, etc.

Du côté des collectivités et de la sphère publique, la compétence est partagée entre plusieurs institutions qui composent ensemble une stratégie de développement touristique :

EPCI (et communes)	Département du Cher	Région Centre Val de Loire	Etat
<ul style="list-style-type: none"> <li>Par délibération du conseil communautaire, Sauldre et Sologne a institué un office de tourisme dont elle a déterminé le statut.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Établit le schéma d'aménagement touristique départemental.</li> <li>Crée le comité départemental du tourisme et lui confie tout ou partie de la mise en œuvre de la politique du tourisme du département.</li> <li>Établit un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée et un plan départemental des itinéraires de randonnée motorisée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définit les objectifs à moyen terme du développement touristique régional.</li> <li>Coordonne les initiatives publiques et privées dans les domaines du développement, de la promotion et de l'information touristiques.</li> <li>Fixe le statut du comité régional du tourisme, qui élabore le schéma régional du tourisme et des loisirs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définit et met en œuvre la politique nationale du tourisme.</li> </ul>

### › Une offre culturelle visible par la marque «Berry Province»



**BERRY**  
PROVINCE

Illustration | Logo de la marque Berry Province (nouvelle version)

Le territoire de la CdC Sauldre et Sologne est englobé dans une politique touristique plus large que son propre territoire. Berry Province est une marque partagée, co-propriété des Départements de l'Indre, du Cher et de la Région Centre-Val de Loire.

Depuis 1995, au travers des actions déployées par les Agences de Développement Touristiques (Ad2T à Bourges et ADTI à Châteauroux), elle favorise le développement du tourisme.

En 2010, la mise en place d'un schéma de développement touristique à l'échelle du département du Cher en partenariat avec le département de l'Indre a permis la naissance d'une nouvelle marque : «Berry Province».

L'objectif étant d'avoir une politique touristique et une communication homogènes à l'échelle de ce grand territoire. La marque «Berry Province» est par la suite divisée en 12 «destinations» cohérentes par rapport à leur histoire et leur identité. Ainsi, au sein de ce



Illustration | Publicité pour la destination Berry Province dans le métro parisien

découpage Sauldre et Sologne est partagée entre deux entités : «Berry Sologne» et «Sancerre et la Loire».

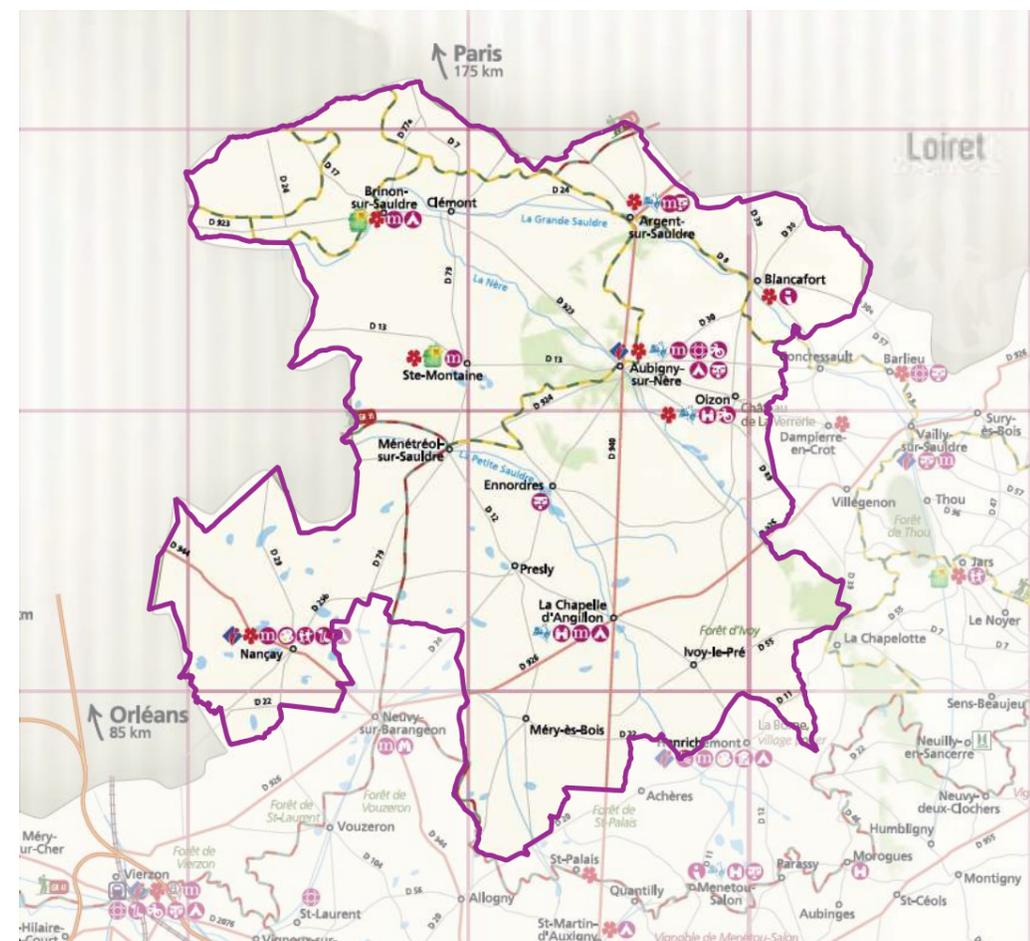


Illustration | Extrait de la carte touristique Berry Province

### › Communauté de communes Sauldre et Sologne : acteur clé de la compétence de développement touristique

La Communauté de communes Sauldre et Sologne est compétente en matière de développement touristique. Le libellé exact de la compétence tourisme inscrite dans la loi NOTRe est : « promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ».

Cette compétence est devenue une compétence à part entière et obligatoire des EPCI depuis le 1er janvier 2017. Cette compétence touristique intercommunale est désormais inscrite parmi la liste des compétences obligatoires des EPCI aux articles L.5214-16 du Code général des collectivités territoriales pour les communautés de communes et L5216-5 du même code pour les communautés d'agglomération. On en trouve l'écho à l'article L.134-1 du Code du tourisme. Ce libellé correspond au bloc des missions obligatoires d'un office de tourisme, à savoir : promotion, accueil, l'information et la coordination des partenaires du développement touristique local.



Illustration | Office de tourisme d'Aubigny-sur-Nère



Illustration | Office de tourisme de Nançay

En 2021, la commune de Nançay a intégré la Communauté de Communes Sauldre et Sologne. Par conséquent le territoire de compétence de l'OT s'est vu grandir et dispose désormais d'un Bureau d'Information Touristique (BIT) à Nançay.

L'Office de tourisme Sauldre et Sologne a réalisé en 2020 un site internet à l'échelle de sa destination afin d'améliorer et de rendre plus qualitative son image. Le site est accessible en anglais depuis 2022.



Illustration | Extrait du site internet de l'office du tourisme (aubigny-sologne.com)

En plus des offices du tourisme communautaire, la promotion touristique locale bénéficie d'initiatives locales avec notamment :

- Le syndicat d'initiative de Blancafort
- Le Point d'info tourisme de la « Maison de la Forêt » de Brinon-sur-Sauldre

### › Une visibilité accrue par les labels touristiques

En plus de Berry Province, la promotion touristique s'appuie sur des marques et des labels permettant une diffusion de l'offre locale, une visibilité du territoire à grande échelle tout en s'appuyant sur un réseau de partenaires complémentaires :

- **Le territoire Sauldre et Sologne adhère à la marque Sologne depuis 2020**



Illustration | Logo de la marque Sologne

Cette marque est la propriété de la Région Centre Val-de-Loire et des Départements de Loir-et-Cher et du Loiret. La marque Sologne et ses outils sont au service des acteurs touristiques, des organisateurs événementiels et des communes ou structures intercommunales qui : exercent leur activité en Sologne (cf périmètre de l'arrêté du 17 septembre 1941) ou à défaut sur le territoire d'une communauté de communes dont le périmètre est pour partie en Sologne s'engagent à respecter les valeurs de la marque (signature d'une Charte Partenaires et acceptation des Conditions Générales d'Utilisation de la marque).

- **La commune d'Aubigny-sur-Nère est adhérente Petites Cités de Caractère**



Illustration | Logo de l'association Petites Cités de Caractère

L'Association Petites Cités de Caractère rassemble des communes atypiques, à la fois rurales par leur population limitée, et urbaines par leur histoire et leur patrimoine. Ces villes, autrefois capitales, ont souvent vu leurs fonctions urbaines se réduire après les Révolutions administratives et industrielles de la France. Mais cela n'a rien ôté à leurs charmes.

Le concept d'un label des Petites Cités de Caractère, label national, a été initié en Bretagne en 1975 par Jean-Bernard Vighetti, délégué général de l'association bretonne, est né de la volonté de regrouper en réseau des communes ayant un patrimoine remarquable et souhaitant le préserver et le mettre en valeur.

## B) Des « temps forts » et des « lieux » stratégiques pour l'attractivité touristique culturelle et patrimoniale

L'attractivité touristique du territoire de Sauldre et Sologne s'articule autour de 3 dimensions :

- Espace de nature et de ressourcement : l'authenticité intacte des paysages, la Sologne et ses bois, les canaux et plans d'eau, les itinéraires pédestres, cyclistes et équestres, le vignoble, les plans d'eau,...
- Espace de curiosités / de découverte qui au travers de l'art, de châteaux et du patrimoine donnent à voir des localités atypiques, aux charmes et sensibilités qui se dévoilent à ses visiteurs;
- Espace de saveurs qui s'articule autour des AOP/IGP, de la présence de gibier et plus généralement d'une culture gastronomique locale.

### › Des événements forts animant la saison touristique

L'entrée culturelle constitue un enjeu renouvelé des territoires tant pour les pratiques touristiques que dans l'offre en services aux habitants. La mise en valeur touristique et culturelle est importante sur le territoire. Elle fait l'objet d'une action publique et associative spécifique sur le territoire permettant l'organisation de « temps forts », en particulier durant la période estivale, mettant souvent en scène le patrimoine et l'identité du territoire :

- **Les fêtes franco-écossaises à Aubigny-sur-Nère**

Depuis 1990, aux alentours du 14 juillet, ces Fêtes renforcent la relation étroite entre l'Écosse et Aubigny. La ville célèbre son passé et se pare de ses couleurs écossaises. Les kilts sont de rigueur, le son des cornemuses résonne dans les rues et les pipe-bands envahissent la Cité des Stuarts !

- **La fête médiévale de La Chapelle d'Angillon**

Depuis 10 ans et sur une période de 2 à 3 jours début septembre sont organisées une fête de reconstitutions médiévales. Sur cette décennie ce ne sont pas moins de 100 000 visiteurs qui ont été accueillis pour voir les différents spectacles (combat de chevaliers, pyrotechnie, etc), les stands d'artisanat traditionnel, de gastronomie, etc.

- **Une multitude de fêtes de village et d'animation qui ponctuent l'année**

La fête de l'âne à Nançay, la fête du four à pain à Clémont, la fête du Bois à Mery-es-Bois, les fêtes de la musique, les « murder party » dans les châteaux, etc.

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...).

### › Des sites de visites emblématiques polarisant les flux de visiteurs

De nombreux sites ouverts au visiteurs constituent des facteurs d'attractivité touristiques sur le territoire. Plusieurs d'entre eux connaissent une forte fréquentation, parmi les plus importantes à l'échelle



Illustration | Fête franco-écossaise à Aubigny-sur-Nère



Illustration | Fête médiévale de La Chapelle d'Angillon



Illustration | Murder party au château

départementale, comme le pôle des étoiles de Nançay qui accueille plus de 25 000 visiteurs par an et se place ainsi comme le 5<sup>em</sup> site le plus visité à l'échelle du Cher :

Sites	Commune	Fréquentation	Place à l'échelle départementale
Pôle des étoiles	Nançay	27 964 (2022)	5 <sup>eme</sup>
Galerie François 1er	Aubigny-sur-Nère	6 551 (2022)	15 <sup>eme</sup>
Château de La Chapelle-d'Angillon	La Chapelle	5 000 (2015)	-
Château de La Verrerie	Oizon	3 890 (2015)	-
Centre d'interprétation de l'Auld Alliance	Aubigny-sur-Nère	3 175 (2022)	21 <sup>eme</sup>
Maison Victorine	Aubigny-sur-Nère	2 282 (2022)	23 <sup>eme</sup>



Illustration | Pôle des étoiles à Nançay



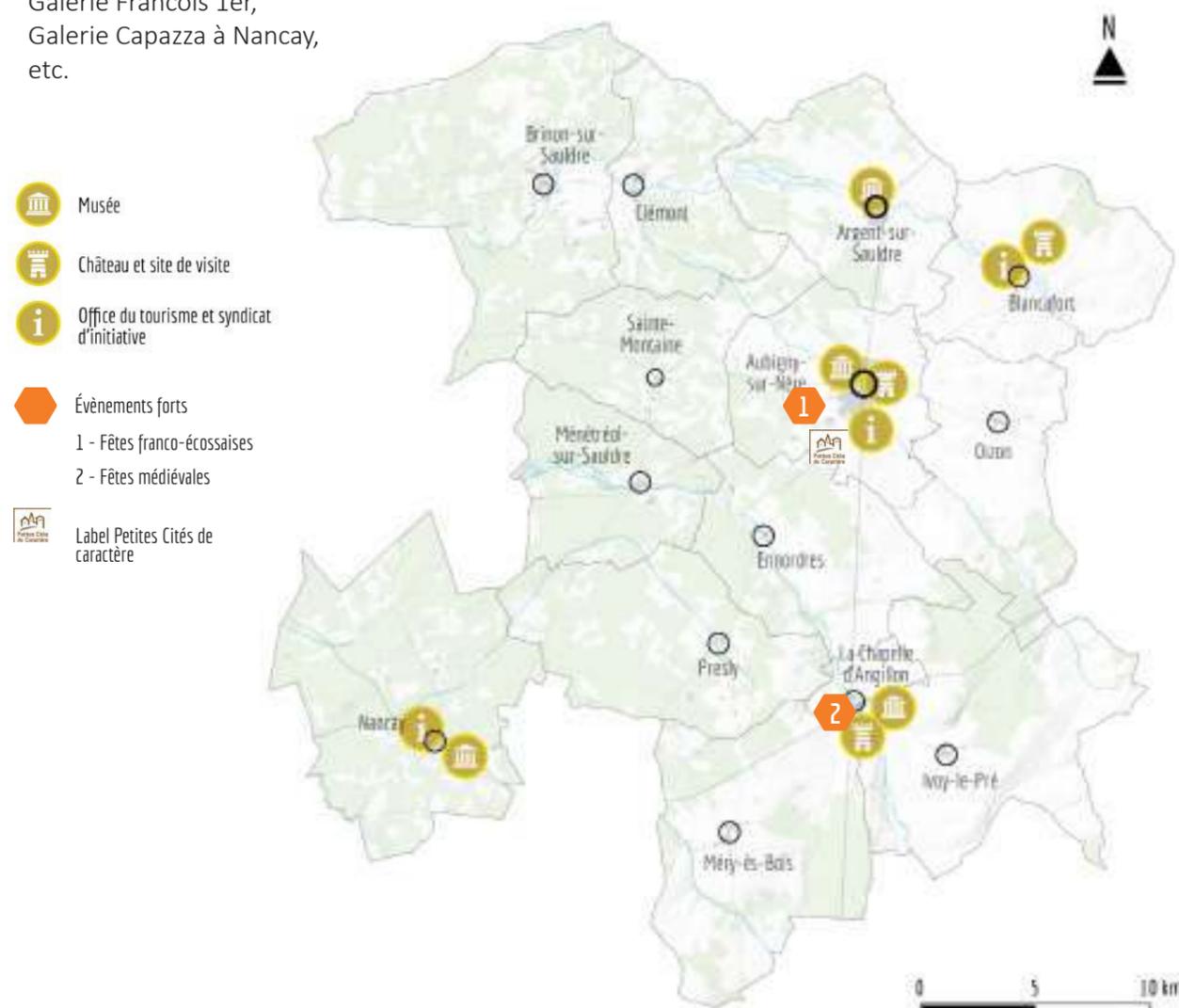
Illustration | Galerie François 1er à Aubigny

Le rayonnement culturel et touristique du territoire Sauldre et Sologne s'appuie sur une offre de musées, de châteaux, etc. parfois ouverts à l'année :

- Château de la Verrerie à Oizon,
- Château de Blancfort,
- Château de la Chapelle d'Angillon,
- Château des Stuarts à Aubigny;
- Musée des métiers d'Antan (Argent);
- Musée Pierre Rateau,
- Galerie François 1er,
- Galerie Capazza à Nançay,
- etc.



Illustration | Galerie Capazza à Nançay



## C | UN SOCLE NATUREL ET HISTORIQUE SUPPORT D'ACTIVITÉS

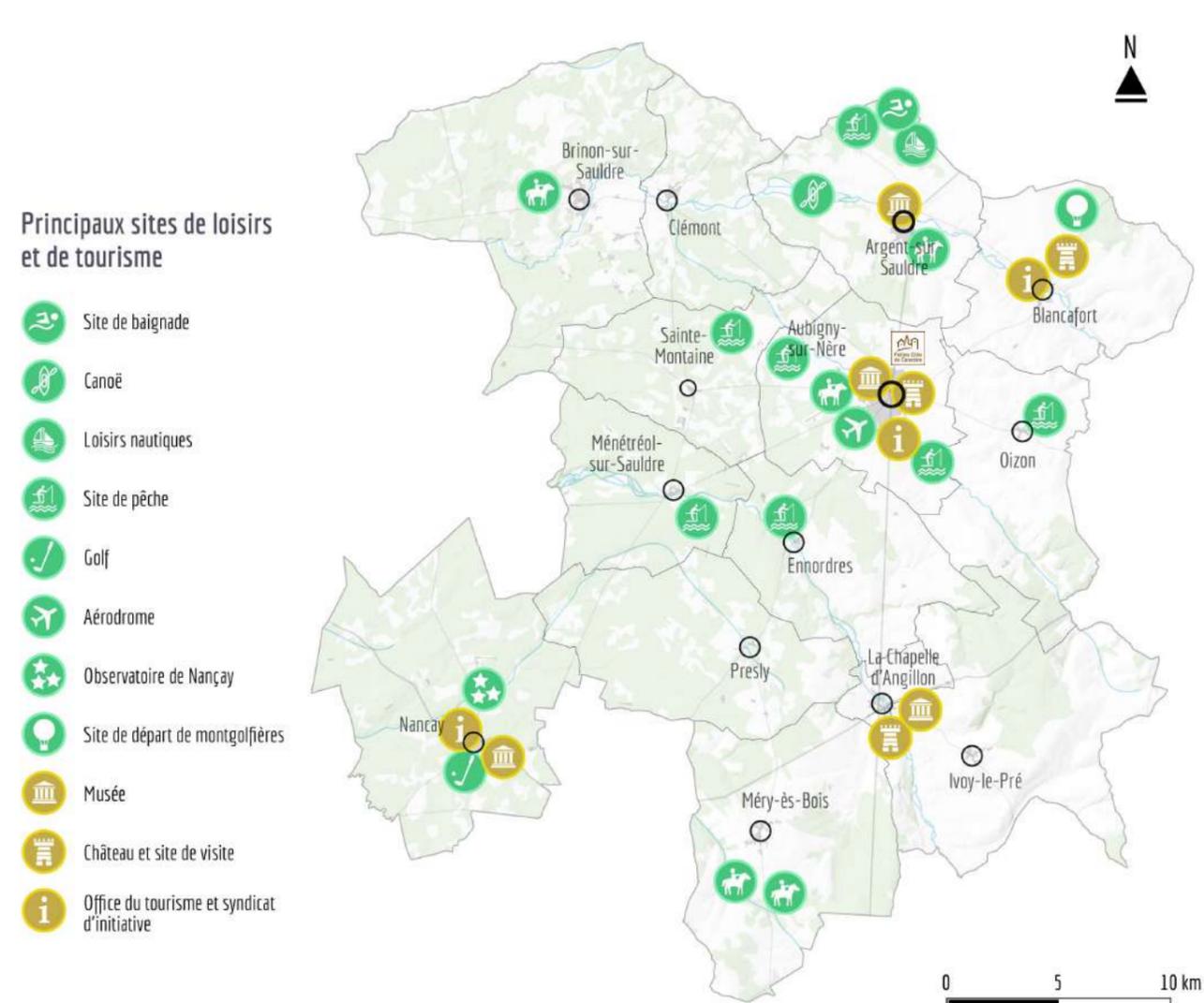
### C1 | Un socle support du « temps libre »

#### a) De nombreux sites et activités de loisirs

Qu'ils soient nautiques, terrestres ou aériens, les sports et loisirs de nature attirent toujours plus d'amateurs d'où une progression constante des lieux et types de pratique. Au-delà de la pratique sportive, ces activités sont des arguments idéaux pour promouvoir le territoire tant en matière de cadre de vie quotidien des habitants que d'attractivité touristique;

La forêt et la campagne du territoire Sauldre et Sologne sont un terrain de jeu idéal pour les amateurs de nature et d'activités de plein air. Il se prête parfaitement à de belles balades que vous soyez à pied, à cheval ou à vélo. Vous découvrirez sur votre chemin une nature sauvage et foisonnante, des curiosités architecturales témoins d'une histoire riche et passionnante sans oublier de goûter aux délices du terroir.

Des sites de loisirs « nature » nombreux qui viennent compléter l'offre de tourisme liée à la chasse :



## Plusieurs sites de loisirs emblématiques du territoire de Sauldre et Sologne

Le site de l'Étang du Puits est partiellement présent sur Sauldre et Sologne, sur la commune d'Argent-sur-Sauldre. Il s'agit du plus grand étang de Sologne (180 ha). Cette étendue artificielle a été créée en 1864 pour alimenter le canal de la Sauldre.

Son site boisé abrite une réserve ornithologique est ouverte à la promenade et aux loisirs nautiques : voile, planche à voile, ski nautique, pédalos et baignade (surveillée en juillet et août). Il s'agit d'un des site emblématiques des loisirs nature sur le territoire.

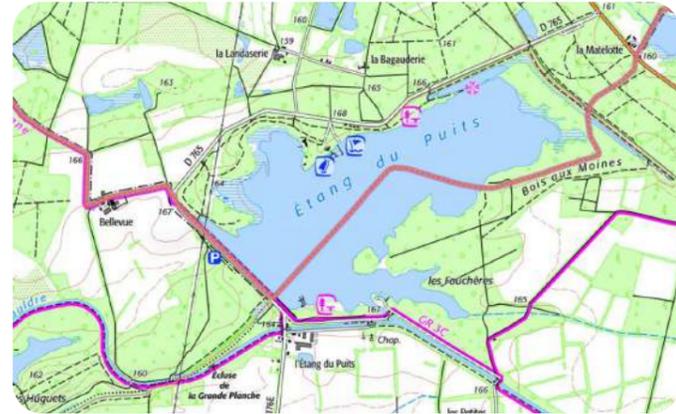


Illustration | Aérodrome d'Aubigny



Illustration | Étang du puits à Argent-sur-Sauldre et l'aquaparc

L'aquaparc de l'étang (parc aquatique gonflable) est situé sur le territoire (sud de l'étang).

### Les centres équestres et club hippique

Le territoire bénéficie de caractéristiques naturelles favorables au déploiement des activités de loisirs équestres.

3 centres équestres sont présents sur le territoire ainsi que 2 écuries :

- Club hippique d'Aubigny
- Club hippique de Brinon
- École d'équitation Cheval and Co à Argent
- Écuries de la Brosette à Mery-ès-Bois
- Ecurie de l'Aujonnière à Mery-ès-Bois



Illustration | Centre équestre d'Aubigny

### L'aérodrome d'Aubigny-sur-Nère

Situé à quelque kilomètre du bourg d'Aubigny, l'aérodrome est utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme (aviation légère).

L'aéroport dispose d'une piste bitumée orientée est-ouest, longue de 1 015 mètres et de 20m de large. Le site s'accompagne de plusieurs bâtiments.



Illustration | Aérodrome d'Aubigny

## La pêche : une activité nature très présente

La forte concentration de points d'eau et de rivières sur le territoire font de Sauldre et Sologne un territoire propice au déploiement des activités de pêches.

Plans d'eau de loisir piscicole :

- 6 plans de 1<sup>er</sup> catégorie :
  - > Aubigny sur Nère – 2 plans d'eau (1 ha et 4 ha)
  - > Brinon sur Sauldre – Étang communal
  - > Ivoy le Pré – Plan d'eau communal (AAPPMA d'Henrichemont)
  - > Ménétréol sur Sauldre – 3 ha
  - > Oizon – 1.2 ha
- 2 plans de 2<sup>em</sup> catégorie :
  - > Argent sur Sauldre – Étang du Puits
  - > Ennordres – Plan d'eau communal (3.2 ha)

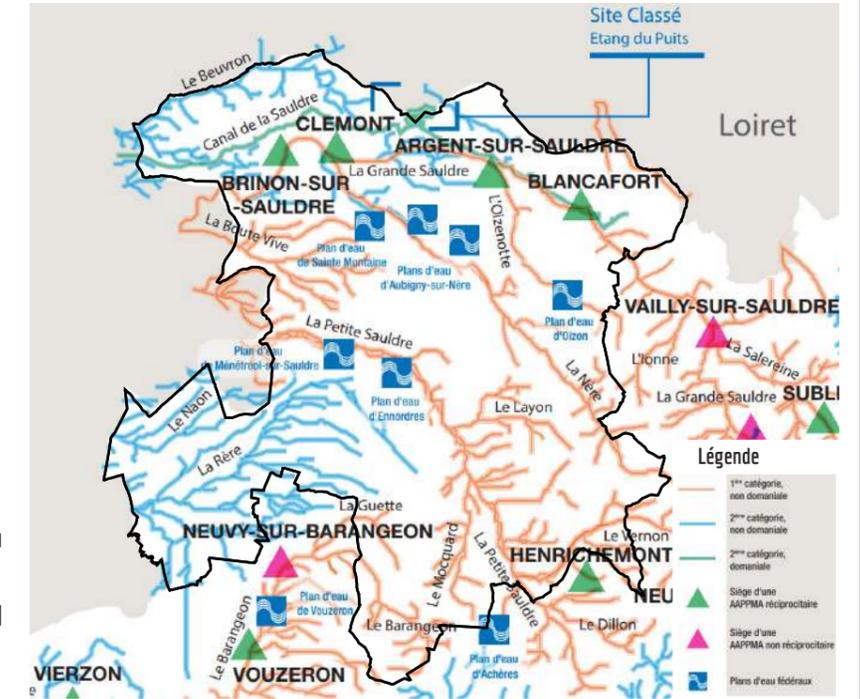


Illustration | Sauldre et Sologne : un territoire à fort potentiel pour la pratique de la pêche



### Le site d'accrobranche de Nançay

La commune de Nançay accueille une base d'accrobranche : l'Aventure parc.

Sur plusieurs hectares de forêt, Aventure Parc propose plus de 80 jeux aménagés dans les arbres plaçant les utilisateurs parfois à 20 m.



Illustration | Aventure parc de Nançay

### Le Golf de Nançay Sologne

Le golf de Nançay-Sologne est un golf 9 trous en pleine campagne Solognote.

Ouvert depuis 1990, l'implantation offre un parcours de 2 928 mètres (par 36). Il est ouvert toute l'année et dispose d'un clubhouse.



Illustration | Golf de Nançay Sologne

## b) Les sentiers de randonnées omniprésents sur= le territoire (piétonne, cyclable et équestres)

Les sports d'itinéraires renvoient à une notion de déplacement sous différentes formes (pédestre, vélo, équestre, aquatique...). Le territoire de Sauldre et Sologne présente de nombreux atouts en matière de randonnées. Ces pratiques font l'objet d'une action continue de la part des communes et de l'intercommunalité avec de nombreux aménagements d'itinéraire sur le territoire en particulier de sentiers de randonnées piétonnes, de VTT / vélos de route et équestre :



**34** circuits de randonnées piétonnes

**1** sente verte Paris- Bourges

**1** sente bleue Blancafort- Lamotte Beuvron



**31** circuits de randonnées cyclo et VTT



**19** circuits de randonnées équestres

### Principaux itinéraires de randonnées

- Sente verte
- Sente bleue
- Sentiers de randonnées
- Itinéraires vélos
- Itinéraires équestres

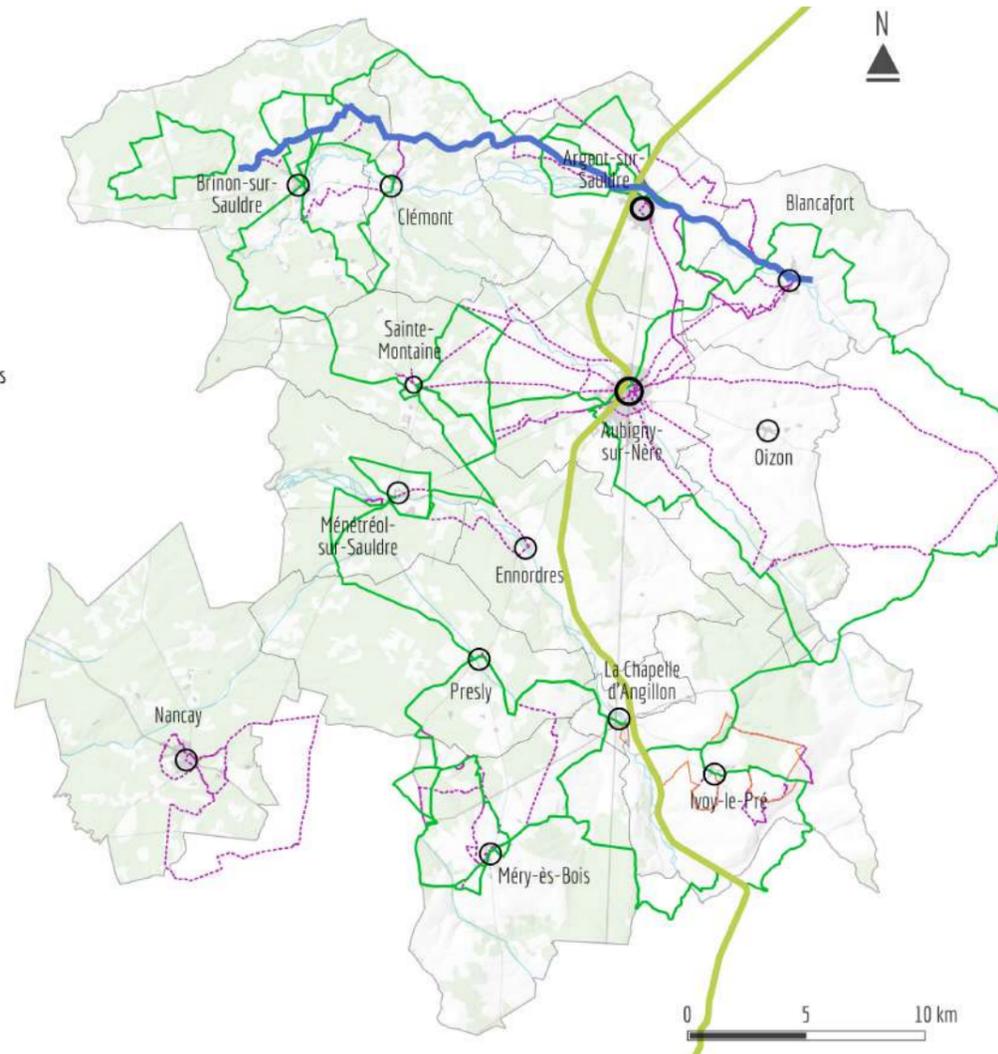


Illustration | Sauldre et Sologne : une grande variété d'activités nature et de sports d'itinérance

## c) La chasse : une activité emblématique marquant l'espace

La chasse constitue évidemment un axe fort des activités du territoire en partie de sa moitié solognote où la culture cynégétique est très développée et ancrée de longue date dans l'identité de ces espaces.

Ce secteur constitue une activité économique à part entière présentant plusieurs avantages sur le plan local, puisqu'il :

- contribue à la popularité de toute une région (la fameuse image de la Sologne),
- s'inscrit dans l'offre touristique d'intérêt régional,
- constitue un levier économique aux nombreuses externalités : de nombreux revenus annexes sont en effet liés à cette activité. Il constitue un moteur indispensable pour certains villages.



Illustration | La chasse : une activité emblématique de la Sologne



Illustration | Entrée caractéristique d'un domaine de chasse

### Organisation spatiale des domaines de chasse

Cette activité marque très fortement le paysage du territoire : des marqueurs témoignent de la présence de cette activité. En premier lieu, les domaines de chasses, implantées au sein des massifs boisés constituent une des principales expressions de constructions isolées en dehors des bourgs et des hameaux.

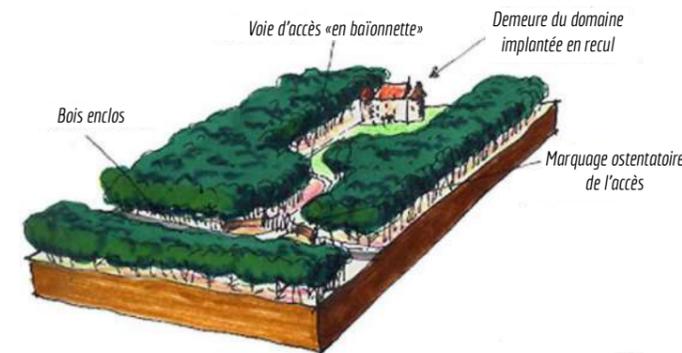


Illustration | Des domaines de chasse organisés en recul des linéaires des grands axes

Une part importante du territoire est utilisée par les chasses privées qui constituent localement la forme la plus répandue des groupements de chasseurs. Ces espaces privés s'organisent souvent sous forme de domaines constitués de parties habitables et des bâtiments annexes généralement implantés en retrait des grandes voies de déplacements routiers. Ils sont nichés à proximité des boisements. Les domaines sont généralement clos et la voie d'accès aux bâtiments s'organise à partir d'une entrée souvent travaillée voir ostentatoire qui marque fortement le passage du domaine public au domaine privé.



Illustration | La chasse : une activité marquant l'espace : domaines de chasse, domaine privé, engrillagement et miradors

## › La problématique de la privatisation des espaces et des conflits d'usage

La prédominance des domaines privés et clos conduit à représenter des paysages de Sologne apparaissant réservés à une population restreinte, le plus souvent d'origine urbaine : nombre de ces propriétés ceintes de murs ne vivent que lors des fins de semaine en saison de chasse. Cette organisation ne laisse finalement que peu de place aux associations communales de chasse.

Les conflits d'usage ne sont par ailleurs pas rares entre les promeneurs qui empruntent les sentiers de randonnée, les amateurs de champignons ou tout simplement de nature et ces acteurs épisodiques du paysage. La grande privatisation de l'espace induit une mobilisation collective comme par exemple l'association Les Amis des Chemins de Sologne (association pour la protection de l'environnement) qui lutte contre l'engrillagement et la défense des chemins ruraux.



Illustration | Engrillagement des domaines de chasses (source : internet)

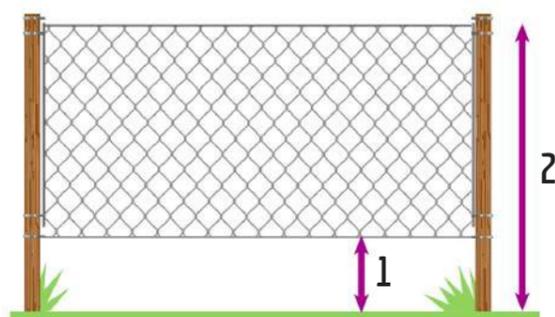


Illustration | Réglementation des grillages au titre de la loi 2 février 2023

La mise en œuvre de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée a pour objet de limiter les phénomènes d'engrillagements excessifs des milieux naturels. Elle précise désormais que les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières des zonages et règlement du plan local d'urbanisme doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent désormais maintenir une ouverture de 30 cm au-dessus de la surface du sol (1) et leur hauteur maximale est limitée à 1,20 mètre (2).

Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les propriétaires devront se plier aux nouvelles obligations pour le 1er janvier 2027.

Par ailleurs, la présence importante de domaines de chasse sur le territoire n'est pas sans introduire des pressions foncières notamment au regard de la forte valeur ajoutée induite par la chasse qui crée une concurrence directe avec les terres agricoles en particulier lors de la fin d'activité de certains sièges d'exploitation.

## C2 | Une capacité d'accueil des visiteurs permise par une offre diversifiée

### a) Une offre en hébergement variée sur le territoire

En plus de son offre en activités touristiques, la Communauté de communes de Sauldre et Sologne bénéficie d'une large palette d'hébergements allant du camping à l'hôtel 3 étoiles.

En premier lieu, le territoire accueille 6 hôtels ou auberges assimilées pour une offre qui maille efficacement le territoire :



Illustration | Hôtel La Chaumière à Aubigny-sur-Nère

Hôtel	Commune	Etoile	Capacité
La Chaumière	Aubigny-sur-Nère	3	?
Auberge de la Fontaine	Aubigny-sur-Nère	2	?
Le Relais du Coq d'Argent	Argent-sur-Sauldre	-	?
La Solognote	Brinon-sur-Sauldre	2	?
Les Amis de Diane	Ennordres	-	?

Cette offre est complétée par une offre en hébergement collectif et hébergement de groupe qui demeure relativement limitée sur le territoire :

Hôtel	Commune	Capacité
Centre régional jeunesse et sports	Aubigny-sur-Nère	54
Village vacance (ancien site Azureva)	Sainte-Montaine	140



Illustration | Site Azureva de Ste Montaine (source : internet)

De manière cohérente avec l'entrée «nature» du territoire, l'offre de camping est relativement importante sur le territoire avec 8 campings (et un site d'hébergement insolite) sur le territoire délivrant 274 emplacements nus, 78 roulottes et caravanes, 60 mobil-homes / chalets / bungalows et 5 bulles insolites.

Commune	Camping	Capacité emplacements	Capacité équipements
Brinon-sur-Sauldre	Les 5 Étangs	-	> 12 bungalows > 2 roulottes
Brinon-sur-Sauldre	Camping du Club Hippique	-	-
Brinon-sur-Sauldre	Hébergements insolites : bulles	-	> 5 bulles
Aubigny-sur-Nère	Camping des Etangs	> 83 emplacements nus	> 75 caravanes > 6 bungalows > 18 mobilhomes
Sainte-Montaine	Camping Municipal	> 25 emplacements nus	-
Ménétréol	Le Bout du Pont	> 30 emplacements nus	-
Nançay	Camping Onlycamp Les Pins	> 70 emplacements nus	> 18 mobilhomes
Ennordres	Camping Municipal de l'Arrachis	> 16 emplacements nus	-
La Chapelle d'Angillon	Camping Paradis Nature	> 50 emplacements nus	> 1 caravane > 2 bungalows > 4 mobilhomes



Illustration | Hôtel La Chaumière à Aubigny-sur-Nère



Illustration | Camping Les Pins de Nançay

Sur les 14 communes de la CdC, 7 sont dotées d'un camping. L'offre se concentre majoritairement sur la partie ouest du territoire ou l'entrée nature est plus affirmée.

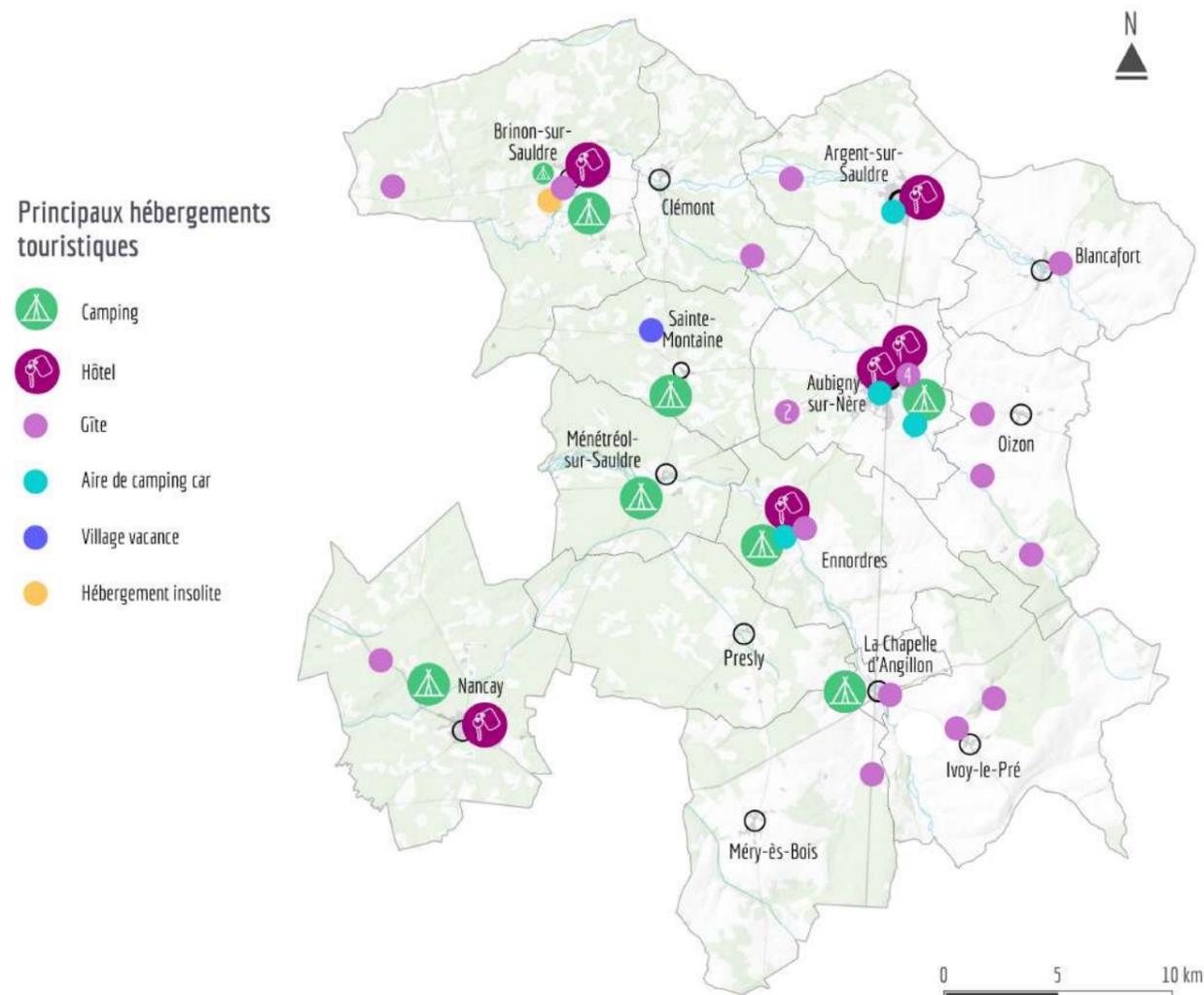
Enfin le territoire bénéficie également d'une forte attractivité pour les gîtes et les chambres d'hôtes sur le territoire. Le gîte est une location meublée, généralement à la semaine. Vous avez la libre disposition d'un bâtiment entier qui comporte une pièce à vivre, une cuisine, des chambres... La chambre d'hôtes est une chambre chez l'habitant, généralement louée à la nuitée.

Cette offre est répartie sur le territoire. Elle est globalement plus présente sur la moitié Est du territoire (moitié Pays Fort) venant équilibrer la plus faible représentation des campings et autres hébergements nature sur cette portion de l'espace intercommunale. Elle tend globalement à se développer.



Illustration | Camping Les Pins de Nançay

Enfin, le territoire compte enfin 4 aires de camping-car ou camping-car park sur le territoire.



## b) Une forte présence de résidences secondaires marquant l'attractivité touristique du territoire

Le territoire se distingue par une part importante de résidences secondaires, de l'ordre de 12.8% du parc de logements, soit environ 1 242 résidences secondaires ou occasionnelles. A titre de comparaison, la moyenne du Cher est de 7,5 % et celle de la Région Centre Val-de-Loire de 6.3 % en 2020.



Illustration | Résidences secondaires à Ste-Montaine (source : booking.com)



### Résidence secondaire, de quoi parle-t-on ?

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

L'importance du taux de résidences secondaires est généralement un indice permettant d'apprécier deux tendances, parfois complémentaires, parfois antagonistes : d'une part l'attractivité touristique et du cadre de vie et, d'autre part de la pression immobilière et foncière.

Plus un cadre de vie est estimé à forte valeur ajoutée plus les acquéreurs de résidences secondaires sont intéressés pour implanter une résidence secondaire en achetant un bien en vente. De même, lors des

succession les héritiers sont d'autant plus encouragés à garder le bien comme résidence secondaire (maison de famille, maison en location touristique, etc.).

Parallèlement, plus la pression immobilière et foncière est importante (par exemple dans les pôles d'emploi où les attentes en résidences principales sont fortes), plus la valeur des biens à l'achat est importante. L'achat d'une résidence secondaire y est généralement moins intéressante. De même lors des successions sont généralement donc moins intéressante pour l'acquisition d'une résidences secondaire et plus les propriétaires sont incités à remettre sur le marché des biens en résidences secondaires.

Cette tendance peut également s'expliquer par la typologie des biens disponibles dans ces communes où la forte demande induit des tissus urbains plus denses. En estimant que les acquéreurs de résidences secondaires sont majoritairement des urbains à la recherche d'« un coin de verdure », entendu généralement par une maison avec jardin, ils sont d'autant plus encouragés à s'orienter vers les communes plus rurales du territoire.

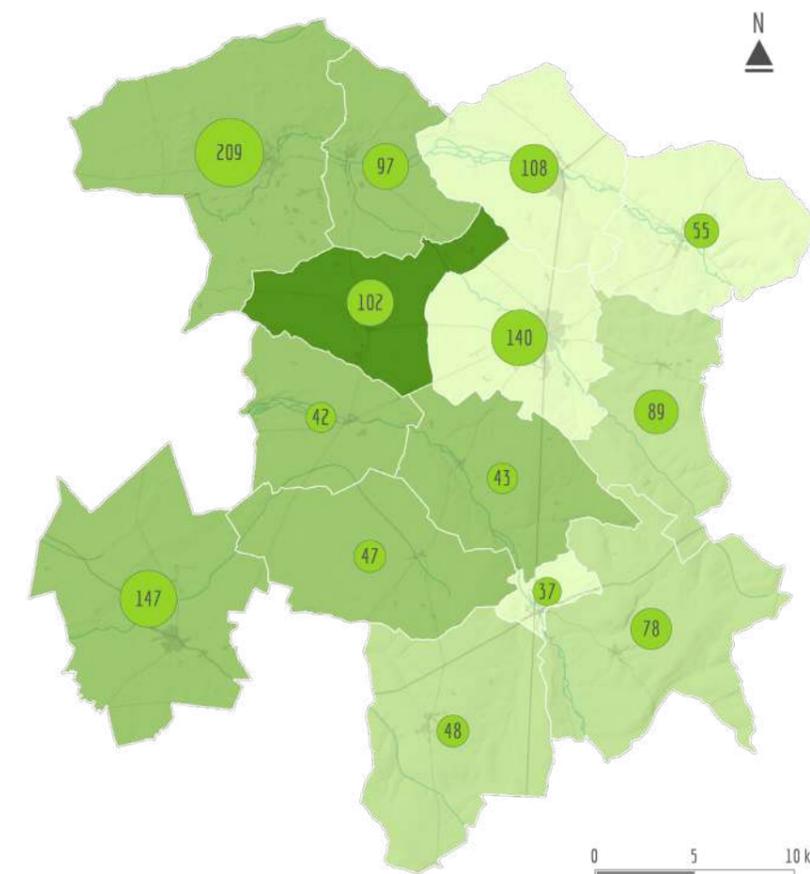
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels en 2019 (en nombre de logements)



Taux de RSLO en 2019



Donnée INSEE, 2022



La concentration de résidence secondaire est contrastée à l'échelle intercommunale entre une représentation minimale de 4.4% à Aubigny-sur-Nère à un maximum de 48.4% atteint à Sainte Montaine.

La part de résidences principales est globalement bien plus importante sur la partie solognote du territoire, soit le flan ouest du territoire. A ce titre, les 7 communes les plus concernées ou les plus proches de la forêt de Sologne qui toutes présentent un taux supérieur à 20% du parc de logement : Presly (27%), Brinon-sur-Sauldre (26%), Ennordres (24%), Nancay (23.6%), Ménétréol-sur-Sauldre (23.5%), Clémont (20.3%). Sainte Montaine se démarque largement avec un taux de résidences secondaires record de 48.4% des logements de la commune avec 102 résidences secondaires pour un parc résidentiel réduit.

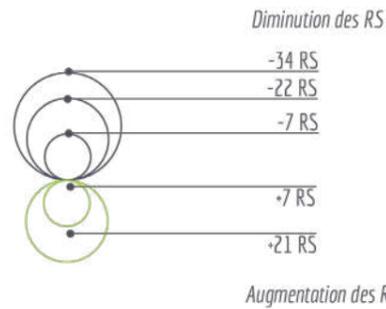
Les communes de Oizon et de Ivoy-le-Pré se situent au dessus de la moyenne intercommunale avec respectivement 18.3% et 14.4% . Méry-ès-Bois se situe un petit peu en dessous de la moyenne 11.8%.

Avec des taux situés entre 8 et 8.5%, les commune de La Chapelle- D'angillon, d'Argent-sur-Sauldre det de Blancafort se situent en dessous de la moyenne de Sauldre et Sologne, mais au dessus des tendances départementales. Aubigny se démarque comme la seule commune fortement en dessous des moyennes.

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

Le territoire observe une réduction de la part de résidence secondaire. Cette tendance s'est engagée depuis la fin des années 2000 en passant d'une part de 11.1% en 2008 à l'actuel 8.4% (en 2019). Cela marque une première originalité du territoire puisque dans une majorité des cas de figure, à l'échelle nationale comme locale, la tendance à la diminution des RS s'est engagée dans le courant des années 1990, se maintenant essentiellement dans les secteurs à forte valeur ajoutée pour le tourisme et le cadre de vie.

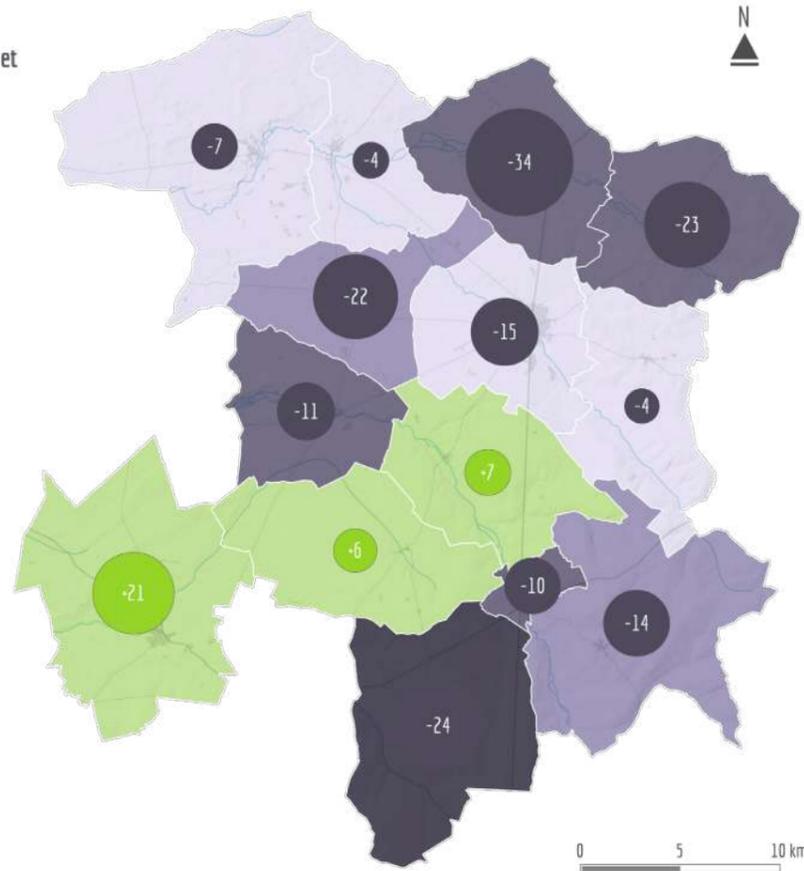
Evolution des résidences secondaires entre 2008 et 2019 (en nombre de logements)



Taux de variation des résidences secondaires entre 2008 et 2019



Donnée INSEE, 2022



Par ailleurs, cette diminution de la représentation des RS s'effectue dans le cadre d'une croissance globale du parc résidentiel des communes. De fait, la réduction en effectifs des RS est assez modérée sur le territoire : entre 2008 et 2019, le territoire n'a enregistré qu'une réduction de 134 résidences secondaires (soit une réduction de 9.7 % du stock initial).

Ces tendances visibles localement ne signifient pas un recul de l'attractivité touristique, mais plus profondément une évolution des modes d'habiter, qui tendent à se complexifier :

- Une part des résidences secondaires ont pu évoluer en résidences principales (en «résidence à l'année») lors du départ à la retraite (par exemple) de leur occupant.
- Le phénomène de «bi-résidence» se développe également pour une partie de la population avec des ménages qui partagent leur temps de vie entre une ville proche et une partie de semaine en télétravail dans leur «résidence secondaire».

Ces modes d'habiter rendent de plus en plus floue la notion de résidence secondaire. Elles s'ajoutent également à de nouvelles pratiques avec les résidences secondaires qui peuvent être, pour une partie du temps, être mises en location touristique notamment au travers de site spécialisé (Airbnb, Booking, etc.)

# LE PATRIMOINE « AU QUOTIDIEN »

## « Les facteurs d'ancrage »



Par opposition aux grands paysages présentés dans la partie précédente, l'emploi de la notion «patrimoine du quotidien» n'a pas de connotation négative. S'ils ne constituent ni des espaces ou des sites exceptionnels, le patrimoine du quotidien offre un cadre de vie de qualité. Il est familier, associé à des espaces fréquentés quotidiennement, visible depuis des points d'observation ordinaires (depuis la fenêtre, la place du village...) ou rencontrés le long des itinéraires habituels.

**A | UNE ARMATURE TERRITORIALE AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ** 100

**A1. L'armature territoriale : entre centralités urbaines et bassins de proximité** 100

- a) Des pôles urbains et ruraux rayonnant sur des bassins de vie et de proximité
- b) La répartition de la population intercommunale, premier pallier de l'armature locale
- c) Une armature territoriale définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale

**A2. Une armature territoriale reconnue dans les pratiques du quotidien** 105

- a) Des polarités alimentées par l'offre en équipement
- b) L'offre commerciale : un attracteur territorial déterminant pour Sauldre et Sologne
- c) Une offre commerciale s'appuyant sur les centres-bourgs : une richesse à préserver

**A3. Une armature locale fédérant les déplacements et la mobilité** 121

- a) Un territoire rural dépendant largement de l'automobile
- b) Des alternatives à l'automobile demeurant limitées

**B | LE PAYSAGE ÉCONOMIQUE LOCAL : UNE ARMATURE STRUCTURANTE** 133

**B1. Des indicateurs généraux révélateurs de la santé économique du territoire, fragilisée** 133

- a) Des effectifs de l'emploi en recul
- b) Une économie locale s'appuyant sur des entreprises ancrées

**B2. Les zones d'activités économiques, des espaces « locomotives » pour le développement local** 141

- a) Les Zones d'activités économiques : un encadrement clef pour le PLUi
- b) L'armature des ZAE du territoire
- c) Les sites économiques et l'enjeu des entreprises isolées
- d) Des flux domicile-travail illustrant les comportements de déplacements

**C | UN PATRIMOINE VÉCU ET HABITÉ** 150

**C1. Une armature urbaine au coeur des enjeux de revitalisation urbaine et rurale** 150

- a) Des groupements bâtis reflétant une certaine concentration du peuplement local
- b) Bourgs et hameaux : l'enjeu de reconcentration de l'urbanisation

**C2. Des phases de développements urbains successives à l'origine de tissus urbains variés** 155

- a) Les tissus urbains traditionnels
- b) Les tissus urbains modernes
- c) Les tissus urbains récents

**C3. Des villes et villages à l'identité marquée : les fiches villages** 169

- |                              |                                  |                            |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| fiche 1 - Argent-sur-Sauldre | fiche 6 - Ennordres              | fiche 11 - Nançay          |
| fiche 2 - Aubigny-sur-Nère   | fiche 7 - Ivoy-le-Pré            | fiche 12 - Oizon           |
| fiche 3 - Blancafort         | fiche 8 - La Chapelle d'Angillon | fiche 13 - Presly          |
| fiche 4 - Brinon-sur-Sauldre | fiche 9 - Menetreol-sur-Sauldre  | fiche 14 - Sainte-Montaine |
| fiche 5 - Clémont            | fiche 10 - Mery-es-Bois          |                            |

**C4. Un parc résidentiel ancien, hérité et parfois en renouvellement** 218

- a) Un parc résidentiel au caractère rural et dominé par la maison individuelle
- b) Un parc majoritairement ancien nécessitant parfois des travaux
- c) La vacance résidentielle au centre des enjeux de revitalisation des coeurs de villes et villages
- d) Des tissus urbains et un parc résidentiel en renouvellement

# A | UNE ARMATURE TERRITORIALE AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ

## A1 | L'armature territoriale : entre centralités urbaines et bassins de proximité

### a) Des pôles urbains et ruraux rayonnant sur des bassins de vie et de proximité

L'histoire du territoire et les différentes phases de développement ont influencé, entre autre, la constitution et l'organisation structurelle d'un territoire de la proximité.

Ce fonctionnement s'appuie sur une armature territoriale reconnue dans les pratiques du quotidien. Celle-ci fonctionne au travers de polarités urbaines et/ou rurales identifiées pour leur rôle résidentiel (concentration d'habitants / de logements), la concentration de services et d'équipements (santé, scolaire, petite enfance, sport, culture, etc.), les fonctions économiques (concentration de l'emploi, les ZAE, le nombre d'entreprise, etc.).



Illustration | Les facteurs de rayonnement des pôles urbains et ruraux

Cette concentration d'une offre permet à certaines communes de rayonner sur des bassins de vie ou de bassins de proximité de plus ou moins grande ampleur.

La mise en avant de cette armature territoriale est un enjeu essentiel des documents d'urbanisme. Elle permet d'identifier les localités concentrant certaines fonctions de territoire et d'alimenter les réflexions politiques dans le cadre du projet de territoire.

L'identification de l'armature territoriale visera notamment à conforter une recentration des politiques d'aménagement autour des pôles urbains et ruraux afin d'alimenter la proximité aux services et à l'emploi.

L'objectif est notamment de conforter la proximité entre les nouveaux espaces de vie afin de limiter les trajets en voiture et de privilégier les déplacements doux, d'encourager la revitalisation des cœurs de ville, de limiter le mitage des terres agricoles et naturelles, de maintenir le bon fonctionnement des services publics, d'optimiser la dépense publique, etc.

Cette armature territoriale permet de dissocier 4 niveaux reflétant le rôle joué par les communes au sein de micro-bassins de vie.

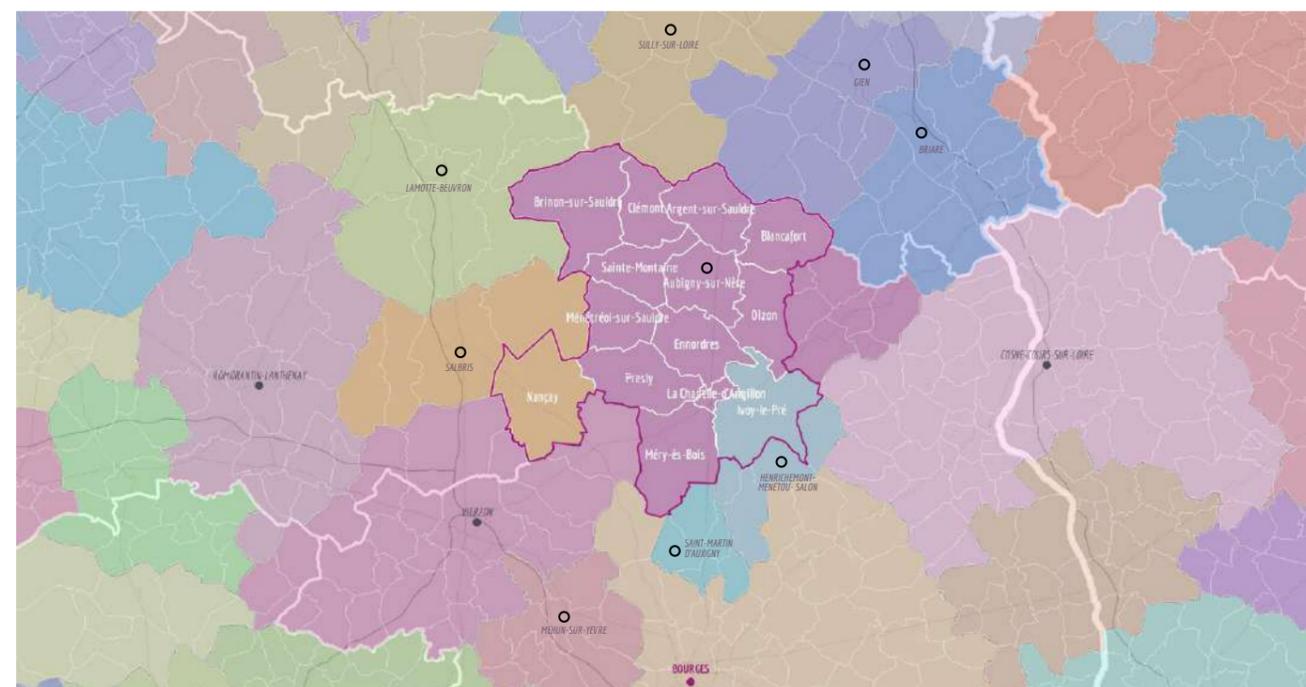


### Qu'est-ce qu'un bassin de vie ?

Pour l'INSEE, le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite son contour en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune disposant d'au moins 18 équipements sur les 35 de la gamme intermédiaire, avec au moins un équipement par sous-domaine. La présence d'équipements de cette gamme a été retenue car, moins fréquents sur le territoire, ils sont plus susceptibles de témoigner de la présence, dans ces communes, de services effectivement structurants. Des zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet par la route. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune possédant l'équipement le plus proche de la population. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte. Des itérations successives permettent de dessiner le périmètre des bassins de vie.

Le territoire est concerné par 3 bassins de vie. Le bassin de vie d'Aubigny-sur-Nère est composé de 19 communes, dont 12 communes membres de la communauté de communes. Il constitue de fait le principal bassin de vie du territoire rappelant le caractère cohérent de la limite intercommunale et le poids important de la commune centre d'Aubigny.

Le BV d'Aubigny intègre Brinon-sur-Sauldre, Clémont, Argent-sur-Sauldre, Blancafort, Sainte-Montaine, Aubigny-sur-Nère, Oizon, Ménétréol-sur-Sauldre, Ennordres, Presly, La Chapelle d'Angillon et Mery-ès-Bois.



Carte | Les bassins de vie du territoire et à proximité de Sauldre et Sologne

### Le rôle de centralité joué par Aubigny-sur-Nère reconnu au sein du programme Petites Villes de Demain



Ce dispositif vise à améliorer la qualité de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagés dans la transition écologique. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

Seule deux communes membres de Sauldre et Sologne ne sont pas directement intégrées au bassin de vie d'Aubigny :

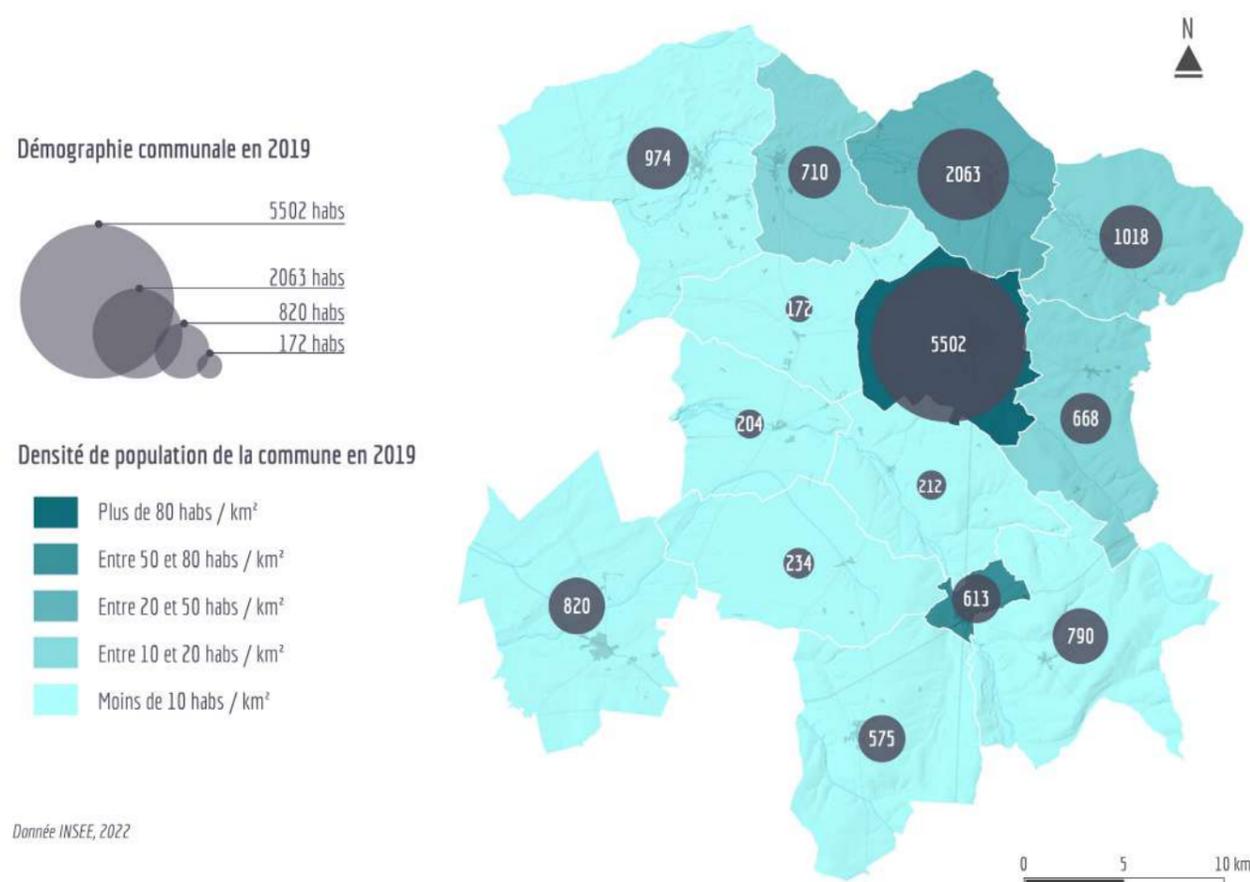
- Nançay qui appartient au bassin de vie de Salbris
- Ivoy-le-Pré qui appartient au bassin de vie d'Henrichemont- Menetou- Salon

## b) La répartition de la population intercommunale, premier pallier de l'armature locale

En 2019, le territoire de la Communauté de communes de Sauldre et Sologne accueillait 14 555 habitants, soit près de 5% de la population du département du Cher. Sur le temps long, la démographie locale connaît une certaine stagnation, voire une légère régression (voir Partie 3).

Avec une population répartie sur un territoire de 970 km<sup>2</sup>, Sauldre et Sologne apparaît comme un territoire peu densément peuplé : 15 habitants au km<sup>2</sup>. Cet indicateur témoigne du caractère rural du territoire, loin des moyennes départementale (42 habs / km<sup>2</sup>), régionale (66) et nationale (106), portées à la hausse par les métropoles et grandes agglomérations. Éloigné de ces espaces de fortes densités, le territoire évolue dans un cadre rural inséré au sein du triangle Bourges / Orléans / Nevers.

Les communes membre de l'intercommunalité disposent de rôles variés dans la répartition de la population intercommunale témoignant en premier lieu du rôle résidentiel qu'elles jouent.



La répartition de la population reflète tire les premiers traits de l'armature territoriale locale.

Elle est marquée par une concentration plutôt marquée des habitants sur les deux pôles urbains du territoire, avec deux communes dépassant les 2000 habitants :

- Avec ses 5 502 habitants, Aubigny-sur-Nère s'affirme comme le pôle de peuplement en concentrant 38 % de la population intercommunale ;
- Argent-sur-Sauldre et ses 2063 habitants, représentant 14% de la population, se confirme comme un pôle urbain complémentaire.

Cette concentration démographique autour de ces deux pôles urbains contribue à affirmer l'artère de la D940 comme l'axe structurant du fonctionnement, au quotidien, du territoire intercommunal.

Le territoire bénéficie ensuite de foyers de peuplement complémentaires qui structurent l'armature tels que Blancafort, Brinon ou Nançay. Ensemble, ces communes de plus de 800 habitants accueillent 19 % de la population de Sauldre et Sologne.

Les 29% de la population restant se réparti sur des communes plus rurales et réduites en population :

- 23 % de la population réside dans une commune dont la population est située entre 500 et 800 habitants : Ivoy-le-Pré, Clémont, Oizon, La Chapelle d'Angillon, Méry-ès-Bois ;
- 6 % de la population vit dans une des 4 communes de moins de 500 habitants (Presly, Ennordres, Ménétréol-sur-Sauldre et Sainte-Montaine).

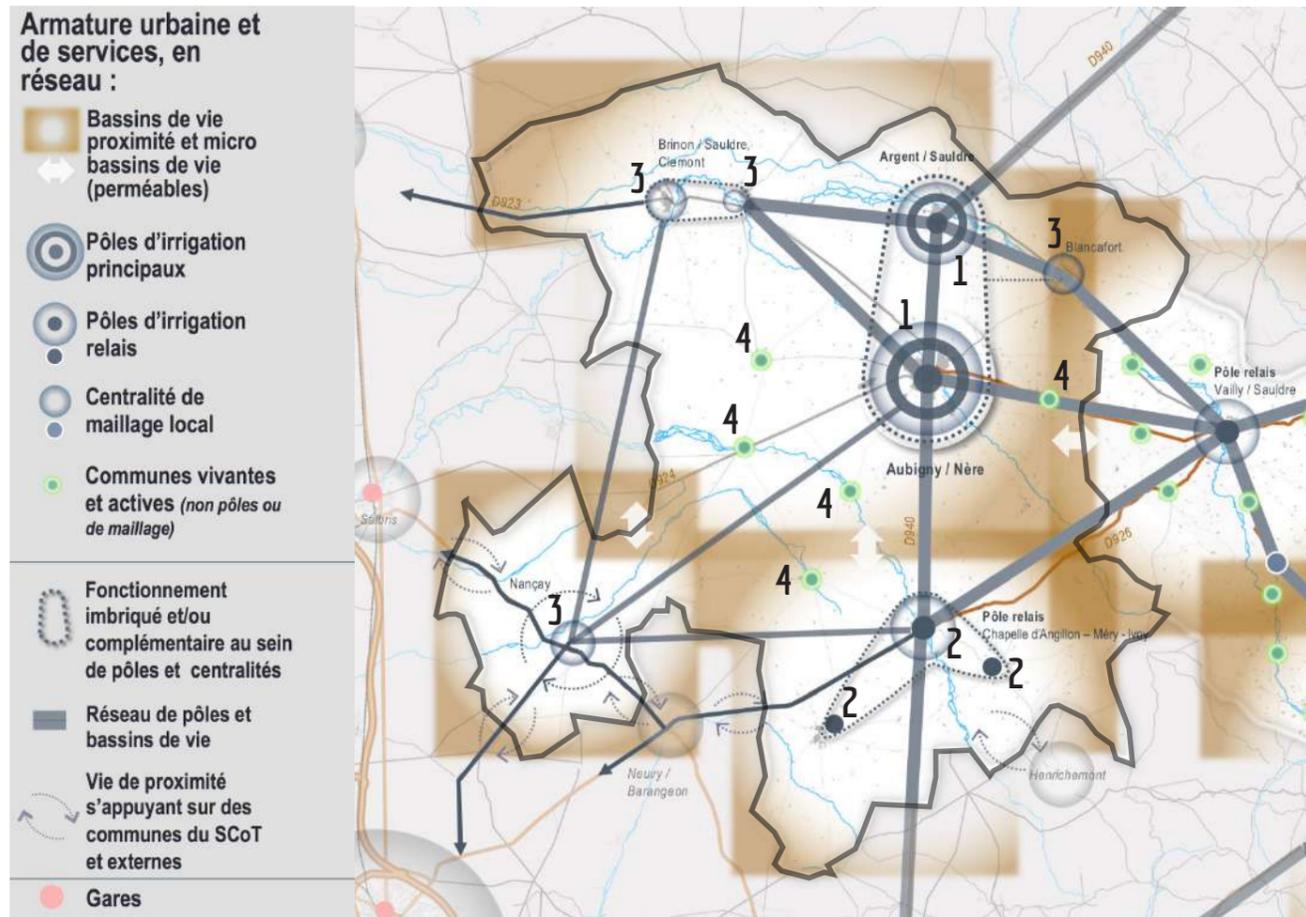
Commune	Population en 2019		Ménages en 2019	
	En effectif	En %	En effectif	En %
Aubigny-sur-Nère	5502	38 %	2636	37%
Argent-sur-Sauldre	2063	14%	1003	14%
Blancafort	1018	7%	501	7%
Brinon-sur-Sauldre	974	7%	497	7%
Nançay	820	6%	411	6%
Ivoy-le-Pré	790	5%	372	5%
Clémont	710	5%	348	5%
Oizon	668	5%	327	5%
La Chapelle-d'Angillon	613	4%	322	5%
Méry-ès-Bois	575	4%	279	4%
Presly	234	2%	106	1%
Ennordres	212	1%	103	1%
Ménétréol-sur-Sauldre	204	1%	97	1%
Sainte-Montaine	172	1%	90	1%
CC SAULDRE ET SOLOGNE	14555	100%	7090	100%

## c) Une armature territoriale définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale a permis d'exprimer une armature territoriale notamment au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette armature implique que les pôles et centralités de maillage affirment leur poids résidentiels (logements et services) à l'échelle du Scot pour mettre en oeuvre cette irrigation. Les autres communes (vivantes et actives) doivent pouvoir maintenir leur population (voire l'augmenter légèrement, en fonction des capacités).

Une armature territoriale dessinée par le SCOT reflétant la réalité d'un territoire de la proximité avec 4 niveaux:

- Les pôles d'irrigation principaux ;
- Les pôles d'irrigation relais ;
- Des centralités de maillage local ;
- Des communes vivantes et actives (non pôles ou de maillage).
- Un pôle de centralité secondaire : Argent-sur-Sauldre
- Un pôle d'équilibre : La Chapelle d'Angillon,
- Des centralités du maillage local : Nançay, Blancafort, Brinon-sur-Sauldre, Clémont,
- Des communes non-polarisantes bénéficiant de relations privilégiées dans les bassins de proximité.



### (1) Les pôles d'irrigation principaux : Aubigny-sur-Nère / Argent-sur-Sauldre

Accroître le poids résidentiel et le rayonnement / diversité de l'offre en services de ces pôles est stratégique :

- pour leur visibilité à grande échelle en tant que pôles économiques, touristiques et patrimoniaux,
- pour faire vivre et déployer les marques (Sancerre et Sologne)
- pour leur rôle moteur de l'attractivité de tout le territoire

### (2) Les pôles d'irrigation relais : La Chapelle d'Angillon / Méryès Bois et Ivoy-le-Pré

Ils complètent / relaient les pôles principaux pour une meilleure couverture du territoire en services structurants et habitats diversifiés + pour valoriser l'armature économique et les spécificités locales.

La Chapelle d'Angillon / Méryès Bois et Ivoy-le-Pré : pôle économique et résidentiel à développer pour l'équilibre du territoire et la structuration de sa partie Sud Ouest (pôle bois, 3C France). Méryès Bois participe du pôle bois à développer.

### (3) Des centralités de maillage local :

- Développer leur rôle de centralités locales (économiques et résidentielles) pour dynamiser les bassins de vie et mieux organiser l'offre en services de proximité et intermédiaires entre communes pôles / non pôles.
- Dans les secteurs spatialement contraints (Sancerre, Val de Loire...), ces centralités constituent des relais pour organiser la diversité et la capacité résidentielle mais aussi l'activité économique en milieu urbain
- **Brinon / Clément** : Centralité à développer pour l'irrigation du bassin de vie Nord Ouest du SCoT, et en tant que polarité économique accompagnant Argent et Aubigny dans une dimension plus locale. Porte d'entrée à valoriser sous l'angle touristique et paysager notamment, en lien avec les territoires solognots voisins au SCoT.
- **Blancafort** : Centralité à développer. Participe du pôle agro-industrie à développer (avec Aubigny...) et de l'axe productif Argent / Aubigny / La Chapelle). Complémentarité des services avec Argent et Aubigny

- **Nançay**, est à développer en tant que centralité locale, résidentielle et de services, qui contribue à la structuration du Sud Ouest du territoire (avec des complémentarités à favoriser avec Neuvy/Barangeon). C'est aussi un pôle économique local dynamique (artisanat, agroalimentaire, produit du terroir, etc.) et un pôle touristique reconnu à valoriser et renforcer.

**(4) Des centralités de maillage local** : Elles s'appuient sur ce maillage pour répondre à leurs besoins propres et organiser avec les pôles la proximité pertinente aux services. Elles doivent pouvoir maintenir leur population (/ l'augmenter légèrement) et renforcer leur fonction de proximité et spécificités (éco, patrimoine etc.).

## A2 | Une armature territoriale reconnue dans les pratiques du quotidien

### a) Des polarités alimentées par l'offre en équipements

› Une offre d'équipements assez élevés par rapport aux territoires voisins

La densité de l'offre en équipement équivaut à une moyenne de 358 équipements pour 10 000 habitants.

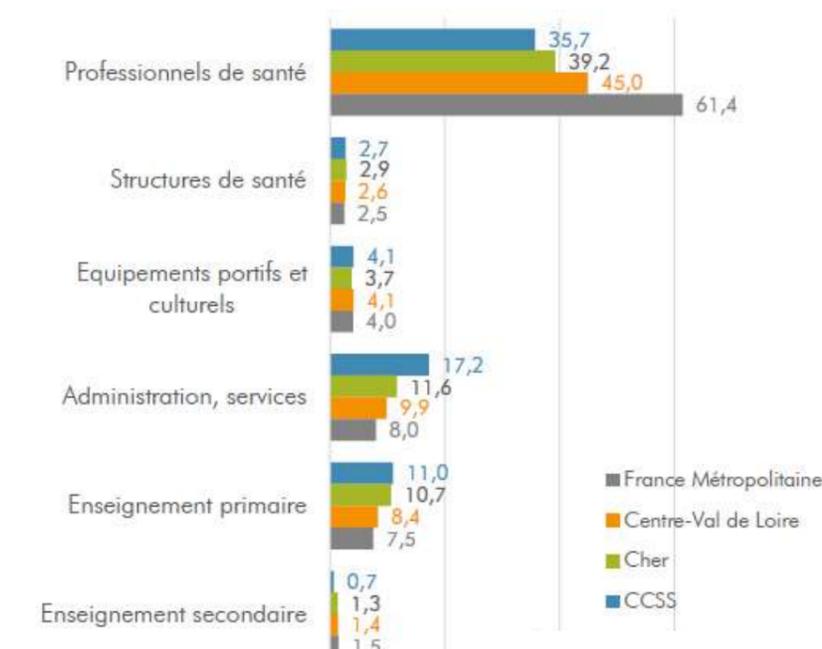
Cet indicateur place le territoire au dessus des territoires voisins de comparaison.

En effet, à titre de comparaison, la densité d'équipements à l'échelle départementale est de 303 équipements pour 10 000 habitants, 294 à l'échelle de la Région Centre Val de Loire.

Territoire	Densité d'équipements	
	Equipements	Densité pour 1000 habitants
CC Sauldre et Sologne	5502	38 %
SCoT Pays Sancerre Sologne	2063	14%
Cher	1018	7%
Centre Val de Loire	974	7%
CC SAULDRE ET SOLOGNE	14555	100%

› Une offre d'équipements assez élevée par rapport aux territoires voisins

Offre des équipements structurants pour 1000 habitants



Le niveau d'équipements de la CCSS est proche des moyennes départementale, régionale et nationale sur la plupart des secteurs.

- L'offre en professionnels de santé est en-dessous des moyennes départementales et régionales qui sont elles-mêmes bien plus faibles que la tendance nationale.
- La Chapelle-d'Angillon compte une maison médicale avec 9 spécialistes.
- Il existe une forte densité en administration, services et enseignement primaire.
- Les équipements sont concentrés sur les centres-villes d'Aubigny-sur-Nère et Argent-sur-Sauldre.

## › L'enseignement et les services de petites enfance

Le territoire de Sauldre et Sologne offre un cursus scolaire complet des enfants de la maternelle au collège par l'intermédiaire de :

- 2 écoles maternelles ;
- 5 écoles élémentaires ;
- 8 écoles primaires.

Sur les 14 communes de Sauldre et Sologne, 11 sont dotées d'au moins un équipements scolaire.



Illustration | Ecole d'Argent-sur-Sauldre

Ecoles maternelles				
Commune	Dénomination principale	Patronyme	Nombre de classes 2022	Nombre d'élèves 2022
Argent-sur-Sauldre	Ecole maternelle publique		2	38
Aubigny-sur-Nère	Ecole maternelle publique	Le Printemps	6	123
CC SAULDRE ET SOLOGNE	2 écoles		8	161

Ecoles élémentaires				
Commune	Dénomination principale	Patronyme	Nombre de classes 2022	Nombre d'élèves 2022
Argent-sur-Sauldre	Ecole élémentaire publique		4	73
Aubigny-sur-Nère	Ecole élémentaire publique	Les Grands Jardins Charmilles	11	263
Ivoy-le-Pré	Ecole élémentaire publique		2 (2020)	35 (2020)
Ménétréol-sur-Sauldre	Ecole élémentaire publique		1	11
Nançay	Ecole élémentaire publique	Alain Fournier	2	45
CC SAULDRE ET SOLOGNE	5 écoles		20	427

Ecoles primaires				
Commune	Dénomination principale	Patronyme	Nombre de classes 2022	Nombre d'élèves 2022
Aubigny-sur-Nère	Ecole primaire privée	Sainte Solange	5	101
Blancafort	Ecole primaire publique		3	58
Brinon-sur-Sauldre	Ecole primaire publique		3	60
La Chapelle d'Angillon	Ecole primaire publique	Muguette Apert	2	31
Clémont	Ecole primaire publique		2 (2020)	40 (2020)
Mery-ès-Bois	Ecole primaire publique		2	47
Oizon	Ecole primaire publique		2	48
Presly	Ecole primaire publique		1 (2020)	12 (2020)
CC SAULDRE ET SOLOGNE	8 écoles		20	397

Le territoire de Sauldre et Sologne profite de la présence d'un collège, l'établissement Gérard Philippe situé sur la commune d'Aubigny-sur-Nère.



Illustration | Collège Gérard Philippe à Aubigny-sur-Nère

Le territoire ne dispose pas de lycées. Les élèves assurent la suite de leur cursus dans les lycées de Gien et de Vierzon principalement voir de Bourges. De même, le territoire ne dispose pas de formation post-bac la poursuite des études s'effectue dans les lycées proches (formation BTS) et dans les pôles universitaires de Bourges, d'Orléans ou de Tours.

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.

### › Les services administratifs

Les services administratifs sont répartis sur l'ensemble du territoire avec de fonctions structurantes appuyant le rôle joué par les polarités du territoire.

Ainsi en plus des 14 mairies présentent dans chacun des bourgs et permettant un relais de proximité auprès des habitants, le territoire dispose de plusieurs équipements structurants présents principalement sur la commune d'Aubigny mais également d'Argent-sur-Sauldre qui en affirment les fonctions urbaines.

Équipements administratifs ou assimilés	Siège de la CC Sauldre et Sologne	Maison France service	Pôle emploi (réseau de proximité)	Finance publique (DDFIP)	Gendarmerie	Banque et caisse d'épargne
Argent-sur-Sauldre	1				1	1
Aubigny-sur-Nère		1	1	1	1	5
CC SAULDRE ET SOLOGNE		1	1	1	2	6



Illustration | Les mairies : premiers relais de proximité (Ivoy-le-Pré)



Illustration | Maison de l'emploi à Aubigny-sur-Nère

La grande majorité des fonctions administratives du territoire se concentrent sur les deux pôles d'irrigation du territoire : Aubigny-sur-Nère et Argent-sur-Sauldre avec une concentration très marquée sur la commune centre qui centralise une maison France Service, la Maison de l'Emploi du Pays Sancerre Sologne, l'agence de la finance publique, la gendarmerie et les banques. Argent localise le siège de l'EPCI, une gendarmerie et une banque.

Il peut être observé que le déploiement de l'offre de services publics sur le territoire au cours des dernières années a permis d'affirmer le rôle de centralité des cœurs de ville mais également d'assurer le traitement de friches urbaines.

Par exemple, le déménagement prochain de la maison France service, place Adrien-Arnoux à Aubigny, va permettre de résorber une friche commerciale.



Illustration | Site de la nouvelle Maison France Service, Place Adrien-Arnoux



Illustration | Exemple de projet édifié au cours de la dernière décennie : la gendarmerie d'Aubigny

Le PLUi a vocation à accompagner et faciliter la réalisation et l'évolution des équipements publics. L'objectif est de maintenir, voir développer le niveau de service sur le territoire en prenant en compte la grande diversité des formes architecturales des équipements publics.

Les évolutions démographiques en cours et à venir, tels que le vieillissement de la population mais aussi l'enjeu d'accueillir de jeunes ménages (voir partie 3), sont susceptibles de générer des attentes nouvelles pour ces bâtiments. De même, l'enjeu énergétique face à certains bâtiments anciens et les impératifs d'accessibilité généreront des travaux d'adaptation et de modernisation.

### › Les équipements sportifs

Le territoire de Sauldre et Sologne dispose d'une offre complète d'équipements sportifs qui constitue un facteur d'attractivité indéniable, notamment pour les jeunes ménages.

La répartition des équipements les plus structurants assoie les polarités du territoire avec des concentrations des services à fort rayonnement sur la commune d'Aubigny-sur-Nère.

L'offre en équipements sportifs se concentre notamment sur un pôle de loisirs et de sport à l'est de la commune d'Aubigny. Ce site concentre en particulier la piscine (couverte et extérieure), les terrains de rugby, de tennis, la piste d'athlétisme, Parc des Sports Joseph Morin. Ce site bénéficie d'une intervention des collectivités avec travaux de renforcement de l'offre au cours des dernières années.



Illustration | Gymnase d'Argenton-sur-Sauldre

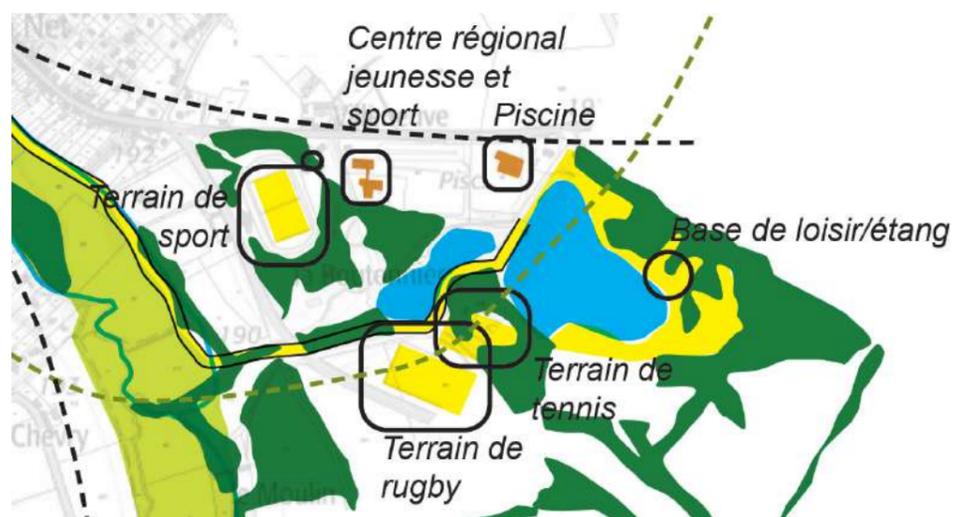


Illustration | Base de loisirs des Etangs d'Aubigny-sur-Nère : pôle de loisirs et des sports

Equipements sportifs (part.1)	Bassin de natation	Boulodrome	Tennis	Centre	Athlétisme	Terrain de golf	Parcours sportif/santé	Salles spécialisées	Terrains de grands jeux
Argent-sur-Sauldre		1	1	1			1		2
Aubigny-sur-Nère	1	2	1	1	1			1	3
Blancafort			1						1
Brinon-sur-Sauldre		1	1	1					1
La Chapelle-d'Angillon		1	1						1
Clémont		1	1						1
Ennordres		1	1						
Ivoy-le-Pré									1
Ménétréol-sur-Sauldre			1						1
Méry-ès-Bois		1	1	2					1
Nançay		1	1			1			1
Oizon			1						1
Presly			1						1
Sainte-Montaine			1						
<b>CC SAULDRE ET SOLOGNE</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>15</b>



Equipements sportifs (part.2)	Salles de combat	Salles non spécialisées	Sports nautiques	Gymnase	Skatepark	Baignade aménagée	Somme par commune
Argent-sur-Sauldre	1	1	1	1		1	11
Aubigny-sur-Nère	1	1		2	1		15
Blancafort							2
Brinon-sur-Sauldre		2					6
La Chapelle-d'Angillon							3
Clémont							3
Ennordres							2
Ivoy-le-Pré		1					2
Ménétréol-sur-Sauldre							2
Méry-ès-Bois							5
Nançay							4
Oizon		1					3
Presly							2
Sainte-Montaine							1
<b>CC SAULDRE ET SOLOGNE</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>61</b>



Illustration | Des équipements sportifs structurants : piscine, tennis club et championnat départemental de crosscountry

## > L'offre culturelle et de loisirs : une répartition large de l'accès à la culture reposant en partie sur la richesse du tissu associatif

L'offre culturelle reflète également cette armature territoriale. La très grande majorité des communes dispose de salle des fêtes et des salles polyvalentes qui ont fait l'objet de nombreux investissements au cours des dernières années. Elles constituent un des supports de la vie associatives locales

A noter que l'absence de salle de spectacles, de théâtre et de concerts sur le territoire a longtemps été suppléée par la présence de ces équipements polyvalents. Désormais, l'offre bénéficie de La Forge, salle municipale d'une capacité de 1000 personnes debouts / 500 assises.

En terme d'offre structurante, le territoire bénéficie notamment de deux cinémas sur les communes pôles ainsi que la bibliothèque d'Aubigny-sur-Nère.

Equipements culturels	Salle polyvalente et salle des fêtes	Bibliothèque	Cinéma	Conservatoire / école musique
Aubigny-sur-Nère	2	1	1	1
Argent-sur-Sauldre	2	1	1	1
Blancafort	1	1		
Brinon-sur-Sauldre	1	1		
Nançay	1			
Ivoy-le-Pré	1			
Clémont	1	1		
Oizon	1			
La Chapelle-d'Angillon	1			
Méry-ès-Bois	1	1		
Presly	1	1		
Ennordres				
Ménétréol-sur-Sauldre	1			
Sainte-Montaine		1		
<b>CC SAULDRE ET SOLOGNE</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>1</b>



Illustration | Des équipements culturels structurants : Médiathèque d'Aubigny, salle de spectacle de La Forge à Aubigny et la Maison de la pêche à Clémont

## > L'offre en soin : un enjeu prioritaire

Parmi la diversité de l'offre en service et équipements, l'accès au soin et au service de santé constitue un enjeu de développement territorial primordial. L'accès aux soins constituent un facteur de localisation majeur pour les ménages et le vieillissement de la population connu sur Sauldre et Sologne tend à accentuer les pressions sur l'accès au soin. En milieu rural, la proximité des soins accentue

Le territoire ne dispose pas d'un hôpital d'un service des urgences ni d'une maternité. A ce titre, Sauldre et Sologne est tributaire de l'accès aux équipements structurants des agglomérations proches et notamment du Centre hospitalier de Vierzon, du Centre hospitalier Jacques Coeur de Bourges, le pôle Giennois, etc.

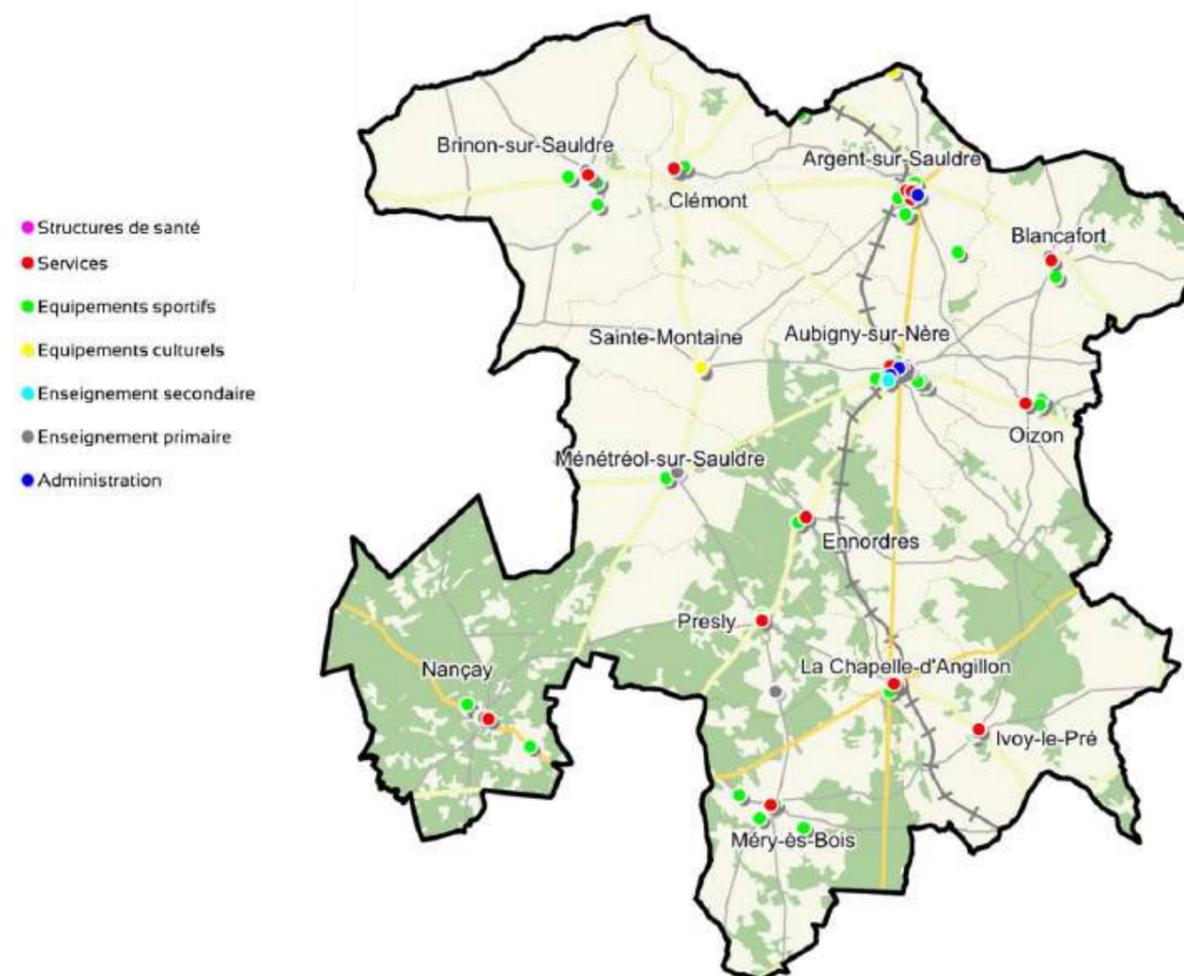
Ces équipements de santé appartiennent majoritairement (65 %) à la gamme des équipements de proximité ; ce qui implique des déplacements contraints des patients vers des pôles extérieurs pour accéder à certains services médicaux et spécialités. En effet, la part des équipements de santé supérieurs dans 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.



Equipements sportifs (part.1)	Médecin généraliste	Chirurgien dentiste	Sage-femme	Infirmier	Masseur kinésithérapeute	Orthophoniste	Pédi-cure-podologue	Diététicien	Psychologue
Argent-sur-Sauldre	2			7	2		1		
Aubigny-sur-Nère	6	4		7	5		2	1	1
Blancafort				2					
Brinon-sur-Sauldre	2			2	1		1		
La Chapelle-d'Angillon	1		1	2	3	1			
Ivoy-le-Pré	1								
<b>CC SAULDRE ET SOLOGNE</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Si la présence de médecin généraliste permet de répondre aux besoins du quotidien, le diagnostic relève une tension sur l'accès à ces soins, les patientèles étant souvent complète. Il est noté une plus grande facilité d'accès pour les familles avec enfants que pour les seniors. Le paysage médical apparaît sous tension.

Si le territoire dispose en effet d'une certaine offre en spécialistes (dentistes, podologue, psychologue, etc.), l'offre demeure incomplète avec notamment un manque de cardiologue, de dermatologue, de psychiatre, de pédiatre, de pneumologue, de gynécologue, etc. L'accès à ces soins nécessite un déplacement vers Gien, Vierzon, Salbris, Sancerre, etc.



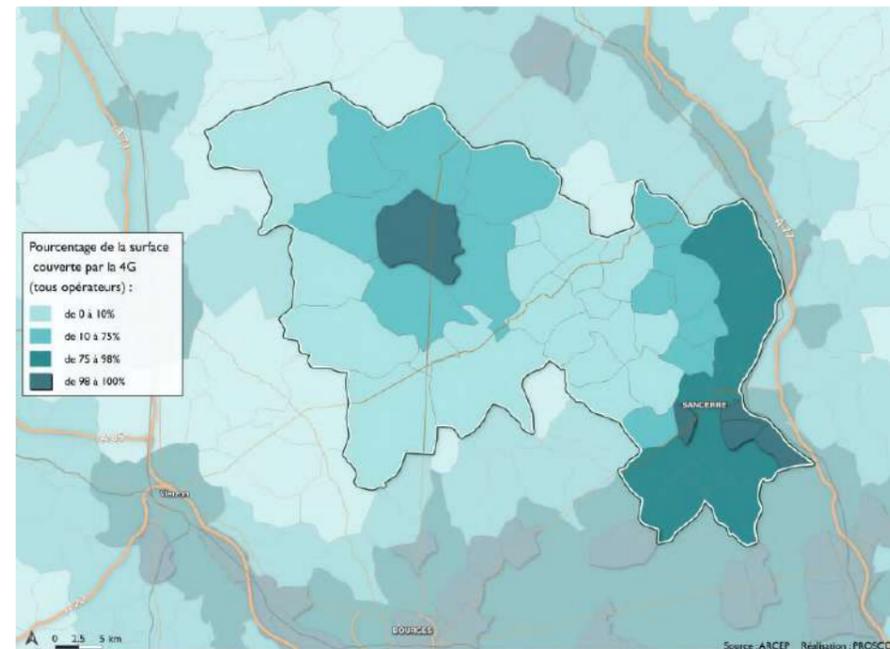
## › L'accès au numérique, un enjeu à court terme

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.

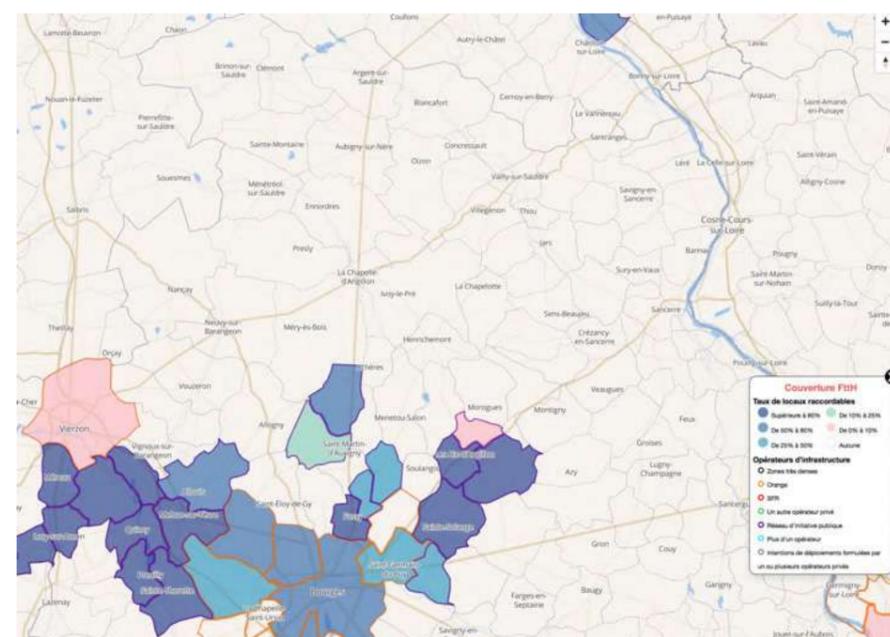
La couverture 4G est surtout localisée dans les espaces cerclant Aubigny sur-Nère et ligériens.

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 termes, 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.



Carte | Pourcentage de la surface couverte par la 4g



Carte | Carte des déploiements fibres

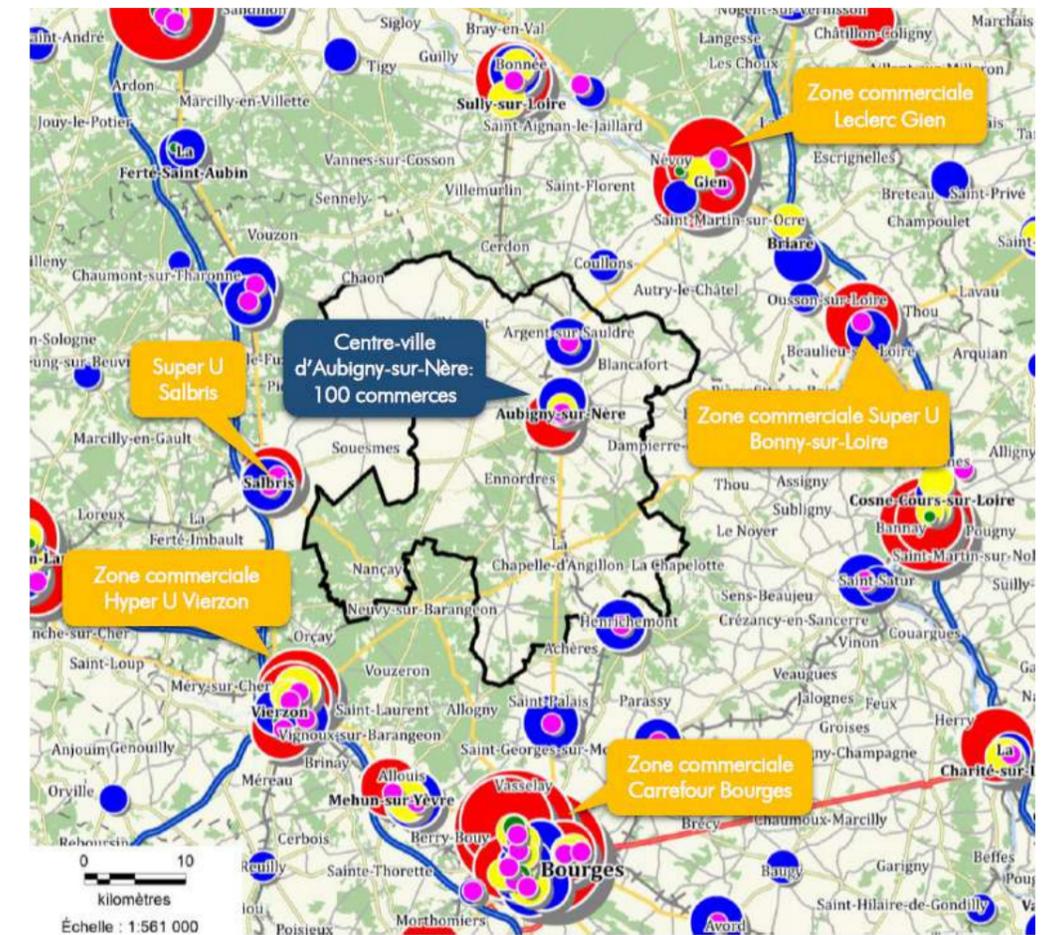
## b) L'offre commerciale : un facteur d'attraction déterminant pour Saaldre et Sologne

### › Une offre commerciale relativement autonome

Selon les communes d'habitation, les ménages de l'intercommunalité sont sous l'influence des grands pôles commerciaux proches : Gien et Sully-sur-Loire au nord, Bonny-sur-Loire au nord-est, Vierzon au sud-ouest, Bourges au sud, et Salbris à l'ouest. La relative proximité de ces pôles complètent l'offre de Saaldre et Sologne sur les achats plus occasionnels.

Aucun projet commercial connu n'est susceptible d'impacter les équilibres commerciaux locaux à cours ou moyen terme les intercommunalités voisines de Saaldre et Sologne.

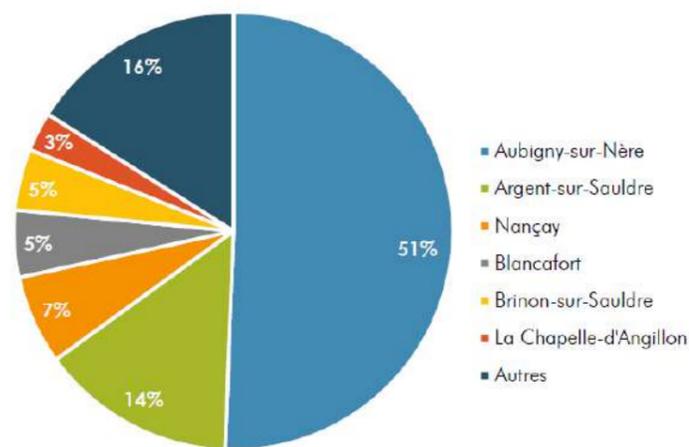
Les grands pôles commerciaux proches s'organisent ainsi en octogone autour des limites intercommunales. Au sein de cet espace, plus rurale, les communes d'Aubigny-sur-Nère et d'Argent-sur-Saaldre s'affirment comme des centralités commerciales stratégiques.



L'offre commerciale développée sur le territoire de Saaldre et Sologne offre un accès complet à une échelle locale.

La communauté de communes Saaldre et Sologne compte 243 commerces ou services commerciaux (BPE 2020), dont la moitié est située à Aubigny-sur-Nère. Argent-sur-Saaldre apparaît comme le premier pôle d'équilibre avec 14 % des commerces et services commerciaux de Saaldre et Sologne.

La majorité des communes compte quelques commerces, et en font une intercommunalité plutôt dynamique commercialement.



> Répartition des commerces entre commune faisant ressortir une armature commerciale cohérente avec le rôle résidentiel des communes et les centralités des micro-bassins de vie.

### > Les besoins du quotidiens alimentés par deux centralités fortes et des relais de proximité ruraux

Le territoire ne compte pas d'hypermarché, les courses des ménages s'appuient par contre sur une offre bien présente de supermarché concentrée dans les deux pôles urbains : Aubigny-sur-Nère (avec 3 supermarchés) et Argent-sur-Sauldre (1 supermarché).

Elle est complétée par le maillage d'épiceries, de commerces et d'artisanat alimentaires spécialisés qui délivre une offre de proximité. A ce titre, les communes de Nançay, de Brinon-sur-Sauldre, de Blancafort, de Clémont, d'Ivoy-le-Pré et de Méry-ès-Bois s'affirment comme des pôles relais et de proximité pour les achats alimentaires du quotidien.

Seules 5 communes ne dispose pas de commerce alimentaire : Ennordres, Ménétréol, Oizon, Presly et Sainte-Montaine.

Commerces	Hyper-marché	Super-marché	Supé-rette	Épicerie	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Poissonnerie	Total
Argent-sur-Sauldre		1			3			4
Aubigny-sur-Nère	1	2	1	1	3	5		13
Blancafort				1	1			2
Brinon-sur-Sauldre				1	1	1		3
La Chapelle-d'Angillon				1	1			2
Clémont				1	1			2
Ivoy-le-Pré				1	1			2
Méry-ès-Bois				1	1			2
Nançay				1	1	1	1?	4
CC SAULDRE ET SOLOGNE	1	3	1	8	13	7	1	34

### > Des commerces spécifiques plus limités et se concentrant majoritairement sur Aubigny-sur-Nère

Si le territoire bénéficie d'une alimentaire complète et bien répartie à l'échelle du territoire, l'accès aux produits plus spécifiques, ne répondant pas à un besoin du quotidien, est plus contrastée. Elle s'appuie largement sur le pôle commercial d'Aubigny-sur-Nère.

Le territoire ne compte pas de magasin de meuble, de parfumerie cosmétique. Par ailleurs, l'offre en magasin vestimentaire demeure limitée de même que le commerce de produit culturelle (librairie, CD, etc.).

Cela qui peut s'expliquer par le poids des zones commerciales périphériques (Bonny-sur-Loire, Vierzon, Bourges) et le développement des achats par internet pour ces postes d'achat.

Commerces	Grande surface de bricolage	Librairie, papeterie, journaux	Magasin de vêtements	Magasin d'équipements du foyer	Magasin de chaussures	Magasin d'électro-ménager et de matériel audio-vidéo	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Droguerie quincaillerie bricolage
Argent-sur-Sauldre				1			1	
Aubigny-sur-Nère	2	1	3	2	1	1	1	1
Blancafort				1				
La Chapelle-d'Angillon								
Clémont			1					
Ennordres							1	
Méry-ès-Bois								1
CC SAULDRE ET SOLOGNE	2	1	4	4	1	1	3	2

Commerces	Horlogerie-Bijouterie	Fleuriste - Jardinerie - Animalerie	Magasin d'optique	Station-service
Argent-sur-Sauldre		1		1
Aubigny-sur-Nère	2	3	2	2
Blancafort				
La Chapelle-d'Angillon		1		
Clémont				
Ennordres				
Méry-ès-Bois				
CC SAULDRE ET SOLOGNE	2	5	2	3

### c) Une offre commerciale s'appuyant sur les centres-bourgs : une richesse à préserver

L'attractivité d'un centre-bourg n'est pas uniquement liée à sa taille mais à l'intensité des fonctions qui y sont implantées. Sur bien des territoires, les centres-bourgs ne constituent plus (ou dans de bien plus faibles mesures) une destination privilégiée pour l'accès aux commerces et services. Sauldre et Sologne se démarque de cette généralité en ayant su contenir l'attractivité de ses centres.

Les fonctions urbaines que sont le commerce, les services et les équipements s'y concentrent encore prioritairement. Ce sont surtout par la diffusion des autres fonctions urbaines que sont l'habitat et l'emploi que la dispersion a été la plus notable au cours des dernières décennies.

L'évolution des mobilités (en lien avec la stratégie résidentielle des ménages), la concurrence du commerce en périphérie du bourg (ou entre communes) et la fragmentation de l'implantation des commerces dans le centre-bourg lui-même peuvent être à l'origine de la fragilisation du commerce de proximité. Le maintien d'une bonne vitalité des «cœurs» constitue indéniablement un enjeu pour le PLUi.

### > Une offre des périphéries commerciales relativement limitée tempérant l'effet de concurrence avec les centres-bourgs

Le développement du commerce au sein de zones commerciales et de zones d'activités économiques a le bénéfice de permettre la réalisation d'unités de vente de plus grandes tailles et de plus grands volumes. Elle est néanmoins susceptible de créer une concurrence aux plus petites unités des centres-villes et centres-bourgs.

Le développement de ces grandes unités commerciales a été relativement limité au cours des dernières décennies et se concentre dans les 2 communes polarisantes pour les activités commerciales, qui accueillent les 9 unités commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> présentes sur Sauldre et Sologne.

Commune	Zone d'activité	Enseigne	Domaine	Superficie
Argent-sur-Sauldre	Les Aubépins	Super U	Supermarché	1 800 m <sup>2</sup>
Aubigny-sur-Nère	Zone commerciale Avenue Eugène Casella (sud d'Aubigny)	Carrefour Market	Hypermarché	2 500 m <sup>2</sup>
		Weldom	Bricolage	2 935 m <sup>2</sup>
		Gamm Vert	Jardinerie	995 m <sup>2</sup>
		Le coins aux affaires	Meubles	1 700 m <sup>2</sup>
		Local vacant ?	?	1 700 m <sup>2</sup>
Aubigny-sur-Nère	Avenue de Paris (nord d'Aubigny)	Intermarché	Supermarché	1 800 m <sup>2</sup>
		Brico marché	Bricolage	2 210 m <sup>2</sup>
Aubigny-sur-Nère	Centre bourg	Aldi	Supermarché	736 m <sup>2</sup>



Illustration | Zone commerciale Eugène Casella (Aubigny)



Illustration | Zone commerciale Av. de Paris (Aubigny)



Illustration | Zone Les Aubépins (Argent)

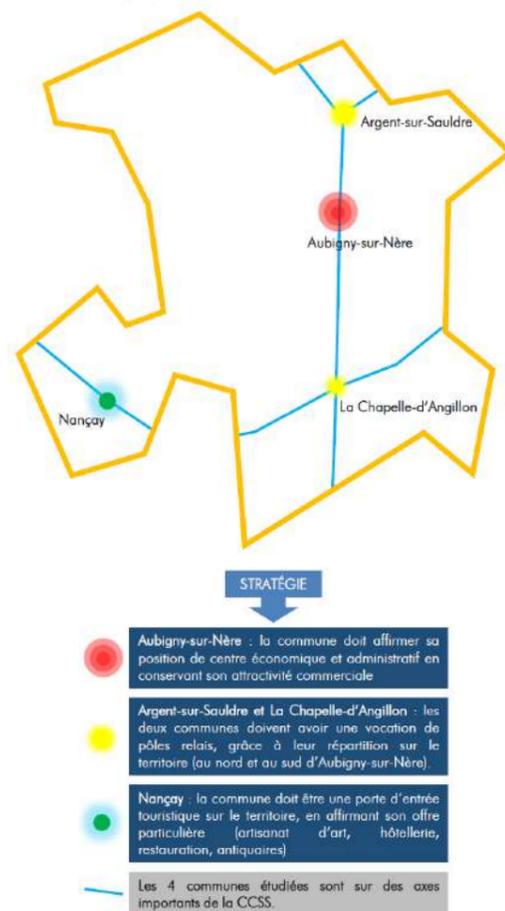
### › Une offre des périphéries commerciales relativement limitée tempérant l'effet de concurrence avec les centres bourgs

L'offre commerciale s'appuie ainsi principalement sur le rôle joué par les cœurs de villes et de villages sur le territoire.

Le maintien de cette vitalité, parfois fragilisée, constitue un enjeu d'aménagement que la politique d'urbanisme doit prendre en compte.

La concentration des cellules commerciales dans certains bourgs est cohérente avec la place des communes dans l'armature territoriale. Il peut en particulier être observé :

- La place prépondérante du centre d'Aubigny-sur-Nère qui offre près de 120 cellules commerciales
- le centre d'Argent-sur-Sauldre qui complète l'offre avec plus de 40 cellules commerciales ;
- La Chapelle d'Angillon qui équilibre l'offre de la partie Sud du territoire ;
- la commune de Nançay qui marque sa spécificité avec une offre en matière cohérente avec son rôle de porte d'entrée touristique en plus de délivrer un accès pour les besoins du quotidiens des habitants ;
- Les centres de Brinon-sur-Sauldre, d'Ivoy-le-Pré, Blancafort et Méry-ès-Bois qui constituent des relais de proximité.



Carte | Les polarités commerciales de la CCSS et stratégie (étude Shop'In)

Commerces	Hyper-marché	Super-marché	Supé-rette	Épicerie	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Poisson-nerie	Total
Argent-sur-Sauldre		1			3			4
Aubigny-sur-Nère	1	2	1	1	3	5		13
Blancafort				1	1			2
Brinon-sur-Sauldre				1	1	1		3
La Chapelle-d'Angillon				1	1			2
Clémont				1	1			2
Ivoy-le-Pré				1	1			2
Méry-ès-Bois				1	1			2
Nançay				1	1	1	1?	4
<b>CC SAULDRE ET SOLOGNE</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>34</b>

### › Zoom sur les cœurs de villes et de villages des polarités de l'armature

#### • Aubigny-sur-Nère, une concentration remarquable de commerces

Le principal pôle urbain du territoire offre une dynamique commerciale exceptionnelle : plus de 100 commerces, très concentrés sur quelques rues qui créent un cœur de ville cohérent et très identifiable.

Le tissu commercial offre une grande diversité. Si la représentation de l'alimentaire est très marquée (commerce comme restauration) tout comme les services aux personnes, ce secteur se démarque également en délivrant le principal accès du territoire aux articles d'équipements des ménages, de produits culturels, de beauté, d'hôtellerie...

La vacance commerciale est peu marquée et impacte essentiellement des cellules situées les franges de ce secteur.

Les rues commerçantes sont particulièrement attractives avec un cadre patrimonial remarquable, une grande densité de l'offre et un noyau de commerces de bouche.

La perception du centre demeure le principal point de fragilisation de vitalité commerciale : la qualité et la quantité de l'offre demeure peu perceptible depuis les principaux axes de transit (les D940 et D923 en particulier).

L'effet d'enclavement lié à la ceinture bâtie créant un front rompant la visibilité vers le centre est en plus renforcé par des entrées du centre peu qualitatives. Elles présentent des locaux vacants ou des commerces peu attractifs (ex : garage automobile dans l'entrée sud-ouest) qui ne font pas honneur à la qualité intérieure du centre et n'invitent pas à « entrer » dans le centre.

Le signalement de l'existence d'un centre attractif, patrimonial et commerçant au niveau des flux de transit constitue un enjeu spécifique pour la revitalisation du cœur de ville.

Cette stratégie d'ouverture pourrait s'accompagner utilement de la mobilisation des outils à disposition au travers du PLUi en particulier la définition de linéaires de protection commerciale et/ou l'établissement d'un encadrement des destinations orientant les implantations commerciales « attractives » autour de nœuds structurants.

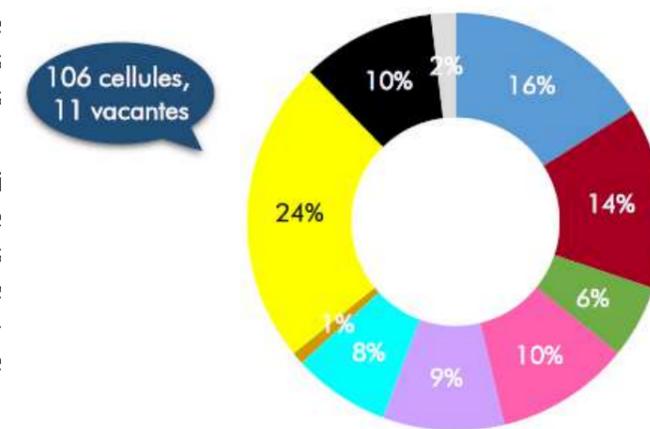
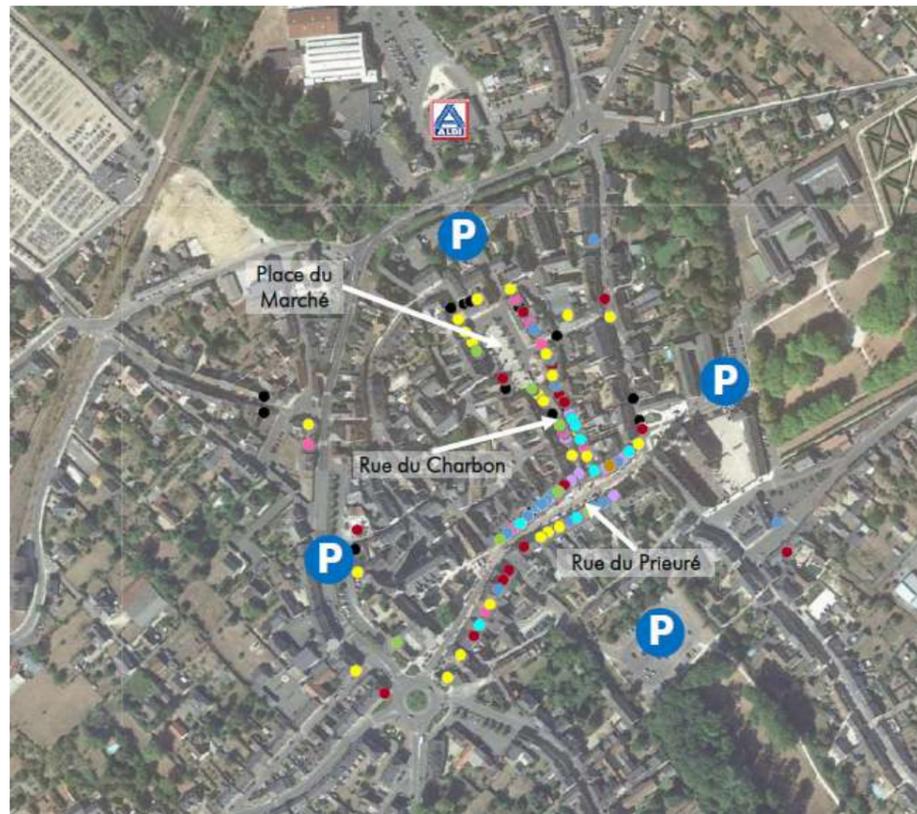


Diagramme | Répartition des cellules commerciales dans le centre d'Aubigny-sur-Nère (étude Shop'In)



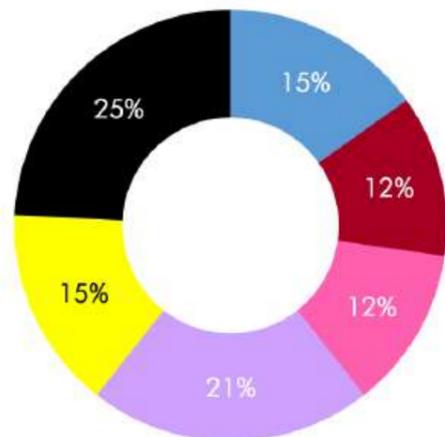
- Alimentaire
- Café-Hôtel-Restaurant
- Santé
- Beauté
- Culture/loisirs
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Services
- Vacant
- Automobile

Carte | Localisation des cellules commerciales dans le centre d'Aubigny-sur-Nère (étude Shop'In)

• **Argent-sur-Sauldre, une offre de proximité pour les habitants du nord de Sauldre et Sologne**

- > Une bonne diversité commerciale avec tous les commerces de proximité de base. On note l'absence de commerce en équipement de la personne et de la maison.
- > La répartition des commerces est éparpillée, même si la rue Nationale ressort comme étant l'artère commerciale de la ville.
- > Une forte vacance, disséminée dans tout le centre-bourg.

33 cellules, 8 vacantes



- Alimentaire
- Café-Hôtel-Restaurant
- Santé
- Beauté
- Culture/loisirs
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Services
- Vacant
- Automobile

Recensement Cabinet Albert et Associés, 24 janvier 2022

Carte et diagramme | Localisation des cellules commerciales dans le centre d'Argent et diagramme lié (étude Shop'In)

• **La Chapelle d'Angillon, une offre d'équilibre sud**

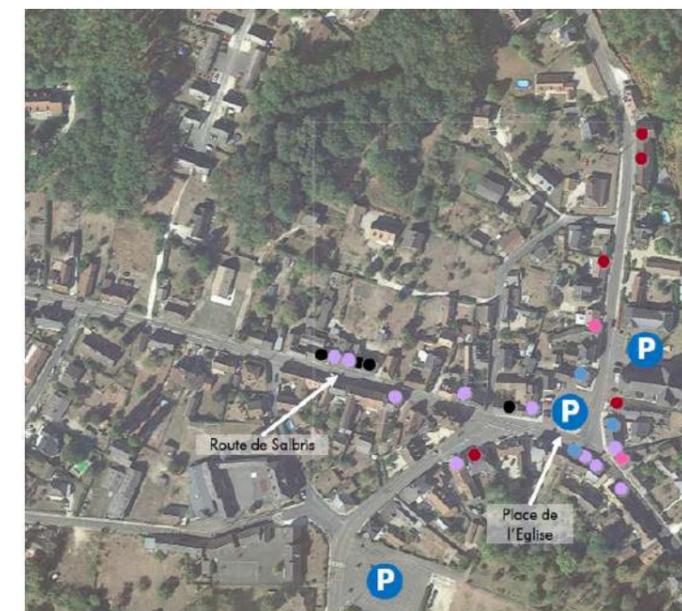
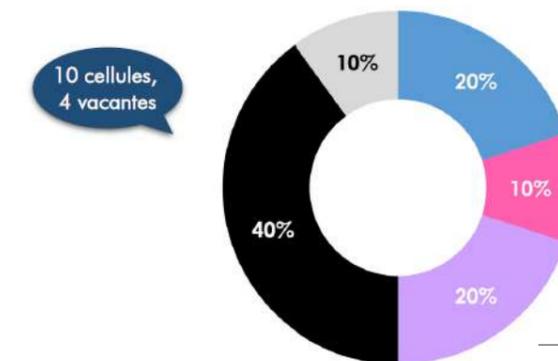
- > Le centre-bourg de La Chapelle-d'Angillon est marqué par la départementale D940 qui traverse la commune, sans aménagement de voirie pour ralentir la circulation.
- > Les commerces qui fonctionnent sont centrés au niveau de la place du Monument, visibles depuis l'axe principal.
- > La rue Eude de Sully est largement décommerçialisée, avec malgré tout un fleuriste toujours en activité au niveau de la place de l'Église.



- Alimentaire
- Café-Hôtel-Restaurant
- Santé
- Beauté
- Culture/loisirs
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Services
- Vacant
- Automobile

Recensement Cabinet Albert et Associés, 24 janvier 2022

Carte et diagramme | Localisation des cellules commerciales dans le centre de Nançay et diagramme lié (étude Shop'In)



- Alimentaire
- Café-Hôtel-Restaurant
- Santé
- Beauté
- Culture/loisirs
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Services
- Vacant
- Automobile

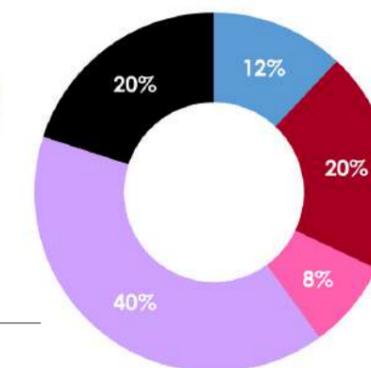
Recensement Cabinet Albert et Associés, 24 janvier 2022

Carte et diagramme | Localisation des cellules commerciales dans le centre de Nançay et diagramme lié (étude Shop'In)

**Nançay, une porte d'entrée touristique**

- Le centre-bourg de Nançay est largement tourné vers l'artisanat d'art, et les magasins d'antiquités. On y trouve également une offre en restaurant et hôtel relativement importante. L'offre alimentaire est plus limitée, mais bien présente et diversifiée (boulangerie, boucherie, épicerie).
- Les commerces situés le long de la route de Salbris sont davantage sinistrés, avec plusieurs antiquaires et un pub/restaurant fermés.
- Peu de diversité commerciale.

25 cellules 5 vacantes



## › Un relais de proximité assuré par les marchés

L'offre en commerce permanent sur le territoire est complétée par une offre active non sédentaire permettant une mise en valeur des terroirs et de conforter une proximité.

Au total, ce sont pas moins de 8 marchés hebdomadaires qui sont organisés à l'échelle intercommunale et permettent de desservir 8 communes du territoire sur 5 jours de la semaine.

Un marché (Aubigny-sur-Nère) réputé et qui attire au delà des limites de la CCSS.

Des marchés de Noël sont également organisés dans presque toutes les communes du territoire (9 communes).



Illustration | Le marché d'Aubigny-sur-Nère

Marchés et jour de marché sur le Saultre et Sologne	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche	Noël
Argent-sur-Sauldre		x						x
Aubigny-sur-Nère						x		x
Blancafort			x					x
Brinon-sur-Sauldre							x	x
La-Chapelle-d'Angillon		x						
Clémont								
Ennordres								
Ivoy-le-Pré					x			x
Ménétréol-sur-Sauldre								x
Méry-ès-Bois		x						x
Nançay			x					x
Oizon								x
Presly								
Sainte-Montaine								

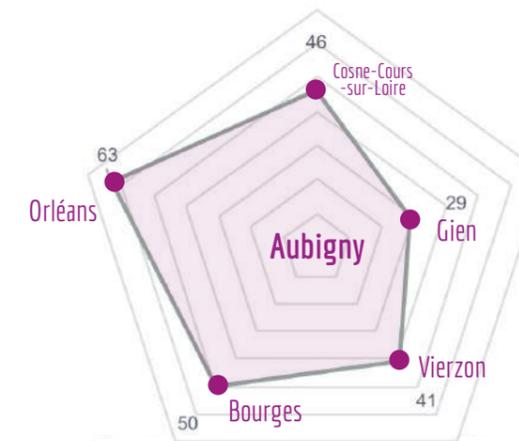
## A3 | Une armature locale fédérant les déplacements et la mobilité

L'armature du territoire, tant dans la concentration des équipements, des services que des emplois fédère les besoins de circulation et d'accès de Saultre et Sologne.

L'identité rurale du territoire marque une certaine dépendance de l'usage à la voiture individuelle mais des alternatives reposant sur les politiques publiques locales délivre une offre complémentaire.

### a) Un territoire rural dépendant largement de l'automobile

#### › Connexion du territoire aux grandes infrastructures de transports



Le territoire présente de bonnes conditions d'accessibilité malgré l'absence d'axes nationaux sur le territoire

L'absence d'axes d'importance nationale ou internationale est un élément notable du territoire.

Les grands axes routiers contournent le territoire :

- à l'est l'autoroute A77 qui suit la Loire sur la rive voisine
- 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 2h30 pour relier le territoire de Saultre et Sologne à 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 est distant d'environ 50 km d'Aubigny et est accessible après un trajet d'environ 50 mn.

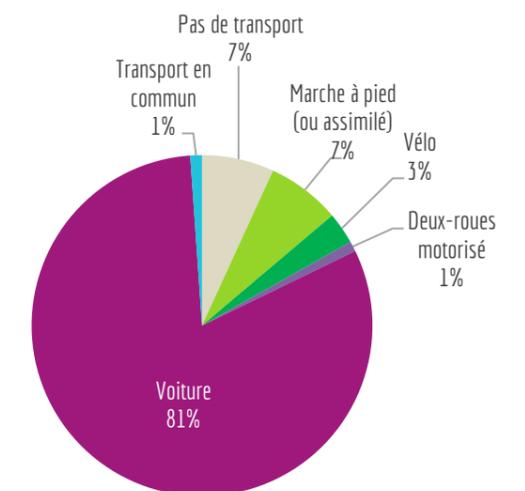
Mais la configuration géographique du territoire du SCoT amène à ce que les temps de trajet varient en fonction des points de départ.

#### › La voiture principal outils de déplacement des travailleurs sur le territoire

Si les déplacements pendulaires domicile travail ne constituent pas le seul facteur de mobilité, les modes employés fournissent souvent une bonne image des pratiques de déplacements sur un territoire.

En la matière, il peut ainsi être observé la très large prédominance de l'usage de l'automobile et autres véhicules motorisés sur le territoire. 81% des déplacements pour se rendre sur le lieu de travail se font en voiture, camion ou fourgonnette.

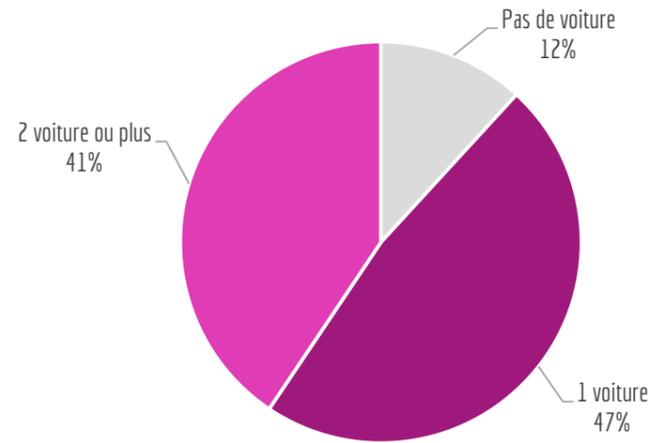
Les modes actifs (piétons et cycles) ne concernent que 10% des actifs occupés. 7% ne se déplacent pas (micro-entreprises et télétravail).



### › Un niveau d'équipement des ménages représentatif

Sur les 7 105 ménages (en 2020), 6 265 sont dotés d'au moins une voiture ou assimilée. Soit un taux d'équipement de 88.2%.

Sur ces ménages 2 884 ménages possèdent 2 voitures ou plus (40.6% des ménages). Ainsi seuls 840 ménages ne possèdent pas de voiture.



### › Des axes structurants, colonnes dorsales du territoire

Le fonctionnement au quotidien du territoire repose sur un réseau secondaire qui 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, et permettant de relier le territoire 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.

### › De bonnes conditions de circulation permise par un réseau dense et hiérarchisé

La multitudes d'axes et de voies routières peuvent être hiérarchiser dans leur fonction et leur importance fonctionnel.

**Importance 1 :** Il s'agit des liaisons entre métropoles composant l'essentiel du réseau européen. Ce réseau inclut notamment les tronçons de route de type autoroutier et des routes nationales. Comme évoqué précédemment, le territoire de Sauldre et Sologne ne bénéficie pas de la desserte de ce type de voie.

**Importance 2 :** Il s'agit des liaisons d'intérêt interrégionales et/ou inter-départementales. Il s'agit des voies permettant :

- d'assurer les liaisons à fort trafic et à caractère prioritaire entre agglomérations importantes ;
- d'assurer les liaisons des agglomérations importantes vers les voies du réseau d'Importance 1 ;
- d'offrir une alternative à une autoroute si celle-ci est payante ;
- de proposer des itinéraires de contournement des agglomérations ;
- d'assurer la continuité, en agglomération, des liaisons interurbaines à fort trafic quand il n'y a pas de contournement possible.

Sur le territoire, les D940 et D944 appartiennent à cette catégorie et représentent ainsi les

**Importance 3 :** Il s'agit des liaisons stratégiques à l'intérieur d'un département. Ce niveau est majoritairement représenté par le réseau départemental (bien que certaines RD sont de niveau inférieur car de moindre importance fonctionnelle). Ces voies ont pour fonction :

- de relier les communes de moindre importance entre elles (les chefs-lieux de canton notamment) ;
- de desservir les localités et sites touristiques importants ;
- de desservir les points de passage des obstacles naturels quand ils sont peu nombreux (cols routiers, ponts) ;
- de desservir les agglomérations d'où partent des liaisons maritimes ;

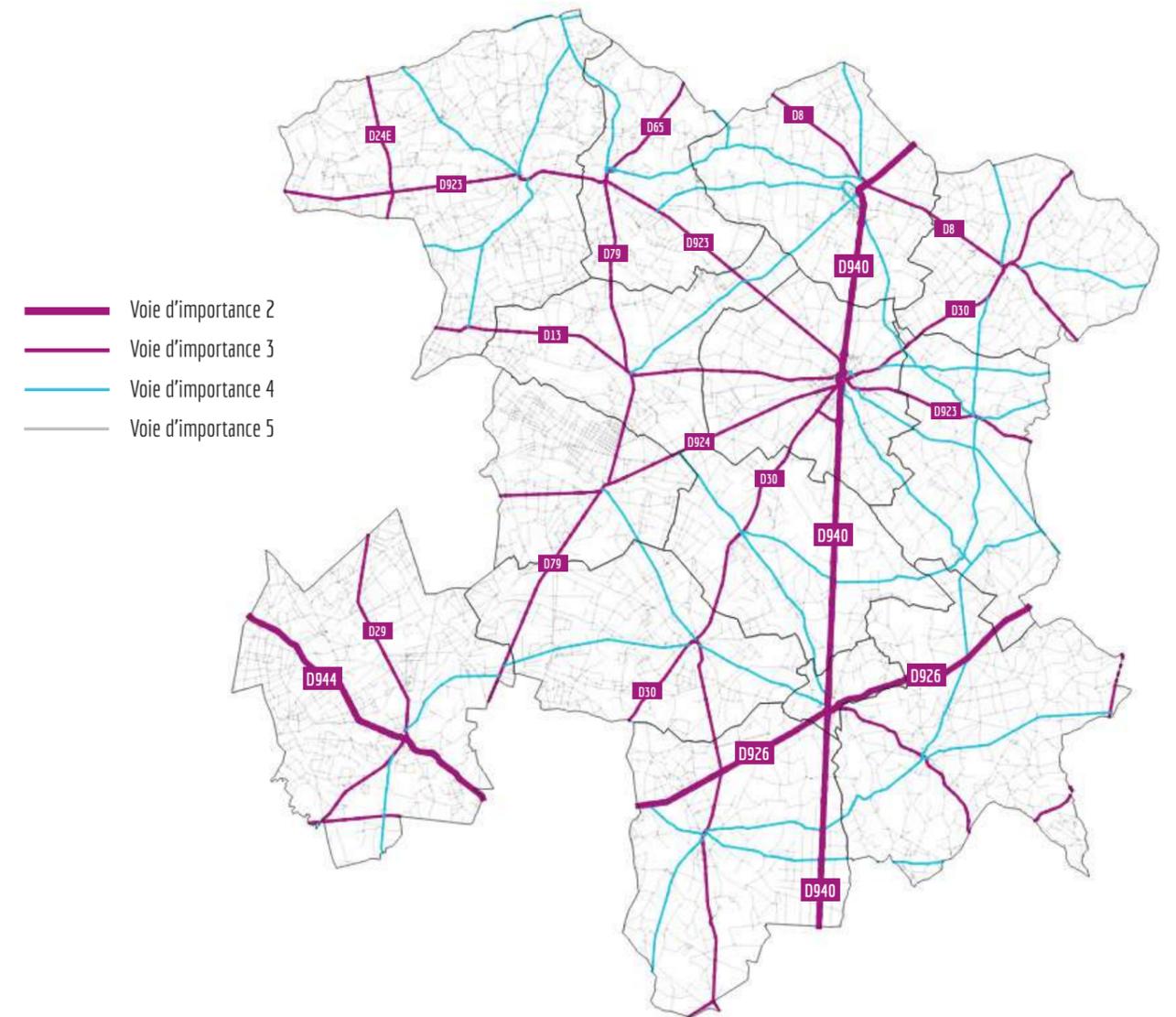
- de structurer la circulation en agglomération ;
- de structurer les principales avenues en centre-ville.

**Importance 4 :** Voies permettant de se déplacer rapidement à l'intérieur d'une commune et, dans les zones rurales, de relier le bourg aux hameaux proches. Cette valeur représente une densification du maillage routier défini par les tronçons d'Importance=»3». Les liaisons d'Importance=»4» ont pour fonction :

- de structurer la circulation en agglomération ;
- de relier les bourgs aux hameaux proches.

Dans un paysage avec un habitat dispersé, tous les hameaux ne sont pas forcément reliés entre eux par des routes d'Importance=»4».

**Importance 5 :** Voies circulables permettant de desservir l'intérieur d'une commune. Il s'agit des voies qui ne sont pas classées à un niveau supérieur.



## › De bonnes conditions de circulation permise par un réseau dense et hiérarchisé

La présence sur le territoire d'axe de déplacement stratégique a induit le classement de plusieurs routes en voie classée à grande circulation.

Les routes classées à grande circulation sont définies par l'article 22 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales : « les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation ».

A ce titre, ces routes en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations (non présentes sur le territoire de la CCSS) et, pour ce qui concerne le territoire, de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette bande d'inconstructibilité peut cependant être modifiée afin d'en réduire l'emprise voire de permettre l'implantation de locaux et d'installation n'étant pas incompatibles avec la proximité d'un axe routier d'importance.

De plus la création de nouveaux accès sur des axes dits à grandes circulation doit rester exceptionnelle et est souvent liée à la création de déviations, contournement ou liés à des zones d'activités économiques (ZAE) d'ampleur. Le règlement de voirie départementale fixe en fixe les conditions et modalités d'accord.

La liste des routes à grandes circulation est fixée par un décret. 3 axes sont reconnus voies classées à grand circulation sur le territoire intercommunal : la D 940, la D924 et la D948.

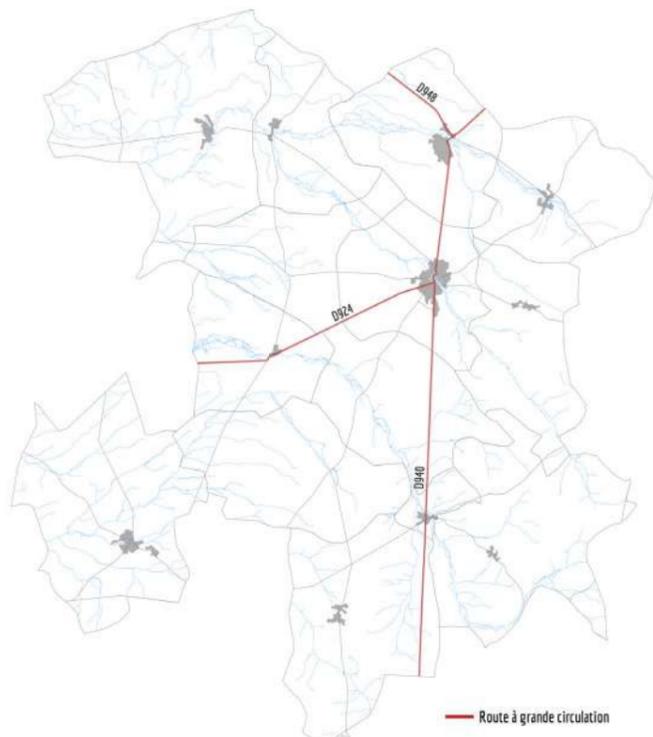
### › Une densité de trafic représentatif

Ces axes de circulation peuvent engendrer des nuisances liées au trafic routier. En effet, certains de ces axes sont traversés quotidiennement par des véhicules légers et des poids lourds. La D940 est l'axe dont le trafic est le plus important, est emprunté par plus de 6 000 véhicules dont plus de 900 poids lourds par jour. Les centres-bourgs de la Chapelle-d'Angillon, Aubigny-sur-Nère, et Argent-sur-Sauldre sont ainsi fortement impactés par le trafic de la D940.

### › Des stationnements nombreux et cohéremment distribués

Sauldre et Sologne est bien dotée en places de stationnement ouverts au public, principalement dans les centres-bourgs mais également autour des équipements sportifs et culturels, voir des sites d'intérêt (Étang du Puits). Leur localisation et leur nombre correspond à l'armature locale, avec une offre large à Aubigny-sur-Nère, principal pôle commercial, permettant d'absorber les flux entrants. Ne sont pas comptabilisés les stationnements privés (entreprises, centres commerciaux, résidentiels) et les stationnements présents à même la voirie.

	Nombre de parcs ouverts au public	Total de places de stationnement
Argent-sur-Sauldre	16	468
Aubigny-sur-Nère	30	1242
Blancafort	9	239
Brinon-sur-Sauldre	11	254
La-Chapelle-d'Angillon	8	140
Clémont	4	231
Ennordres	7	312
Ivoy-le-Pré	4	89
Ménétréol-sur-Sauldre	2	58
Méry-ès-Bois	8	108
Nançay	7	345
Oizon	6	105
Presly	2	51
Sainte-Montaine	2	52

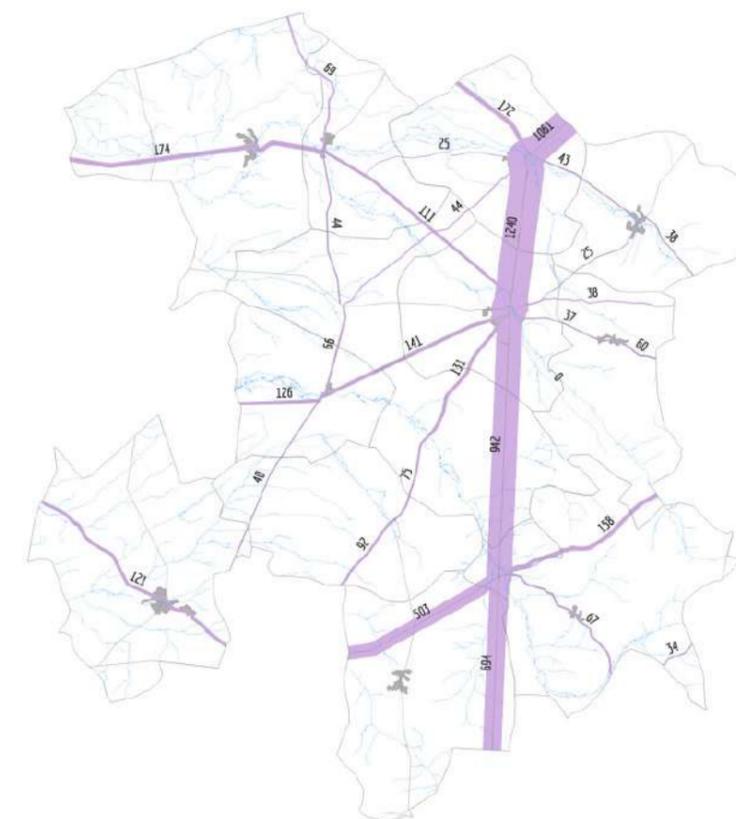


La CdC Sauldre et Sologne connaît un trafic important sur certains de ses axes, plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène et cette répartition qui confirme la hiérarchisation des axes de transit et les déplacements internes.

Au titre du nombre de véhicules tout types confondu (véhicule libre et poids lourds), 3 axes se démarquent sur le territoire avec les plus grands trafics journalier moyens (VL+PL) de :

- La D940, qui atteint son maximum de trafic entre Aubigny-sur-Nère et Argent sur-Sauldre, 6046 véhicules / jour et se poursuit vers Gien avec 4836 véhicules jours après Argent ; au sud de Aubigny autour de 3500 véhicules (vers Bourges).
- La D923, avec une moyenne entre 1700 et 1900 véhicules/ jour ( liant Aubigny et la A71 / Orléans).
- L'axe de (Vierzon- Auxerre)
- Le sud du territoire vers Salbis.

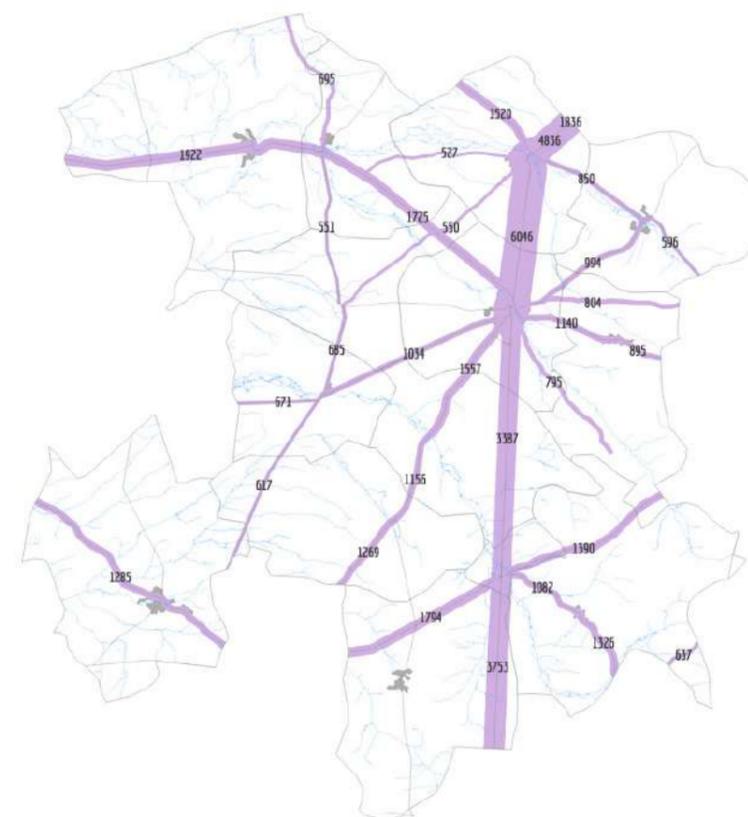
Trafic journalier moyen de poids lourds en 2019



- 503 poids lourds sur la D926 (vers Vierzon).

Ces flux sont aussi à mettre en évidence avec le tissu économique local qui induit des livraisons, des exports vers et depuis les sites de production.

Trafic journalier moyen de véhicules (véhicules libres / poids lourds) en 2019



Le trafic routier ne peut être imputé aux seuls navetteurs, les poids lourds sont en effet très présents sur certaines routes de la CdC Sauldre et Sologne.

L'axe Nord-Sud formé par la D940 du territoire concentre ici aussi très largement le transit de camions et autres poids lourds sur le territoire. Il s'agit du principal axe de desserte de marchandises présent localement. En plus des transits depuis et vers l'extérieur de la CCSS, les deux pôles économiques que sont Aubigny-sur-Nère et Argent-sur-Sauldre sont eux-mêmes générateurs de flux supplémentaires au travers de leurs grandes entreprises

Ces flux se traduisaient en 2019 par un trafic journalier moyen (PL) de :

- 1240 poids lourds sur la D940 (Nord d'Aubigny) ;
- 940 poids lourds sur la D940 (entre Ennordres et Aubigny), 694 avant Ennordres ;

## Un trafic générant des nuisances et des contraintes sur le fonctionnement urbain

L'importance du trafic sur le territoire et la traversée de certains bourgs n'est pas sans entraînée un certain nombre de contrainte sur les milieux urbains traversés en particulier vis-à-vis du passage de poids lourds.

### Les nuisances sonores

La première contrainte est la nuisance sonore entraînée par le passage des véhicules. Cette nuisance est reconnue notamment par le classement d'une partie de la D940 en catégorie 3.

Qu'est ce que le classement sonore des voies ?

Le classement sonore des infrastructures constitue le volet préventif de la politique nationale de lutte contre le bruit des transports terrestres, mis en place par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Il se traduit par la classification du réseau routier et ferroviaire en tronçons auxquels est affectée une catégorie sonore, ainsi que par la délimitation de secteurs dits « affectés par le bruit » dans lesquels les bâtiments à construire doivent présenter une isolation acoustique renforcée.

Les infrastructures sont classées en 5 catégories en fonction du niveau de bruit qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Le calcul du niveau de bruit est effectué en croisant différentes données : le trafic moyen journalier annuel (TMJA), le pourcentage de poids-lourds, le type de voie, la vitesse réglementaire, le type de tissu environnant la voie, etc.

Pour chacune des infrastructures classées, un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de la voie : sa largeur est fonction de la catégorie et varie de 10 à 300 mètres.

Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique venant s'édifier dans ces secteurs devront présenter des isolements acoustiques compris entre 30 et 45 dB(A), de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35dB(A) le jour et 30dB(A) la nuit.

La réglementation relative au classement sonore ne vise donc pas à interdire de futures constructions ni à réglementer leur implantation, mais à faire en sorte que celles-ci soient suffisamment insonorisées : ce n'est pas un règlement d'urbanisme mais elle se traduit par une règle de construction.

### Des fractures urbaines créées par les traversées d'axes et notamment la D940



Le passage de grands axes de déplacements routiers peut avoir pour effet de fractionner les tissus urbains des bourgs concernés par les nuisances et les risques créés (sécurisation des déplacements piétons). Ces traversées peuvent ainsi générer des effets «repoussoirs» dans le quotidien et le cadre de vie des habitants. C'est en particulier le cas de la D940 sur le territoire, en particulier sur la commune d'Aubigny.



Ce secteur du territoire est confronté à sa reconnaissance d'axe pour convoi exceptionnel avec une voie au gabarit contraint qui voit passer 1 camion toutes les 2min en moyenne (tous sens cumulés).

### Des fractures urbaines créées par les traversées d'axes et notamment la D940

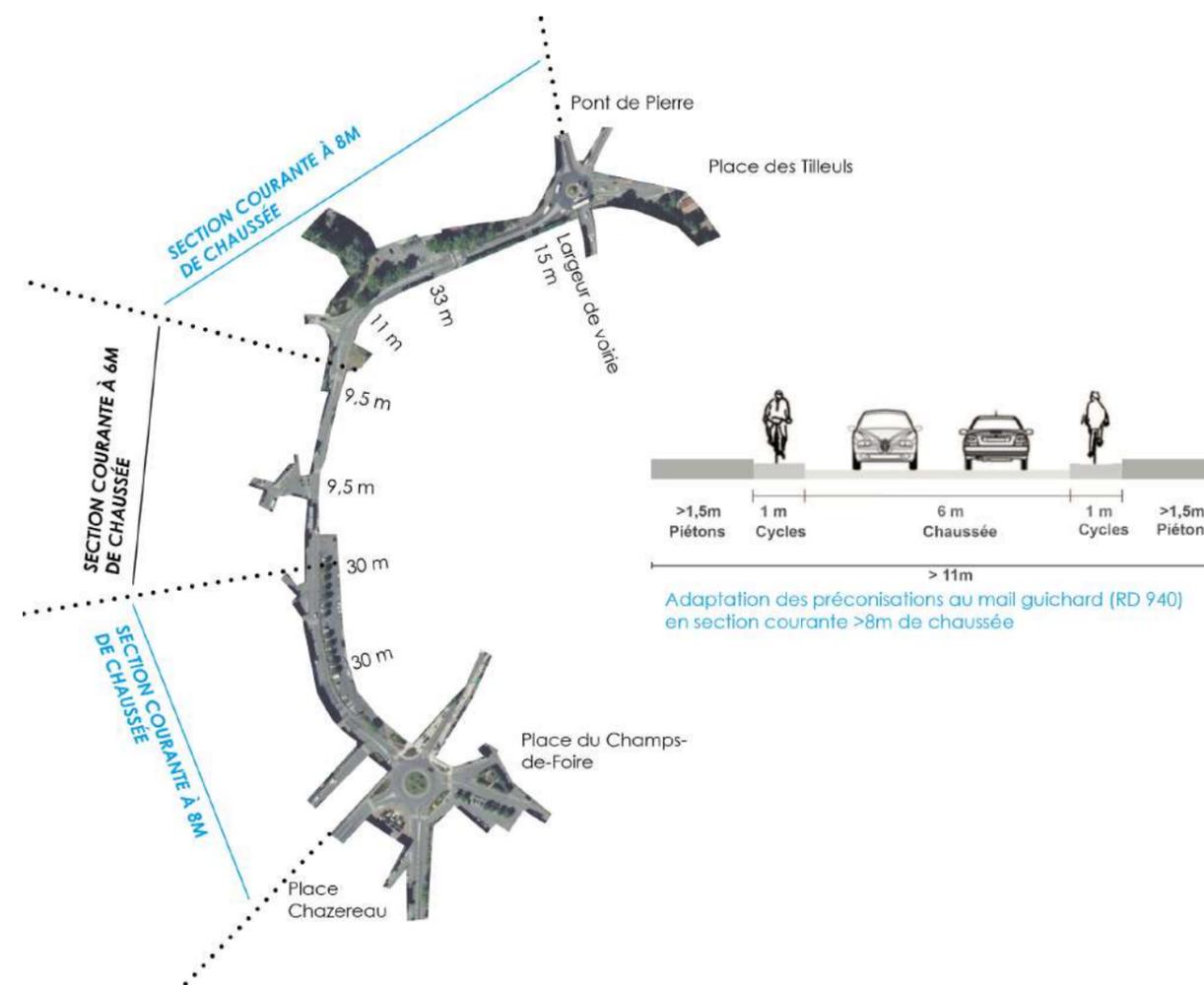
La RD940 se compose de différentes séquences qui n'ont pas vocation à être travaillées de la même façon selon les différentes configurations :

La première section entre le pont de Pierre et le croisement de l'avenue de la République est très large (profil de 33m et chaussée de 8m) et permet d'intégrer différents usages au profil

La deuxième section autour du carrefour de la Porte du cygne est très contrainte (profil de 9,5m et chaussée de 6m) les marges de manœuvres en terme de partage d'espace avec la contrainte de convois exceptionnels sont très faibles et devront se concentrer sur les matériaux de sol.

La troisième est entre la Place Chazereau et le rétrécissement de la Porte du cygne. Le profil est large et permet des optimisations sur le long terme.

Enjeu de la pacification de la RD940 à Aubigny-sur-Nère, un invariant du plan guide pour la revitalisation du centre-ville :



## b) Des alternatives à l'automobile demeurant limitées

Comme évoqué précédemment, les alternatives à la voiture individuelle thermique existent sur le territoire. On retrouve ici :

- les transports en commun et ne sont utilisés que par 1% des actifs du territoire
- les déplacements actifs (vélos, piéton et assimilés) qui sont utilisés par XX % des actifs

### > Absence de desserte ferroviaire sur le territoire

Sauldre et Sologne ne bénéficie pas de gare ferroviaire active sur son territoire ni de halte ferroviaire. L'accès aux équipements de desserte ferroviaire s'effectue sur les équipements proches du territoire :

- La gare de Gien (30 min d'Aubigny) :
  - > Ligne Paris - Montargis - Cosne-sur-Loire - Nersers - Lyon
- La gare de Briare (36 min d'Aubigny) :
  - > Ligne Paris - Montargis - Cosne sur Loire - Nersers - Lyon
- La gare de Vierzon (43 min d'Aubigny) :
  - > Ligne Bourges - Tours - Nantes
  - > Ligne Toulouse - Limoges - Châteauroux - Orléans - Paris
- La gare de Salbris (30 min d'Aubigny) :
  - > ligne Bourges - Orléans - Paris
- La gare de Lamotte-Beuvron (31 min d'Aubigny) :
  - > ligne Bourges - Orléans - Paris
- La gare de Nouan-le-Fuzelier (31 min d'Aubigny) :
  - > ligne Bourges - Orléans - Paris
- La gare de Theillay (35 min d'Aubigny):
  - > ligne Bourges - Orléans - Paris

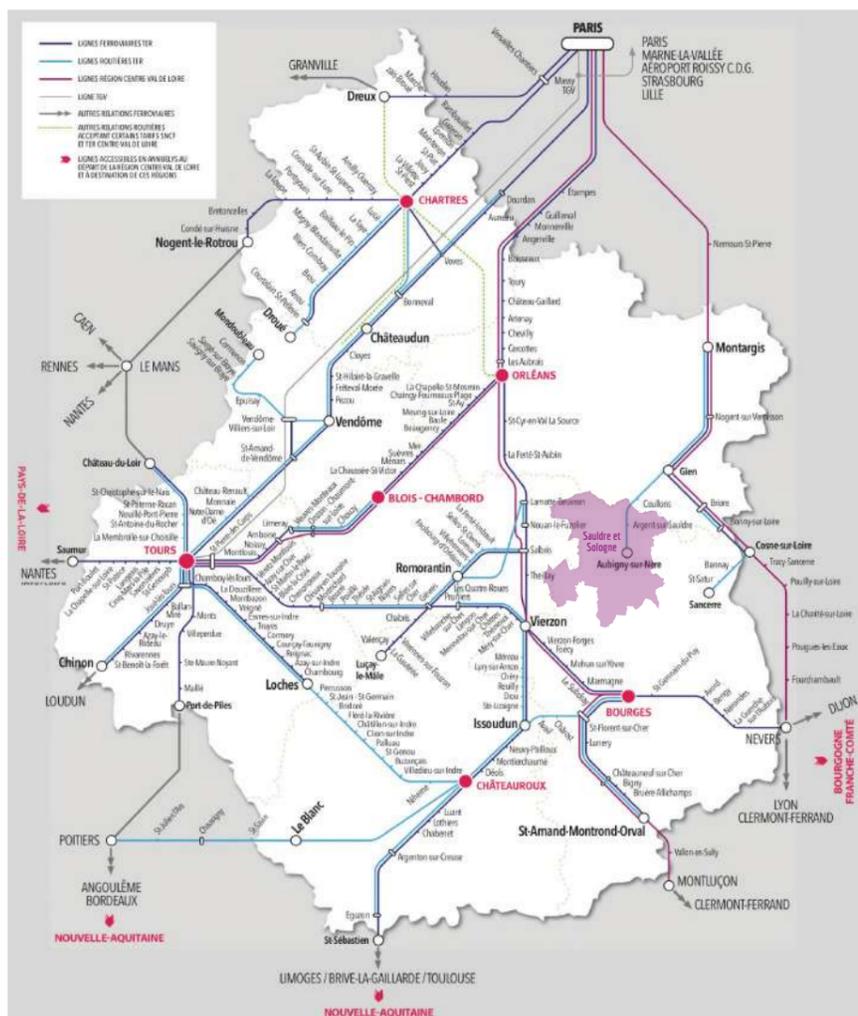
### > Les lignes de bus TER, une alternative au ferré assez limitée

Sauldre et Sologne est par contre directement desservi par une ligne routière TER qui lui permet un raccordement vers 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 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 finalement assez peu opérant.



## > Le réseau REMI, bus inter-urbain de la région Centre Val-de-Loire : l'offre principale et pérenne du territoire

Sauldre et Sologne est desservi par le service de transport interurbain géré par la région Centre Val de Loire qui vient compléter la ligne TER : le réseau Rémi.



Dans l'ensemble, le réseau Rémi est organisé en rabattement vers Bourges bien que les dernières évolutions des lignes ont participé à affirmer Aubigny comme un hub central entre plusieurs lignes locales.

Les lignes existantes sur le territoire :

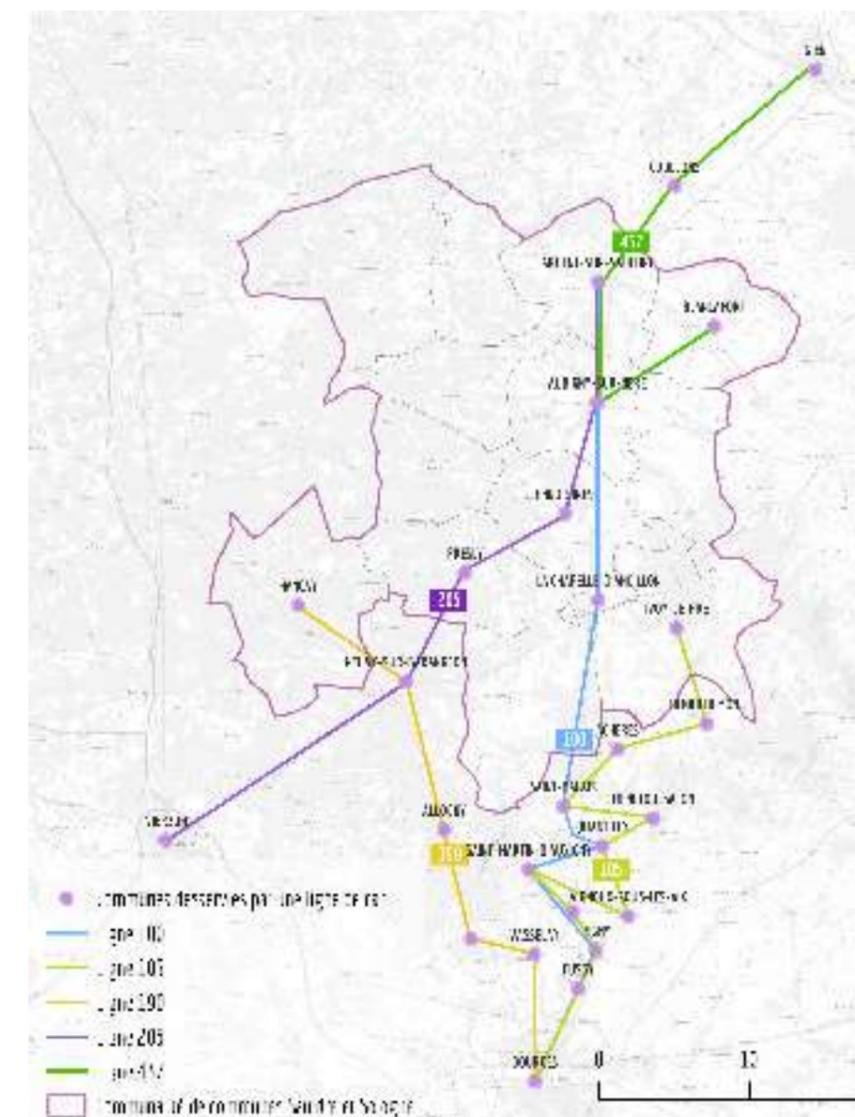
- La 100 reliant Aubigny à Bourges en desservant La Chapelle d'Anquillon
- La 437 reliant Gien à Aubigny en passant par Blancfort et Argent sur Sauldre
- La 205 le reliant Vierzon et Argent-sur-Sauldre et desservant Presly, Ennordres, Aubigny.
- La 190, reliant Nancay à Bourges
- La 105 reliant Ivoy-le-Pré à Bourges

L'offre s'est ainsi développée au cours des dernières années. Les connaissances de fréquente relève des anciennes lignes mais permettent de constater que la fréquentation des lignes n'est pas négligeable, signifiant que la demande existe :

- 25400 usagers / an pour la ligne 100 (inchangée sur le territoire), occupé à 30% par des scolaires ;

- 28 300 usages sur la ligne 105 inchangée sur le territoire

La ligne 100 a été conçue pour du rabattement vers les lycées Fournier et J.Coeur. Bien que desservant des axes structurants (D940), cette ligne ne répond que très partiellement 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.



Néanmoins depuis le 1er septembre 2022, une ligne expérimentale a été établie pour transporter les salariés des entreprises Mecachrome, Wilo Intec et Paragon ID résidant dans l'agglomération de Bourges.

Il s'agit notamment de pallier aux difficultés de ces grandes entreprises du Cher Nord, en partenariat direct avec Sauldre et Sologne face aux difficultés de recrutement parfois rencontrées.

### › Autres services de transports en commun:

Des 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-bourgs.

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

### › Pas de service intra-urbain mais une expérimentation : le minibus Nessy

De septembre 2021 à septembre 2022, un service expérimental de navette électrique gratuite de transport en commun a été ouvert.

Accessible aux personnes en situation de handicap, celle-ci était en fonctionnement les mardi matin, le mercredi et le samedi matin et desservait 17 stations permettant de relier les différents quartiers de la ville au centre-ville.

Le coût du projet est estimé à 87 000 euros sur un an, dont 21 000 euros sont financés par la commune d'Aubigny-sur-Nère.



### › Le covoiturage

Il existe 1 aire officielle d'initiative publique de covoiturage à Aubigny-sur-Nère.

Des aires de covoiturage informelles existent sur le territoire. 2 sont recensées sur le plan de mobilité rural, à Ennordres et Presly mais d'autres espaces de stationnement dans les autres bourgs peuvent jouer ce rôle.

En outre, une autre 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 de Sauldre et Sologne. 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 limité.

### › Borne de recharge

Le territoire bénéficie, au demeurant, de 8 bornes de recharges dont certaines «accélérées» : à Aubigny, Brinon, Argenteuil, Blancafort, Ennordres, Ménétréol et Nançay.

La majorité est intégrée au projet E.car'18 porté par le Département du Cher.

### › Des modes actifs de déplacements contraints par les lieux

En termes de marche 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.

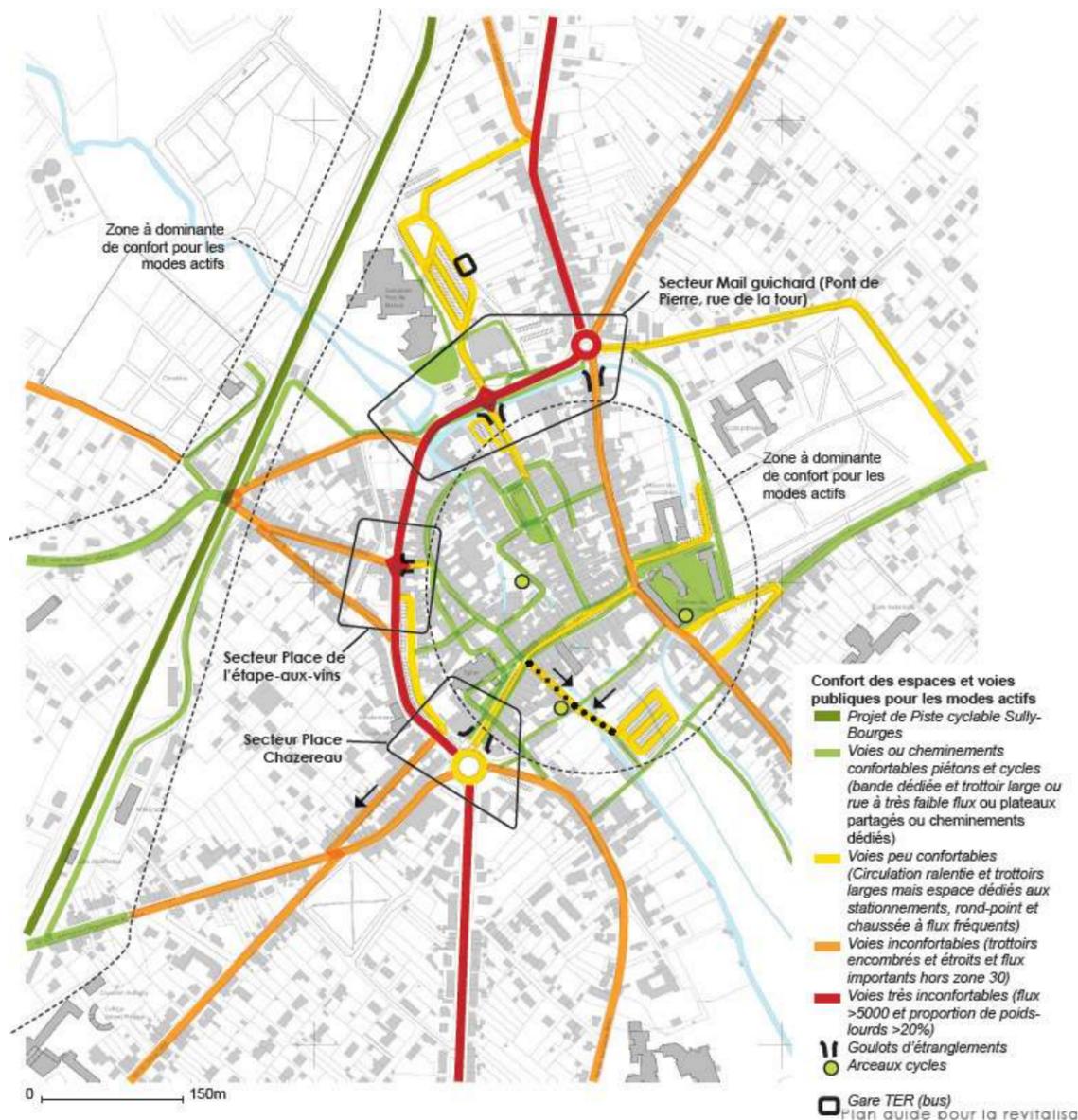
À Aubigny-sur-Nère, comme on peut le voir sur la carte ci-après, les voies peu confortables pour les modes actifs sont principalement les radiales qui irriguent la RD940, en plus de la RD940 elle-même.

Les équipements pour les cycles et piétons dans le centre-ville sont séparés en deux systèmes :

- D'une part le projet de voie cyclable Bourges-Sully et les récentes bande cyclable sur la route de Sainte-Montaine et route de l'hippodrome de Vogue
- D'autre part le système viaire à dominante de plateau partagé et en zone 20 dans le centre-ville et comportant quelques arceaux à cycles (mais trop peu)

On peut, en somme, distinguer une forme de «barrière répulsive» des modes actifs constituée par le système de la RD940 et des RD radiales non équipées aux abords du centre-ville. Un invariant est ainsi la pacification de la RD940, et ce dans les contraintes de la capacité de la voie convoi exceptionnel





# B | LE PAYSAGE ÉCONOMIQUE LOCAL : UNE ARMATURE STRUCTURANTE

## B1 | Des indicateurs généraux révélateurs de la santé économique du territoire, fragilisée

### a) Des effectifs de l'emploi en recul

En 2019, le territoire de Sauldre et Sologne accueillait 5487 emplois (5449 emplois suivant les bases de données de l'INSEE). Le territoire est globalement confronté à une baisse de ses effectifs d'emploi.



Si le territoire a bénéficié d'une croissance de l'emploi depuis le début des années 1990 jusqu'à 2008, la période l'a confronté à une réduction de l'emploi local. Ainsi, entre 2008 et 2019, le territoire a vu ses effectifs diminuer, passant de 6222 à 5487 postes (6055 à 5449 suivant les sources). Cette réduction de 735 emplois correspond à une réduction de 12 % des effectifs initiaux soit une dynamique de perte de -1,1% / an.

La période plus récente (2013-2019) marque une progressive atténuation de cette réduction. Sur cette période, le territoire a perdu 183 postes, soit la réduction de 3% de ses postes. Le territoire est alors entré dans une phase de stabilisation des effectifs (-0.5% / an). La plus forte réduction antérieure connue localement semble liée au contexte de crise économique connu plus généralement (post-2008).

Commune	En 2008	Évolution 2008-2013		En 2013	Évolution 2013-2019		En 2019
		effectifs	%/an		effectifs	%/an	
Aubigny-sur-Nère	3182	-222	-1,4%	2960	62	+0,4%	3022
Argent-sur-Sauldre	880	-33	-0,8%	847	-100	-2,4%	747
Nançay	350	-26	-1,5%	324	-24	-1,5%	300
Brinon-sur-Sauldre	364	-94	-5,2%	270	22	+1,6%	292
Blancafort	440	-114	-5,2%	326	-40	-2,5%	286
La Chapelle-d'Angillon	263	-17	-1,3%	246	-29	-2,4%	217
Clémont	144	-2	-0,3%	142	-30	-4,2%	112
Oizon	140	-30	-4,3%	110	1	+0,2%	111
Ivoy-le-Pré	109	7	+1,3%	116	-14	-2,4%	102
Méry-ès-Bois	110	-3	-0,5%	107	-7	-1,3%	100
Presly	79	-2	-0,5%	77	-16	-4,2%	61
Ennordres	49	-3	-1,2%	46	6	+2,6%	52
Sainte-Montaine	67	-16	-4,8%	51	-3	-1,2%	48
Ménétréol-sur-Sauldre	45	2	+0,9%	47	-10	-4,3%	37
<b>CC SAULDRE ET SOLOGNE</b>	<b>6222</b>	<b>-552</b>	<b>-1,8%</b>	<b>5670</b>	<b>-183</b>	<b>-0,6%</b>	<b>5487</b>

## › Des emplois mettant en avant une armature économique s'appuyant sur l'axe stratégique de la D940, véritable artère économique de sauldre et Sologne

L'emploi local s'appuie sur le rôle de centralité forte jouée par la commune d'Aubigny-sur-Nère qui concentre une large part de l'emploi (55 %).

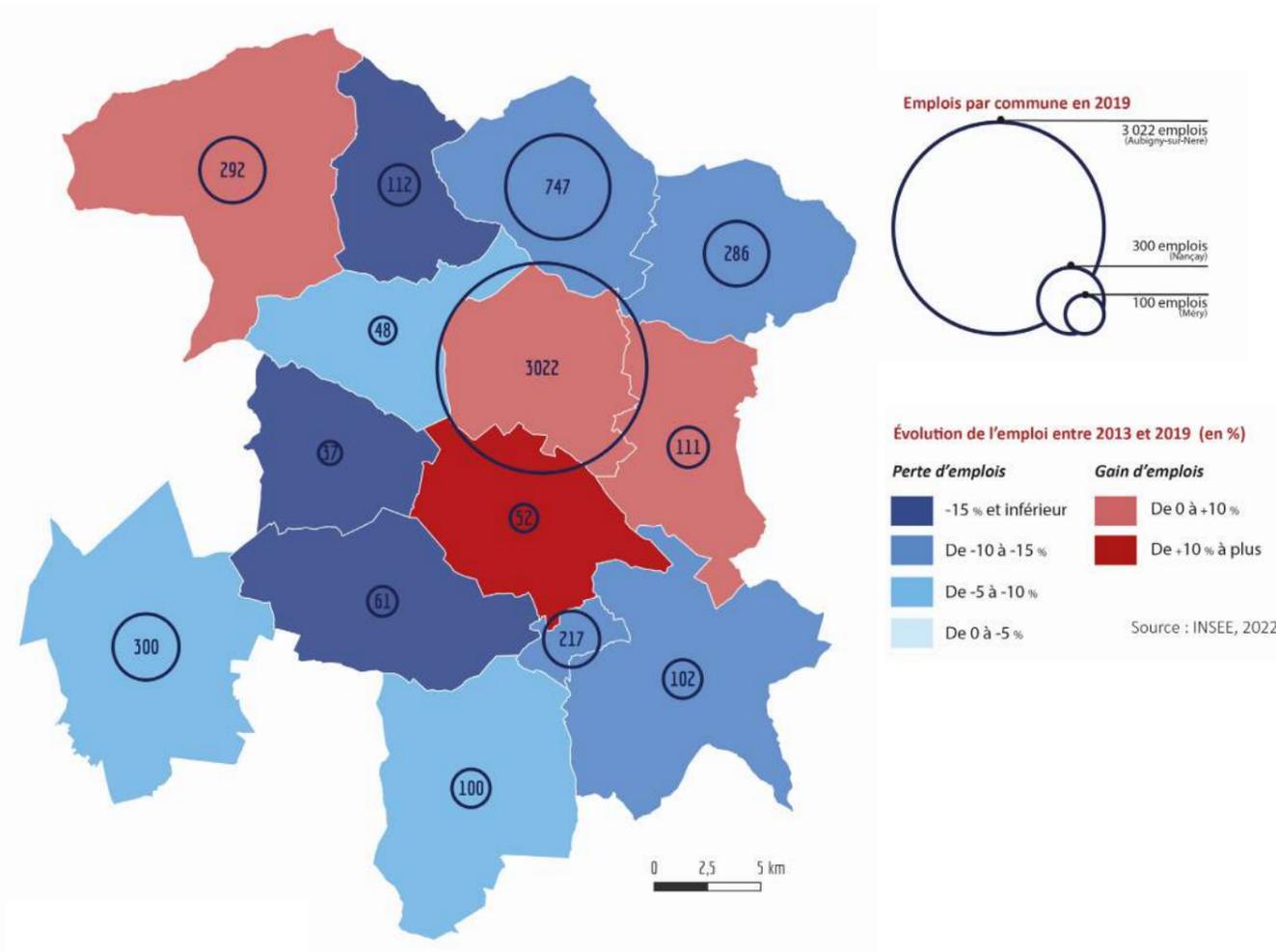
Elle est complétée par le pôle secondaire qu'est Argent-sur-Sauldre et ses presque 750 emplois.

Brinon (292 emplois), Nançay (300) et Blancafort (286) jouent des rôles de pôles relais dans l'emploi local, suivies de La Chapelle d'Angillon.

La répartition de l'emploi permet d'observer deux grands axes économiques irriguant Sauldre et Sologne :

- L'axe de la D940, dont la desserte constitue une colonne de développement stratégique reliant le territoire au bassin parisien, à Bourges et à Gien un atout indéniable pour la stratégie d'implantation des entreprises.
- La vallée de La Sauldre, bénéficiant d'une dynamique influencée par sa proximité avec les bassins économiques de la Loire en composant un axe traditionnel d'ouverture avec la Sologne, s'appuyant notamment sur les axes des D948, D8 et D923.

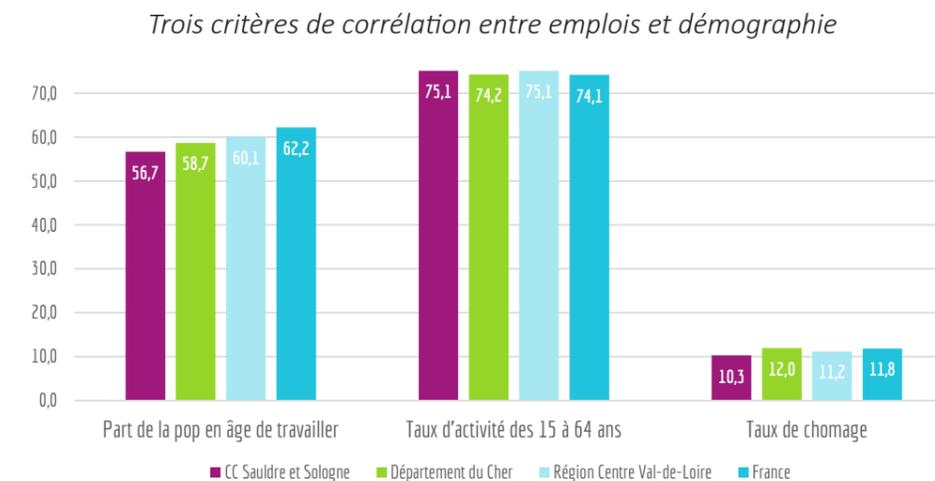
D'une manière générale, la répartition de ces polarités, et les bonnes conditions de desserte et de déplacement sur le territoire, offre le bénéfice d'un territoire de la proximité à l'emploi au profit de l'ensemble des communes qui bénéficie d'un tissu économique rural.



## › Les effets de la baisse du nombre d'emplois atténués par la composition démographique

Le territoire est plus particulièrement touché par le phénomène de vieillissement (voir parties dédiées à la démographie) ce qui impacte fortement l'économie locale.

La population intercommunale est globalement plus âgée en moyenne que la tendance départementale. Au sens de l'INSEE, la population de la catégorie active regroupe les personnes dont l'âge est situé entre 15 et 64 ans, c'est la population cible des études de l'emploi. Cette part de la population représente seulement 56,7 % de la population de Sauldre et Sologne ce qui place le territoire en dessous des tendances du Cher (59%) et de la région centre (60%).



Au sein de cette tranche de population en âge de travailler, une portion seulement de la population est considérée comme « active ». Cette population active inclut les personnes en situation d'emploi et les chômeurs. Les inactifs non-comptabilisés sont les personnes ne se situant pas dans une de ces 2 catégories ; ce sont par exemple les jeunes en âge de travailler encore en formation ou étudiant (en lycée ou en formation post BAC), les personnes occupées par des obligations familiales, les personnes en situation d'inaptitude au travail, les retraités et pré-retraités de moins de 65 ans. Le taux d'activité du territoire (75.1%) est situé au-dessus des tendances départementales, au niveau de celles de la Région Centre. Cette caractéristique s'explique probablement par la plus faible part de jeunes en scolarité.



## › Un taux de chômage plus faible que les tendances extérieures au territoire intercommunal



Avec une concentration de l'emploi marquée en parallèle par un nombre d'actifs plus réduit, le territoire de Sauldre et Sologne se démarque avec un taux de chômage en dessous des tendances nationales, régionales mais encore plus départementales : 10,3%.

Même, il peut être supposé que le marché du travail connaît une certaine pression quand bien même le nombre d'emplois a baissé : avec une accélération des départs en retraite alors même que le territoire accueille insuffisamment d'actifs.



**Qu'est-ce que l'indice de concentration de l'emploi ?**

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet donc d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

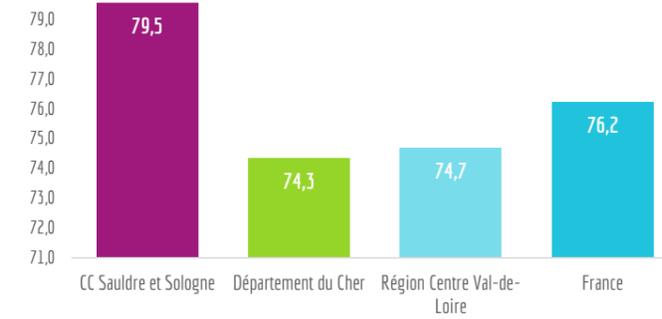
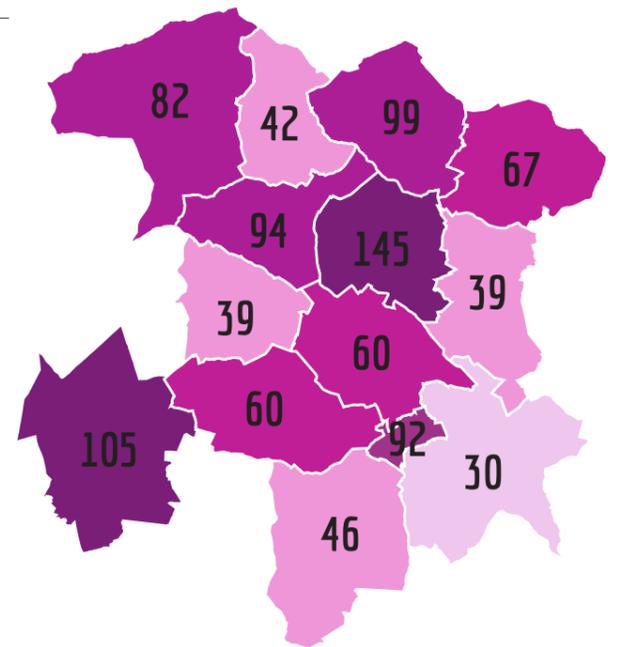


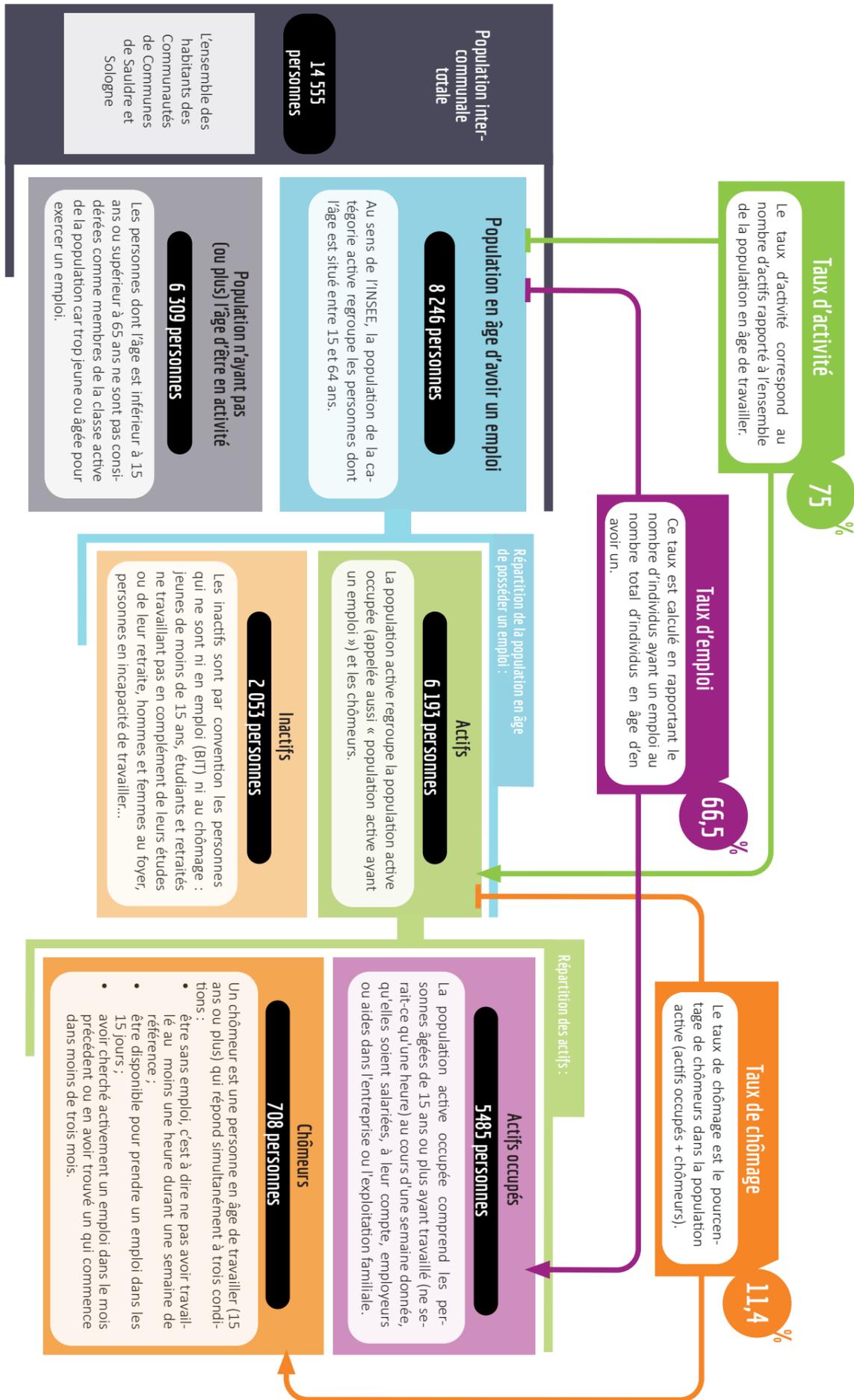
Diagramme | Indice de concentration de l'emploi sur le territoire, le Cher, la région et la France

Avec 79 emplois pour 100 actifs, le territoire de Sauldre et Sologne se distingue par un indice de concentration de l'emploi bien au-delà des tendances départementale (74), régionale (75) mais aussi nationale

L'indice de concentration de l'emploi permet d'apprécier le rôle de rayonnement majeur joué par la commune centre d'Aubigny-sur-Nère qui atteint un indice de 145.



Carte | Indice de concentration de l'emploi entre commune en 2019



## › Une sphère présentielle bien présente

La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.



### Qu'est-ce que les sphères productives et présentielles?

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

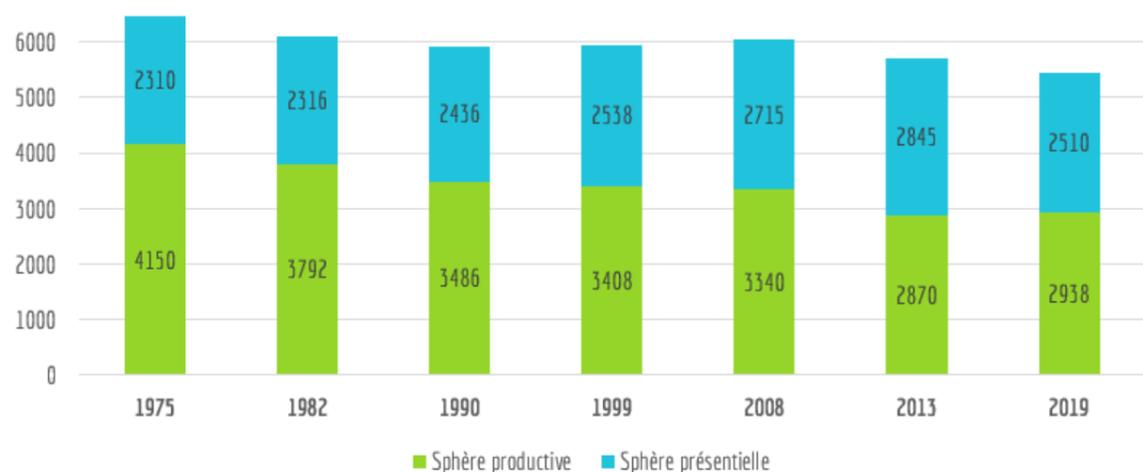


Diagramme | Répartition de l'emploi entre les sphères présentielles et productives et son évolution

Bien que les effectifs d'emplois aient tendance à diminuer au cours des dernières années, le poids de la sphère productive demeure élevée et dominante. Elle atteint 54 % de l'emploi global à l'échelle de la Communauté de communes Sauldre et Sologne. La tradition industrielle (et agricole sur certaines communes) explique ce paysage économique.

Pour autant, depuis 1999, la part des activités productives a baissé de 3 points par rapport à 2019. Cette tendance globale dissimule en réalité deux tendances : une baisse importante entre 1999 et 2013 avec -7 points (-538 emplois) puis une reprise de l'emploi productifs tant en représentation (+4 points) qu'en effectif (+68 emplois).

## b) Une économie locale s'appuyant sur des entreprises ancrées

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.

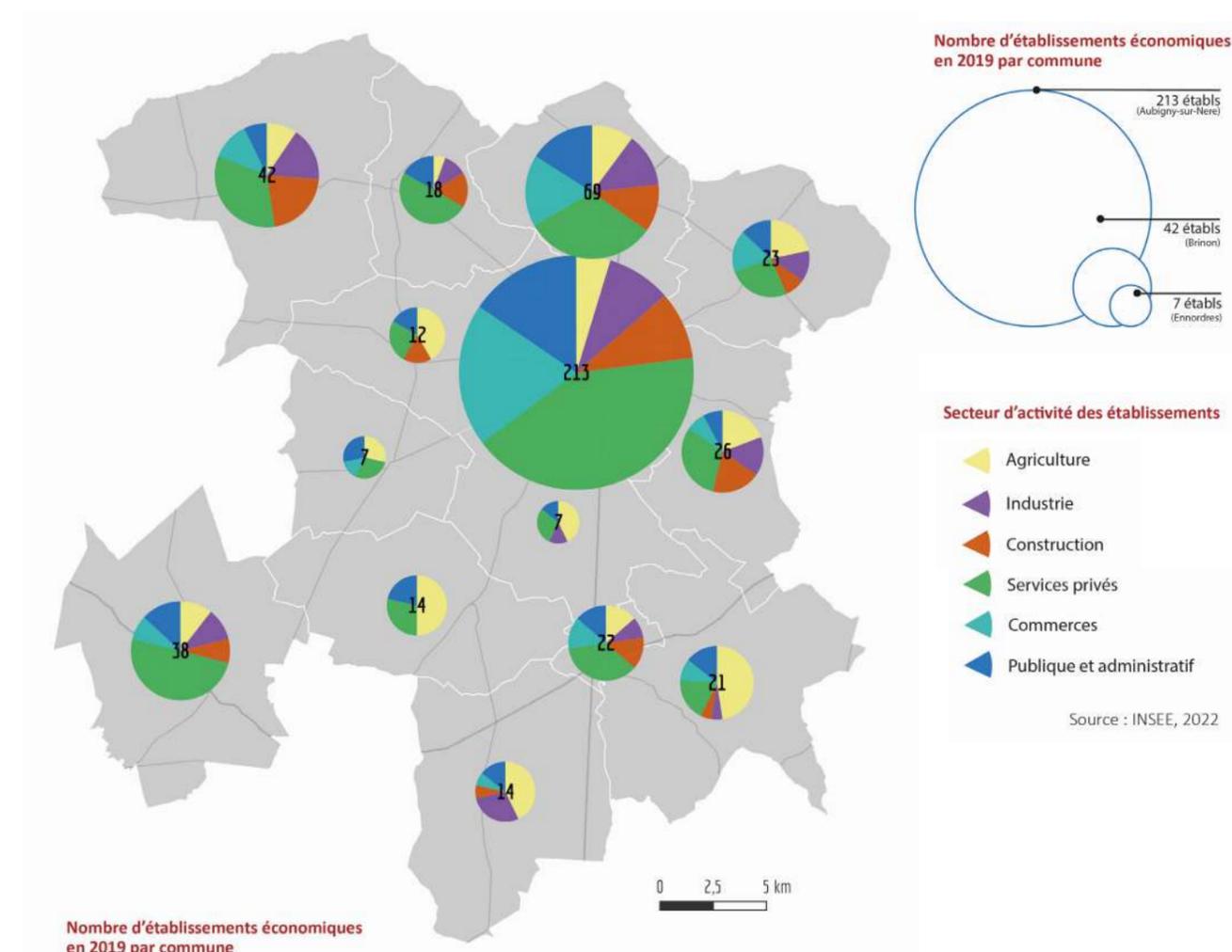
A travers ces chiffres, c'est tout un écosystème ruralo-économique qui s'étirole quand bien même d'autres activités viennent prendre le relais. Ainsi, les mutations d'ordres économiques sont de nature à modifier les caractéristiques des espaces de vie du SCoT.



### Qu'est-ce qu'un établissement (économique / SIRET) ?

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale. Il produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...

L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie. La population des établissements est relativement stable dans le temps et est moins affectée par les mouvements de restructuration juridique et financière que celle des entreprises.



Commune	Ets Agriculture	Ets Industrie	Ets construction	Ets Services commerciaux	Ets actifs commerce	Ets administration publique	Total Établissements actifs
Aubigny-sur-Nère	11	18	19	81	41	33	203
Argent-sur-Sauldre	8	9	9	19	11	10	66
Brinon-sur-Sauldre	5	7	9	14	4	3	42
Nançay	4	4	3	16	3	4	34
Oizon	8	4	5	6	2	2	27
Blancafort	8	3	2	5	4	3	25
Ivoy-le-Pré	11	1	1	4	2	3	22
La Chapelle-d'Angillon	3	2	3	8	2	3	21
Clémont	2	2	3	9	0	3	19
Méry-ès-Bois	7	3	1	0	0	2	13
Sainte-Montaine	5	0	2	4	0	2	13
Presly	5	0	0	3	0	3	11
Ennordres	4	1	0	2	0	1	8
Ménétréol-sur-Sauldre	3	0	0	2	1	2	8
CC SAULDRE ET SOLOGNE	84	54	57	173	70	74	512

L'agriculture et surtout l'industrie sont des secteurs nettement sur-représentés sur le territoire.

Une représentation industrielle qui s'appuie sur le rôle fort de grandes entreprises présentes sur le territoire telles que Mecachrome, Paragon, Wilo Intec, Butagaz.

Le territoire dispose d'activités économiques à forte valeur ajoutée.

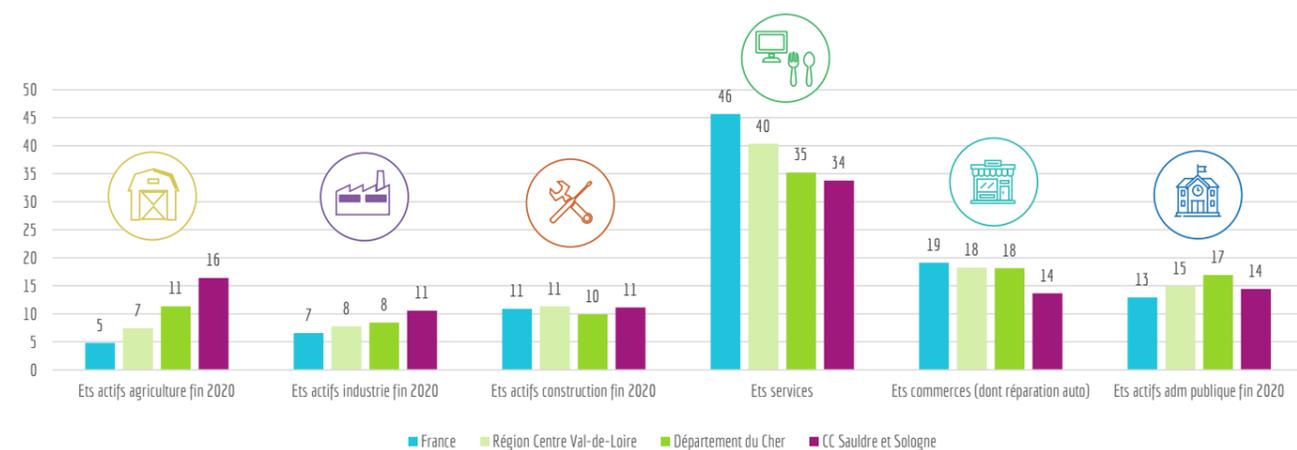


Illustration | Parago et Mécachrome, deux entreprises emblématique du territoire

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.).



Illustration | Paragon et Mécachrome, deux entreprises emblématique du territoire

## B2 | Les zones d'activités économiques, des espaces « locomotives » pour le développement local

### a) Les Zones d'activités économiques : un encadrement clef pour le PLUi



Illustration | L'extension de la zone d'Aubigny, un aménagement phare des dernières années

Les zones d'activités économiques jouent un rôle moteur dans le développement économique du territoire. Le territoire est doté de zones d'activité économique structurant l'économie du territoire et de secteurs économiques.

Les zones d'activités représentent un des leviers stratégiques pour poursuivre la politique de développement économique locale.

En tant que site de concentration d'entreprises et d'emploi, leur identification et la réalisation d'un audit stratégique constituent une prérogative dans le cadre de la politique locale d'aménagement du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit permettre de traduire de manière réglementaire et opérationnelle les objectifs de la politique économique intercommunale : en matière de droit à construire, de politique foncière d'entreprises, de projets d'aménagement, etc.

#### Qu'est-ce qu'une Zones d'Aménagement Économiques (ZAE) ?

La définition des Zones d'Activité Économique relève d'une certaine complexité. La notion ne fait l'objet d'aucune définition précise et normative, ce qui rend important l'action d'identification des ZAE locale un élément important.

Actuellement, la Communauté de communes Sauldre et Sologne a assuré la désignation administrative des ZAE qui relève de la compétence intercommunale.

Le fait de classer un secteur en tant que zone d'implantation d'entreprises référencée uniquement au titre du document d'urbanisme ne suffit pas à considérer un espace comme ZAE. La ZAE traduit la volonté publique (des communes par le passé, des Communautés de communes désormais), de développer une action économique de façon coordonnée et cohérente sur un espace donné, en aménageant le secteur en prévision de cette vocation.

Le PLUi assure ici une désignation des ZAE du territoire s'appuyant essentiellement sur des critères urbanistiques. Effectivement, un panel de critères peut permettre de dégager un consensus pour la qualification d'une zone de ZAE, cependant, certains critères apparaissent nécessaires pour leur qualification :

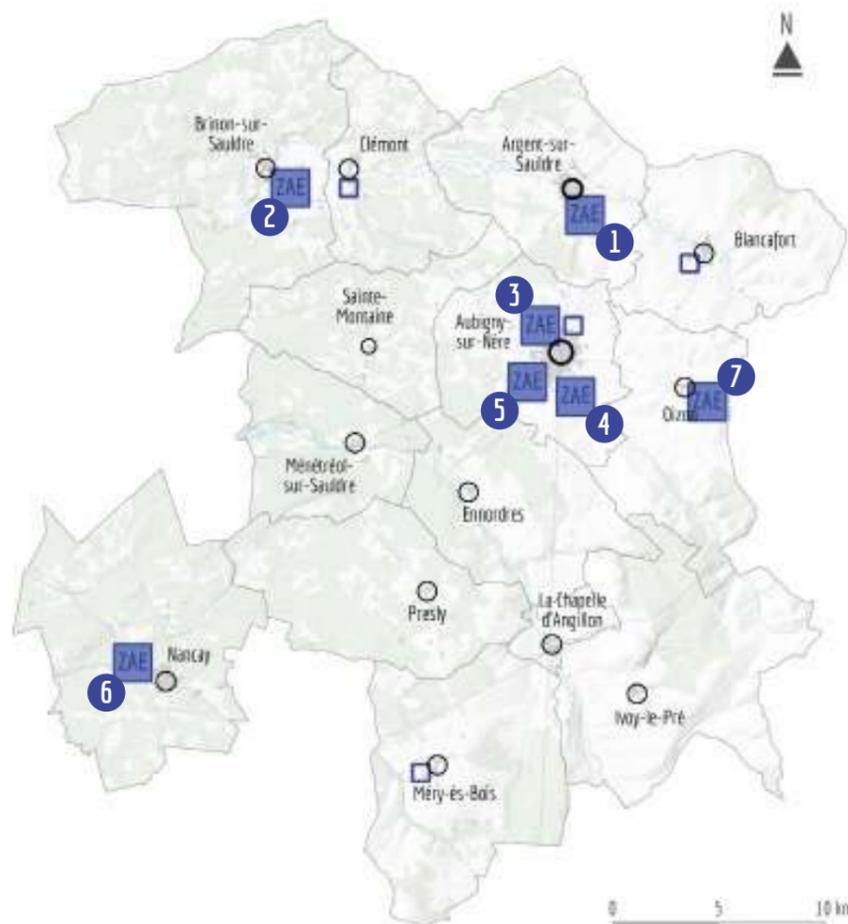
- Une concentration ou le regroupement d'activités économiques (commerciales, artisanales, tertiaires, industrielles, touristiques, etc.),
- Un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public,
- La vocation économique de la zone doit être mentionnée dans un document d'urbanisme,
- La zone présente une certaine superficie et une cohérence d'ensemble,
- La zone regroupe plusieurs établissements/ entreprises,
- La zone traduit une volonté publique (passée, actuelle ou future) d'un développement économique coordonné.

L'aménagement et la gestion des ZAE est une compétence communautaire. La loi NOTRe de 2015 a renforcé l'action des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI FP), comme la Communauté de communes de Sauldre et Sologne. Ce renforcement passe par l'accroissement de leurs compétences obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, notamment dans le domaine du développement économique.

Elle a ainsi supprimé la notion d'intérêt communautaire pour la compétence « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires » (abrégée en ZAE).

A partir du moment où un espace est considéré comme une ZAE, il est de facto de la compétence de la Communauté de communes pour l'ensemble des interventions que sont la création, l'aménagement mais également la gestion et l'animation de la ZAE.

## b) L'armature des ZAE du territoire



Le territoire compte au total 7 ZAE structurantes qui viennent concentrer les emplois et les entreprises, industrielles notamment du territoire.

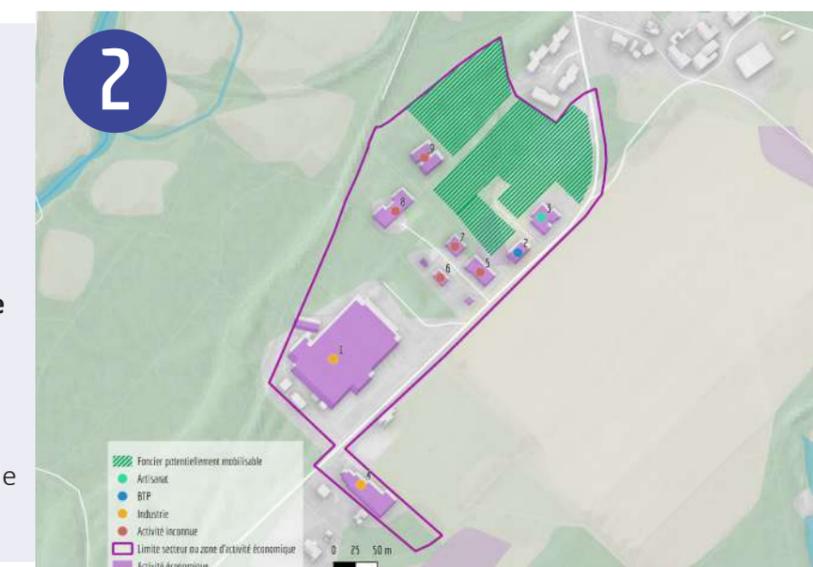


### ARGENTE-SUR-SAUDRE | ZAE Les Aubépins

- **Type ZAE** : zone d'activité structurante
- **Spécialisation** : Pas de spécialisation
- **Principales entreprises de la zone** : Paragon ID, Super U
- **Consommation au cours des 10 dernières années** : 0,47 ha
- **Foncier disponible** (avant travail de mise à jour) : 2,07 ha

### BRION-SUR-SAUDRE | ZAE Les Pointards

- **Type ZAE** : zone d'activité structurante
- **Spécialisation** : Pas de spécialisation
- **Principales entreprises de la zone** : Trigano Remorques
- **Consommation au cours des 10 dernières années** : 0 ha
- **Foncier disponible** (avant travail de mise à jour) : 2,21 ha



### AUBIGNY-SUR-NERE | ZAE Le Gorgeat

- **Type ZAE** : zone d'activité structurante
- **Spécialisation** : Pas de spécialisation
- **Principales entreprises de la zone** : ISA Groupe
- **Consommation au cours des 10 dernières années** : 1,8 ha
- **Foncier disponible** (avant travail de mise à jour) : 1,9 ha

## AUBIGNY-SUR-NERE | ZAE du Guidon



- Type ZAE : zone d'activité structurante
- Spécialisation : Pas de spécialisation
- Principales entreprises de la zone :
- Consommation au cours des 10 dernières années : 8,1 ha
- Foncier disponible (avant travail de mise à jour) : 2,5 ha

## AUBIGNY-SUR-NERE | ZAE Eugène Castella



- Type ZAE : zone d'activité structurante
- Spécialisation : Pas de spécialisation
- Principales entreprises de la zone : Wilo Intec, Mecachrome
- Consommation au cours des 10 dernières années : 0 ha
- Foncier disponible (avant travail de mise à jour) : 0,2 ha



## NANÇAY | ZAE du Champ d'Hyver

- Type ZAE : zone d'activité structurante
- Spécialisation : Pas de spécialisation
- Principales entreprises de la zone : Covi
- Consommation au cours des 10 dernières années : 0,2 ha
- Foncier disponible (avant travail de mise à jour) : 2,2 ha



## OIZON | ZAE Les Patureaux

- Type ZAE : zone d'activité structurante
- Spécialisation : Pas de spécialisation
- Principales entreprises de la zone: Pautrat Entreprise
- Consommation au cours des 10 dernières années : Aucune
- Foncier disponible (avant travail de mise à jour) : 5,73 ha

## c) Les sites économiques et l'enjeu des entreprises isolées

En plus, de ces entreprises où s'applique la compétence communautaire de ZAE, le territoire bénéficie de plusieurs sites économiques regroupant des entreprises. Il peut notamment être souligné 4 sites complémentaires forts :

## CLEMONT - ZAE route de Brinon / Sainte-Montaine

- > **Type ZAE** : Site d'activités
- > **Spécialisation** : Pas de spécialisation
- > **Principales entreprises de la zone** : Clémont Nutrition
- Consommation au cours des 10 dernières années** : Aucune
- Foncier disponible** (avant travail de mise à jour) : Aucune





**BLANCAFORT - ZAE Route d'Argent**

- > **Type ZAE** : Site d'activités
- > **Spécialisation** : Industrie agro-alimentaire
- > **Principales entreprises de la zone** : Les Volailles de Blancfort
- Consommation au cours des 10 dernières années** : Aucune
- Foncier disponible** (avant travail de mise à jour) : 1,58 ha

**AUBIGNY SUR NERE - ZAE George Sand**

- > **Type ZAE** : Site d'activités
- > **Spécialisation** : commerce
- > **Principales entreprises de la zone** : Intermarché, Bricomarché
- Consommation au cours des 10 dernières années** : 0,3 ha
- Foncier disponible** (avant travail de mise à jour) : 0 ha



**MERY-ES-BOIS - ZAE Les Petites Bruyères / des Charpeigne**

- > **Type ZAE** : Site d'activités
- > **Spécialisation** : Industrie du bois
- > **Principales entreprises de la zone** : Camille Gauthier Merrain / Bernard Gauthier Merrandier
- Consommation au cours des 10 dernières années** : Aucune
- Foncier disponible** (avant travail de mise à jour) : 1,58 ha



**d) Des flux domicile travail illustrant les comportements de déplacements**

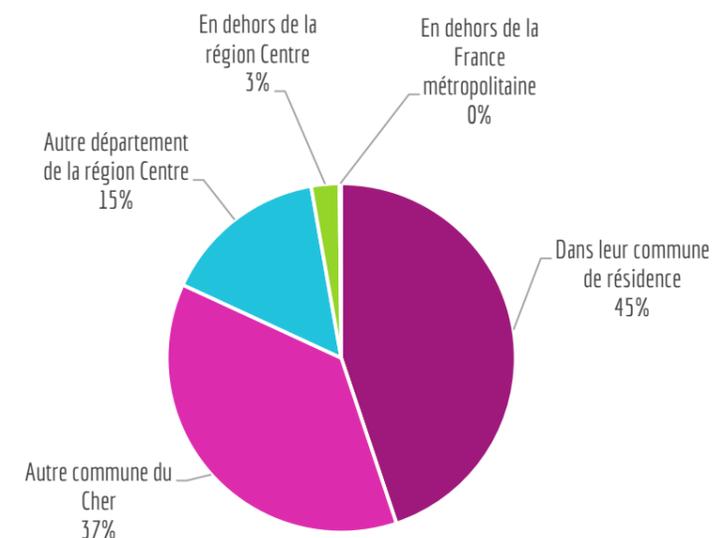
> **Des actifs largement «captifs»**

Les déplacements des actifs pour se rendre à leur lieu de travail génèrent des déplacements quotidiens entre les communes du territoire et vers l'extérieur.

Comme présenté dans la partie économique, le territoire bénéficie d'une offre d'emplois permettant de répondre au nombre d'actif, n'excluant que des actifs «sortent» quotidiennement quand d'autres «rentrent».

Sur les près de 5500 actifs, 45 % travaillent dans leur commune de résidence. Il s'agit d'une part de la population qui a des besoin modéré de déplacement et qui peut le plus souvent utiliser des modes actifs de déplacement pour se rendre à leur emploi.

37 % des habitants se déplacent en dehors de leur commune. Dans la majorité ces actifs se déplacent vers une autre commune de la CC Sauldre et Sologne en particulier vers les pôles d'emplois d'Aubigny et de d'Argent ou en dehors de l'intercommunalité vers une autre commune du département notamment les bassin d'emploi de Vierzon, de Bourges, de Salbris, de Sancerre, etc. 3% des actifs se déplacent vers un autre département de la région Centre Val de Loire. On retrouve dans cette catégorie les effets de la grande proximité avec le Loir-et-Cher mais surtout avec Loiret et le bassin d'emploi de Gien. Cette part demeure très limitée au regard du rôle frontalier de Sauldre et Sologne.



> **Les flux sortants / entrants : une situation d'équilibre**

Si le territoire de Sauldre et Sologne s'avère être attractif, notamment sur le plan économique, il n'en subit pas moins les influences des pôles et des bassins d'emplois voisins ou proches. Néanmoins, comme vu précédemment, le départ d'actifs demeure très limité ; seuls 22 % des actifs «sortent» de Sauldre et Sologne pour se rendre dans leur lieu de travail.

Sans surprise la majeure partie des actifs sortants se rendent dans un des pôles d'emplois directement mitoyens de Sauldre et Sologne. Le principal pôle attracteur demeure Bourges et sa zone d'emploi, chef lieu de département qui attire environ 530 actifs du territoire. Il est suivi de près par la zone d'emploi de Gien (472 actifs) puis la zone d'emploi de Vierzon (203 actifs).

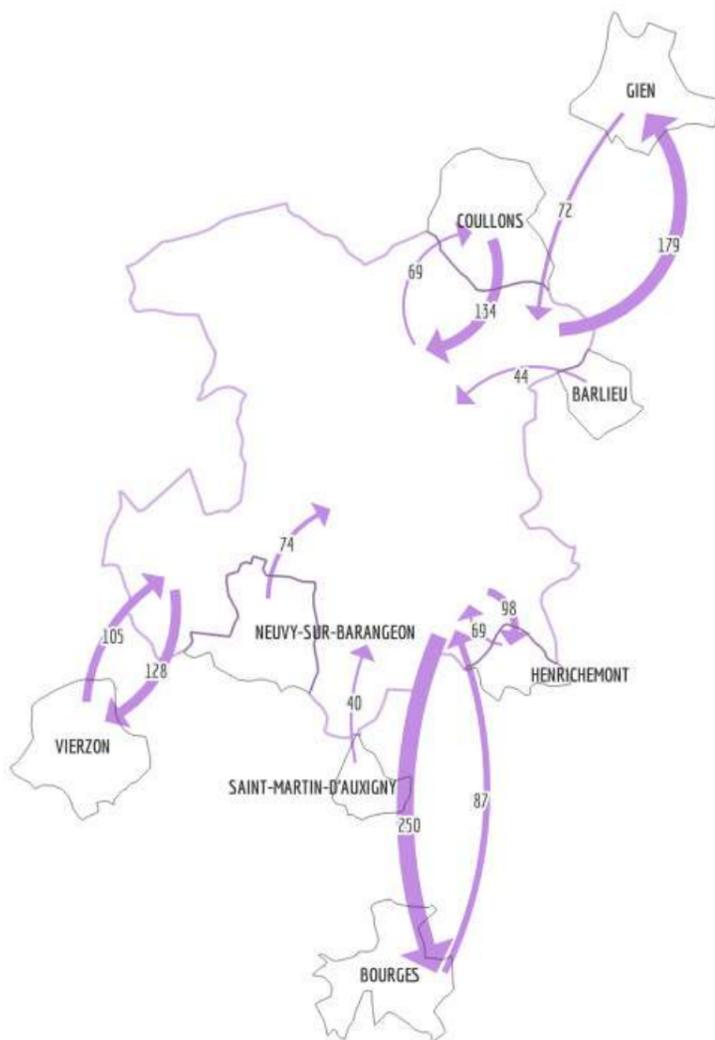
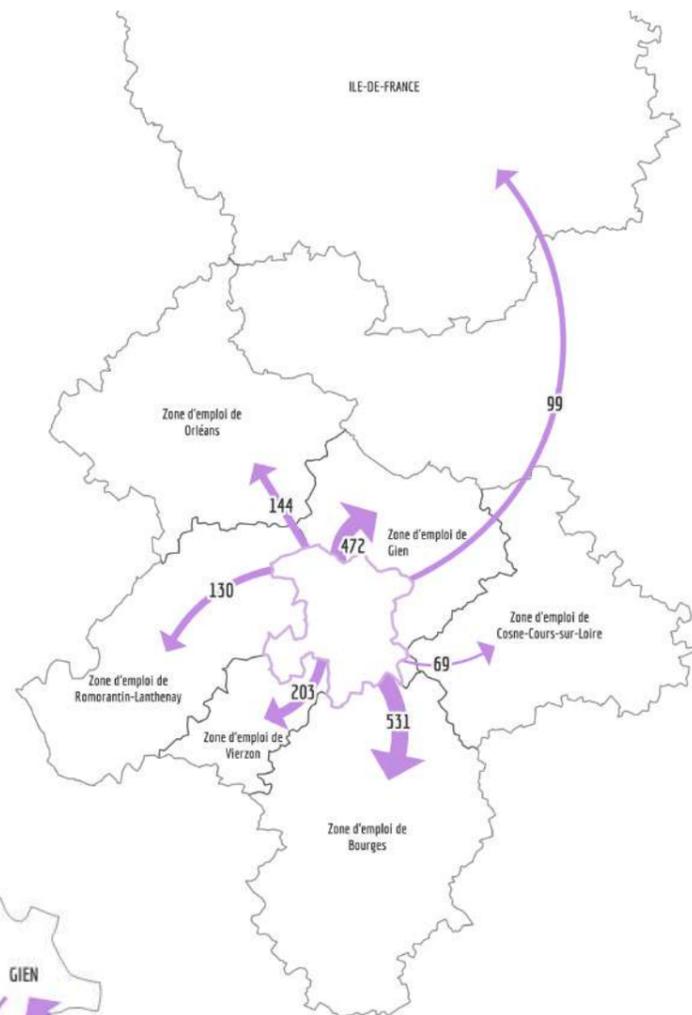
L'influence des autres bassins d'emploi proches demeurent plus limitée : la zone d'emploi d'Orléans (144 actifs), celle de Romorantin-Lanthenay (130 actifs). La région francilienne ne concerne finalement que 99 déplacements pendulaires.

Si les effectifs d'actifs sortants apparaissent assez limité, ils sont par ailleurs en parfait équilibre avec ceux extérieurs entrants quotidiennement dans la communauté de communes.

En effet, la communauté de communes accueille chaque jour 1 674 travailleurs en provenance des territoires voisins.

Les principales communes de provenance des travailleurs extérieurs sont :

- > Coullons (134 travailleurs),
- > Vierzon (105 travailleurs),
- > Bourges (87 travailleurs),
- > Neuvy-sur-Barangeon (74 travailleurs),
- > Gien (72 travailleurs),
- > Henrichemont (69 travailleurs),
- > Barlieu (44 travailleurs) et
- > Saint-Martin-d'Auxigny (40 travailleurs).

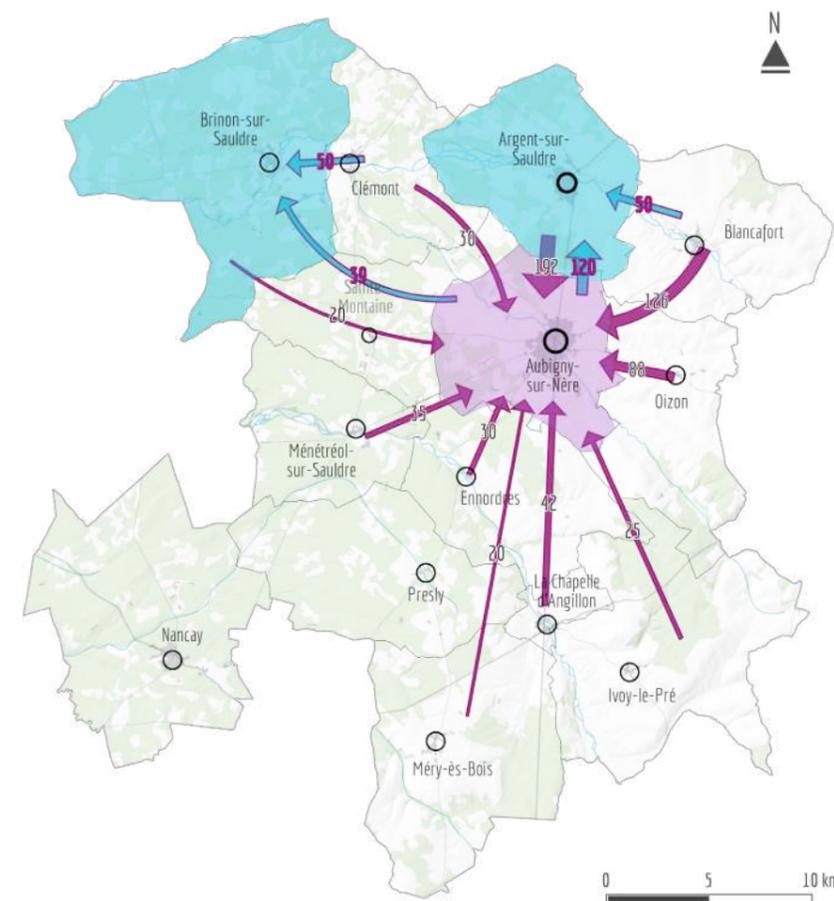


La destination de ces actifs s'effectue principalement vers la commune d'Aubigny-sur-Nère qui capte des 900 travailleurs n'habitant pas sur le territoire.

La commune centre est suivie de 2 autres pôles attracteurs que sont :

- La commune d'Argent-sur-Sauldre, quant à elle capte 161 travailleurs de la zone d'emploi de Gien ;
- La commune de Nançay capte 165 travailleurs en provenance des zones d'emploi de Bourges et Vierzon.

### > Les flux internes : 3 communes polarisant les plus importants flux de travailleurs



L'influence du pôle urbain d'Aubigny-sur-Nère est tout à fait déterminante dans les déplacements quotidiens des actifs résidant sur une commune de la CC Sauldre et Sologne.

En effet, la commune centre attire quotidiennement 630 actifs résidant sur une autre commune de l'intercommunalité; ce qui signifie que 11% des actifs du territoire se déplacent de leur commune vers Aubigny.

Les déplacements pendulaires sont ensuite segmenté autour de 2 autres communes qui constituent de réels pôles économiques complémentaires :

- Argent-sur-Sauldre qui attire quotidiennement 235 actifs,
- Brinon-sur-Sauldre qui attire quotidiennement 120 actifs.

Les déplacements des actifs aux zones d'emplois mais aussi, plus généralement, l'accès des habitants aux pôles de services, de commerces ou tout simplement de sociabilité s'appuie sur les infrastructures et les services de déplacement qui compose les conditions de la mobilité rurale du territoire présentées ci-après.

L'étude des flux des actifs occupés permet de mettre en exergue les diverses attractions s'exerçant entre les territoires. Cependant cette analyse peut être menée à une échelle plus fine, à savoir l'étude des déplacements des actifs occupés résidant et travaillant au sein du territoire intercommunal.

Ainsi les chiffres suivants ne tiennent pas compte des actifs occupés résidant et travaillant au sein de la même commune qui représentent pas moins de 45 des actifs du territoire.

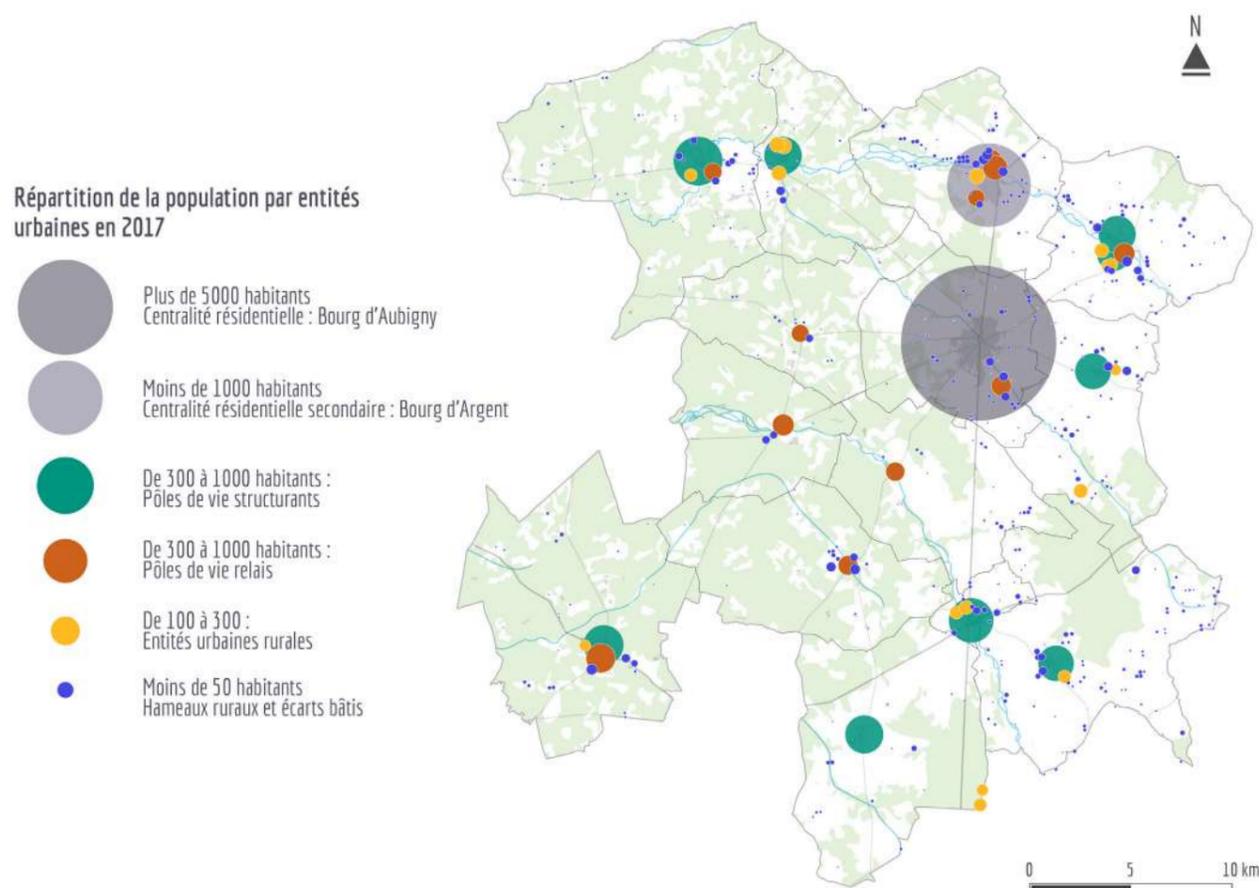
# C | UN PATRIMOINE VÉCU ET HABITÉ

## C1 | Une armature urbaine au cœur des enjeux de revitalisation urbaine et rurale

### a) Des groupements bâtis reflétant une certaine concentration de peuplement local

Dans le cadre du PLUi, l'approche par «groupements bâtis» sera souvent plus intéressantes que celle de démographie par commune : elle reflète l'organisation et le fonctionnement du territoire tel que vécue par les habitants. Elle permet plus généralement d'étudier les caractéristiques de la diversité des milieux urbains et ruraux du territoire.

Un des enjeux majeurs du PLUi est d'apporter une lecture et une catégorisation des différents types de groupements bâtis sur le territoire.



On dénombre pas moins de 1932 ensembles bâtis dissociés sur le territoire de Sauldre et Sologne allant des villes centres fortement rayonnantes aux l'habitat isolés dans les champs du pays forts ou les forêts solognotes.

Ainsi cette apparente «dispersion» doit très largement être atténué : la grande majorité des habitants de Sauldre et Sologne se concentre dans les bourgs des communes. Le territoire ne présente pas une tradition de hameau ou d'habitat isolés telle que l'on l'observe plus généralement plus à l'est dans le Pays Fort

### L'agglomération principale forte

#### L'agglomération forte



L'agglomération forte qui a réussi à s'affirmer dans son développement

#### La double agglomération



L'agglomération forte mais scindée (exemple par une coupure naturelle)

### L'agglomération principale affaiblie

#### Le micro-bourg



Bourg se dissociant peu de ses hameaux

#### Le bourg concurrenté



Bourg concurrenté par un hameau «village» devenu également un pôle de vie local

Pas présents sur le territoire de Sauldre et Sologne : les agglomérations constituent des centralités urbaines dominantes.

La dispersion du peuplement est limitée sur le territoire intercommunal. Traditionnellement, on retrouve des villes et bourgs qui ont largement concentré les peuplements. La dispersion est néanmoins plus marquée sur la moitié Pays Fort du territoire où les entités agricoles ont connu des développements progressifs.

### b) Bourgs et hameaux : l'enjeu de reconcentration de l'urbanisation

Dans le cadre de la définition de la stratégie territoriale du PLUi, une catégorisation des espaces bâtis doit être menée. Cette «armature urbaine» constituera un socle initial pour les réflexions à venir et les parti-pris d'aménagement qui seront fléchés du document d'urbanisme.



#### L'agglomération (les villes et les bourgs)

Les villes et les bourgs sont **les centralités urbaines principales** propres à chaque commune. Il s'agit le plus souvent de la plus grande entité bâtie de la commune.

Ces espaces concentrent les équipements publics (en particulier la mairie et les établissements scolaires notamment), les commerces et les services aux personnes et de santé, les principaux espaces publics (place centrale, etc.) lorsqu'ils existent.



#### Les hameaux «urbains»

Les hameaux représentent des groupes de constructions isolées du bourg et plus réduite (en nombre d'habitations notamment) mais suffisante pour leur conférer un **aspect d'urbanité**.

Ils présentent généralement peu ou pas de services dédiés aux besoins de proximité.

Les **3 critères essentiels pour apprécier l'urbanité** est la taille (en nombre de logements), la densité du hameau et la continuité urbaine.

Mais des **critères supplémentaires peuvent être définis** : la desserte par les réseaux, l'enjeu agricole et environnemental, l'exposition aux risques et nuisances, etc.



#### Les écarts bâtis ou les hameaux

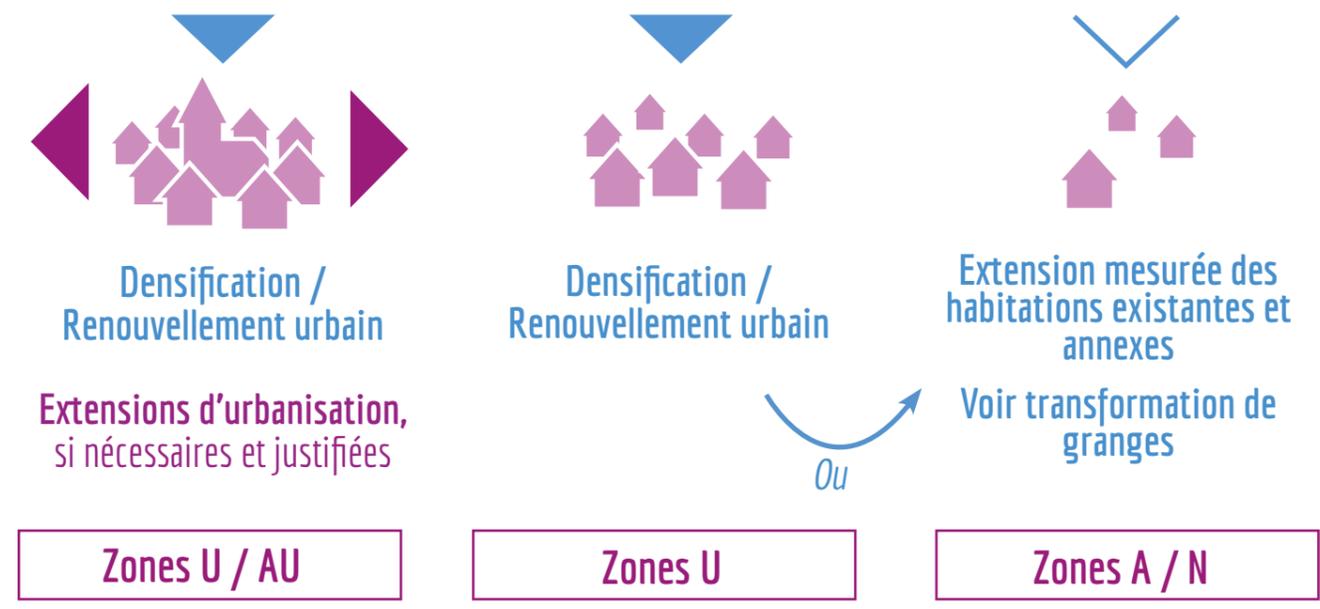
Il s'agit du bâti ou des groupements bâtis dissociés des espaces urbains et ne répondant pas aux critères d'urbanité.

Il peut s'agir de hameau réduit, d'anciennes fermes mais aussi des domaines de chasse isolés.

Il peut également s'agir de constructions proches d'une entité urbaine mais en discontinuité (trop éloignées) de la délimitation de son enveloppe urbaine (créant une rupture d'urbanisation).

... et impliquent des possibilités de développement différentes

Le PLUi doit, dans le cadre général des objectifs de lutte contre le mitage de l'urbanisation, mettre en œuvre des principes de reconcentration de l'urbanisation au sein des centralités urbaines. Si le principe d'inconstructibilité des hameaux prévaut de manière croissante, certains des ces groupements bâtis pourraient être constructible en densification.



Au regard des critères d'urbanité que sont le nombre de logements, de la densité et de la continuité bâti une grande majorité des groupements bâtis ne peuvent être reconnus comme « Urbains » :

\* En dehors de cette première reconnaissance technique « à minima » des hameaux urbains sur **la base de regroupements bâtis d'au moins 10 habitations séparées de moins de 50 m les unes des autres** (25 m de part en part des habitations), les réflexions à venir nous conduiront à définir, plus en détail, **des critères spécifiques** pour Sauldre et Sologne.



## Une première approche induisant des partis-pris d'aménagement

En dehors de cette première reconnaissance technique «a minima» des hameaux urbains sur la base de regroupements bâtis d'au moins 10 habitations séparées de moins de 50 m les unes des autres (25 m de part en part des habitations), les réflexions au moment du projet de territoire devront nous conduire à définir plus en détail des critères spécifiques pour Sauldre et Sologne.

Car si les hameaux peuvent présenter une certaine attractivité en termes de cadre de vie leur constructibilité peut notamment :

### Fragiliser le bon fonctionnement du caractère rural et naturel des lieux :

- Fragilisation des activités agricoles :
  - distances de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage,
  - interdiction d'épandage de 10 à 100m des habitations,
  - diminution des surfaces dédiées à l'agriculture
  - Conflits d'usage dans l'espace agricole ou forestier : une pratique agricole parfois « mal vue » ou mal comprise par des nouveaux arrivants, la difficile cohabitation avec les tiers (traitements, épandage, rétention foncière, odeurs, circulation...)
- Des coûts de renforcement des réseaux et d'équipements, de ramassage scolaire, de services plus importants

**Concurrencer l'action en matière de revitalisation des centres-bourgs** avec de nouveaux logements qui ne participent que peu à l'arrivée d'une nouvelle population active dans la vie du village : éloignements des commerces, des équipements et services, usage renforcé de la voiture, etc.

## C2 | Des phases de développements urbains successives à l'origine de tissus urbains variés

Le territoire de Sauldre et Sologne présente une grande diversité de tissus urbains, avec des densités, des types de constructions (des volumes), des situations d'implantation et des architectures différentes entre les communes mais aussi entre les quartiers.

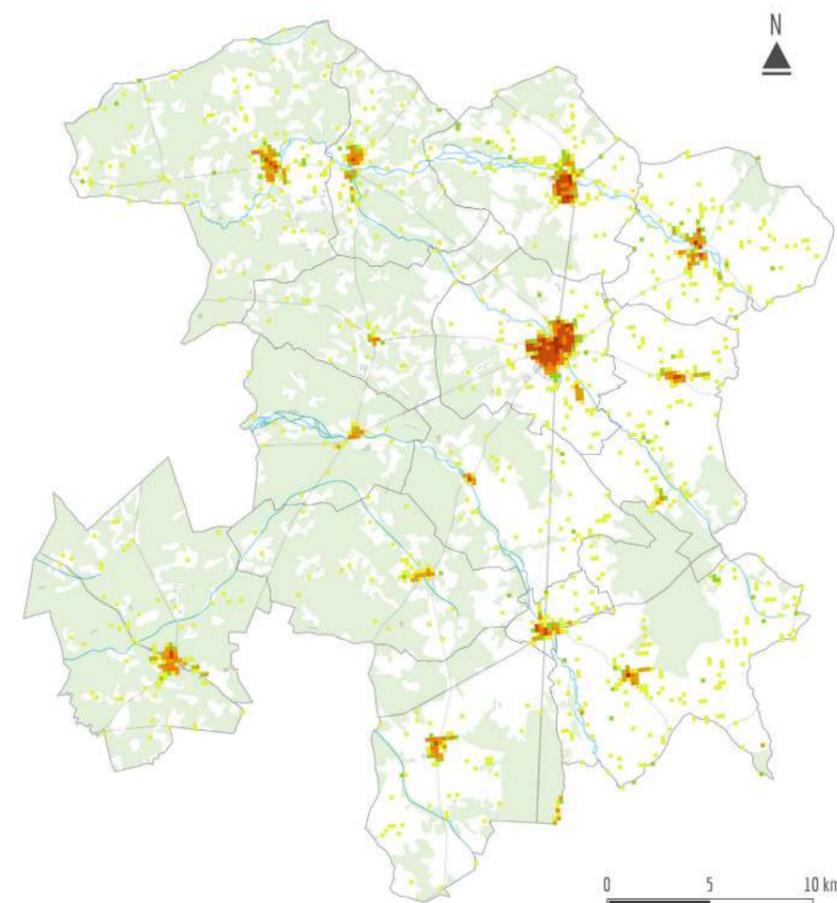
Cette variété est introduite par une grande diversité de facteurs qui se croisent, parmi lesquels peuvent être cités :

- Le rôle de centralité jouée par la commune (les communes les plus peuplées présentant généralement des tissus urbains plus denses que les communes plus rurales où l'espace constitue moins une rareté),
- Le rôle fonctionnel, présent et passé, de la commune avec par exemple des coeurs moyenâgeux dans les anciennes places fortes ou encore des quartiers ouvriers se concentrant dans les pôles industriels, etc.
- Le site géographique qui a souvent été un élément qui a déterminé le développement urbain d'une commune, ses potentiels et la qualité de son urbanisation. Il s'agit du cadre physique, de sa morphologie. La configuration d'un village est ainsi différente en plaine, à proximité d'un cours d'eau, en clairière, sur une butte, à flanc ou sur le front d'un coteau...
- L'influence culturelle et naturelle liée à la localisation. Le territoire présentant une variété d'architectures vernaculaires conférée par la place transitoire de Sauldre et Sologne. Les influences Solognotes et Berrichonnes marquent plus spécifiquement certains bourgs ou au contraire créent une variété dans les bourgs de transition. Ces influences étant plus particulièrement marquées dans les quartiers anciens (les tissus d'avant 1945 notamment).
- La période de construction du tissu bâti et les modes de constructions propres à l'époque...

Densité de logements en 2017  
(en nombre de logements / ha par  
carreaux de 200m sur 200m)



Ci-après, une carte de la densité de logements à l'hectare permettant déjà de constater une grande variété des situations entre les communes mais aussi entre les quartiers des communes :



Afin d'étudier les caractéristiques des différents tissus urbains, il est proposé ci-après une analyse urbaine s'appuyant sur les grandes périodes de développement de Saultre et Sologne et une études au travers de 8 morphotypes.

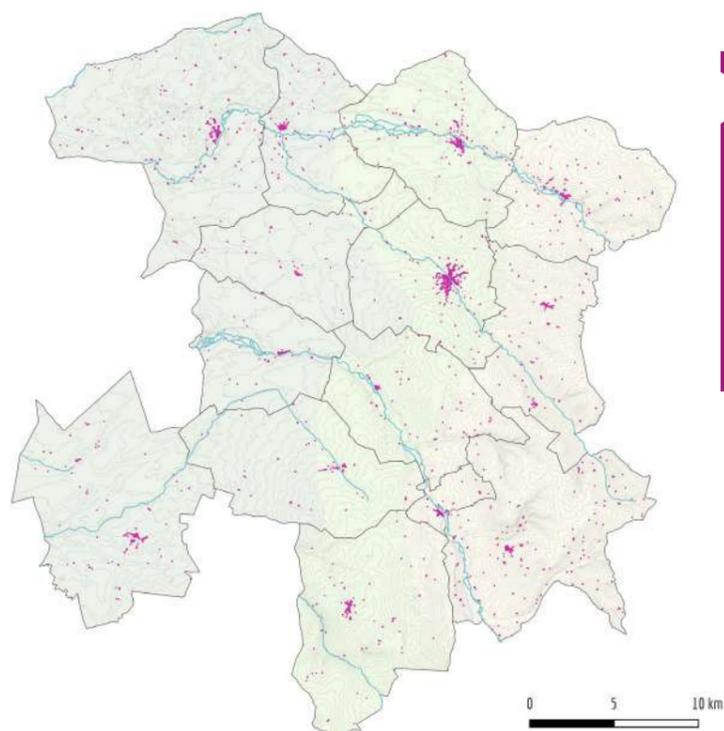
8 morpho-types ont été définis :

Les tissus urbains traditionnels édifés avant 1945 <b>(a)</b>	1	LE COEUR DE VILLAGE INFLUENCE SOLOGNOTE
	2	LE COEUR DE VILLAGE INFLUENCE PAYS FORT
	3	LE COEUR DE VILLAGE INFLUENCE TRANSITOIRE
	4	LE FAUBOURG
Les tissus urbains modernes <b>(b)</b>	5	LE LOTISSEMENT COHÉRENT POST-1950
	6	L'EXTENSION DISPARATE POST 1950
	7	L'EXTENSION LINÉAIRE
Les tissus urbains récents <b>(c)</b>	8	LE LOTISSEMENT RÉCENT

Les éléments d'analyse de ces tissus seront plus spécifiquement utiles dans le cadre de l'élaboration du règlement écrit qui conditionnera pour les nouveaux projets les implantations, les volumes, les aspects extérieurs des constructions (façades, toitures, clôtures, etc.).

### a) Les tissus urbains traditionnels

Comme évoqué dans les parties précédentes, le territoire de Saultre et Sologne repose sur une implantation humaine ancienne qui s'est appuyée sur des bourgs et villes anciennes. Encore aujourd'hui et malgré les phases d'urbanisation postérieure les tissus urbains anciens constituent un part prégnantes de la composition des villes et villages.



**Les implantations humaines et urbaines en 1900**

- 483 ha** | surface urbanisée en 1900
- 37.2 %** | de l'espace urbain et bâti actuel composé avant 1900
- 0.5 %** | Taux d'urbanisation en 1900 (part de la surface intercommunale urbanisée)

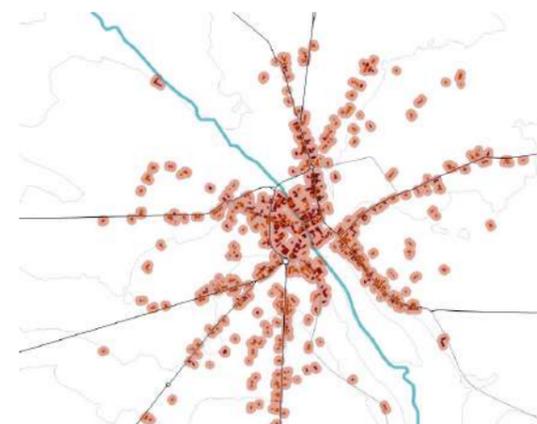
Il est estimé qu'à l'entrée du XXe siècle, les espaces bâtis couvrait plus de 480 ha. Ce tissu traditionnel représente encore aujourd'hui plus de 37 % des tissus urbains.

Les taches urbaines composées en 1900 permettent d'observer que le territoire repose traditionnellement sur une organisation «concentrée» autour des bourgs de chaque commune. Le territoire présentant finalement peu de hameaux structurés. L'essentiel des constructions situées en dehors des entités principales était alors composés de fermes traditionnels. La dispersion de l'habitat était plus marquée sur la partie Pays Fort

Au travers d'organisation de ces implantations historiques, plusieurs morphologies de bourgs peuvent être observées sur le territoire. Quatre types de bourgs s'y illustrent principalement :

- Le bourg groupé (ou village-tas) correspond à un regroupement du bâti organisé selon un plan ramassé, organisé autour d'une place centrale, de l'église et/ou de la mairie qui se sont composés comme des éléments centraux de la vie villageoise. Il s'adapte à la topographie et est fréquent en plaine, où on laissait le plus de place possible aux exploitations agricoles.
- Le village-rue se caractérise par un alignement de maisons rurales de même hauteur, de part et d'autre d'une large rue centrale (la « grand-rue »). Cette configuration permettait aux paysans d'accéder directement à leurs terres depuis leur maison, tout en offrant un accès direct à la rue. Elle peut aussi provenir d'une fonction liée à un ancien relais de poste- situé la plupart du temps sur une route royale- qui a fédéré et attiré au fur et à mesure du temps habitat et autres activités.
- Le village carrefour (ou village en étoile), situé entre le village rue et le bourg groupé qui s'est composé, variante du village-rue, est situé quant à lui au carrefour de grandes routes que sa composition épouse.

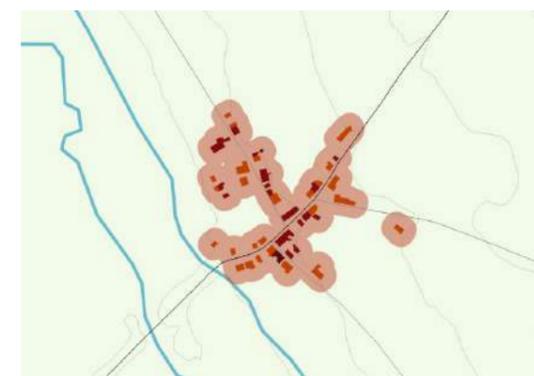
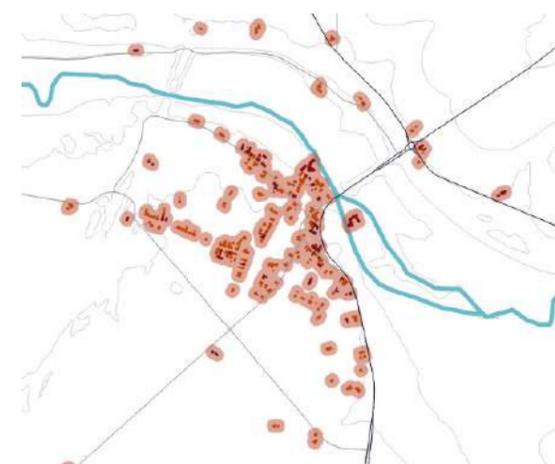
Bourg groupé



Village rue



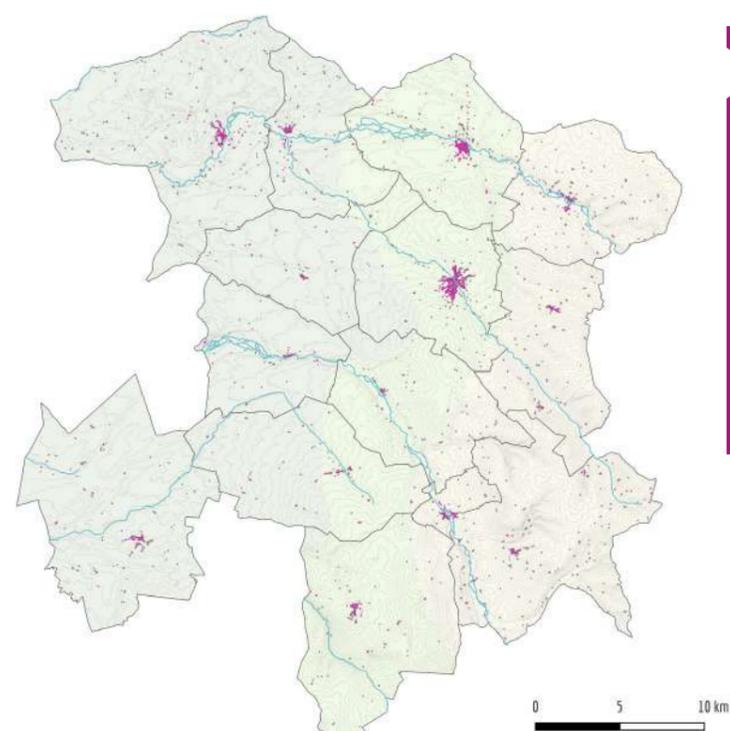
Village rue avec développement des faubourgs



45 ans plus tard, après les deux guerres mondiales, l'urbanisation des cœurs historiques des villes et villages de Sauldre et Sologne a progressé. Le développement des emprises humaines s'est majoritairement effectué en continuité des tissus déjà constitués. Cette phase a ainsi constitué en le comblement des espaces interstituelles des centres anciens et le développement des bourgs en continuité des bourgs, le long des voies dominantes sur le modèle du faubourg.

Certains bourgs sont ainsi confortés, mais c'est la ville-centre d'Aubigny-sur-Nère qui continue de supporter la majorité du développement urbain, et assoie ainsi sa position stratégique au carrefour des grandes routes.

Cette période est également marquée par le développement d'implantations isolées avec la construction de domaines de chasse qui constituent les principales constructions en dehors des bourgs et dans une moindre mesure le développement des sièges d'exploitation.



### Les implantations humaines et urbaines en 1945

<b>686 ha</b>	surface urbanisée en 1945
<b>+203 ha</b> <i>+ 4.5 ha/an</i>	urbanisés entre 1900 et 1945 <i>urbanisés par an pendant 45 ans</i>
<b>15.6 %</b>	de l'espace urbain et bâti actuel composé entre 1900 et 1945
<b>0.5 %</b>	Taux d'urbanisation en 1945 (part de la surface intercommunale urbanisée)

La première moitié du XXe siècle a ainsi marqué une progressive accélération de l'urbanisation sur le territoire.

Avec une urbanisation estimée à 203 ha, la tache urbaine s'est étendue de plus de 40 %.

## MORPHO-TYPE 1 | LE CŒUR DE BOURG INFLUENCE SOLOGNOTE



### Densité urbaine du secteur

<b>26 566 m<sup>2</sup></b>	Emprise totale des unités foncières	<b>Densité nette</b> <b>20 logs/ha</b>
<b>52 logs</b>	Nombre de logements dans le secteur	
<b>511 m<sup>2</sup></b>	Taille moyenne des unités foncières par logement	

Localisation des îlots d'échantillon : Centre-Bourg de Nançay



### IMPLANTATION DU BÂTI ET ESPACES PRIVATIFS

#### Implantation des constructions

Le tissu urbain est marqué par la grande minéralité de ses façades sur rue : les constructions sont très majoritairement édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté sur un ou deux côtés.

Bien que peu nombreuses du fait de la continuité de la façade bâties, les clôtures sur rues sont de bonne qualité, soit en mur plein ou en muret ajouré d'éléments ferronnerie voir de grillage. Sur le secteur de Nançay étudié, le traitement végétal des transition publique/privée sont de grande qualité.

#### Jardins et parties privées non-bâties

Bien que relativement petites en surface, les parcelles offrent des jardins privés, principalement implantées en arrière de bâti. Ils sont utilisés en terrasse, partie herbacée voir plantée, présence de quelque potager.

**Emprise au sol moyenne**  
(taux d'occupation des parcelles)

**35 %**

### ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS



Ces ensembles urbains sont marqués par une très forte concentration d'édifices anciens. Sur l'échantillon test, 81 % des constructions datent d'avant 1945. Le tissu bâti est très largement issu de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle (40 % des constructions ont été édifiées entre 1850 et 1900).

Le tissu urbain présente une cohérence architecturale ; Plusieurs typologies se démarquent :

> Du bâti classique du 19<sup>ème</sup> 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 15<sup>ème</sup> / 16<sup>ème</sup>



siècle

> Des maisons de maître, aux volumes imposants, aux compositions de façades à caractères urbains avec éventuellement des tourelles.

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. Les toitures présentent une alternance d'ardoise et de tuiles.

**Volume bâti dominant** : Tissu urbain marqué par une alternance de Rez de chaussée avec comble (R+C) et de rez de chaussée, plus un étage avec comble (R+1+C)

## MORPHO-TYPE 2 | LE CŒUR DE BOURG INFLUENCE SOLOGNOTE



Localisation des îlots d'échantillon : Centre-Bourg d'Ivoy-le-Pré

### IMPLANTATION DU BÂTI ET ESPACES PRIVATIFS

#### Implantation des constructions

Le tissu urbain est marqué par la grande minéralité de ses façades sur rue : les constructions sont très majoritairement édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté sur un ou deux côtés.

Bien que peu nombreuses du fait de la continuité de la façade bâties, les clôtures sur rues sont de bonne qualité, soit en mur plein ou en muret ajouré d'éléments ferronnerie voir de grillage. Sur le secteur de Nançay étudié, le traitement végétal des transition publique/privée sont de grande qualité.

#### Jardins et parties privées non-bâties

Bien que relativement petites en surface, les parcelles offrent des jardins privés, principalement implantées en arrière de bâti. Ils sont utilisés en terrasse, partie herbacée voir plantée, présence de quelque potager.

**Emprise au sol moyenne**  
(taux d'occupation des parcelles)

42%



### ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS



Une concentration d'édifice ancien. Une majorité des habitations construites entre 1800 et 1850 (46 %), puis des périodes de comblement entre 1850 et 1945 (22%). Présences de quelques constructions plus récentes venant combler des dents creuses (par exemple un projet HLM dans les années 90).

Le Pays Fort, fait de terre et de bois imprime sa marque dans les façades des maisons traditionnelles : 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.

**Volume bâti dominant :** Prédominance de R + 1 + C (un seul R+2+C dans le secteur d'études)a.

## MORPHO-TYPE 3 | LE COEUR DE VILLAGE INFLUENCE TRANSITOIRE



Localisation des îlots d'échantillon : Centre-Bourg d'Ennordres

### IMPLANTATION DU BÂTI ET ESPACES PRIVATIFS

#### Implantation des constructions

Le tissu urbain est marqué par la grande minéralité de ses façades sur rue : les constructions sont très majoritairement édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté sur un ou deux côtés.

Bien que peu nombreuses du fait de la continuité de la façade bâties, les clôtures sur rues sont de bonne qualité, soit en mur plein ou en muret ajouré d'éléments ferronnerie voir de grillage. Sur le secteur de Nançay étudié, le traitement végétal des transition publique/privée sont de grande qualité.

#### Jardins et parties privées non-bâties

Bien que relativement petites en surface, les parcelles offrent des jardins privés, principalement implantées en arrière de bâti. Ils sont utilisés en terrasse, partie herbacée voir plantée, présence de quelque potager.

**Emprise au sol moyenne**  
(taux d'occupation des parcelles)

16%



### ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS



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.



bocage.

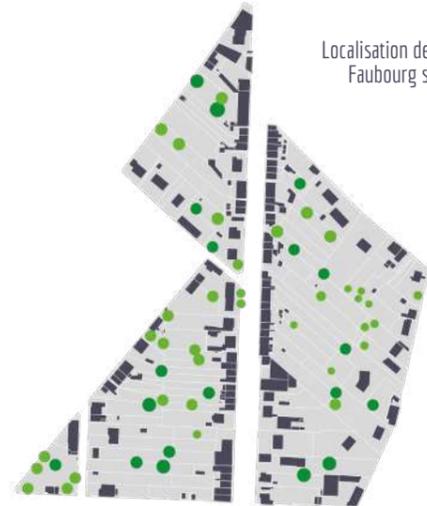
La pression induite par le développement urbain est faible. Toutefois relevons que du bâti utilitaire ou d'habitation récent vient modifier ponctuellement certains noyaux urbains, avec des résultats paysagers contrastés.

Des hauteurs globalement plus basses avec une prédominance des R+C.



**Densité urbaine du secteur**

64 008 m <sup>2</sup>	Emprise totale des unités foncières	Densité nette <b>14</b> logs/ha
90 logs	Nombre de logements dans le secteur	
711 m <sup>2</sup>	Taille moyenne des unités foncières par logement	



Localisation des îlots d'échantillon : Faubourg sud d'Aubigny (Av. du Général Leclerc)

**IMPLANTATION DU BÂTI ET ESPACES PRIVATIFS**

**Implantation des constructions**

Le tissu urbain est marqué par la grande minéralité de ses façades sur rue : les constructions sont très majoritairement édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté sur un ou deux côtés.

Bien que peu nombreuses du fait de la continuité de la façade bâties, les clôtures sur rues sont de bonne qualité, soit en mur plein ou en muret ajouré d'éléments ferronnerie voir de grillage. Sur le secteur de Nançay étudié, le traitement végétal des transition publique/privée sont de grande qualité.

**Jardins et parties privées non-bâties**

Bien que relativement petites en surface, les parcelles offrent des jardins privés, principalement implantées en arrière de bâti. Ils sont utilisés en terrasse, partie herbacée voir plantée, présence de quelque potager.

**Emprise au sol moyenne**

(taux d'occupation des parcelles)

**19**  
%

**ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**



Avant 1700  
1700 à 1850  
1850 à 1900  
1900 à 1945  
1945 à 1975  
1975 à 1990  
1990 à 2005  
2005 à 2013  
Construction n'étant pas un logement ou date inconnue

Ces ensembles urbains sont marqués par une très forte concentration d'édifices anciens. Sur l'échantillon test, 81 % des constructions datent d'avant 1945. Le tissu bâti est très largement issu de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle (40 % des constructions ont été édifiées entre 1850 et 1900).

Le tissu urbain présente une cohérence architecturale; Plusieurs typologies se démarquent :

> Du bâti classique du 19<sup>ème</sup> 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 15<sup>ème</sup> / 16<sup>ème</sup> siècle

> Des maisons de maître, aux volumes imposants, aux compositions de façades à caractères urbains avec éventuellement des tourelles.

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. Les toitures présentent une alternance d'ardoise et de tuiles.

**Volume bâti dominant** : Tissu urbain marqué par une alternance de Rez de chaussée avec comble (R+C) et de rez de chaussée, plus un étage avec comble (R+1+C)

**b) Les tissus urbains modernes**

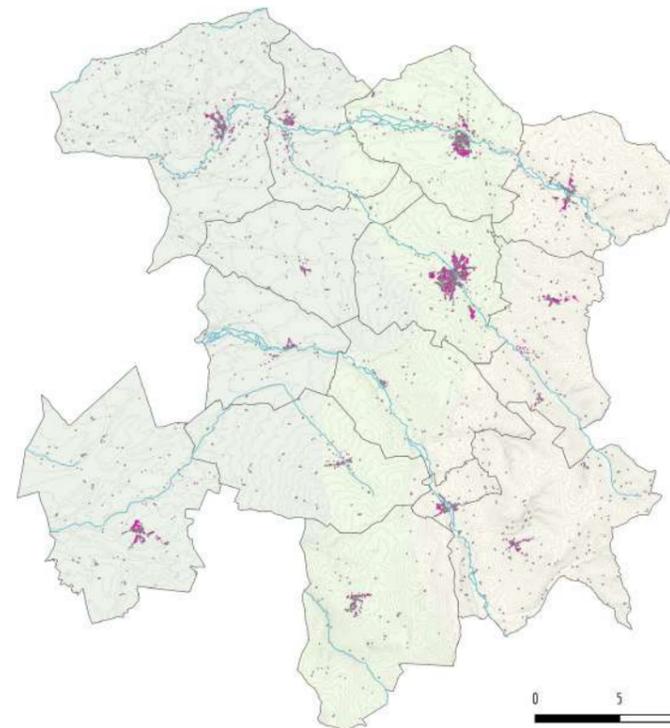
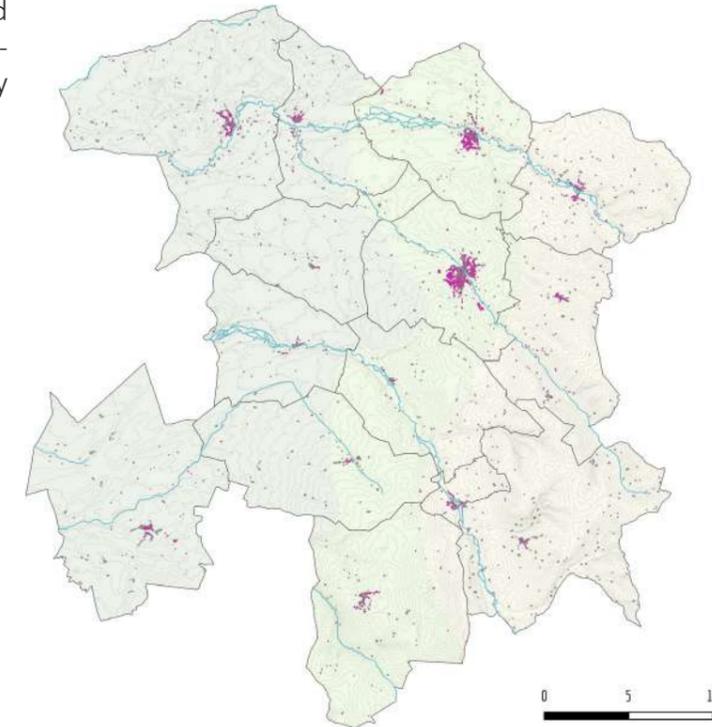
Les 45 années suivantes marquent les prémices d'un changement radical dans les manière de «faire la ville et les villages» à Sauldre et Sologne. Cette transformation s'observe dans un premier temps dans les rythmes de consommation de l'espace : alors que durant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle la consommation stagne autour de 4.5 ha /an, à partir de 1945 cette dynamique s'accroît avec une moyenne de 6.7 ha /an. Cette tendance connaît une pleine explosion après 1975 avec une moyenne de 15 ha / an (soit un rythme 3 fois plus important que sur les 40 premières années du siècle).

Cette évolution s'accompagne et s'explique par mutation importante de manière de composer les quartiers et la manière de construire. L'industrialisation des modes de constructions et le perfectionnement des nouveaux matériaux (le bétons notamment) rendent progressivement plus faciles, rapides et moins onéreux l'acte de construire. Les ménages locaux sont de moins en moins grands ce qui génère des besoins nouveaux en matière de logements. Besoin renforcé par la bonne vitalité des industries du territoire qui recrutent et attirent.

Le pavillonnaire est devenu le nouveau standard des quartiers neufs qui viennent étendent les périphéries des principales villes et bourgs (Aubigny et Argent en tête).

**Les implantations humaines et urbaines en 1975**

887 ha	surface urbanisée en 1975
+200 ha + 6.7 ha/an	urbanisés entre 1945 et 1975 urbanisés par an pendant 30 ans
15.4 %	de l'espace urbain et bâti actuel composé entre 1945 et 1975
0.9 %	Taux d'urbanisation en 1975 (part de la surface intercommunale urbanisée)



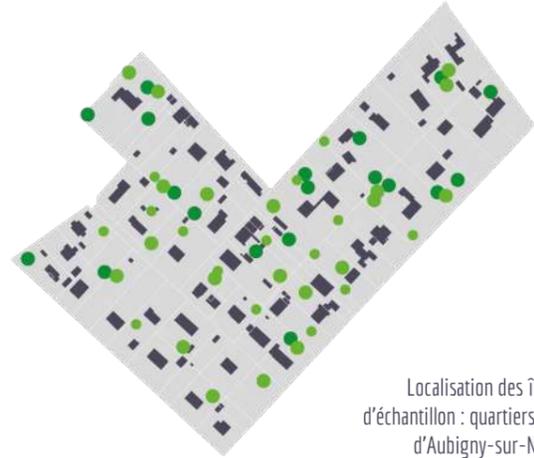
**Les implantations humaines et urbaines en 1990**

1112 ha	surface urbanisée en 1990
+225.4 + 15 ha/an	urbanisés entre 1975 et 1990 urbanisés par an pendant 15 ans
17.3 %	de l'espace urbain et bâti actuel composé entre 1975 et 1990
1.14 %	Taux d'urbanisation en 1990 (part de la surface intercommunale urbanisée)



**Densité urbaine du secteur**

<b>55 321 m<sup>2</sup></b>	Emprise totale des unités foncières	<b>Densité nette</b> <b>8</b> logs/ha
<b>44 logs</b>	Nombre de logements dans le secteur	
<b>1 257 m<sup>2</sup></b>	Taille moyenne des unités foncières par logement	



Localisation des flots d'échantillon : quartiers Est d'Aubigny-sur-Nère

**IMPLANTATION DU BÂTI ET ESPACES PRIVATIFS**

**Implantation des constructions**

Le tissu urbain est marqué par la grande minéralité de ses façades sur rue : les constructions sont très majoritairement édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté sur un ou deux côtés.

Bien que peu nombreuses du fait de la continuité de la façade bâties, les clôtures sur rues sont de bonne qualité, soit en mur plein ou en muret ajouré d'éléments ferronnerie voir de grillage. Sur le secteur de Nançay étudié, le traitement végétal des transition publique/privée sont de grande qualité.

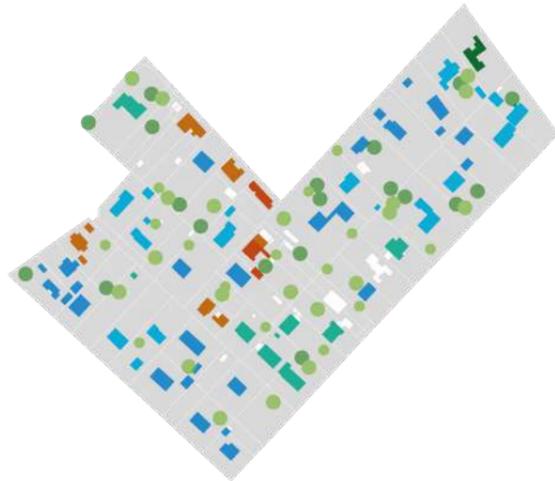
**Jardins et parties privées non-bâties**

Bien que relativement petites en surface, les parcelles offrent des jardins privés, principalement implantées en arrière de bâti. Ils sont utilisés en terrasse, partie herbacée voir plantée, présence de quelque potager.

**Emprise au sol moyenne** (taux d'occupation des parcelles)



**ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**



Ces ensembles urbains sont marqués par une très forte concentration d'édifices anciens. Sur l'échantillon test, 81 % des constructions datent d'avant 1945. Le tissu bâti est très largement issu de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle (40 % des constructions ont été édifiées entre 1850 et 1900).

Le tissu urbain présente une cohérence architecturale; Plusieurs typologies se démarquent :

> Du bâti classique du 19<sup>ème</sup> siècle aux enduits de couleurs ocres 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 15<sup>ème</sup> / 16<sup>ème</sup> siècle

> Des maisons de maître, aux volumes imposants, aux compositions de façades à caractères urbains avec éventuellement des tourelles.

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. Les toitures présentent une alternance d'ardoise et de tuiles.

**Volume bâti dominant** : Tissu urbain marqué par une alternance de Rez de chaussée avec comble (R+C) et de rez de chaussée, plus un étage avec comble (R+1+C)



**Densité urbaine du secteur**

<b>74 751 m<sup>2</sup></b>	Emprise totale des unités foncières	<b>Densité nette</b> <b>14</b> logs/ha
<b>101 logs</b>	Nombre de logements dans le secteur	
<b>740 m<sup>2</sup></b>	Taille moyenne des unités foncières par logement	



Localisations des flots d'échantillon : Lotissements Sud d'Argenteuil-sur-Saoudre

**IMPLANTATION DU BÂTI ET ESPACES PRIVATIFS**

**Implantation des constructions**

Le tissu urbain est marqué par la grande minéralité de ses façades sur rue : les constructions sont très majoritairement édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté sur un ou deux côtés.

Bien que peu nombreuses du fait de la continuité de la façade bâties, les clôtures sur rues sont de bonne qualité, soit en mur plein ou en muret ajouré d'éléments ferronnerie voir de grillage. Sur le secteur de Nançay étudié, le traitement végétal des transition publique/privée sont de grande qualité.

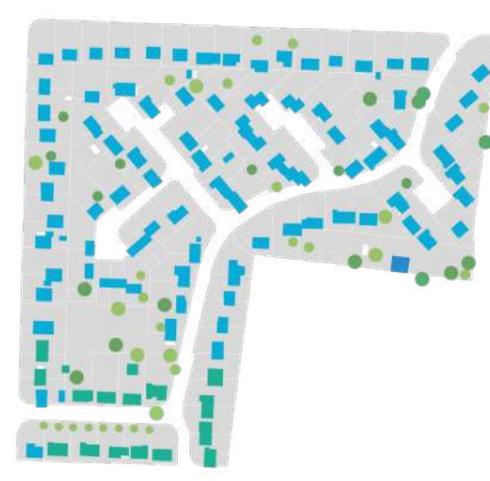
**Jardins et parties privées non-bâties**

Bien que relativement petites en surface, les parcelles offrent des jardins privés, principalement implantées en arrière de bâti. Ils sont utilisés en terrasse, partie herbacée voir plantée, présence de quelque potager.

**Emprise au sol moyenne** (taux d'occupation des parcelles)



**ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**



Ces ensembles urbains sont marqués par une très forte concentration d'édifices anciens. Sur l'échantillon test, 81 % des constructions datent d'avant 1945. Le tissu bâti est très largement issu de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle (40 % des constructions ont été édifiées entre 1850 et 1900).

Le tissu urbain présente une cohérence architecturale; Plusieurs typologies se démarquent :

> Du bâti classique du 19<sup>ème</sup> siècle aux enduits de couleurs ocres 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 15<sup>ème</sup> / 16<sup>ème</sup> siècle  
> Des maisons de maître, aux volumes imposants, aux compositions de façades à caractères urbains avec éventuellement des tourelles.

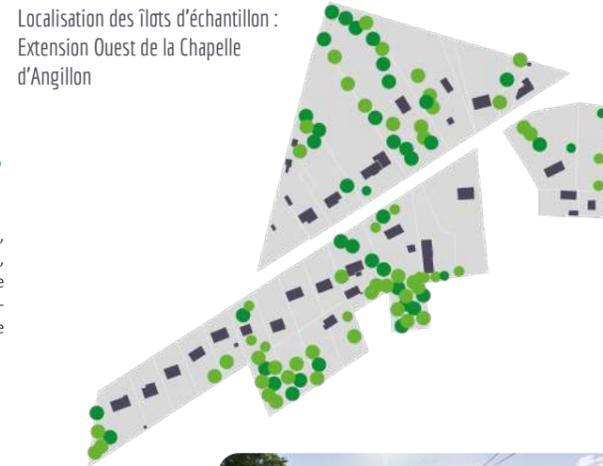
La présence des argiles dans le sous-sol se lit sur les constructions anciennes et les façades qui s'ornent d'appareillages de briques et de pierres, briques et pans de bois. Les toitures présentent une alternance d'ardoise et de tuiles.

**Volume bâti dominant** : Tissu urbain marqué par une alternance de Rez de chaussée avec comble (R+C) et de rez de chaussée, plus un étage avec comble (R+1+C)



**Densité urbaine du secteur**

<b>26 566 m<sup>2</sup></b>	Emprise totale des unités foncières	<b>Densité nette</b> <b>4 logs/ha</b>
<b>20 logs</b>	Nombre de logements dans le secteur	
<b>2 519 m<sup>2</sup></b>	Taille moyenne des unités foncières par logement	



**IMPLANTATION DU BÂTI ET ESPACES PRIVATIFS**

**Implantation des constructions**

Le tissu urbain est marqué par la grande minéralité de ses façades sur rue : les constructions sont très majoritairement édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté sur un ou deux côtés.

Bien que peu nombreuses du fait de la continuité de la façade bâties, les clôtures sur rues sont de bonne qualité, soit en mur plein ou en muret ajouré d'éléments ferromnerie voir de grillage. Sur le secteur de Nançay étudié, le traitement végétal des transition publique/privée sont de grande qualité.

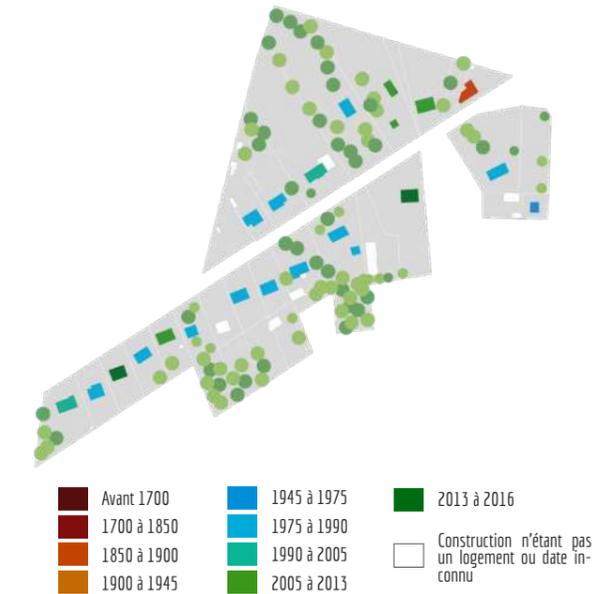
**Jardins et parties privées non-bâties**

Bien que relativement petites en surface, les parcelles offrent des jardins privés, principalement implantées en arrière de bâti. Ils sont utilisés en terrasse, partie herbacée voir plantée, présence de quelque potager.

**Emprise au sol moyenne** (taux d'occupation des parcelles)



**ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**



Ces ensembles urbains sont marqués par une très forte concentration d'édifices anciens. Sur l'échantillon test, 81 % des constructions datent d'avant 1945. Le tissu bâti est très largement issu de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle (40 % des constructions ont été édifiées entre 1850 et 1900).

Le tissu urbain présente une cohérence architecturale; Plusieurs typologies se démarquent :

> Du bâti classique du 19<sup>ème</sup> siècle aux enduits de couleurs ocres 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 15<sup>ème</sup> / 16<sup>ème</sup> siècle  
 > Des maisons de maître, aux volumes imposants, aux compositions de façades à caractères urbains avec éventuellement des tourelles.

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. Les toitures présentent une alternance d'ardoise et de tuiles.

**Volume bâti dominant** : Tissu urbain marqué par une alternance de Rez de chaussée avec comble (R+C) et de rez de chaussée, plus un étage avec comble (R+1+C)



**c) Les tissus urbains récents**

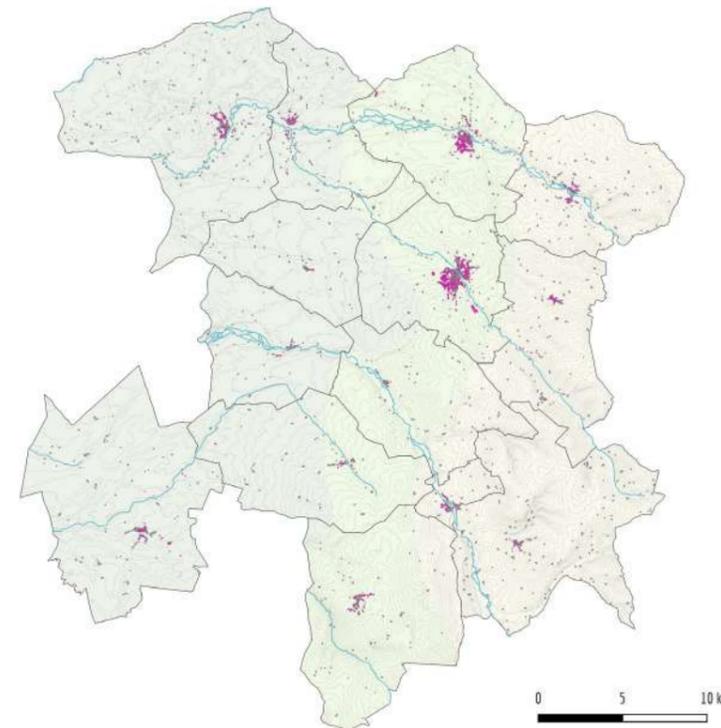
Entre 1990 et 2013, la progression de l'urbanisation garde un rythme soutenu mais s'amointrie au regard des deux décennies passées. Ce sont néanmoins 686 hectares qui sont nouvellement urbanisés. La hausse des cout de constructions et d'aménagement conduit progressivement à des parcelles privées plus petites : les nouveaux lotissements se resserent. Ce changement correspond également à une nouvelle volonté des ménages, pour certains moins attirés par les très grandes parcelles bien que ce changement sociologique affecte moins Sauldre et Sologne à l'identité rurale marqué que les communes plus urbaines.

La plupart des « pôles urbains » sont déjà densément construits et les nouvelles constructions sont donc implantées en périphéries, sur d'anciens espaces agricoles ou naturels. Par endroit, notamment sur les communes les plus rurales l'urbanisation s'étire sur des axes importants.

Cette urbanisation est plus diffuse, et prend la forme de quartiers pavillonnaires. C'est aussi une période qui a conforté plusieurs zones d'activités ou d'équipements.

**Les implantations humaines et urbaines en 2013**

<b>686 ha</b>	surface urbanisée en 2013
<b>+187 ha</b> <i>+ 8 ha/an</i>	urbanisés entre 1990 et 2013 <i>urbanisés par an pendant 23 ans</i>
<b>14.4 %</b>	de l'espace urbain et bâti actuel composé entre 1990 et 2013
<b>1.3 %</b>	Taux d'urbanisation en 2013 (part de la surface intercommunale urbanisée)





**Densité urbaine du secteur**

<b>42 748 m<sup>2</sup></b>	Emprise totale des unités foncières	<b>Densité nette</b> <b>12 logs/ha</b>
<b>52 logs</b>	Nombre de logements dans le secteur	
<b>855 m<sup>2</sup></b>	Taille moyenne des unités foncières par logement	

**IMPLANTATION DU BÂTI ET ESPACES PRIVATIFS**

**Implantation des constructions**

Le tissu urbain est marqué par la grande minéralité de ses façades sur rue : les constructions sont très majoritairement édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté sur un ou deux côtés.

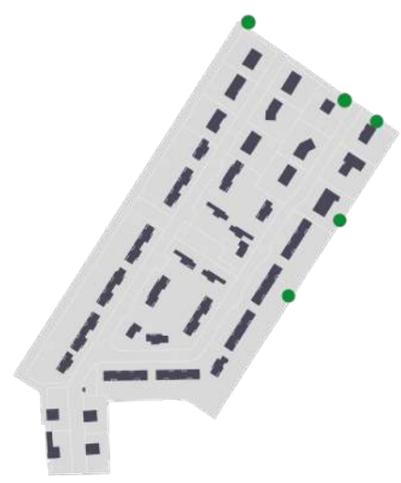
Bien que peu nombreuses du fait de la continuité de la façade bâties, les clôtures sur rues sont de bonne qualité, soit en mur plein ou en muret ajouré d'éléments feronnerie voir de grillage. Sur le secteur de Nançay étudié, le traitement végétal des transition publique/privée sont de grande qualité.

**Jardins et parties privées non-bâties**

Bien que relativement petites en surface, les parcelles offrent des jardins privés, principalement implantées en arrière de bâti. Ils sont utilisés en terrasse, partie herbacée voir plantée, présence de quelque potager.

**Emprise au sol moyenne**  
(taux d'occupation des parcelles)

**35 %**



Localisation des îlots d'échantillon : LOTISSEMENT NORD D'AUBIGNY

**ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**



<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkred;"></span> Avant 1700	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue;"></span> 1945 à 1975	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:green;"></span> 2013 à 2016
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:firebrick;"></span> 1700 à 1850	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue;"></span> 1975 à 1990	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> Construction n'étant pas un logement ou date inconnu
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> 1850 à 1900	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:teal;"></span> 1990 à 2005	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkorange;"></span> 1900 à 1945	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span> 2005 à 2013	

Ces ensembles urbains sont marqués par une très forte concentration d'édifices anciens. Sur l'échantillon test, 81 % des constructions datent d'avant 1945. Le tissu bâti est très largement issu de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle (40 % des constructions ont été édifiées entre 1850 et 1900).

Le tissu urbain présente une cohérence architecturale; Plusieurs typologies se démarquent :

> Du bâti classique du 19<sup>ème</sup> siècle aux enduits de couleurs ocres 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 15<sup>ème</sup> / 16<sup>ème</sup> siècle  
> Des maisons de maître, aux volumes imposants, aux compositions de façades à caractères urbains avec éventuellement des tourelles.

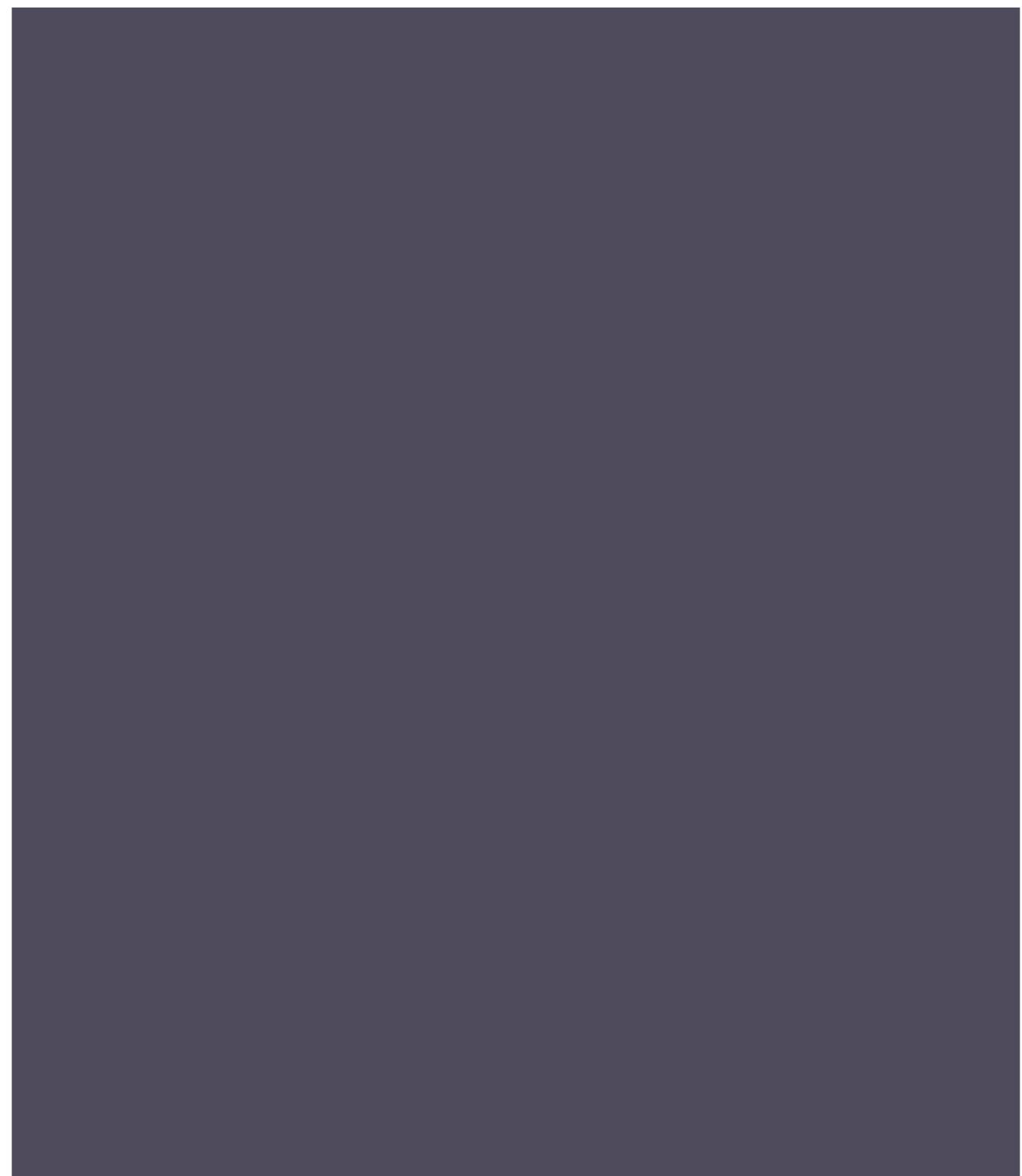
La présence des argiles dans le sous-sol se lit sur les constructions anciennes et les façades qui s'ornent d'appareillages de briques et de pierres, briques et pans de bois. Les toitures présentent une alternance d'ardoise et de tuiles.

**Volume bâti dominant** : Tissu urbain marqué par une alternance de Rez de chaussée avec comble (R+C) et de rez de chaussée, plus un étage avec comble (R+1+C)



**C3 | Des villes et villages à l'identité marquée : les fiches villages**

En plus des dynamiques d'urbanisation, les influences culturelles et naturelles du territoire ont été prépondérantes dans la formation des villes, bourgs et villages du territoire de Sauldre et Sologne. Il en ressort en contexte où les différentes entités urbaines bénéficient d'une identité et d'un caractère qui leur est propre et participe tantôt à la qualité du cadre de vie des habitants, tantôt à la capacité d'attractivité du territoire notamment dans le cadre de la mise en valeur touristique. La présente partie vise à présenter les différentes villes et bourgs de territoire en étudiant la composition des tissus bâtis et des principaux éléments qui confèrent leurs identités.



# 1 ARGENT-SUR-SAULDRE

Population	2 070 habitants (argentais)
Taille de la commune	67.35 km <sup>2</sup>
Identité paysagère dominante	Marges solognotes
Armature territoriale	A définir (PADD)

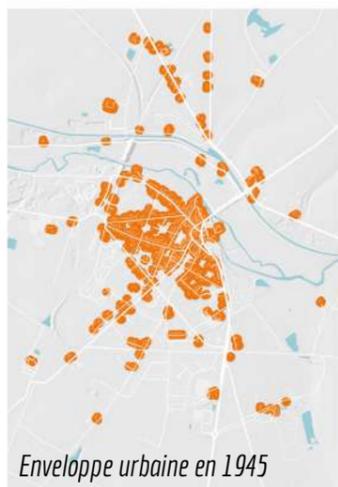


Argent sur Sauldre, aux portes du Cher, est une petite ville entre Sologne et Pays Fort, traversée par le Canal de Sauldre qui mène à l'Étang du Puits, un des plus grands étangs publics de la région.

Cette commune voit se développer l'une des entreprises pionnière dans le domaine de l'impression et technologie RFID : PARAGON ID.

Terroir fertile d'innovation, Argent sur Sauldre voit également naître les projets des Cycles Durets, une entreprise familiale créatrice et fabriquant entre autres de vélo de course depuis plusieurs générations.

## 1 | LES TISSUS URBAINS ANCIENS, TRADITIONNELS ET PATRIMONIAUX



Le village d'Argent s'est établi au XIII<sup>e</sup> siècle. Le nom de la localité est en réalité attesté sous la forme Argentum dès 1012 et le sens de ce toponyme fait référence à l'existence de gisements argentifères en ces lieux.

Le bourg initial s'est développé dans la continuité de la Sauldre, sur les première hauteur de la vallée. Le bourg ancien s'est développé sur un axe Nord-Sud (axe de l'actuelle Route nationale) avant d'affirmer l'axe Est-Ouest en continuité du pont et la Route de la Gare. Les faubourgs se sont ensuite développés dans la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle puis le début XX<sup>e</sup> siècle le long des voies existantes.

**Implantation du bâti :** Les parties anciennes présentent une densité et une minéralité marquée avec des constructions implantées à l'alignement des voies publiques. Les constructions s'implantent, sauf cas exceptionnels, souvent en mitoyenneté des deux côtés, surtout dans le coeur historique.



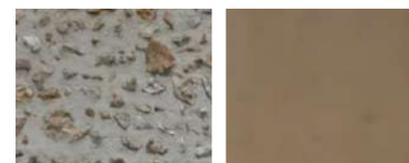
**Typologie bâtie dominante :** R+1+Combles dans les parties plus anciennes puis alternance avec du bâti de R+Combles dans les parties plus récentes (faubourgs mais notamment Bd Gambetta et Av. de la Gare).

### Les matériaux et teintes dominantes

> **Façades :** Dominance des teintes ocres



> **Toitures :** Alternance brique et ardoise



### > Les détails architecturaux

Les éléments de modénatures de façades (corniches, bandeaux, chaines d'angles et jambages) sont marqués par la brique. Ces éléments contribuent largement à l'identité du bâti ancien de la commune. Les constructions du centre présente également des détails de façades composés de pierre calcaire, seul ou associé avec de la brique.



### B) Patrimoine remarquable du bourg

Le centre ancien d'Argent est caractérisé par une concentration d'un patrimoine architecturale qui marque la caractère des lieux.

Le village se signale notamment par une concentration de monument au niveau de son entrée nord, autour du château de Victor Louis (18<sup>e</sup>), avec parc et fabriques, qui abrite un musée des vieux métiers et des collections de faïences de Gien ; la maison de retraite mais aussi le bois de l'Hospice au sud de la commune.

L'ancienne voie ferrée est aménagée pour le vélo-rail qui constitue une entrée touristique de la commune (voir partie dédiée).

N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	ferme - la Bouinière	architecture agricole	- 18e siècle;19e siècle	
2	Château -	architecture domestique	Temps modernes - 2e moitié 18e siècle	Monuments historiques - Partiellement Classé
3	fabrique dite temple de Bacchus - Le Pavillon	architecture de jardin	- 4e quart 18e siècle	
4	maison -	architecture domestique	- 18e siècle;4e quart 19e siècle	
5	pont -	génie civil	- 3e quart 18e siècle	
6	presbytère -	architecture domestique	- 4e quart 18e siècle	
7	église paroissiale Saint-André -	architecture religieuse	Moyen Age - 13e siècle;1er quart 15e siècle;4e quart 19e siècle	
8	château de Saint-Maur -	architecture domestique	Moyen Age - limite 15e siècle 16e siècle;18e siècle;3e quart 18e siècle	
9	Eglise Saint-André -	architecture religieuse	Moyen Age - 13e siècle;1er quart 15e siècle	Monuments historiques - Classé
10	maison -	architecture domestique	- 18e siècle;19e siècle	
11	moulin -	architecture industrielle et commerciale	Epoque contemporaine - 19e siècle	

## 2 | L'ÉVOLUTION DES TISSUS URBAINS RÉCENTES

### a) Les tissus modernes (1945 - 1990)

La seconde moitié du XXe a été marquée par un important développement de bourg qui a presque plus que doublé en superficie en un demi-siècle.

Le développement urbain a été largement corrélé par le développement industriel de la commune. De nouveaux quartiers se sont d'abord édifiés vers le sud-ouest au travers des premières opérations de lotissements puis vers le sud après 1975.

Ce développement explique la présence importante de typologie caractéristique de ces périodes avec des constructions de maisons individuelles, implantées en recul des emprises publiques et sans mitoyennetés. Ces types offre

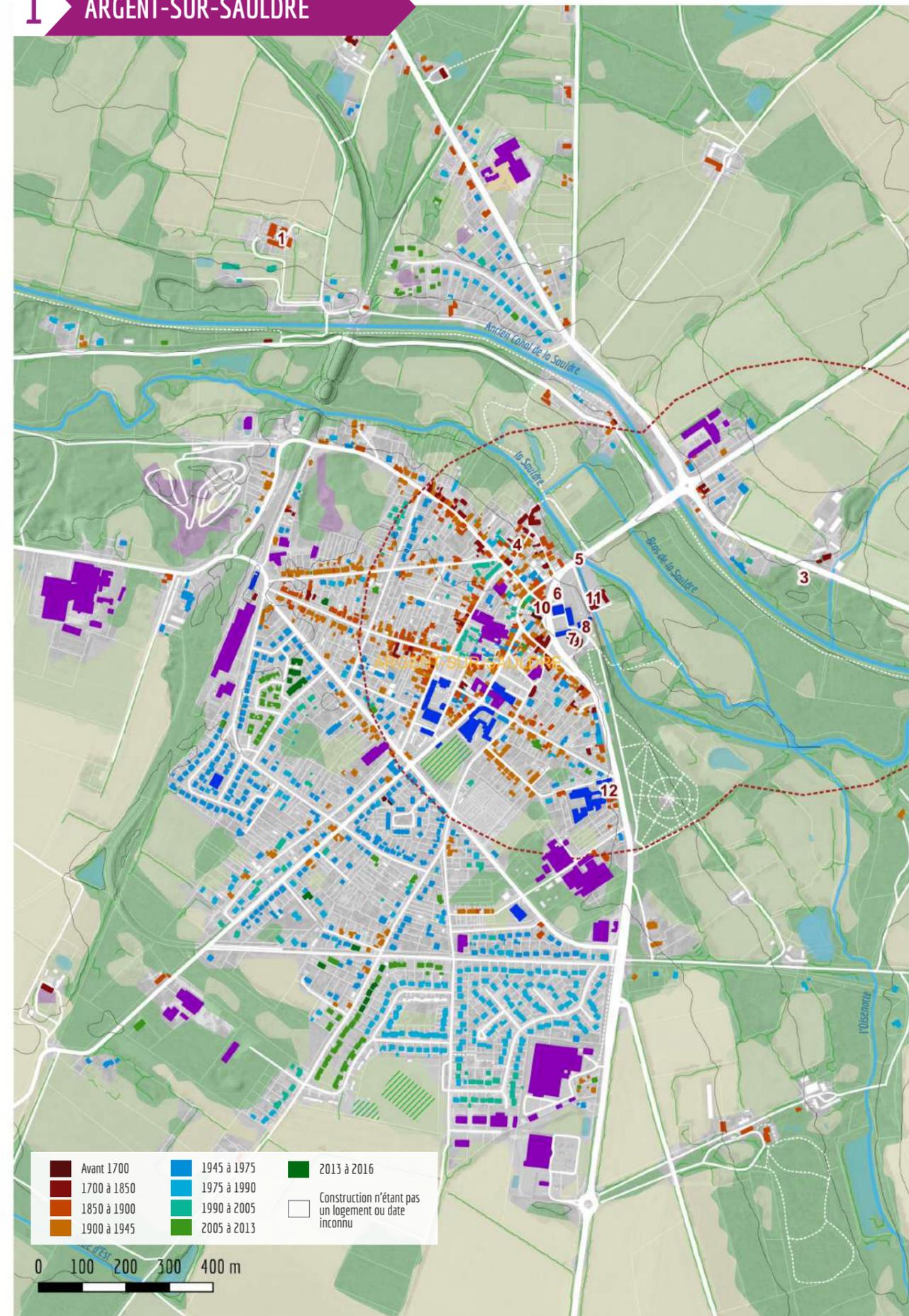
Malgré la présence dominante de jardin d'agrément, les espaces publics présente un caractère peu végétal.

### b) Les tissus récents (après 1990)

La présence des argiles dans le sous-sol se lit sur les constructions anciennes, façades qui s'ornent d'appareillages de briques et de pierres, briques et pans de bois, belle teinte rubescente des toitures de tuiles font de la gamme des ocres rouges l'inséparable compagne des verdure omniprésentes. Bâti et végétation s'accordent pour offrir à la Sologne l'une des plus riches palettes que l'on puisse trouver dans ce département.



## 1 ARGENT-SUR-SAULDRE





## 2 AUBIGNY-SUR-NÈRE

Population	5 499 habitants (albinis)
Taille de la commune	61.5 km <sup>2</sup>
Identité paysagère dominante	Marges solognotes
Armature territoriale	A définir (PADD)



Dotée d'un riche patrimoine historique et architectural, Aubigny exerce une forte attraction touristique. Lieu de mémoire de L'Auld Alliance, la ville fut une cité écossaise durant 250 ans, les liens historiques avec l'Écosse sont encore perpétrés avec fierté à l'occasion des Fêtes Franco-Ecossaises (voir partie 1).

Comme au sein de l'armature territoriale locale, la commune joue toujours son rôle historique de moteur en terme d'attractivité en constituant la principale centralité économique, administrative, de commerces, d'équipement, etc. Aubigny-sur-Nère exerce ainsi une influence sur le bassin de vie du territoire Sauldre et Sologne, et même au-delà :

Pour assurer son rôle de centralité la commune s'est dotée de nombreux équipements et services : gendarmerie, service d'incendie et de secours, le collège, la Maison France Services, l'EHPAD, les équipements culturels et sportifs. Plus d'une centaine d'associations participent à l'animation sportive, culturelle et sociale.

Elle présente une offre commerciale diversifiée et dynamique.

Comme présenté précédemment, Aubigny-sur-Nère s'est affirmé également comme un pôle industriel particulièrement performant (notamment porté par des entreprises spécialisées dans la mécanique de précision) mais aussi un pôle artisanal.

### 1 | LES TISSUS URBAINS ANCIENS, TRADITIONNELS ET PATRIMONIAUX

#### A) Les tissus urbains anciens, traditionnels et patrimoniaux



Enveloppe urbaine en 1945

Important bourg historique, Aubigny a composé une place forte importante bénéficiant de sa place de carrefour. La ville a été marquée par l'histoire des Stuarts qui l'avaient reçue en fief en récompense de leur soutien à Charles VII et en avaient conservé le titre jusqu'en 1842.

Si cette riche histoire est célébrée chaque année des fêtes franco-écossaises dites de l'Auld Alliance, elle marque largement au quotidien, les tissus bâtis de la ville. Le cœur ancien est, en effet, riche de maisons anciennes à pans de bois, a quelques restes de remparts. L'ancien château (15e-17e s.) présente de beaux jardins dits de la duchesse de Portsmouth qui auraient été dessinés par Le Nôtre; il sert désormais de mairie et de musées.

La dynastie des Stuarts d'Aubigny connut une grande gloire lors des guerres d'Italie. Le style Renaissance des châteaux d'Aubigny et de la Verrerie témoignent de l'empreinte laissée par l'aventure italienne sur leurs bâtisseurs.

C'est encore aux Stuarts d'Aubigny que l'on doit l'architecture à colombages des superbes maisons du centre ville, édifiées après l'incendie qui détruisit le bourg en 1512.

Grâce aux seigneurs écossais, l'industrie et le commerce du drap sont très florissants au XVIème et XVIIème siècles. Les maisons des ouvriers employés à la manufacture sont regroupées dans les faubourgs d'Argent, d'Oizon et de Sainte-Anne. Les moulins de Prés, de Gêts et de Chaumont foulent les draps. Le désastre du système de Law provoqua malheureusement la chute de la fabrication et de la commercialisation du drap. Au XIXème siècle, ce savoir-faire s'est en partie perpétué notamment dans la célèbre chemiserie dont les locaux sont occupés aujourd'hui par la maison des associations.



**Implantation du bâti :** Les parties anciennes présentent une densité et une minéralité marquée avec des constructions implantées à l'alignement des voies publiques. Les constructions simplantent, sauf cas exceptionnels, au moins une des limites séparatives, souvent en mitoyenneté des deux côtés surtout dans le coeur historique.



**Typologie bâtie dominante :** R+1+Combles dans les parties plus anciennes puis alternance avec du bâti de R+Combles dans les parties plus récentes (faubourgs mais notamment Bd Gambetta et Av. de la Gare).



**Les matériaux et teintes dominantes**

> **Facades :** Dominance des teintes ocres



> **Toitures :** Dominance de l'ardoise dans le coeur historique Alternance brique et ardoise



**2 | L'ÉVOLUTION DES TISSUS URBAINS RÉCENTES**

**a) Les tissus modernes (1945 - 1990)**

La seconde moitié du XXe a été marquée par un important développement de bourg qui a presque doublé en superficie en un demi-siècle.

Le développement urbain a été largement corrélé par le développement industriel de la commune. De nouveaux quartiers se sont d'abord édifiés vers le sud-ouest au travers des premières opérations de lotissements puis vers le sud après 1975.

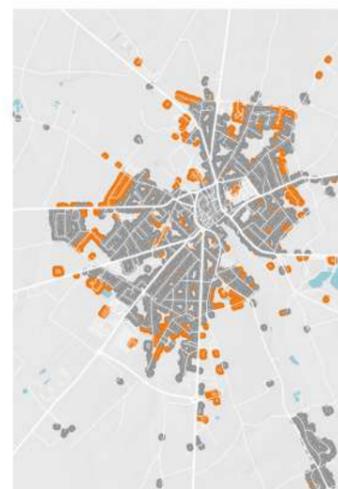
Ce développement explique la présence importante de typologie caractéristique de ces périodes avec des constructions de maisons individuelles, implantées en recul des emprises publiques et sans mitoyennetés.

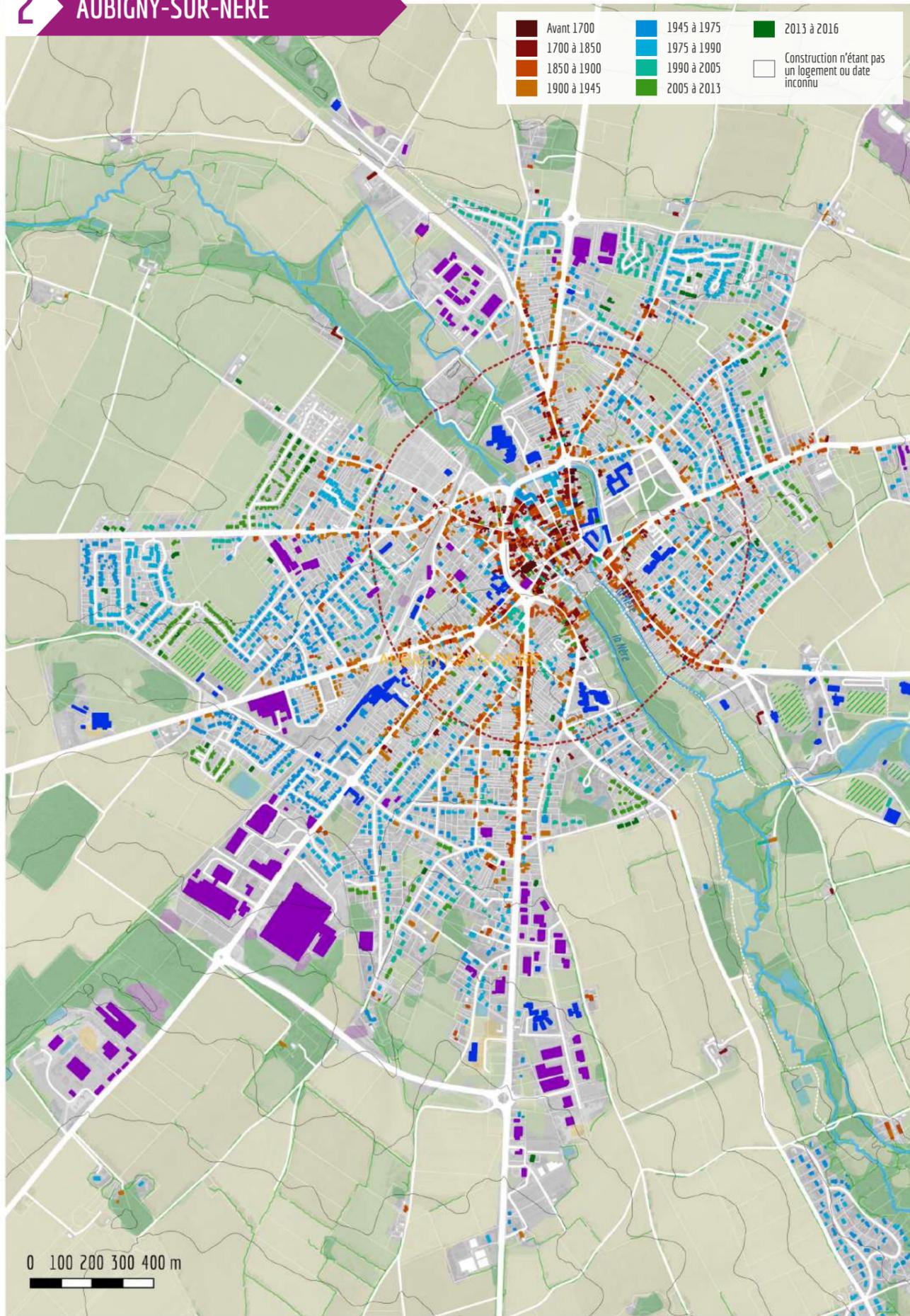
Malgré la présence dominante de jardin d'agrément, les espaces publics présente un caractère peu végétal.



**b) Les tissus récents (après 1990)**

La présence des argiles dans le sous-sol se lit sur les constructions anciennes, façades qui s'ornent d'appareillages de briques et de pierres, briques et pans de bois, belle teinte rubescente des toitures de tuiles font de la gamme des ocres rouges l'inséparable compagne des verdure omniprésentes. Bâti et végétation s'accordent pour offrir à la Sologne l'une des plus riches palettes que l'on puisse trouver dans ce département.





3 | PATRIMOINE REMARQUABLE DU CENTRE VILLE

Le centre ancien d'Argent est caractérisé par une concentration d'un patrimoine architecturale qui marque la caractère des lieux.

N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
31	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
32	maison -	architecture domestique	- 16e siècle, 19e siècle	
33	maison -	architecture domestique	- 16e siècle, 20e siècle	
34	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 1er quart 19e siècle (7) 4e quart 19e siècle	
35	maison -	architecture domestique	- 17e siècle, 18e siècle	
36	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 19e siècle	
37	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
38	maison -	architecture domestique	- 18e siècle, 19e siècle, 20e siècle	
39	maison -	architecture domestique	Renaissance - 16e siècle (7)	
40	maison -	architecture domestique	Renaissance - 16e siècle (7)	
41	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
42	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 3e quart 19e siècle	
43	maison du Bellil -	architecture domestique	- 1er quart 16e siècle	
44	maison Saint-Jean -	architecture domestique	- 16e siècle	Monuments historiques - Inscrit
45	Maison, dite de Saint-Jean -	architecture domestique	Renaissance - 16e siècle	Monuments historiques - Patrimoine inscrit
46	Maison, dite du Billil -	architecture domestique	Renaissance - 1er quart 16e siècle	
47	ouvrage avancé dit Tour de la porte du Cygne -	architecture militaire	Moyen Age - 14e siècle	
48	maison -	architecture domestique	Temps modernes - 18e siècle (7)	
49	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
50	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
51	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
52	maison -	architecture domestique	- 16e siècle, 4e quart 19e siècle	
53	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
54	maison -	architecture domestique	Renaissance - 16e siècle (7)	
55	maison -	architecture domestique	- 17e siècle	
56	château -	architecture domestique	- 16e siècle, 17e siècle, 19e siècle	Monuments historiques - Classé
57	Château -	architecture domestique	Renaissance - Temps modernes - 16e siècle, 16e siècle, 17e siècle	Monuments historiques - Classé
58	Château des Suards - Centre d'interprétation de l'Auld Alliance -	architecture domestique		
59	prieuré d'Augustins et de généralins de la Sainte-Trinité -	architecture religieuse	Moyen Age - 1er quart 15e siècle, 4e quart 18e siècle, 4e quart 19e siècle	
60	édifice de culture, recherche, sport et loisirs dit Centre Culturel -	architecture de l'administration ou de la vie publique	Epoque contemporaine - 19e siècle	

N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	chapelle - la Maladerie	architecture religieuse	Moyen Age - 15e siècle (7)	
2	ferme - la Maladerie	architecture agricole	- 3e quart 18e siècle, 4e quart 19e siècle, 20e siècle	
3	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
4	grange la Marperrière -	architecture agricole	- 18e siècle	
5	moulin des Prés -	architecture industrielle et commerciale	- 18e siècle	
6	pont de la République sur la Nère -	génie civil	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
7	ouvrage avancé -	architecture militaire	Moyen Age - 14e siècle	
8	Fortification d'agglomération -	architecture militaire	Moyen Age - 14e siècle	Monuments historiques - Patrimoine inscrit
9	ouvrage avancé -	architecture militaire	Moyen Age - 14e siècle	
10	pont -	génie civil	Epoque contemporaine - 2e quart 19e siècle	
11	maison -	architecture domestique	Renaissance - Epoque contemporaine - 16e siècle (7), 20e siècle	
12	maison -	architecture domestique	Renaissance - Temps modernes - 16e siècle (7), 4e quart 18e siècle	
13	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
14	Aubigny-sur-Nère: groupe sculpté Le Passé et l'Avenir ou la Défense nationale 1870-1871 -	statuaire publique	Epoque contemporaine - 1er quart 20e siècle	
15	Les Grands Jardins -			
16	chapelle funéraire -	architecture religieuse	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
17	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
18	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
19	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
20	M'le Dieu -	architecture de l'administration ou de la vie publique	- 1er quart 18e siècle	
21	maison -	architecture domestique	Moyen Age - 15e siècle, 16e siècle (7), 20e siècle	
22	maison -	architecture domestique	- 2e quart 16e siècle	
23	maison -	architecture domestique	- 16e siècle, 20e siècle	
24	maison -	architecture domestique	Renaissance - Epoque contemporaine - 16e siècle (7), 4e quart 20e siècle	
25	maison -	architecture domestique	Renaissance - Epoque contemporaine - 16e siècle (7), 20e siècle	
26	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
27	maison -	architecture domestique	- 16e siècle, 2e quart 19e siècle	
28	maison -	architecture domestique	- 16e siècle, 17e siècle, 21e siècle	
29	ouvrage avancé -	architecture militaire	Moyen Age - 14e siècle (7)	
30	M'le, 14, rue Cambourne -	architecture domestique	Renaissance - milieu 16e siècle	Monuments historiques - Inscrit

N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
89	Maison, dite de François 1er -	architecture domestique	Renaissance - 1er quart 16e siècle	Monuments historiques - Partiellement Classé
90	Maison, dite de Jeanne d'Arc -	architecture domestique	Renaissance - 16e siècle	Monuments historiques - Inscrit
91	Maison, dite des Dames -	architecture domestique	Moyen Age, Renaissance - 15e siècle, 16e siècle	Monuments historiques - Inscrit
92	presbytere -	architecture domestique	- 16e siècle, 20e siècle	
93	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 2e quart 19e siècle	
94	moulin de Froulon dit moulin du Duc ou moulin d'En Haut -	architecture industrielle et commerciale	- 17e siècle	
95	ouvrage du Génie Civil dit pont -	génie civil	Moyen Age - 15e siècle	
96	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 1er quart 19e siècle (?)	
97	maison -	architecture domestique	- 4e quart, 18e siècle, 2e moitié 19e siècle	
98	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 19e siècle	
99	couvent d'Augustins -	architecture religieuse	- 1er quart 17e siècle, 4e quart 19e siècle, 1er quart 20e siècle	
100	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
101	maison -	architecture domestique	- 18e siècle, 19e siècle (?)	
102	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
103	ferme - Mallys	architecture agricole	- 18e siècle, 2e moitié 19e siècle	
104	édifice artisanal : Atelier de Restauration des églises -	architecture industrielle et commerciale	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	

N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
61	chapelle -	architecture religieuse	Epoque contemporaine - 19e siècle	
62	chapelle Sainte-Anne -	architecture religieuse	Renaissance - 1ère moitié, 16e siècle (?)	
63	kiosque -	architecture de jardin	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
64	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 1er quart 20e siècle	
65	Maison Victorine -		Moyen Age -	
66	usine de Peausserie : Parcheminerie -	architecture industrielle et commerciale	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
67	église paroissiale Saint-Martin -	architecture religieuse	Moyen Age - 13e siècle, 15e siècle, 1er quart 16e siècle, 4e quart 19e siècle	
68	auberge dite de la Madeleine -	architecture industrielle et commerciale	- 17e siècle, 20e siècle	
69	Eglise Saint-Martin -	architecture religieuse	Moyen Age, Renaissance - 13e siècle, 4e quart 15e siècle, 1er quart 16e siècle	Monuments historiques - Classé
70	Galerie François 1er -	architecture domestique	-	
71	maison -	architecture domestique	- 17e siècle	
72	maison -	architecture domestique	Renaissance - 16e siècle (?)	
73	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
74	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
75	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
76	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
77	maison -	architecture domestique	- 16e siècle, 2e quart 19e siècle	
78	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
79	maison -	architecture domestique	- 16e siècle	
80	maison -	architecture domestique	- 1er quart 16e siècle	
81	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
82	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
83	Maison 5, rue de l'Eglise et rue du Pousse-Paquier -	architecture domestique	Renaissance - 16e siècle	Monuments historiques - Partiellement inscrit
84	maison d'Augustines dite maison des Dames -	architecture domestique	- 18e siècle	
85	maison d'Augustines dite maison des Dames -	architecture domestique	Moyen Age - 15e siècle, 1er quart 16e siècle	
86	Maison dite "maison Bourdoiseau" -	architecture domestique	Renaissance, Epoque contemporaine - 1ère moitié 16e siècle, 4e quart 19e siècle	Monuments historiques - Partiellement inscrit
87	maison dite de François 1er -	architecture domestique	- 1er quart 16e siècle	
88	Maison, 6, rue Porte-Sainte-Anne -	architecture domestique	Renaissance - 16e siècle	Monuments historiques - Inscrit



# 3 BLANCAFORT

<b>Population</b>	1 008 habitants (blancafortais)
<b>Taille de la commune</b>	64.35 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Bocage reliquaire du Pays Fort
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)



Blancafort est un village qui trouve sa place en transition entre le Pays fort et de la vallée du Sancerrois. Petit village dynamique, Blancafort a su conserver son charme bucolique amplifié par le passage du Canal de la Sauldre en plein coeur du centre bourg d'où il prend son origine.

Le territoire présente un riche patrimoine avec son beau château de brique rose à cour fermée (15e s., refait au 17e) assorti d'un jardin à la française et d'un parc de 20 ha. Au sud-est au bord de la Sauldre, le château de l'Hôpital du Fresne est une ancienne commanderie du 12e, avec des constructions des 15e et 18e-20e s. Son musée de la Sorcellerie qui recevait 37 000 visiteurs par an a connu une fermeture.



Les associations communales et notamment Blancafort et Patrimoine participent activement à la mise en valeur et à l'animation de ce village par la mise en place de chantier de bénévoles visant à la remise en état du patrimoine bâti communal.

L'économie communale est marquée par l'agro-alimentaire notamment avec des entreprises des Volailles de Blancafort et les pâtes François dynamisent l'activité économique de la commune. Ces entreprises sont à l'origine de plus grands volumes bâti au sein d'un secteur économique au Sud-Ouest du bourg.

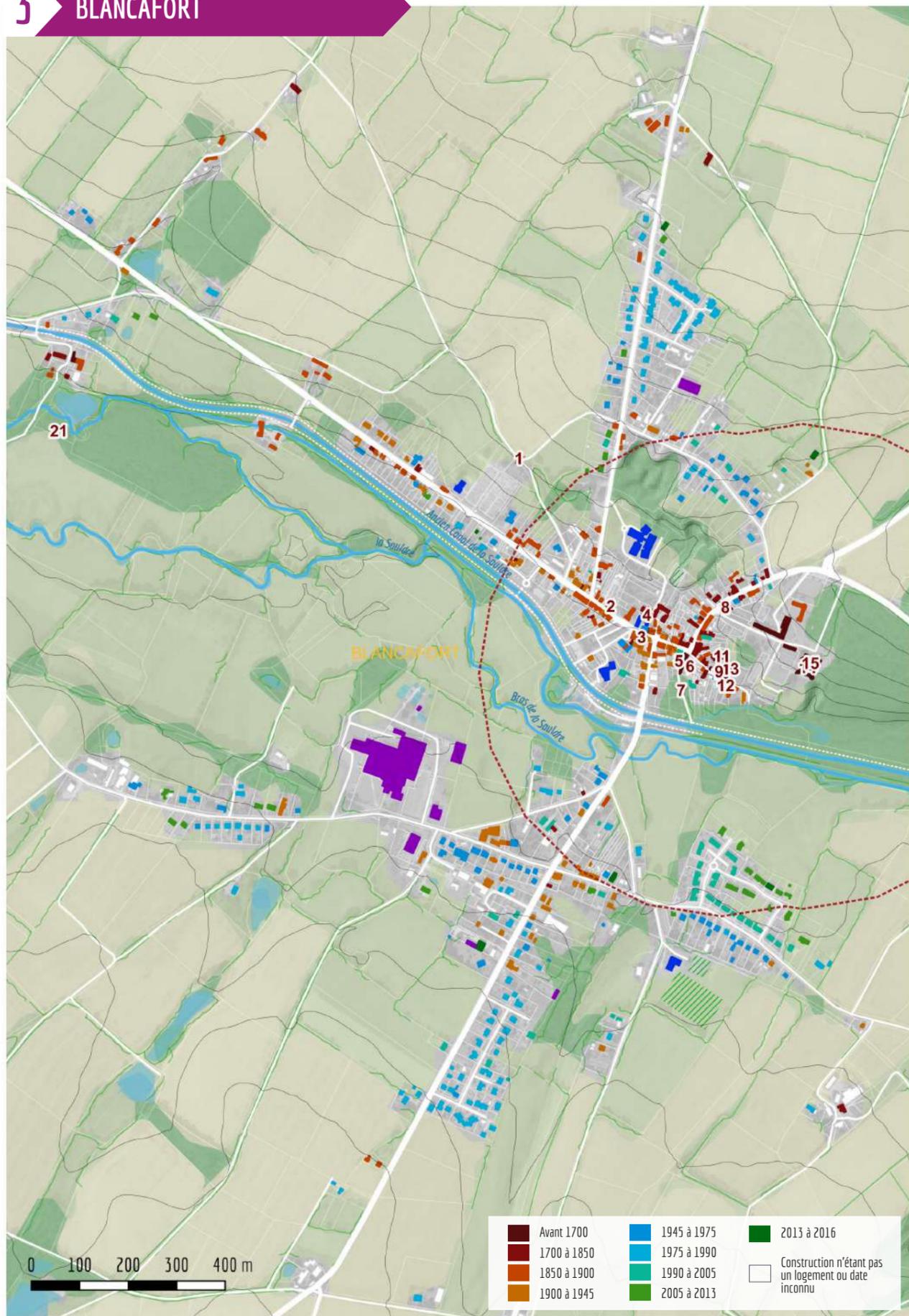
Blancafort, «station verte de vacances», limitrophe du Loiret, s'est vu attribuer par l'IGN le titre de centre de l'Euroland en décembre 1999, mais c'était avant l'entrée de la Grèce, qui l'a reporté dans la Nièvre... La commune a culminé à 1 740 hab. en 1906 puis s'est bien dépeuplée, au moins jusqu'en 1975; mais elle a gagné 120 hab. depuis 1999.



N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	croix monumentale -	architecture religieuse	Epoque contemporaine - 1er quart 19e siècle	
2	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
3	maison -	architecture domestique	- 16e siècle;18e siècle	
4	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
5	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
6	maison -	architecture domestique	- 3e quart 17e siècle;3e quart 19e siècle	
7	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
8	Château et Jardin de Blancafort -	architecture domestique	-	
9	église paroissiale Saint-André -	architecture religieuse	Moyen Age - 11e siècle;16e siècle	
10	Eglise Saint-André -	architecture religieuse	Moyen Age', 'Renaissance - 11e siècle;12e siècle;16e siècle	Monuments historiques - Inscrit
11	maison -	architecture domestique	- 1ère moitié 18e siècle	
12	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
13	presbytère -	architecture domestique	- 18e siècle	
14	Château de Blancafort -	architecture domestique	Moyen Age', 'Temps modernes', 'Epoque contemporaine - 2e moitié 15e siècle;1ère moitié 17e siècle;19e siècle	Monuments historiques - Inscrit
15	château fort -	architecture militaire	Moyen Age - 15e siècle;1ère moitié 17e siècle;19e siècle	
21	édifice fortifié - l'Aunay	architecture militaire	-	



### 3 BLANCAFORT



### 4 BRINON-SUR-SAULDRE

Population	971 (brinonnais)
Taille de la commune	116.3 km <sup>2</sup>
Identité paysagère dominante	Sologne des clairières
Armature territoriale	A définir (PADD)



Brion-sur-Sauldre voit des maisons s'étirer le long de la rive droite de la Grande Sauldre. Brion sur Sauldre est une commune typiquement solognote avec son centre-ville rouge brique, ses nombreux chemins de randonnée et ses grandes propriétés de chasse laissant découvrir les splendides paysages de Sologne. La population de la commune a culminé en 1906 à 2 300 hab., puis n'a cessé de diminuer, perdant encore 110 hab. après 1999.

Entre la Sauldre et son Canal, Brion sur Sauldre est une commune tournée vers le tourisme animée par un réseau de commerçants, de restaurateurs et d'hôteliers de qualité. Les activités de pleine nature y sont reines et notamment la pratique de la chasse et de l'équitation. Ouverte en 2014, la maison de la forêt retrace l'histoire de la vie solognote et de ses braconniers. La commune est



connue pour son église à caquetoir, vaste galerie extérieure couverte qui servait de halle et de lieu de réunion. Elle profite également d'un musée : la Maison de la Forêt. Brion fut le pays du Raboliot de Maurice Genevoix; son vaste territoire contient un château du 17e au nord-ouest du village, les châteaux des Bouffards, du Courday, l'Huis et les Bordes (19e) au SO, de nombreux petits étangs et une pisciculture.

Elle compte également plusieurs éléments d'attractivité : une activité industrielle avec l'atelier de remorques du groupe Trigano (en. 60 sal.) mais aussi une maison de retraite neuve.

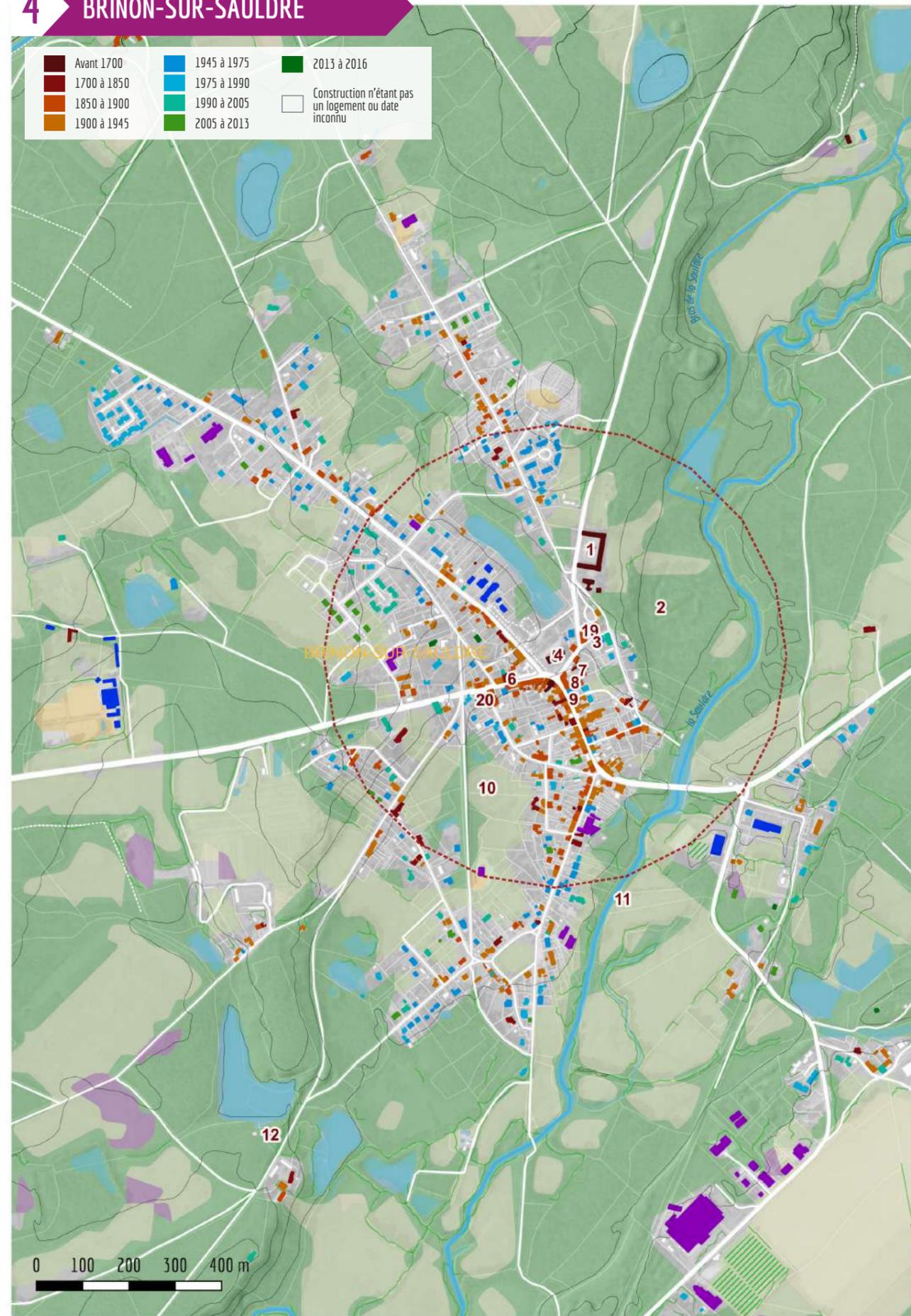
L'ancien canal de la Sauldre traverse tout le finage, qui est limitrophe du Loiret et du Loir-et-Cher.



N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	Ferme - la Bouinière	architecture agricole	18e siècle - 19e siècle	
2	Château de St-Maur	architecture domestique	Temps modernes - 2e moitié 18e siècle	Monuments historiques - Partiellement Classé
3	Fabrique dite temple de Bacchus - Le Pavillon	architecture de jardin	4e quart du 18e siècle	
4	Maison	architecture domestique	18e siècle - 4e quart 19e siècle	
5	Pont	génie civil	3e quart 18e siècle	
6	Presbytère	architecture domestique	4e quart 18e siècle	
7	église paroissiale Saint-André	architecture religieuse	Moyen Age - 13e siècle - 1er quart 15e siècle - 4e quart 19e siècle	
8	Château de Saint-Maur	architecture domestique	Moyen Age - limite 15e siècle 16e siècle - 18e siècle - 3e quart 18e siècle	
9	Eglise Saint-André	architecture religieuse	Moyen Age - 13e siècle - 1er quart 15e siècle	Monuments historiques - Classé
10	Moulin	architecture industrielle et commerciale	Epoque contemporaine - 19e siècle	
11	moulin -	architecture industrielle et commerciale	Epoque contemporaine - 19e siècle	



## 4 BRINON-SUR-SAUDRE



# 5 CLEMONT



<b>Population</b>	708 habitants (clémontois)
<b>Taille de la commune</b>	50.11 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Sologne des clairières
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)

Clémont se caractérise comme un petit village solognot niché au carrefour des 3 départements du Cher, du Loiret et du Loir-et-Cher. La commune est traversée par l'axe Orléans et Sully-sur-Loire. Clémont possède l'essentiel des commerces de proximité, un réseau d'artisans actifs sur l'ensemble du territoire intercommunal.

La commune est traversée par les rivières la Sauldre et de la Nère. La confluence des deux rivières se situe juste au sud du bourg. Le Canal de la Sauldre traverse également la commune en s'étendant jusqu'à la lisière de l'étang du Puits. Ces éléments naturelles font de Clémont un réel «village d'eau», fier de son titre de cité de la pêche.



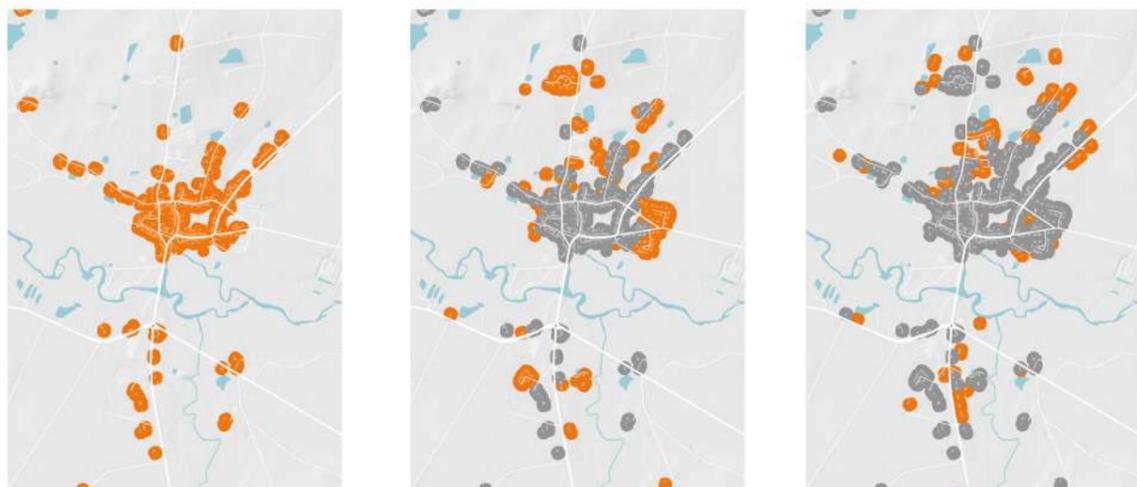
Ses maisons basses aux pans de bois typiquement solognotes lui confèrent un charme unique, dans un cadre paisible où il fait bon vivre. La commune a connu un pic démographique historique avec 1 300 habitants à la fin du XIXe siècle et s'est dépeuplée jusqu'au début des années 80 avant de voir sa population recroître.

Un patrimoine riche agrément le territoire avec un château du XVIIe siècle et une église du XIe siècle en cours de restauration. La présence de l'eau a été à l'origine d'une activité économique qui marque encore les tissus urbains notamment avec un ancien moulin devenu la mairie et un autre datant des années 30 devenu musée.

L'activité économique est désormais marquée par une carrière en extension, une usine d'aliment de bétail ainsi qu'une entreprise de transport (transport Pressac). Une école en RPI avec la commune voisine, une cantine et garderie recevant 40 élèves.

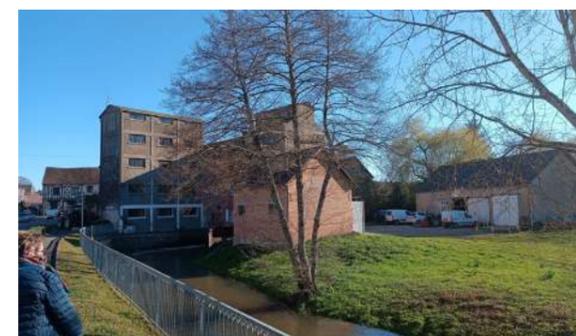
Un riche territoire de chasse et de terres agricoles.

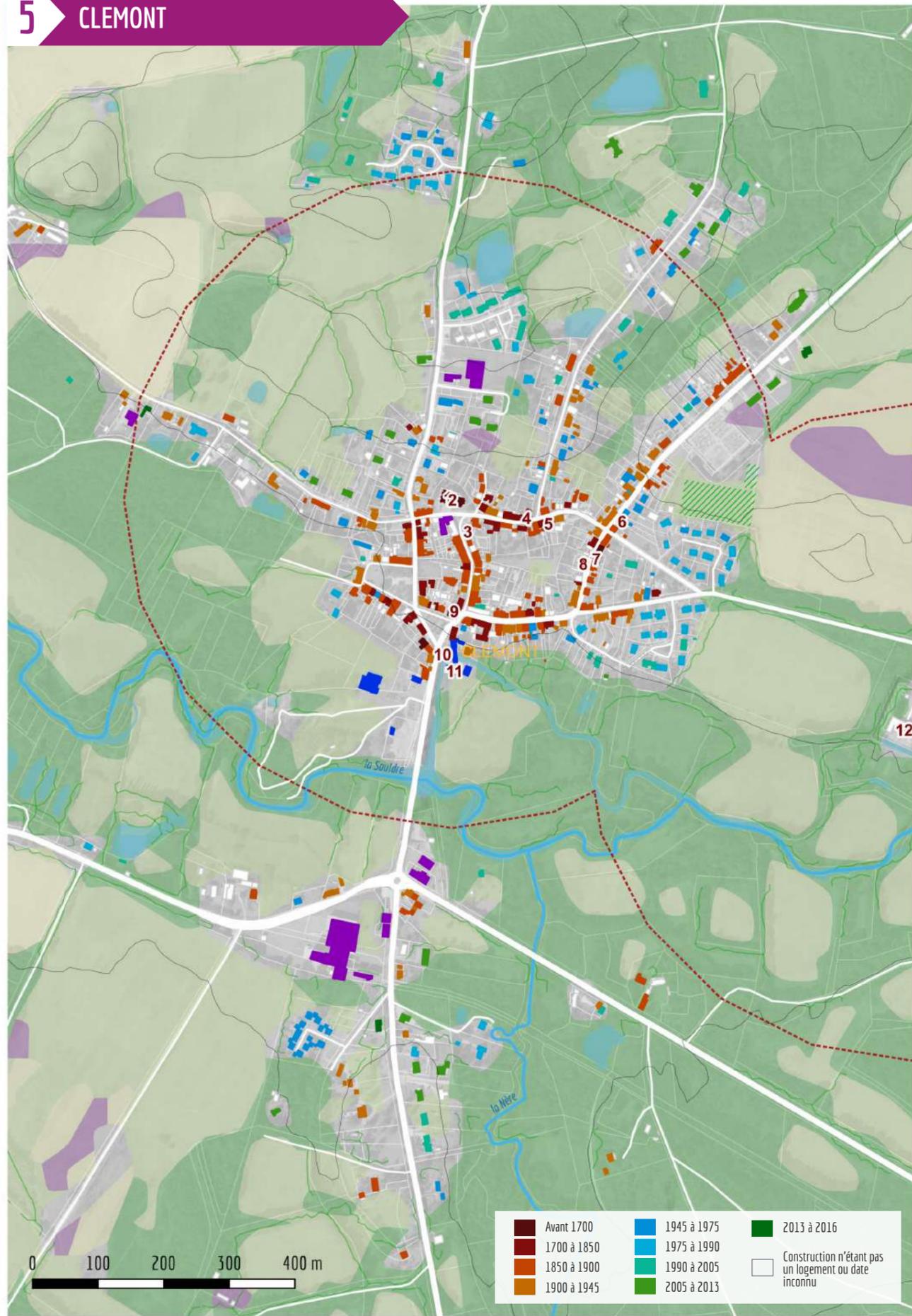
Clémont (730 Clémontois, 5 011 ha dont 1 546 de bois), à l'ouest d'Argent-sur-Sauldre, 14 km NO d'Aubigny, est au confluent de la Grande Sauldre et de la Nère. La commune a une église du 14e, une Maison de la pêche; transports Pressac (20 sal.). Elle s'orne des châteaux de Lauroy (17e et 20e) près du village au bord de la Grande Sauldre, des Nérots (19e) au sud. Au NE, le finage atteint la digue de l'étang du Puits.



## Typologie de la commune dans l'armature territoriale :

N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	église paroissiale Saint-Etienne -	architecture religieuse	Moyen Age - 1er quart 15e siècle; 4e quart 15e siècle	
2	Eglise Saint-Etienne -	architecture religieuse	Moyen Age - 15e siècle	Monuments historiques - Inscrit
3	maison -	architecture domestique	Temps modernes - 17e siècle (?)	
4	maison -	architecture domestique	- 4e quart 18e siècle	
5	maison -	architecture domestique	- 16e siècle; 20e siècle	
6	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 3e quart 19e siècle	
7	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
8	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
9	hOtel de voyageurs dit de la Corne du Cerf	architecture industrielle et commerciale	- 17e siècle	
10	fontaine Saint-Martin -	génie civil	-	
11	moulin -	architecture industrielle et commerciale	-	
12	Château de Lauroy -	architecture domestique	Temps modernes - 1er quart 18e siècle	Monuments historiques - Partiellement inscrit
13	château - Lauroy	architecture domestique	- 4e quart 17e siècle; 1er quart 20e siècle	
15	ferme - le Colomier	architecture agricole	- 18e siècle; 19e siècle (?)	





<b>Population</b>	210 habitants (ennordrais)
<b>Taille de la commune</b>	63.79 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Marges solognotes
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)



Le bourg d'Ennordres est situé à 8 km au sud d'Aubigny. Le bourg est traversée par la RD940 qui structure les tissus urbains. Le bourg s'organise autour d'une place centrale marquée par son église classée du XII<sup>ème</sup> siècle.

La commune compte également 5 granges pyramidales plutôt caractéristiques du Pays Fort. du Sud au Nord par la RD 940.

Elle se dépeuple encore un peu. Le village est dans la vallée de la Petite Sauldre, encombrée d'étangs d'anciennes sablières; camping au village. Le finage contient les bois d'Ennordres à l'ouest et de la Couarde à l'est, et les châteaux de la Motte juste au nord du village (18e et 19e), de l'Écheneau (17e) à l'extrémité orientale de la commune, de la Boutardière (17e et 19e) non loin, plus la motte d'ancien château fort. La population a baissé de 40 hab. depuis 1999.



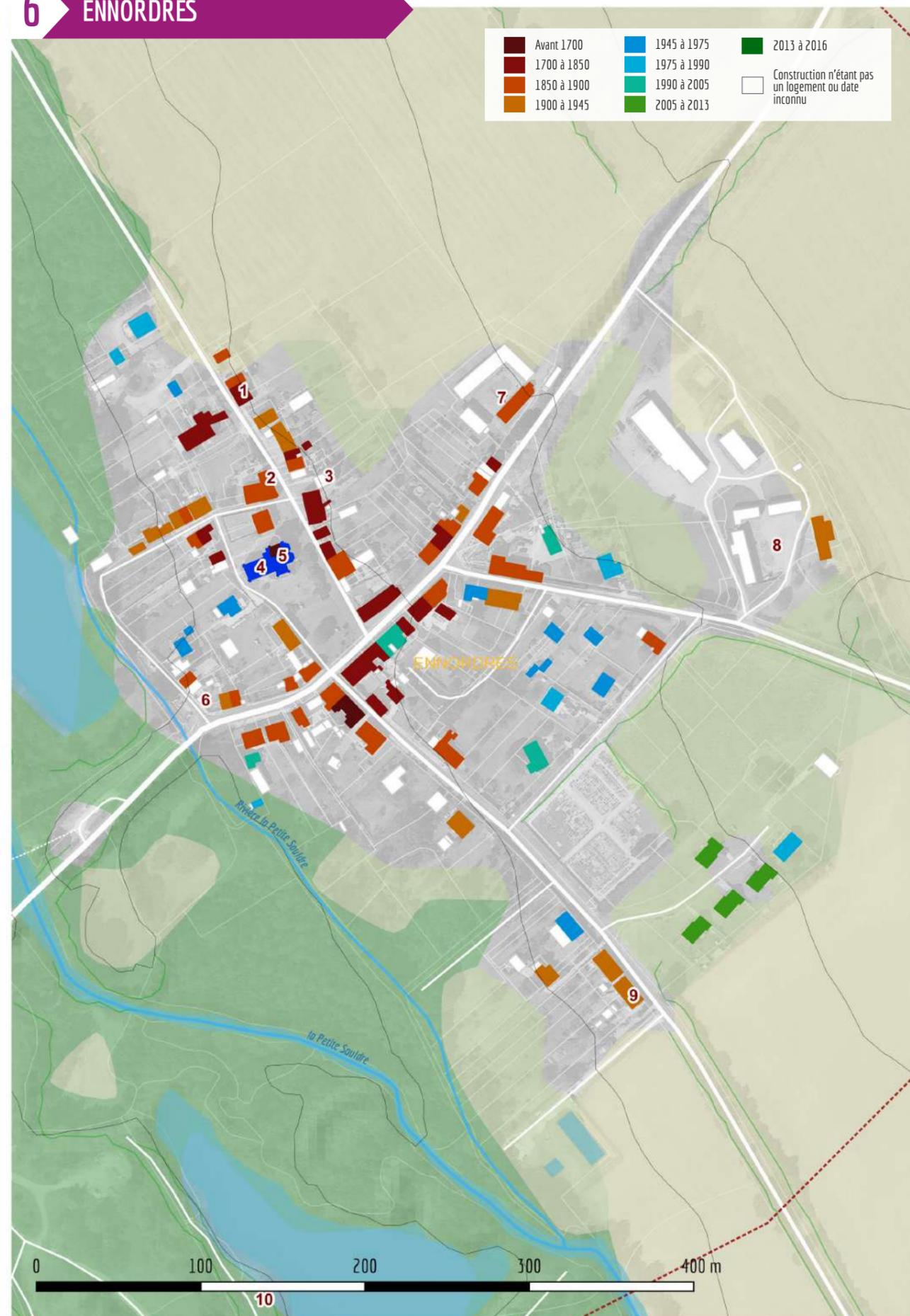
Ennordres village de Sologne voit sa population répartie entre le bourg, un hameau (le Gué de La Pierre) et les écarts encore largement occupés en résidence principale. La commune compte une vingtaine de résidences secondaires. Ennordres, garde une forte activité agricole. On y trouve des exploitations de polyculture ou de polyculture élevage avec des éleveurs de bovins laitiers, de bovins viande, de porcs, de volailles et un élevage de chiens de race. L'exploitation forestière et la chasse sont des activités importantes pour la vie de la commune. D'autres entreprises sont présentes notamment une société d'exploitation de carrières de sable et graviers et un silo de coopérative agricole. Ennordres compte également un hôtel-restaurant, une salle de réception privée pouvant accueillir 170 personnes et de nombreuses chambres d'hôtes et des gîtes. La base loisirs de l'Arrachis est aménagée sur les rives de l'étang communal avec son camping, son aire de camping-car, son terrain de tennis et ses aires jeux, accueille dans un écrin de verdure les touristes et les locaux, le temps d'une halte sur la route des vacances, pour un pique-nique en famille ou une partie de pêche. Les amateurs de pêche peuvent également se retrouver sur les parcours fédéraux au bord des deux rivières, première catégorie : la petite Sauldre et l'Ayon. La future vélo route « V48 » traversera la commune du Sud au Nord.



N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - milieu 19e siècle	
2	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
3	chapelle Saint-Georges -	architecture religieuse	Moyen Age - 13e siècle;14e siècle (?)	
4	église paroissiale Saint-Martin -	architecture religieuse	Moyen Age - 13e siècle;1er quart 14e siècle;16e siècle;3e quart 19e siècle	
5	Eglise Saint-Martin -	architecture religieuse	Epoque contemporaine, 'Moyen Age', 'Renaissance - 13e siècle;1er quart 14e siècle;16e siècle;3e quart 19e siècle	Monuments historiques - Partiellement Classé
6	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
7	ferme -	architecture agricole	Temps modernes', 'Epoque contemporaine - 18e siècle (?);4e quart 19e siècle	
8	ferme -	architecture agricole	Temps modernes', 'Epoque contemporaine - 18e siècle (?);2e moitié 19e siècle	
9	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
10	château fort - les Vieux Châteaux	architecture militaire	Moyen Age - 4e quart 12e siècle	



## 6 ENNORDRES



# 7 IVOY-LE-PRE

<b>Population</b>	786 habitants (ivéopratains)
<b>Taille de la commune</b>	98.74 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Coeur du Pays fort
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)



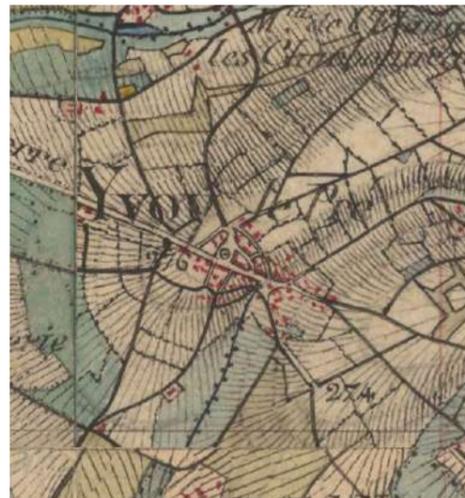
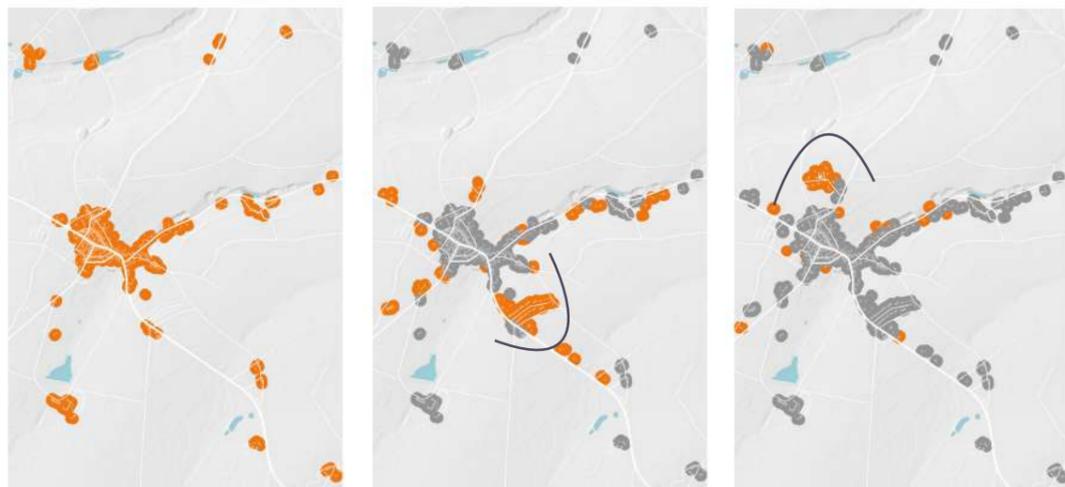
Ivoy-le-Pré est situé à 19 km au Sud-Est d'Aubigny. La commune tire son nom des ifs. Il s'agit d'une commune ancienne et très étendue. Sous l'Ancien-Régime, la paroisse comprenait une partie de l'actuelle commune d'Henrichemont et la seigneurie venait déjà aux portes de La Chapelle d'Angillon.

La commune a jadis présenté un passé industriel (ou proto-industriel) avec la présence des forges, de travail de fonte et des verreries qui se sont implantées afin de se situer à proximité de la forêt. Bien que disparues ces activités restent ancrées dans l'identité de la commune. Située dans la région naturelle du Pays-Fort, le tissu agricole varié s'est affirmé comme la principale activité économique avec de la polyculture et divers élevages, ovins, caprins et bovin, etc. Certaines exploitations ouvrent leurs portes pour organiser la vente des produits issus de leurs productions et transformés à la ferme (fromage de chèvre, de vache...). L'activité forestière reste la deuxième veine économique d'Ivoy le Pré avec l'exploitation d'essences nobles de feuillus. Actuellement, les confitures d'Ivoy constituent une activité caractéristique de la commune.

Le territoire dispose d'un patrimoine notable avec le château de Moison (17e et 19e) un peu au nord du village, du château de la Cour (18e-19e) à l'ouest, du château d'Ivoy au sud (17e-19e), le château des Fontaines au Nord-Est ou encore les anciennes forges (au lieu dit du même nom : la Forge). La commune dispose d'un camping au bord du lac des Barres, face au château de Béthune.

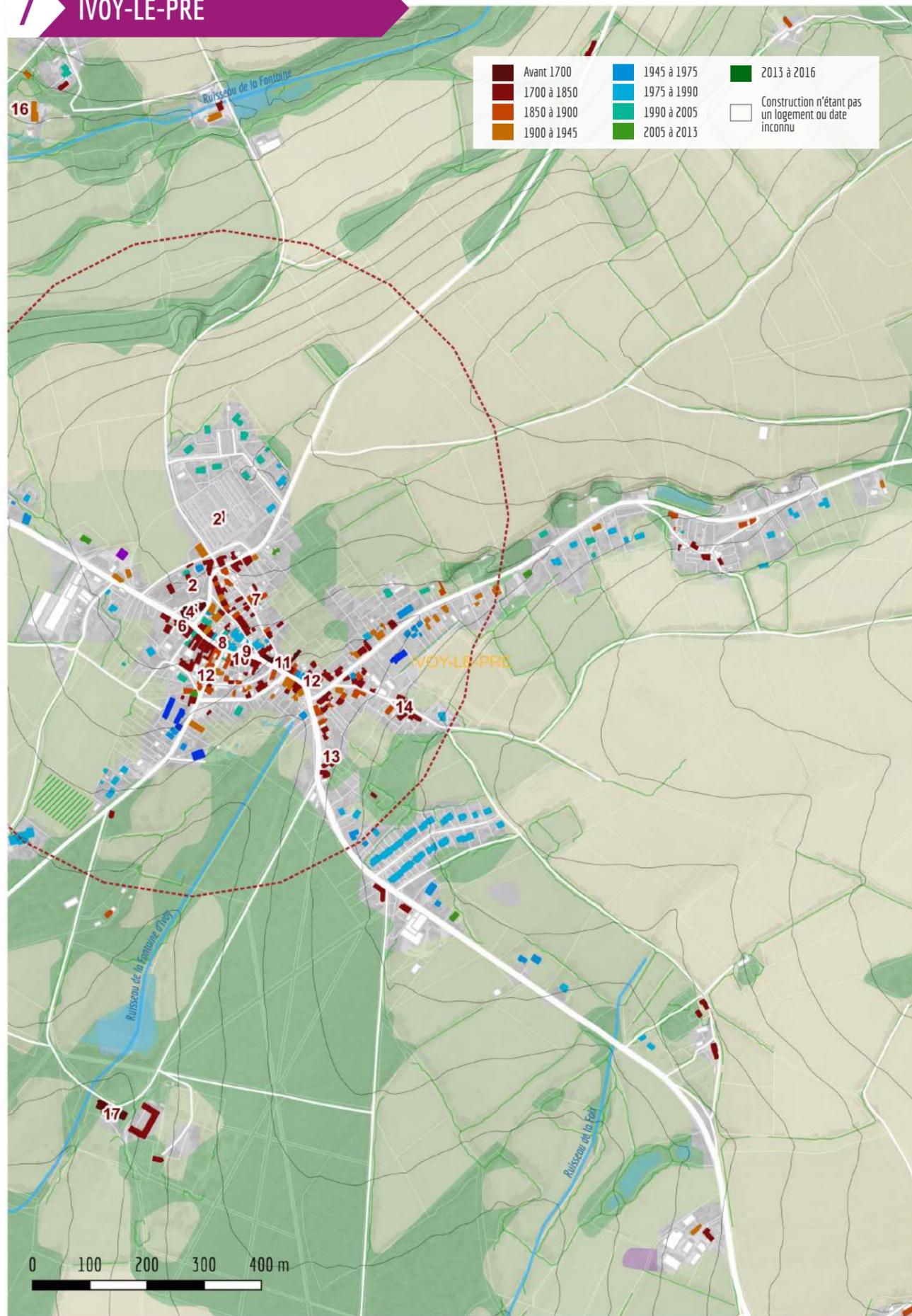
La commune a eu 2 900 hab. en 1846 et s'est dépeuplée ensuite jusqu'en 1990; elle a perdu 80 hab. depuis 1999. Le finage est drainé au NE par la Nère, à l'ouest par la Petite Sauldre, au sud par son affluent le Vernon; il contient une bonne part de la forêt d'Ivoy au nord. La municipalité d'Ivoy le Pré possède un Parc boisé de 25 hectares.

Chaque vendredi soir, un petit marché s'installe sur la place du village.



N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	Croix de cimetière	Architecture religieuse	Epoque contemporaine - 2e quart 19e siècle	Monuments historiques - Inscrit
2	chapelle Notre-Dame-de-Grâce	Architecture religieuse	-	-
2	prieuré Saint--Martin	Architecture religieuse	Moyen Age - 3e quart 15e siècle;18e siècle	-
4	église paroissiale Saint-Aignan	Architecture religieuse	Moyen Age - 13e siècle;1ère moitié 16e siècle;4e quart 19e siècle	-
5	Eglise Saint-Aignan	Architecture religieuse	Epoque contemporaine', 'Moyen Age', 'Renaissance - 13e siècle;1er quart 16e siècle;4e quart 19e siècle	Monuments historiques - Inscrit
6	école	Architecture de l'administration ou de la vie publique	Epoque contemporaine - 2e moitié 19e siècle	-
7	maison	Architecture domestique	Epoque contemporaine - 2e quart 19e siècle	-
8	maison	Architecture domestique	16e siècle;2e moitié 19e siècle	-
9	maison	Architecture domestique	16e siècle;2e moitié 19e siècle	-
10	maison	Architecture domestique	Temps modernes', 'Epoque contemporaine - 18e siècle (?);2e moitié 19e siècle	-
11	maison	Architecture domestique	1er quart 17e siècle;4e quart 19e siècle	-
12	maison	Architecture domestique	Moyen Age - 15e siècle, 16e siècle (?);2e moitié 19e siècle	-
12'	maison	Architecture domestique	18e siècle	-
13	maison	Architecture domestique	18e siècle	-
14	chapelle Sainte-Anne	Architecture religieuse	-	-
15	ferme - les Anniquins	Architecture agricole	18e siècle	-
16	château - Moison	architecture domestique	Moyen Age', 'Temps modernes', 'Epoque contemporaine - 3e quart 13e siècle (détruit);3e quart 17e siècle;2e moitié 19e siècle	-
17	château - le Château	architecture domestique	17e siècle;2e moitié 19e siècle	-





<b>Population</b>	612 habitants (chapellois)
<b>Taille de la commune</b>	10.17 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Coeur du pays fort
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)

La Chapelle-d'Angillon se caractérise par sa place d'ancien chef-lieu de canton. Le bourg est situé à 14 km au sud d'Aubigny et à 30 km au nord de Bourges. Il s'est implanté sur les bords de la Petite Sauldre.

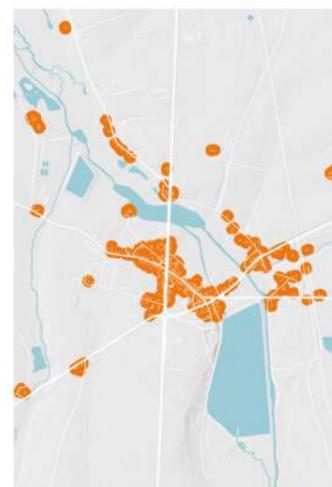
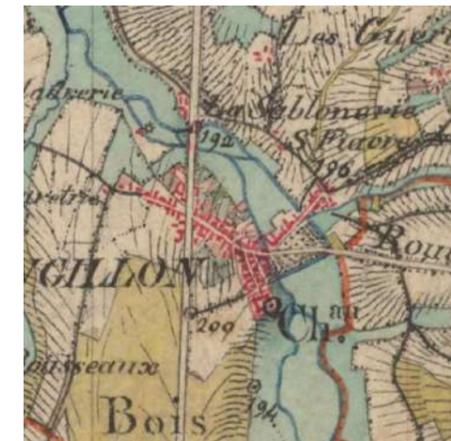
Le nom d'Angillon (à l'origine dom Gillon) vient d'un seigneur Gilon du 11e s., qui fortifia le site avec le château du 11e qui passa ensuite à la famille d'Albret, puis à Sully, d'où son nom de château de Béthune. Il conserve un donjon carré de ses débuts, mais le corps de logis, qui a belle allure, est des 15e et 16e. Désormais, il abrite un musée à la mémoire d'Alain-Fournier, l'auteur du Grand Meaulnes, qui est né au village, ainsi qu'une collection d'objets d'Albanie du 18e (musée Frasheri). Il domine le plan d'eau des Barres (aire de loisirs).

Il existe en outre un château des Gillons à l'est du finage, proche du groupe de vergers des Gauterets (Les Gillons, 35 sal.).

Le village présente un aspect très agréable avec un cadre de vie marqué par les restes des murailles et des fossés.

L'activité économique est dominé par un atelier de machines pour l'industrie des parfums et la pharmacie (3C-France) situé au nord à proximité de la D948 (route de Paris). La maison de retraite constitue également un service et un employeur caractéristique de la commune.

Cette commune, fort peu étendue par rapport à ses voisines, a eu une population relativement stable, mais en lent déclin entre les 960 hab. au début du XIXe et le minimum de 2006 (660 hab.).



N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	maison	architecture domestique	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
2	église paroissiale Saint-Martin	architecture religieuse	Moyen Age - 13e siècle; 15e siècle; 4e quart 19e siècle	
3	presbytère	architecture domestique	- 2e quart 18e siècle	
4	maison	architecture domestique	Epoque contemporaine - 19e siècle	
5	maison	architecture domestique	- 18e siècle	
6	maison	architecture domestique	- 16e siècle	
7	maison	architecture domestique	- 16e siècle	
8	mairie	architecture de l'administration ou de la vie publique	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
9	maison	architecture domestique	Epoque contemporaine - 2e moitié 19e siècle	
10	maison	architecture domestique	- 18e siècle; 2e moitié 19e siècle	
11	église paroissiale Saint-Jacques	architecture religieuse	Moyen Age - 3e quart 11e siècle (détruit); 3e quart 15e siècle; 1er quart 17e siècle	
12	maison	architecture domestique	- 18e siècle	
13	maison	architecture domestique	- 16e siècle	
14	maison	architecture domestique	Epoque contemporaine - 2e moitié 19e siècle	
15	maison	architecture domestique	- 18e siècle	
16	maison	architecture domestique	- 18e siècle	
16	moulin - le Moulin Charbon	architecture industrielle et commerciale	- 2e quart 18e siècle; 2e moitié 19e siècle	
17	Château de La Chapelle-d'Angillon et Musée Alain-Fournier	architecture domestique	-	
18	maison	architecture domestique	- 16e siècle	
19	château fort	architecture militaire	Moyen Age - 2e moitié 11e siècle; 3e quart 15e siècle; 2e quart 16e siècle	
20	chapelle Saint-Fiacre	architecture religieuse	- 4e quart 16e siècle; 4e quart 18e siècle	



## 8 LA CHAPELLE D'ANGILLON



# 9 MENETREOL-SUR-SAUDRE

<b>Population</b>	201 habitants (ménétréolais)
<b>Taille de la commune</b>	50.8 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Bassin de la (Petite) Sauldre
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)



Le bourg de Ménétréol-sur-Sauldre est situé à 11 km à l'ouest d'Aubigny-sur-Nère. Le bourg s'est implanté sur la rive droite de la Petite Sauldre. Le nom de la commune provient d'un monastère disparu.

Entre landes et tourbières, entre étangs et rivières, Ménétréol sur Sauldre propose à ses habitants ou visiteurs de découvrir la Sologne différemment (aménagement de parcours de pêche et cheminement dans les tourbières à proximité des étangs communaux). Ce territoire, donne une représentation complète de ce que peut être la Sologne tant au niveau des paysages que de la biodiversité.

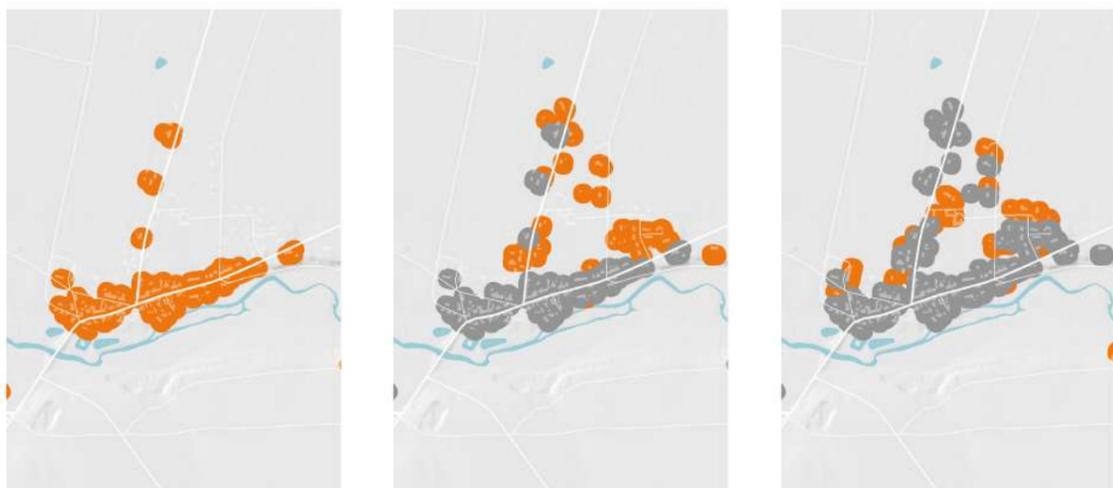


Station verte de vacances, avec son camping situé sur la rive gauche de la Petite Sauldre à proximité du bourg.

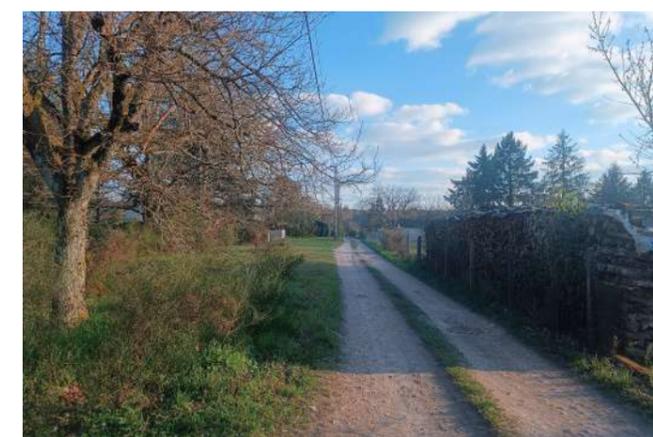
La commune contient les deux grands domaines et châteaux de Landeroyne et Simouët (19 e) à l'ouest, de la Faye (19e- 20e) à l'est, près d'une motte féodale et à l'emplacement d'un château du 16e.

La commune accueillait 650 habitants autour de 1900 (une taille comparable à Sainte-Montaine).

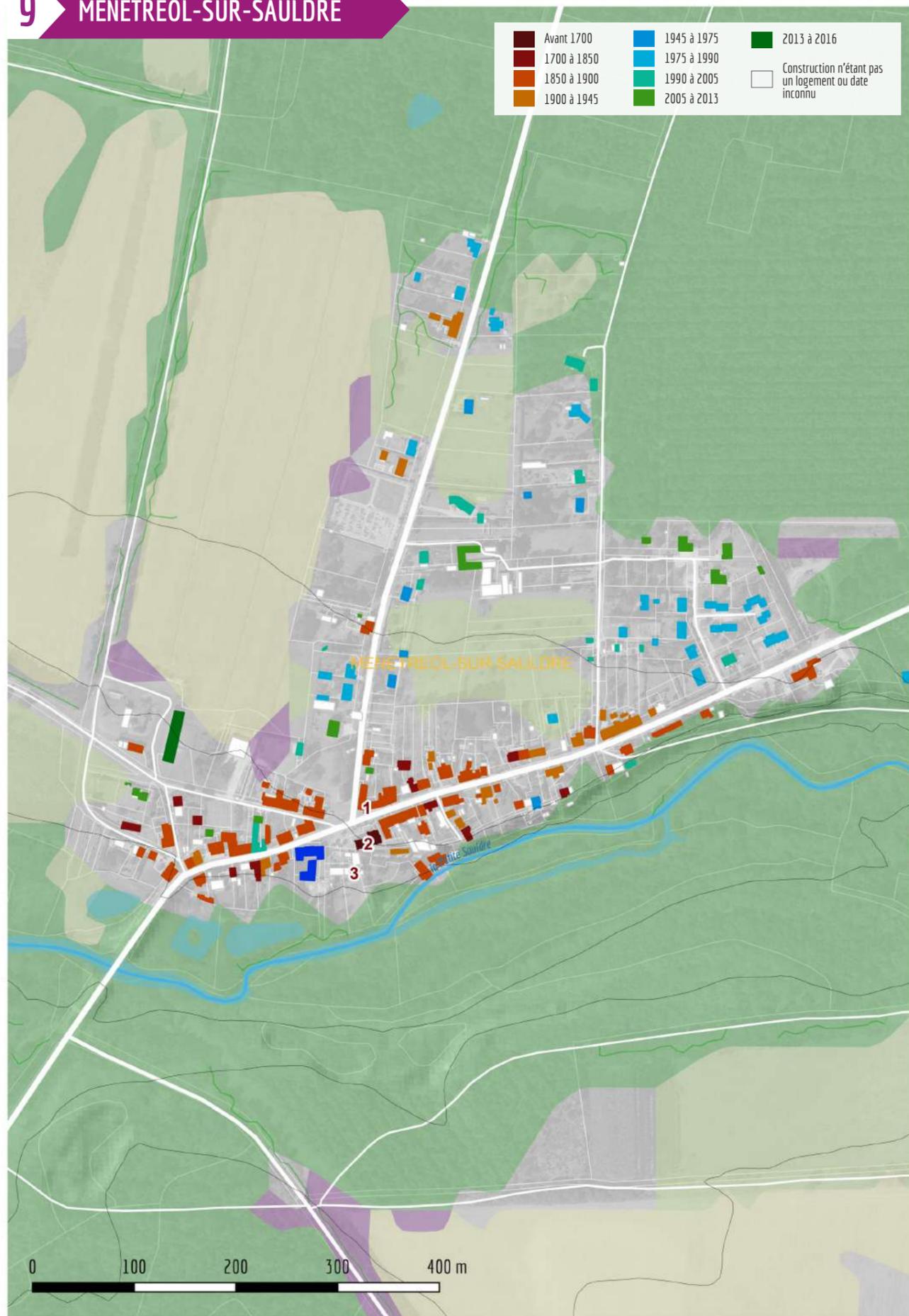
Le site naturel de la tourbière des Landes a été érigée en espace naturel sensible (9 ha); Il constitue un environnement riche d'une grande rareté en région Centre du fait de l'importance de sa biodiversité. Cet espace constitue un réel étendard de la commune qui veille à sa préservation et à sa valorisation en partenariat avec les associations locales.



N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
2	église paroissiale Saint-Martin -	architecture religieuse	Moyen Age - 13e siècle;15e siècle;4e quart 19e siècle	
3	presbytère -	architecture domestique	- 2e quart 18e siècle	



## 9 MENETREOL-SUR-SAUDRE



## 10 MERY-ES-BOIS

<b>Population</b>	562 habitants (méryboisiens)
<b>Taille de la commune</b>	91.59 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Marges solognotes
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)



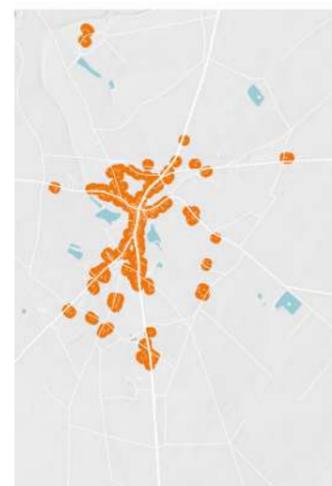
Le bourg de Méry-ès-Bois est situé à 22 km au Sud d'Aubigny. Méry-ès-Bois, dit « Mérié », est un village dynamique offrant une certaine qualité de vie à ces habitants (commerces, écoles, tissu associatif actif ...) à seulement 20 minutes du centre de Bourges, Aubigny sur Nère ou Vierzon.

L'organisation de la commune est marquée par la présence au Sud-Est d'une partie de la forêt domaniale de Saint-Palais qui matérialise la frontière entre la Sologne, la campagne berrichonne et le Pays-Fort.

Elle dispose également de la présence d'un patrimoine caractéristique en particulier l'ancienne abbaye de Loroy (13e, refaite au 18e) mais aussi le château des Tureaux (17e au 20e) au nord-ouest du village sur les bords de la Guette, affluent du Barangeon qui traverse la finage au Sud-Ouest. La population communale a connu historiquement une baisse démographique depuis les 1 400 habitants atteints en 1886.

La commune est tournée vers l'activité agricole et l'activité forestière. Du fait de son histoire et de sa proximité avec les forêts domaniales, Méry-ès-Bois est fière d'avoir sur ses terres des « merrandiers » conservateurs depuis 3 générations d'un patrimoine et d'un savoir-faire à la fois ancestral et modernisé

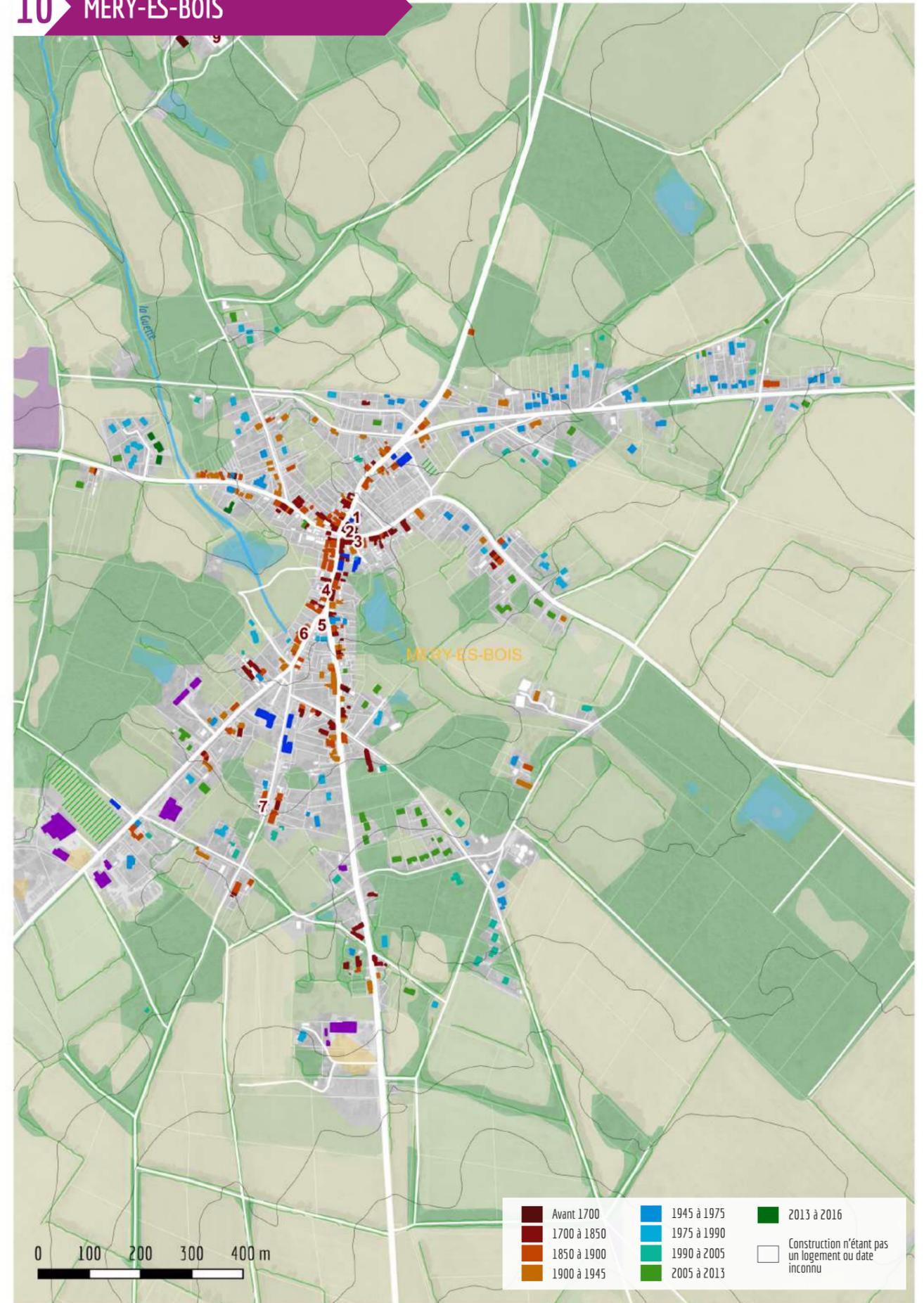
Comme présenté en partie 1, la commune de Mérié est sillonnée par plus de 200km de chemins communaux. Huit circuits de randonnée balisés au travers de la Sologne et des belles futaies de la forêt de domaniale de Saint Palais font le bonheur des randonneurs à pieds et à cheval qui pourront profiter des deux centres équestres proches du centre du Bourg.



N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	presbytère -	architecture domestique	- 18e siècle	
2	église paroissiale Saint-Firmin -	architecture religieuse	Moyen Age - 3e quart 9e siècle (détruit);12e siècle;14e siècle;4e quart 15e siècle;4e quart 19e siècle	
3	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
4	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 2e quart 19e siècle	
5	maison -	architecture domestique	Temps modernes - 1ère moitié 18e siècle (?)	
6	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 2e quart 19e siècle	
7	château - les Tureaux	architecture domestique	- 17e siècle;18e siècle;4e quart 19e siècle;1er quart 20e siècle	



## 10 MERY-ES-BOIS



# 11 NANÇAY

<b>Population</b>	813 habitants (nançayais)
<b>Taille de la commune</b>	106.33 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Sologne humide fermée
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)



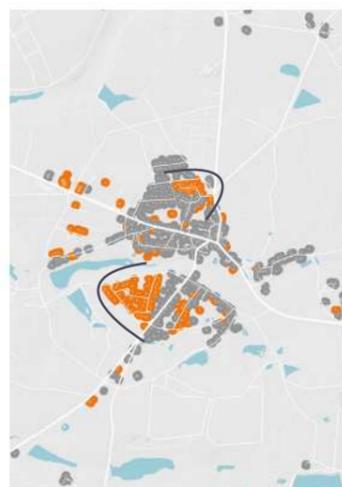
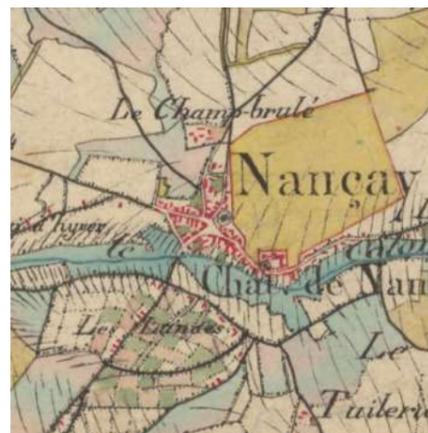
Nançay est un charmant village rural au caractère solognot bien affirmé, entouré de paysages verdoyants et de forêts. Le village est un mélange de science, d'art, de littérature et de nature au cœur de la forêt solognote :

La commune est connue pour abriter le plus grand radiotélescope de France. Ce radiotélescope est utilisé pour des recherches en astrophysique, notamment pour étudier les pulsars, les quasars et les galaxies.

La commune offre également de belles possibilités de promenades et de randonnées, avec des sentiers balisés à travers la nature environnante. On peut y découvrir des paysages pittoresques et une faune et une flore variées et y pratiquer des activités de loisirs variées : chasse, pêche, accrobranche, golf, etc. Les visiteurs peuvent replonger dans l'aventure du Grand Meaulnes !

Nançay possède également plusieurs commerces de proximité, comme des restaurants, des boulangeries mais aussi une concentration marquée d'antiquaire, artisanat ou galerie d'art. Son église datant du 12e siècle qui vaut le détour et les visiteurs peuvent accéder aux expositions de la Galerie Capazza ou encore déguster les fameux sablés de Nançay.

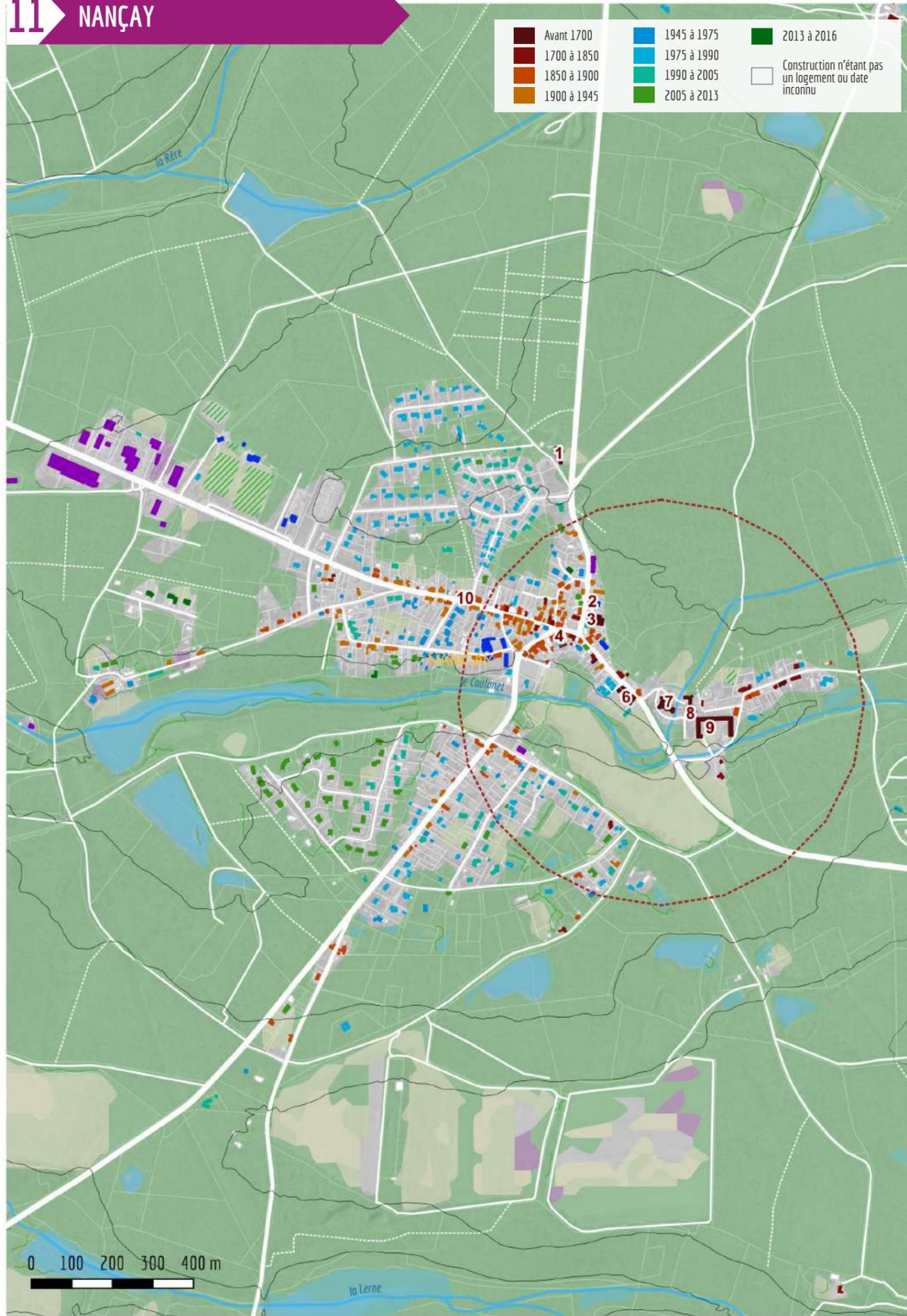
Ensemble ces offres participent à affirmer la commune comme un porte d'entrée touristique pour Sauldre et Sologne en composant un endroit paisible et charmant, idéal pour les amoureux de la nature et ceux qui recherchent un peu de tranquillité.



N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	ferme - le Champ-de-Grelet	architecture agricole	- 18e siècle	
2	Parc du Château de Nançay -	architecture domestique	-	
3	église paroissiale Saint-Laurian -	architecture religieuse	- 2e quart 17e siècle	
4	maison -	architecture domestique	- 18e siècle	
5	maison dite Pavillon du Régisseur -	architecture domestique	- 17e siècle	
6	hospice -	architecture de l'administration ou de la vie publique	- 17e siècle;18e siècle;19e siècle	
7	château fort, château -	architecture militaire	Moyen Age - 3e quart 15e siècle (?); limite 15e siècle 16e siècle;17e siècle;4e quart 19e siècle	
8	Château de Nançay -	architecture domestique	Epoque contemporaine, 'Moyen Age', 'Temps modernes', 'Renaissance - 4e quart 15e siècle;16e siècle;17e siècle;4e quart 19e siècle	Monuments historiques - Partiellement inscrit
9	communs -	architecture domestique	- 17e siècle	
10	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 2e moitié 19e siècle	



# 11 NANÇAY



# 12 OIZON

<b>Population</b>	668 habitants (oizonnais)
<b>Taille de la commune</b>	62.03 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Bocage reliquaire du pays fort
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)



Oizon est une petite commune aux portes du Pays fort et des collines sancerroises à 7km au Sud-est d'Aubigny-sur-Nère.

Le village conserve une dimension historique avec patrimoine bâti encore visible et notamment son église du XIIème siècle et le Château de la Verrerie au lieu-dit les Naudins. Il est inscrit aux monuments historiques, il est un des piliers de la Route Jacques Coeur qui traverse le territoire de l'intercommunalité. Sur le plan culturel, une figure emblématique honore ce village : Marie Abicot, qui fut la première femme française décorée par la médaille d'honneur pour récompenser son courage face à des brigands qui voulaient brûler les archives municipales dans les années 1850.\*



La commune a atteint son maximum de population en 1890 avec 1300 hab. et a fortement déclinée jusqu'en 1975 avant de connaître une relative stagnation.

Le centre-bourg affirme son rôle de pôle de proximité malgré son absence de commerce. Il s'appuie sur une offre de services et équipements avec une école primaire et maternelle avec 46 enfants avec une cantine (repas préparés sur place), une garderie périscolaire proposant une amplitude horaire adaptée aux besoins des parents, une salle polyvalente, un terrain de foot, une bibliothèque, des hébergements à destination des visiteurs (gîtes communaux, chambre d'hôtes), etc. S'ajoute à cela une vie associative très active. Sur le plan économique, le coeur de village s'appuie sur la présence d'artisans. La fibre est arrivée en centre bourg, le déploiement continue vers les extérieurs.

Enfin, le territoire bénéficie d'un cadre de vie préservé et de qualité avec notamment un étang communal d'environ 1 hectare et 7 circuits de randonnées. Le territoire inclut au sud une partie de la forêt d'Ivoy et le bois de l'Aumône situé autour du château de la Verrerie, édifié du 15e au 17e par les Stuart, doté d'une belle



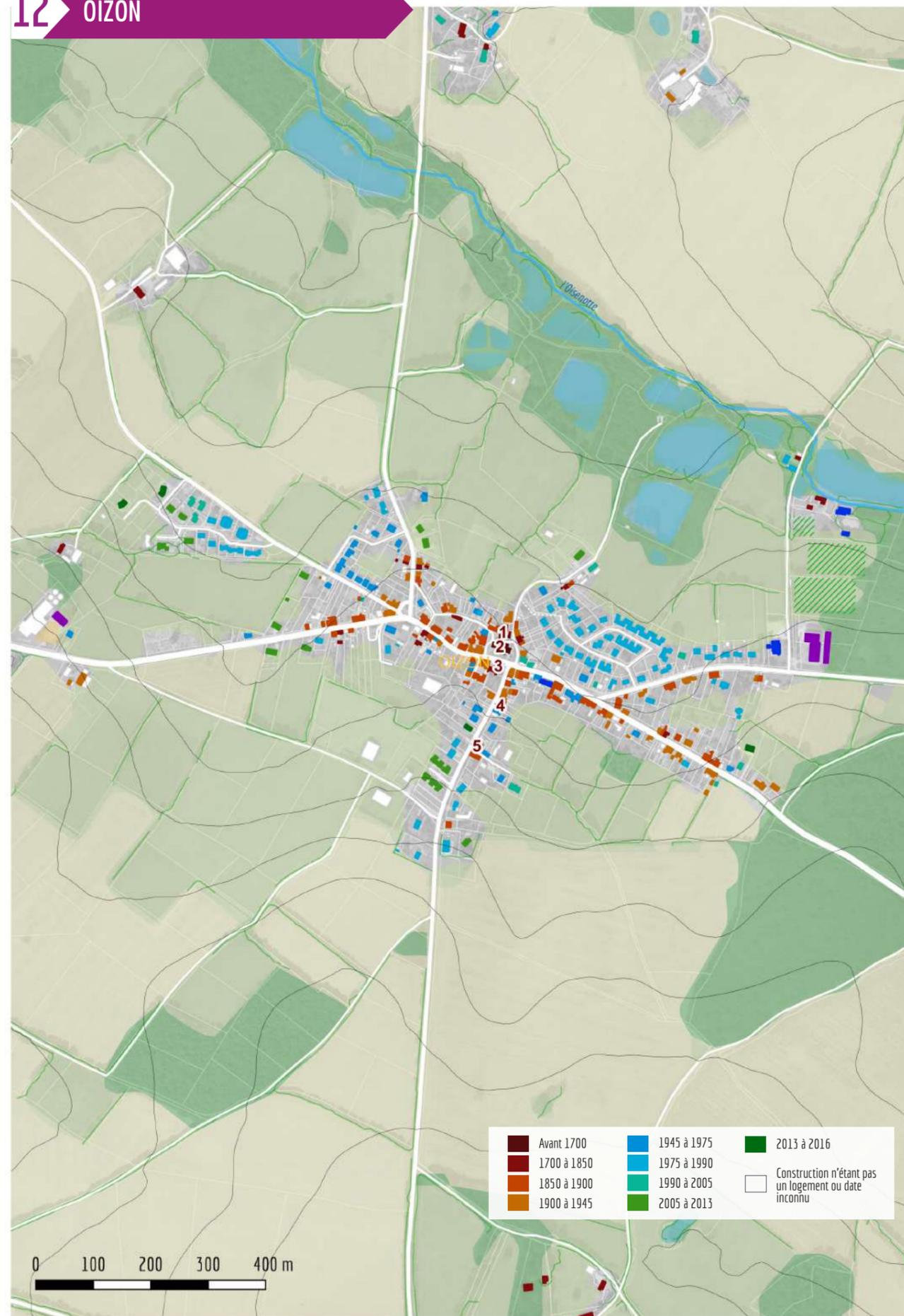
galerie à l'italienne, d'un étang et d'un parc, appartenant aujourd'hui à la famille de Vogüé. La commune est traversée par la rivière la Nère. Le finage est drainé au nord par l'Oizenotte, au sud par la Nère (qui passe à la Verrerie); hameau des Naudins au SO. Au sud, une extension englobe le bois de Cléfy.

Sur le centre bourg, les rénovations sont encore timides. Un lotissement communal a été achevé en 2013 et 4 lots sont encore disponibles. Un assainissement collectif existe dans le bourg avec un système de lagunage.

N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 19e siècle	
2	église paroissiale Saint-Martial -	architecture religieuse	Moyen Age', 'Renaissance - 12e siècle (?);14e siècle (?);16e siècle	
3	presbytère -	architecture domestique	- 18e siècle	
4	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
5	ferme -	architecture agricole	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	



12 OIZON



# 13 PRESLY

<b>Population</b>	235 habitants (nc)
<b>Taille de la commune</b>	74.63 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Marges solognotes
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)



Presly est situé à 13 km au Sud d'Aubigny. Le bourg se situe sur les bords de la Rère et se niche dans les premiers contreforts des grands bois et constitue en cela une entrée de la Sologne.

Situé à la croisée des « chemins » qui conduisent de la Chapelle d'Angillon à Salbris d'une part et d'Aubigny sur Nère à Vierzon, d'autre part, Presly est un village « Solognot » composé de bois, landes, plaines, prairies, étangs et ruisseaux, parcouru par 70 kms de chemins communaux. Le finage atteint à l'est le cours de la Petite Sauldre, à l'ouest la limite du Loir-et-Cher.

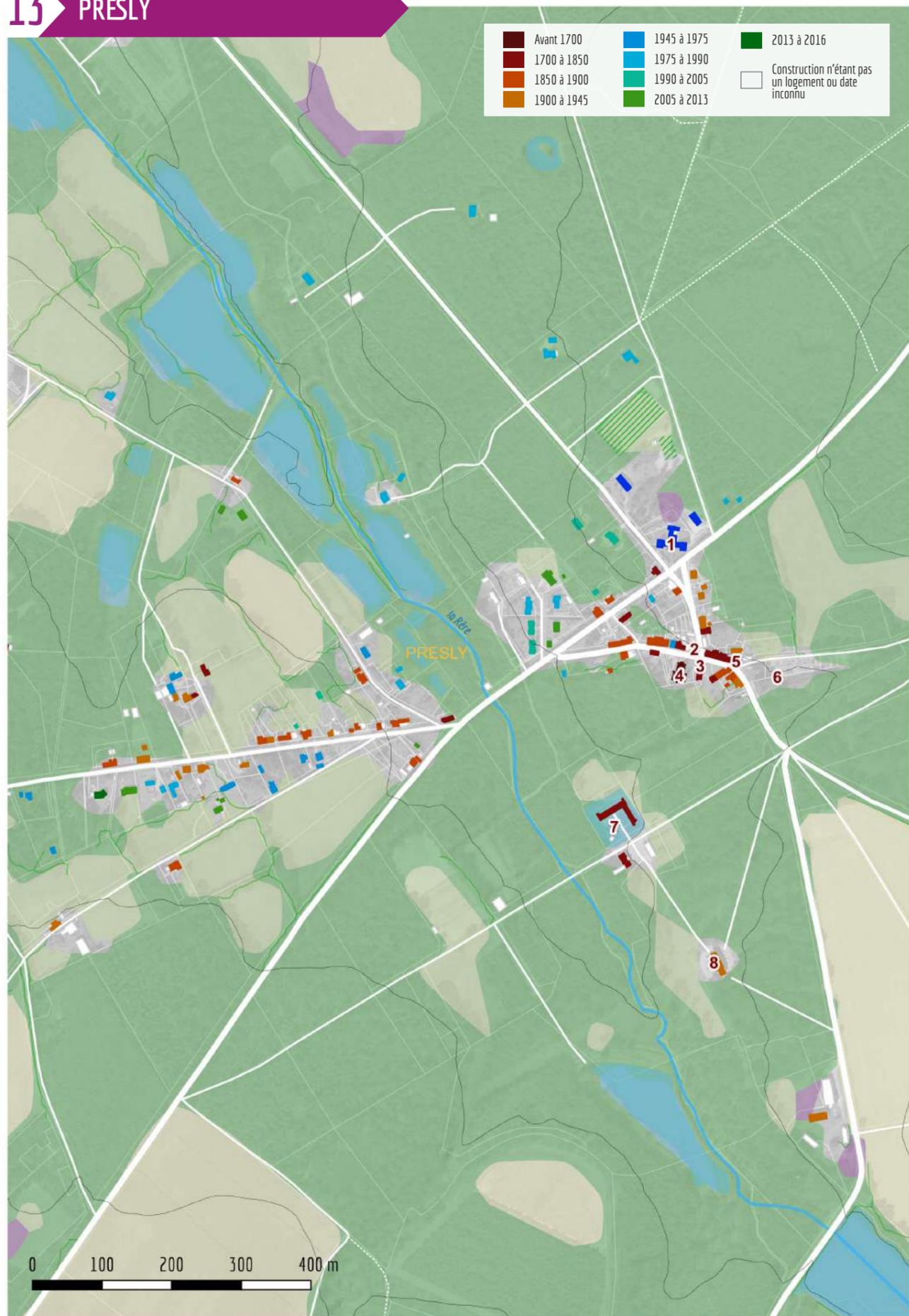
La commune portait autrefois le nom de Presly-le-Chétif. Depuis 1892, elle se nomme Presly. Lové au cœur d'immenses forêts, Presly regorge d'un patrimoine hérité avec d'élégants châteaux que l'on aperçoit parfois, au détour d'un chemin : 2 châteaux au village dont un du 17e s., domaine et château des Beaudeaux au nord-ouest, châteaux de Sommerère (au SE à la source de la Rère), Fonsbelle, Reuilly, Mauze et Préfonds au sud-ouest, tous du 19e. S'ajoutent d'autres éléments de patrimoine telle qu'une ancienne école de l'Angélus et un oratoire (19e) au sud-est de la commune. Presly avait 720 hab. en 1911 et s'est dépeuplée jusqu'en 1990.

La commune se signale par des élevages de faisans, perdreaux et canards.



N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	mairie, école -	architecture de l'administration ou de la vie publique	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
2	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
3	maison -	architecture domestique	- 2e moitié 18e siècle	
4	église paroissiale Saint-Caprais -	architecture religieuse	Epoque contemporaine - 4e quart 19e siècle	
5	maison -	architecture domestique	Epoque contemporaine - 3e quart 19e siècle	
6	église paroissiale Saint-Caprais -	architecture religieuse	Moyen Age - 2e moitié 13e siècle	
7	château -	architecture domestique	Moyen Age, Temps modernes - 15e siècle (détruit); 1er quart 17e siècle	
8	château -	architecture domestique	Epoque contemporaine - limite 19e siècle 20e siècle	





<b>Population</b>	168 habitants (montainais)
<b>Taille de la commune</b>	53.79 km <sup>2</sup>
<b>Identité paysagère dominante</b>	Bassin de la (Petite) Sauldre
<b>Armature territoriale</b>	A définir (PADD)



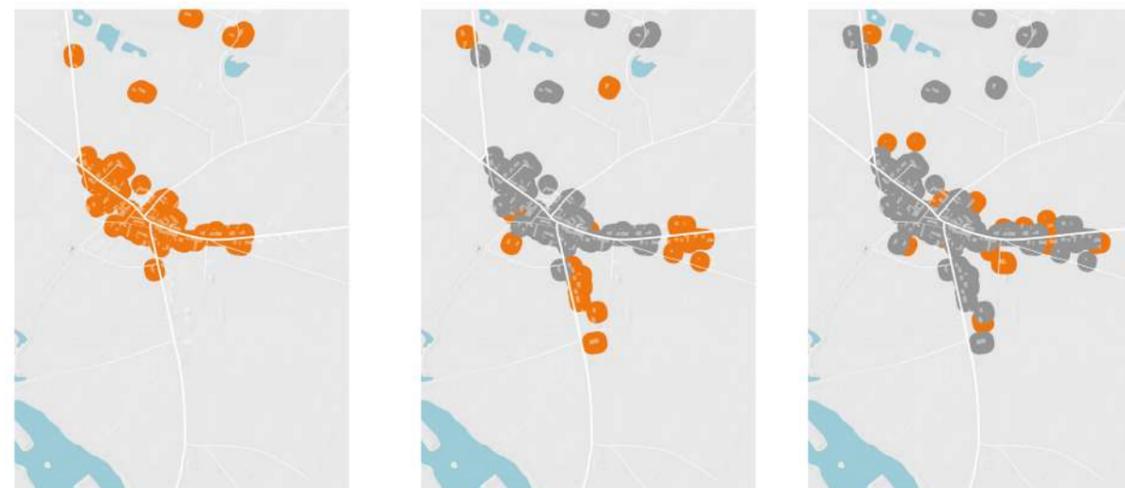
Sainte-Montaine est situé à environ 10 km à l'ouest d'Aubigny. Situé en Sologne, Sainte Montaine reste le village emprunt des légendes du passé. La première sur le nom du village lui-même : Montaine aurait été la fille de Pépin, aïeul de Charlemagne. Elle reste la Sainte patronne de la Sologne; on peut se recueillir dans une petite chapelle érigée près de la source miraculeuse et on y vient en pèlerinage pour lui rendre hommage chaque Lundi de Pentecôte.



Le centre-bourg, situé à la croisée de 2 routes agricoles construites sous Napoléon III, reste préservé dans son style 19ème siècle. On y retrouve une part importante de résidences secondaires issues des héritages familiaux. Le développement du bourg s'est appuyé sur deux petits lotissements et attendent des nouveaux habitants attirés par une nature riche et préservée. Au nord du village, trois écarts portent les curieux noms de M'y V'la, la Maltournée, Mondépart; à l'extrême nord-est du finage au bord de la Nère, se cache le château de la Talle (16e, 18e, 19e).

La commune bénéficie de nombreux atout culturel et patrimoniaux. Sainte Montaine a vu grandir une petite bergère, Marguerite Audoux, qui sera des années plus tard récompensée par le prix Femina en 1910 pour son oeuvre *Marie-Claire*. Ouvert en 2015, un musée lui est dédié et retrace le parcours atypique de cette écrivaine. L'église, fermé un temps et bientôt rouverte va retrouver sa configuration originelle après des modifications de structure délétères.

L'attrait touristique est bien présent : étang communal avec aire de pique-nique, Belle Fontaine avec sa chapelle, chemin de randonnée sécurisé, etc. La commune a longtemps accueilli un centre de vacances à destination des employés des postes (80 sal.) avant de devenir un village vacance Azureva. sur le site de Grand' Maison: comprend 140 lits, piscine, étang, salles de réunions-conférences et restauration; après une interruption d'exploitation d'un an, réouverture en 2023 avec les mêmes prestations. L'ancien hôtel restaurant (qui a vu séjourner Claude Seignolle, autre écrivain mais du fantastique) est en projet de réhabilitation.

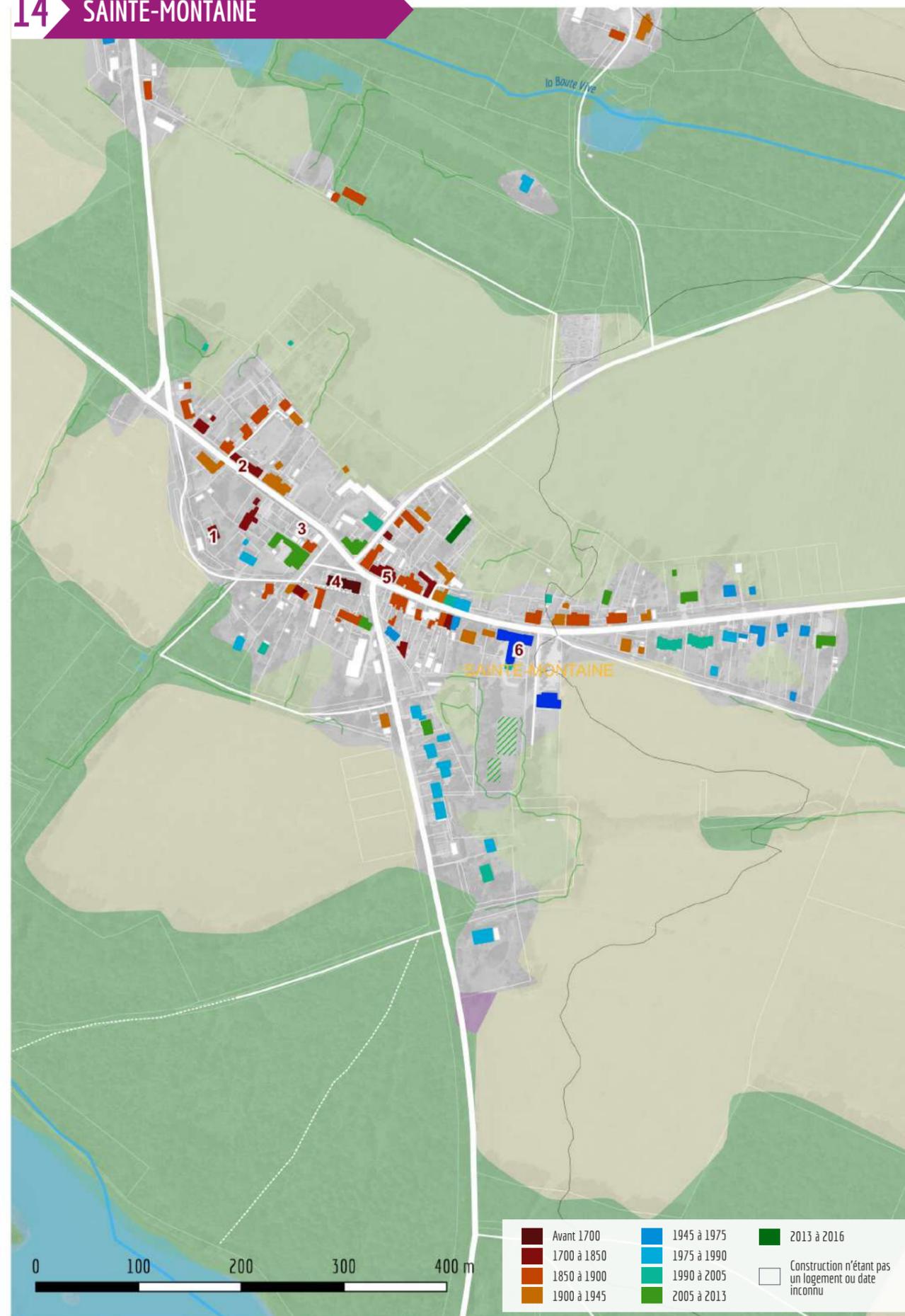


La commune s'affirme comme un pôle de proximité rural notamment avec un Centre socio-culturel (de près de 150 m<sup>2</sup> ouvert en 2015 et disponible à la location), un dépôt de pain 3 à 4 jours/semaine et une épicière ambulante 1 fois/semaine. L'activité économique est essentiellement assurée par des artisans (couverture-charpente, étanchéité-couverture, bureau d'études), l'agriculture (avec notamment un maraîcher dont le siège social est situé dans le Loiret) ou encore la chasse. Une majorité de grandes propriétés de chasse occupe en effet le territoire de la commune, avec ou sans cultures. Il reste quelques champs cultivés en périphérie immédiate du bourg.

N° sur le plan	Appellation	Typologie	Période	Monument historique
1	maison	architecture domestique	- 18e siècle	
2	maison	architecture domestique	Epoque contemporaine - 2e quart 19e siècle	
3	maison	architecture domestique	- 18e siècle	
4	église paroissiale Sainte-Montaine -	architecture religieuse	Moyen Age', 'Renaissance - 13e siècle (2); 15e siècle; 16e siècle	
5	maison	architecture domestique	- 2e moitié 18e siècle	
6	Musée Marguerite Audoux -		-	



## 14 SAINTE-MONTAINE



## C4 | Un parc résidentiel ancien, hérité et parfois en renouvellement

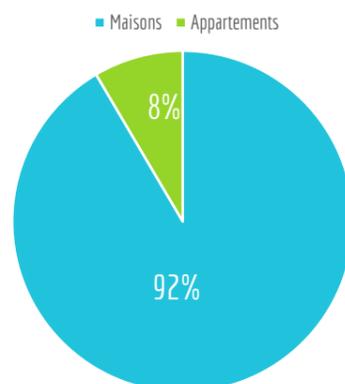
### a) Un parc résidentiel au caractère rural et dominé par la maison individuelle

Le parc résidentiel de la Communauté de communes de Sauldre et Sologne est composé de 9 526 logements qui constituent un paysage immobilier plutôt caractéristique d'un territoire rural.

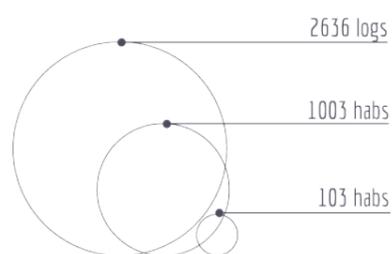
Ce parc est, en premier lieu, largement dominé par la maison individuelle. Effectivement, avec 8 718 maisons pour 808 appartements, ce sont pas moins de 92% des logements qui relèvent de cette typologie.

L'offre en appartement se concentre très largement sur la commune d'Aubigny-sur-Nère (488 appartements) où ils représentent 15% du parc. Ce qui est cohérent avec le caractère plus urbain de la commune et sa concentration d'emploi en général (et sa spécificité industrielle en particulier) qui rend nécessaire la présence de solutions résidentielles pour les jeunes ménages actifs (voir partie 3).

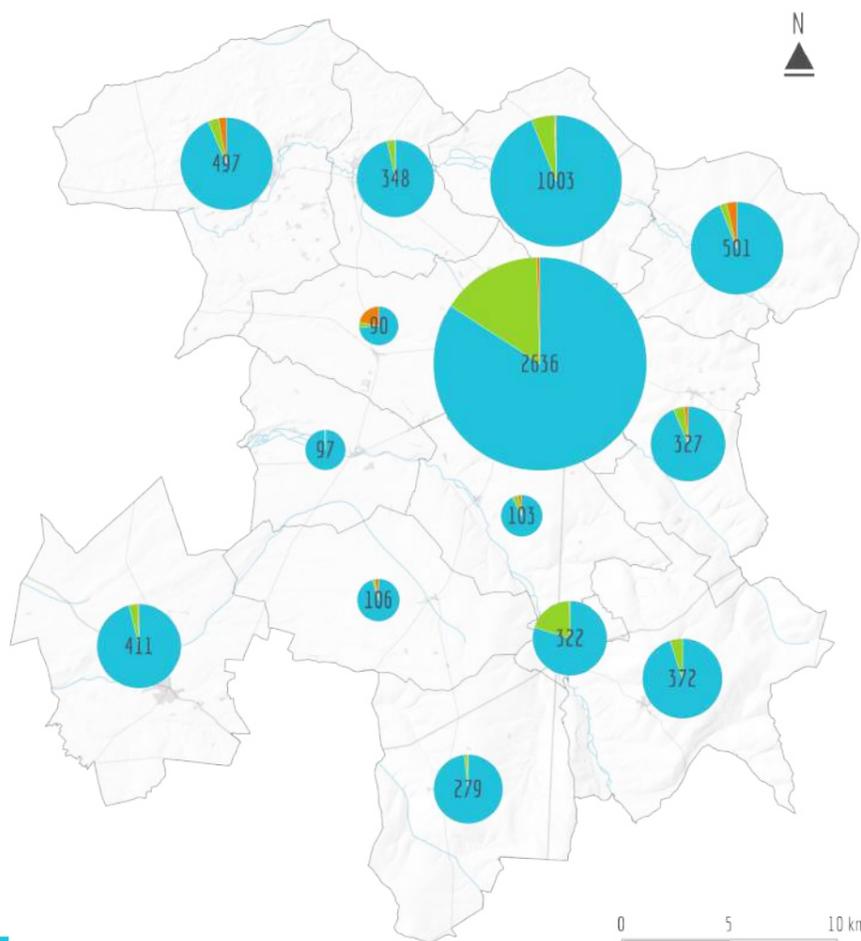
En proportion, la commune de La Chapelle présente une plus grande part d'appartements puisque les 87 présents sur la commune représentent 20% du parc. Les 74 appartements d'Argent-sur-Sauldre ne représentent que 6% de la commune. Il s'agit par ailleurs de la seule autre commune présentant un taux d'appartements de plus de 5%.



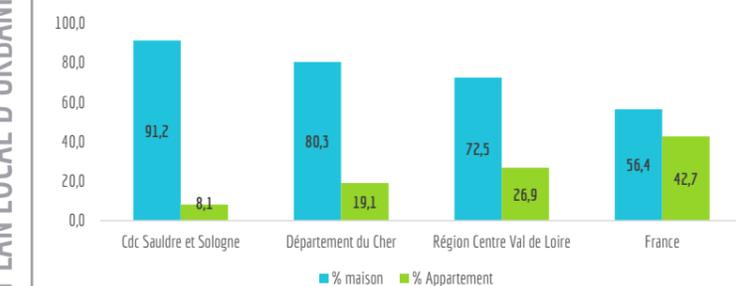
Typologie des résidences principales en (en nombre de RP / ménages)



Part de résidences principales en 2019



Cette représentation de la maison individuelle sur les appartements constitue une caractéristique locale qui place le territoire bien au-delà des tendances départementales, régionales et nationales.

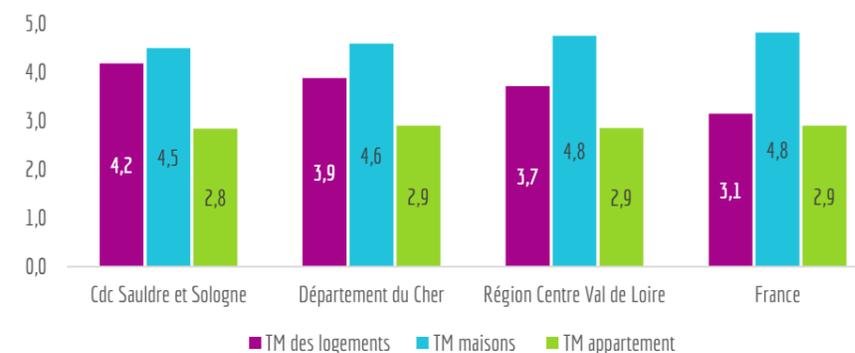


Si les chiffres présentés ci-avant correspondent aux seules résidences principales, la répartition à l'échelle de l'ensemble des logements est très comparable avec un rapport de 91% de maisons pour 9% d'appartements. Les appartements apparaissent ici légèrement plus concernée par la vacance résidentielle.

L'autre caractéristique laissant présager le caractère «rural» du parc résidentiel est la prédominance des logements de grande à très grande taille sur le territoire. Les résidences principales présentent en effet une taille moyenne 4,2 pièces :

Commune	Résidences principales	Maisons			Appartements		
		En nb	En % des RP	Taille moy. (en nb de pièces)	En nb	En % des RP	Taille moy. (en nb de pièces)
Aubigny-sur-Nère	2613	2232	85%	4,4	372	14%	2,8
Argent-sur-Sauldre	1005	952	95%	4,4	49	5%	3,1
Blancafort	506	470	93%	4,4	11	2%	2,7
Brinon-sur-Sauldre	497	481	97%	4,6	15	3%	2,9
Nançay	408	394	97%	4,6	13	3%	3,0
Ivoy-le-Pré	375	359	96%	4,7	16	4%	2,9
Clémont	350	341	97%	4,5	9	3%	1,6
Oizon	326	316	97%	4,4	9	3%	3,2
La Chapelle-d'Angillon	322	255	79%	4,5	66	20%	2,7
Méry-ès-Bois	277	272	98%	4,6	4	1%	1,5
Presly	105	101	96%	4,5	3	3%	5,0
Ennordres	103	100	97%	4,6	3	3%	2,7
Ménétréol-sur-Sauldre	99	98	99%	4,5	1	1%	5,0
Sainte-Montaine	93	86	93%	4,9	5	6%	2,2
Cdc Sauldre et Sologne	7079 logs	6458	91%	4,5	577	8%	2,8

Cette taille moyenne de 4,2 pièces par résidences principales est bien au-dessus des tendances départementale (3,9), régionale (3,7) et nationale (3,1). Si cette tendance pourrait laisser présager des logements plus grands localement, ce n'est finalement pas le cas puisque individuellement, le logements du territoire sont très légèrement plus petits (4,5 pièces pour une maison en moyenne alors que la tendance régionale est à 4,8 par exemple). C'est sur le plan des effectifs que Sauldre et Sologne se démarque puisque les grands logements dominent très largement en nombre les typologies plus réduites.



## b) Un parc majoritairement ancien nécessitant parfois des travaux

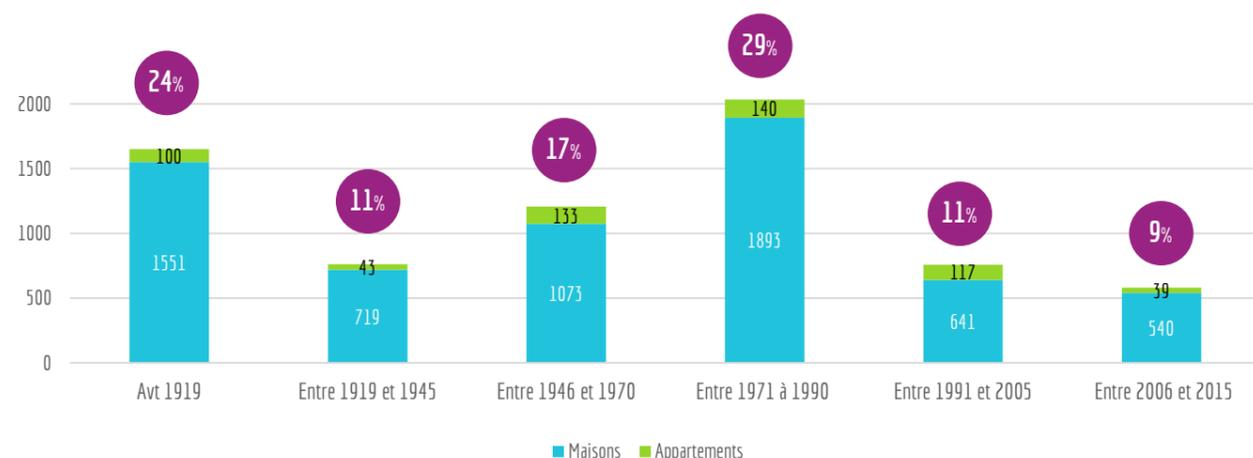
### › Une majorité de logements anciens induisant un enjeu de rénovation énergétique

Sans surprise au regard des éléments évoqués précédemment sur la composition des tissus urbains du territoire, le parc de logement de Sauldre et Sologne est dominé par des logements anciens.

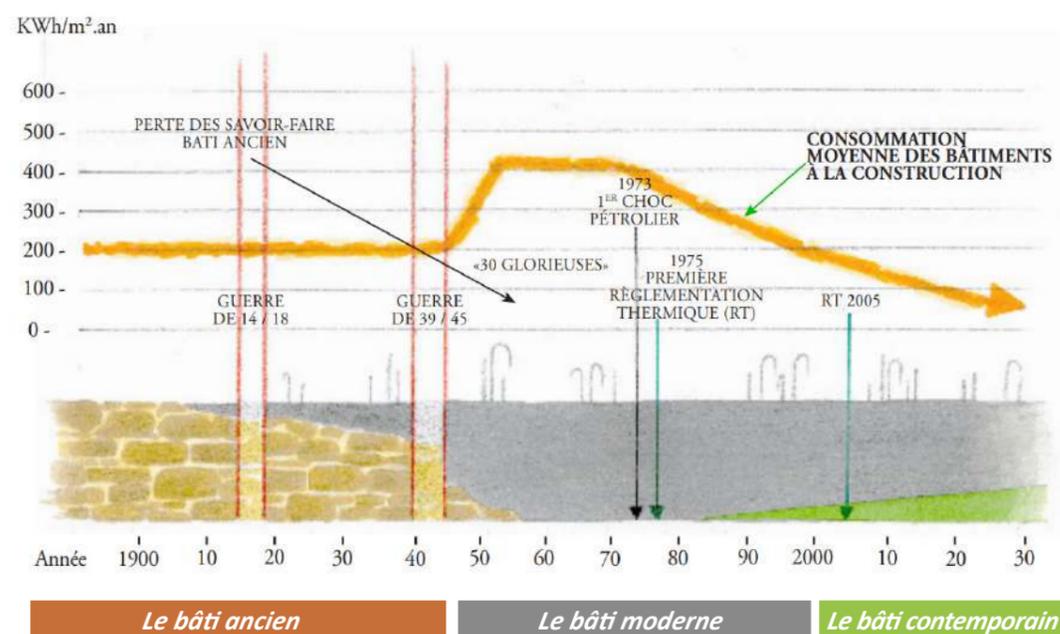
Sur le territoire, il peut ainsi être observé que plus d'un tiers des logements ont été construits avant 1945 (35%). 25% des logements ont même été construits avant 1919.

La période d'après guerre (1946-1970) a été à l'origine de 17 % des logements existants actuellement. A noter que cette période a permis d'accélérer la production d'appartement (les 133 appartements produits durant cette période ont doublé le parc préexistant). Cette période a généralisé des procédés modernes et industrielles de production de logement qui se sont ensuite perfectionnés en particulier après 1970 et la première réglementation thermique.

La période 1971 et 1990 a été à l'origine de 29 % des logements composant actuellement le parc. Mis en parallèle des éléments avancés précédemment, nous retrouvons ici la période des grands lotissements du territoire. Seuls 20% des logements présents ont été construits après 1990.



Cette ancienneté marquée du parc n'est pas sans effet sur les performances thermiques et l'enjeu énergétique des logements. En effet, la période d'édification des logements constituent souvent un indice de la performance des bâtiments dans ces domaines :



#### • Le bâti ancien

Le bâti ancien caractérise une part importante du parc de Sauldre et Sologne. Les 2416 logements construits avant 1945 représentent 35% du parc. Les techniques et matériaux qui ont permis son édification ont perduré jusqu'à un passé récent. Il possède des qualités thermiques et hydriques naturelles : le bâti vit avec son environnement (eau, air, climat) grâce à un équilibre subtil et fragile, qui ne doit pas être perturbé (il « respire »). Il est constitué de matériaux naturels, peu transformés, généralement puisés dans le socle naturel immédiat du territoire. Ils sont souvent durables et réemployables dans leur majeure partie.

Un bâtiment ancien, originel, bien traité et non-dénaturé présente en général d'assez bonnes performances thermiques (autour de 200 KWh/m²/an).

En plus de la bonne prise en compte des spécificités techniques de ce bâti, la réalisation de travaux sur ces logements soulève en plus l'enjeu de conciliation entre modernisation du bâti et préservation du caractère patrimonial que présente souvent ces constructions qui constituent les tissus urbains traditionnels et historiques du territoire.

#### • Le bâti moderne

Les procédés de construction ont commencé à se moderniser progressivement autour des années 20 et 30 (avec l'apparition de matériaux industriels et notamment le béton armé). Les procédés de construction se détachent progressivement de leur contexte territorial. Les matériaux industriels se généralisent dans la période de l'après guerre. Moins construits pour la durée, les matériaux sont également moins réemployables. Jusqu'en 1973, date du premier choc pétrolier, les constructions s'effectuent sans grand souci de la consommation d'énergie. A partir de 1975 (date de la première réglementation thermique), les performances énergétiques s'améliorent progressivement.

Les 3246 logements construits entre 1976 et 1990 relèvent généralement de cette catégorie. Ils représentent 46% du parc des logements de Sauldre et Sologne. Il s'agit des logements qui sont le plus susceptibles d'être particulièrement énergivores en particulier les 1209 logements construits entre 1946 et 1970 (17%).

#### • Le bâti contemporain et écologique

Les réglementations thermiques de 2000, 2005, 2012 et désormais la réglementation énergétique de 2020 marquent le déploiement d'un bâti plus performant et écologique. Ce renforcement réglementaire s'effectue dans un contexte de croissance des coûts de l'énergie impactant de manière croissante le pouvoir d'achat des ménages. La performance énergétique et thermiques des biens devient un enjeu majeur d'attractivité des logements.

### › Des modes de chauffage illustrant un besoin de travaux

L'analyse des modes de chauffage utilisés sur le territoire laisse présager également de la performance énergétique des logements. Les catégories suivantes sont utilisées pour caractériser le principal moyen de chauffage d'un logement :

- Chauffage central collectif (pour la totalité ou la plus grande partie de l'immeuble, pour un groupe d'immeubles ou par l'intermédiaire d'une compagnie de chauffage urbain) ;
- Chauffage central individuel (chaudière propre au logement) ;
- Chauffage individuel «tout électrique» ;
- Autre : poêle, cheminée, cuisinière, etc.

Si la très faible part de logements raccordés à un chauffage central n'est pas spécifiquement étonnante au regard du caractère rural du territoire, ce sera ici surtout la grande sur-représentation du chauffage tout électrique qui laisse présager des plus faibles performances du bâti. Ce mode de chauffage présente, en plus d'impacts souvent estimés supérieurs sur l'environnement, un confort moindre mais surtout un coût plus élevé en particulier sur les grands logements. Mis en parallèle de la sur-représentation des grands logements à Sauldre et Sologne, ces hypothèses laissent présager une inadéquation entre mode de chauffage des logements et composition du parc.

Surface du logement	Chauffage électrique kWh/an	Coût chauffage électrique à l'année (en €)	Chauffage gaz kWh/an	Coût chauffage gaz à l'année (en €)
30 m <sup>2</sup>	2 040	354,9 €	2 437	273,2 €
40 m <sup>2</sup>	2 270	394,9 €	3 249	364,2 €
60 m <sup>2</sup>	4 080	709,9 €	4 874	546,4 €
80 m <sup>2</sup>	5 440	946,6 €	6 449	1072,3 €
100 m <sup>2</sup>	10 200	1 774,8 €	12 185	1072,3 €
120 m <sup>2</sup>	12 240	2 129,8 €	14 622	1286,7 €

Coûts estimés selon les prix du kWh en vigueur en octobre 2022 aux TRV d'électricité et de gaz

### › Un enjeu faisant l'objet d'un programme spécifique : l'OPAH

L'enjeu d'amélioration de l'habitat est un enjeu bien identifié localement et fait l'objet d'une action publique notamment au travers d'un dispositif d'aide sous forme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mise en place et gérée par le syndicat du Syndicat Mixte du Pays Sancerre Sologne.

Une première OPAH s'est déroulée de 2012 à 2019, a permis d'accompagner la rénovation de plus de 350 logements subventionnés par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le Syndicat Mixte du Pays Sancerre Sologne et le Conseil Régional Centre-Val de Loire.

Fort de ce succès, une deuxième OPAH a débutée le 1er avril 2019, jusqu'au 31 décembre 2023. Elle s'étend sur les 2 communautés de communes du Nord du Cher : la communauté de communes Sauldre et Sologne et la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire.

Cette opération donne l'opportunité, aux propriétaires, de bénéficier de subventions pour financer des travaux de rénovation en faisant appel à un professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).



Illustration | Travaux d'isolation : un enjeu d'attractivité du parc résidentiel

**Bénéficiez d'un accompagnement pour définir et réaliser votre projet**

**Propriétaire Bailleur, rénovez un logement locatif :**

- ✓ Bâtiment construit depuis plus de 15 ans,
- ✓ Travaux non commencés et réalisés par des professionnels du bâtiment labélisés RGE,
- ✓ Engagement de louer le logement pendant 9 ans en respectant un plafond de loyer destiné à des locataires sous conditions de ressources.

**Aides financières de l'Anah et du Conseil Régional Centre-Val de Loire :**

- 🏠 **Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé** Jusqu'à 35% du montant HT des travaux\* + prime Habiter Mieux (dans la limite de 32.000€ d'aides)
- 🏠 **Travaux d'amélioration de la performance énergétique (gain minimum de 35% de performance énergétique)** Jusqu'à 25% du montant HT des travaux\* + prime Habiter Mieux (dans la limite de 79.000€ d'aides)

\*sous réserve du respect des conditions d'éligibilité de l'ANAH

**Propriétaire Occupant, améliorez votre résidence principale :**

Nb d'occupant du logement	Plafond revenu fiscal de référence
1	20 806 €
2	30 427 €
3	36 591 €
4	42 748 €
5	48 930 €
Par personne suppl.	+ 6 165 €

Mis à jour le 03/01/2023

- ✓ Revenu fiscal de référence ne dépassant pas le plafond réglementaire de l'Anah,
- ✓ Résidence datant de plus de 15 ans,
- ✓ Travaux **non commencés** et réalisés par des professionnels du bâtiment labélisés RGE,
- ✓ Engagement d'occuper le logement à titre de résidence principale pendant 6 ans.

**Aides financières de l'Anah et du Syndicat Mixte du Pays Sancerre Sologne :**

- 🏠 **Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (gain minimum de 35% de performance énergétique)** De 45 à 60% du montant HT des travaux\* (dans la limite de 20.500€ d'aides)
- 🏠 **Travaux lourds pour réhabiliter un logement dégradé** Jusqu'à 60% du montant HT des travaux\* + prime Habiter Mieux (dans la limite de 35.500€ d'aides)

\*sous réserve du respect des conditions d'éligibilité de l'ANAH

Dernière mise à jour le : 21/09/2022

[www.pays-sancerre-sologne.com](http://www.pays-sancerre-sologne.com)

Syndicat Mixte du Pays Sancerre

Elle vous permet également d'obtenir un accompagnement technique et administratif pour le montage de votre projet.

Ce programme comprend :

- L'amélioration des performances énergétiques
- L'amélioration des situations d'habitat inconfortable ou dégradé

Les chiffres clés de la 2<sup>nd</sup> OPAH (2019-2023) :

<p><b>290</b></p> <p>logements subventionnés depuis 2012</p>	<p><b>8 000 €</b></p> <p>subventions ANAH en moyenne par logement</p>	<p><b>20 000 €</b></p> <p>montant moyen des travaux par logement</p>
--	---	--

### c) La vacance résidentielle au centre des enjeux de revitalisation des coeurs de villes et de villages

Depuis plusieurs années, les volontés et initiatives visant à lutter contre les logements vacants sont nombreuses au niveau national (dispositifs fiscaux coercitifs ou incitatifs, primes, programme « Petites Villes de Demain », démarche « Logement d'abord », etc.), mais la mise en œuvre concrète et l'adaptation de ces politiques reposent majoritairement sur les collectivités locales, les intercommunalités et les communes.

Beaucoup de données chiffrées circulent autour du nombre de logements vacants, à l'échelle nationale ou locale, selon les discours, les interlocuteurs et les producteurs de données. Si ces données constituent des points de départ pour évaluer la situation, elles ne permettent pas systématiquement de développer une connaissance précise et actualisée du phénomène à une échelle territoriale et urbaine.

Ces différentes sources de données montrent que le phénomène impacte particulièrement le territoire de Sauldre et Sologne.



Illustration | Logements vacants à Aubigny (gauche), Argent-sur-Sauldre (centre) et Ivoy-le-Pré (droite)

### › La vacance résidentielle : de quoi parle-t-on ?

Un logement vacant est un logement inhabité qui n'est ni une résidence secondaire, ni un logement occasionnel.

Selon la définition de l'INSEE, un logement est vacant s'il correspond à l'un des cas suivants :

- Il est proposé à la vente, à la location ;
- Il est déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- Il est en attente de règlement de succession ;
- Il est gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

Cette définition générale peut être affinée pour mieux répondre aux réalités du terrain. Dans le cadre de l'étude il est considéré qu'un logement vacant est un logement sans occupant et se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Mis en vente, en (re)location ;
- Acquis ou attribué en attente d'occupation ;
- En cours de travaux ;
- En attente de règlement de succession (héritiers inconnus, succession dans un cadre international, etc.) ;
- Conservé pour un usage futur (loger un salarié, loger un proche, un propriétaire en EHPAD qui souhaite revenir, etc.) ;
- En rétention spéculative pour les héritiers ;
- Obsolète (très vétuste, faible valeur économique, en attente de destruction...) ;
- Dans un contexte géographique qui ne permet pas son occupation par un tiers (logement lié à une activité économique désaffectée ou non : au sein d'un siège d'exploitation, au-dessus d'un commerce abandonné, dans une opération d'aménagement prévoyant la destruction des bâtis, etc.) ;
- En situation bloquée par une indivision : les décisions les plus importantes doivent être prises à l'unanimité, ce qui peut entraîner des situations de blocage si les indivisaires connaissent des désaccords. L'indivision peut résulter d'une situation subie : succession après décès (indivision successorale) ou dissolution d'une communauté conjugale au moment d'un divorce (indivision post-communautaire).

› Un phénomène très présent et en augmentation : analyse des chiffres de l'INSEE

La présence d'une part de logements vacants n'est pas nécessairement anormal : il s'agit d'une nécessité pour le bon fonctionnement et à la fluidité du parc résidentielle car cette vacance est favorable à la rotation des ménages et au bon entretien du parc de logements. Il s'agit des deux premiers points de la définition de l'INSEE présenté ci-avant. Il est généralement estimé qu'un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %. En dessous, le parc est sous tension, au dessus, le parc présente une sur-vacance.

Avec 1 266 logements vacants en 2019, le territoire de sauldre et Sologne présente un taux de 14% de logements vacants.

Cette moyenne place le territoire comme la situation d'un territoire de sous-tensions du parc avec une surabandon de l'offre vis-à-vis de la demande ou une part de l'offre est inadaptée à la demande et induit un désintérêt de la part des ménages.

La grande majorité des communes de Saultre et Sologne sont confrontées à ce phénomène. Seule la commune de Clémont présente un taux de moins de 10 %.

La moitié des communes présente un taux entre 10 et 15 % en particulier les communes d'Aubigny, d'Argent, de Nancay, de Brinon, Presly, Sainte-Montaine et oizon.

6 communes présentent un taux supérieur à 15% : Blancafort, Ennordres, La Chapelle, Mery-ès-Bois et Ivoy-le-Pré. Ménétréol-sur-Saultre est la seule commue a dépasser les 20% de vacance.

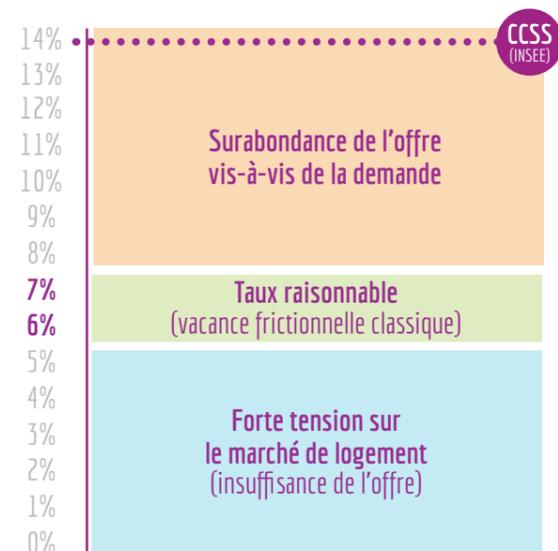
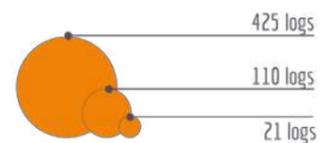


Illustration | Analyse de taux de logements vacants



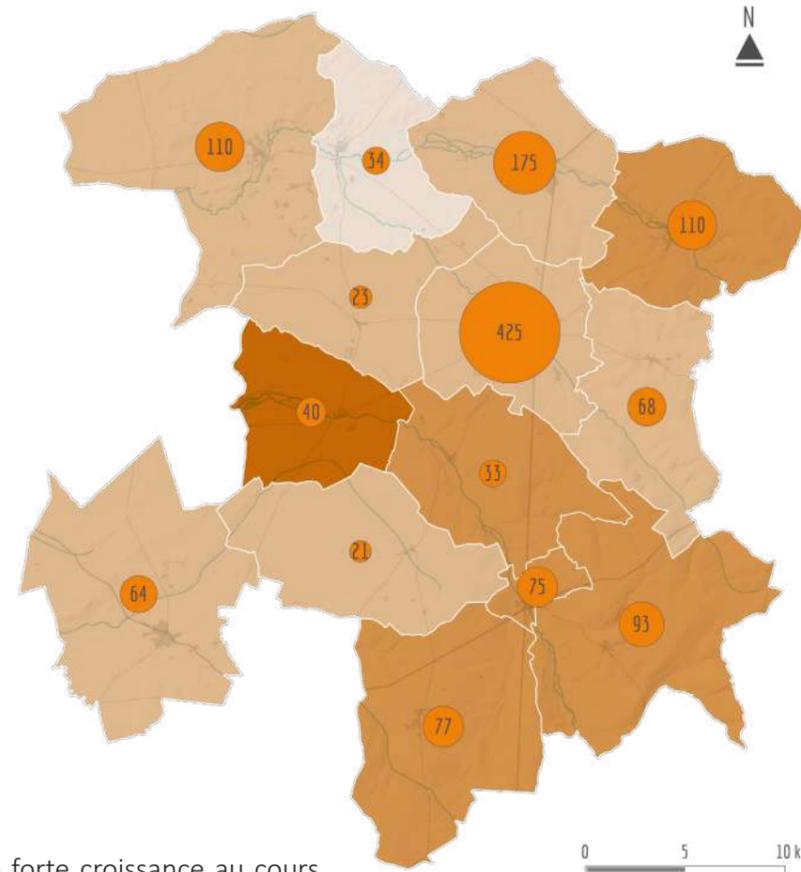
Nombre de logements vacants en 2019 (en nombre de logements)



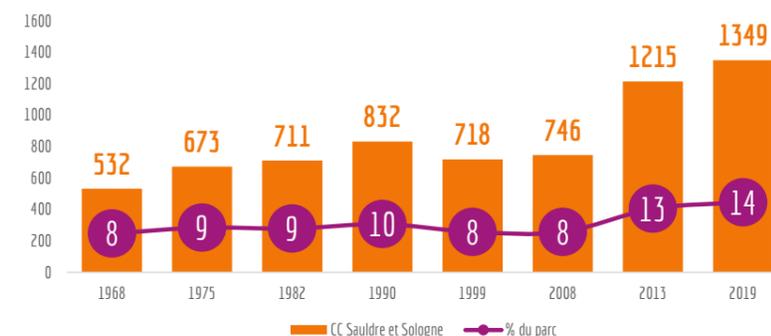
Taux de vacance en 2019



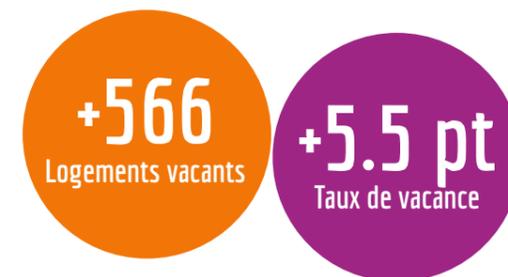
Donnée INSEE, 2022



La vacance résidentielle a connu une forte croissance au cours des dernières années en particulier sur la période 2009 à 2019 puisque les 566 logements vacants supplémentaires correspondaient au passage d'un taux de vacance 8.5 %, soit un taux relativement raisonnable pour un territoire rural, à 14% soit 5.5 point de vacance en plus.



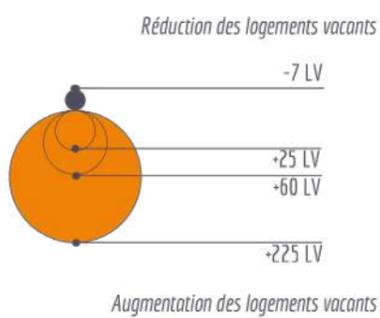
Entre 2009 et 2019



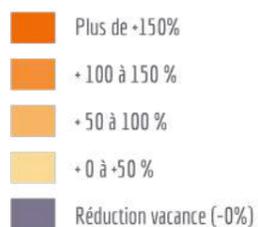
Cette augmentation a concerné la quasi totalité des communes. Sur le plan quantitative comme proportionnelle certaines communes ont vu leur exposition à la vacance exploser. A titre d'exemple, Aubigny-sur-Nère a vu son nombre de lv passer de 113 logements à 425, soit une augmentation de +225%. Blancafort, Brinon-surt-Saultre, Méy-es-Bois, Ménétréol-sur-Saultre ont toutes connue une variation de +100% (elles ont un stock qui a doublé).

Clémont et Ennordres sont les seules communes a avoir vu leur nombre de logements vacants se réduire (avec respectivement -7 et -1 logements vacants).

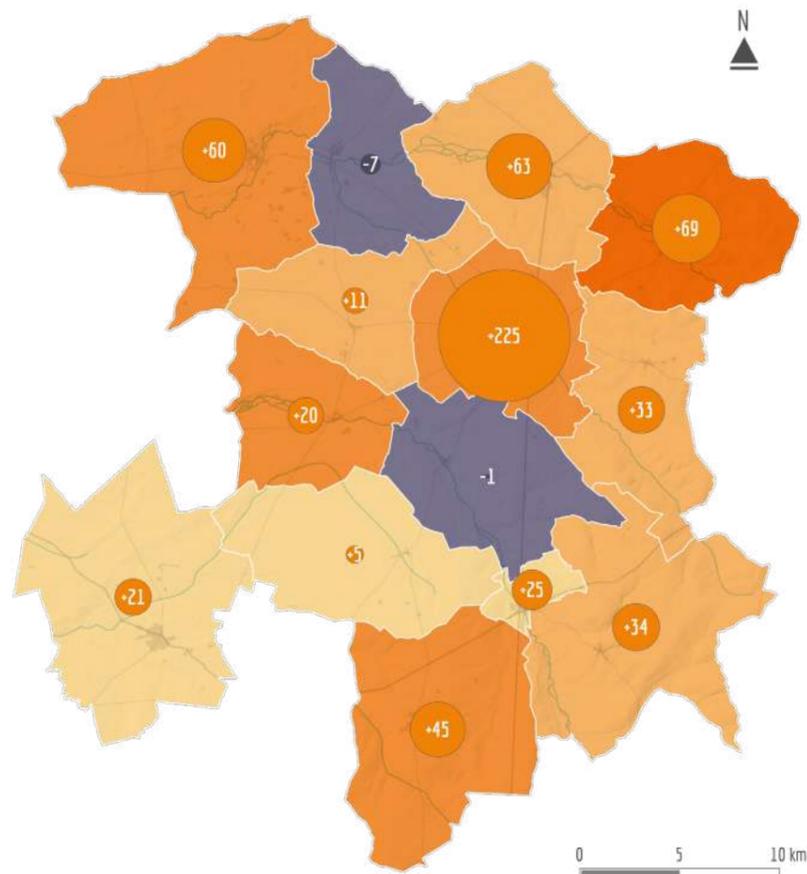
Évolution du nombre de logements vacants 2008-2019 (en nombre de logements)



Taux d'évolution entre 2008 et 2019



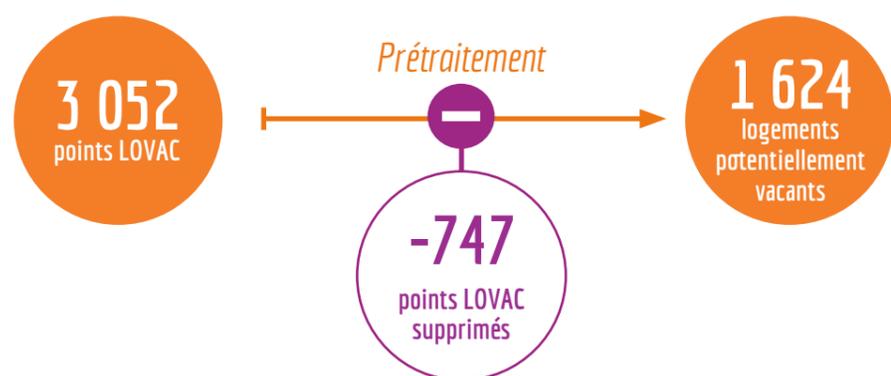
Donnée INSEE, 2022



Un phénomène impactant en particulier les logements anciens et les cœurs de villes

L'autre source de donnée utilisée pour l'identification de la vacance résidentielle est la base LOVAC (CEREMA). Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

La donnée LOVAC 2021 exhaustive a servi de donnée socle à l'analyse locale. Cette base de données reconnaît un total de 3 052 points correspondant à des bâtiments potentiellement logements vacants. Une première analyse de la donnée a permis de constater qu'une part importante des points recensés ne correspondait pas à des logements. Un premier tri a permis d'exclure une grande partie de ces points correspondant à des garages, des box, des serres, des piscines, des greniers, des cabanes de jardins, des cabanes de pêches... :



Ce traitement a permis d'identifier 1 624 logements vacants à plus forte probabilité de logements vacants. L'intérêt de cette base de donnée est qu'elle permet de localiser précisément le phénomène de vacance mais aussi de préciser les conditions de vacance : est-ce qu'ils sont vacants de plus de 2 ans ou moins de 2 ans, date de construction des logements, types de logements, etc.

Commune	Vacant depuis moins de 2 ans		Vacant depuis plus de 2 ans		Total vacance
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	
Argent-sur-Sauldre	23	76	31	94	224
Aubigny-sur-Nère	87	163	82	130	462
Blancafort	14	44	4	40	102
Brinon-sur-Sauldre	9	46	12	65	132
Clémont	5	38	6	34	83
Ennordres		9		25	34
Ivoy-le-Pré	3	30	6	56	95
La Chapelle-d'Angillon	14	19	13	41	87
Ménétréol-sur-Sauldre	1	6		27	34
Méry-ès-Bois	1	29	8	64	102
Nançay	15	77	1	13	106
Oizon	8	24	10	38	80
Presly		9	1	27	37
Sainte-Montaine	1	19	1	25	46
<b>CC SAULDRE ET SOLOGNE</b>	<b>181</b>	<b>589</b>	<b>175</b>	<b>679</b>	<b>1624</b>
	<b>11%</b>	<b>36%</b>	<b>11%</b>	<b>42%</b>	<b>100%</b>

En premier lieu, l'analyse de la donnée LOVAC permet d'apprécier la part de vacance structurelle, aussi appelé vacance longue durée. Il s'agit en particulier des logements vacants depuis plus de 2 ans. Sur le territoire de Sauldre et Sologne, 854 logements sont vacants depuis plus de 2 ans : 679 maisons et 175 appartements. Ensemble, ils présentent 53 % des logements vacants à décembre 2021. L'action des politiques publiques (y compris à l'échelon local) a vocation à intervenir sur cette vacance structurelle.

Il existe 4 grands types de vacance dite « structurelle » (selon l'étude Vacance des logements- Stratégies et méthodes pour en sortir publiée par le Réseau national des collectivités), dont 3 concernent plus spécifiquement les territoires à caractère plus ruraux comme Sauldre et Sologne :

- La vacance d'obsolescence ou de dévalorisation : logements obsolètes, inadaptés à la demande (trop chers, dévalorisés, en attente de destruction...);
- La vacance de transformation du bien (logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...);
- La vacance de désintérêt économique (désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir...);
- La vacance expectative (rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi...).

La vacance de logements touche majoritairement des logements anciens. Par analyse des périodes d'édification des logements vacants, il peut être constaté une représentation plus forte des logements anciens :

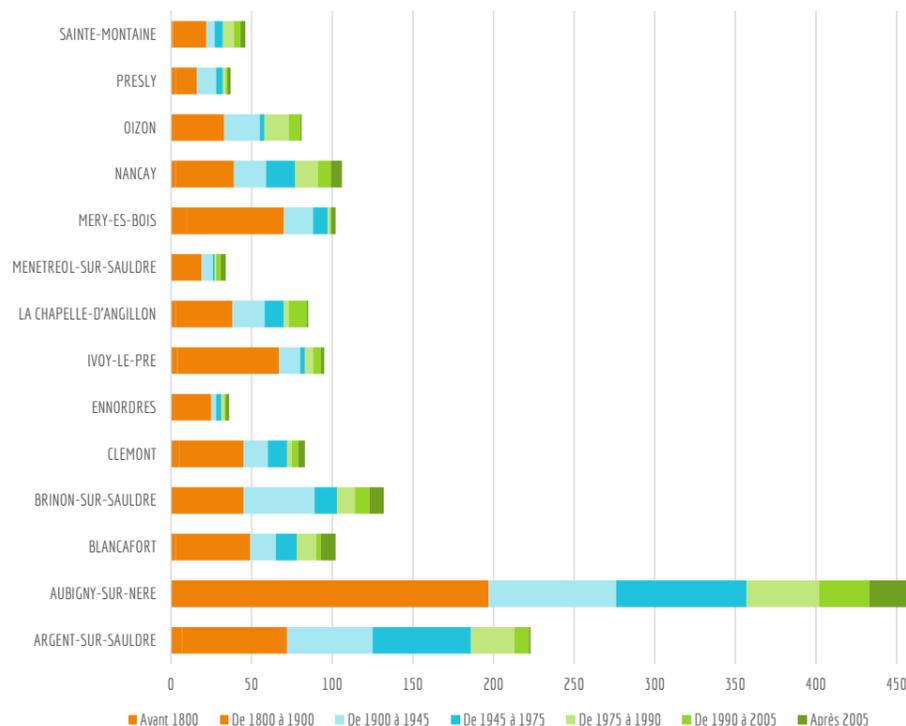
- 47 % des logements susceptibles d'être vacants ont été construits avant 1900 ;
- 57 % avant 1950.

Il s'agit en majorité de maisons individuelles. De nombreux élus ont pointé dans leur analyse le remise sur le marché plus complexe des maisons de centres-bourgs (typologies plus petites, pas ou peu d'extérieurs, difficultés de stationnement, etc.). Les chiffres abondent dans ce sens.

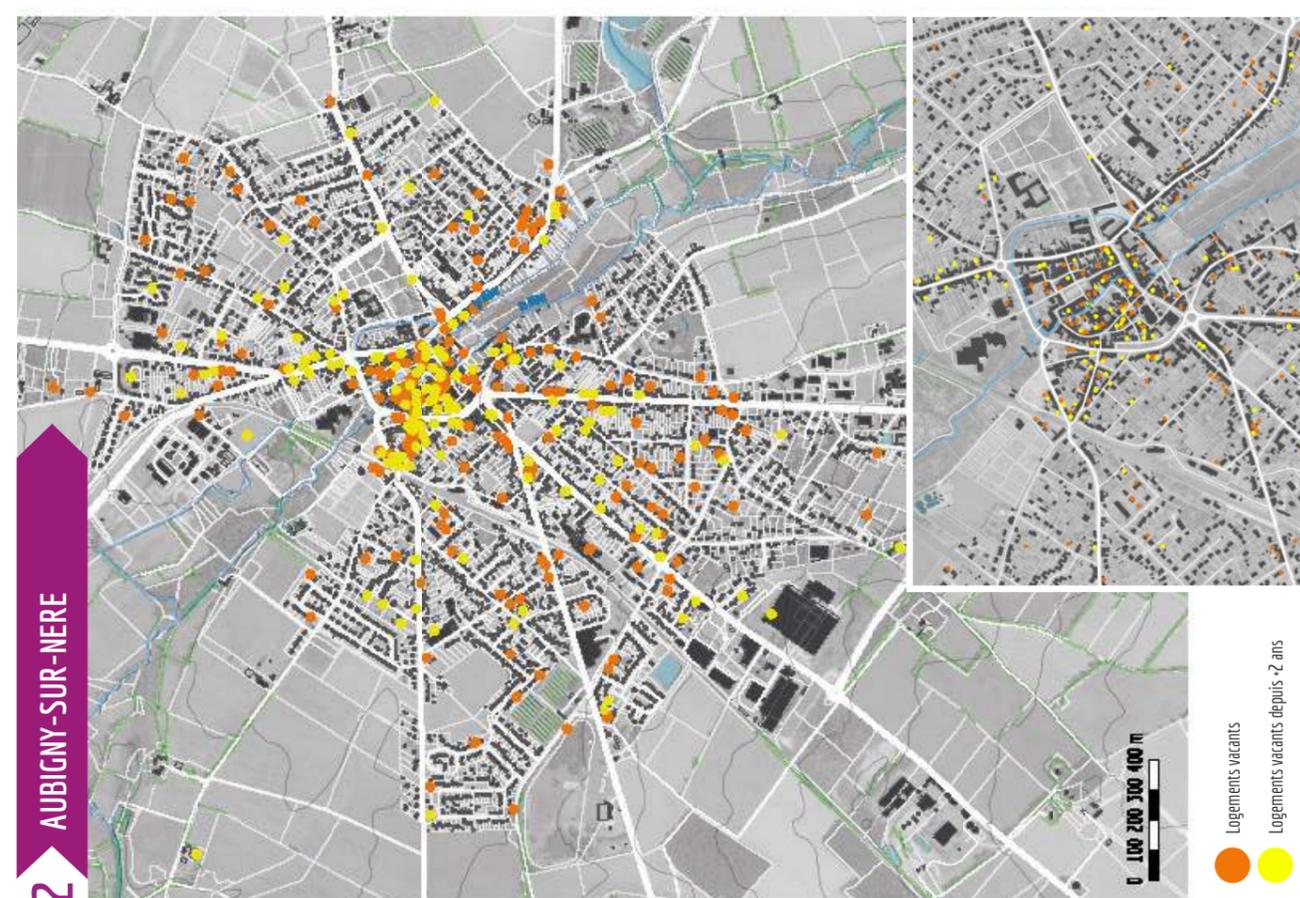
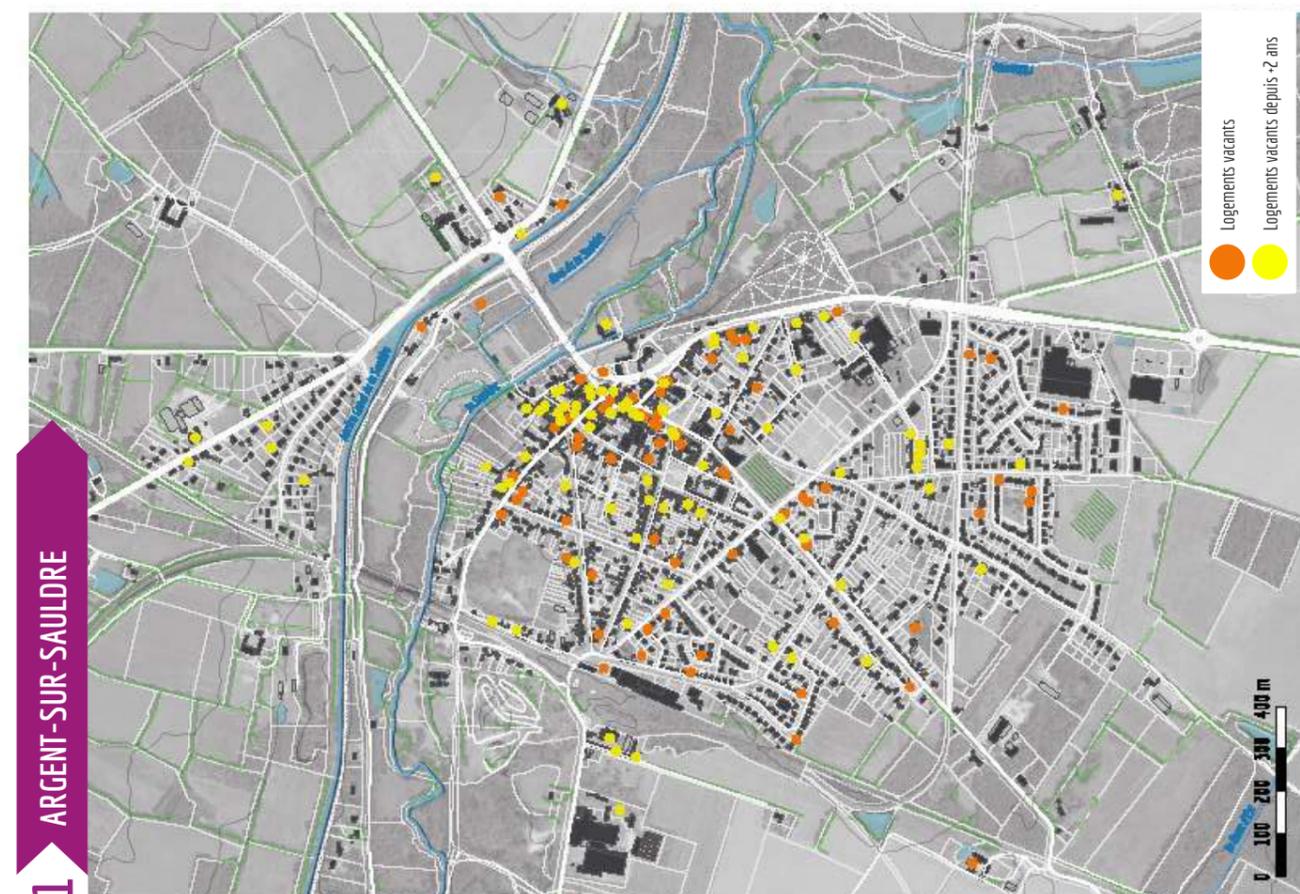
Néanmoins, l'idée d'un désintérêt de la demande sur les biens anciens doit être nuancée, les parcs de logements étant dans sa globalité majoritairement ancien sur la CATV.

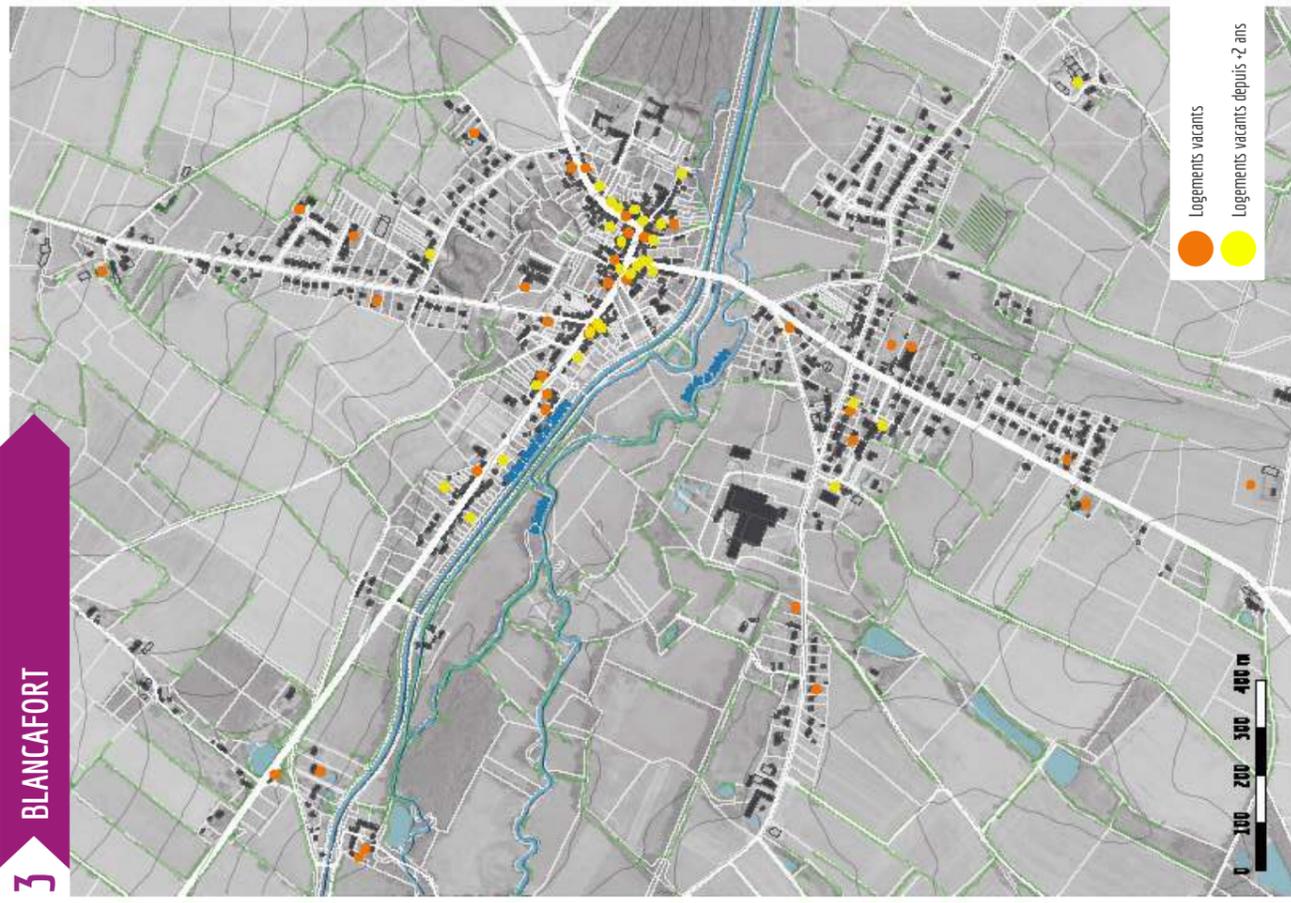
Les logements construits entre les années 1950 et 1975, sont en proportions les plus concernées par la vacance. Il s'agit de biens issus de l'industrialisation des procédés de construction et avant l'établissement des premières réglementations thermiques nationales. A noter que sur cette période, les appartements vacants excèdent les maisons vacantes.

Les logements construits après les années 2000, sont très faiblement représentés ce qui semble confirmer l'intérêt des ménages pour ce type de bien (typologies adaptées, performance énergétique et confort).



Ensuite, la localisation de la vacance potentielle, permet d'identifier des secteurs d'intervention privilégiés à l'échelle des communes et peut être support à des réflexions à venir en matière d'interventions, de dispositifs incitatifs jusqu'à la mise en œuvre de programmes plus interventionnistes et/ ou opérationnels.





8 LA CHAPELLE D'ANGILLON



7 IVOY-LE-PRES



10 MERY-ES-BOIS



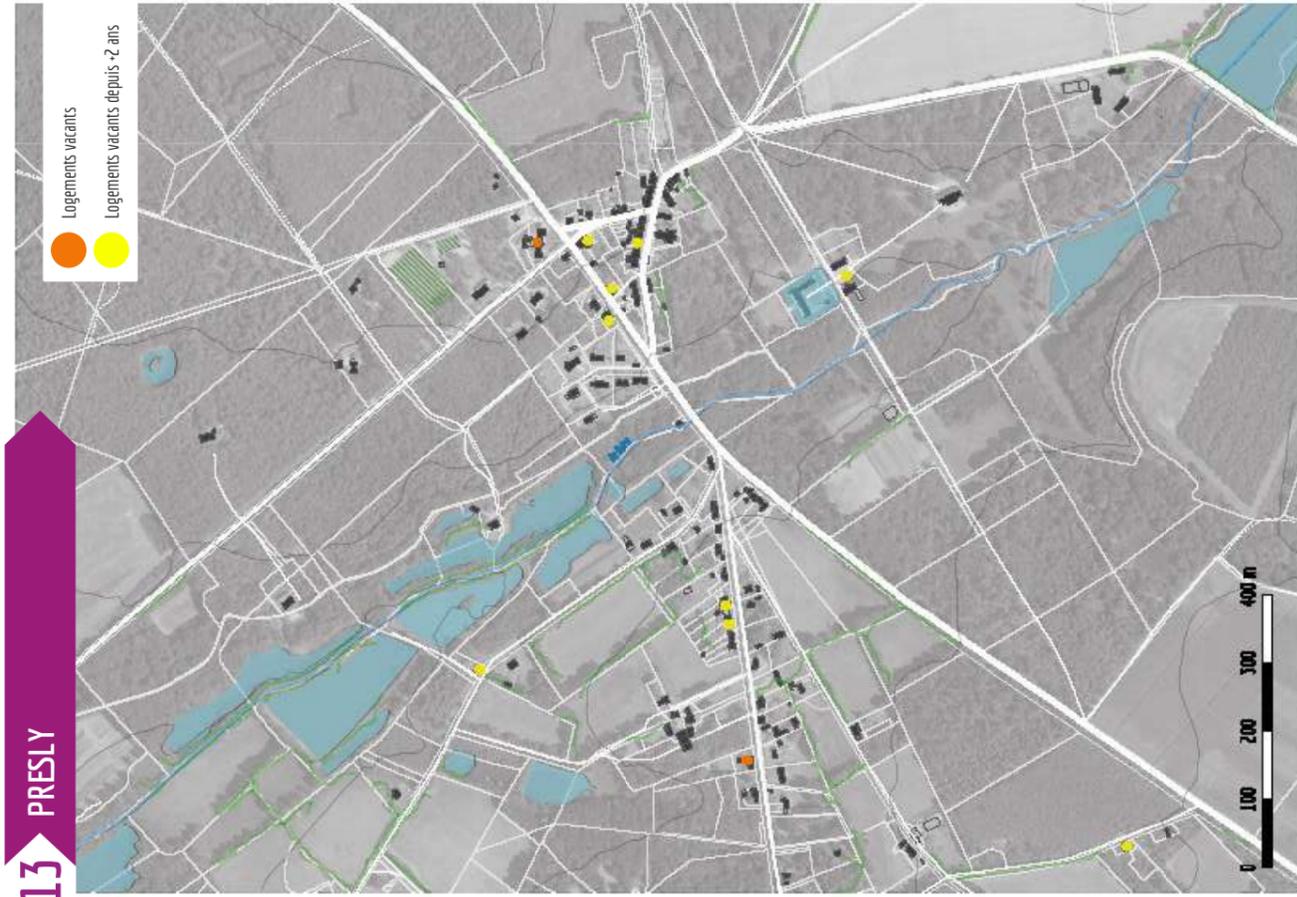
9 MENETREOL-SUR-SAUDRE



11 NANÇAY



13 PRESLY



12 OIZON



14 SAINTE-MONTAINE



## d) Des tissus urbains et un parc résidentiel en renouvellement

### Des opérations de renouvellement permettant une modernisation du parc et le traitement d'îlots dégradés

Le territoire a connu des opérations de renouvellement urbain au cours des dernières décennies. Le renouvellement urbain ou renouvellement urbain est, en urbanisme, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

Le territoire a en effet pu être confronté à des poches d'habitat dégradé ou de constructions inadaptées aux attentes contemporaines : constructions insalubres, menaçants ruine, etc.

Ces secteurs peuvent faire l'objet d'une intervention public ou privée au travers d'opération de résorption permettant de restaurer une parties des biens et parfois d'en démolir une autre partie puis d'assurer la reconstruction / réorganisation des sites. La poursuite de ces opérations pourrait se poursuivre dans les prochaines années permettant de faire émerger des gisement de développement alternatifs à l'extension urbaine.



Exemple d'une opération de renouvellement urbain par traitement d'ensembles de logements sociaux sur la commune d'Argent-sur-Sauldre (rue Nelson Mandela).

Exemple d'une opération de renouvellement urbain par traitement d'ensembles de logements sociaux sur la commune d'Aubigny-sur-Nère (rue Nelson Mandela).



Si les opérations connues ces dernières années ont principalement concerné des quartiers de logements sociaux, les interventions sur les tissus existants pourront être opérés dans le traitement des autres sites dégradés y compris dans les parties anciennes des cœurs de villes et de villages. L'enjeu sera alors de concilier ces opérations avec le maintien du cadre patrimonial des ces ensembles urbains.

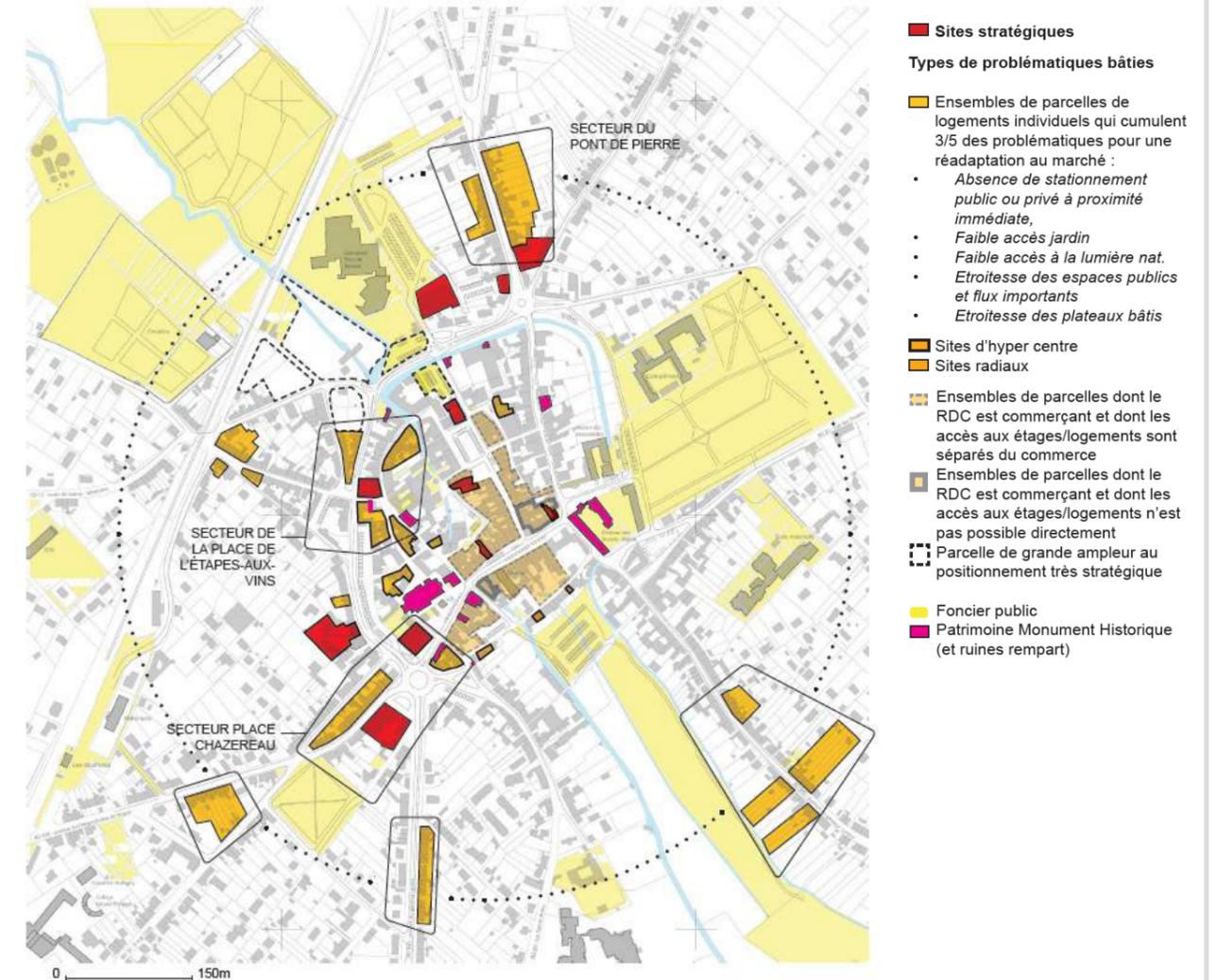
Le Plan guide pour la revitalisation du centre-ville d'Aubigny-sur-Nère a notamment permis de flécher et hiérarchiser les priorités d'intervention :



### Zoom sur le plan guide de revitalisation du centre ville d'Aubigny-sur-Nère

En première phase de nombreuses parcelles avaient été pré-identifiées présentant des manques au regard de leur capacité d'adaptation à la demande contemporaine. Parmi ces îlots, une hiérarchisation stratégique avait été élaborée.

Le plan guide présente comme invariant de scénario la rénover ou réhabiliter les îlots identifiés comme stratégiques (et le bâti vacant et inadapté de manière générale) :





# LE PATRIMOINE « EN TRANSITION »

*« Les opportunités d'attractivité  
et du changement »*



En premier lieu, vecteur d'une identité locale et témoins d'un mode de vie local où l'homme s'adapte à son environnement, pour s'implanter, le patrimoine naturel, paysager et bâti évolue en lien avec les usages et les nouveaux besoins. Il doit s'adapter à des évolutions majeures (des paysages urbains qui se banalisent, un changement climatique qui accroît les menaces sur les ressources...). Les pratiques actuelles viennent et doivent cependant modifier ces tendances, assurant une adaptation du patrimoine aux enjeux contemporains (réhabilitation, préservation des ressources...).

# PARTIE 3



<b>A   UNE TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE AU COEUR DES ENJEUX DE REVITALISATION RURALE</b>	<b>242</b>
<b>A1. Des évolutions démographiques induisant des attentes nouvelles sur le parc résidentiel</b>	<b>242</b>
a) Une évolution démographique fragile	
b) Un vieillissement de la population notable se reflétant dans la composition des ménages	
<b>A2. Un profil et des évolutions démographiques à l'origine de nouvelles attentes sur le parc résidentiel</b>	<b>251</b>
a) Le desserrement de la taille moyenne des ménages à l'origine d'un besoin quantitatif de logements	
b) Des évolutions induisant un besoin qualitatif : une demande en évolution et un parc résidentiel ne répondant que partiellement aux besoins résidentiels	
<b>B   DES ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES FRAGILES, VECTEURS DE RISQUES</b>	<b>258</b>
<b>B1. Des ressources fragiles : l'eau et le sol</b>	<b>258</b>
a) L'eau : vecteur de résilience	
b) Un territoire riche de ressources géologiques	
<b>B2. Une nécessité de vivre avec le risque et les nuisances</b>	<b>271</b>
a) Les risques naturels	
b) Les risques technologiques	
c) Les nuisances	
<b>B3. Le changement climatique comme enjeu de résilience du territoire</b>	<b>286</b>
a) Les enjeux du changement climatique	
b) Les évolutions climatiques	
c) Les effets du changement climatique	
<b>B4. Un territoire s'inscrivant progressivement dans sa transition énergétique</b>	<b>292</b>
a) Le profil énergétique du territoire	
b) La production d'énergies renouvelables	

# A | UNE TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE AU CŒUR DES ENJEUX DE REVITALISATION RURALE

## A1 | Des évolutions démographiques induisant des attentes nouvelles sur le parc résidentiel

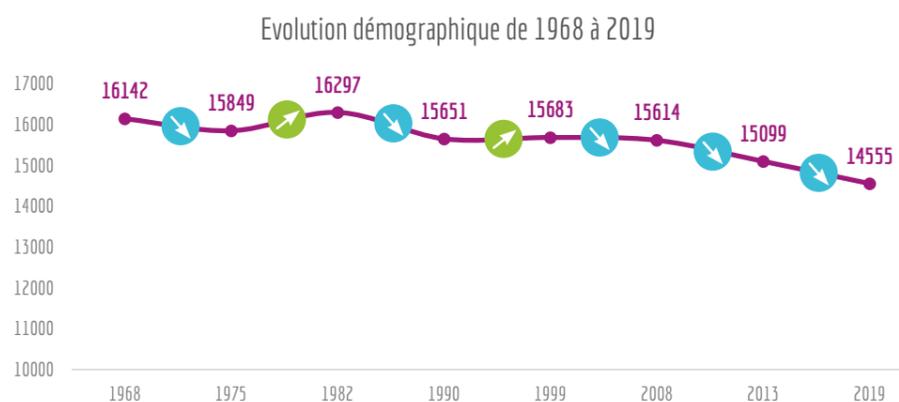
### a) Une évolution démographique fragile

Comme évoqué dans la partie précédente, le territoire de Sauldre et Sologne n'est pas à proprement parler un espace de pression démographique marqué. Il présente une relativement faible densité avec ses 14 555 habitants pour ses 971 km<sup>2</sup> et révèle un profil essentiellement rural. De même, l'évolution de sa démographie témoigne de certaines fragilités en particulier une tendance de légère baisse d'effectif et une exposition marquée au vieillissement. Les enjeux en matière démographique sont importants pour assurer la revitalisation urbaine et rurale du territoire.

#### › Des évolutions démographiques révélateurs d'une fragilité

Sur le temps long, la démographie intercommunale montre une certaine stagnation. D'une population d'un peu plus de 16 000 habitants à la fin des années 60 et au début des années 80, les effectifs de population se sont stabilisée autour de 15 500 habitants durant les décennies suivantes avant d'entamer une décroissance légère au début des années 2010.

Le recensement de 2019, marque pour la première fois, le passage du niveau de population intercommunale en dessous de la barre des 15 000 habitants.



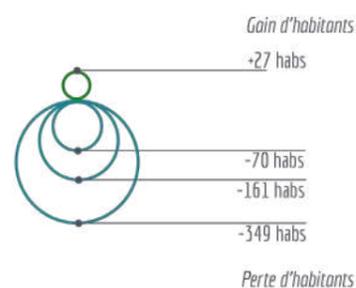
Ainsi, sur la dernière période «décennale» de recensement (2008-2019), la population a connu une baisse de 1 059 habitants, soit un rythme de - 96 habitants par an. Sur 11 ans, le territoire a perdu 6,8 % de sa population.

Cette baisse démographique affecte la quasi-totalité des communes de Sauldre et Sologne, à l'exception de la commune de Clémont, seule commune à avoir bénéficié d'un gain d'habitants (+ 27 habitants).

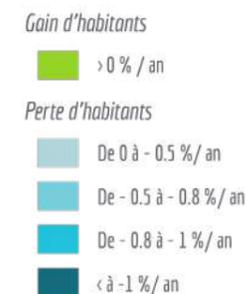
En effectif, les communes les plus peuplées ont connu la plus grande baisse (-349 habitants à Aubigny et - 161 habitants à Argent-sur Sauldre).

En proportion, certaines communes ont vu des réductions importantes de leur population. C'est notamment le cas des communes de Sainte-Montaine et de Ménétréol-sur-Sauldre qui ont une plus grande proportion de décroissance avec la perte de 19 % de leur population initiale. Elles sont suivies de Blancafort et d'Ivoy-le-Pré, avec près de 10 % de réduction de la population.

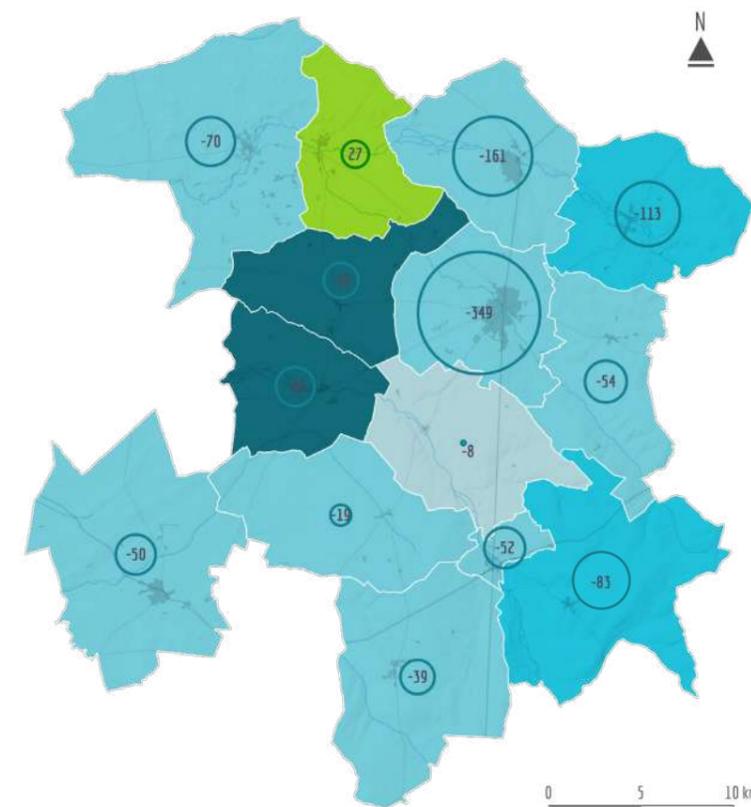
Évolution de la population en effectif entre 2008 et 2019 (en nombre d'habitants)



Taux de variation annuelle moyen



Donnée INSEE, 2022

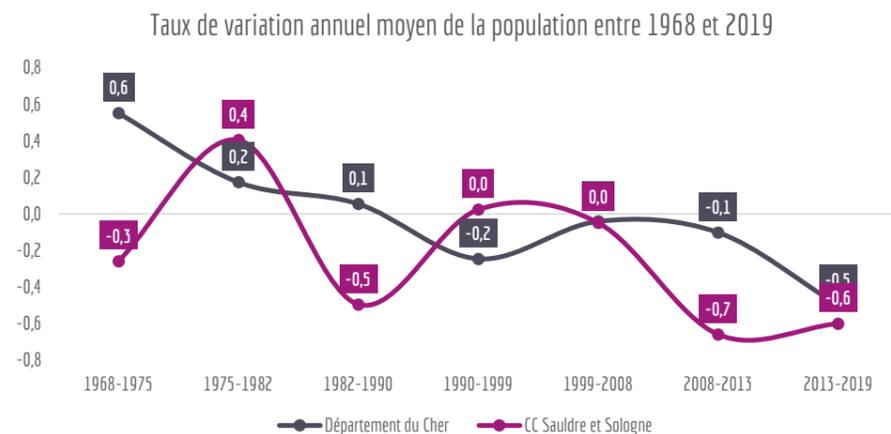


Commune	Population en 2008	Population en 2019	Evolution entre 2008 et 2019		
			En effectif	En %	En % / an
Aubigny-sur-Nère	5851	5502	-349	-6,0	-0,5
Argent-sur-Sauldre	2224	2063	-161	-7,2	-0,7
Blancafort	1131	1018	-113	-10,0	-0,9
Brinon-sur-Sauldre	1044	974	-70	-6,7	-0,6
Nançay	870	820	-50	-5,7	-0,5
Ivoy-le-Pré	873	790	-83	-9,5	-0,9
Clémont	683	710	27	4,0	0,4
Oizon	722	668	-54	-7,5	-0,7
La Chapelle-d'Angillon	665	613	-52	-7,8	-0,7
Méry-ès-Bois	614	575	-39	-6,4	-0,6
Presly	253	234	-19	-7,5	-0,7
Ennordres	220	212	-8	-3,6	-0,3
Ménétréol-sur-Sauldre	252	204	-48	-19,0	-1,7
Sainte-Montaine	212	172	-40	-18,9	-1,7
<b>CC SAULDRE ET SOLOGNE</b>	<b>18285,0</b>	<b>17024</b>	<b>-1261</b>	<b>-6,9</b>	<b>-0,6</b>

Cette évolution récente correspondant à un taux de variation annuel moyen de **-0,6 %/an** de la population sur la période 2008-2019.

Néanmoins deux périodes sont à distinguer :

- La période 2008-2013 avec une accélération de la baisse démographique (- 121 habitants / an) mettant fin à la relative stagnation démographique visible depuis le début des années 90.
- La période 2013-2019 marquant une atténuation du rythme de décroissance (- 90 habitants par an).

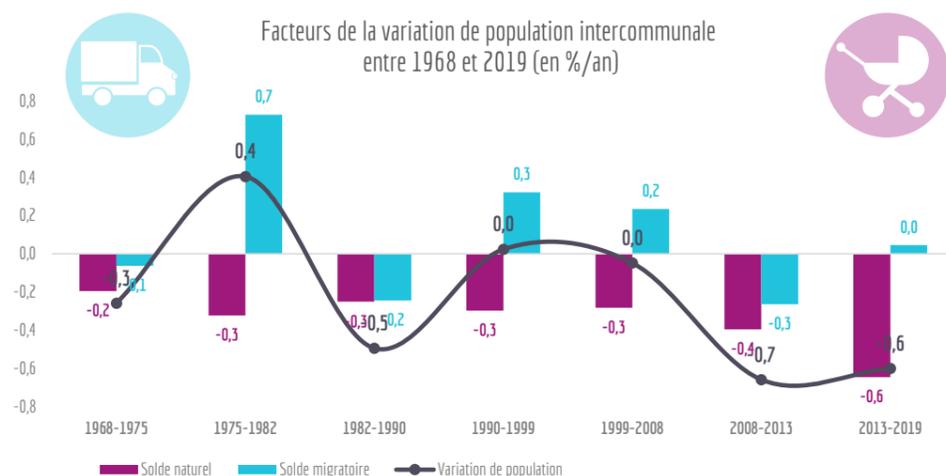


En comparaison avec les dynamiques départementales, il peut être observé une certaine «indépendance» des tendances locales et départementales. Ce point est révélateur du caractère spécifique de Sauldre et Sologne, à la fois issu de sa place de carrefour entre le Cher, le Loiret et le Loir-et-Cher mais aussi de la situation interstitiel de Sauldre et Sologne vis-à-vis des dynamiques des plus grandes agglomérations urbaines : Bourges, Orléans, Vierzon, etc.

La période de baisse démographique connue sur le territoire est survenue plus tardivement dans le reste du département du Cher. La période plus récente d'atténuation n'est pas (encore ?) survenue à l'échelle départementale.

### Des facteurs de variation révélateur d'une attractivité résidentielle modérée et d'un vieillissement des ménages

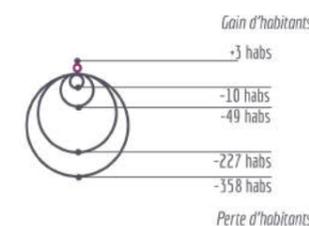
L'hypothèse d'un territoire répulsif qui verrait sa population déménager vers l'extérieur est néanmoins largement à nuancer voire à contrebattre, notamment à l'analyse des facteurs de variation de la population que sont les soldes naturel et migratoire.



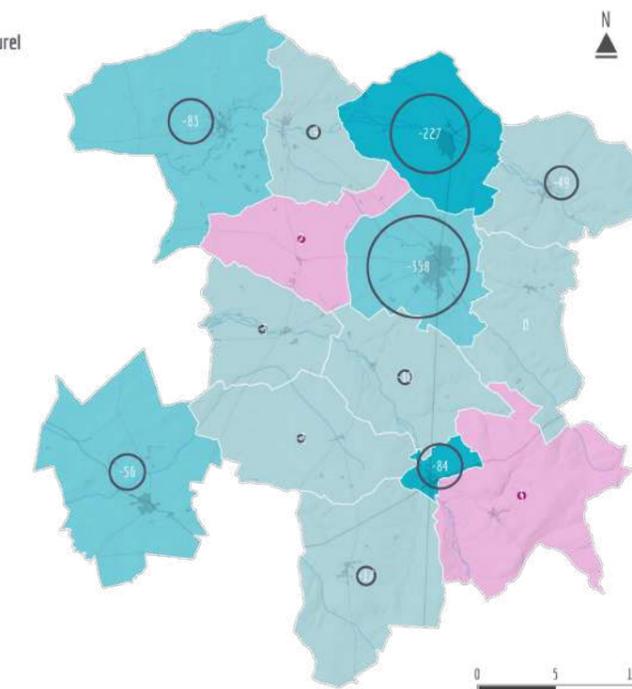
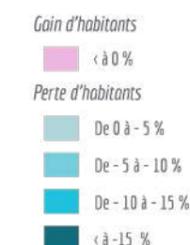
La baisse de la population sur la période 2008-2019 est en effet grandement imputable au solde naturel. Ainsi, la différence entre le nombre de naissance et celui des décès fait ressortir un résultat négatif de - 894 unités avec 1 459 naissances pour 2 353 décès. Ce constat est particulièrement important puisqu'il est révélateur d'un profil de ménages vieillissants avec d'une part des seniors confrontés aux décès et d'autre part des familles avancées dans leurs étapes de vie ne faisant plus ou moins d'enfants.

Ce solde naturel déficitaire concerne la quasi totalité des communes à l'exception de celle ayant vu les naissances excéder les décès.

Évolution de la population liée au solde naturel entre 2008 et 2019 (en nombre d'habitants)



Taux de variation lié au solde naturel

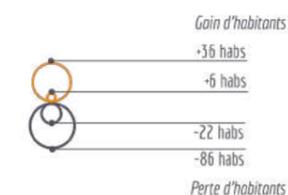


Donnée INSEE, 2022

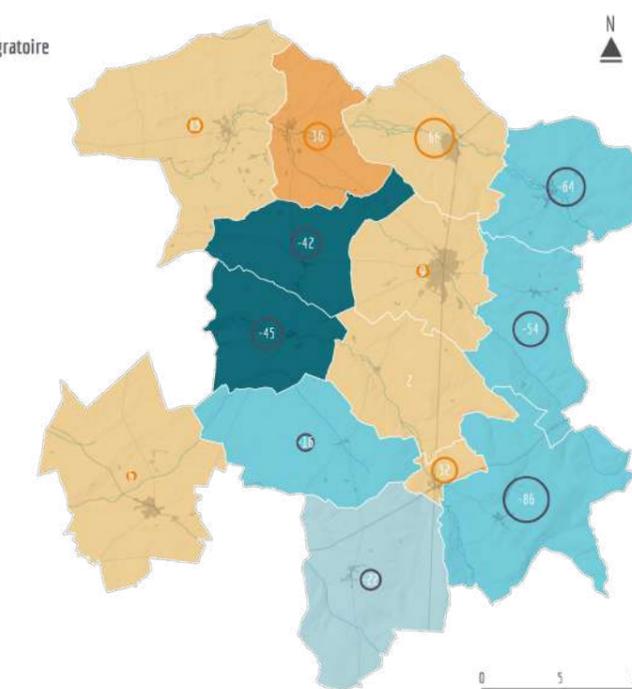
Le solde migratoire, différence entre la venue et le départ de personnes, est lui aussi négatif :- 254. Cependant, la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire affiche un solde migratoire positif. Les influences ligériennes, le cadre de vie au travers du terroir, la présence de la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire 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 et dynamiques qui lui sont à la fois internes et externes.

Évolution de la population liée au solde migratoire entre 2008 et 2019 (en nombre d'habitants)



Taux de variation lié au solde naturel



Donnée INSEE, 2022

## b) Un vieillissement de la population notable se reflétant dans la composition des ménages

### › Des facteurs de variation révélateur d'une attractivité résidentielle modérée et d'un vieillissement des ménages

L'analyse des pyramides des âges de la population locale confirme largement l'hypothèse que le phénomène de vieillissement de la population est notable sur Sauldre et Sologne.

Catégories d'âge	Moins de 19 ans	20-24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80 ans ou plus
En effectif	2454	574	2088	2700	2217	2869	1375
En %	17 %	4 %	15 %	19 %	16 %	20 %	10 %

Au regard des éléments évoqués précédemment, le territoire a connu sa plus forte croissance au cours des années 80. La population arrivée a alors progressivement vieilli et l'arrivée de jeunes ménages a été insuffisante postérieurement pour assurer le renouvellement de la population.



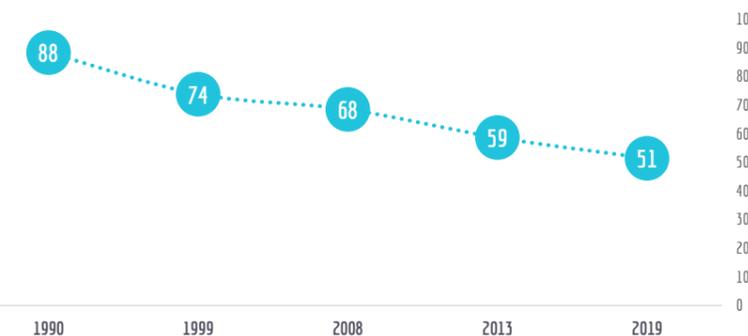
La plupart des catégories d'âge ont vu leurs effectifs se réduire entre 2013 et 2019, témoignant de la régression globale de la population sur cette période. La redistribution des effectifs entre catégorie marque une représentation croissante des populations les plus âgées. D'une manière générale, toutes les tranches d'âge correspondant à la population active du territoire ont connu une diminution. Ce constat est d'autant plus marqué pour les plus jeunes catégories (les moins de 20 ans et d'une manière générale les moins de 40 ans).

Au regard de la pyramide des âges, ce phénomène de vieillissement va se poursuivre au cours des prochaines années et décennies avec les effets de bascule d'une catégorie d'âge à une autre.



L'indice de jeunesse permet de lire ce phénomène sur le temps long en affichant le niveau de vieillissement de la population.

Il s'agit du rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus. Au dessus de 100, nous sommes en présence d'un territoire qui assure son renouvellement, plus en éloignant plus cet indice reflète des difficultés vis-à-vis du renouvellement.



Le taux intercommunal n'a cessé de baisser au cours des dernières décennies, atteignant un taux de 51 de jeunes de moins de 20 ans pour 100. L'indice de jeunesse entre les communes permet d'apprécier les variations géographiques du vieillissement de la population :

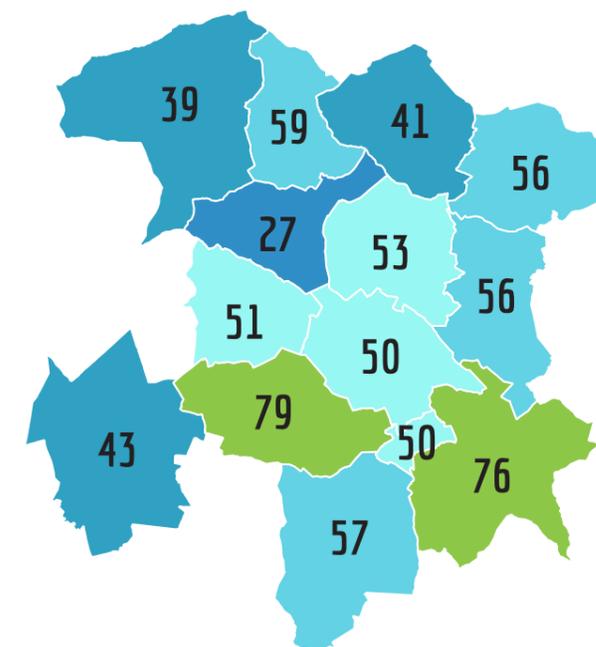
Les communes de Presly et d'Ivoy-le-Pré se démarquent avec un indice de jeunesse élevé (supérieur à 75 révélant une capacité de maintien ou d'attractivité pour des populations plus jeunes.

A contrario, la commune de Sainte Montaine est confronté à une très forte exposition au vieillissement avec seulement 27 jeunes de moins de 20 ans pour sans habitants de plus de 60 ans.

Globalement, les communes périphériques présentent un indice supérieur à la moyenne intercommunale. Ainsi, Nancay, Brinon et Argent présente un indice inférieur à 50. Les communes centres sont situées dans la moyenne intercommunale (Aubigny, Ménétréol, Ennordres et la Chapelle).

Enfin les commune de la façade est de l'intercommunalité présente une situation un peu plus favorable (Blancafort, Oizon, Ivoy et Méry) en étant situé au-dessus de la moyenne.

Indice de jeunesse par commune en 2019

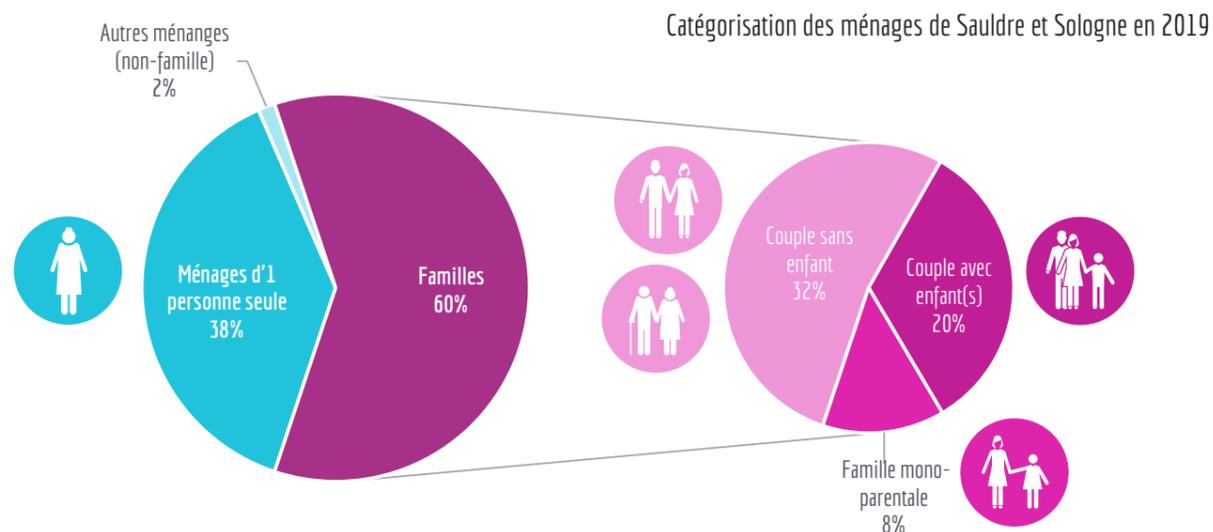


### › Un profil des ménages qui évolue en conséquence et nécessitant un besoin d'anticipation

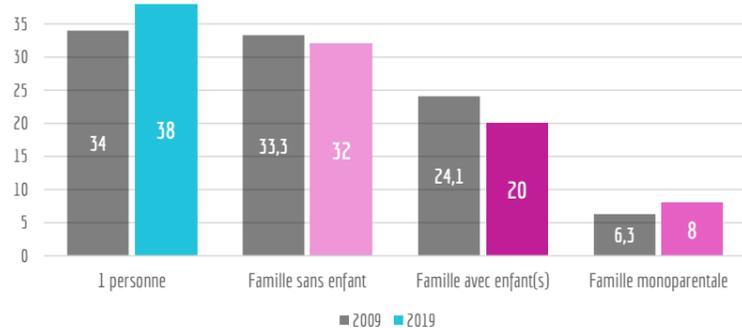
Ce vieillissement de la population induit des changements importants dans le paysage démographique local. La composition des ménages s'en retrouve particulièrement impactée. L'évolution des ménages est une donnée stratégique dans le cadre du PLUi, et de la politique de l'habitat en général, puisqu'elle impacte fortement la demande résidentielle tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif (typologie des biens).

Définition : un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Le profil des ménages reflète le vieillissement de la population de Sauldre et Sologne :



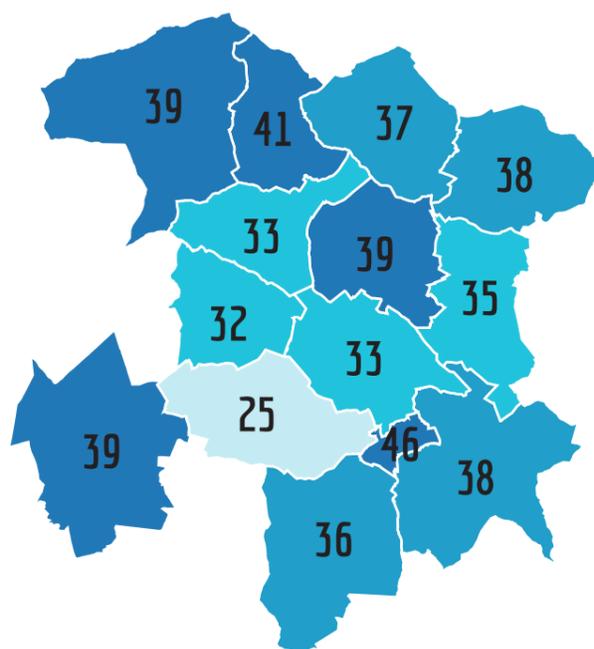
Le profil général de la composition des ménages fait globalement apparaître une sur-représentation des ménages composés d'une personne seule et des couples sans enfants au détriment des familles avec enfants. Ces caractéristiques du profil local tendent à s'accroître dans le temps :



Le premier facteur impacté est ainsi la part de ménage composé d'une personne vivant seule : 38 % à l'échelle intercommunale. Si ce chiffre peut parfois renvoyer à des jeunes actifs célibataires, dans les communes rurales, il s'agit de manière très prédominante de personnes âgées dont le conjoint est décédé. Ces ménages voient leur représentation croître avec le temps. Ils représentaient 34 % des ménages en 2009 pour en représenter 38% en 2019.

Cette hypothèse semble plutôt confirmée par la répartition du phénomène sur le territoire. La carte de la part des personnes vivant seule est en effet très comparable dans ses tendances à celle de l'indice de jeunesse. Des nuances existent néanmoins et peuvent justement permettre d'identifier la localisation d'actifs vivant seuls notamment sur la commune centre d'Aubigny ou à Ivoy-le-Pré. D'une manière générale les communes périphériques et celles au profil les plus rurales concentrent une part importante de personnes vivant seule. La commune de La Chapelle est la plus exposée : les ménages d'une seule personne représente près d'un ménage sur 2 (46%). Les Communes de Nancay, de Brinon, de Clément, d'Aubigny sont elles-aussi situées au dessus de ma moyenne intercommunale. Presly se démarque également avec une part bien plus faible (25%).

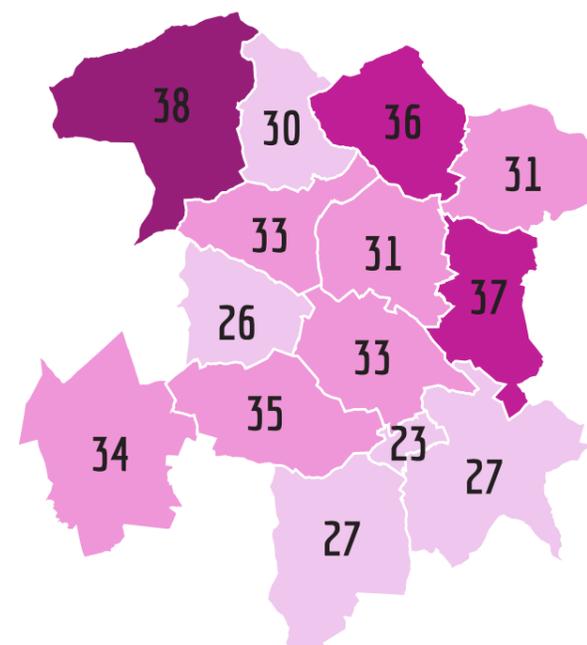
Part des ménages composé d'une personne seule (en %)



De même la composition des familles est elle-même impactée par le vieillissement puisque les enfants quittent progressivement le foyer familial en entrant en études supérieures ou dans la vie active. Ainsi, si 60% de ménages sont composés en famille seuls 20% des ménages sont des familles avec enfants.



Part des ménages composé de couple sans enfant (en %)



Les familles sans enfant constituent, après les personnes seules, le second type de ménages sur le territoire.

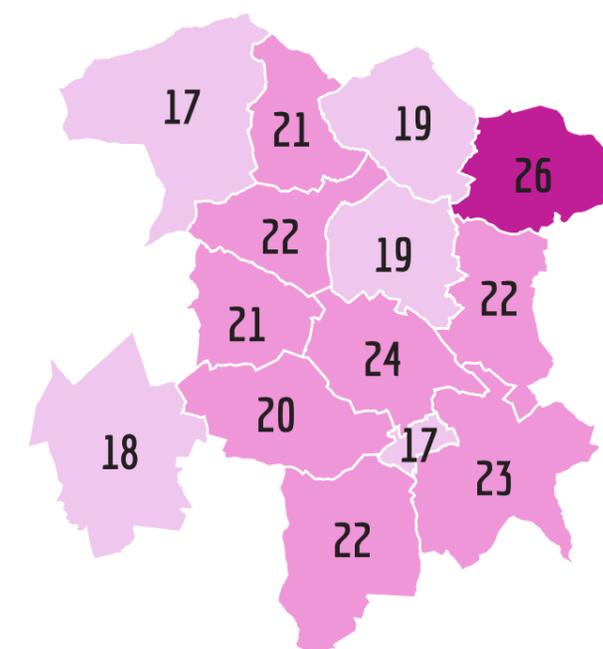
Elles représentent 32 % des occupants de résidences principales sur le territoire. A noter que ces ménages sont souvent implantés de longue date sur le territoire et ont vu leur enfants progressivement quitter le domicile familial. Elles occupent ainsi souvent un logement de grande taille sous-occupé (voir partie dédiée à l'ancienneté d'emménagement). La majorité des communes se situent dans la moyenne intercommunale avec globalement une présence plus marquée sur la moitié nord de la Communauté de communes (un maximum atteint à Brinon avec 38 % des ménages communaux) et plus faible au sud (un minimum à La Chapelle avec 23 % pour cette commune confronté à une sur-représentation des personnes seules).

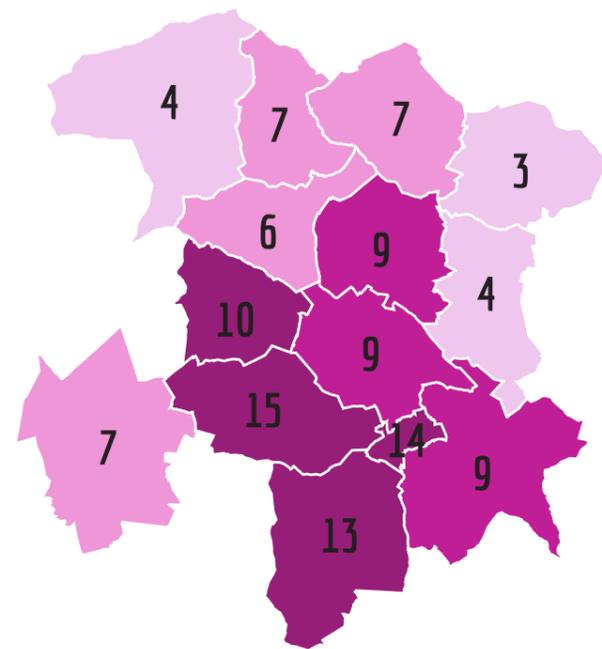
Les ménages composés en famille de 2 conjoints avec enfants sont globalement peu présents. Ils ne représentent que 20 % des ménages. Ce faible taux se situe néanmoins dans la tendance départementale (21%) qui est plus éloigné de la moyenne régionale (24% des ménages). Cette catégorie a néanmoins connue une forte régression dans la dernière décennie avec une diminution de plus de 4% (elle représentait encore 24.1% des ménages en 2009).

La majorité des communes se situent dans la moyenne locale bien que l'on observe une plus grande représentation sur les communes de la façade est et les communes autour d'Aubigny.

La commune de Blancafort se démarque avec 26 % des ménages en famille avec enfant.

Part des ménages composé de couple avec enfant (en %)





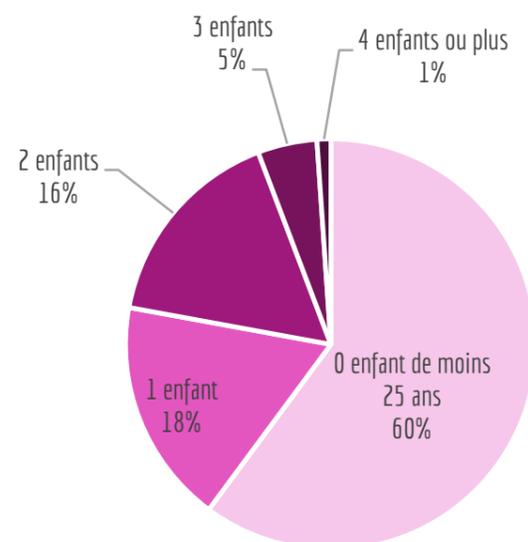
Sur le territoire, la part des familles monoparentales au sein des familles avec enfant(s) tend pour sa part à croître rendant visible sur le territoire des phénomènes de décohabitation des ménages avec la transformation de familles avec en enfants en familles monoparentales. Cette part est en augmentation : +1.7 points sur les dix dernières années. Cette augmentation se situe dans la tendance départementale.

Enfin la composition de ces familles avec enfant a connu une évolution au cours des décennies, principalement sous le fait de transformation sociétales avec progressivement moins d'enfants par famille. A noter que cette diminution de la taille moyenne des familles s'est atténué puis stabilisée.

Ainsi en 2009 comme en 2019, la taille moyenne des familles avec enfants est de 3,8 personnes par ménages.

La grande majorité des familles ont 1 enfant (45%) ou 2 enfants (40%). 12.5% des familles ont 3 enfants et une part très marginale ont 4 enfants ou plus (2.5%).

Nombre d'enfant par famille en 2019



Catégories d'âge		Ménages d'une personne	Autres ménages	Famille sans enfant	Famille avec enfant	Famille monoparentale
2009	Nombre de ménages	2459	171	2409	1743	452
	%	34%	2.5%	33.5%	24%	6%
		Nb moyen de personne par ménage	1	2.3	2	3.8
2019	Nombre de ménages	2714	100	2264	1417	580
	%	38%	2%	32%	20%	8%
		Nb moyen de personne par ménage	1	2.3	2	3.8

L'ensemble des phénomènes analyses ci-avant avancement de nombreux enjeux :

- L'augmentation de la population séniors génère des besoins spécifiques en matière d'accès au service, au logement, au soin, etc.
- L'importance d'attirer de jeunes ménages sur le territoire pour assurer le renouvellement de la population et en particulier des actifs.
- La réduction du nombre d'enfant sur le territoire est susceptible de fragiliser certains services publics qui constituent pourtant des vecteurs importants d'attractivité pour les nouveaux arrivants.



- Enfin elle génère des besoins nouveaux, quantitatfs et qualitatifs, en matière de logements...

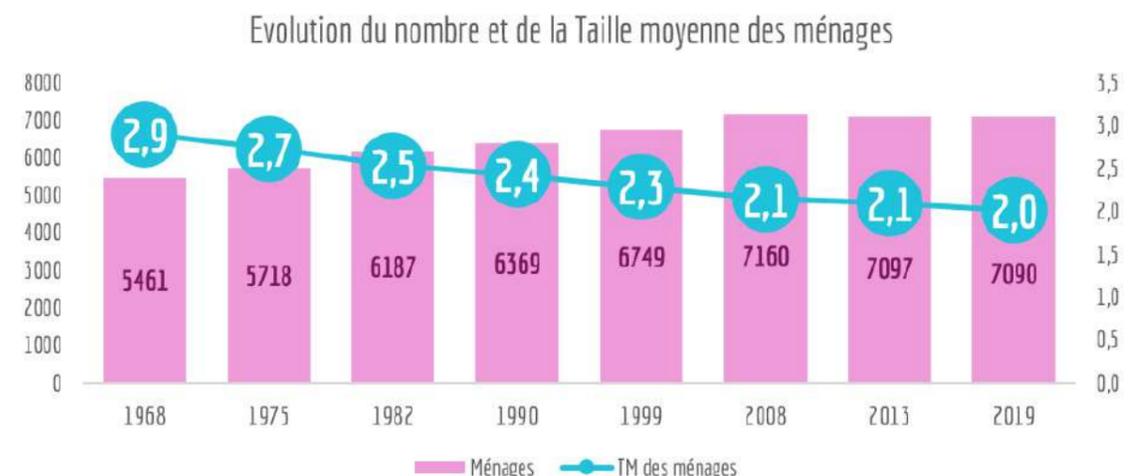
## A2 | Un profil et des évolutions démographiques à l'origine de nouvelles attentes sur le parc résidentiel

### A) Le desserrement de la taille moyenne des ménages à l'origine d'un besoin quantitatif de logements

Les différents phénomènes présentés précédemment induisent un phénomène de desserrement de la taille moyenne (TM) des ménages, entendu comme la baisse du nombre moyen d'habitants par ménages.

**Définition :** Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements. Une augmentation de la taille moyenne des ménages diminue le besoin en nouveaux logements.

Dès lors qu'un territoire est confronté à un desserrement de sa TM des ménages, il doit développer son offre de résidences principales pour maintenir sa population à effectif constant.

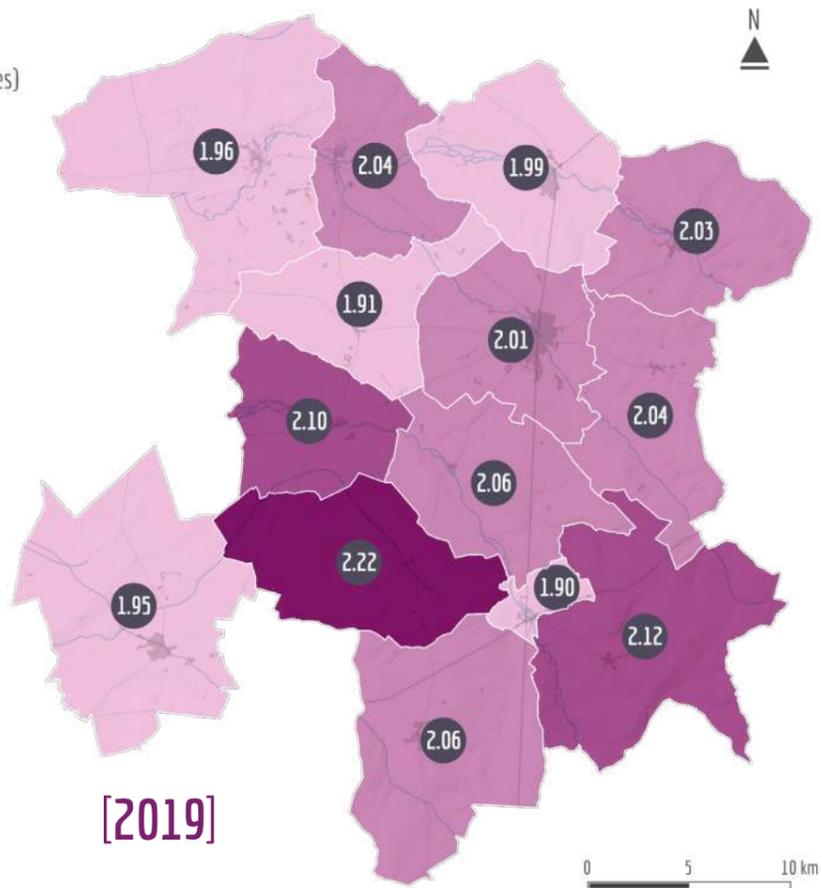


**Taille moyenne des ménages en 2019**  
(en nombre de personnes par résidences principales)

- Moins de 2 pers / ménages
- Entre 2 et 2,1 pers / ménages
- Entre 2,1 et 2,2 pers / ménages
- Plus de 2,2 pers / ménages

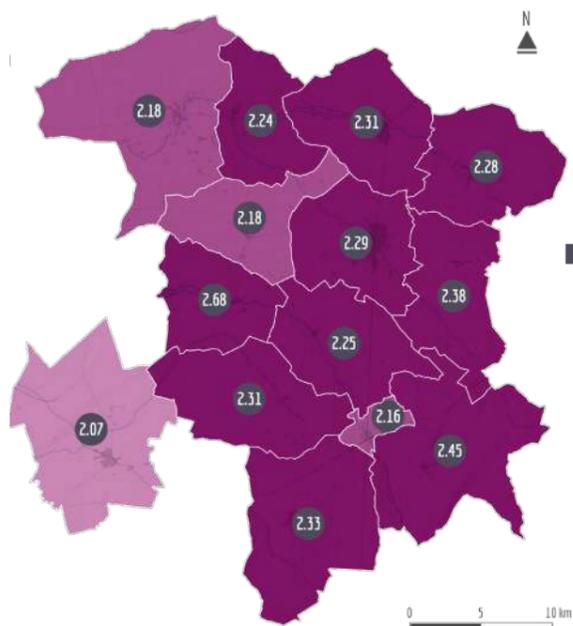
Donnée INSEE, 2022

Actuellement, le territoire présente une taille moyenne de 2.1 personnes par ménages; cette moyenne est le fruit d'un desserrement continu : en 1968, un ménage de Sauldre et Sologne se composant de près de 3 personnes. En près de 50 ans, le nombre moyen d'habitant pour une résidence s'est réduit de 1/3. Ce phénomène présente des effets importants sur les besoins quantitatifs de logements. Ainsi, à taux d'occupation comparable des résidences principales, sans constructions neuves, la population intercommunale se serait réduit de 30%.

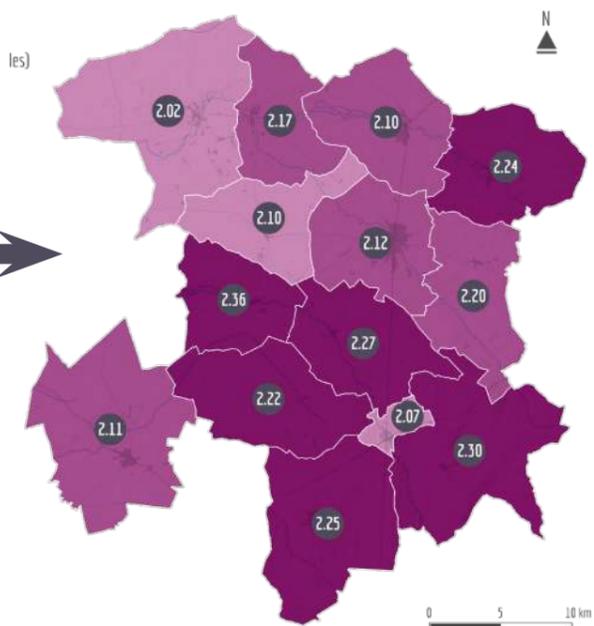


[2019]

[1999]



[2008]

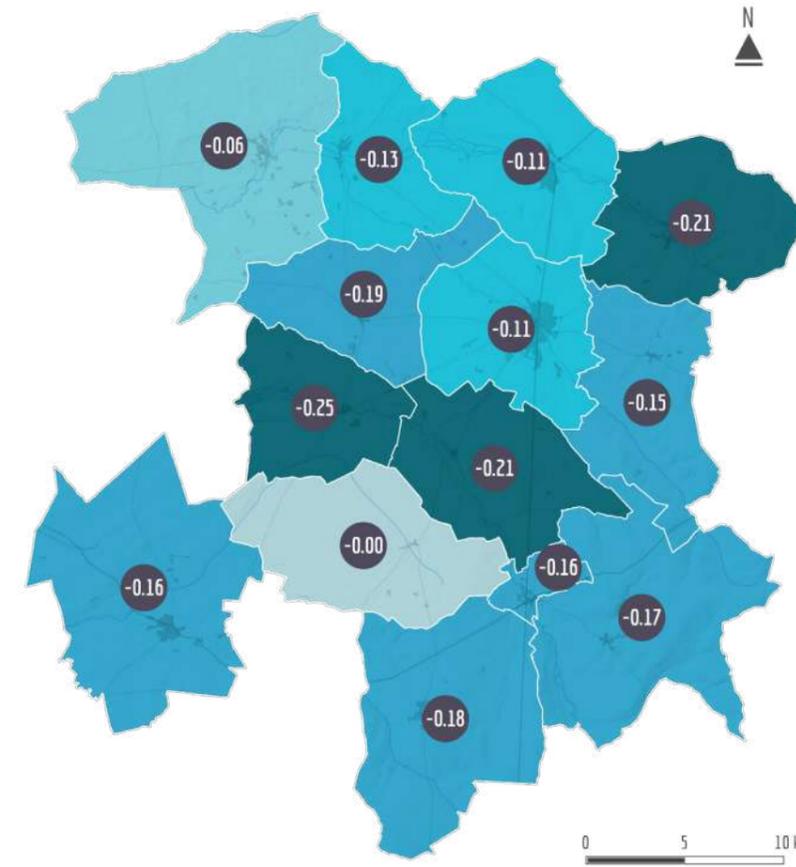


**Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008-2019**

- Resserrement de la TM des ménages**
- > 0 % / an
- Desserrement de la TM des ménages**
- De 0 à - 0.5 % / an
- De - 0.5 à - 0.8 % / an
- De - 0.8 à - 1 % / an
- < à -1 % / an

Donnée INSEE, 2022

Sur la période récente (2008-2019), le desserrement affecte l'ensemble des communes de Sauldre et Sologne, à l'exception de Presly qui avec l'arrivée de jeunes familles a réussi à maintenir sa taille moyenne de ménage. Sur la période récente 2008-2019, les ménages du territoire se sont réduits de 0.1 personne.



Loin d'être marginal, ce desserrement a induit sur la période 2008-2019, un besoin de 396 résidences principales pour compenser la baisse endogène de population. Ces logements auraient été nécessaires dans le seul but de maintenir la population à effectif constant.

**B) Des évolutions induisant un besoin qualitatif : une demande en évolution et un parc résidentiel ne répondant que partiellement aux besoins résidentielles**

› Des facteurs de variation révélateur d'une attractivité résidentielle modérée et d'un vieillissement des ménages

La mise en corrélation de la composition du parc par rapport à celle des ménages présents sur le territoire suggère une sous-occupation très marquée des logements.

L'offre de typologies de logements de T1 et de T2 reste au demeurant assez faible au regard de l'importance des ménages sans enfant et de ceux composés d'une ou deux personnes (dont les familles monoparentales).



Répartition du parc par typologie de logements en 2019

Ces constats sont à mettre en parallèle avec l'enjeu d'accueil de jeunes ménages actifs qui, en début de carrière, s'implantent souvent sans enfants dans le cadre de leur entrée dans la vie active et la découverte d'un nouveau lieu de vie. Ce public cible a en plus généralement des revenus plus modestes qui ne les orientent pas vers des solutions de sous-occupation, plus onéreuse.

## Des attentes de logements plus petits

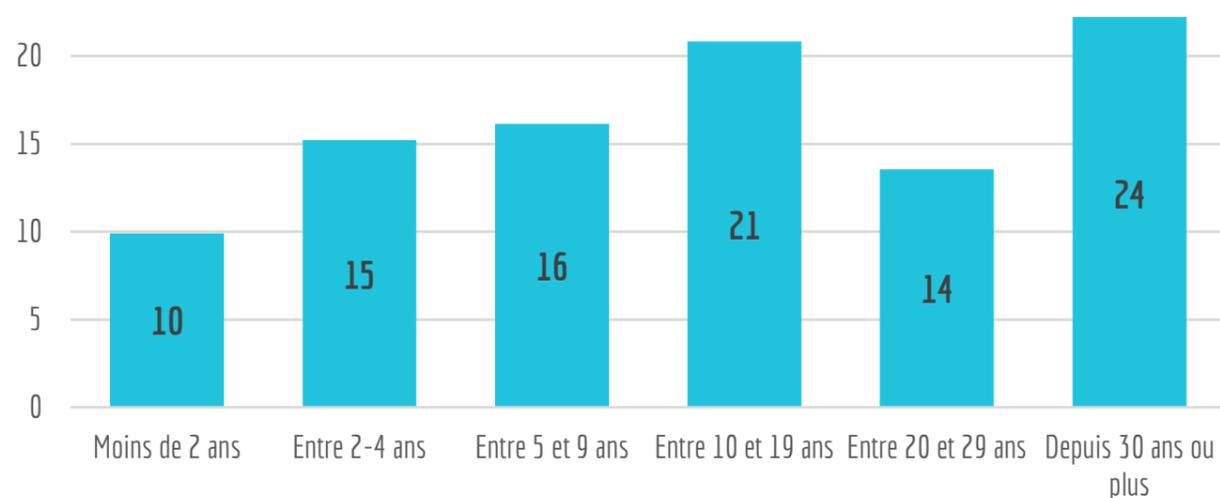
Désignation INSEE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Désignation immo	Studio	T1	T2	T3	T4 et +
Composition type du logement	Salon avec chambre intégrée, cuisine et SDB	Salon + une chambre séparée + cuisine + SDB	Salon + 2 chambres séparées (ou 1 bureau) + cuisine + SDB	Salon + 3 chambres séparées (ou 1 bureau) + cuisine + SDB	Salon + 4 chambres séparées (ou 1 bureau) + cuisine + SDB
Public cible	Jeunes actifs et apprentis (voir logements adaptés seniors)	- Ménages sans enfants Personnes seules sans enfants: jeunes actifs célibataires ou personnes âgées seules	- Ménages avec 1 enfant - Ménages sans enfants	- Ménages avec 2 enfants	- Ménages avec 3 enfants ou plus

## Un usage particulièrement sédentaire du parc résidentiel

De plus, le paysage immobilier est marqué par un ancrage fort des ménages dans leur logement : seuls 25% des ménages sont implantés dans leur résidence principale depuis moins de 5 ans.

A contrario, ils sont près de 60 % à résider dans leur résidence principale depuis plus de 10 ans. Cela va encore dans le sens d'une sous-occupation des logements. Les habitants se sont implantés dans de grands logements pour fonder une famille avec des enfants mais n'ont pas déménagé au départ de leurs enfants. Ce point est caractéristique des territoires plutôt ruraux.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2020 - Source : Insee



## Un enjeu fort des prochaines décennies : le logements des seniors

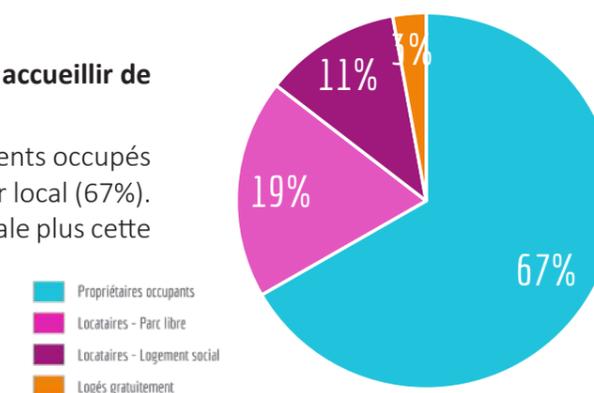
Le profil démographique du territoire est propice au développement des projets innovants de logements des personnes âgées : béguinage, habitat intergénérationnel, résidences seniors qui offrent des alternatives aux EPAHD présents sur le territoire.



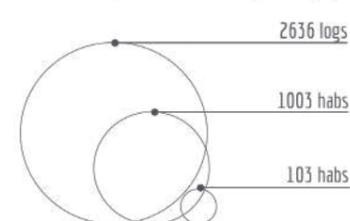
Exemple de projet : France Loire va réaliser une résidence intergénérationnelle à Aubigny-sur-Nère avec une livraison prévue fin 2025

## Un besoin de locatif et de logements plus petits pour accueillir de jeunes actifs

Compte tenu du caractère rural du territoire, les logements occupés par leurs propriétaires dominent largement l'immobilier local (67%). Globalement sur le territoire plus une commune est rurale plus cette réalité est marquée.



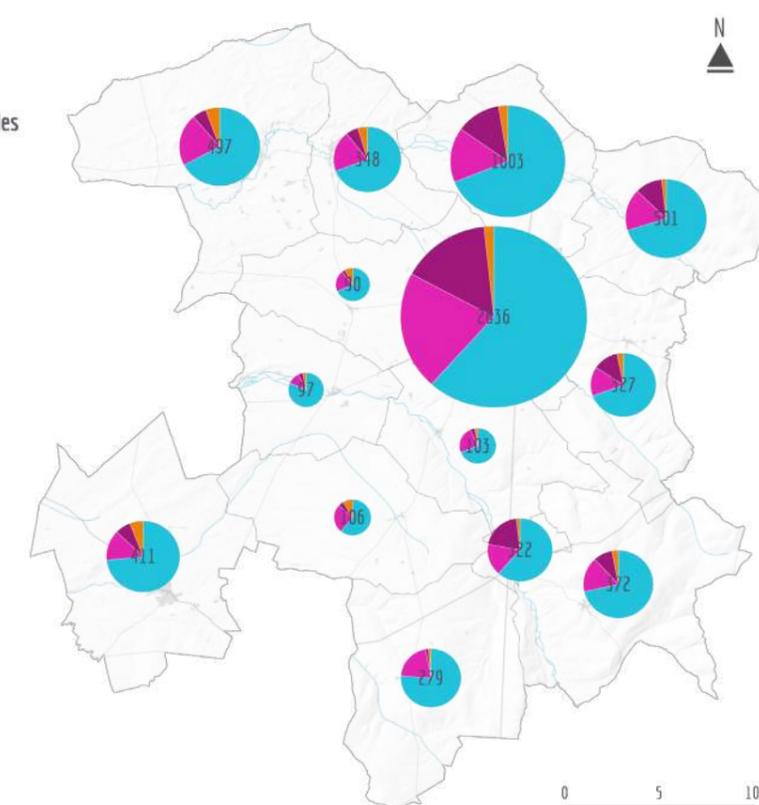
Statut des occupants des résidences principales en 2019 (en nombre de RP / ménages)



Part de résidences principales en 2019



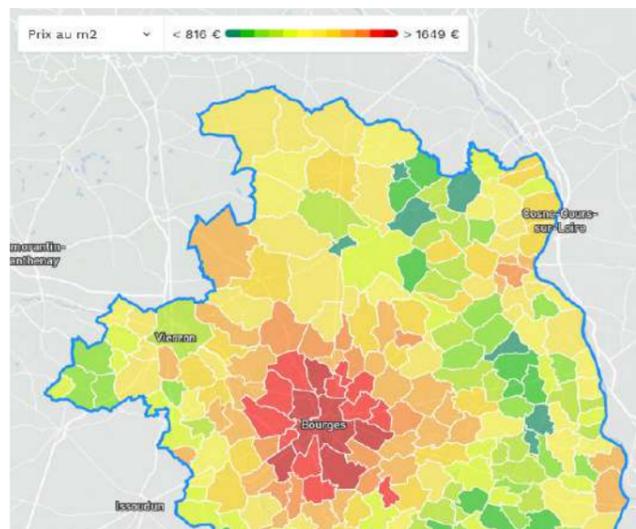
Donnée INSEE, 2022



## Des ménages pouvant se loger sur place

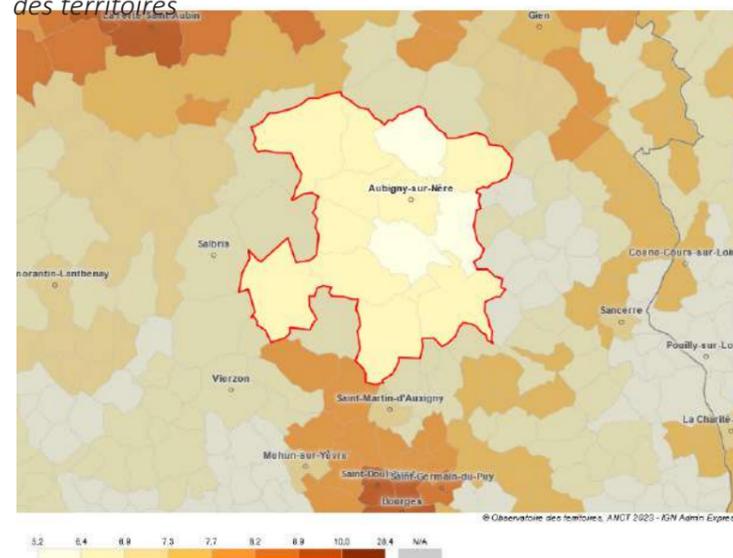
Sur le territoire de Sauldre et Sologne, le coût de l'immobilier comme le montant des loyers sont relativement faibles.

La valeur de l'immobilier à l'achat, pour une maison, échappe ainsi globalement à l'inflation provoquée par les aires urbaines voisines en se situant au plus haut (Nançay) à 1275 euros et au plus bas (La-Chapelle-d'Angillon) à 798 euros. La moyenne du Cher se situe pour sa part à 1193 euros, avec des pointes dans l'agglomération de Bourges.



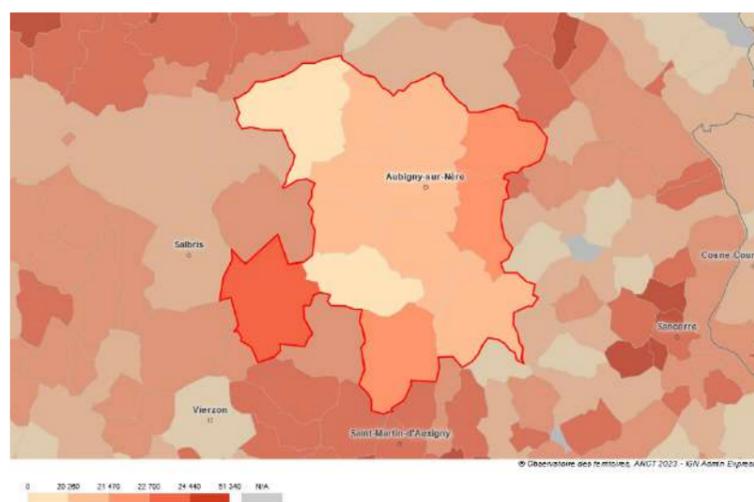
Prix moyen à l'achat au m<sup>2</sup> - Source ; meilleursagents

Loyer d'annonces par m<sup>2</sup> - Source : Observatoire des territoires



Pour ce qui est de la location, la médiane du prix au m<sup>2</sup> charges comprises, pour une maison du parc privé locatif, se situe à 6.5 euros, soit quasiment la médiane départementale (6.4) mais loin encore de la médiane nationale (7.7).

Cette donnée à l'achat comme à la location paraît en adéquation avec la médiane du revenu disponible par unité de consommation localement (21 250), légèrement en dessous de celle du Cher (21 560) et avec quelques disparités (23 320 à Nançay au plus haut, 19 760 à Brinon-Sur-Sauldre au plus bas). L'immobilier reste donc accessible pour les populations locales, on constate cependant que le territoire reçoit davantage de demandes de logements sociaux qu'il n'en a à pourvoir, puisqu'en 2018 on comptait 1.8 demandes pour une attribution. Un accroissement du parc de logement social paraît souhaitable afin de maintenir l'équilibre en place.



Médiane du revenu disponible par Unité de Consommation (UC) - Source : Observatoire des territoires

## Des bailleurs sociaux bien implantés sur le territoire

Pour répondre à la problématique du logement à Aubigny bon nombre d'initiatives tant publiques que privées ont été prises ces dernières années.

En matière de logements sociaux, le territoire bénéficie de la présence de 2 bailleurs sociaux : France Loire (qui a repris en 2016 les activités de Jacques Coeur Habitat qui constituait le 3<sup>em</sup> bailleur présent sur le territoire) et Val de Berry (OPH du Cher).



En 2020, le parc HLM utilisé était composé de 819 logements sociaux sur le territoire représentant 11,5 % des résidences principales du territoire intercommunal.

Le nombre de logements sociaux tend à se réduire au fil des années avec des actions de vente de certains logements par les bailleurs sociaux. Entre 2009 et 2020, le parc de logements HLM s'est réduit de 155 unités, principalement de fait de ces ventes et plus partiellement par des chantiers de démolition de collectifs notamment.

L'offre de logements sociaux est présente sur l'ensemble des communes avec une concentration plus marquée dans les pôles urbains à proximité des poches d'emploi : 405 HLM à Aubigny, 127 à Argenteuil, 65 à La Chapelle...

Par ailleurs aucune commune du territoire n'est astreinte au respect d'un taux SRU.

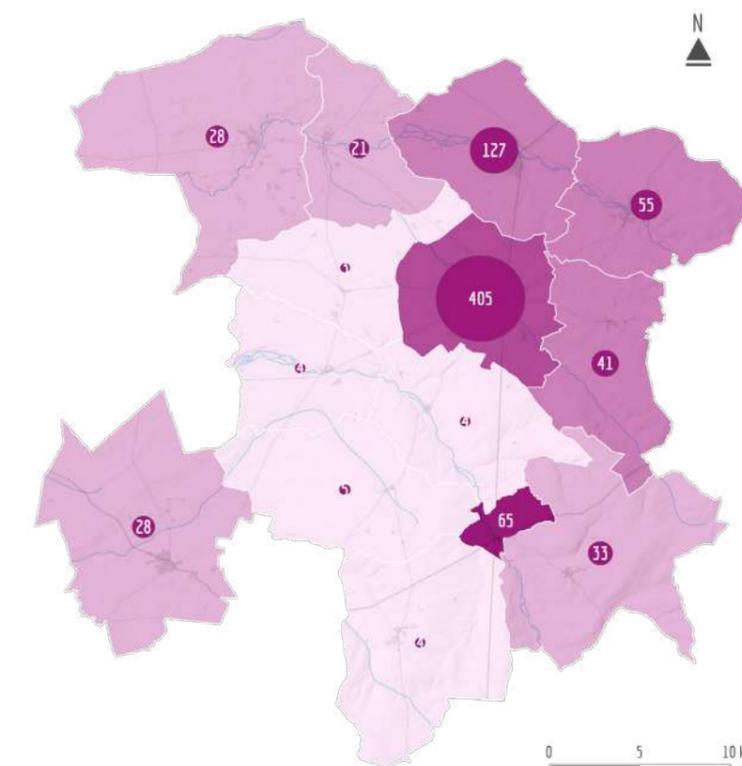
Logements sociaux occupés en 2019 (en nombre de logements)



Taux de logements sociaux en 2019



Donnée INSEE, 2022



## Une offre HLM diversifiée : de l'appartement, au pavillon en passant par la maison groupée



# B | LES ENJEUX D'UNE RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE

## B1 | Des ressources fragiles : l'eau et le sol

### A) L'eau, vecteur de résilience

› Des outils de planification de la gestion de l'eau

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne**

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté le 3 mars 2022.



#### ZOOM SUR LE SDAGE

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le SDAGE, « fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ». Les SDAGE sont les documents de planification de la Directive Cadre sur l'Eau, avec lequel le SCoT doit être compatible (puis les PLUi qui doivent être compatibles avec les SCoT). Les SDAGE sont relayés à l'échelle des bassins versants grâce à la mise en application des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), avec lequel le SCoT doit également vérifier sa compatibilité.

Ce sont 14 grandes orientations qui ont été fixées dont :

- repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
- réduire la pollution par les nitrates
- réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- préserver et restaurer les zones humides
- préserver la biodiversité aquatique
- préserver les têtes de bassin versant...

L'objectif de préservation et restauration des zones humides contribuant à l'atteinte du bon état précise spécifiquement que les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.

#### L'état des lieux des masses d'eaux superficielles

La qualité de l'eau fait référence à son état biologique, physico-chimique et chimique. Elle dépend des activités anthropiques (activité agricole et phytopharmaceutique, rejets industriels, assainissement...), de paramètres météorologiques et également de la qualité des plans d'eau, qui participent à l'alimentation des cours d'eau. En effet, les phénomènes d'eutrophisation sont accentués par les conditions météorologiques (température, ensoleillement...) et impactent l'agriculture et les usages récréatifs. Ils deviennent ainsi sources de pollution, au détriment de leur capacité épuratrice naturelle.

Lors de l'état des lieux pour l'élaboration du SDAGE, les résultats montrent que les cours d'eau possèdent un état écologique dégradé de moyen à mauvais. L'objectif de bon état chimique est en majorité atteint, il faut néanmoins noter que plusieurs cours d'eau n'ont pas été évalués faute de données.

25 masses d'eau superficielles sont présentes sur le territoire parmi celles-ci 2 n'atteignent pas l'état de bon état écologique : Le Beuvron, l'Oisenotte, la Petite Sauldre et La Rére.

4 masses d'eau superficielles n'atteignent pas l'état de bon état chimique: Le Neubla et la Sise.

Illustration | Etat écologique des Masses d'eau superficielles

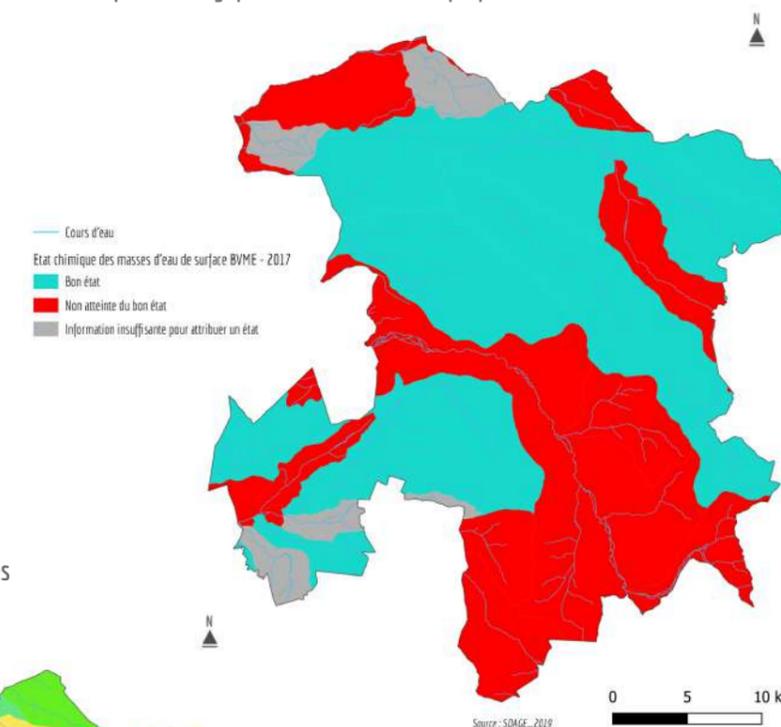
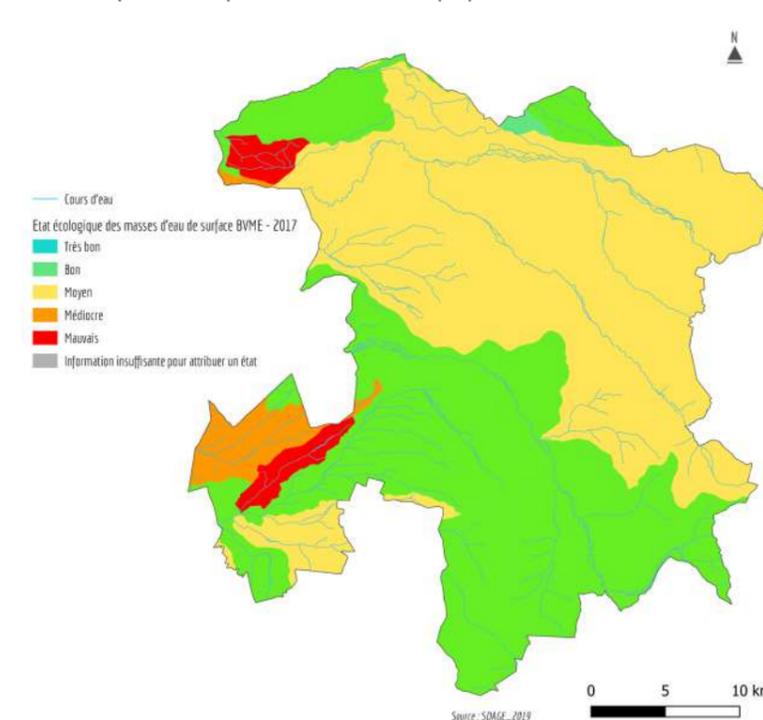


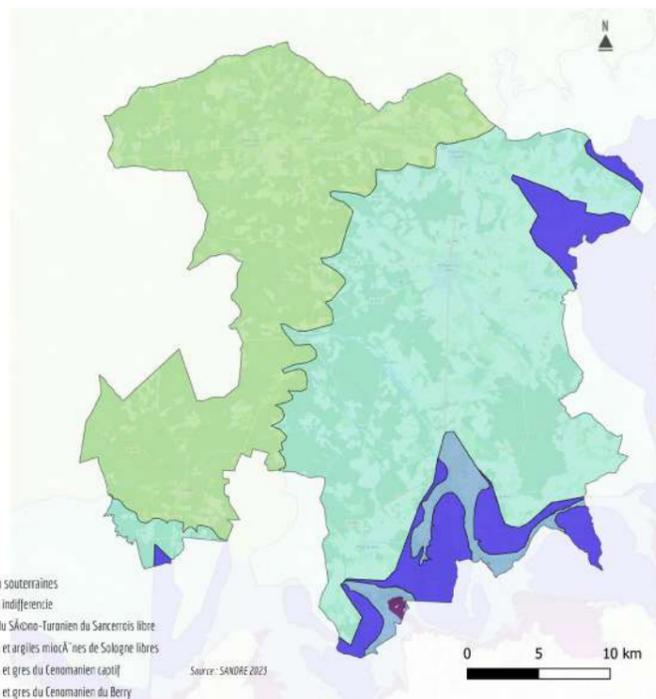
Illustration | Etat chimique des Masses d'eau superficielles



#### L'état des masses d'eau souterraines

La pollution n'épargne pas les masses d'eau souterraines, à travers les processus d'infiltration et de percolation des eaux de surface vers les nappes phréatiques. Depuis une dizaine d'années, l'état des masses d'eau continentales et côtières est globalement moyen avec 26,5% des cours d'eau du bassin Loire-Bretagne en bon état écologique et 43% en état moyen, principalement à l'amont du bassin.





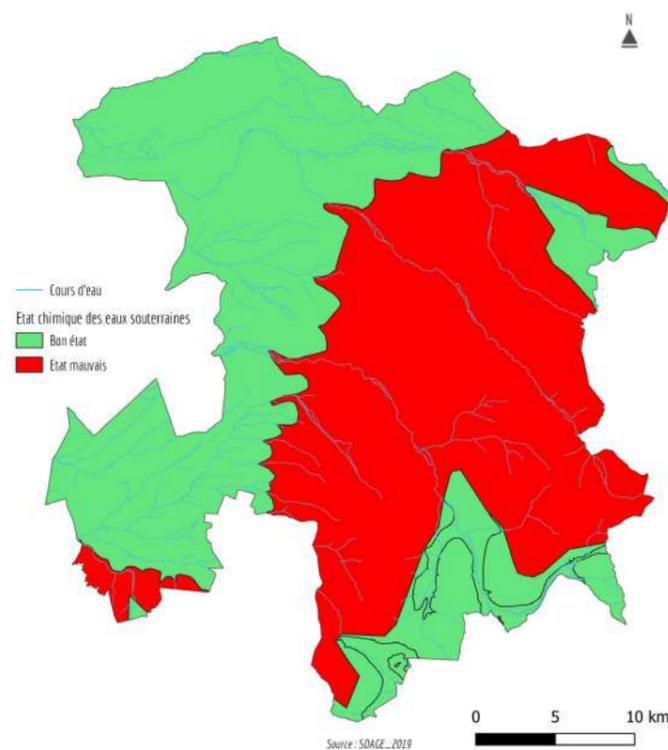
6 masses d'eau souterraines présentes, toutes affichent un bon état quantitatif.

La nappe de la Craie du Séno-Turonien du Sancerrois libre est la seule qui n'a pas atteint le bon état chimique.

La vulnérabilité de la nappe de la craie du Séno-Turonien vis-à-vis des pollutions de surface, notamment agricoles (nitrates, pesticides) exigent d'agir sur les bassins versants (action sur les intrants, mais aussi sur les écoulements et les ruissellements - actions sur les zones agricoles, viticoles notamment, études hydrauliques et études du pluvial à généraliser). Il convient aussi, dans le cadre de l'aménagement du territoire, de prendre particulièrement en compte la présence des captages d'eau potable (prise en compte des périmètres existants de protection, engager les démarches pour

mettre en place des périmètres sur les captages encore non protégés à ce jour, renforcer les actions sur les bassins versants sensibles, tels que celui du captage d'Argent-sur-Saoudre).

Illustration | Etat chimique des Masses d'eau souterraines



### Les Zone de Répartition des Eaux (ZRE)

La nappe du Cénomaniens présente sur l'ensemble du territoire est classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Suite à une exploitation relativement importante au regard de son alimentation, on assiste à un abaissement progressif de la nappe en domaine captif profond (région de Tours, vallées du Cher et de la Vienne, Sologne, ...).

Une baisse régulière des niveaux dans certaines parties de la zone captive est observée depuis une trentaine d'années. Cette fragilisation de la nappe se traduit par une baisse de productivité des ouvrages, et un risque

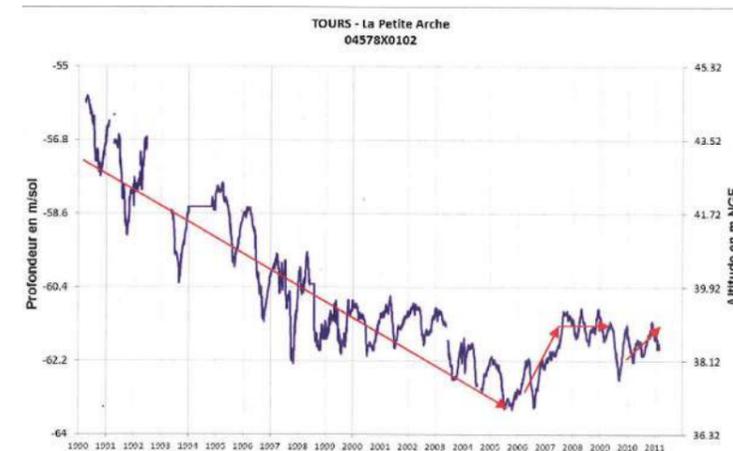
### ZOOM SUR LES ZRE



En France, la ressource en eau est inégalement répartie. Pour certains territoires, l'eau disponible est inférieure aux besoins de la population, qu'il s'agisse d'une période de sécheresse ou non. Certains territoires peuvent disposer de peu de ressource en eau disponible naturellement, d'autres peuvent être particulièrement peuplés, et d'autres secteurs peuvent cumuler ces deux réalités. Les Zones de Répartition des Eaux sont des espaces géographiques sur lesquels ce constat est fait. Ces territoires sont quotidiennement fragiles.

Les territoires classés en ZRE font l'objet de mesures particulières, afin de sécuriser l'alimentation en eau potable dédiée à l'alimentation en premier lieu, mais également pour assurer l'ensemble des activités économiques. Ainsi, les seuils de prélèvements d'eau sont abaissés. En permettant une meilleure maîtrise de la demande en eau, l'objectif est d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages de la ressource

Illustration | Chronique piézométrique de la nappe du Cénomaniens 1990-2010



Dans un contexte de changement climatique où les épisodes de sécheresse se multiplient et s'intensifient, ils sont d'autant plus vulnérables. Au fil des années, les ZRE sont de plus en plus étendues : c'est un signal fort puisque les territoires présentant une "fragilité chronique" gagnent du terrain.

de « dénoyage » de la nappe dans certaines zones d'exploitation. La nappe du Cénomaniens a été mise en Zone de Répartition des Eaux. Par ailleurs, elle est identifiée dans le SDAGE Loire-Bretagne en tant que nappe à réserver pour l'alimentation en eau potable.

### La vulnérabilité du territoire

Dans le cadre de la directive 91/271/CEE, deux zones couvrant l'ensemble du territoire, ont été définies comme sujettes à l'eutrophisation :

- La Loire en amont de sa confluence avec le Beuvron
- Le Cher.

Les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits dans ces zones. Le territoire est aussi entièrement concerné par une zone vulnérable où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole ou d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

### Les Nappes Réservées à l'Alimentation en Eau Potable (NAEP)

La configuration géologique de la région Centre-Val de Loire confère à plusieurs grands aquifères une protection naturelle efficace qui se traduit par la quasi-absence de pollution anthropique. Comme cela est mentionné dans le SDAGE Loire-Bretagne (orientation 6E), il convient de conserver ce patrimoine en maîtrisant la réalisation de nouveaux ouvrages de prélèvement et en dédiant préférentiellement son exploitation à l'AEP par adduction publique. Dans le cadre de la définition de Zones pour l'Alimentation Future, les nappes suivantes sont à réserver dans le futur à l'alimentation en eau potable (NAEP), pour le bassin Loire-Bretagne :

- Beauce sous Sologne
- Craie Séno-Turonien
- Cénomaniens
- Albien
- Jurassique supérieur et moyen

Dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, les contours des nappes NAEP ont pour la plupart été précisés, suite à un travail mené par le BRGM en 2013 à la demande de l'agence de l'eau Loire Bretagne et de la DREAL Centre-Val de Loire et avec leur appui financier (rapport RP-62961-FR).

#### • Les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

Les différents SAGE visent la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Ils cherchent à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités du territoire.

De manière générale, les SAGE, qui se doivent d'être compatibles avec le SDAGE Loire-Bretagne, se déclinent concrètement en un Programme de Mesures (PdM) repris sous trois grands thèmes : la gestion quantitative, la qualité de l'eau et les milieux aquatiques et zones humides.

Deux SAGE sont présents sur le territoire :

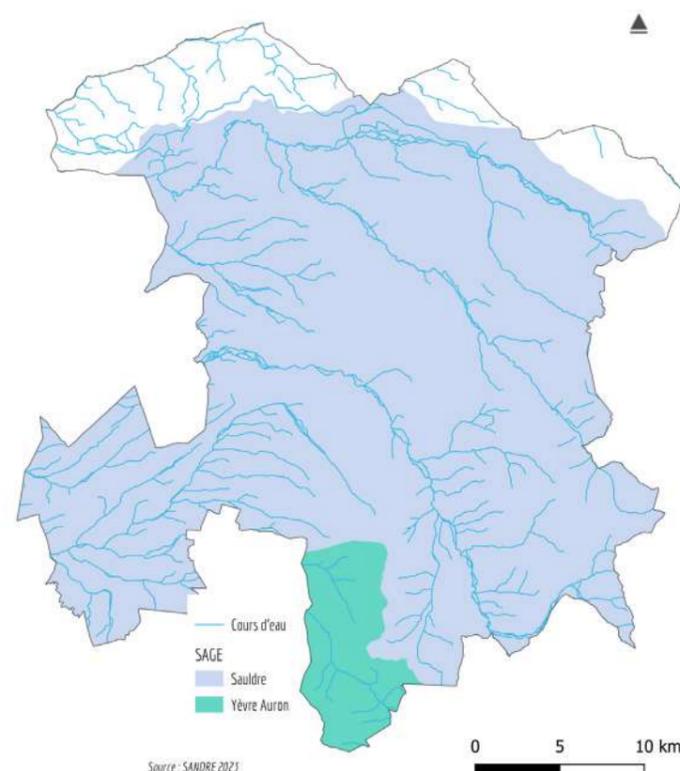
- Le SAGE Sauldre - en cours d'élaboration
- Le SAGE Yèvre Auron, approuvé en avril 2014



#### ZOOM SUR LE SAGE

Les SAGE constituent des documents de planification et de gestion de l'eau à une échelle adaptée pour les actions territoriales et correspondant à une unité hydrographique cohérente. Ces programmes d'actions doivent être en compatibilité avec le SDAGE. Le SAGE est un document élaboré par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat...) réunis au sein de la commission locale de l'eau (CLE). Ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau et fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Illustration | Répartition des SAGE sur le territoire



#### Le SAGE Sauldre (compléments à l'avancée du PAGD)

Le SAGE Sauldre est en cours d'élaboration. Il concerne la majeure partie du territoire. La stratégie, telle qu'elle est connue à ce jour, est portée autour de cinq axes : l'état morphologique des cours d'eau, la mise en valeur du patrimoine biologique, l'aménagement du territoire, la disponibilité de l'eau et la qualité de l'eau. Il est également attendu que le SAGE demande des actions particulières concernant la restauration écologique des cours d'eau, l'inventaire des zones humides (ainsi que des actions de restauration) et des travaux sur les réseaux d'eau potable et sur les réseaux d'assainissement autonome.

#### Le SAGE Yèvre-Auron

Le Plan d'Aménagement et Gestion Durable (PAGD) du Sage Yèvre-Auron a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2014.

A partir de l'Etat des Lieux et du Diagnostic validés en 2005 et 2006, et conformément au SDAGE de 1996, la CLE du SAGE Yèvre-Auron a d'abord défini cinq grands enjeux :

- Maîtriser l'exploitation de la ressource en eau pour préserver la ressource et satisfaire les usages
- Protéger les ressources en eau pour restaurer leur qualité physico-chimique
- Restaurer et préserver des milieux aquatiques
- Sécuriser l'alimentation en eau potable. Cet enjeu pouvait initialement faire partie de l'enjeu « protéger les ressources en eau pour restaurer leur qualité physicochimique ». Cependant, compte tenu de son importance à l'échelle du territoire, Cetenjeu a fait l'objet d'un enjeu à part entière
- Promouvoir une approche globale de sensibilisation et de communication à l'échelle du bassin.

5 grands objectifs généraux ont été déclinés dans le PAGD :

- Objectif général 1 : Utiliser efficacement, durablement et de manière économe la ressource en eau ;
- Objectif général 2 : Optimiser l'usage Alimentation en Eau Potable et reconquérir la qualité de la ressource en eau souterraine ;
- Objectif général 3 : Protéger la ressource en eau contre toute pollution de toute nature, maîtriser et diminuer cette pollution ;
- Objectif général 4 : Réconquérir la qualité des écosystème aquatiques, des sites et zones humides ;
- Objectif général 5 : Développer la connaissance, la communication et les actions concertées.

Le PAGD met en exergue **les dispositions liées aux documents d'urbanisme telles que : la protection des espace de mobilité de l'eau, l'inscription des zones humides pour assurer leur protection, l'intégration du risque inondation.**

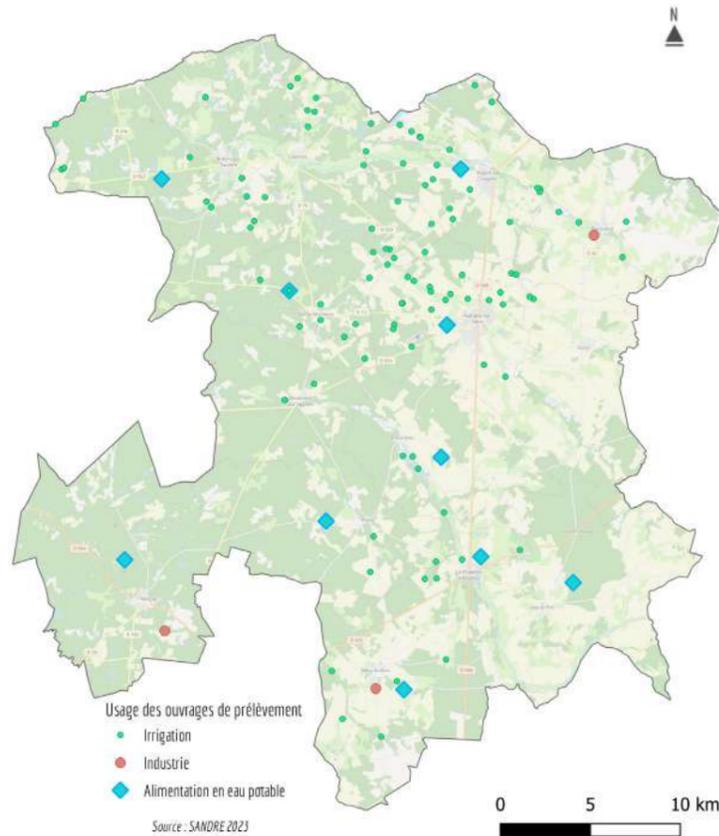
#### › L'alimentation en eau potable

##### • Les captages du territoire

128 ouvrages de prélèvement sont recensés sur le territoire, majoritairement pour l'irrigation. Il y a 13 ouvrages dont l'usage principal est l'alimentation en eau potable.

Les captages AEP doivent être protégés réglementairement, après déclaration d'utilité publique (DUP) par des périmètres de protection :

- Dans le périmètre de protection immédiat, toute activité autre que celles liées au service d'exploitation des eaux est interdite,
- Dans le périmètre de protection rapproché sont interdits ou réglementés toutes les activités, tous les dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux. Les activités interdites ou réglementées sont précisées par l'arrêté préfectoral de DUP du captage. L'urbanisation n'y est pas forcément interdite,
- Dans le périmètre de protection éloigné peuvent être énoncées des réglementations concernant les activités, installations et dépôts ci-dessus visés.



PARTIE 3

• La qualité de l'eau potable

Le bilan 2021 de la qualité de l'eau, élaboré par l'Agence Régionale de la Santé relève que la qualité bactériologique de l'eau distribuée est bonne sur l'ensemble du territoire.

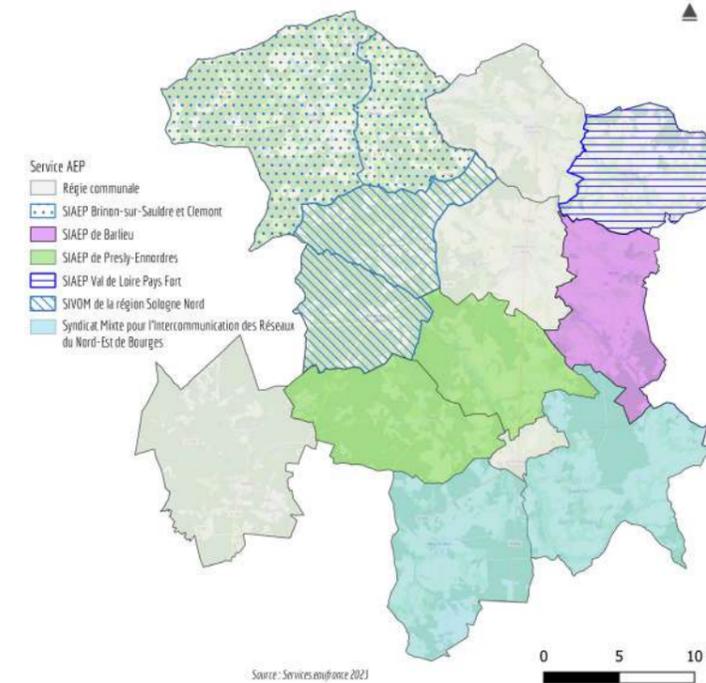
Il note aussi une teneur en nitrates supérieure aux normes avec 59mg/L sur le captage d'Argent-sur-Sauldre. Il note également que 6 communes du territoire sont exposées à une non conformité de la teneur en pesticides.

Nom du pesticide présentant la teneur maximale

ESA métolachlore



Illustration | Service Alimentation en Eau Potable



• Les services d'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est réalisée par 6 structures présentes sur le territoire :

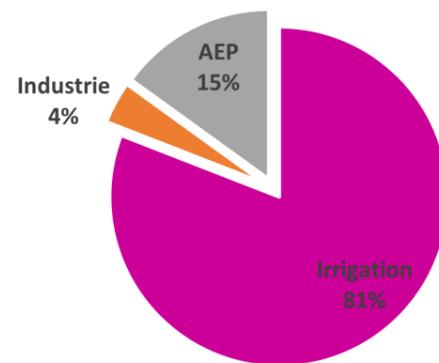
- SIAEP Brinon-sur-Sauldre et Clémont
- SIAEP de Barlieu
- SIAEP de Presly-Ennordres
- SIAEP Val de Loire Pays Fort
- SIVOM de la région Sologne nord
- Syndicat mixte pour l'intercommunalité des Réseaux du Nord-Est de Bourges

Quatre communes sont en **régie communale** : Aubigny-sur-Nère, Argent-sur-Sauldre, Nançay, La Chapelle d'Angillon

Illustration | Liste des ouvrages et volumes prélevés

Code ouvrage	Nom ouvrage	Usage	Commune	Volume 2021
OPR0000081289	VILLECOQ	AEP	ARGENT-SUR-SAUDRE	54 191
OPR0000081290	LES RACOEURS	AEP	ARGENT-SUR-SAUDRE	78 853
OPR0000081291	LE KIOSQUE	AEP	AUBIGNY-SUR-NERE	-
OPR0000081293	LE STADE	AEP	CHAPELLE-D'ANGILLON	64 424
OPR0000081298	LES GRANDS CHAMPS	AEP	IVOY-LE-PRE	16 120
OPR0000081324	ROUTE DE CHAON	AEP	BRINON-SUR-SAUDRE	102 806
OPR0000081341	LA TERRE DES HENRYS	AEP	PRESLY	58 672
OPR0000081342	CHEMIN DES BERTAUDS	AEP	ENNORDRES	-
OPR0000081350	LA BELLE FONTAINE	AEP	SAINTE-MONTAINE	48 102
OPR0000081355	ROUTE DE SOUESMES FORAGE N°2	AEP	NANCAY	55 967
OPR0000084395	AERODROME DE LA THEAU	AEP	AUBIGNY-SUR-NERE	391 452
OPR0000173818	LE PORTAL	AEP	AUBIGNY-SUR-NERE	-
OPR0000429328	LA NOUE	AEP	MERY-ES-BOIS	-
OPR0000064737	USINE DE LES VOLAILLES DE BLANCAFORT SAS	Industrie	BLANCAFORT	223 567
OPR0000081095	USINE DE ETS BERNARD GAUTHIER	Industrie	MERY-ES-BOIS	9 566
OPR0000084175	GOLF DE NANCAY SOLOGNE SARL	Industrie	NANCAY	-

Illustration | Volume prélevé par usage en 2021

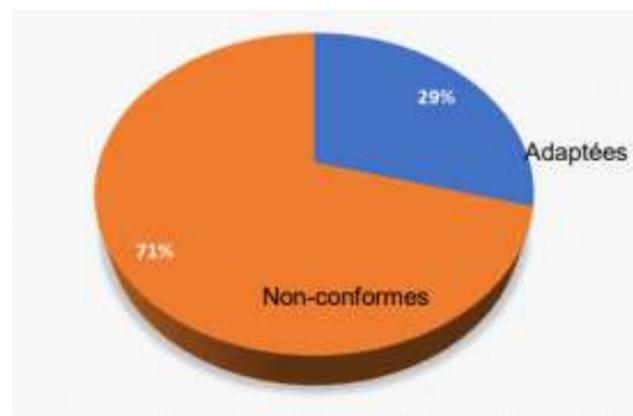


Usage	Volume prélevé
Irrigation	4 674 431
AEP	870 587
Industrie	233 133

Illustration | Caractéristique du réseau par structure

Structure	Rendement réseau	Perte en réseau (m3/km/j)	Année de la donnée
SIAEP Brinon sur Sauldre/ Clémont	79.6	1.2	2021
SIAEP de Barlieu	77	1.4	2021
SIAEP de Presly-Ennordres	76.5	0.8	2022
SIAEP Val de Loire Pays Fort	74.1	1.1	2022
SIVOM de la région Sologne nord	88	1.3	2018
Syndicat mixte pour l'intercommunalité des Réseaux du Nord-Est de Bourges	74.2	0.5	2022

Illustration | Conformité des installations - CC Sauldre et Sologne 2020



• **L'assainissement non-collectif**

La Communauté de communes Sauldre et Sologne a créé un service public d'assainissement non collectif (SPANC) en 2006. En 2020, sur les 14020 habitants, 2643 installations ANC étaient comptabilisées. Sur les 368 installations contrôlées en 2020, 260 n'étaient pas conformes.

• **L'assainissement collectif**

16 stations d'épuration présentes sur le territoire pour une capacité nominale totale de 16 525 EH et avec une charge entrante en 2021 de 8 159 EH.

Illustration | Localisation des stations d'épuration

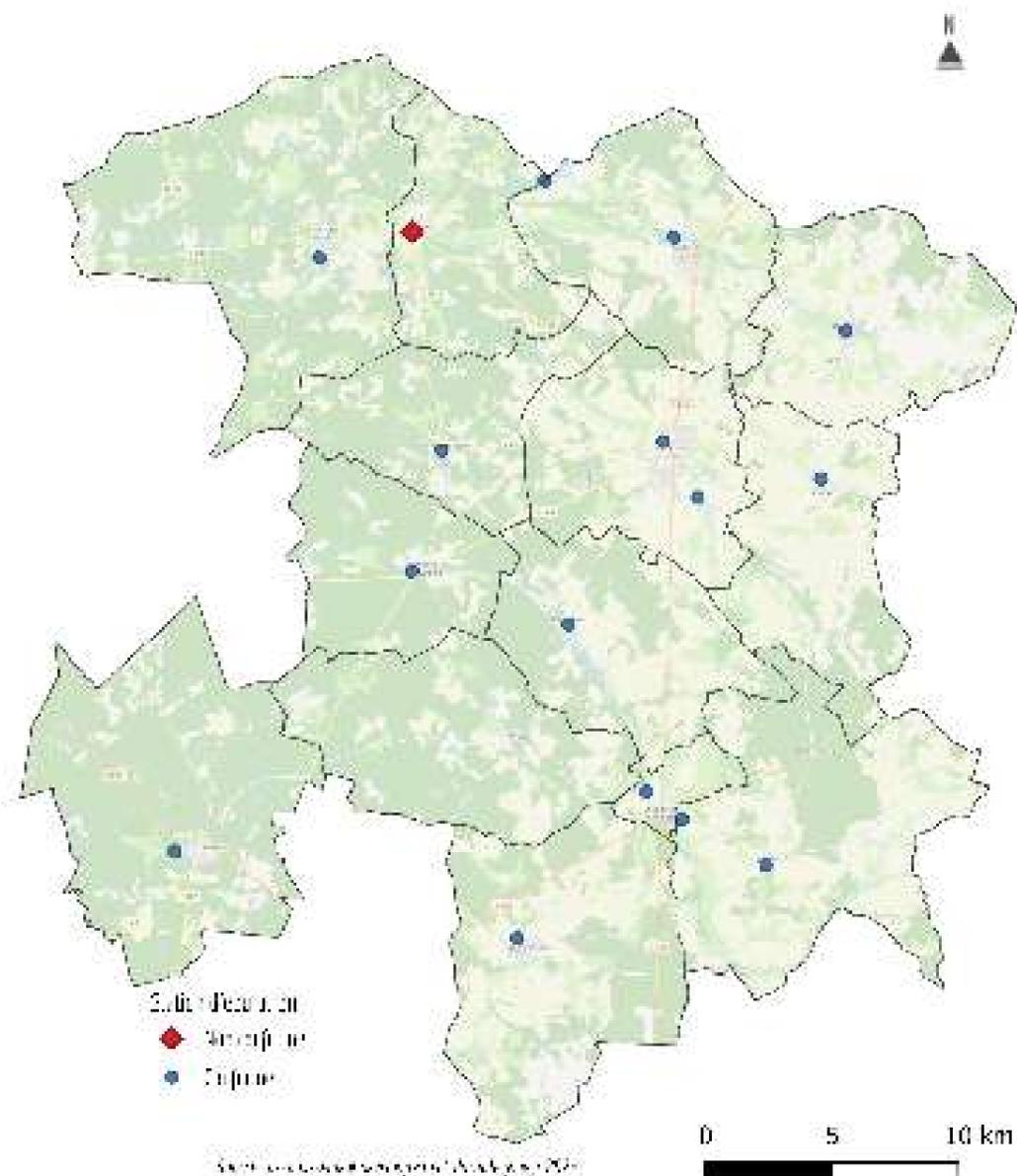


Illustration | Liste des stations présentes

Nom	Conformite_Agglo	Etat	Charge_maximale_entrante	ConfEqERU	ConfPerfERU	Capacité_nominale
Argent-sur-Sauldre	Oui	En service	1893	Oui	Oui	3000
AUBIGNY-SUR-NERE LE MOULIN DES FILLES	Oui	En service	3703	Oui	Oui	5650
AUBIGNY-SUR-NERE LES MIOTS	Oui	En service	17	Oui	Oui	300
BLANCAFORT LE LONG DU CANAL	Oui	En service	491	Oui	Oui	1200
BRINON-SUR-SAULDRE LES GRANDS MOULINS	Oui	En service	437	Oui	Oui	990
CHAPELLE-D'ANGILLON (LA) CAMPING	Oui	En service	20	Oui	Oui	120
CHAPELLE-D'ANGILLON (LA) CHAMP DE L'AUBI	Oui	En service	171	Oui	Oui	750
CLEMONT	Non	En service	395	Non	Non	575
ENNORDRES LE CHAMP DU BOURG	Oui	En service	160	Oui	Oui	200
ETANG DU PUIITS	Non	En service	5	Oui	Oui	400
IYOY-LE-PRE Bourg	Oui	En service	349	Oui	Oui	630
MENETREOL-SUR-SAULDRE	Oui	En service	155	Oui	Oui	300
MERY-ES-BOIS	Oui	En service	185	Oui	Oui	410
NANCAY CROT DE SABLE	Oui	En service	608	Oui	Oui	1300
OIZON ROUTE DE BLANCAFORT	Oui	En service	138	Oui	Oui	450
SAINTE-MONTAINE LA TERRE DU BUISSON	Oui	En service	64	Oui	Oui	250

La station de Clémont est la seule notée comme non conforme :

- Non conformité des équipements
- Non conformité de la performance
- Non conformité relative au rejet approprié au milieu récepteur

La gestion des déchets ménagers et assimilés du territoire est réalisée par la Communauté de Communes Sauldre et Sologne qui exerce la compétence «collecte, tri et traitement des déchets».

La collecte des déchets en porte-à-porte est effectuée une fois par semaine. Les OM transitent par le quai de transfert d'Aubigny sur Nère et sont transportées ensuite à l'Usine d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM) d'Arrabloy (45). En 2016, ce sont 211.21 kg/hab. qui étaient récoltés. Les recyclables collectés par habitant en 2016 étaient de 83 kg/hab. Le territoire est aussi équipé de 63 points d'apport volontaire.

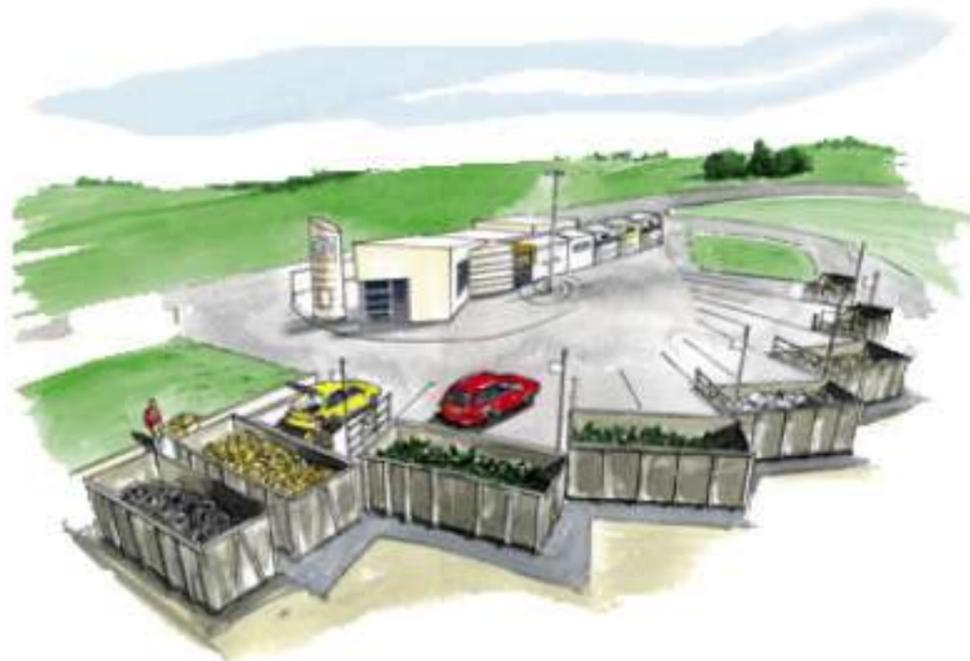
Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchats Non Dangereux de la Région Centre-Val de Loire a été adopté en 2019. Il remplace les anciens plans départementaux relatifs aux déchets ménagers, aux déchets du BTP, et le plan régional d'élimination des déchets dangereux. Il fixe des orientations et définit un plan d'actions à mettre en œuvre sur le territoire. L'objectif est d'atteindre :

- la réduction des DMA de 10% et de la réduction des déchets des activités, y compris des déchets du BTP, entre 2010 et 2020.
- la réduction du gaspillage alimentaire dès 2020.
- le déploiement de la tarification incitative à 23% de la population dès 2020.
- la généralisation du tri à la source des biodéchets à tous les producteurs dès 2025.
- l'extension des consignes de tri à tous les emballages plastiques avant 2022.
- la valorisation de 55% des déchets non dangereux non inertes dès 2020 et de 65% dès 2025.
- la réduction de 30% en 2020 et de 50% en 2025 des capacités annuelles de stockage des déchets non dangereux non inertes, par rapport aux tonnages entrants en 2010.
- la réduction de 25% en 2020 et de 50% en 2025 des capacités annuelles d'incinération sans valorisation énergétique, par rapport aux tonnages entrants en 2010.

Le territoire possède une déchetterie présente à Aubigny-sur-Nère

Les habitants des communes de Presly, la Chapelle d'Angillon, Méry-es-Bois et Ivoy le Pré ont la possibilité d'utiliser la déchetterie intercommunale et par convention, les déchetteries de :

- Neuvy-sur-Barangeon pour les habitants des communes de Presly, la Chapelle d'Angillon et Méry-es-Bois,
- Henrichemont pour les habitants d'Ivoy le Pré.



## B) Un territoire riche de ressources géologiques

### › Le Schéma Régional des Carrières (SRC)

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) du Centre-Val de Loire a été approuvé le 21 juillet 2020, il définit les conditions générales d'implantation, d'exploitation et de remise en état des carrières à l'échelle de la région.

L'objectif du SRC est d'inscrire l'approvisionnement en matériaux dans une logique de développement durable, autrement dit, de satisfaire les besoins du territoire en matériaux dans un souci d'économie des ressources non renouvelables, de développement de l'économie circulaire, et de réduction des impacts environnementaux.

Les objectifs et mesures du SRC Centre-Val de Loire, en termes d'approvisionnement du territoire en matériaux, s'articulent autour des 4 grandes orientations suivantes :

- Orientation 1 : Gérer durablement la ressource alluvionnaire
- Orientation 2 : Promouvoir un usage économe et rationnel des ressources minérales primaires
- Orientation 3 : Développer le recyclage, le réemploi et la valorisation des ressources minérales secondaires
- Orientation 4 : Favoriser l'approvisionnement local ou les modes de transport propres.

### › Les gisements du territoire

Quatre gisements d'intérêt régional pour le BTP sont recensés au sein du SRC :

- Les Argiles à silex : usage économique ciblé le béton
- Les Sables et grès du Cénomanien : usage économique ciblé le béton.
- Les Alluvions : usage économique ciblé le béton
- Les Sables et grès de l'Albien: usage économique ciblé le béton
- Les Sables et argiles de Sologne : usage économique ciblé le béton.

Actuellement, cinq carrières sont en activité sur le territoire, avec pour activités principales l'exploitation d'alluvions des terrasses et des lits majeurs ainsi que l'extraction d'argiles pour les céramiques. 245 anciens sites d'extraction sont aussi recensés par le BRGM.

A noter que la carrière Cassier sur la commune d'Ennordes est aussi

identifiée comme un site principal de consommation fournissant directement le Béton Prêt à l'Emploi pour les entreprises.

L'état des lieux du SRC montre que de nombreux espaces remarquables de la région Centre-Val de Loire concernent des gisements stratégiques pour l'approvisionnement du territoire, et des carrières en exploitation.



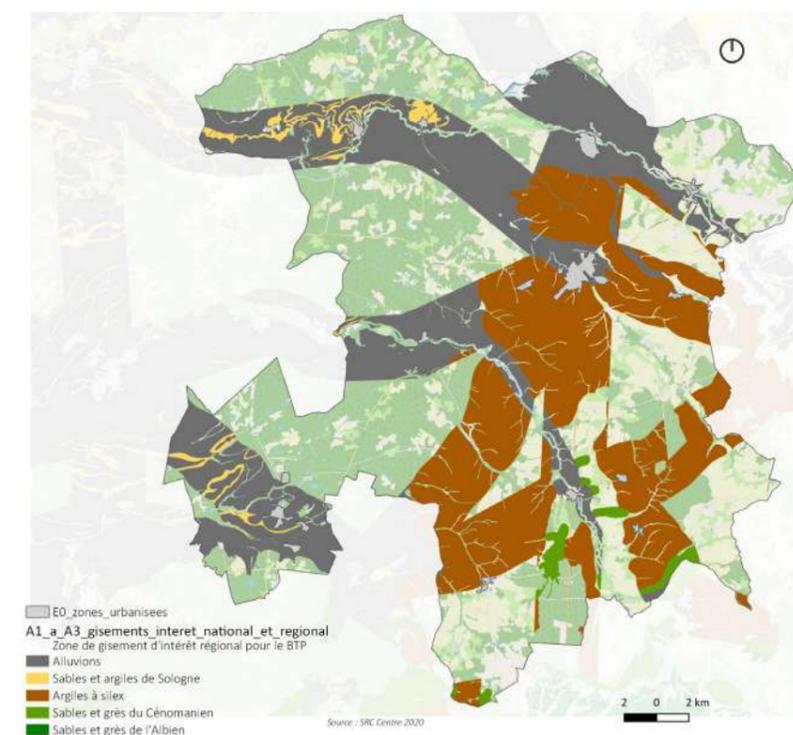
### ZOOM SUR LE SRC

L'article R. 515-8-7 du code de l'environnement indique que les dispositions relatives aux schémas départementaux des carrières restent applicables jusqu'à l'adoption du schéma régional des carrières.

Il vise à définir les conditions générales d'implantation des carrières, les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des différents types de matériaux ainsi que les mesures indispensables à sa compatibilité avec les autres plans/programmes et celles permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts des exploitations vis à vis des enjeux environnementaux, agricoles et sylvicoles.

D'après l'article L515-3 du Code de l'Environnement, le schéma régional des carrières doit prendre en compte la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d'une gestion équilibrée et partagée de l'espace.

Illustration | Localisation des gisements sur le territoire



Exploitants	Commune	Gisement	Volume maximal
La Sablière du Val de Loire	Brinon-sur-Sauldre	Alluvions des terrasses	150 000
Cassier - La Baronnière	Brinon-sur-Sauldre	Alluvions des terrasses	200 000
Cassier - Les Pointards	Brinon-sur-Sauldre	Alluvions des terrasses	100 000
Cassier - Blitteries	Ennordes	Alluvions des lits majeurs	110 000
Imerys ceramics	Nancay	Argile	250 000

Le SRC a donc élaboré **un zonage des enjeux environnementaux à prendre en compte pour l'installation de nouvelles exploitations.**

Le territoire possède des potentialités de développement qui pourraient constituer **une opportunité pour le développement économique local futur.**

Néanmoins les contraintes environnementales majeures liées **aux milieux patrimoniaux présents et à l'exploitation de matériaux alluvionnaire au sein des vallées humides vallées humides, sont à prendre en compte en amont de nouveaux projets.**

Le SDAGE Loire-Bretagne encourage d'ailleurs une réduction progressive des extractions de matériaux alluvionnaires en lit majeur.

Le SRC inscrit également cette volonté dans ses orientations et demande que les futurs projets prennent en compte les zonages environnementaux, maîtrisent l'impact sur la ressource en eau, limitent l'impact sur la biodiversité ainsi que sur les activités agricoles et sylvicoles, et limitent les effets sur la qualité de l'air et le climat.

Une attention particulière doit aussi être portée sur la façon dont les sites seront remis en état..

Illustration | Localisation des carrières sur le territoire

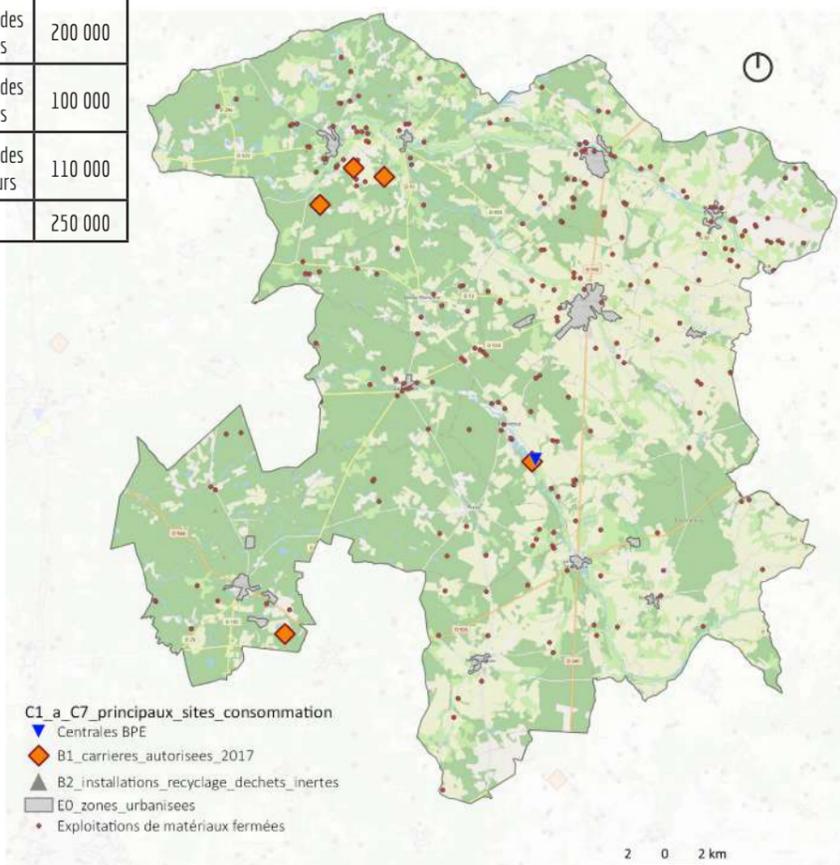
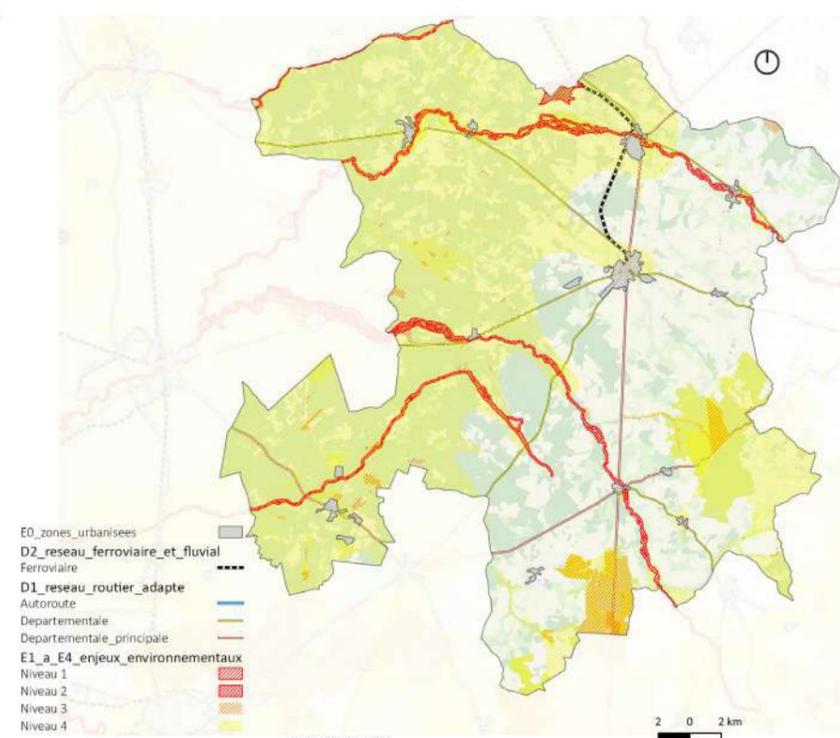


Illustration | Zonage des enjeux environnementaux du SRC sur le territoire

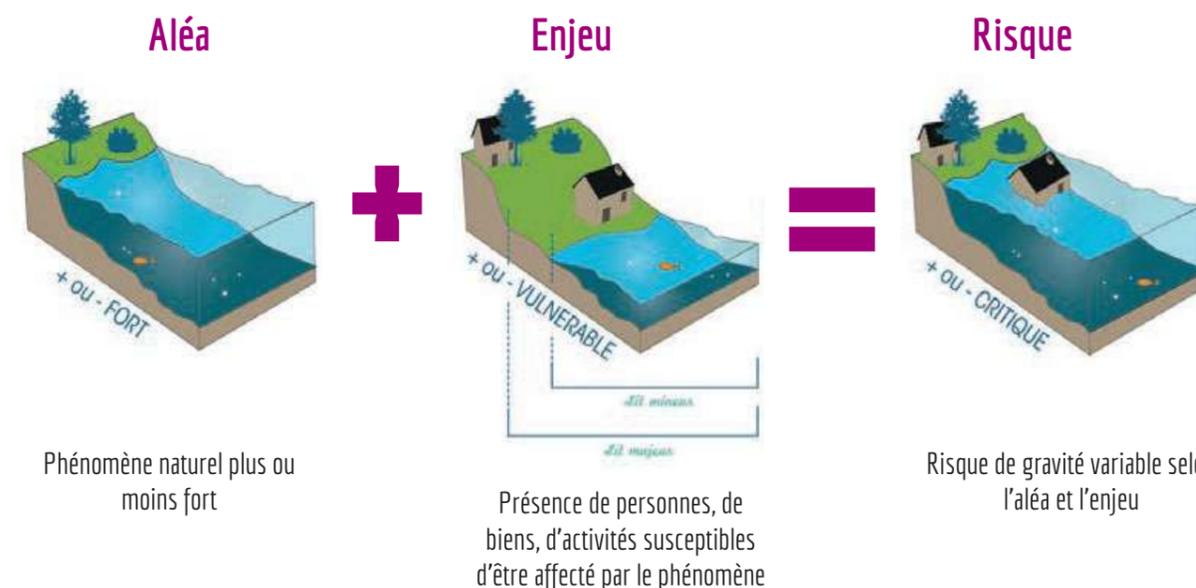


## B2 | La nécessité de vivre avec le risque et les nuisances

Les risques naturels, anthropiques et technologiques doivent être pris en compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme afin de limiter au maximum l'exposition des personnes et des biens aux aléas présents sur le territoire et ceux susceptibles d'être créés ou d'évoluer. Dans la mesure où une exposition existerait, la politique permise par le PLUi doit veiller à ne pas conduire à une aggravation de la situation et ouvrir des conditions favorables à une amélioration de la situation. L'article L.110 du Code de l'urbanisme prévoit que les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation du sol afin d'assurer notamment la sécurité et la salubrité publique.

Le risque ? De quoi parle-t-on ?

Le risque est la combinaison de la probabilité d'un aléa et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique (enjeux) associées au risque. Le risque peut être naturel (inondation, mouvement de terrain, feux de forêt, avalanche, séisme, éruption volcanique) ou technologique (industriel, rupture de barrage, nucléaire, transport de matière dangereuse), ou minier. Pour ce second cas de figure, les risques technologiques sont traités dans la partie XX.



Dans la mesure où un aléa génère un risque important la mise en œuvre d'un Plan de Prévention des Risques (PPR), une servitude d'utilité publique, a pu être nécessaire. Alors, les territoires concernés disposent de perspectives de développement encadrées sur les secteurs concernés.

Néanmoins la prise en compte des risques sur le territoire ne se limite pas à ces seuls documents puisqu'en dehors de ces zones reconnues par un document officiel, un certain nombre de secteurs des territoires peuvent être soumis à d'autres aléas ou nuisances souvent plus mineurs. Leur prise en compte demeure un préalable au maintien et à l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire intercommunal.

La Communauté de communes Sauldre et Sologne est soumise à plusieurs risques majeurs, parmi lesquels les inondations, les mouvements de terrains et le gonflement des argiles. Plusieurs communes sont concernées par un règlement établi pour prendre en charge et réduire le risque. C'est par exemple le cas des inondations par l'application d'un PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) ou encore des dossiers des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

Commune	Inondation (PPRI)	Mouvements de terrains	Retrait gonflement des argiles	Feu de forêt	Radon	Séisme	ICPE	Canalisations de transport de matières dangereuses	Pollution des sols	Rupture de barrage	Nucléaire
Argent-sur-Sauldre	Risque existant	Risque existant	Risque existant important	Risque existant	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant	Risque existant
Aubigny-sur-Nère	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant important	Risque existant	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Risque existant important	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques
Blancafort	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant important	Non identifié sur Géorisques	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Risque existant
Brinon-sur-Sauldre	Risque existant	Risque existant	Risque existant - modéré	Risque existant	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant	Risque existant	Non identifié sur Géorisques
Clémont	Risque existant	Risque existant	Risque existant - modéré	Risque existant	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant
Ennordres	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant important	Risque existant	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques
Ivoy-le-Pré	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant important	Non identifié sur Géorisques	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques
La Chapelle-d'Angillon	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant important	Non identifié sur Géorisques	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques
Ménétréol-sur-Sauldre	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant - modéré	Risque existant	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques
Méry-ès-Bois	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant important	Risque existant	Risque existant - faible	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques
Nançay	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant important	Risque existant	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques
Oizon	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant important	Non identifié sur Géorisques	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques
Presly	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant - modéré	Risque existant	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques
Sainte-Montaine	Non identifié sur Géorisques	Risque existant	Risque existant - modéré	Risque existant	Risque existant - faible	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques	Non identifié sur Géorisques

## a) Les risques naturels

L'implantation historique de l'activité humaine a su bénéficier des ressources naturelles tout en s'inscrivant à l'abri des principaux risques naturels. Ces risques ont peu à peu été oubliés ou minimisés au regard des enjeux de développement, ce qui a pu être à l'origine de dégâts importants, comme le mettent en évidence les arrêtés de catastrophes naturelles. **Leur considération constitue un enjeu fort pour des territoires durables.**

### > Le risque d'inondations

La présence de nombreux cours d'eau, et plus particulièrement de la Grande Sauldre, de la Petite Sauldre, de la Nère, etc. rend une partie du territoire de Sauldre et Sologne vulnérable à des crues occasionnelles qui peuvent provoquer des inondations plus ou moins importantes.

Le territoire dénombre d'ailleurs plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle suite à une inondation.

Illustration | Extrait du PPRI

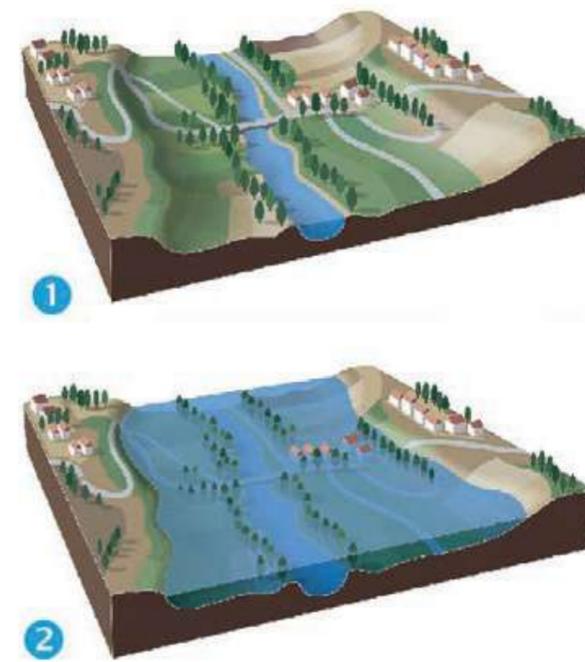
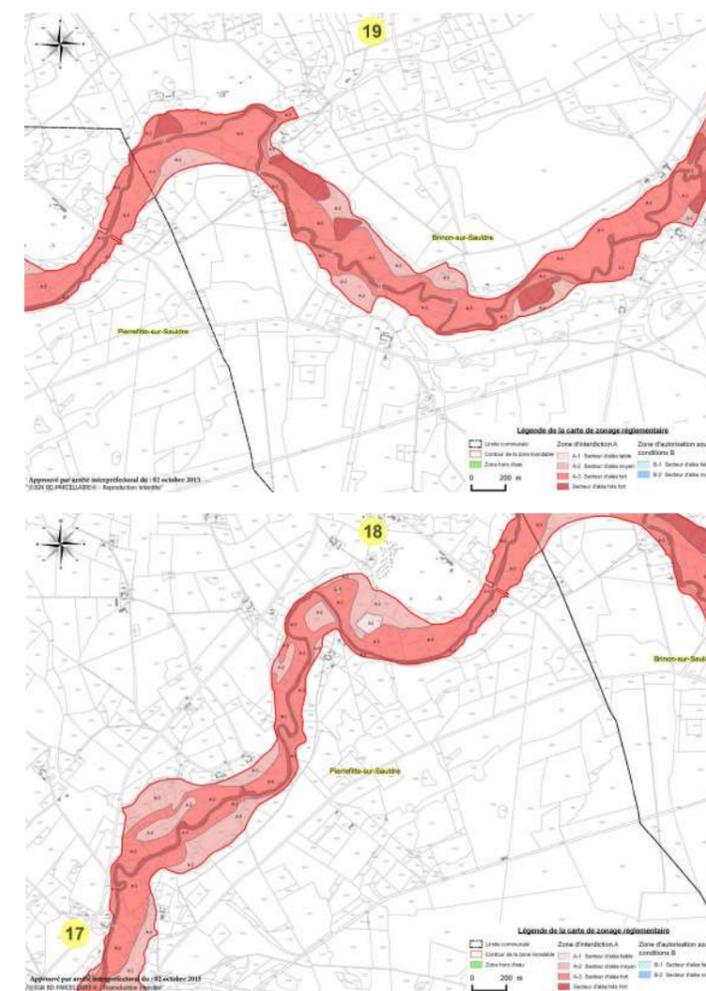


Illustration | Schématisation du risque inondation par débordement de cours d'eau

- **Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**

Face aux risques importants de débordement de la Sauldre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sauldre a été approuvé par arrêté interprefectoral le 2 octobre 2015.

Le PPRI concerne deux départements, le Cher et le Loir-et-Cher. Sur le territoire de Sauldre et Sologne, 3 communes sont concernées :

- Argent-sur-Sauldre,
- Clémont,
- Brinon-sur-Sauldre.

### ZOOM SUR LE PPRI

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation est un outil de gestion des risques naturels élaboré sur décision du Préfet par les services de l'État en concertation avec les collectivités territoriales.

C'est un document cartographique et réglementaire (établi après enquête publique et arrêté préfectoral) qui définit les règles de constructibilité dans les différents secteurs susceptibles d'être inondés. La délimitation des zones est principalement basée sur les crues de référence, ces documents sont souvent remis en question, notamment prospectivement en raison du contexte de dérèglement climatique.

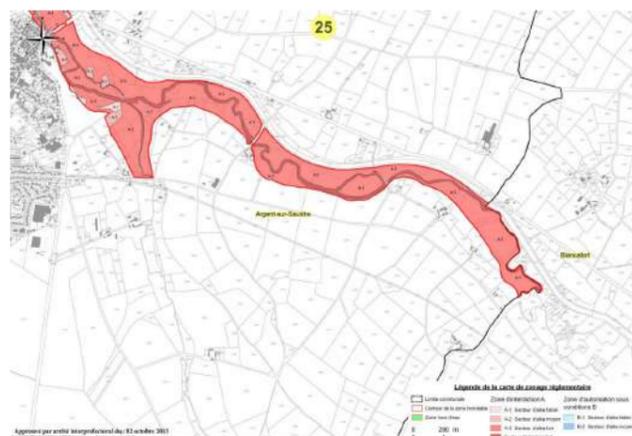
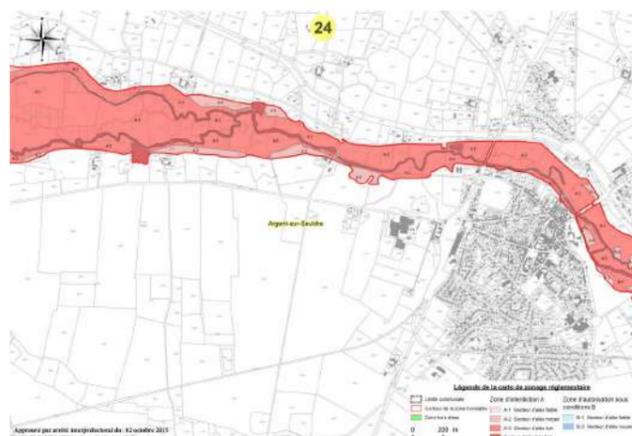
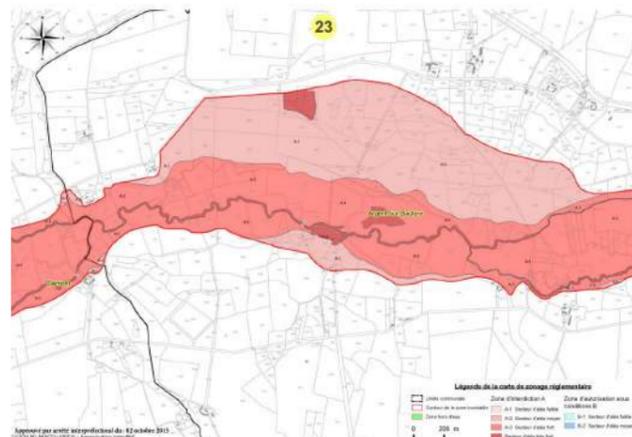
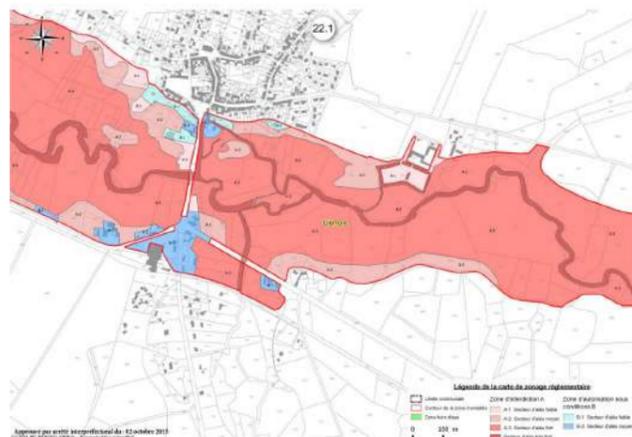
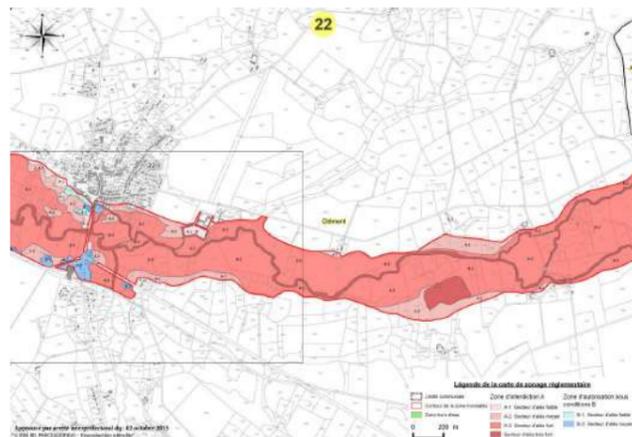
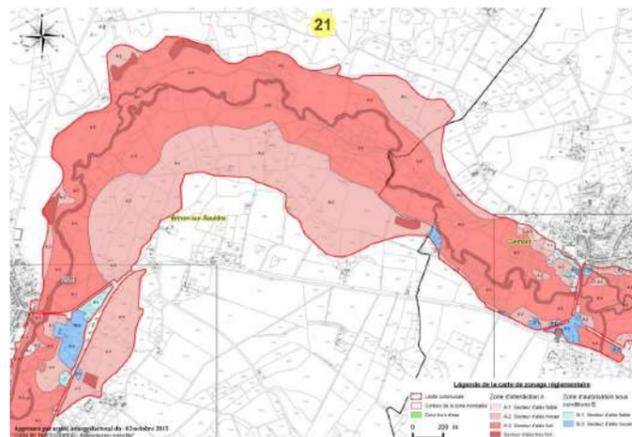
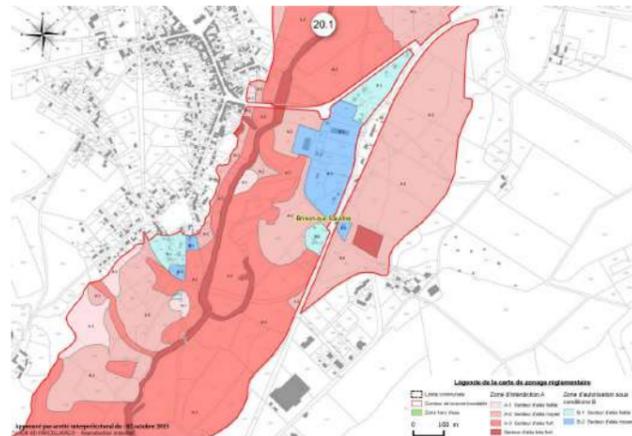
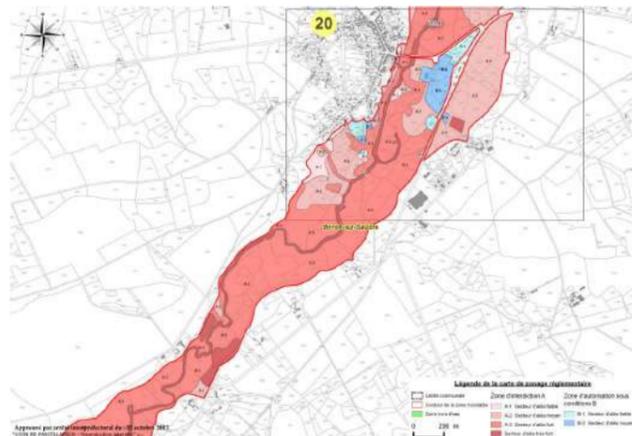


Illustration | Extrait du PPRi

Le PPRi présente plusieurs zones réglementant les possibilités de constructions et d'usage des sols. Cette réglementation est obtenue par la superposition des enjeux et des aléas sur les secteurs donnés.

- La zone d'interdiction A doit être préservée de toute nouvelle urbanisation en vue de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux et de permettre l'expansion des crues. Certaines constructions à usage agricole, de loisirs ou touristiques y sont autorisées suivant le degré d'exposition à l'aléa : le secteur d'aléa très fort, le secteur d'aléa fort (A3), le secteur d'aléa moyen (A2) et le secteur d'aléa faible (A1).
- La zone d'autorisation sous conditions B est constructible sous conditions, au sein de cette zone, il est nécessaire de limiter la densité de population et des biens exposés et de réduire la vulnérabilité des constructions qui pourraient y être autorisées. Ainsi, dans cette zone, les constructions sont autorisées sous conditions (réglementation sur la hauteur des niveaux habités, des sous-sols...) suivant le degré d'exposition à l'aléa : secteur d'aléa faible (B1) et le secteur d'aléa moyen (B2).

Ce sont en particulier les centres-bourgs de Brinon-sur-Sauldre et Clémont qui sont exposés au risque inondation avec la présence de tissu urbain dans certaines zones inondables. Les parties bâties sont généralement classée en zone B (afin de permettre aux propriétaires de pouvoir construire des annexes ou des extensions tout en limitant la densité de population et des biens exposés) et les possibilités de développement des zones non-bâties sont exclues par application de la zone A.

Cette réglementation s'applique indépendamment du PLUi. La mise en œuvre de ce dernier devra au maximum chercher à faciliter la lecture complémentaire de ces deux réglementations. Le PPRi applicable en date de l'élaboration du PLUi est annexé à celui-ci.

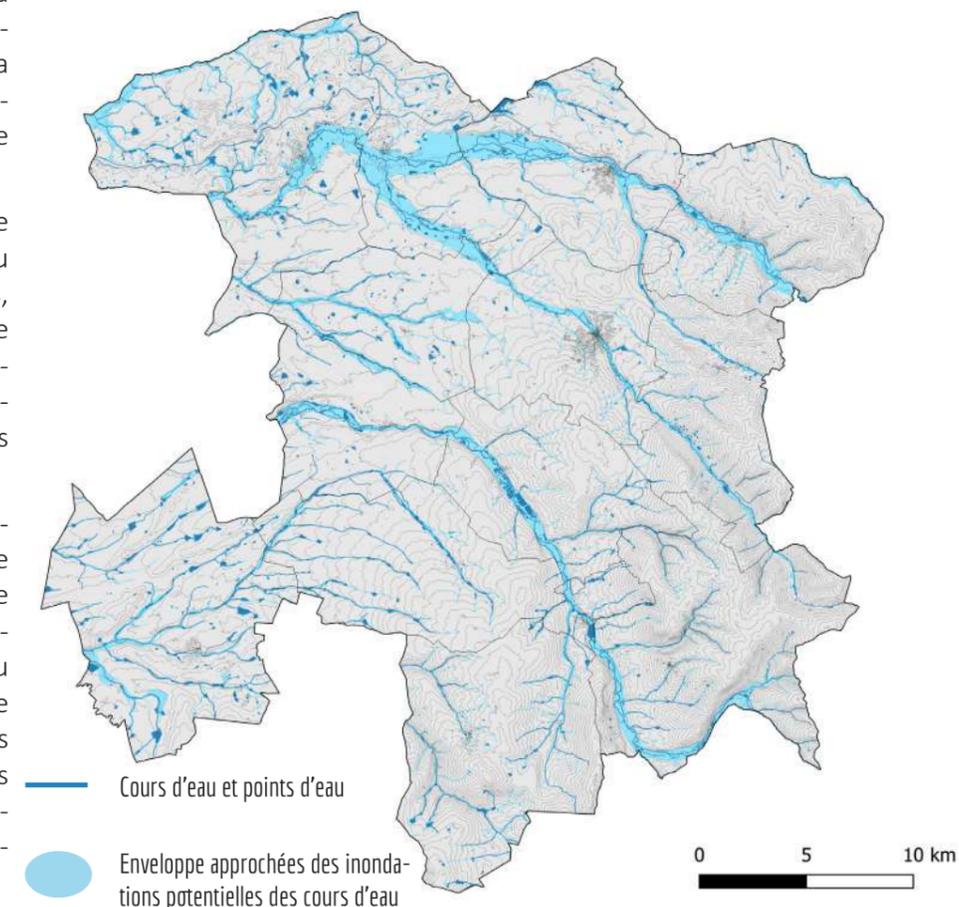
• Le risque inondation par débordement en dehors du PPRi

L'exposition au risque inondation ne se limite pas au seul portion du territoire concerné par le PPRi. La densité de chevelu hydrographique mais aussi la composition étend l'exposition à l'aléa sur une grande partie du territoire.

Si le PPRi ne concerne qu'une partie mineure du territoire et que les sources, une vigilance particulière sera portée en cas de délimitation de zones constructibles à proximité de cours d'eau secondaires.

Sur le territoire de la Communauté des Communes de Sauldre et Sologne, le risque d'inondation par débordement des cours d'eau (ou des points d'eau) concerne l'ensemble des communes qui sont toutes concernées par des cours d'eau accompagnés de leurs lits susceptibles d'être inondés :

Illustration | Carte des enveloppes approchées des inondations potentielles des cours d'eau



— Cours d'eau et points d'eau

● Enveloppe approchées des inondations potentielles des cours d'eau

- **Le risque inondation par remontée de nappe**

Outre les phénomènes de débordement de cours d'eau, une inondation peut également survenir suite à la remontée d'une nappe phréatique, phénomène souvent associé à des ruissellements importants. Les nappes d'eaux souterraines stockent une grande partie des eaux de pluie.

En cas d'épisodes pluviaux importants, il arrive que la nappe soit saturée et que les eaux qu'elle contient affleurent, provoquant une inondation spontanée.

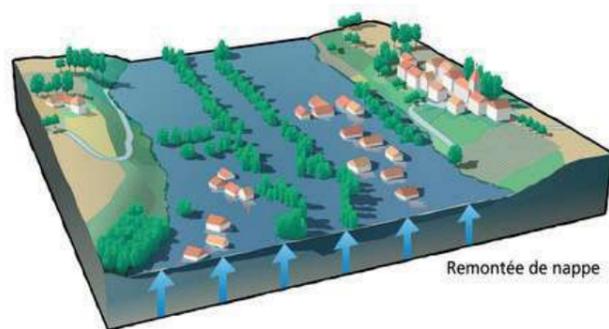


Illustration | Schématisation du risque inondation par remontée de nappes

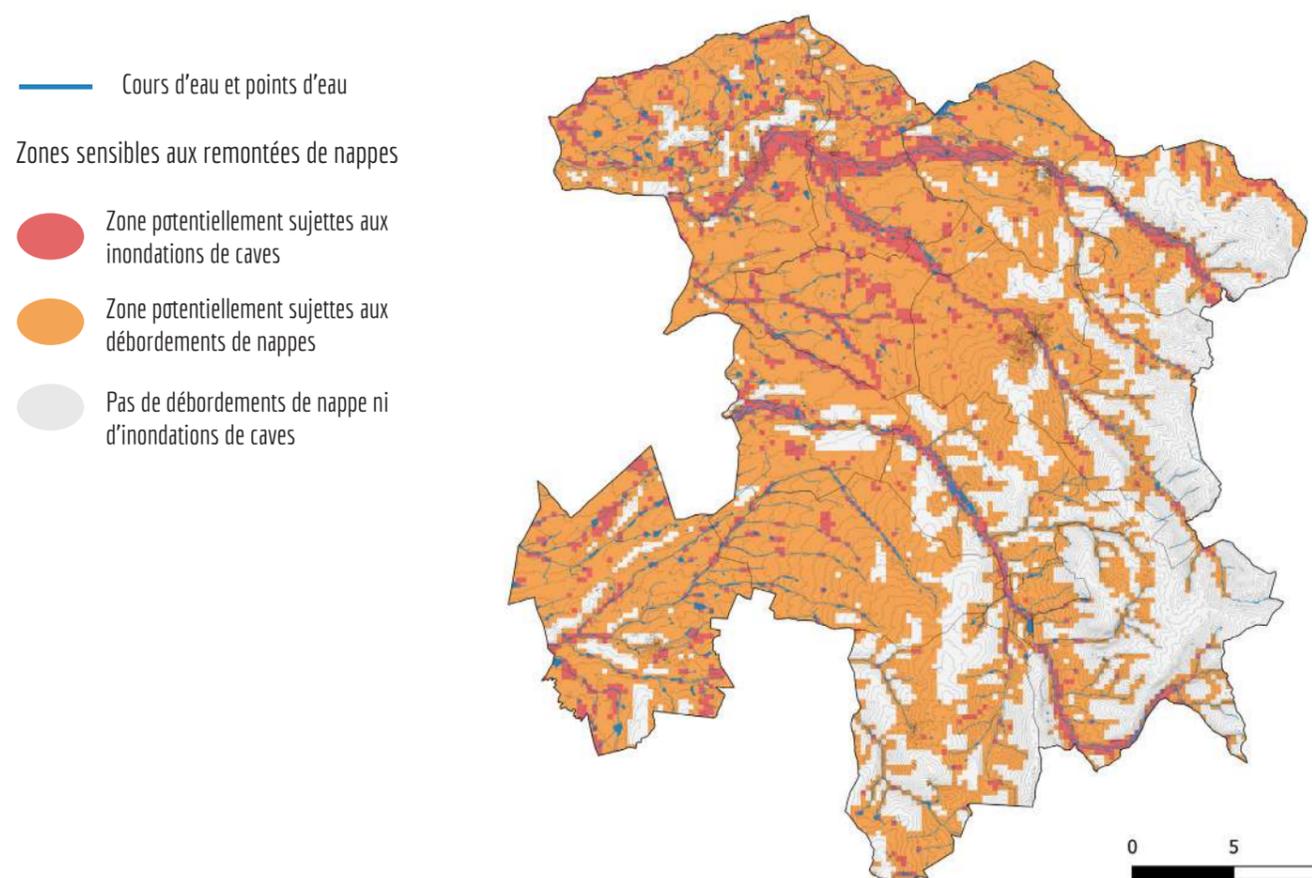


Illustration | Inondation

Sur le territoire de la Communauté des Communes de Sauldre et Sologne, le risque d'inondation par remontée de nappe concerne principalement :

- Les vallées alluviales et le lit des cours d'eau du territoire
- L'ouest du territoire comprenant notamment les marges solognotes et la Sologne

Illustration | Carte des zones sensibles aux remontées de nappes



L'aggravation des dégâts des inondations est-il lié aux effets du changement climatique ?

En France, l'effet du changement climatique sur les inondations n'est pas encore perceptible statistiquement.

L'aggravation des dégâts des inondations observée depuis quelques décennies a pour principale cause l'action de l'homme : imperméabilisation des sols, construction sur des terrains en bordure de cours d'eau et non-respect des principes de précaution (zones inondables en principe non constructibles, zones rouges du plan de prévention des risques d'inondation).

En revanche, le changement climatique va accentuer les extrêmes météorologiques, avec des pluies plus importantes sur un plus faible nombre de jours. Cette augmentation de l'intensité des précipitations amplifiera les phénomènes d'inondation et risque d'accroître les dégâts observés en zones vulnérables. (Source OFB)

› Les risques liés aux sols ou à la géologie

- **Le risque de mouvement de terrain**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique (causée par l'homme). Les mouvements, plus ou moins rapides,

interviennent sous l'effet de facteurs naturels divers comme de fortes précipitations, une alternance de gel et dégel, des températures très élevées ou sous l'effet d'activités humaines touchant aux terrains comme le déboisement, l'exploitation de matériaux ou les travaux de terrassement.

Il existe différentes typologies de mouvements de terrain : le retrait-gonflement des argiles, les glissements de terrain, les effondrements de cavités souterraines, les tassements, les affaissements, les écroulements, les chutes de blocs, les coulées boueuses et les laves torrentielles.

- **Le retrait gonflement des argiles**

Le territoire intercommunal est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles dans le sol. La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle de « gonflement des argiles ».
- Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

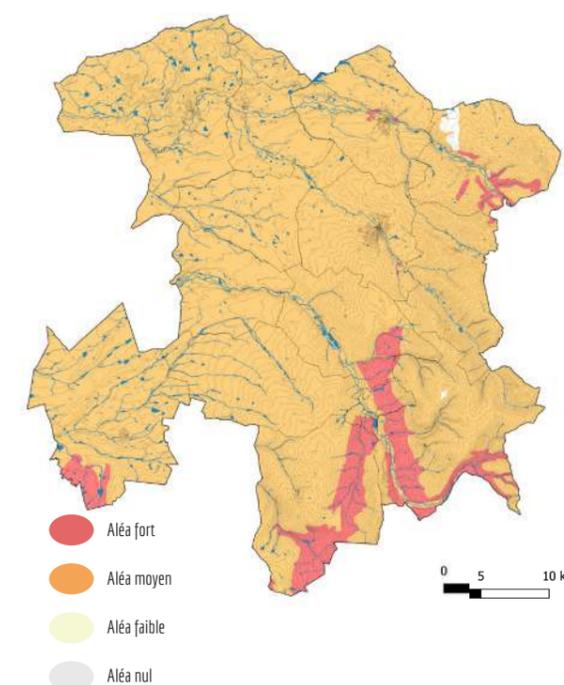
**Des mouvements différentiels du sol ont alors lieu pouvant avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles, en particulier les maisons individuelles.**

**Ce phénomène, qui constitue essentiellement un risque économique, est susceptibles de s'intensifier à l'avenir en raison du changement climatique.** Les conséquences peuvent être diverses : fissurations sur les murs, les soubassements, les cloisons, distorsion des fenêtres et des portes, décollément des bâtiments annexes, une dislocation des dallages, une rupture des canalisations enterrées ...

Ainsi, les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides,

Illustration | Carte des zones sensibles au retrait gonflement des argiles



mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise,

- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Le phénomène est aggravé par les arbres proches, les variations de teneur en eau, des défauts de fondation ou de structure, des sources de chaleur enterrées, l'exposition au sud des terrains en pente.

**Globalement, il peut être observé que la quasi-totalité du territoire de Sauldre et Sologne est concerné par ce phénomène, généralement en aléa moyen, par ce phénomène localement assez répandu. L'exposition en aléa fort concerne principalement les pentes les plus marquées des vallées de la Grande Sauldre, de la Petite Sauldre et de la Sange sur les périphéries Est et Sud du territoire intercommunal.**

**Les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines**

En cas de phénomène avéré, les mesures de protection qui peuvent être mises en place concernent souvent la gestion de toutes les venues d'eau, souterraines ou aériennes, car les facteurs déclenchant ou aggravant de ces phénomènes sont souvent liés à la présence d'eau.

En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement influencé par les effets du changement climatique en particulier à la fréquence et l'intensité des vagues de chaleur et de sécheresses qui vont inévitablement augmenter. Les simulations du projet ClimSec mené par Météo France mettent ainsi en évidence :

- un accroissement des sécheresses agricoles
- l'apparition de sécheresses inhabituelles en termes d'intensité ou d'expansion spatiale
- l'apparition de sécheresses du sol extrêmes.

Pour ce qui concerne le phénomène de retrait-gonflement des argiles, l'adaptation au changement climatique passera par une politique d'amélioration du bâti s'appliquant sous forme de prescriptions pour les nouvelles constructions de maisons individuelles, afin de réduire les taux de sinistralité sur les constructions neuves.

Le versant instable peut également être stabilisé par des ouvrages ou aménagements spécifiques (plantation d'arbres à racines profondes, pieux en terre, coffrage en bois, gabions, murs de soutènement, remodelage du terrain).

L'évitement de ces zones de tout aménagement reste le moyen de se prévenir de ce phénomène ainsi que la limitation maximale de tout terrassement qui viendrait modifier l'équilibre du secteur et aggraver la situation.

Les services du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ont assuré un inventaire départemental ayant permis d'identifier 3 cavités souterraines sur le territoire : 2 sur la commune de Blancafort (liée à un ouvrage civil linéaire et une carrière souterraine) et 1 sur la commune d'Ennordres (liée à un ouvrage civil linéaire).

**Les inventaires n'étant pas nécessairement exhaustifs, une vigilance sera maintenue lors de la délimitation des zones constructibles afin d'adopter une stratégie d'évitement des zones à risque éventuellement connues par les équipes municipales.**

Les services du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ont recensé 2 mouvements de terrain sur le territoire : 1 effondrement sur la commune de Blancafort et 1 érosion de bourg sur la commune de Clémont.

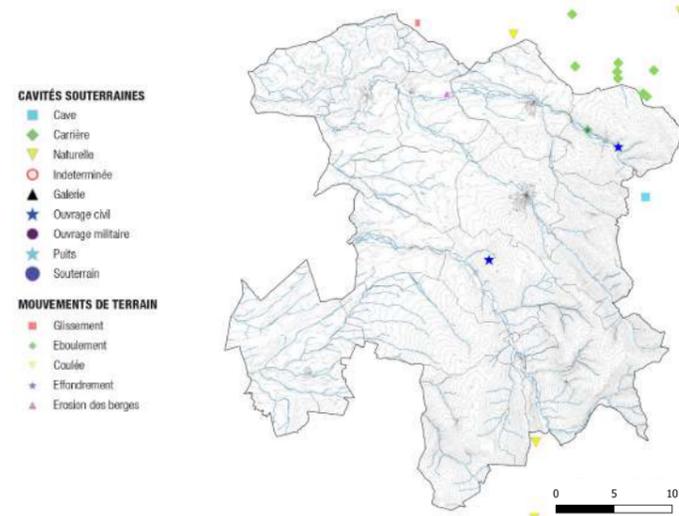


Illustration | Localisation des cavités et des mouvements de terrain

### Le risque sismique

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante. Le BRGM a établi une cartographie du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (d'après l'article D.563-8-1 du code de l'environnement).

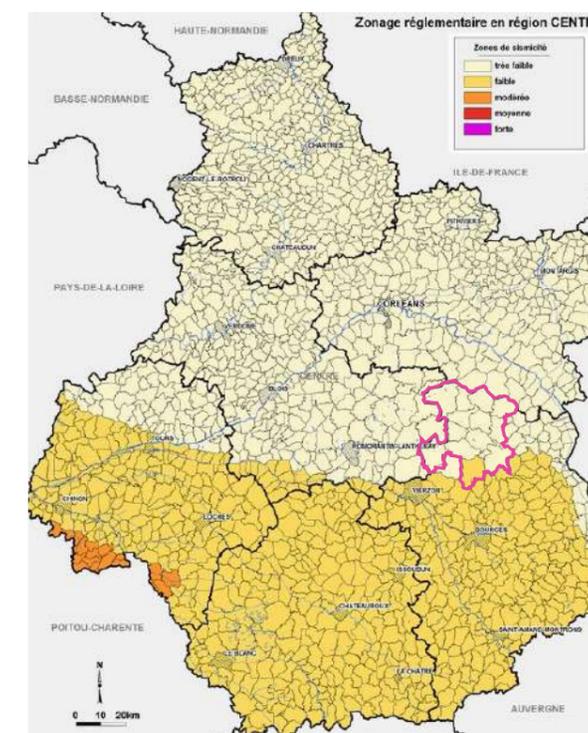
Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa, divise la France en 5 zones de sismicité :

- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte.

**La Communauté de communes de Sauldre et Sologne est intégralement exposée à un niveau très faible à l'exception de la commune de Mery-ès-Bois.**

Le BRGM n'a pas recensé, depuis 1800, d'épicentre de séismes sur le territoire.

Illustration | Zone sismique en région Centre-Val de Loire



**Les exigences sur le bâti neuf devront suivre la réglementation suivant la catégorie d'importance du bâtiment et la zone d'importance 2.**

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gp</sub> =0,7 m/s <sup>2</sup>
Zone 3	PS-Mi <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gp</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gp</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	
Zone 4	PS-Mi <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gp</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gp</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	
Zone 5	CP-Mi <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gp</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gp</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	

<sup>1</sup> Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-Mi sous réserve du respect des conditions de la norme PS-Mi  
<sup>2</sup> Application possible du guide CP-Mi sous réserve du respect des conditions du guide  
<sup>3</sup> Application obligatoire des règles Eurocode 8

Illustration | Synthèse de la réglementation suivant la catégorie du bâtiment et la zone



## • Le radon

L'Institut de Radioprotection en Sûreté Nucléaire (IRSN) a identifié le potentiel d'exposition au radon de chaque commune selon 3 niveaux, définis en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zone à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zone à potentiel radon faible mais pour lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments
- Zone 3 : zone à potentiel radon significatif.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par l'arrêté du 27 juin 2018 délimitant les zones à potentiel radon du territoire français.

Si aucune contrainte réglementaire n'existe pour les habitations, il est cependant important de réduire au maximum le taux de radon pour qu'il se situe au-dessous du seuil de référence recommandé de 300 Bq/m<sup>3</sup>.

En revanche, la réglementation en vigueur impose une surveillance aux propriétaires ou exploitants de certaines catégories d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé. Sont concernés par cette surveillance les établissements recevant du public (ERP) situés dans la zone 3 à potentiel significatif et dans les zones 1 et 2 s'il y a déjà eu par le passé des résultats de mesures de radon dépassant le seuil de référence : les établissements d'enseignement, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux, les établissements pénitentiaires.

**L'ensemble du territoire est classé en zone 1 à potentiel faible à l'exposition au risque Radon.**



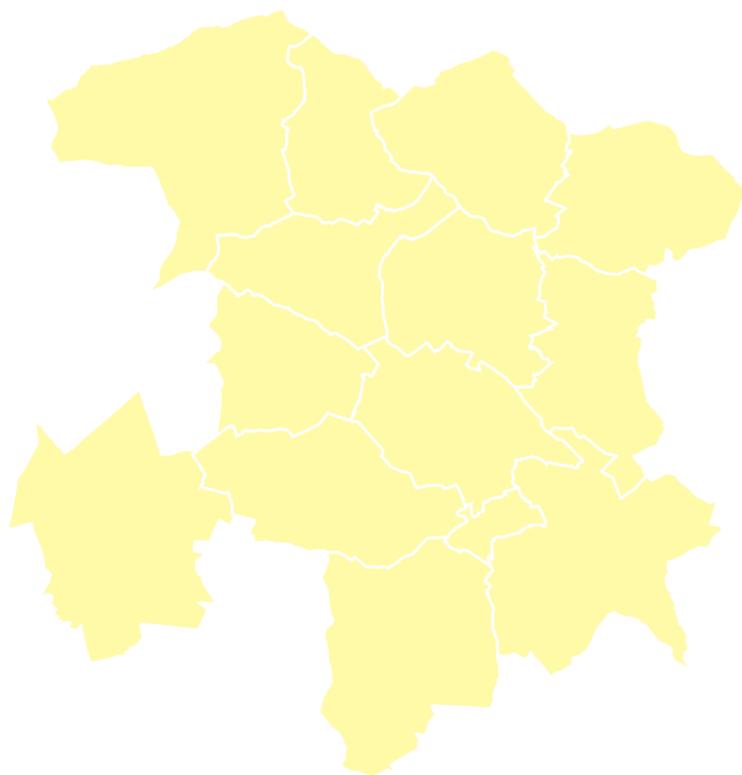
### ZOOM SUR LE GAZ RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle présent dans la croûte terrestre, particulièrement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Il est indolore et incolore, et se diffuse dans l'air à très faible concentration.

Depuis 1987, le Centre international de recherche sur le cancer de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) reconnaît le radon comme cancérigène pulmonaire pour l'Homme. En France, il constitue la principale source d'exposition aux rayonnements ionisants et le second facteur de risque de cancer du poumon après le tabagisme.

Le radon est produit par la désintégration de l'uranium et du plutonium présents dans les roches et les sols. A l'air libre, il se disperse et se dilue rapidement. En revanche, il peut s'accumuler et se concentrer dans les bâtiments. Son niveau de concentration dépend de nombreux paramètres, en particulier : des caractéristiques du sol, des caractéristiques du bâtiment, du mode de vie des occupants, notamment vis-à-vis des habitudes d'aération des locaux.

Illustration | Potentiel d'exposition au radon



Potentiel radon des formations géologiques des communes

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3

## > Le risque feu de forêt

Un incendie de forêt est :

- Soit un incendie qui démarre dans la forêt ou dans d'autres terres boisées et s'y propage même partiellement,
- Soit un incendie qui démarre sur d'autres espaces mais qui se propage à la forêt et à d'autres terres boisées.

Les documents d'urbanisme sont des documents clés pour la défense locale des forêts contre les incendies, notamment sur les interfaces urbain-forêt.

Compte tenu du couvert boisé remarquable sur le territoire intercommunal, les communes présentent des niveaux d'exposition au risque plus important que dans le reste du département du Cher. Certaines communes présentent une imbrication importante entre couvert forestier et espaces urbains.

Ce risque est présent à l'ouest du territoire sur plusieurs communes (Argent-sur-Sauldre, Brinon-sur-Sauldre, Clémont, Ennordres, La Chapelle d'Angillon, Ménétréol-sur-Sauldre, Méry-ès-Bois, Nançay, Presly et Sainte-Montaine).

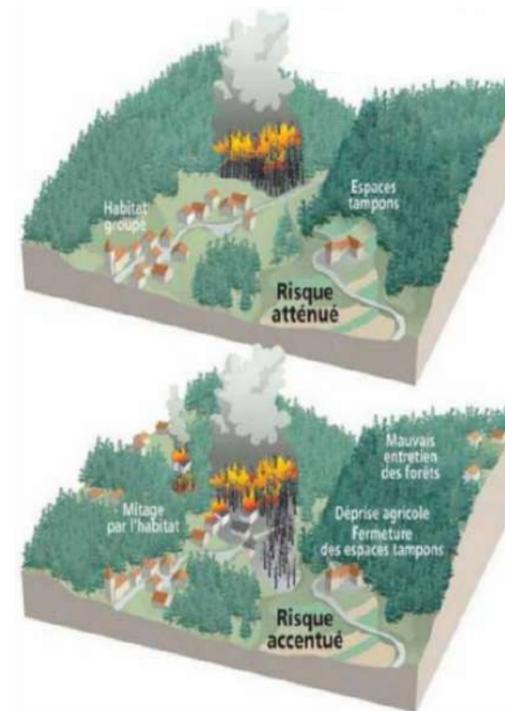


Illustration | Schématisation du risque feu de forêt

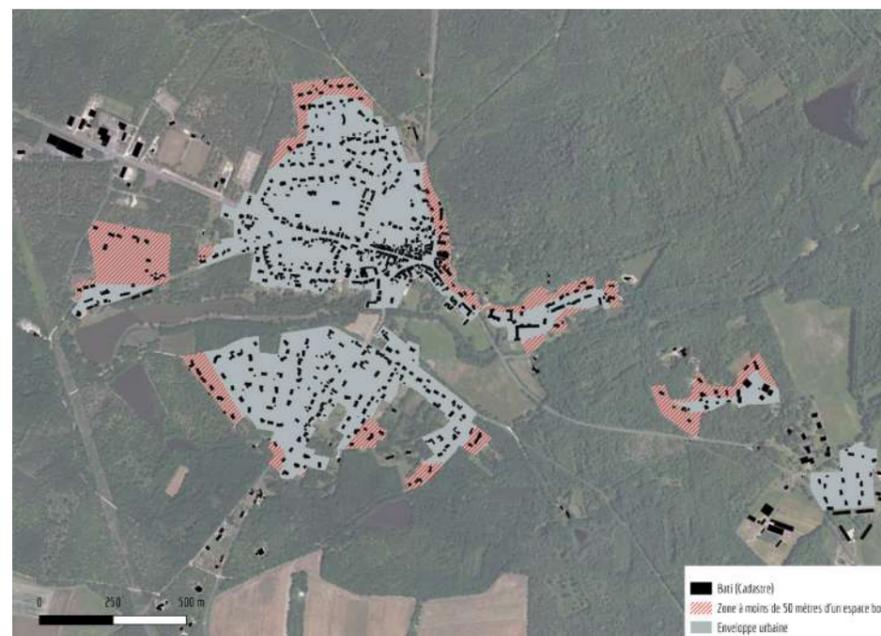


Illustration | Exemple d'une interface étroite entre forêt et tissus urbains sur la commune de Nançay.

3 grands principes à mettre en œuvre pour intégrer efficacement le risque de feu de forêt :

- **Privilégier un développement urbain qui limite les enjeux exposés au risque,**
- **Éliminer toutes les formes d'occupations de l'espace qui font augmenter l'aléa (le nombre et la taille des feux),**
- **Choisir des formes urbaines, des infrastructures de déplacement et des modes d'aménagement des espaces bâtis ou des espaces d'agrément qui permettent de réduire la vulnérabilité (c'est-à-dire la sensibilité des enjeux à l'aléa).**



Illustration | Exemple d'incendie en Sologne à proximité de Salbris et Souesmes - septembre 2020

Les documents d'urbanisme ont un rôle à jouer dans la prévention des incendies de forêt, en complément et en articulation étroite avec les aménagements réalisés dans les forêts par les organismes forestiers publics ou privés.

En maîtrisant l'urbanisation, ils doivent permettre de réduire l'exposition des personnes et des biens et d'améliorer la défendabilité des zones urbaines et des habitations, mais aussi des forêts qui les entourent. Les accès, les réserves en eau de défense contre les incendies et les coupures de combustibles sont les trois critères permettant d'apprécier la défendabilité.



### > Impacts du changement climatique sur les forêts

En plus de s'adapter difficilement aux changements climatiques, les arbres sont fragilisés par les tempêtes et les périodes de sécheresse, ce qui les rend plus sensibles aux incendies. En effet, sous l'effet du réchauffement, les sols et la végétation se dessèchent. L'accumulation de cette « biomasse » sèche, particulièrement combustible et inflammable, favorise la progression et l'intensité des incendies. En effet, plus le bois est sec, plus il s'enflamme.

### > Contribution des feux de forêts à l'effet de serre

Lors de leur combustion, les végétaux libèrent le CO2 accumulé au cours de leur croissance. Ils relâchent également du méthane et du protoxyde d'azote, qui sont eux aussi des gaz à effet de serre. Les sols relâchent, quant à eux, le dioxyde de carbone stocké sous terre. En outre, les végétaux disparus ne peuvent plus jouer leur rôle de « puits de carbone ». Selon certains spécialistes, les forêts brûlées peuvent mettre trente ans à absorber de nouveau le carbone relâché lors de l'incendie. Par ailleurs, avec la chaleur et la sécheresse citées précédemment, les arbres grandissent moins vite et fixent moins le carbone, renforçant le phénomène d'effet de serre. de maisons individuelles, afin de réduire les taux de sinistralité sur les constructions neuves. (Source : ATMO France)

## B) Les risques technologiques

### > Le risque Industriel

#### • Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Le risque industriel est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Il se manifeste généralement avec un incendie, une explosion ou encore une émission de produits dans l'air. Afin de limiter ces risques, les établissements les plus dangereux (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou ICPE) sont soumis à une réglementation stricte qui les oblige notamment à réaliser une étude d'impact et de

Illustration | Liste des sites ICPE

Nom	Commune
BUTAGAZ - AUBIGNY	AUBIGNY SUR NERE
3 C FRANCE	LA CHAPELLE D'ANGILLON
CASSIER - Ennordres - Les Blittheries	ENNORDRES
CASSIER SA - Les Pointards	BRINON SUR SAULDRE
CDC SAULDRE ET SOLOGNE - AUBIGNY	AUBIGNY SUR NERE
MECACHROME FRANCE	AUBIGNY SUR NERE
PARAGON IDENTIFICATION	ARGENT SUR SAULDRE
SCHUDDINCK Marcel	LA CHAPELLE D'ANGILLON
SOTOMOB	AUBIGNY SUR NERE
IMERYS CERAMICS FRANCE - NANCAY	NANCAY
CLEMONT NUTRITION EX DOUX ALIMENT SOLOGNE	CLEMONT
CASSIER SA - La Baronnière	BRINON SUR SAULDRE

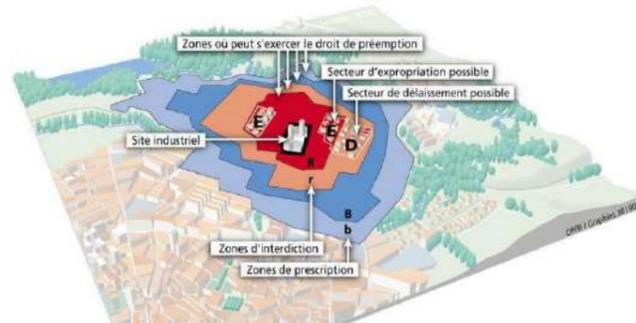
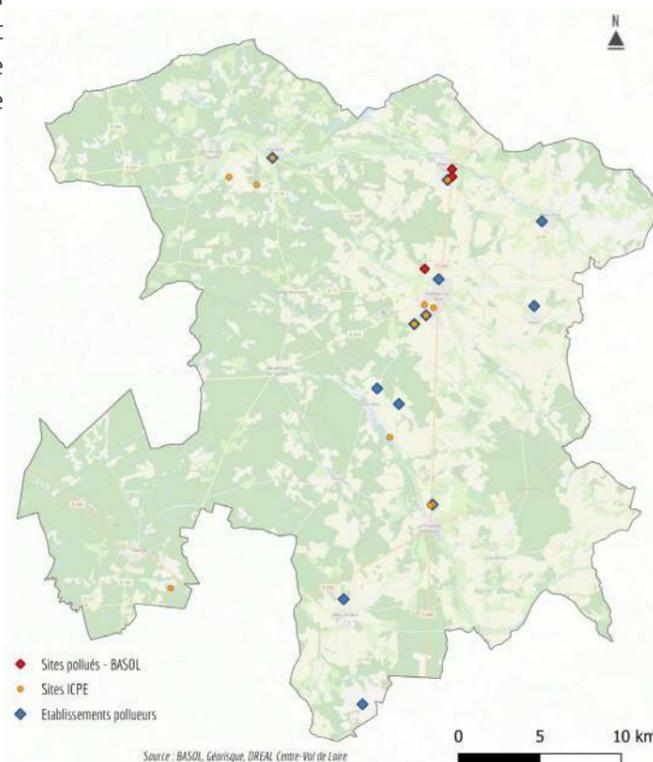


Illustration | Schématisation du risque industriel

Illustration | Localisation des sites ICPE



danger. L'industriel y identifie de façon précise les accidents les plus dangereux pouvant survenir dans son établissement et leurs conséquences. **Sur le territoire, 12 entreprises sont classées ICPE.**

#### • Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de Butagaz

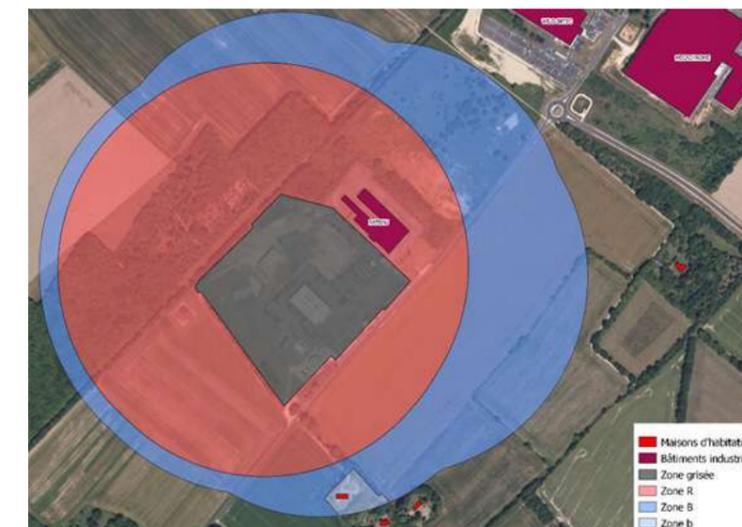
Le PPRT de l'établissement BUTAGAZ, plus communément appelé PPRT BUTAGAZ, a été élaboré en raison du classement de ce site industriel « SEVESO seuil haut ». Les aléas pris en compte sont les effets de suppression et les effets thermiques. Il n'y a pas d'effets toxiques au-delà du périmètre de l'entreprise à l'origine du risque. **Le périmètre du PPRT BUTAGAZ s'étend uniquement sur la commune d'Aubigny-sur-Nère.**

Dans toute la zone exposée au risque technologique, en vue de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, toute opportunité devra être saisie pour réduire la vulnérabilité des constructions, installations et activités existantes à la date de publication du présent document.

**Tout nouveau projet, soumis à permis de construire, est subordonné à la réalisation d'une étude préalable de conformité au présent PPRT.** Une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé, certifie la réalisation de cette étude et constate que le projet prend en compte les prescriptions du présent PPRT au niveau de sa conception, en application de l'article R.431-16e du code de l'urbanisme.

La zone R est une zone d'interdiction stricte, à l'exception des extensions liées à l'activité de l'établissement à l'origine du risque. La zone B est une zone d'aménagements possibles sous conditions, de constructions existantes non destinées à accueillir de nouvelles populations.

Illustration | Extrait du PPRT de Butagaz à Aubigny-sur-Nère



### ZOOM SUR LE PPRI

L'objectif du PPRT est de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future. Il doit à ce titre être annexé au document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique, et ses règles s'imposent aux documents d'urbanisme.

Le PPRT est un outil réglementaire qui participe à la prévention des risques technologiques dont les objectifs sont en priorité :

- de contribuer à la réduction du risque à la source par, en particulier, la mise en œuvre de mesures complémentaires (à la charge de l'exploitant) ou supplémentaires telles que définies par l'article L.515-19 du code de l'environnement ;

- d'agir sur l'urbanisation existante et nouvelle afin de limiter et, si possible, de protéger les personnes des risques technologiques résiduels.

Cet outil permet d'agir d'une part, par des mesures foncières sur la maîtrise de l'urbanisation existante à proximité des établissements industriels à l'origine des risques, et d'autre part par l'interdiction ou la limitation de l'urbanisation nouvelle. Le plan délimite un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité des risques technologiques décrits dans les études de dangers et les mesures de prévention mises en œuvre (extrait de l'article L.515-15 al.2 du code de l'environnement).

Illustration | Chute de casiers de cubes de gaz à Aubigny-sur-Nère en mars 2022 (Le Berry Republicain)



## › Le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD)

Illustration | Risque lié au TMD

Les matières dangereuses sont des matières ou objets qui sont susceptibles, par leurs caractéristiques physico-chimiques, toxicologiques ou par la nature des réactions qu'elles peuvent produire, de présenter un risque pour la santé, la sécurité, les biens ou l'environnement. Ces matières sont mentionnées dans la liste des marchandises dangereuses des règlements de transports ou à défaut, sont classées dans le registre international. Une grande variété de ces marchandises dangereuses est transportée quotidiennement dans le monde et la majeure partie d'entre elles (80%) est destinée à un usage industriel.

Le risque TMD est le produit d'un accident lors du transport de ces marchandises et ne concerne que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons habituellement besoin peuvent présenter un risque pour la population et l'environnement, à l'instar du gaz, du carburant, ou encore les engrais.

Globalement, ce risque peut affecter toutes les communes du territoire, mais le DDRM cible plus particulièrement les communes d'Argent-sur-Sauldre, Aubigny-sur-Nère, Blancafort, Brinon-sur-Sauldre, Ennordres, La Chapelle-d'Angillon, Méry-ès-Bois.

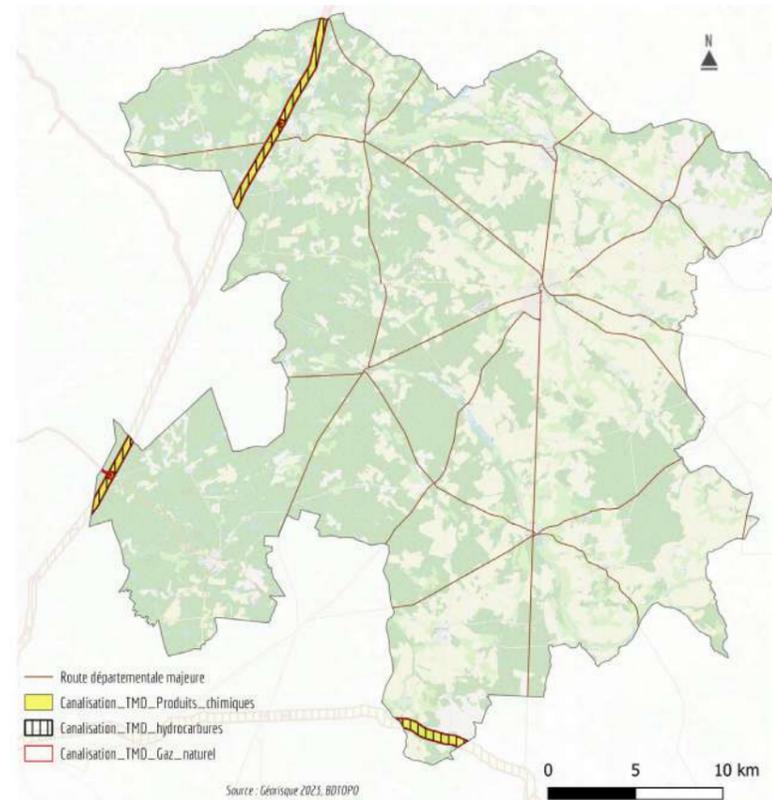
**Le PLUi devra à minima prendre en compte les éventuelles servitudes liées aux canalisations souterraines et veiller à ne pas accentuer les risques à aux abords des axes.**

### › Le risque de rupture de barrage

L'article R214-112 du code l'environnement fixe 4 classes de barrages (A, B, C, D) en fonction de la hauteur du barrage et du volume de la retenue.

Les barrages de classe A et de classe B sont ceux qui présentent le plus de danger en cas de rupture.

Aucun barrage de ce type n'est présent sur le territoire. Il existe par contre un barrage de classe C, celui du canal de la Sauldre à l'étang du Puits. Aucun Plan de Prévention des Risques n'a été institué pour ce barrage mais le DDRM indique que **trois communes sont susceptibles d'être concernées en cas de rupture : Argent-sur-Sauldre, Brinon-sur-Sauldre et Clémont.**



## C) Les nuisances

### › Les nuisances sonores

Le territoire relativement calme sans nuisance sonore notable, en dehors de celles éventuellement émises par les infrastructures bruyantes. Dans ce cadre, aucun Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) ne concerne les infrastructures du territoire.

Par contre, quelques infrastructures du territoire sont concernées par le classement sonore des transports terrestres qui constitue un dispositif réglementaire préventif et qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons. Des secteurs, dits « affectés par le bruit », sont ainsi déterminés de part et d'autre des infrastructures classées :

- La RD940 entre Argent-sur-Sauldre et Aubigny-sur-Nère, classée en catégorie 3 (100m de zone affectée par le bruit).
- La RD940 dans la traversée d'Argent-sur-Sauldre, classée en catégorie 4 (30 m de zone affectée par le bruit de part et d'autre de l'axe routier)

Ces infrastructures sont donc susceptibles d'émettre des niveaux sonores gênants pour plus de 80 % des personnes, et d'être à l'origine d'effets néfastes sur le sommeil. Ainsi, les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore.

Sont concernés les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

il convient de **prendre en compte l'existence des infrastructures bruyantes du territoire notamment au regard des zones à urbaniser.** Une attention particulière devra donc être portée aux projets d'urbanisation autour de ces axes (éviter l'urbanisation ou prévoir les isolations acoustiques nécessaires).

### › Des servitudes aéronautiques à considérer autour de l'aérodrome d'Aubigny-sur-Nère

L'aérodrome d'Aubigny-sur-Nère est un aérodrome ouvert à la circulation aérienne publique, situé à 3 km à l'ouest de l'agglomération. Il est utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme (aviation légère). Il dispose d'une piste bitumée orientée Est-Ouest, longue de 1 015 mètres et large de 20 mètres.

Afin de protéger la circulation aérienne contre tout obstacle dangereux situé dans l'emprise ou aux abords, l'aérodrome dispose d'un plan de servitudes aéronautiques (PSA). Celui-ci détermine des zones de dégagement ainsi que des cotes maximales à ne pas dépasser pour les futures constructions situées dans ces zones. La carte ci-après localise ces zones que **les documents d'urbanisme locaux de Aubigny-sur-Nère, Sainte-Montaine et Ennordres, devront prendre en compte.**

Illustration | Carte des bruits stratégiques - DDT 18

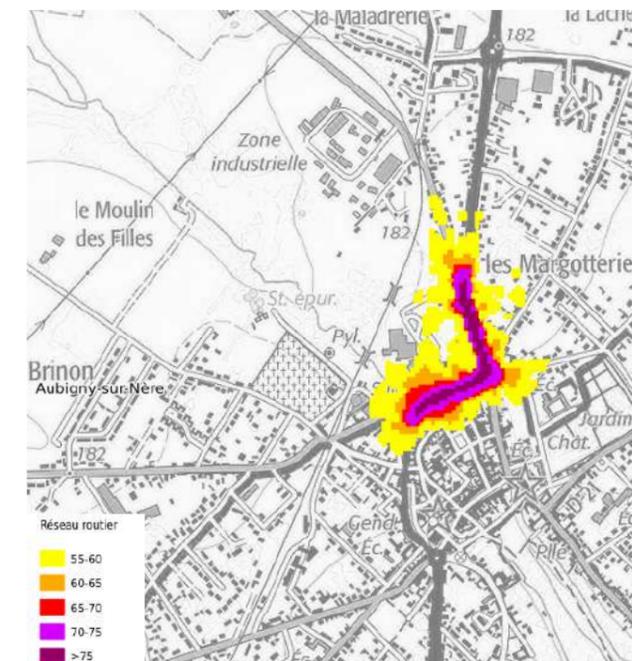
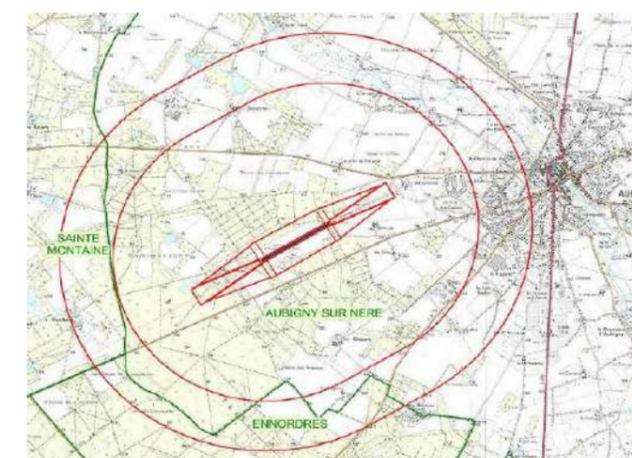


Illustration | Servitudes aéronautiques de l'aérodrome d'Aubignysur-Nère (Source : DGAC Ouest - janvier 2013)



## B3 | Le changement climatique comme enjeu de résilience du territoire

### A) Les enjeux du changement climatique

#### › La définition du changement climatique

La définition établie par les Nations Unies est la suivante : « Les changements climatiques désignent les variations à long terme de la température et des modèles météorologiques. Il peut s'agir de variations naturelles, dues par exemple à celles du cycle solaire ou à des éruptions volcaniques massives.

Cependant, depuis les années 1800, les activités humaines constituent la cause principale des changements climatiques, essentiellement en raison de la combustion de combustibles fossiles comme le charbon, le pétrole et le gaz. La combustion de combustibles fossiles génère des émissions de gaz à effet de serre qui agissent comme une couverture autour de la Terre, emprisonnant la chaleur du soleil et entraînant une hausse des températures. Les émissions de dioxyde de carbone et de méthane, notamment, sont à l'origine des changements climatiques. Elles résultent par exemple de l'utilisation de carburants pour alimenter les véhicules ou du charbon pour chauffer un bâtiment. Le défrichement des terres et des forêts peut également entraîner la libération de dioxyde de carbone. L'agriculture et les moteurs à combustion constituent une source importante d'émissions de méthane. Les secteurs de l'énergie, de l'industrie, des transports et de la construction ainsi que de l'agriculture et d'autres utilisations des terres figurent parmi les principaux émetteurs. »

#### › La synthèse du 6ème rapport du GIEC

La synthèse du sixième rapport d'évaluation, publiée le 20 mars 2023, le GIEC rappelle que les émissions de gaz à effet de serre dues aux activités humaines ont réchauffé le climat à un rythme sans précédent : **la température de la surface du globe s'est élevée d'1,1 °C par rapport à la période pré-industrielle.**

Quels que soient les scénarios d'émission, le GIEC estime que **le réchauffement de la planète atteindra 1,5 °C dès le début des années 2030.**

Limiter ce réchauffement à 1,5°C et 2 °C ne sera possible qu'en accélérant et en approfondissant dès maintenant la baisse des émissions pour :

- ramener les émissions mondiales nettes de CO2 à zéro ;
- réduire fortement les autres émissions de gaz à effet de serre.



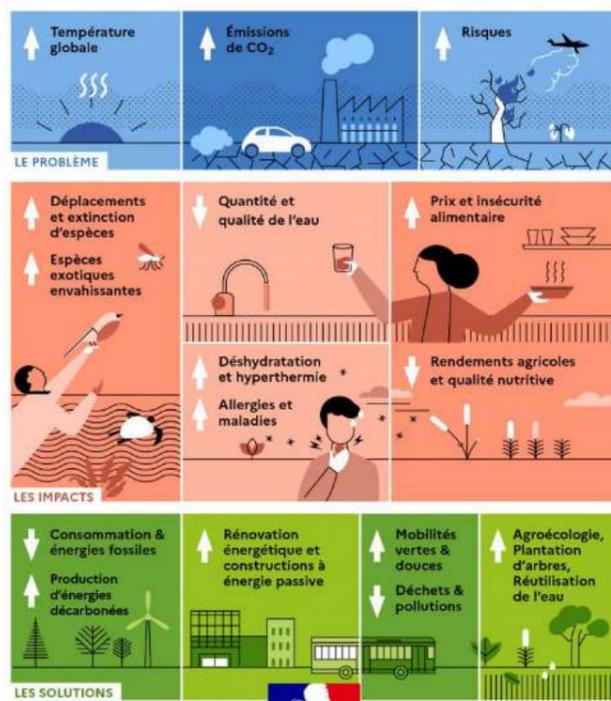
#### ZOOM SUR LE GROUPE D'EXPERTS INTERGOUVERNEMENTAL SUR L'ÉVOLUTION DU CLIMAT (GIEC)

Le GIEC est un organisme intergouvernemental chargé d'évaluer la réalité, les causes et les conséquences du changement climatique en cours.

Créé en 1988 sous l'égide de l'Organisation météorologique mondiale et du Programme des Nations unies pour l'environnement à la suite d'une initiative politique internationale, le GIEC est ouvert à tous les pays membres de l'Organisation des Nations unies. En 2021, il regroupe 195 États. Les évaluations du GIEC sont principalement fondées sur les publications scientifiques et techniques. Elles sont publiées sous la forme de rapports synthétiques ou dédiés à un aspect particulier du changement climatique.

Illustration | Synthèse du GIEC - Ministère de la transition écologique

#### Rapport de synthèse du GIEC Le changement climatique aujourd'hui



Le 6e rapport d'évaluation du GIEC atteste d'une augmentation des risques (vagues de chaleur, précipitations extrêmes sécheresses, fonte de la cryosphère, changement du comportement de nombreuses espèces...) pour un même niveau de réchauffement par rapport au 5e rapport d'évaluation de 2014. Les risques climatiques et non climatiques vont s'aggraver et se multiplier, ce qui rendra leur gestion plus complexe et difficile.

Il est important pour développer un aménagement résilient et d'assurer le bien-être et la sécurité des habitants de prendre en compte la vulnérabilité du territoire. La vulnérabilité est définie par la prise en compte de l'exposition et de la sensibilité.

L'analyse de l'exposition évalue comment le climat se manifeste « physiquement » sur un espace géographique. L'exposition correspond à la nature et au degré auxquels un système est exposé à des variations climatiques significatives (événements extrêmes, modification des moyennes climatiques...).

L'analyse de la sensibilité du territoire au climat qualifie la proportion dans laquelle le territoire exposé est susceptible d'être affecté, favorablement ou défavorablement, par la manifestation d'un aléa.

Les impacts (parfois nommés « effets » ou « conséquences ») d'un aléa peuvent être directs (cas d'un aléa climatique, par exemple une modification des rendements agricoles liée à un changement de la valeur moyenne, de l'amplitude ou de la variabilité de la température) ou indirects (cas d'un aléa induit, par exemple des dommages causés par la fréquence accrue des inondations de zones côtières dues à l'élévation du niveau de la mer).

### B) Les évolutions climatiques

#### › Le climat tempéré

Le climat de Bourges est dit tempéré chaud avec des influences océaniques et continentales. Les niveaux de précipitations dans Bourges sont remarquables, car il y a des précipitations même pendant le mois le plus aride. Selon la classification de Köppen-Geiger, le climat qui prévaut dans cette région est classé comme Cfb.

La température moyenne annuelle est de 12.1 °C à Bourges. La moyenne des précipitations annuelles atteints 806 mm.

#### › Les évolutions passées

D'après l'analyse Climat HD de Météofrance, l'évolution des températures moyennes annuelles en montre un net réchauffement depuis 1959.

Dans le Centre-Val de Loire comme sur l'ensemble du territoire métropolitain, le changement climatique se traduit principalement par une hausse des températures, surtout marquée depuis les années 1980.

Sur la période 1959-2009, on observe une augmentation des températures annuelles de l'ordre de 0,3°C par décennie.

À l'échelle saisonnière, c'est l'été qui se réchauffe le plus, avec des hausses de l'ordre de 0,4 °C par décennie, suivi de près par le printemps. En automne et en hiver, les tendances sont également positives mais avec des valeurs moins fortes, de l'ordre de +0,2°C à +0,3 °C par décennie.

En cohérence avec cette augmentation des températures, le nombre de journées chaudes (températures maximales supérieures ou égales à 25°C) augmente et le nombre de jours de gelées diminue.

Illustration | Diagramme de Vernn de l'analyse des impacts du changement climatique

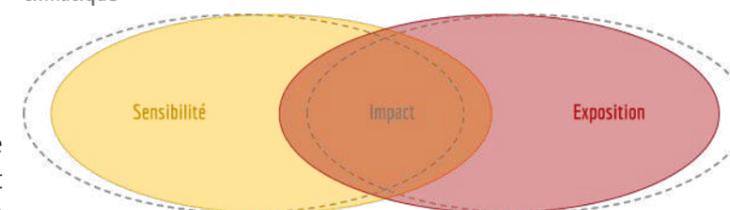
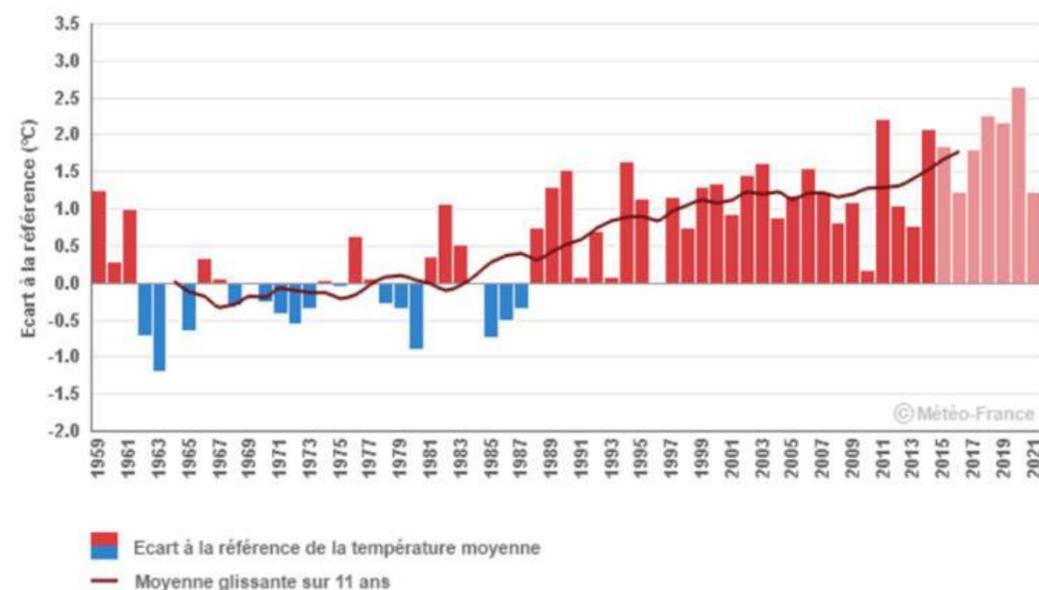


Illustration | Tableau climatique de Bourges - Climate-data.org

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sep-tembre	Octobre	Nov-embre	Décembre
Température moyenne (°C)	4,3	4,7	7,8	11	14,6	18,6	20,4	20,3	17	13,2	8,1	5
Température minimale moyenne (°C)	1,8	1,4	3,6	6,4	10,1	13,9	15,6	15,5	12,5	9,7	5,3	2,5
Température maximale (°C)	7,1	8,2	12	15,5	18,9	23	24,9	24,9	21,6	17,2	11	7,8
Précipitations (mm)	71	62	61	71	75	59	57	55	60	77	78	80
Humidité(%)	84%	80%	75%	70%	72%	66%	63%	63%	68%	77%	84%	84%
Jours de pluie (jrs)	9	8	8	9	9	8	7	7	6	8	10	10
Heures de soleil (h)	3,2	4,3	6,2	8,1	8,7	9,7	10,0	9,2	7,4	5,6	3,9	3,3

Data: 1991 - 2021 Température minimale moyenne (°C), Température maximale (°C), Précipitations (mm), Humidité, Jours de pluie. Data: 1999 - 2019: Heures de soleil

Illustration | Température moyenne annuelle : écart à la référence 1961-1990 - Source : Climat HD MétéoFrance



Le nombre annuel de journées chaudes est très variable d'une année sur l'autre en région Centre-Val de Loire, mais relativement homogène géographiquement. Sur la période 1959-2009, la région Centre-Val de Loire **présente une forte augmentation du nombre de journées chaudes de l'ordre de 2 à 6 jours par décennie.**

En ce qui concerne les précipitations, le signal du changement climatique est moins manifeste, en raison de la forte variabilité d'une année sur l'autre. Sur la période 1959-2009, en région Centre-Val de Loire, les tendances annuelles et saisonnières sont très peu marquées.

Les **changements d'humidité des sols sont également peu marqués**, et il y a peu d'évolution de la fréquence et de l'intensité des sécheresses.

### › Les évolutions à venir

En Centre-Val de Loire, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario.

Sur la seconde moitié du XXI<sup>e</sup> siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario de faibles émissions (RCP2.6). Selon le scénario de fortes émissions (RCP8.5), le réchauffement pourrait dépasser 4,6°C en fin de siècle.

Dans la région Centre-Val de Loire, les projections climatiques montrent une augmentation du nombre de jours chauds en lien avec la poursuite du réchauffement.

Sur la seconde moitié du XXI<sup>e</sup> siècle, cette augmentation diffère selon le scénario considéré. À l'horizon 2071-2100, la hausse serait de l'ordre de 28 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario d'émissions modérées (RCP4.5) et de 54 jours selon le scénario de fortes émissions (RCP8.5). Le seul qui stabilise l'augmentation est le scénario de faibles émissions (RCP2.6).

Les projections climatiques

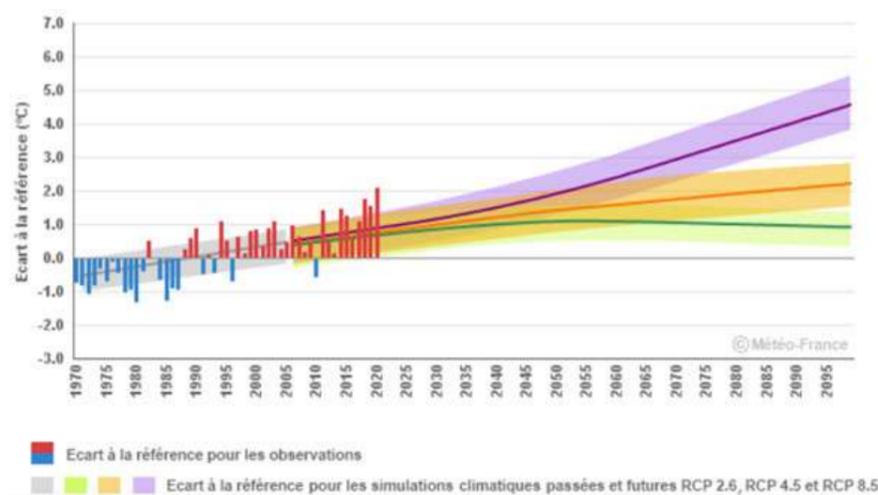


Illustration | Température moyenne annuelle : écart à la référence 1976-2005 - Source : Climat HD MétéoFrance

montrent une diminution du nombre de jours de gel en lien avec la poursuite du réchauffement.

Sur la seconde moitié du XXI<sup>e</sup> siècle, cette diminution diffère selon le scénario considéré. À l'horizon 2071-2100, la baisse serait de l'ordre de 21 jours en plaine par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario d'émissions modérées (RCP4.5) et de 33 jours selon le scénario de fortes émissions (RCP8.5).

Le seul qui stabilise la baisse est le scénario de faibles émissions (RCP2.6).

La comparaison du cycle annuel d'humidité du sol sur la région Centre-Val de Loire entre la période de référence climatique 1961-1990 et les horizons temporels proches (2021-2050) ou lointains (2071-2100) sur le XXI<sup>e</sup> siècle (selon un scénario SRES A2) montre un assèchement important en toute saison.

En termes d'impact potentiel pour la végétation et les cultures non irriguées, cette évolution se traduit par un allongement moyen de la période de sol sec (SWI inférieur à 0,5) de l'ordre de 2 à 4 mois tandis que la période humide (SWI supérieur à 0,9) se réduit dans les mêmes proportions. L'humidité moyenne du sol en fin de siècle pourrait correspondre aux situations sèches extrêmes d'aujourd'hui.

Les tendances des évolutions du climat au 21<sup>ème</sup> siècle en région Centre-Val de Loire sont les suivantes :

- **Poursuite du réchauffement climatique, quel que soit le scénario ;**
- **Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005 ;**
- **Peu d'évolution des précipitations annuelles au 21<sup>ème</sup> siècle, mais des contrastes saisonniers ;**
- **Poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario ;**

- **Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du 21<sup>ème</sup> siècle en toute saison.**

### C) Les effets du changement climatique

Les évolutions climatiques à venir vont affecter fortement les milieux naturels, la santé et les activités humaines (agriculture, énergie, tourisme hivernal et estival...).

Les effets du changement climatique se traduiront par des effets directs sur la présence et les activités humaines et une hausse concrète des facteurs de vulnérabilité :

- Une fragilisation de la ressource en eau, et plus globalement des ressources naturelles (air, sols, etc.)

Illustration | Nombre de journées chaudes en Centre-Val de Loire - Source : Climat HD MétéoFrance

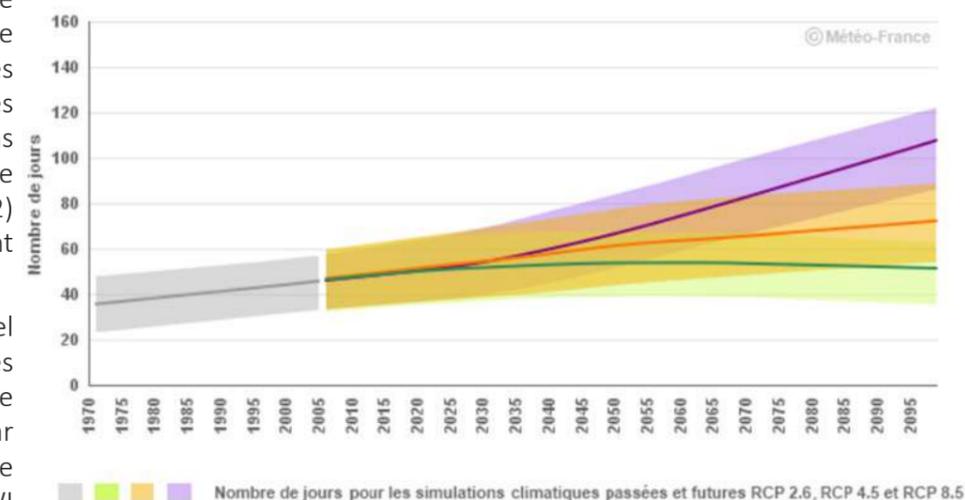


Illustration | Moyenne 1961-1990, records et simulations climatiques pour deux horizons temporels (scénario d'évolution SRES A2) en Centre-Val de Loire - Source : Climat HD MétéoFrance



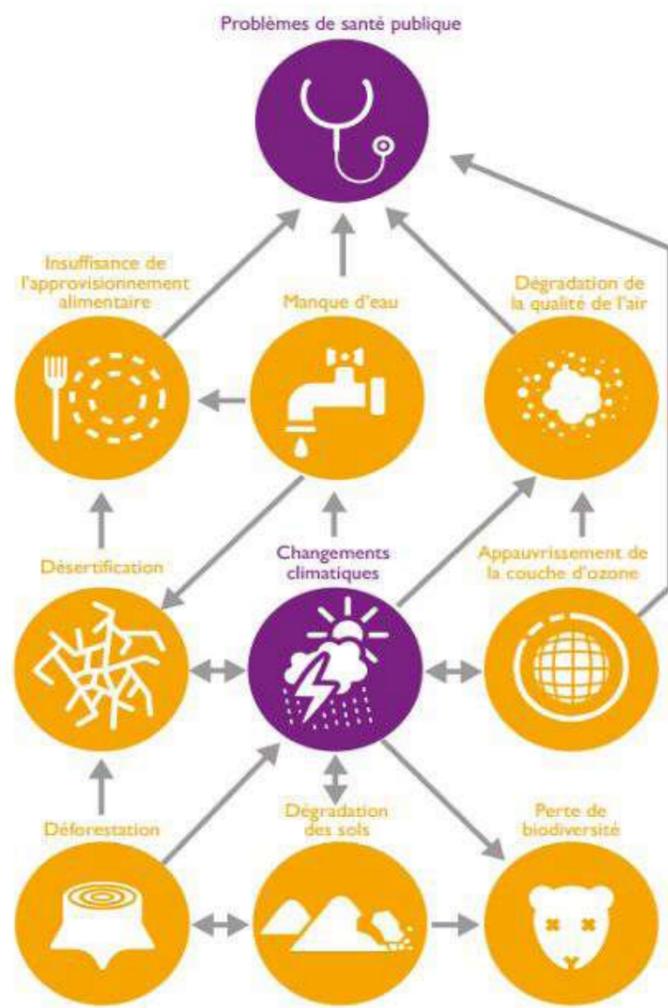
- Une aggravation des risques naturels : des phénomènes d'inondations liés à des pluies extrêmes
- Une transformation de la biodiversité et des écosystèmes : une transformation des paysages et des activités agricoles, une évolution des forêts et de leur capacité à stocker du carbone, augmentation des feux de forêts...
- Des vulnérabilités « sanitaires » : Le nombre des maladies liées aux températures extrêmes, au taux d'ensoleillement ou à l'accentuation des pics de chaleurs en milieux urbains (cancers de la peau, problèmes

cardiaques, déshydrations...) sera en augmentation ainsi que l'apparition de maladies tropicales. Face à la dégradation de la qualité de l'eau, les risques sanitaires liés à la consommation et à la baignade se développeront. L'accentuation de la pollution entrainera une dégradation de la qualité de l'air conduisant à des conséquences sanitaires telles que l'asthme, les allergies ou encore les problèmes cardiaques.

• Des vulnérabilités « économiques » : De nombreuses transformations qui auront des coûts sont à anticiper concernant les activités agricoles et sylvicoles, les besoins et les sources d'énergie, l'économie de santé devant incorporer les coûts des prises en charge et l'économie des activités polluantes. D'importants changements seront aussi liés au développement de l'aménagement adapté (amélioration des conditions d'habitat, évolution des modes de transport, prévention et gestion des risques, préservation des milieux...) et la recherche d'une bioclimatisation des villes.

• Des vulnérabilités « humaines » : Les populations du territoire seront directement impactées à travers un accroissement des tensions autour de la ressource en eau, la multiplication des risques naturels, les effets du réchauffement urbain, les déplacements de populations, la sécurisation des productions alimentaires.

Illustration | Illustration des effets du changement climatique - Source :ADEME



### > L'eau, une ressource fragile

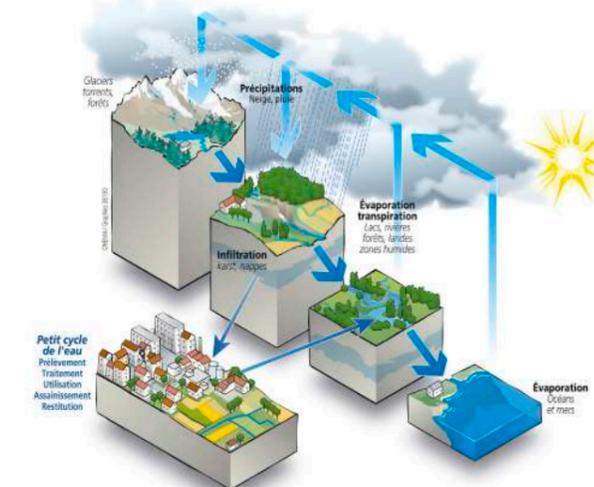
Les effets du changement climatique sur l'évolution de la disponibilité et de la qualité des eaux, constituent un enjeu majeur sur le territoire. Les modèles indiquent une augmentation de la température avec une tendance plus marquée en été avec plus de période de canicule et de sécheresse. Par voie de conséquence, l'évapotranspiration annuelle sera en nette augmentation. Les pluies seront moins efficaces avec moins d'écoulement et d'infiltration, donc des conséquences importantes sur la disponibilité et de façon induite la qualité des eaux superficielles et souterraines : des baisses de débits comprises entre 20 et 40 % en moyenne annuelle sont évoquées pour les fleuves et les rivières. Les étiages seront plus précoces, plus sévères et plus longs.

Une diminution de la disponibilité des eaux de surface est ainsi prévisible dans les prochaines décennies, accompagnée de transformations des cycles hydrologiques et biologiques.

Ces changements risquent de déclencher des prélèvements potentiellement plus importants en nappe et en rivière au cours des périodes estivales les plus sèches. Ce déficit aura un impact sur la recharge des systèmes superficiels provoquant une tension sur la disponibilité des eaux superficielles et souterraines. La qualité des eaux subira aussi une augmentation de la température et la diminution du pouvoir de dilution.

Le territoire peut aussi assurer sa résilience en travaillant sur la préservation du cycle de l'eau en protégeant les zones humides et les milieux associés. En contrôlant de manière soutenue, les réseaux de distribution pour avoir un rendement optimal et éviter les pertes. Réduire la consommation d'eau et encourageant l'utilisation d'eau de récupération sont des leviers importants pour réduire les tensions sur le ressource.

Illustration | Cycle de l'eau - Source : Service.eau



### > L'équilibre des écosystèmes

Une diminution de la disponibilité des eaux de surface est prévisible dans les prochaines décennies, accompagnée de transformations des cycles hydrologiques et biologiques. La région Centre-Val de Loire et le territoire de la collectivité profite d'une grande variété d'écosystèmes et d'une forte richesse en matière de biodiversité.

Les milieux naturels subissent de nombreuses pressions anthropiques qui les rendent fragiles : urbanisation, pollutions diverses, prélèvements importants en eau, intensification agricole... Les dérèglements climatiques s'ajoutent à cette liste et renforceront les dégradations des écosystèmes remarquables :

- Fragilisation / risques de disparition de certains milieux ;
- Adaptation ou disparition de certaines espèces animales et végétales ;
- Prolifération d'espèces envahissantes ;
- Migration des espèces.

Les zones humides, notamment les vallées alluviales et les milieux associés sont particulièrement sensibles à l'assèchement et la concentration des polluants liées à la baisse du volume d'eau disponible. Ces milieux rendent de nombreux services écosystémiques pouvant être déséquilibrés : libération de gaz carbonique et méthane, régulation des crues assainissement naturel des eaux de surface... Les écosystèmes forestiers sont aussi particulièrement sensibles en raison du stress hydrique et thermique et de la prolifération de risques phytosanitaires ou physiques. En prenant en compte une augmentation de 2 à 3 °C :

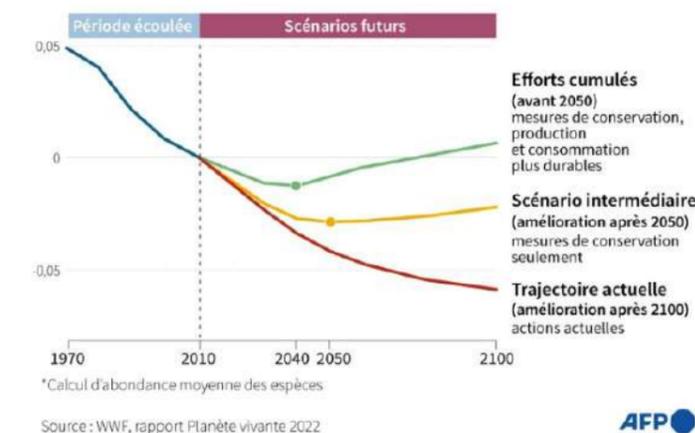
- une diminution de 20 à 30 % de la diversité spécifique est attendue ;
- la saturation de l'océan en CO2 provoque une augmentation de son acidité, ce qui menace des pans entiers de la faune aquatique ;
- une modification des aires de répartition des espèces conduisant à la disparition de certaines ;
- une augmentation du risque incendie aura d'importantes conséquences sur la biodiversité et les écosystèmes.

La préservation de la biodiversité est une solution majeure pour lutter contre le changement climatique. Cela favorise l'absorption des émissions de gaz à effet de serre, mais offre aussi de nombreux avantages comme la résilience face aux événements météorologiques extrêmes (vagues de chaleur, inondations...), l'amélioration de la qualité de l'eau, la réduction de l'érosion des sols...

### > Le développement des risques sanitaires

Le changement climatique sera vecteur d'événements climatiques extrêmes plus fréquents et plus intenses avec notamment des périodes caniculaires plus fréquentes. La population urbaine est particulièrement exposée aux effets directs et indirects au sein des espaces urbains dense avec le renforcement du phénomène d'îlots de chaleur et la dégradation de la qualité de l'air.

Illustration | Perte de biodiversité suivant le scénario - Source : AFP



La température observée dans le centre urbain d'un secteur bâti est généralement plus élevée, que dans les zones rurales environnantes, notamment de nuit. En effet, certains matériaux davantage présents dans les villes (béton, bitume) stockent l'énergie solaire qu'ils reçoivent pendant la journée et la restituent la nuit. L'air se refroidit ainsi moins vite qu'en secteur moins densément peuplé, où la végétation, la diversité des zones humides et les sols naturels permettent une meilleure régulation thermique. Ce phénomène est également amplifié par les sources de chaleur anthropiques (industrie, circulation automobile, chauffage, climatisation, etc.) et la modification du régime des vents (la forme urbaine dense pouvant empêcher les vents de circuler).

Les conditions météorologiques en temps de canicule (vents faibles, températures nocturnes élevées et fort ensoleillement) sont favorables à la formation d'ozone au sol et d'autres polluants atmosphériques. Au sein des habitations, celles-ci peuvent favoriser la multiplication des acariens, des moisissures, des bactéries et de l'émanation de produits toxiques.

Les habitants peuvent ainsi souffrir d'irritations oculaires, d'insuffisances respiratoires, de pathologies asthmatiques et d'incidents cardio-vasculaires. La sensibilité des personnes aux canicules dépend essentiellement de leur fragilité sociodémographique (âge, conditions de santé, niveau de ressource, etc.) et des caractéristiques de leur lieu de vie (isolation et ventilation du logement, proximité d'un espace vert, accès aux soins et proximité à un hôpital, etc.). Les populations les plus vulnérables aux fortes chaleurs sont notamment les jeunes enfants, les personnes âgées ou malades, ainsi que les personnes isolées et précaires. Ces canicules se traduisent par des situations d'inconfort, de malaises pouvant aller jusqu'au décès.

D'autres effets sanitaires indirects sont à noter comme l'accroissement de l'exposition aux allergènes et la propagation de maladies via l'élargissement de l'aire de répartition de certaines espèces.

L'intégration de ces risques pour la santé publique au sein des aménagements à venir est primordial que ce soit à travers : des bâtiments avec isolation thermique adaptée, la création et la préservation des espaces verts, le renforcement de la trame brune (désimperméabilisation, plantation en pleine terre...).

## B4 | Un territoire s'inscrivant progressivement dans sa transition énergétique

### A) Le profil énergétique du territoire

#### > La consommation du territoire

La consommation d'énergie finale du territoire est de 428 GWh en 2018 (500 GWh en 2008). Les deux secteurs principaux sont :

- le secteur du transport routier : 37% soit 159 GWh
- le secteur résidentiel : 32% soit 136 GWh

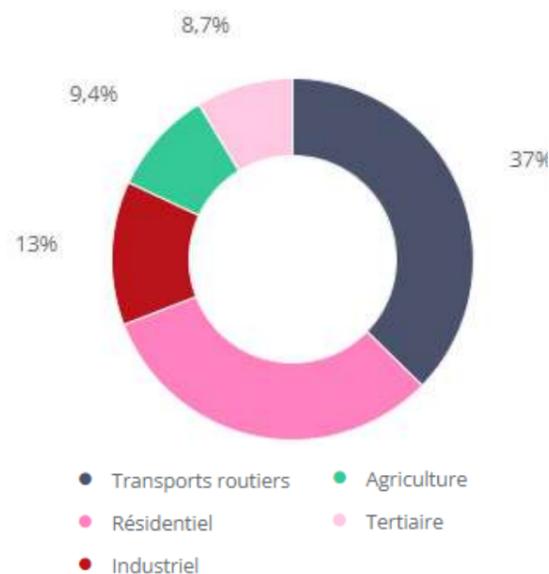
Cette typologie de profil énergétique est caractéristique des territoires ruraux : déplacements quotidiens domicile-travail et parc de logement ancien. Ces caractéristiques influent sur les typologies d'énergie utilisées. Les énergies utilisées sont, de ce fait, principalement :

- les produits pétroliers : 53 % soit 227 GWh pour le transport et pour le chauffage résidentiel au fioul
- l'électricité : 28 % soit 119 GWh principalement pour le chauffage résidentiel.

**La réhabilitation du parc de logement et l'installation de système de chauffage performant est un levier important pour le territoire pour diminuer sa consommation d'énergie notamment de produits pétroliers.**

Les consommations au sein de l'EPCI sont majoritairement aux populations et aux activités liées aux pôles d'Argent-sur-Sauldre, d'Aubigny-sur-Nère et de Méry-ès-Bois.

Illustration | La consommation d'énergie à Sauldre et Sologne - ODACE 2018

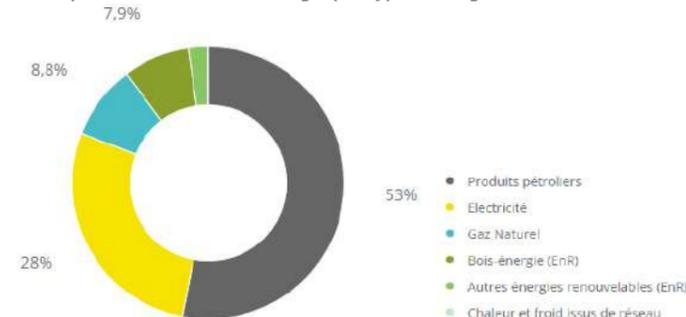


### B) La production d'énergies renouvelables

#### > Une diversification de la production

Les énergies renouvelables représentent 10 % des énergies utilisées dont 7.9% sont issues du bois-énergie soit 34 GWh en 2018.

Illustration | La consommation d'énergie par type d'énergies - ODACE 2018



Elle fluctue entre 32 GWh en 2014 et 33 GWh en 2020 ce qui constitue une très faible augmentation.

Depuis 2012, une diversification de la production d'EnR sur le territoire est observée avec une part de solaire thermique, de géothermie et de photovoltaïque en augmentation.

#### > Des énergies à faible potentiel

L'éolien possède un faible potentiel de développement sur le territoire dû à de nombreuses contraintes.

L'hydroélectricité possède un potentiel modeste du fait de faibles pentes, d'étiages longs et marqués, et de l'importance des cours d'eau de faible débit, ce qui ne permet que des puissances limitées.

Illustration | Part de la coconsommation communale pour le territoire - ODACE 2018

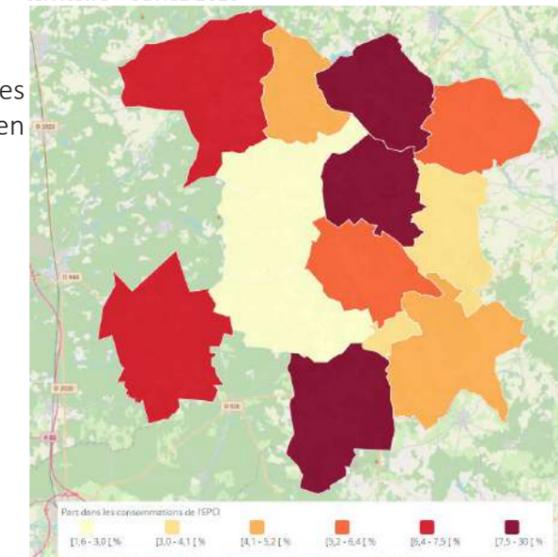


Illustration | Production ENR à Sauldre et Sologne - ODACE 2020

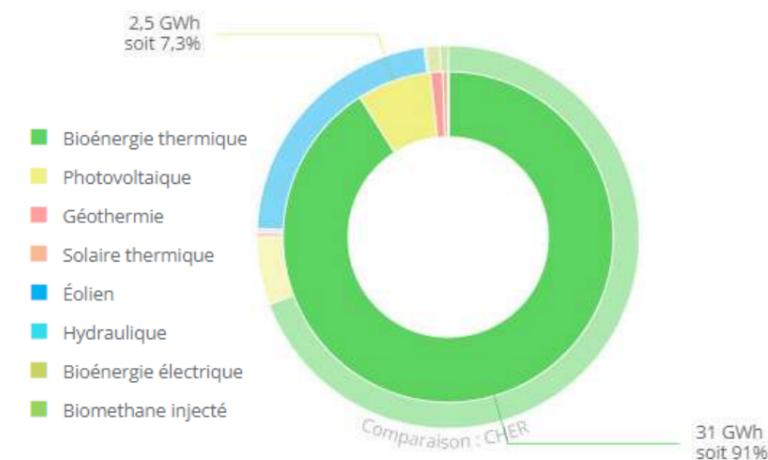


Illustration | Production ENR à Sauldre et Sologne - ODACE 2020

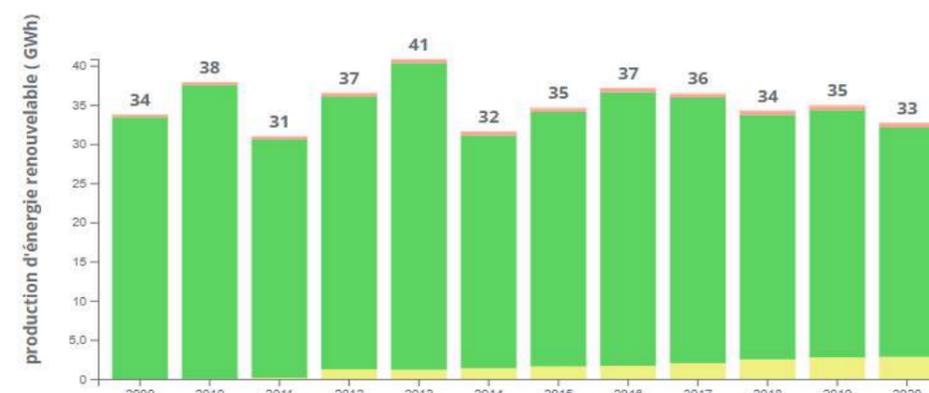


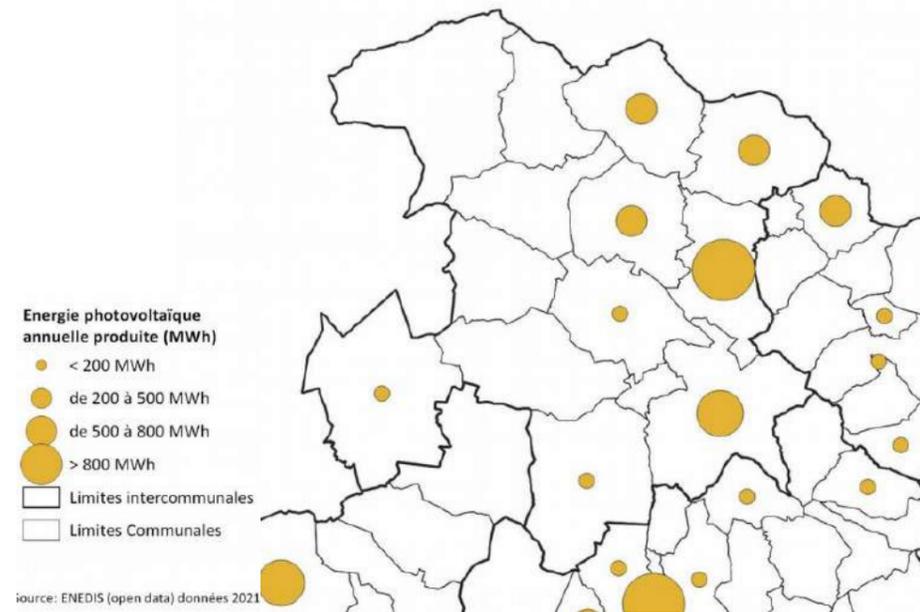
Illustration | Production ENR à Sauldre et Sologne - ODACE 2020

## › Le photovoltaïque, un potentiel de développement important

Le potentiel dans le Cher est dans la moyenne nationale. La durée annuelle d'ensoleillement dans le Cher est de 1 980 heures à Bourges en 2021.

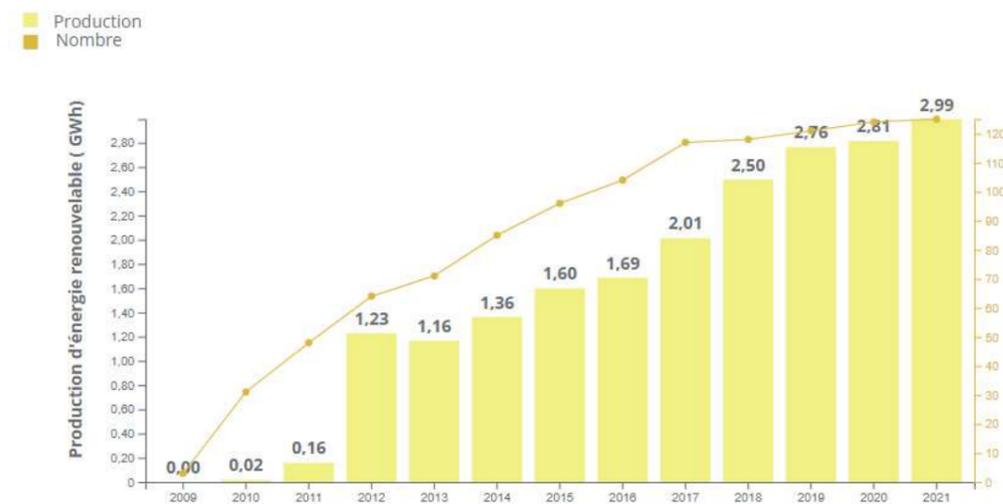
Une part en constante augmentation depuis 2010.

Illustration | Production d'énergie photovoltaïque - DDT Cher 2021



Le solaire thermique en augmentation avec 175 installations en 2021 pour une production de 0.19 GWh

Illustration | Evolution de la production d'énergie photovoltaïque -ODACE 2023



Des grands projets en développement :

- Carrière cassier
- Lieu-dit La Forêt Baignollais, ancien site industriel
- Lieu-dit Les Bruyères de Chasseigne, site appartenant à l'Ehpad des Roses d'Argent

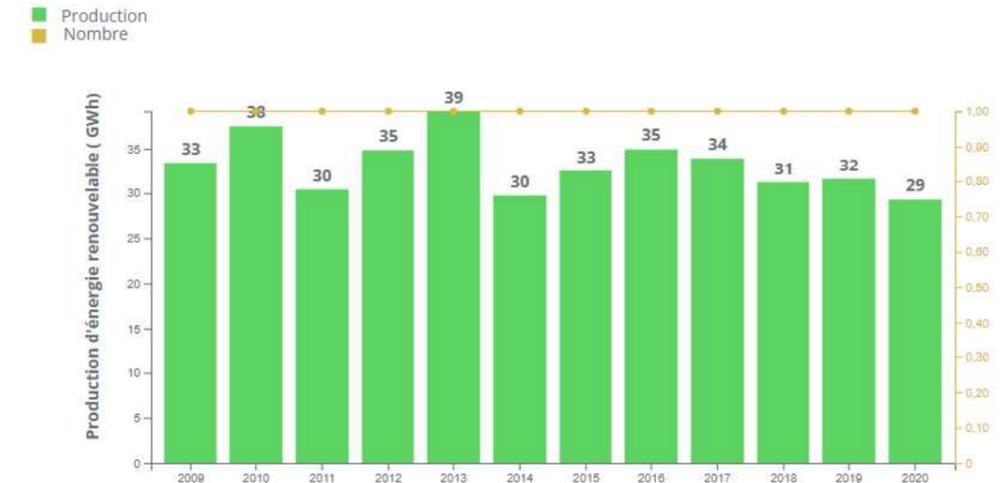
## › Le bois-énergie, une ressource locale importante

En 2016, à l'échelle départementale, la récolte de bois destinée à approvisionner la filière bois-énergie s'élevait à 93 440 m3 contre 60 644 m3 en 2010. Elle était donc en progression, même si cela restait encore très bas au regard du potentiel.

Une chaufferie bois sur la commune de Presly.

La production de la filière oscille entre 39 et 29 GWh depuis 2009 sur le territoire.

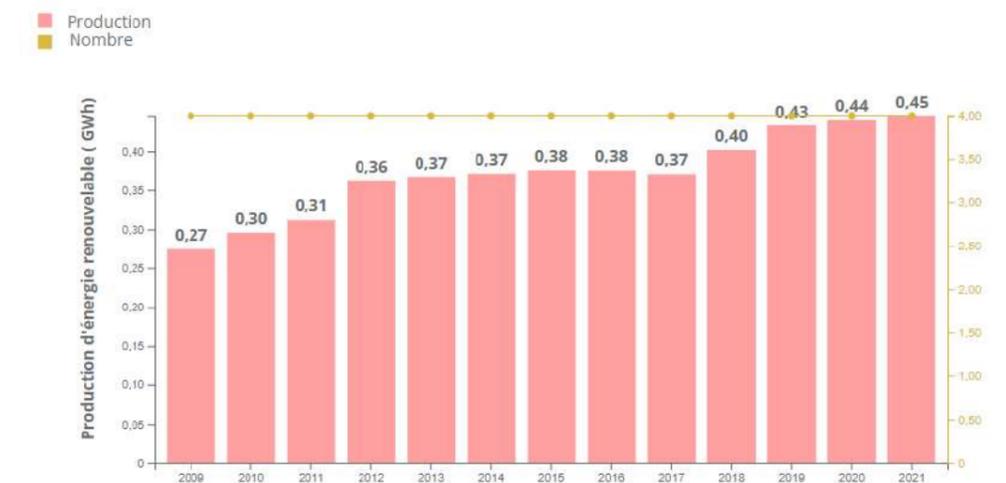
Illustration | Evolution de la production d'énergie par le bois -ODACE 2023



## › La géothermie

La production d'énergie grâce à la géothermie était de 0.45 GWh en 2021 pour 4 installations présentes sur les communes de : Clémont, Aubigny-sur-Nère, Argent-sur-Sauldre et Oizon.

Illustration | Evolution de la production d'énergie par la géothermie -ODACE 2023







L'image extérieure du territoire s'appuie sur des réalités d'occupation de l'espace : forêts, étangs et patrimoine. Le paysage local est en effet rural, la nature omniprésente. Il se décompose en trois entités : paysages solognot, espace de transition, et paysages du pays fort, elles-mêmes déclinables en sous-entités bien distinctes : Sologne des clairières, bassin de la (petite) Sauldre, Sologne humide fermée, Sologne des forêts ; Marges Solognotes ; enfin, le Coeur du Pays Fort et son Bocage reliquaire. Cette diversité paysagère est remarquable.

### Atouts / Opportunités

- Une réelle identité de territoire reconnue
- Une diversité remarquable des paysages et patrimoines naturels...
- ... notamment conférée par la diversité du couvert forestier et des mises en valeurs agricoles (voir diagnostic agricole)
- Une valorisation des paysages par le tourisme (parcours, route, chemin de randonnées)
- Des paysages d'eau intimes et préservés, à l'origine de pratiques ludiques et touristiques
- Une aménagement des perceptions paysagères (banc, alignements d'arbres, palettes de couleurs...)
- La traversée d'axes routiers structurants permettant des perceptions scéniques préservées et ouvrant à la diversité paysagère du territoire
- Une qualité de vie urbaine alimentée par la proximité avec le paysage

### Fragilités / Menaces

- Une fragilité des paysages plus ouverts (pays fort, reliquaire du pays fort et marges solognotes) liée à l'érosion du bocage, de la diversité des formes végétales et des phénomènes d'enfrichement
- Une progression des enrésinements dans les paysages de la Sologne
- Un risque de simplification du paysage des vallées avec des pertes de visibilité des cônes de vue (perte d'espaces ouverts...)
- Des points de vue de qualité sur le grand paysage qui peuvent encore être développés
- Une multiplication des projets d'énergies renouvelables qui peuvent être impactant tant d'un point de vue foncier que paysager.

### Enjeux

- Intégrer la diversité des terroirs et identités locales dans l'encadrement du droit des sols
- Pérenniser l'identité de la Sologne (limitation des enrésinements) et l'accès à ses paysages (enrillagement)
- Préserver les paysages et patrimoines liés à l'eau et valoriser leur lien avec les espaces urbains proches
- 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



Les espaces naturels représentent l'occupation des sols dominante à l'échelle de Sauldre et Sologne : 61 % de l'espace est occupé par les milieux naturels au sens large. Ces derniers sont reconnus et classés : le territoire compte deux zones Natura 2000, ainsi que 57 Zones Naturelles d'Intérêt écologique Faunistique et floristique (ZNIEFF). Le PLUi doit par ailleurs porter un regard et une vigilance sur le maintien des continuités écologiques, c'est-à-dire des secteurs de déplacements des espèces entre les réservoirs. On parle de Trame Verte et Bleue.

### Atouts / Opportunités

- Une diversité très importante de milieux naturels d'espèces faunistiques et floristiques remarquables
- Un patrimoine naturel connu et reconnu
- Un réseau hydrographique structurant
- Plusieurs réservoirs de biodiversité d'importance régionale

### Fragilités / Menaces

- Des habitats naturels très sensibles tels que les tourbières
- Un enrésinement pouvant conduire à une perte de biodiversité
- Corridors fragmentés par le mitage urbain et les linéaires de transport
- Fragmentation de la continuité aquatique par des obstacles à l'écoulement des eaux.
- Des espaces naturels protégés ne concernant qu'une faible partie des espaces naturels répertoriés

### Enjeux

- Maintien et développement des habitats en bon état écologique, diversifiés et connectés écologiquement entre eux pour assurer la résilience des espèces patrimoniales inféodées
- Développement des activités économiques en lien avec les milieux naturels (énergies renouvelables, agriculture, sylviculture, carrières...) avec une intégration des enjeux environnementaux et la mise en œuvre de pratiques adaptées.
- Gérer l'extension urbaine de manière à limiter ses effets sur la biodiversité et la fonctionnalité environnementale du territoire



L'image extérieure du territoire s'appuie sur des réalités d'occupation de l'espace : forêts, étangs et patrimoine. Le paysage local est en effet rural, la nature omniprésente. Il se décompose en trois entités : paysages solognot, espace de transition, et paysages du pays fort, elles-mêmes déclinables en sous-entités bien distinctes : Sologne des clairières, bassin de la (petite) Sauldre, Sologne humide fermée, Sologne des forêts ; Marges Solognotes ; enfin, le Coeur du Pays Fort et son Bocage reliquaire. Cette diversité paysagère est remarquable.

### Atouts / Opportunités

- Une image culturelle et historique forte : le pays des écosais en Sologne !
- Un patrimoine monumental sur chaque commune présentant une grande variété .
- Une mise en tourisme progressive du territoire dont bénéficie les habitants et les touristes
- Un patrimoine qui participe à la valeur des lieux et du cadre de vie
- Une offre culturelle marquée par des événements forts, attracteurs de visiteurs mais aussi une offre permanente (ex: artisanat d'art à Nancay)
- Une offre aux visiteurs importante : une variété des hébergements (du camping au gîte standing)
- Une offre de restauration et un patrimoine culinaire
- Un maillage important de sentier de randonnée
- Un tourisme lié à la chasse, emblématique pour le territoire et un public souvent à forte capacité

### Fragilités / Menaces

- Risque de conflit d'usage de l'espace entre pratiques ludiques et touristique : la chasse et l'engrillagement d'une part, l'accès à la nature d'autre part.
- Des retombées modestes du tourisme sur l'emploi.

### Enjeux

- Capturer les visiteurs sur des séjours de plusieurs jours optimisant les retombées économiques
- Pacifier les relations entre les pratiques dans la nature en particulier en la chasse et la randonnée
- Prendre en compte l'existence de nombreux sites touristiques et de loisirs dans un contexte naturel ou agricole (un enjeu réglementaire pour la planification).
- Préserver les qualités paysagères et architecturales sur les portes d'entrée du territoire : des routes stratégiques aux sentiers de randonnée
- Intégrer le tourisme comme vecteur de valorisation paysagère et architecturale



Le niveau d'équipements sur le territoire est dans la moyenne, tant départementale que régionale et nationale (éducation, équipements sportifs et culturels, administrations...) et ce hormis pour la santé. Ces équipements sont en nombre au sein des deux centralités de l'armature locale que sont Aubigny-sur-Nère et Argent-sur-Sauldre. La Chapelle d'Angillon constitue un pôle d'équilibre, tandis que Nancay, Blancafort et Brinon-Clémont contribuent au maillage local. Enfin, les autres communes sont considérées comme non-polarisantes, et bénéficient de leurs relations avec les communes voisines.

### Atouts / Opportunités

- Une armature territoriale cohérente avec une proximité des poches d'habitants des pôles d'équipements
- Un niveau d'équipements assez élevé et maillé sur l'ensemble du territoire
- Une spécialisation sur les équipements de proximité qui structure le caractère agréable du cadre de vie
- Une offre culturelle et de loisirs pour un large public

### Fragilités / Menaces

- Une absence de lycée et de formations
- Une offre de commodités en direction des adolescents et des jeunes peu développée
- Une démographie médicale confrontée au vieillissement des praticiens et un renouvellement complexe
- Tension sur la demande d'hébergement pour les personnes âgées

### Enjeux

- Maintenir l'offre en service public et accompagner le déploiement et la montée en puissance de certains services et équipements. L'objectif sera de prendre en compte les deux publics cibles dans le territoire : d'une part, l'accompagnement au vieillissement de la population et la concentration de seniors et, d'autre part, la volonté d'accueillir des actifs et des ménages avec enfants : un enjeu de réponse à la diversité des besoins.
- Redynamiser 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 urbaines, 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, etc., qui prévalent sur le territoire.



Sur le territoire l'offre commerciale est complète grâce à un pôle commercial central, Aubigny, complété par 2 pôles de proximité : Argent et Nançay. On compte, en tout, 250 activités commerciales sur l'ensemble du territoire. Un complément est apporté par les pôles urbains voisins (Salbris, Gien, Vierzon, Bourges...), certains secteurs étant peu ou pas représentés (habillement, parfumerie, librairie...). L'offre commerciale est un véritable attracteur territorial et guide les pratiques du quotidien.

### Atouts / Opportunités

- Une clientèle plutôt captive sur le territoire. Aucun projet commercial susceptible d'impacter les équilibres commerciaux en place n'est en cours sur les intercommunalités limitrophes de la CCSS.
- Des pôles commerciaux bien identifiés dans les pratiques des habitants.
- Pas de phénomènes (ou peu) de concurrence de périphéries commerciales sur les centres bourgs qui continue de constituer les pôles commerciaux des communes.
- Un pôle commercial d'Aubigny qui permet une belle densité de l'offre et sa diversité : biens alimentaires, de services, et de commerces de santé notamment. Une très faible vacance commerciale.
- Stationnements nombreux et gratuits.
- Une offre spécialisée dans l'artisanat d'art sur la commune de Nançay accompagnant une attractivité touristique plus générale (antiquaires, restaurants-bars, etc.)

### Fragilités / Menaces

- Des zones de chalandises demeurant peu dense et limitée (caractère rural du territoire)
- Une vacance commerciale existante notamment à Argent-sur-Sauldre, La Chapelle d'Angillon et Nançay.
- Une mobilité contrainte par une accessibilité quasi-exclusivement routière
- L'organisation de marchés (et le développement de commerces itinérants) qui permet de «diffuser» l'accès aux achats (alimentaires notamment).
- Des secteurs sous-représentés. L'achat des ménages repose sur l'accès à des bassins d'achats proches.
- Peu de vente directe des producteurs locaux au regard de l'identité culinaire du territoire et sa portée touristique.
- Des centralités commerciales pas toujours bien perceptibles depuis les axes routiers et des problématiques de qualité des entrées de ville : souvent les commerces les plus visibles ne sont pas les plus attractifs sur le plan visuel.

### Enjeux

- Préserver les cellules commerciales en ciblant les artères les plus porteuses. Envisager la restructuration des cellules les moins adaptées (fusions ou transformation en logements) afin d'éviter l'effet «vitrines vides».
- Rester vigilant au maintien des centralités commerciales en limitant le développement d'une offre concurrente dans les périphéries commerciales. Maintien d'activités attractives dans les cœurs de villes mais aussi de bonnes conditions de stationnement.
- Accompagner le traitement des entrées du centre-ville pour que celles-ci restent qualitatives en limitant la vacance ou les implantations de commerces peu attractifs (ex : garage automobile dans l'entrée sud-ouest).
- Marquer la visibilité des centralités commerciales afin que les axes de déplacements stratégiques puissent plus aisément irriguer la consommation locale.



L'autonomie économique du territoire est affirmée et remarquable pour un territoire rural, bien au-dessus des moyennes départementales, régionales et nationales. L'agriculture est bien représentée avec nombre d'exploitations mais la représentation de l'économie locale est avant tout industrielle avec les entreprises Butagaz, Mecachrome, Paragon, Wilo Intec. On peut dire que les actifs sont relativement captifs, puisque une part réduite d'entre eux travaille hors de la communauté de communes.

### Atouts / Opportunités

- Une économie territoriale portée par un secteur industriel représentée par des grandes entreprises à forte valeur ajoutée
- Des entreprises positionnées sur des filières porteuses (agro-alimentaire, mécanique de précision, hautes technologies...)
- Disponibilité foncière au sein des zones d'activité structurante et des secteurs économiques permettant l'implantation de nouvelles activités.
- Un faible taux de chômage et un taux d'activité supérieur aux tendances régionales et départementales.
- Une augmentation du nombre d'emploi dans plusieurs communes.
- Initiative locale en faveur de l'économie : centre de co-working, création de zones d'activités, subvention à l'achat immobilier, rencontres régulières...
- Les labels Territoires d'Industrie et Site Industriel Clé en Main facilite la mise en réseau et l'implantation des entreprises en faisant rayonner les atouts économiques de la CCSS.

### Fragilités / Menaces

- Les entreprises sont confrontées à des difficultés de recrutement de main d'œuvre.
- Absence d'offre de formation professionnelle sur le territoire.
- Un nombre d'emploi en baisse à l'échelle intercommunale.
- Le vieillissement de la population entraîne une baisse du nombre de personnes en âge de travailler diminuant ainsi la population active.
- Manque d'offre de transport en commun constituant une difficulté à la recherche d'emploi pour les personnes non véhiculées.
- La faible connectivité aux infrastructures de mobilité (autoroute, gare TGV, gare de fret, aéroport) est un frein à l'implantations des entreprises.

### Enjeux

- Développer une offre d'équipement, de mobilité et de logements répondant aux besoins et souhaits des actifs afin de permettre le renouvellement et la fixation de la main d'œuvre sur le territoire.
- Encourager le développement d'offre de formation afin de pallier le manque de main d'œuvre qualifiée
- Maintenir une offre de foncier économique qualitative afin d'encourager l'implantation d'activités sur le territoire au sein des zones d'activités structurante et des secteurs économiques
- Diversifier l'économie afin de permettre à différents profils d'actifs de choisir leur emploi parmi différents secteurs et notamment les couples de bi-actifs
- Maintenir les initiatives locales en faveur du développement économique du territoire
- Conforter le rôle d'Aubigny-sur-Nère, d'Argent-sur-Sauldre, de Brinon-sur-Sauldre, de Nançay et de Blancafort comme pôle principal, secondaire et relais au sein de l'armature économique



Les usagers de la communauté de communes dépendent très largement de l'automobile qui constitue près de 81% des déplacements domicile-travail. Le réseau routier est dense et fonctionnel. Ce fonctionnement induit certains effets négatifs : grande circulation sur les D940, D924, D948, classement sonore en catégorie 3 et 4 de la D940, ou encore effets de ruptures induits par le passage de certains axes stratégiques. Les alternatives à l'automobile sont limitées (ni autoroute ni lignes ferroviaires) et les modes actifs (pied, vélo) sont surtout l'apanage des habitants des bourgs-centres.



### Atouts / Opportunités

- Des infrastructures routières répondant aux besoins des actifs
- Une offre de transports en commun existante pour rejoindre les pôles de mobilité de proximité permettant un désenclavement du territoire
- La mise en oeuvre d'un plan de mobilité rurale à l'échelle du Pays Sancerre Sologne définissant une politique stratégique en matière de déplacements



### Fragilités / Menaces

- Les déplacements sont dépendants de l'automobile
- Le trafic routier généré par les véhicules légers et les poids lourds entraîne nuisances sonores et pollution atmosphérique
- Aucun axe autoroutier dessert le territoire ce qui diminue l'accessibilité du territoire depuis les grands pôles
- L'absence de desserte ferroviaire et la faible offre de transport en commun n'encourage pas le report modal des déplacements et enclave le territoire

### Enjeux

- Maintenir les infrastructures routières existantes afin de garantir l'accessibilité du territoire depuis les grands pôles et de faciliter les déplacements des actifs vers les bassins d'emplois
- Développer l'offre de transport en commun afin d'encourager le report modal et de mieux connecter le territoire aux principaux pôles de mobilité limitrophes
- Prendre en compte les nuisances liées au trafic routier dans l'aménagement du territoire pour maintenir son cadre de vie



En Saultre et Sologne on compte près de 1932 ensembles bâtis dissociés. Côté Sologne, le peuplement est davantage concentré autour des bourgs que sur la partie Pays Fort, où la dispersion est plus marquée. 14 agglomérations (les villes et les bourgs) sont suivies de 34 hameaux «urbains» qui eux aussi ont un aspect d'urbanité (taille, densité, continuité). Enfin, 1884 écarts bâtis parsèment le territoire. Le diagnostic présente une analyse de la composition des tissus urbains qui conditionnera pour les nouveaux projets les implantations, les volumes, les aspects extérieurs des constructions.



### Atouts / Opportunités

- Des morphologies urbaines structurées dans le temps et dans l'espace offrant des paysages lisibles et des tissus urbains variés
- Une ruralité préservée et offrant des espaces de vies variés et agréables.
- Une diversité des architectures traditionnelles en lien étroit au socle naturel avec des influences solognotes, d'une part, pays fort et berrichonnes d'autre part. Une richesse architecturale, des matériaux de construction et des couleurs.
- Des capacités de densification importantes avec des dents creuses, des possibilités de divisions parcellaires et de mobilisation de cœurs d'îlot (à confirmer par le diagnostic du potentiel de densification).
- Un renouvellement du parc engagé et des opérations de renouvellement ayant permis un traitement de certains ensembles urbains dégradés.
- Un projet de revitalisation d'Aubigny-sur-Nère pouvant permettre de solutionner des problèmes existants (traversées de la RD, renouvellements urbains, etc.).



### Fragilités / Menaces

- Certains ensembles urbains plus dévalorisés : certains îlots dans les cœurs villageois anciens (pas d'extérieurs, logements au-dessus des commerces, pas de stationnement, problèmes de performance thermique et énergétique, morphologie de bien, etc.).
- Certains projets de développement exprimés par les communes, notamment dans leurs documents d'urbanisme actuels susceptibles de porter atteinte à certains couverts forestiers, espaces naturels ou établir des formes urbaines peu contrôlées.

### Enjeux

- **Préserver et mettre en valeur les qualités architecturales et patrimoniales des logements et des tissus urbains**, notamment au sein des centres-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 et sont donc à poursuivre. Ce patrimoine ancien répond à une demande spécifique de ménages résidents, de bi-résidents ou de touristes pour des produits « typiques », singulier au territoire d'accueil.
- **Encourager la densification et l'intensification urbaine** en favorisant la construction des logements dans les parties constituées des bourgs. Au-delà de l'enjeu de production de logements, il s'agira de coordonner cet impératif aux spécificités morphologiques et paysagères des ensembles urbains et de prise en compte des enjeux de biodiversité urbaine.
- **Accompagner le renouvellement des tissus et de rénovation urbaine**, notamment en matière de traitement des îlots dégradés, de traitement des friches urbaines, etc.



Le parc résidentiel local est caractéristique des territoires ruraux puisqu'il est largement dominé par la maison individuelle. L'offre d'appartements est concentrée à Aubigny-sur-Nère, reflétant son caractère plus urbain. La caractéristique du parc est toutefois son ancienneté : plus d'un tiers des logements ont été construits avant 1945 et seulement 20% après 1990. Les conséquences sont notables sur l'attractivité ainsi que sur les performances thermiques et énergétiques. Différentes opérations de rénovation urbaine ou de curetage ont déjà eu lieu mais nombre de «gisements fonciers» existent encore (possibilités de corrections, de développement d'une offre de qualité, de s'appuyer sur des systèmes de cofinancements existants...). Autre enjeu : la vacance résidentielle qui s'est accrue de 5.5% entre 2009 et 2020.

### Atouts / Opportunités

- Une richesse patrimoniale du parc ancien participant à la qualité des tissus urbains et du cadre de vie notamment dans les centres-bourgs.
- Des actions engagées en faveur de l'amélioration des logements (ex : OPAH).
- Des biens accessibles
- Des appartements plus présents dans les communes concentrant les emplois du territoire.

### Fragilités / Menaces

- Un parc de logement ancien et parfois peu qualitatif.
- Une rénovation du parc ancien coûteuse pour certains types de ménages.
- Un parc de logements peu diversifié ne permettant pas de répondre à tous les besoins.
- Une vacance en augmentation.

### Enjeux

- **Modernisation de l'habitat.** 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.
- **Endiguer la vacance résidentielle** : les motifs de la vacance sont nombreux et le traitement de la problématique est complexe mais présente des enjeux fondamentaux en matière d'image et d'attractivité du territoire. Agir sur la vacance implique de poursuivre une politique volontariste, stimulant les investissements privés, notamment de la part des propriétaires (occupants comme bailleurs) venant relayer les effets leviers de l'action publique : l'OPAH représente une initiative pertinente.
- Anticiper la question du renouvellement du parc de logements devenu trop obsolète pour être rénové et réhabilité.



Le territoire connaît une baisse démographique de long terme, avec des premières fragilités visibles dès les années 2000 et une récente atténuation. À noter toutefois que cette tendance est due à l'état du solde naturel et non à un caractère répulsif. Toutes les communes sont concernées hormis Clémont (+27 hab). La population existante est par ailleurs en phase de vieillissement et l'arrivée de jeunes ménages n'est pas suffisante pour inverser cette tendance. Cette donne induit un phénomène de desserrement caractérisé par un besoin croissant en résidences principales et en plus petits logements (38% des foyers sont constitués de personnes seules). La croissance des logements neufs, avant tout des maisons individuelles, est modérée avec un rythme moyen de 33 nouveaux logements par an, majoritairement à Aubigny-sur-Nère.

### Atouts / Opportunités

- Un territoire attractif pour une population venue de l'extérieur
- Une attractivité notamment pour une population à plus grand niveau de revenu et pouvoir d'achat, notamment de retraité
- Un territoire propice aux initiatives de l'habitat notamment des projets innovants de résidences seniors, habitat intergénérationnel... et d'une manière générale de la silver économie.
- Un parc social bien présent et sur l'ensemble des communes. Une cohérence avec les bassins d'emplois.
- Un marché du logement abordable
- Un marché du neuf qui trouve facilement preneur

### Fragilités / Menaces

- Un vieillissement de la population générant des besoins tant qualitatifs (adaptation des logements, typologie, accessibilité...) que quantitatifs
- Des difficultés plus marquées pour attirer une population jeune et active voir même pour les maintenir.
- Un solde migratoire négatif dont l'effet démographique risque de se poursuivre au regard de la pyramide des âges.
- Une régression des familles avec enfants, ce qui entraîne des enjeux de fonctionnement de certains services publics dédiés.
- Un parc de logement présentant un manque de petits logements... Notamment de petits logements de qualité.
- Un desserrement de la taille moyenne des ménages,
- Un parc de logements peu diversifié ne permettant pas de répondre à tous les besoins
- Une dynamique de production en logement morose

### Enjeux

- **Assurer le renouvellement de la population** : le vieillissement de la population peut devenir 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.
- **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.



Adopté le 3 Mars 2022, le SDAGE Loire-Bretagne développe 14 orientations dont : réduire les pollutions : les nitrates, la pollution organique, phosphorée et microbiologique, les pesticides/ gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable/ préserver et restaurer les zones humides. Les ressources en eau du territoire sont quantitativement bonnes mais présentent des états chimiques et écologiques parfois mauvais (Neubla et Sise). Des risques sont quant à eux diagnostiqués concernant les inondations, le retrait-gonflement des argiles (risque en hausse), les mouvements de terrains ou la sismicité mais sont spécifiques à certaines communes. Enfin, l'ouest est assez sensible au risque incendie tandis que plusieurs risques technologiques existent (canalisations de gaz, proximité de la centrale nucléaire). Bien que dépendant en majorité du pétrole dans sa consommation énergétique globale, le territoire est actif sur la question du bois-énergie, du solaire thermique et de la géothermie.

### Atouts / Opportunités

- Des risques connus accompagnés de documents préscriptifs
- Une quantité d'eau suffisante pour l'alimentation du territoire
- Une diversification des énergies renouvelables lancée et une augmentation de la production
- Une augmentation de la part des énergies dans la consommation finale

### Fragilités / Menaces

- Une ressource en eau avec des objectifs de qualité non atteint
- Une ressource en eau exposée au changement climatique
- Un réseau hydrographique soumis à de fortes pressions
- Des risques naturels localisés pouvant être aggravés par le changement climatique
- Un changement climatique engagé accentuant la vulnérabilité du territoire
- Des milieux naturels présents risquant d'être fragilisés par le changement climatique

### Enjeux

- Maintien du réseaux hydrographiques (cours d'eau, mares, zones humides) notamment pour assurer la qualité de la ressource en eau
- Mise en conformité et développement des contrôles pour les structures d'assainissement
- Prise en compte des risques naturels dans le développement du territoire
- Un développement des énergies renouvelables sur le territoire à accentuer selon les potentialités du territoire et en préservant les ressources naturelles
- Une filière bois-énergie pouvant être développée à une échelle locale avec des pratiques sylvicoles et bocagères adaptées
- Un solde migratoire négatif dont l'effet démographique risque de se poursuivre au regard de la pyramide des âges.

# DIAGNOSTIC AGRICOLE



## Diagnostic agricole et foncier dans le cadre de l'élaboration du PLUi :

### Communauté de communes SAULDRE ET SOLOGNE



**Rapport d'août 2023**  
Envoyé le 11/08/2023

Amaury BARBEREAU  
Adrien FRAMONT

Etre accompagné dans la durée  
par un interlocuteur de proximité

<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS</b> .....	<b>5</b>
<b>TABLE DES SIGLES</b> .....	<b>7</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>7</b>
<b>DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER</b> .....	<b>1</b>
<b>DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLUI :</b> .....	<b>1</b>
<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES</b> .....	<b>1</b>
<b>SAULDRE ET SOLOGNE</b> .....	<b>1</b>
<b>I. INTRODUCTION ET METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE</b> .....	<b>12</b>
<b>A. Méthodologie</b> .....	<b>13</b>
1. Méthodologie du diagnostic agricole.....	13
2. L'exploitation des données statistiques.....	14
3. Une méthode participative.....	14
<b>B. Les résultats de la consultation</b> .....	<b>15</b>
<b>C. Un échantillon d'agriculteurs, témoins de l'agriculture du territoire</b> .....	<b>15</b>
<b>II. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE</b> .....	<b>17</b>
<b>A. Le paysage local</b> .....	<b>18</b>
<b>B. Démographie, dynamique générale</b> .....	<b>19</b>
<b>C. Place de l'agriculture dans l'économie locale</b> .....	<b>21</b>
<b>III. LE CONTEXTE PÉDOLOGIQUE</b> .....	<b>22</b>
<b>A. Caractéristiques et aptitude agricole des sols</b> .....	<b>23</b>
<b>B. L'occupation agricole du sol du territoire</b> .....	<b>26</b>
<b>IV. CARACTÉRISATION DE L'AGRICULTURE INTERCOMMUNALE</b> .....	<b>29</b>
<b>A. Un nombre d'exploitations en diminution</b> .....	<b>30</b>
1. L'évolution des exploitations sur le territoire .....	30
2. La Localisation des sièges d'exploitation .....	31
<b>B. Evolution de la SAU</b> .....	<b>34</b>
<b>C. Un parcellaire regroupé</b> .....	<b>37</b>
<b>D. La main d'œuvre agricole</b> .....	<b>39</b>

<b>E. L'orientation des exploitations du territoire</b> .....	<b>41</b>
<b>F. Les principales filières du territoire</b> .....	<b>44</b>
1. Les grandes cultures .....	44
2. L'élevage .....	45
3. Des labels de qualité.....	46
4. Des exploitations qui se diversifient .....	47
5. La diversification à travers les énergies renouvelables .....	48
<b>V. DYNAMIQUES ET ÉVOLUTIONS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</b> .....	<b>51</b>
<b>A. L'âge des agriculteurs</b> .....	<b>52</b>
<b>B. Le statut des exploitations agricoles</b> .....	<b>53</b>
<b>C. Le ressenti des agriculteurs</b> .....	<b>54</b>
<b>D. Les actions souhaitées pour améliorer la viabilité des exploitations</b> .....	<b>56</b>
<b>VI. UNE VRAIE DYNAMIQUE DE PROJETS SUR LE TERRITOIRE</b> .....	<b>59</b>
<b>A. Les bâtiments agricoles sur le territoire</b> .....	<b>60</b>
<b>B. Les projets de bâtiments sur le territoire.</b> .....	<b>62</b>
1. La création de nouveaux bâtiments.....	62
2. Des projets de changement d'affectation de bâtiment.....	63
<b>VII. LA COHABITATION LOCALE</b> .....	<b>67</b>
<b>A. Des difficultés de circulation localisées sur le territoire</b> .....	<b>68</b>
1. La traversée d'Aubigny-sur-Nère.....	70
2. Des axes routiers difficiles à emprunter .....	72
3. Des chemins d'accès aux exploitations dégradés (Ivoy-le-Pré) .....	73
<b>B Des relations correctes avec le voisinage</b> .....	<b>75</b>
<b>VIII. LES FRICHES AGRICOLES, UN ENJEU SUR LE TERRITOIRE</b> .....	<b>77</b>
<b>A. Contexte</b> .....	<b>77</b>
<b>B. Un enrichissement des parcelles agricoles</b> .....	<b>78</b>
<b>C. La perte de valeur agricole de ces espaces</b> .....	<b>80</b>
1. Des terres au potentiel limité .....	80
2. La problématique des dégâts de gibier.....	81
3. Le prix des terres et les activités de chasse.....	81
<b>IX - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE</b> .....	<b>82</b>

<b>A. Atouts et faiblesses de l’agriculture locale .....</b>	<b>83</b>
<b>B. Les enjeux de l’agriculture du territoire .....</b>	<b>84</b>
<b>X – LES PRÉCONISATIONS POUR PRÉSERVER L’AGRICULTURE LOCALE .....</b>	<b>87</b>
<b>XI – LE DIAGNOSTIC FONCIER : ANALYSE DU MARCHÉ FONCIER RURAL .....</b>	<b>93</b>
<b>A. Introduction et méthodologie .....</b>	<b>94</b>
<b>A. Le marché de l’artificialisation .....</b>	<b>96</b>
1. L’évolution globale et répartition territoriale .....	96
2. Le statut des acquéreurs .....	99
3. L’origine géographique des acquéreurs.....	100
<b>B. Le marché des maisons à la campagne .....</b>	<b>100</b>
1. L’évolution globale et répartition territoriale .....	100
2. La catégorie socio-professionnelle des acquéreurs .....	104
3. L’origine géographique des acquéreurs.....	105
<b>C. Le marché des espaces de loisirs .....</b>	<b>106</b>
1. Évolution globale et répartition territoriale.....	106
2. La catégorie socio-professionnelle des acquéreurs .....	108
3. L’origine géographique des acquéreurs.....	109
<b>D. Le marché forestier .....</b>	<b>110</b>
1. L’évolution globale et répartition territoriale .....	110
2. La catégorie socio-professionnelle des acquéreurs .....	112
3. L’origine géographique des acquéreurs.....	113
<b>E. Le marché agricole.....</b>	<b>114</b>
1. L’évolution globale et répartition territoriale .....	114
2. La catégorie socio-professionnelle des acquéreurs .....	117
3. L’origine géographique des acquéreurs.....	118
<b>XII - LE DIAGNOSTIC FONCIER : SYNTHÈSE ET ENJEUX .....</b>	<b>119</b>
<b>A. Synthèse.....</b>	<b>120</b>
<b>B. Schéma récapitulatif.....</b>	<b>121</b>
<b>C. Les enjeux fonciers du territoire.....</b>	<b>122</b>
<b>XIII – LES PRÉCONISATIONS POUR PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET NATUREL .....</b>	<b>124</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>127</b>

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Schéma des conséquences sur l’exploitation (source CA 18).....	10
Figure 2 : Taux de participation à l'enquête par commune (Source : CA 18)....	16
Figure 3 : Carte des petites régions agricoles (source : CA 18).....	18
Figure 4 : Evolution de la population (source : INSEE).....	19
Figure 5 : Population par commune en 2021 (source : INSEE) .....	19
Figure 6 : Répartition de la population par âge en pourcentage en 2021 (source : INSEE).....	20
Figure 7 : Part des emplois dans l'agriculture en 2019 (source : INSEE) .....	21
Figure 8 Carte des pédopaysages (Source : CA 18) .....	23
Figure 9 : Carte des aptitudes agronomiques (source : CA 18).....	25
Figure 10 : Carte de l'occupation des sols (source : CA 18) .....	27
Figure 11 : Répartition de la SAU sur la communauté de commune Sauldre et Sologne .....	28
Figure 12 : Evolution du nombre d'exploitations (source : RGA 2020) .....	30
Figure 13 : Nombre d'exploitations par communes sur le territoire (source : RGA 2020) .....	31
Figure 14 : Carte de localisation des sièges d'exploitations agricoles (source : CA 18) .....	32
Figure 15 : Evolution de la SAU (source : RGA 2020) .....	34
Figure 16 : Rapport de l'évolution de la SAU entre 2020 et 2010 .....	35
Figure 17 : Surface des exploitations (Source : CA 18) .....	36
Figure 18 : Evolution de la surface moyenne des exploitations (Source : RGA 2020) .....	36
Figure 19 : Typologie de parcellaires (Source : CA 18).....	37
Figure 20 : Carte du parcellaire par exploitation (source : CA 18).....	38
Figure 21 : Evolution de la main d'œuvre agricole (Source : RGA 2020) .....	39
Figure 22 : Main d'œuvre disponible par exploitation (Source : CA 18) .....	40
Figure 23 : Nombre d'exploitations par OTEX sur le territoire (Source : RGA 2020) .....	41
Figure 24 : Orientation des exploitations interrogées dans le cadre de l'enquête (source : CA 18).....	42
Figure 25 : Surfaces consacrées à la population par OTEX (source : RGA 2020).....	42
Figure 26 : Orientations des exploitations enquêtées (source : CA 18) .....	43
Figure 27 : Assolement moyen sur la communauté de communes Sauldre et Sologne (source : RPG 2020) .....	44
Figure 28 : Evolution des UGB entre 2010 et 2020 (source : RGA 2020).....	45
Figure 29 : Carte des labels de qualité (source : CA 18).....	46
Figure 30 : Valorisation des productions (source : RGA 2020) .....	47
Figure 31 : Carte des projets d'installations de panneaux photovoltaïques au sol (source : CA 18).....	49
Figure 32 : Evolution de l'âge des exploitants entre 2010 et 2020 (source : RGA 2020) .....	52
Figure 33 : Age des agriculteurs ayant répondu à l'enquête (Source : CA 18) ..	53
Figure 34 : Statut juridique des exploitations (Source : RGA 2020).....	53
Figure 35 : Statut juridique des exploitations enquêtées (source : CA 18).....	54
Figure 36 : Situation des structures (source : CA 18) .....	55

Figure 37 : Transmission des exploitations (source : CA 18) .....	55
Figure 38 : Evolution de la SAU souhaitée (source : CA 18) .....	56
Figure 39 : Priorisation des actions pour la pérennité des exploitations (source : CA 18) .....	57
Figure 40 : Carte des bâtiments agricoles localisés (source : CA 18) .....	60
Figure 41 : Recensement des projets de bâtiments par communes (Source : CA18) .....	62
Figure 42 : Carte des projets de bâtiments agricoles (source : CA 18).....	64
Figure 43 : Carte des bâtiments agricoles pour lesquels un changement d'affectation est envisagé (source : CA 18) .....	65
Figure 44 : Difficultés de circulation identifiées (Source : CA 18) .....	68
Figure 45 : Descriptif des problématiques de circulation rencontrées (source : CA 18) .....	70
Figure 46 : Traversée d'Aubigny-sur-Nère difficile pour les engins agricoles (Source : CA 18).....	71
Figure 47 : Poteaux sur les trottoirs problématiques pour le passage d'engins larges .....	72
Figure 48 : Sortie de parking de camion difficile à négocier pour les véhicules agricoles souhaitant traverser le D940 (Ennordres) .....	72
Figure 49 : Pont trop étroit obligeant les véhicules agricoles à utiliser le gué (gué de la Pierre-Ivoy-le-Pré) .....	73
Figure 50 : Plusieurs chemins d'accès aux exploitations ont été identifiés comme très dégradés et problématiques pour le passage des engins agricoles (Ivoy-le-Pré) (source : CA 18).....	74
Figure 51 : chemins dégradés sur la commune d'Ivoy-le-Pré .....	74
Figure 52 : Les relations avec le voisinage (source : CA 18) .....	75
Figure 53 : Carte de l'évolution du parcellaire entre 2010 et 2020 (source : CA 18) .....	78
Figure 54 : Image satellite des friches agricoles recensées à Brinon-sur-Sauldre (source : SAFER du Centre).....	79
Figure 55 : Image satellite des friches agricoles recensées à Clémont .....	79
Figure 56 : Image satellite de parcelles agricoles .....	80
Figure 57 : Image satellite de parcelles agricoles .....	80
Figure 58 : Image satellite de parcelles agricoles à Sainte-Montaine <b>2005</b> (source : Géoportail).....	80
Figure 59 : Image satellite de parcelles agricoles .....	80
Figure 60 : Tableau d'analyse AFOM de l'agriculture du territoire (source : CA 18) .....	84
Figure 61 : Évolution du marché de l'artificialisation de 2013 à 2022 (source : DIA SAFER) .....	96
Figure 62 : Répartition territoriale du marché de l'artificialisation entre 2013 et 2022 (Sources : DIA et rétrocessions SAFER).....	97
Figure 63 : Répartition des surfaces acquises sur le marché de l'artificialisation, en fonction du statut de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	99
Figure 64 : Répartition des surfaces acquises sur le marché de l'artificialisation, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	100
Figure 65 : Évolution du marché des maisons à la campagne de 2013 à 2022 (source : DIA SAFER).....	101
Figure 66 : Répartition territoriale du marché des maisons à la campagne entre 2013 et 2022 (Sources : DIA et rétrocessions SAFER) .....	102

Figure 67 : Exemple d'évolution d'un bien vendu dans le cadre du marché des maisons à la campagne (hors CC Sauldre et Sologne).....	103
Figure 68 : Illustration de l'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole riveraine (source : Chambre d'Agriculture de Normandie) .....	103
Figure 69 : Répartition du nombre de ventes sur le marché des maisons à la campagne en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur, (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	104
Figure 70 : Répartition des surfaces acquises sur le marché des maisons à la campagne, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	104
Figure 71 : Répartition du nombre de ventes sur le marché des maisons à la campagne en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	105
Figure 72 : : Répartition des surfaces acquises sur le marché des maisons à la campagne, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	105
Figure 73 : Évolution du marché des espaces de loisirs de 2013 à 2022 (source : DIA SAFER) .....	106
Figure 74 : Répartition territoriale du marché des espaces de loisirs entre 2013 et 2022 (Sources : DIA et rétrocessions SAFER).....	107
Figure 75 : Répartition du nombre de ventes sur le marché des espaces de loisirs, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur, (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	108
Figure 76 : Répartition des surfaces acquises sur le marché des espaces de loisirs, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	108
Figure 77 : Répartition du nombre de ventes sur le marché des espaces de loisirs, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	109
Figure 78 : Répartition des surfaces acquises sur le marché des espaces de loisirs, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	109
Figure 79 : Évolution du marché forestier de 2013 à 2022 (source : DIA SAFER) .....	110
Figure 80 : Répartition territoriale du marché forestier entre 2013 et 2022 (Sources : DIA et rétrocessions SAFER) .....	111
Figure 81 : Répartition du nombre de ventes sur le marché forestier, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur, (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	112
Figure 82 : Répartition des surfaces acquises sur le marché forestier, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	112
Figure 83 : Répartition du nombre de ventes sur le marché forestier, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	113
Figure 84 : Répartition des surfaces acquises sur le marché forestier, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) .....	113
Figure 85 : Évolution du marché agricole de 2013 à 2022 (source : DIA SAFER) .....	114

Figure 86 : Répartition territoriale du marché agricole entre 2013 et 2022 (Sources : DIA et rétrocessions SAFER) ..... 116

Figure 87 : Répartition du nombre de ventes sur le marché agricole, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur, (source : DIA et rétrocessions SAFER) ..... 117

Figure 88 : Répartition des surfaces acquises sur le marché agricole, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) ..... 117

Figure 89 : Répartition du nombre de ventes sur le marché agricole, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) ..... 118

Figure 90 : Répartition des surfaces acquises sur le marché agricole, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER) ..... 118

Figure 91 : Schéma récapitulatif des pressions foncières sur les espaces agricoles et naturels (source : SAFER) ..... 121

## TABLE DES SIGLES

<b>AB</b>	Agriculture Biologique
<b>CA</b>	Chambre d'agriculture
<b>CC</b>	Communauté de Communes
<b>DIA</b>	Déclaration d'Intention d'Aliéner
<b>EA</b>	Exploitation Agricole
<b>EARL</b>	Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
<b>GAEC</b>	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
<b>Ha</b>	Hectares
<b>ICPE</b>	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
<b>IPG</b>	Identification Pérenne Généralisée
<b>MAAF</b>	Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt
<b>PAC</b>	Politique Agricole Commune
<b>PADD</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PLUI</b>	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
<b>POS</b>	Plan d'Occupation des Sols
<b>RGA</b>	Recensement Général Agricole
<b>RGP</b>	Recensement Général de la Population
<b>RSD</b>	Règlement Sanitaire Départemental
<b>SAFER</b>	Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
<b>SAU</b>	Surface Agricole Utile
<b>SCEA</b>	Société Civile d'Exploitation Agricole
<b>SCoT</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>UGB</b>	Unité de Gros Bétail
<b>UTA</b>	Unité de Travail Annuel

## INTRODUCTION

La Communauté de communes Sauldre et Sologne s'est engagée dans la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Ce diagnostic agricole et foncier est réalisé par la Chambre d'agriculture du Cher et la SAFER du Centre dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi.

L'agriculture est une composante majeure des espaces ruraux tant dans l'occupation spatiale de ces territoires que pour leur fonctionnement économique. Omniprésente dans les paysages des campagnes, l'activité agricole est assurée par l'exploitation du foncier. L'agriculture représente ainsi une ressource qui doit être protégée pour garantir la durabilité de l'agriculture dans les territoires.

Avec un territoire composé de 47 % de surface agricole, la Communauté de communes Sauldre et Sologne constitue un territoire rural dans lequel l'agriculture est une activité essentielle et un atout à valoriser pour la collectivité. Or, cette activité peut faire face à des consommations d'espace par l'urbanisation et les aménagements. Ces éléments peuvent impacter l'agriculture en causant la perte de terres à fort potentiel, en créant de nouveaux aménagements pouvant gêner la circulation ou engendrer des problèmes de cohabitation.

Les conséquences de l'urbanisation peuvent être nombreuses à l'échelle de l'exploitation :

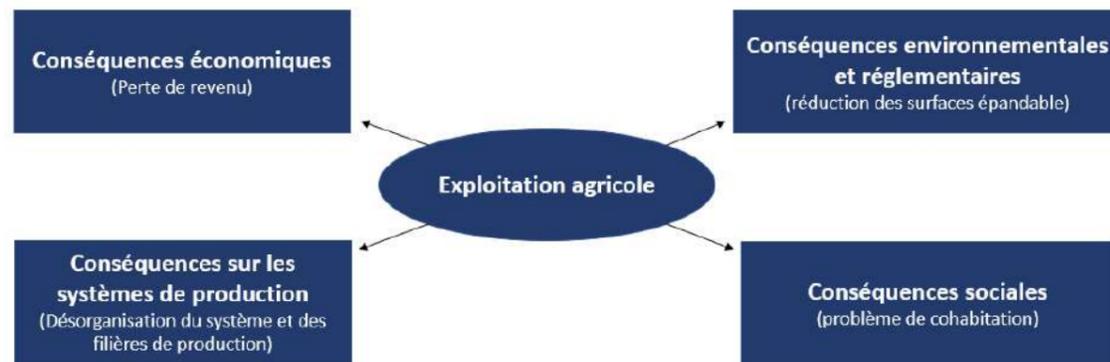


Figure 1 : Schéma des conséquences sur l'exploitation (source CA 18)

Les documents d'urbanisme traduisent un projet global d'aménagement et d'urbanisme et déterminent, en conséquence, les règles d'aménagement et d'utilisation des sols sur un territoire. Pour que les enjeux agricoles soient pleinement pris en compte dans le futur PLUi et afin de maintenir la pérennité de l'agriculture sur le territoire, le code de l'urbanisme a fixé des cadres législatifs (notamment depuis la mise en place des lois ALUR 2014 et Grenelle 2010) :

- ▶ Le PLUi doit présenter, au sein de son rapport de présentation, « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et justifier son projet d'aménagement et de développement durables « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé [...] » (L. 151-4 du code de l'urbanisme).
- ▶ Le PLUi doit fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L. 151-5 du code de l'urbanisme). La **Loi Climat Résilience (ZAN) 2021** fixe une diminution de 50 % de la consommation foncière d'ici 2030.

Ce diagnostic permet de rendre compte de l'état des lieux et de la dynamique de l'agriculture locale. Il constitue un portrait de l'agriculture, de ses dynamiques et de ses besoins sur le territoire de la Communauté de communes. Toutes les dimensions de l'agriculture sont étudiées (économiques, sociales, environnementales ...) de manière globale mais aussi à l'échelle de l'exploitation et de l'exploitant. L'objectif est de présenter le mieux possible la réalité du terrain, en prenant en compte les informations et avis provenant directement des agriculteurs du territoire.

Ce diagnostic agricole est accompagné d'un **diagnostic foncier**. En effet, la Chambre d'agriculture travaille en collaboration avec la **SAFER du Centre**, pour élaborer ce document et intégrer une analyse du foncier local et des enjeux qui y sont liés. Il doit également amener à des propositions d'actions envisageables pour favoriser l'intégration de l'agriculture dans le développement durable du territoire. L'objectif est d'en faire un outil d'aide à la décision, pour orienter les choix de développements, mais aussi d'entamer un dialogue entre les différentes parties prenantes, pour faire émerger une vision partagée de l'agriculture sur ce territoire.

Ce rapport constitue l'élément central du diagnostic qui sera rendu à la collectivité. Les résultats et les grandes lignes seront présentés à l'occasion d'ateliers de restitution.

## I. INTRODUCTION ET MÉTHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

Suite à l'introduction du cadre et des objectifs du diagnostic agricole et foncier, il conviendra de présenter le déroulé de la partie agricole de ce rapport. Dans un premier temps, il sera présenté la méthodologie et les outils utilisés.

Puis plusieurs parties vont structurer la partie agricole du diagnostic :

- ▶ D'abord une découverte de ce territoire à travers ses paysages et ses dynamiques démographiques et la place de l'activité agricole.
- ▶ Une présentation du contexte pédologique et des aptitudes agricoles, avant de se pencher sur l'agriculture, ses dynamiques et ses évolutions dans ce territoire.
- ▶ On s'attardera sur les exploitations recensées dans le cadre de l'enquête, leur situation et les projets envisagés par les agriculteurs.
- ▶ Enfin une dernière partie sera consacrée à l'analyse des relations que l'activité agricole entretient avec le territoire au travers des problématiques de circulation et de cohabitation.

Ce rapport comprendra également une synthèse permettant de dresser une liste de constats sur le territoire et des préconisations sur les actions à mener pour préserver, voire développer l'agriculture locale.

### A. Méthodologie

#### 1. Méthodologie du diagnostic agricole

La méthodologie mise en œuvre par la Chambre d'agriculture pour la réalisation du diagnostic agricole se base sur des données statistiques et cartographiques et des informations plus qualitatives, obtenues par l'échange avec les agriculteurs et le recueil de témoignages et de retours d'expérience. L'objectif est de retranscrire au mieux les caractéristiques actuelles sur le territoire, les raisons et les orientations de leurs évolutions. Il convient également d'impliquer les agriculteurs et les acteurs agricoles du territoire en recueillant leur vision du territoire et les enjeux qu'ils relèvent.

La multiplicité des sources de données interrogées (terrain, bibliographie, étude statistique, entretiens, questionnaires et ateliers collectifs) permet non seulement de croiser les informations, de tenir compte de la sensibilité des acteurs vis-à-vis de la thématique, mais aussi de commencer à les impliquer dès le démarrage dans l'élaboration du projet de territoire de la collectivité.

## 2. L'exploitation des données statistiques

Ce diagnostic repose sur deux sources principales de données : les informations obtenues par l'enquête réalisée par la Chambre d'agriculture, exclusive à ce territoire et l'étude de données statistiques provenant d'enquêtes réalisées au niveau national et pour lesquelles, on isolera les chiffres concernant le territoire de la communauté de communes Sauldre et Sologne.

Parmi ces sources, on retrouve les données de :

- **L'AGRESTE** : les publications du service de la statistique, l'évaluation et la prospective du ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire.
- **Le Recensement Général Agricole (RGA) de 2020** qui sera parfois croisé avec le recensement de 2010 dans l'objectif d'observer les évolutions.
- **L'INSEE** : l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.
- **Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2020.**
- **Des données pédologiques** issues de la Chambre d'agriculture du Cher.

## 3. Une méthode participative

En plus de l'exploitation des données statistiques connues, une enquête a été réalisée auprès des agriculteurs recensés sur le territoire de la communauté de communes Sauldre et Sologne. Une liste des agriculteurs du territoire a été extraite de la base des données de la Chambre d'agriculture. Cette base de données est normalement à jour mais lors d'échanges avec les agriculteurs, il nous a été fait remonter que certaines personnes recensées avaient cessé leur activité. Au total, il a été listé 240 entreprises agricoles sur le territoire.

Un questionnaire (*annexe 1*) a été élaboré par la Chambre d'agriculture et envoyé par courrier et via un formulaire en ligne aux exploitations recensées. Les données, issues des réponses aux questionnaires, ont été compilées et traitées. Ces données ont permis d'établir un échantillon d'agriculteurs qui a pu être croisé avec les statistiques issues du RGA 2020. En parallèle de l'enquête, par questionnaire, 3 permanences ont été organisées sur le territoire sur les communes suivantes :

- **Aubigny-sur-Nère**, le 2 février 2023
- **La Chapelle d'Angillon**, le 6 février 2023
- **Argent-sur-Sauldre**, le 17 février 2023

Les agriculteurs ont pu participer à l'une de ces 3 permanences et être reçus par les conseillers de la Chambre d'agriculture. La carte du territoire de la Communauté de communes Sauldre et Sologne a été imprimée sur 23 planches A0 selon le découpage

présenté en annexe 2. Sur ces planches, les agriculteurs ont pu repérer leurs bâtiments d'exploitation (*nature des unités et changements d'affectation*), les problèmes de circulation ou tout autre information qu'ils ont pu juger intéressante à transmettre dans le cadre du diagnostic. Des cartes des parcelles étaient également présentées afin que les agriculteurs identifient leur parcellaire et si nécessaire, les modifications à apporter. Ces permanences ont été l'occasion de présenter la démarche de l'élaboration du PLUi et du diagnostic agricole et de sensibiliser les agriculteurs à l'intérêt d'y contribuer. Ces réunions ont également permis d'échanger et de récolter des informations sur le territoire ou d'autres problématiques rencontrées par les agriculteurs.

## B. Les résultats de la consultation

A l'issue des entretiens et des journées de permanence, ce sont 69 réponses aux questionnaires reçus sur 247 courriers envoyés, soit un taux de réponse de 30 %.

En prenant en compte le fait que la base de données peut contenir des entreprises n'ayant plus lieu d'apparaître du fait de cessation d'activité, on peut considérer que cet échantillon illustre une participation au diagnostic satisfaisante mais hétérogène. Il correspond au taux de participation habituellement constaté lors de précédents diagnostics agricoles réalisés par la Chambre d'agriculture sur d'autres territoires.

## C. Un échantillon d'agriculteurs, témoins de l'agriculture du territoire

Bien que ce taux de retour ne soit pas suffisant pour donner une représentation exacte des agriculteurs du territoire, il constitue un échantillon non négligeable et il est marqueur des tendances et enjeux que nous dégagerons au fil de notre analyse. Chaque agriculteur ayant participé à notre travail est un témoin quotidien des problématiques agricoles de son territoire. Ce regard de terrain est un appui important dans l'illustration de notre étude.

En observant le taux de participation par commune, on peut faire le premier constat qu'il y a une participation assez hétérogène (*certaines communes ne sont pas du tout représentées du fait de l'absence de participation de leurs agriculteurs*) ceci est liée à la présence plus ou moins importante d'agriculteurs sur leur territoire.

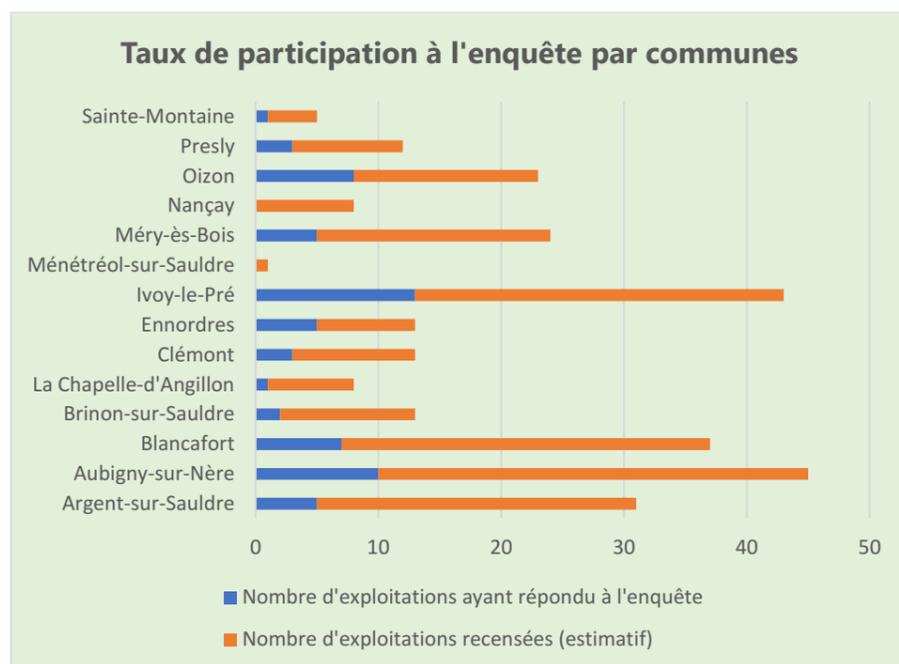


Figure 2 : Taux de participation à l'enquête par commune (Source : CA 18)

Afin de donner des analyses représentatives sur l'agriculture du territoire, le diagnostic se base sur les données de l'enquête et les croise avec les statistiques issues des enquêtes nationales.

**Pour plus de compréhension et de lisibilité, les graphiques issus des statistiques provenant de l'enquête réalisée par la Chambre d'agriculture seront identifiés par la couleur verte.**

## II. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

## A. Le paysage local

La Communauté de communes Sauldre et Sologne s'intègre dans deux régions agricoles : la Sologne (*dans laquelle se situe la majeure partie des communes*) et le Pays-Fort Sancerrois (*4 communes en font partie*) (figure 3).

Le territoire de la communauté de communes Sauldre et Sologne s'organise à travers des bourgs et villages séparés par de vastes espaces forestiers qui occupent l'essentiel de l'espace sur la moitié Ouest. Sur cette partie du territoire, les espaces urbanisés se situent dans des zones forestières avec lesquelles ils sont en contact direct ou dans des sites plus ouverts, maillés par un réseau dense de boisements, voire de bocages.

Sur la partie Est du territoire, le paysage est plus ouvert et se compose de terres cultivées, de prairies et de boisements. L'organisation des espaces urbains est liée au réseau hydrographique en particulier, les rivières principales de la Grande Sauldre, la Nère et la Petite Sauldre mais aussi aux grands axes routiers Est-Ouest. Aubigny-sur-Nère et Argent sur Sauldre constituent les pôles démographiques et économiques principaux au sein de la Communauté de communes.

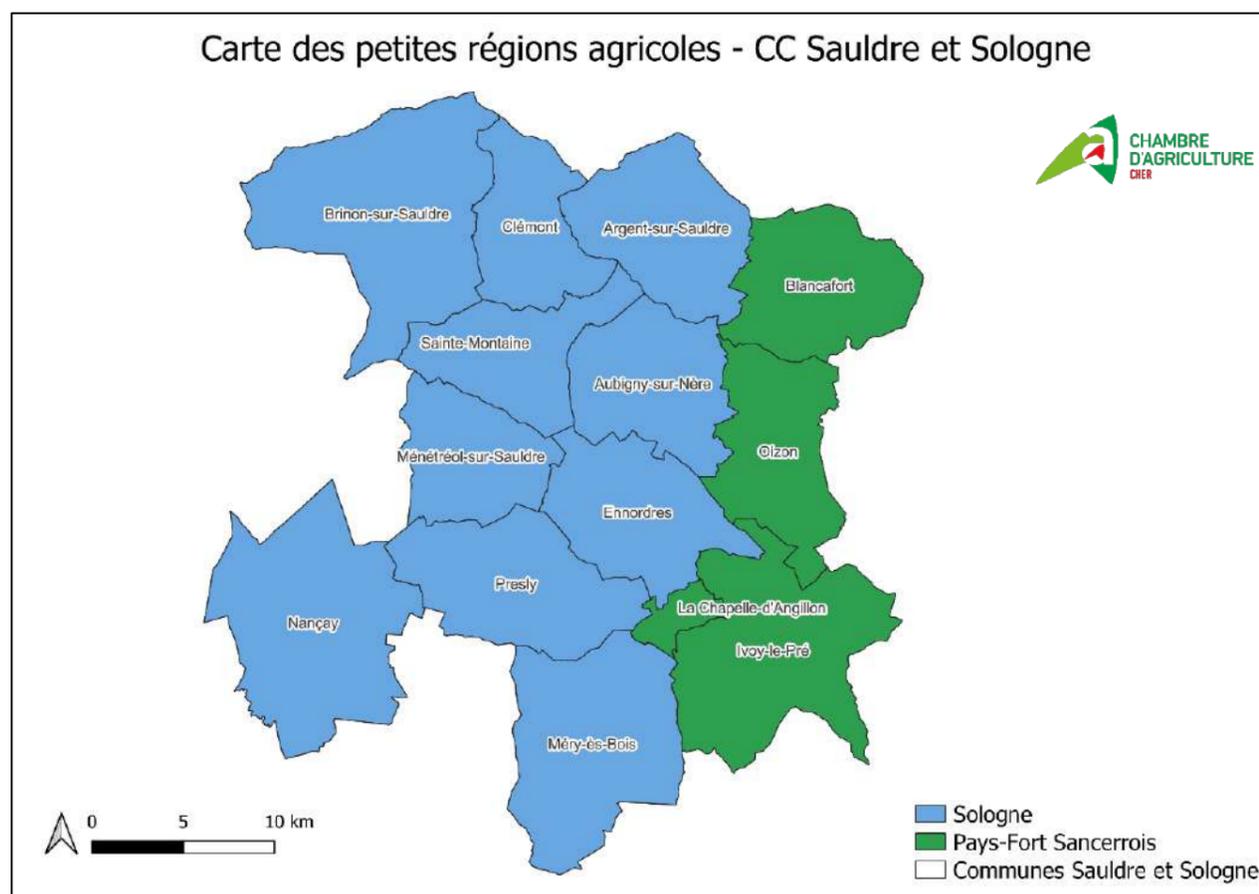


Figure 3 : Carte des petites régions agricoles (source : CA 18)

## B. Démographie, dynamique générale

La communauté de communes compte 14597 habitants (figure 4). Entre 2010 et 2018, la communauté de communes a vu son nombre d'habitants diminuer de 927 individus. La population est en baisse régulière depuis 2009.

Les deux bourgs principaux sont Argent-sur-Sauldre et Aubigny-sur-Nère. Le nombre d'habitants par commune est de 1057 en moyenne. 12 communes comptent moins de 1000 habitants, ce qui indique le caractère très rural de ce territoire (figure 5).

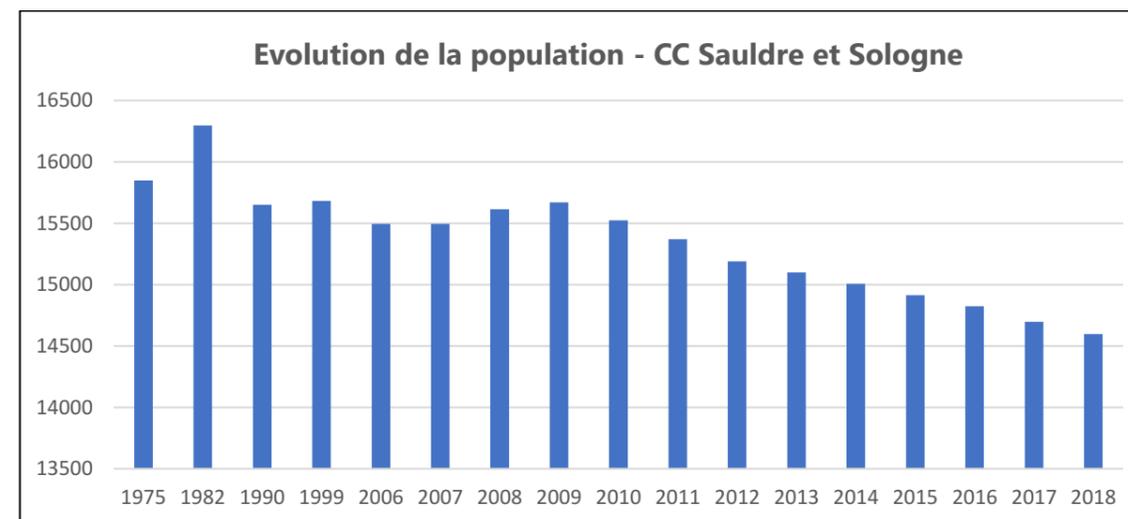


Figure 4 : Evolution de la population (source : INSEE)

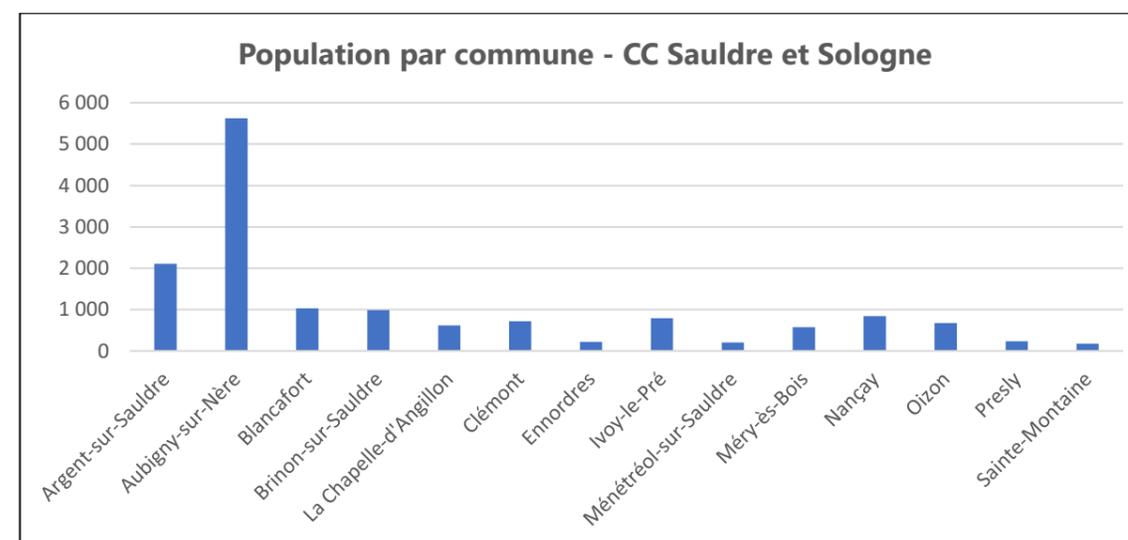


Figure 5 : Population par commune en 2021 (source : INSEE)

Le territoire connaît une dynamique de vieillissement de sa population avec une part plus importante des plus de 50 ans qui est plus élevée que le niveau national (figure 6). En 2018, il y a 158 personnes de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans.

Ainsi, on constate un phénomène de déprise léger, caractéristique des territoires ruraux où la classe d'âge des jeunes actifs est assez peu représentée.

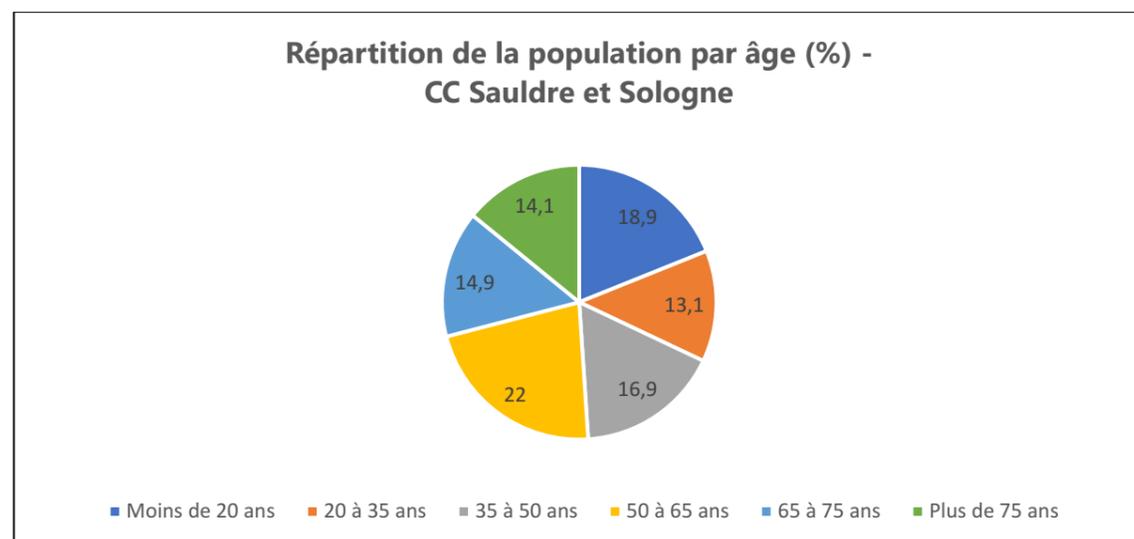


Figure 6 : Répartition de la population par âge en pourcentage en 2021 (source : INSEE)

### C. Place de l'agriculture dans l'économie locale

Avec 7.9 % des emplois à vocation agricole, l'agriculture est une part non négligeable de l'économie du territoire de la communauté de communes (figure 7). Celle-ci est plus ou moins prépondérante selon les communes.

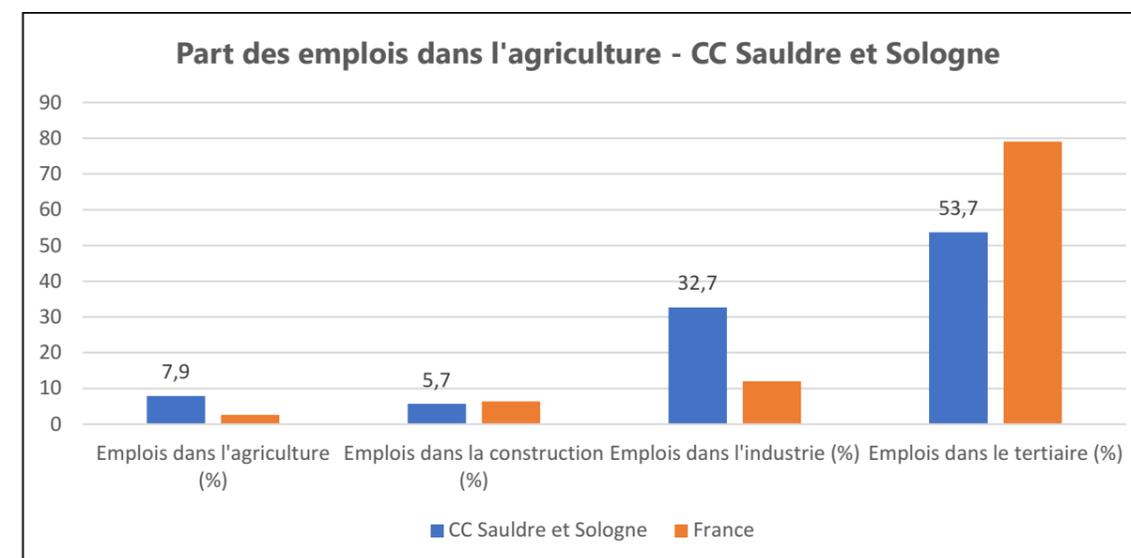


Figure 7 : Part des emplois dans l'agriculture en 2019 (source : INSEE)

#### Conclusions :

La communauté de communes Sauldre et Sologne possède toutes les caractéristiques d'un territoire rural :

- Un paysage principalement constitué de forêts, de milieux semi-naturels et de terres agricoles.
- Une démographie en diminution et vieillissante.
- Une agriculture importante pour l'économie locale de la plupart des communes.

### III. LE CONTEXTE PÉDOLOGIQUE

#### A. Caractéristiques et aptitude agricole des sols

La communauté de communes Sauldre-Sologne se situe au nord du département. Ce secteur est marqué par trois ensembles géologiques qui constituent différents pédopaysages : la Grande Sologne, la Petite Sologne et le Pays-Fort (figure 8). On peut définir un pédopaysage par le regroupement de sols de manière hiérarchisée au sein d'un paysage identifié par des caractéristiques homogènes.

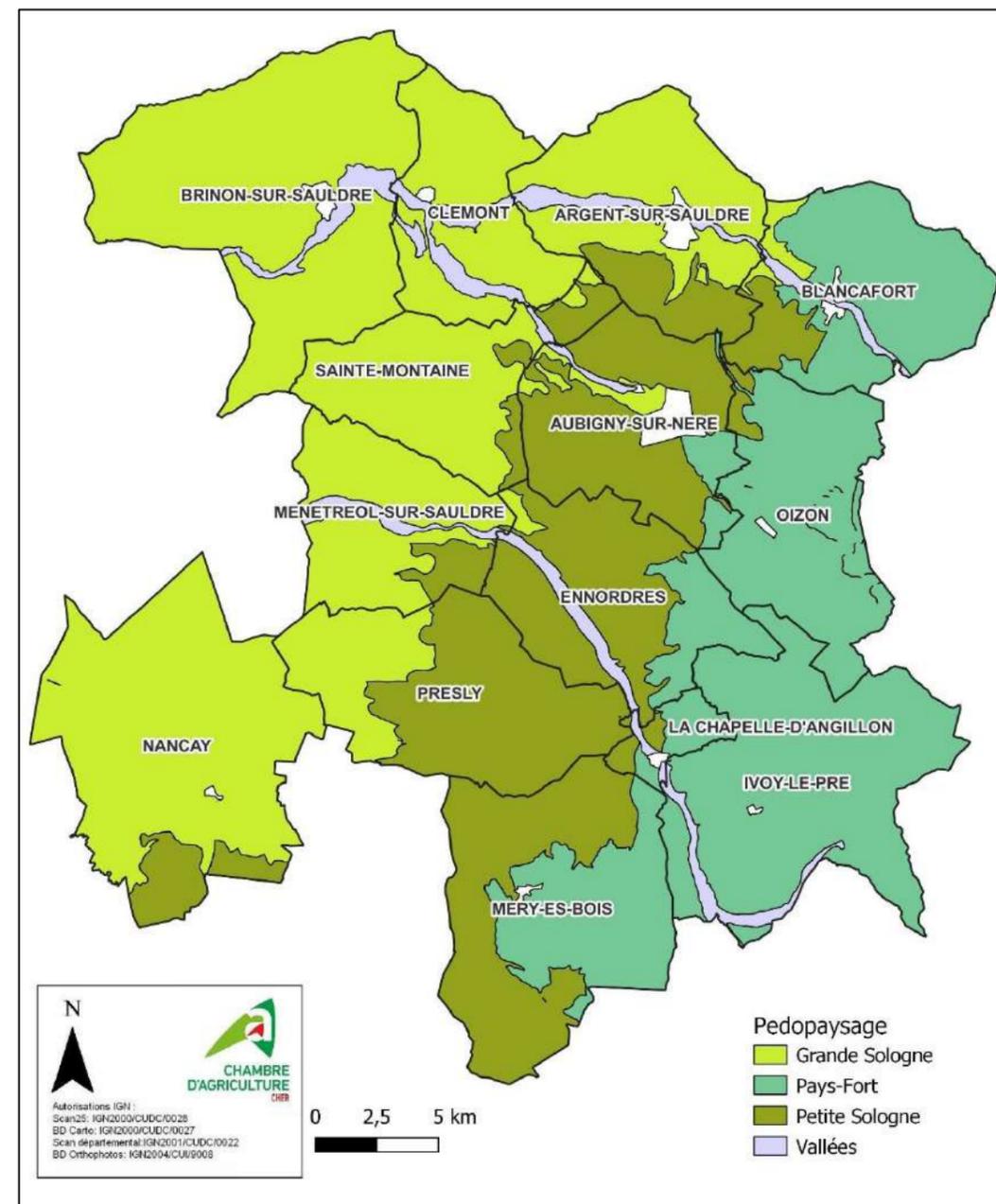


Figure 8 Carte des pédopaysages (Source : CA 18)

Les deux-tiers Ouest du territoire sont caractérisés par les Sables de Sologne. Ce sont des sols podzoliques de la Grande Sologne. Localement, ces sols sableux et relativement acides tendent vers une texture sablo-limoneuse sur matériaux plus argileux. Cet ensemble s'étend sur tout ou parties des communes suivantes : Argent sur Sauldre, Brinon-sur-Sauldre, Clémont, Ménétréol-sur-Sauldre, Nançay, Presly et Sainte-Montaine (figure 9).

La partie à l'Est est caractérisée par une couverture limoneuse, surmontée par des argiles à silex qui affleurent par endroit. Ces sols sont des complexes de sols bruns faiblement lessivés à lessivés dégradés représentant le Pays Fort. Ces sols sont représentés sur les communes de Blancafort, La Chapelle d'Angillon, Ennordres, Ivoy-le-Pré, Mery-ès-Bois et Oizon.

A l'interface des deux zones apparaissent des sables à silex à texture superficielle sablo-limoneuse à limono-sableuse, de la Petite Sologne. Hormis une plage de sols au ressuyage correct, (*sols podzoliques, sableux à sablo-limoneux, sur terrasses anciennes ou formation sableuse à silex plus ou moins argileuse*), entre Argent-sur-Sauldre et Méry-ès-Bois, le territoire de la communauté de communes est marqué par un ressuyage faible malgré des sols moyennement profonds à profonds.

De ces caractéristiques des sols résulte un potentiel agronomique limité sur la partie Est, voire faible sur la partie Ouest. Ce potentiel ne tient pas compte de l'état calcique et organique des sols et des potentiels aménagements (drainage).

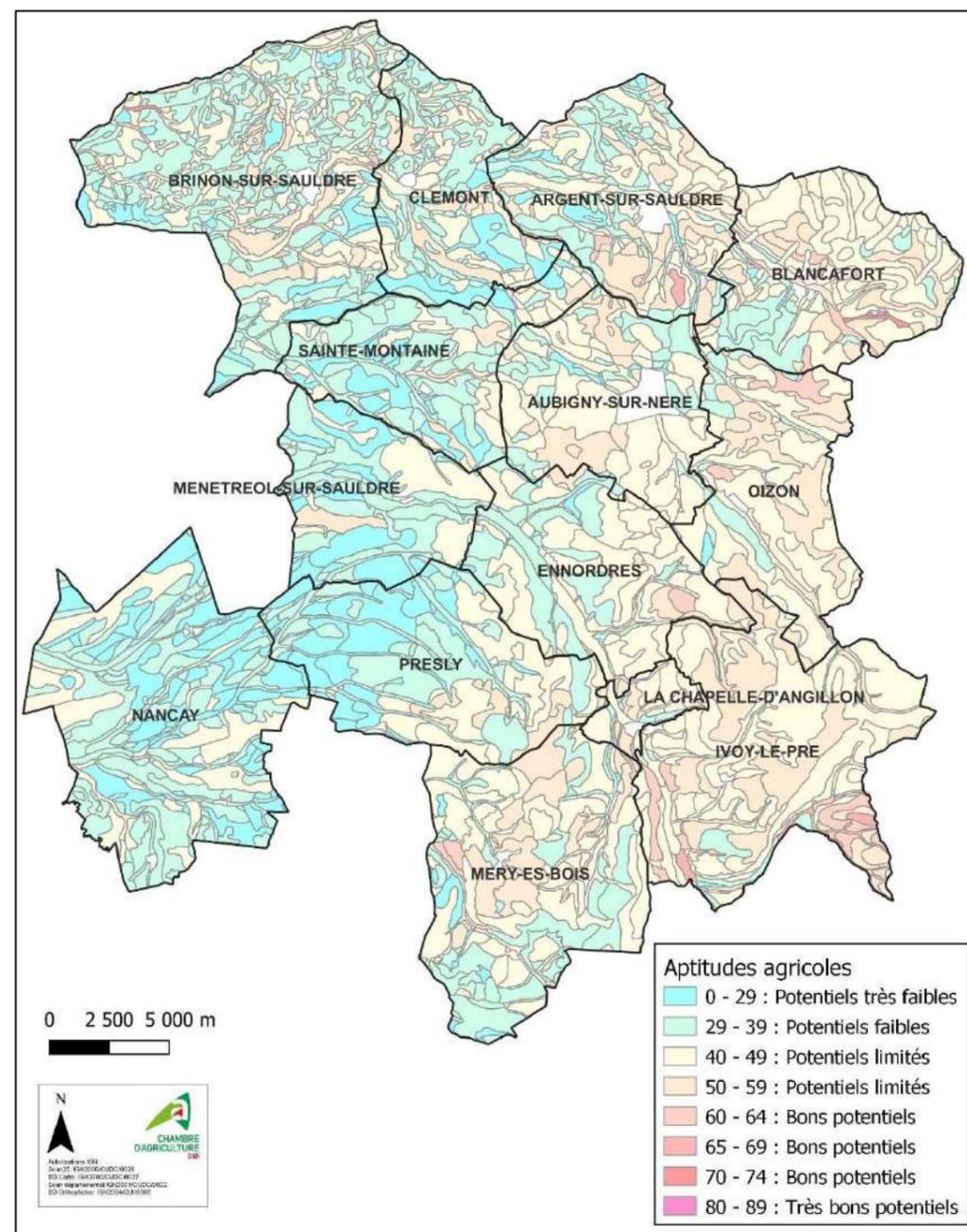


Figure 9 : Carte des aptitudes agricoles (source : CA 18)

## B. L'occupation agricole du sol du territoire

La carte d'occupation des sols permet de visualiser la diversité de cultures et de systèmes pratiqués sur le territoire classé en zone défavorisée. Ici, on constate la limite entre les espaces forestiers et les terres agricoles, prédominées par la grande culture (figure 10).

La carte propose une analyse thématique de l'occupation du sol faite à partir des données du registre parcellaire graphique de 2020. L'occupation des sols peut donc varier d'une année à l'autre, notamment en ce qui concerne les grandes cultures mais les proportions n'en restent pas moins similaires.

Trois grands types d'occupation du sol sont présents sur ce territoire :

- Des parcelles de grandes cultures (*colza, blé, orge, tournesol et maïs principalement*).
- Des grands ensembles forestiers de plus en plus denses à l'ouest du territoire.
- Des espaces de prairies et de gels présents sur tout le territoire mais plus densément localisés au sud-est de la communauté de communes.

Les cultures d'hiver, telles que le colza, blé ou orge, s'adaptent bien aux sols sains ou présentant une hydromorphie peu marquée. Elles peuvent également être produites dans les zones avec une rétention en eau plus faible.

De manière générale, les espaces de forêts représentent les parcelles ayant le plus faible potentiel de production agricole.

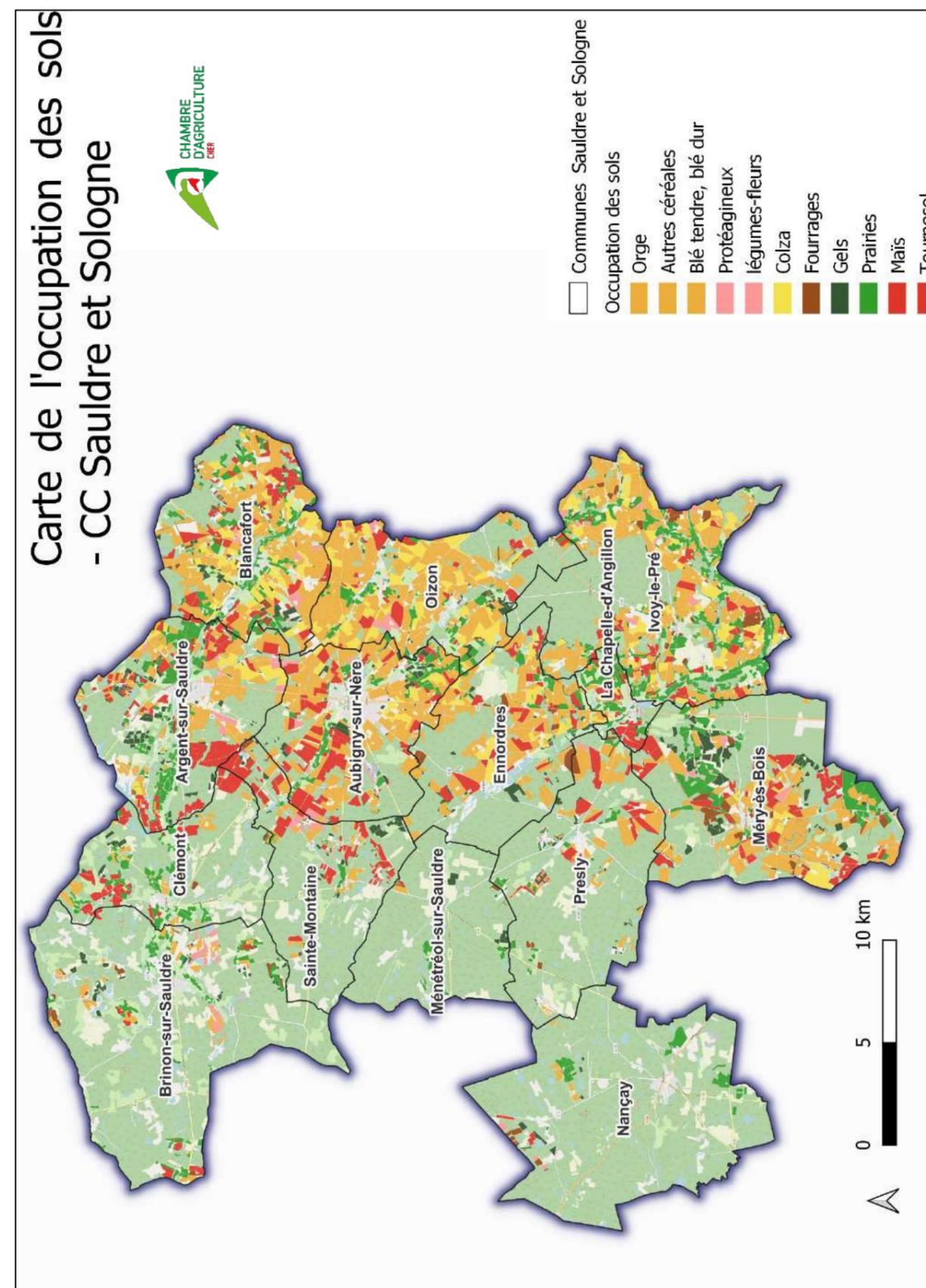


Figure 10 : Carte de l'occupation des sols (source : CA 18)

La SAU totale pour toute la Communauté de communes est de 31 780 ha pour 97 080 ha de superficie totale.

L'occupation des sols du territoire est avant tout dominée par les grandes cultures bien que certaines communes du Pays-Fort disposent d'une présence de prairies non négligeable (figure 11).

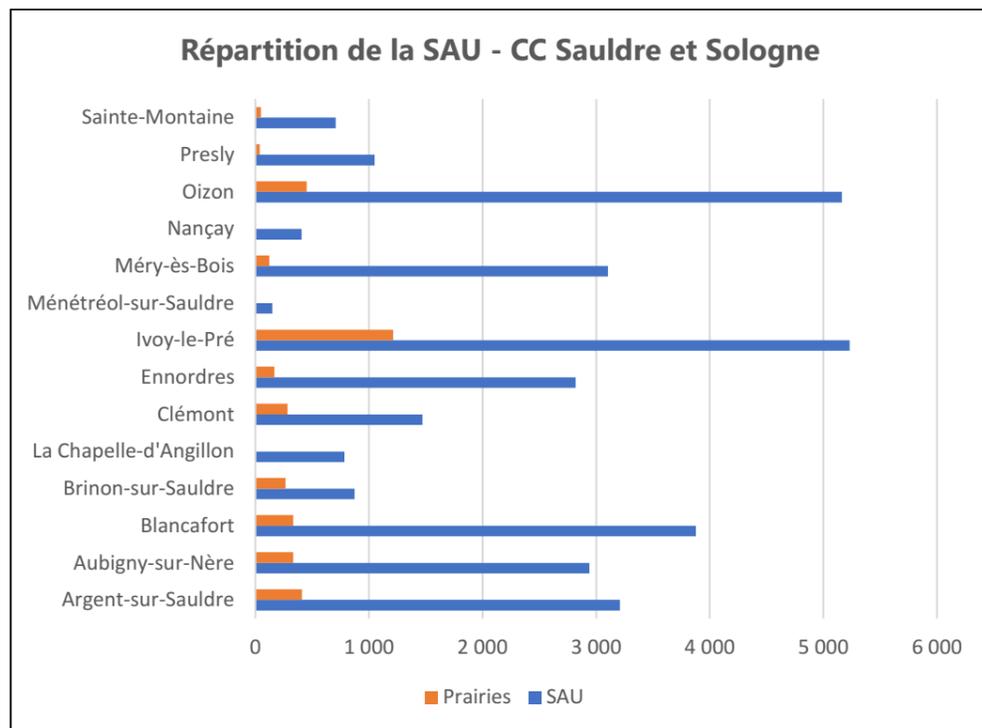


Figure 11 : Répartition de la SAU sur la communauté de commune Saultre et Sologne

### Conclusions

Le territoire de la communauté de communes Saultre et Sologne se distingue par la dualité entre la partie Ouest Solognote et l'Est du territoire du Pays-Fort notamment du fait de la nature des sols.

L'étude des sols du territoire met en évidence le potentiel agronomique limité voir faible de la partie Ouest Solognote. Cela se traduit dans l'occupation des sols : les communes proches du Pays-Fort sont celles qui concentrent le plus de surfaces cultivées.

Les cultures prédominantes sont céréalières (*colza, blé, orge, tournesol et maïs*) mais on observe également des prairies réparties sur tout le territoire.

## IV. CARACTERISATION DE L'AGRICULTURE INTERCOMMUNALE

## A. Un nombre d'exploitations en diminution

### 1. L'évolution des exploitations sur le territoire

D'après le RGA de 2020, le nombre d'exploitations sur la Communauté de communes Sauldre et Sologne est en diminution et ce depuis les années 70 (figure 12). Ce phénomène de déprise agricole est une composante de l'évolution des territoires ruraux qui est liée à la déprise rurale (*une diminution de la densité de population*). Cette dynamique entraîne également une déprise agricole qui se traduit par le recul des surfaces cultivées. Ce phénomène de déprise concerne tout le département du Cher mais aussi tous les territoires situés sur diagonale Nord-est/Sud-ouest, qualifiée de « diagonale du vide ». A l'échelle du département du Cher : entre 2010 et 2020, on constate une baisse de 17% du nombre d'exploitations.

Cette déprise agricole est à mettre en corrélation avec les chiffres observés dans le chapitre I sur la diminution de la démographie et le vieillissement de la population qui confirment ce phénomène.

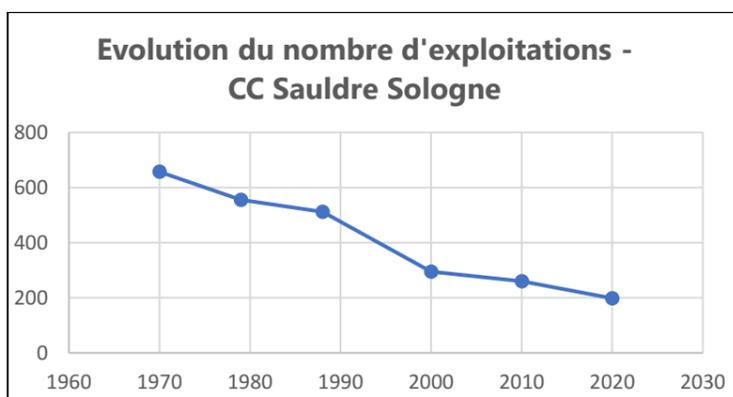


Figure 12 : Evolution du nombre d'exploitations (source : RGA 2020)

On constate que la répartition des sièges d'exploitation est assez hétérogène et peut être liée à la répartition de la SAU. Les communes de Sologne (*Brinon, Sainte Montaine, Nançay et Ménétrol*) composées majoritairement d'espaces forestiers disposent de moins d'exploitations que les communes du Pays-Fort Sancerrois. Ivoy-le-Pré et Aubigny-sur-Nère sont les communes disposant du plus grand nombre d'exploitations (*plus de 25 sur chacune de ces communes*) (figure 13).

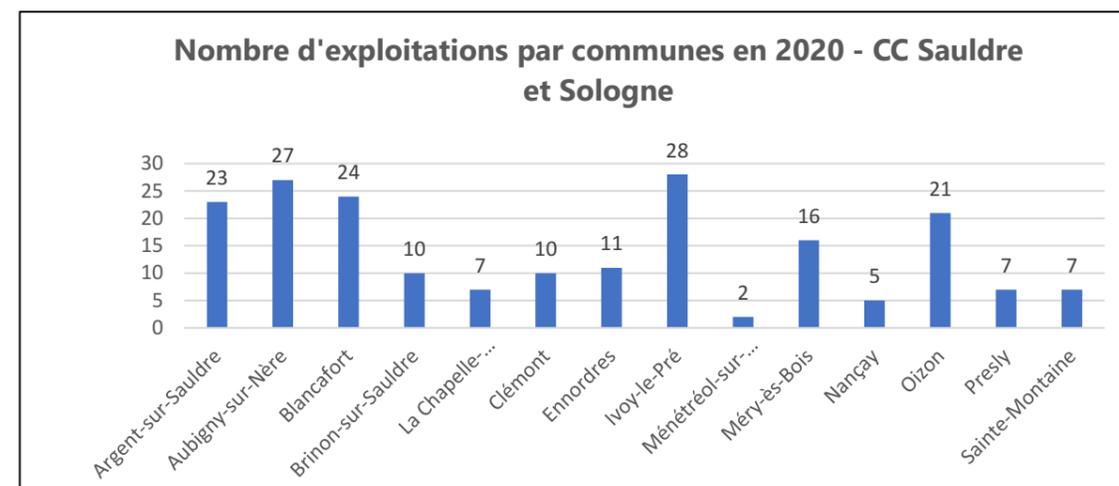


Figure 13 : Nombre d'exploitations par communes sur le territoire (source : RGA 2020)

### 2. La Localisation des sièges d'exploitation

Les sièges d'exploitation ont été identifiés à partir de la base de données de la Chambre d'agriculture et localisés de manière automatique grâce à leur adresse postale.

Cette carte permet d'observer la répartition des sièges d'exploitation sur l'ensemble du territoire (figure 14). Elle est cohérente avec la répartition du nombre d'exploitations par commune et illustre cette dualité Est – Ouest du territoire. Les sièges d'exploitations sont concentrés à l'Est de la communauté de communes dans la partie du Pays-Fort, tandis que l'Ouest Solognot forestier est plus clairsemé. Certaines communes telles qu'Aubigny-sur-Nère, Argent-sur-Sauldre et Blancafort concentrent des sièges d'exploitation au sein même de leur agglomération. Sur ces communes, les problématiques de circulation des engins agricoles peuvent être plus présentes dans le cas où le siège d'exploitation dispose de bâtiments agricoles fonctionnels.

# Localisation des sièges d'exploitations agricoles - CC Saultre et Sologne

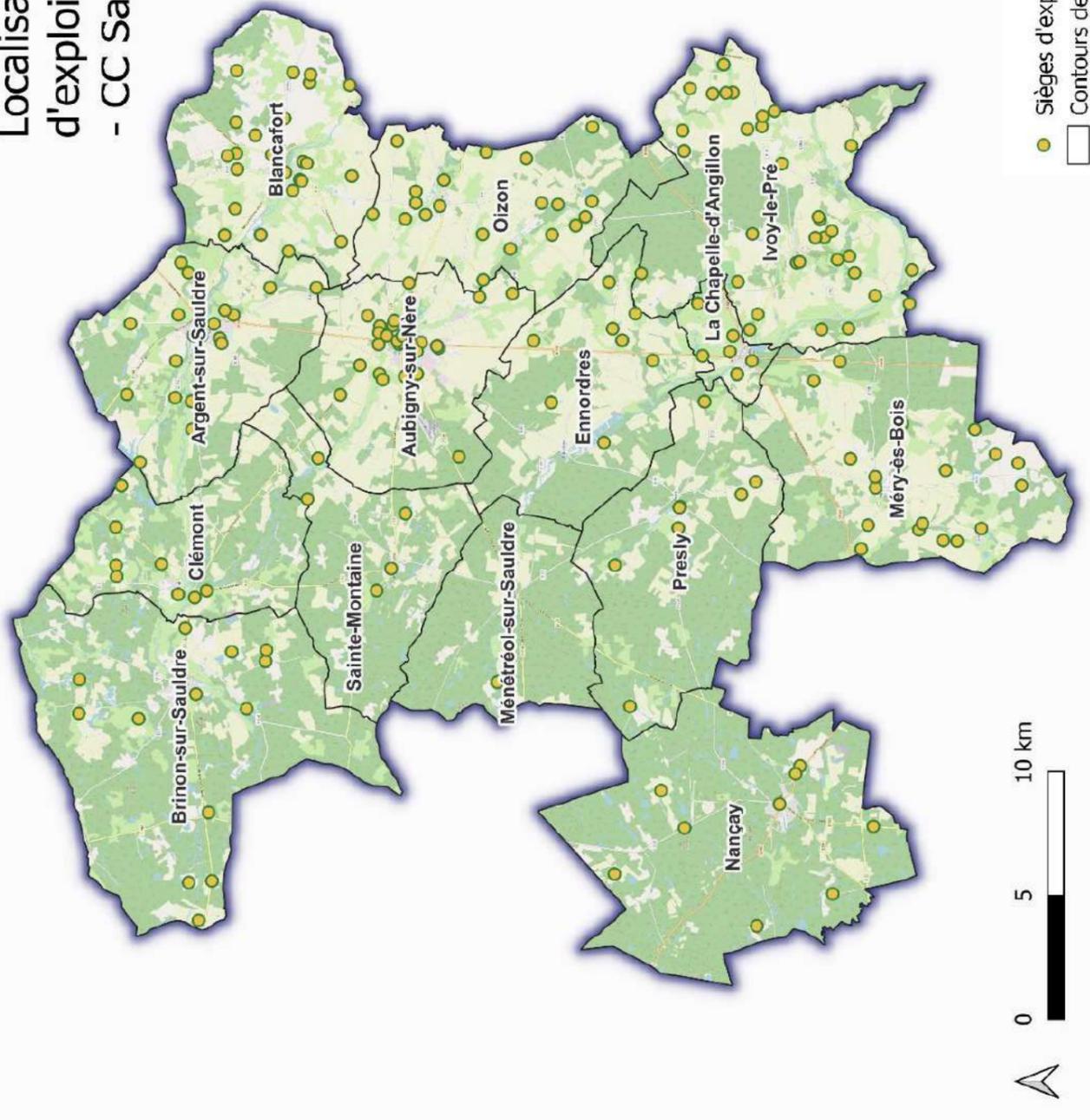


Figure 14 : Carte de localisation des sièges d'exploitations agricoles (source : CA 18)

Cette carte (figure 14) permet de visualiser la répartition des sièges d'exploitation sur le territoire. Il s'agit de l'emplacement administratif des sièges d'exploitation, il ne correspond pas forcément à celui des bâtiments agricoles de l'exploitation. Par ailleurs, il est issu du recensement des agriculteurs à partir de la base de données de la Chambre d'agriculture. C'est pourquoi, certaines communes pourraient avoir un nombre d'exploitations différent des données du RGA 2020 présentées précédemment.

## B. Evolution de la SAU

La Surface Agricole Utile du territoire représente en 2020 environ 47% de la surface totale de la Communauté de communes (source RGA 2020). Cela représente une surface inférieure aux espaces de forêts et milieux semi-naturels (50.5% de la surface totale du territoire). Si l'on compare avec les chiffres du département du Cher (72% de territoires agricoles et 23% d'espaces forestiers et milieux semi-naturels) on constate que le territoire Sauldre et Sologne se distingue par l'importance de la forêt et sa concurrence avec les terres agricoles.

La Surface Agricole Utile totale est de 31781 Ha en 2020 (figure 15). Elle a diminué de 2947 Ha depuis 2010. On constate qu'en 10 ans, la plupart des communes ont perdu des surfaces agricoles (figure 16). On observe une diminution plus nette (1400 Ha) sur la commune d'Aubigny-sur-Nère qui peut être attribuée à l'urbanisation et au développement de cette commune.

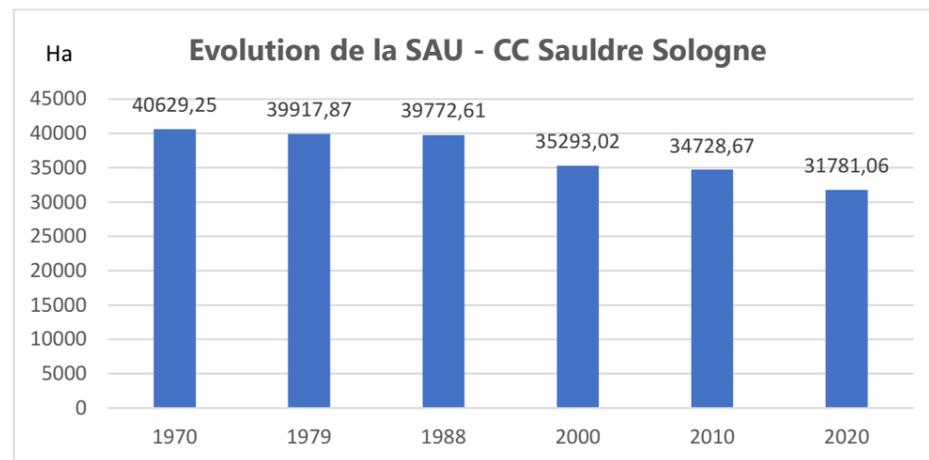


Figure 15 : Evolution de la SAU (source : RGA 2020)

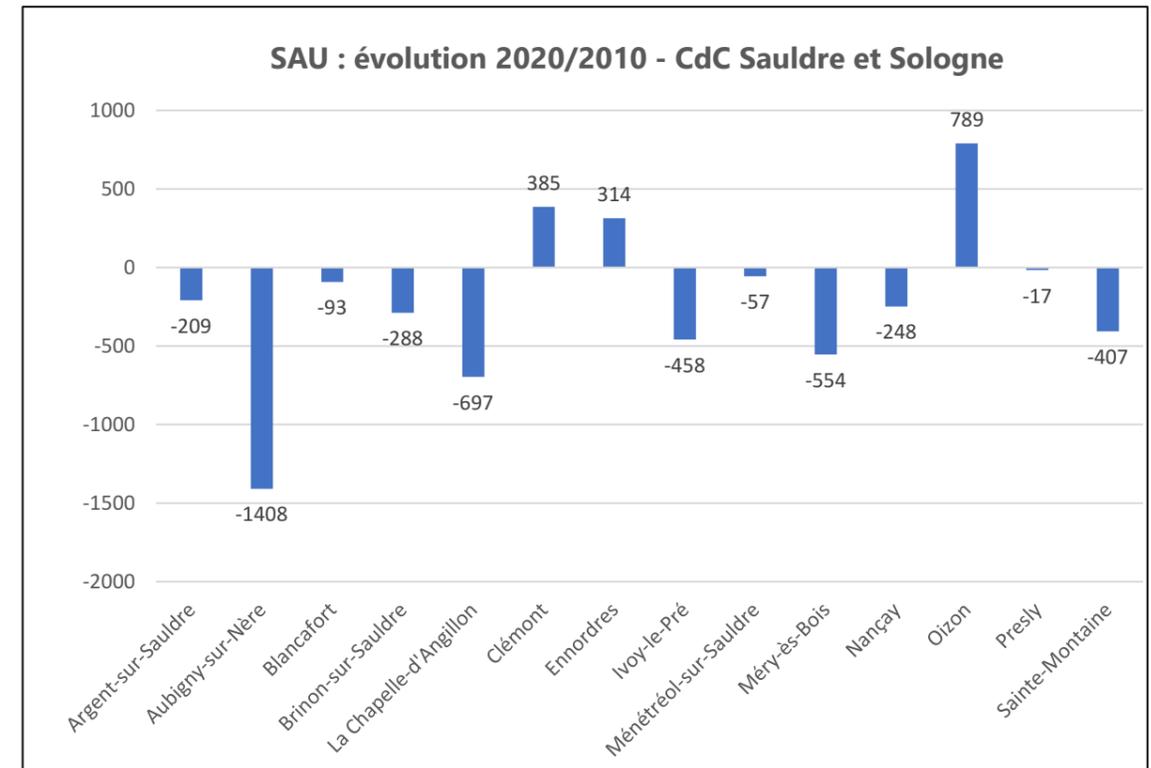


Figure 16 : Rapport de l'évolution de la SAU entre 2020 et 2010

Malgré la perte généralisée de SAU depuis ces dernières décennies, on constate que la SAU/exploitation est en forte augmentation. Elle passe de 120 Ha/exploitation en 2000 à 160 ha/exploitation en 2020 (figure 18). Ce phénomène peut s'expliquer par les cessations d'activités d'exploitants qui ont permis un partage de leurs terres entre les exploitations voisines. Ces dernières ont pu augmenter leur taille et leur potentiel de production.

En se basant sur les résultats de l'enquête menée auprès d'un échantillon d'agriculteurs de la Communauté de communes, on observe une majorité d'exploitations dont la taille moyenne est comprise entre 100 et 200 Ha (figure 17). La surface moyenne des exploitations comprises dans notre échantillon est de 214 Ha, ce qui est supérieur à ce que l'on observe avec le RGA en 2020 et encore plus qu'en 2010 (la surface moyenne était de 134 Ha). Ces chiffres sont en cohérence avec l'observation générale d'un phénomène d'agrandissement des exploitations et ce, malgré la constante diminution du nombre d'agriculteurs.

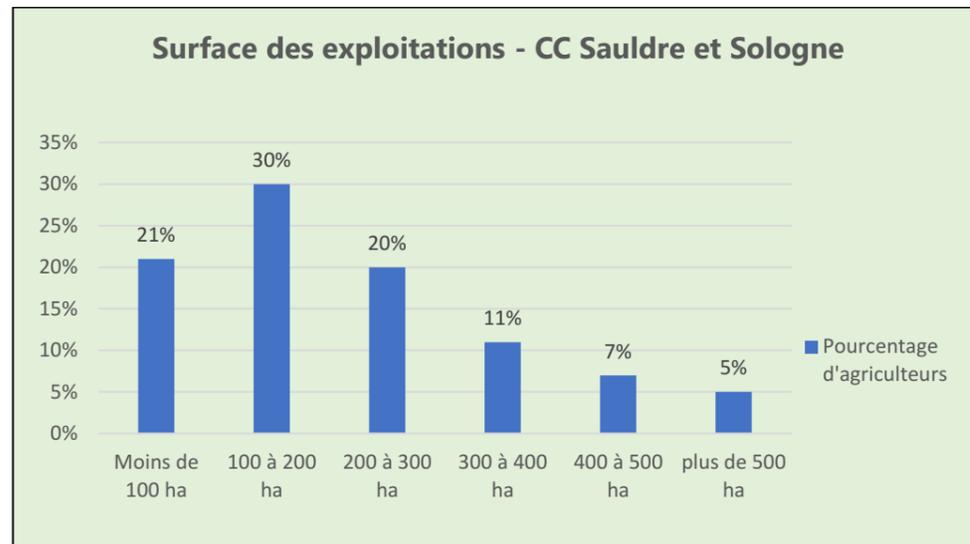


Figure 17 : Surface des exploitations (Source : CA 18)

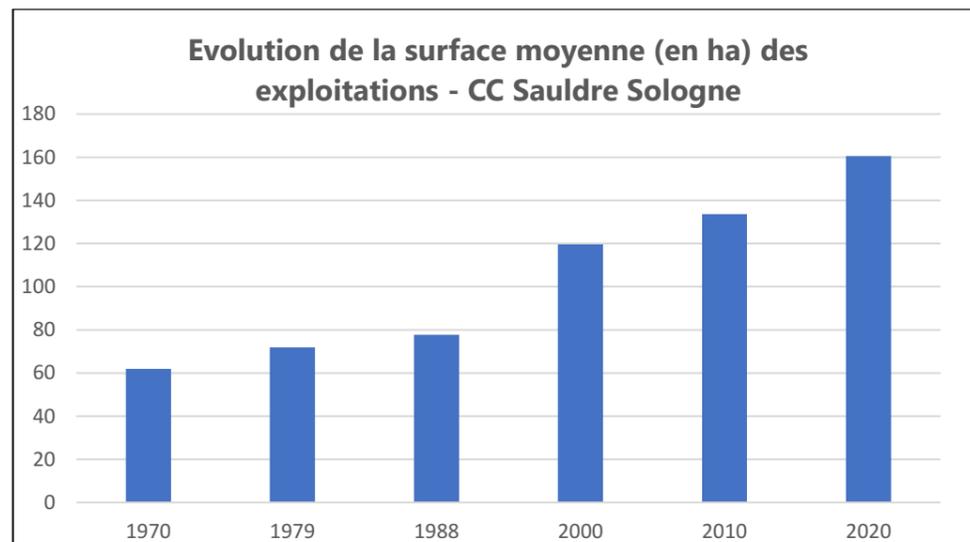


Figure 18 : Evolution de la surface moyenne des exploitations (Source : RGA 2020)

## C. Un parcellaire regroupé

Définition des typologies de parcellaires recensés :

- Parcellaire regroupé : les parcelles sont réunies autour d'un même centre d'exploitation.
- Parcellaire morcelé : l'exploitation se compose de nombreuses petites parcelles.
- Parcellaire dispersé : les parcelles de l'exploitation sont éloignées les unes des autres.

Grâce aux données obtenues du registre parcellaire graphique, il est possible d'identifier les parcelles correspondantes à leur exploitation. Par l'observation cartographique, il peut être constaté un parcellaire plutôt regroupé sur le territoire Sauldre et Sologne. Un parcellaire regroupé est un atout pour une exploitation. L'agriculteur peut circuler plus rapidement et facilement entre les parcelles (*ce qui constitue un gain de temps*) et peut ainsi éviter de passer sur des axes routiers éloignés ou de traverser les bourgs ou les hameaux.

Cette observation est confirmée par l'enquête car 68% des agriculteurs interrogés considèrent que leur parcellaire est plutôt regroupé (figure 19).

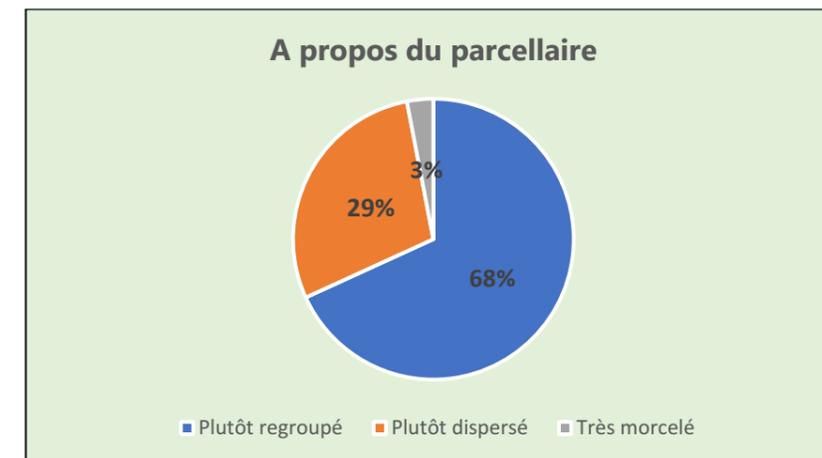


Figure 19 : Typologie de parcellaires (Source : CA 18)

Lors des permanences agricoles réalisées sur le territoire, les agriculteurs ont pu identifier leurs parcelles et remettre le registre parcellaire graphique à jour en indiquant les changements de propriétaires de certaines parcelles. De manière générale, les parcelles identifiées par le RPG ont été toutes identifiées par leur propriétaire/locataire. Dans certains cas, l'exploitant identifié a été remplacé ou les parcelles ont été reprises par un voisin. La carte traduit bien la notion de parcellaires relativement regroupés puisque l'on peut observer des tâches de couleur relativement compactes dans la plupart des secteurs (figure 20).

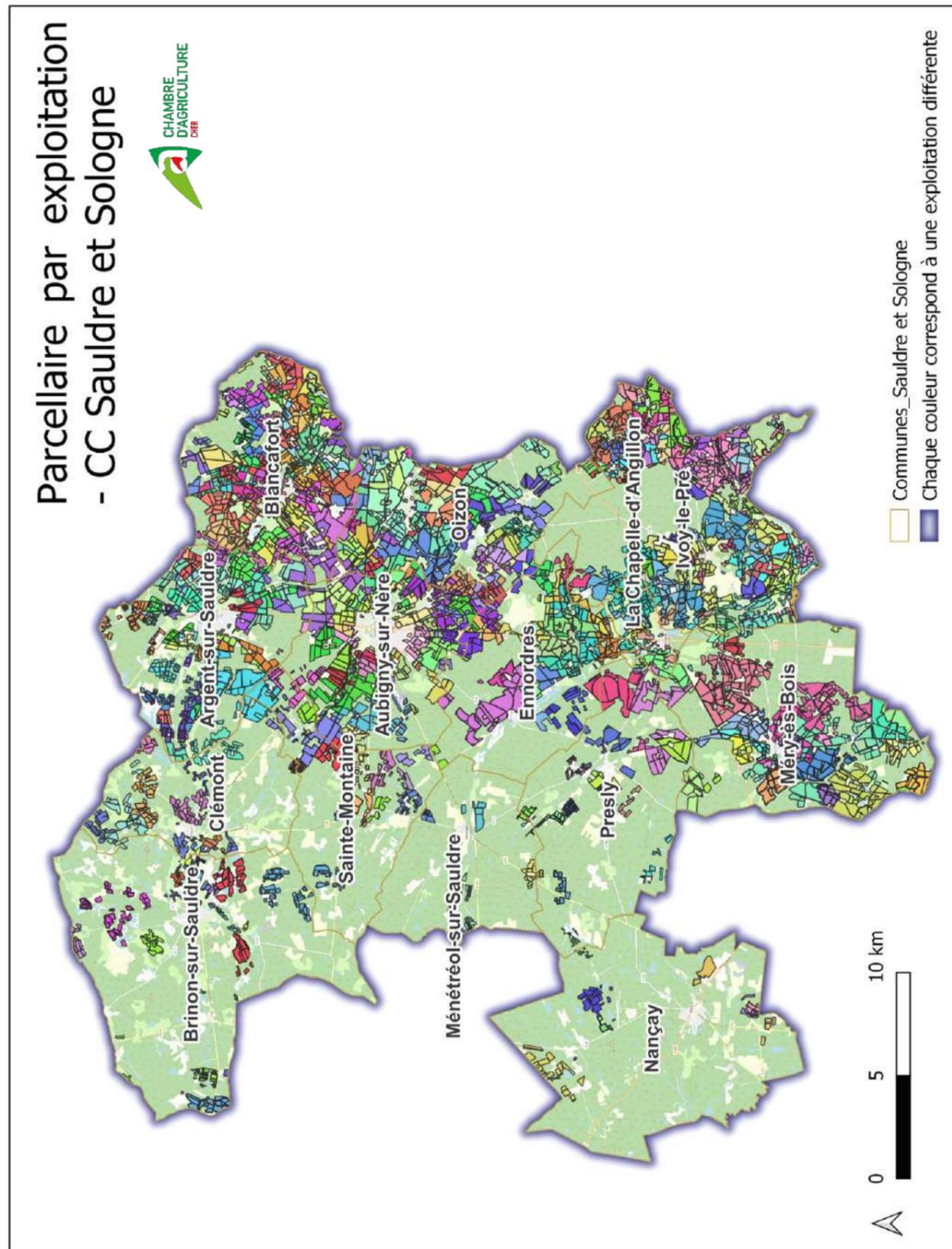


Figure 20 : Carte du parcellaire par exploitation (source : CA 18)

## D. La main d'œuvre agricole

Une diminution significative de la main d'œuvre agricole est observable entre 2010 et 2020 (figure 21). Sur le territoire de la Communauté de communes, le nombre d'UTA (*Unité de Travail Annuelle*) est de 563. En 2010, il y avait 654 UTA, ce qui représente une baisse de 14%. Dans le département du Cher, la main d'œuvre totale a diminué de 11% entre 2010 et 2020. Le recensement général agricole a mis en évidence une diminution de la main d'œuvre permanente sur les exploitations agricoles et ce, à l'échelle nationale.

Cette baisse de la main d'œuvre à l'échelle du territoire étudié concerne aussi bien les salariés permanents que la main d'œuvre permanente ou les chefs d'exploitations et coexploitants. En revanche, le nombre de salariés occasionnels et de saisonniers a augmenté. Cette augmentation de ce type de main d'œuvre est aussi visible à l'échelle départementale.

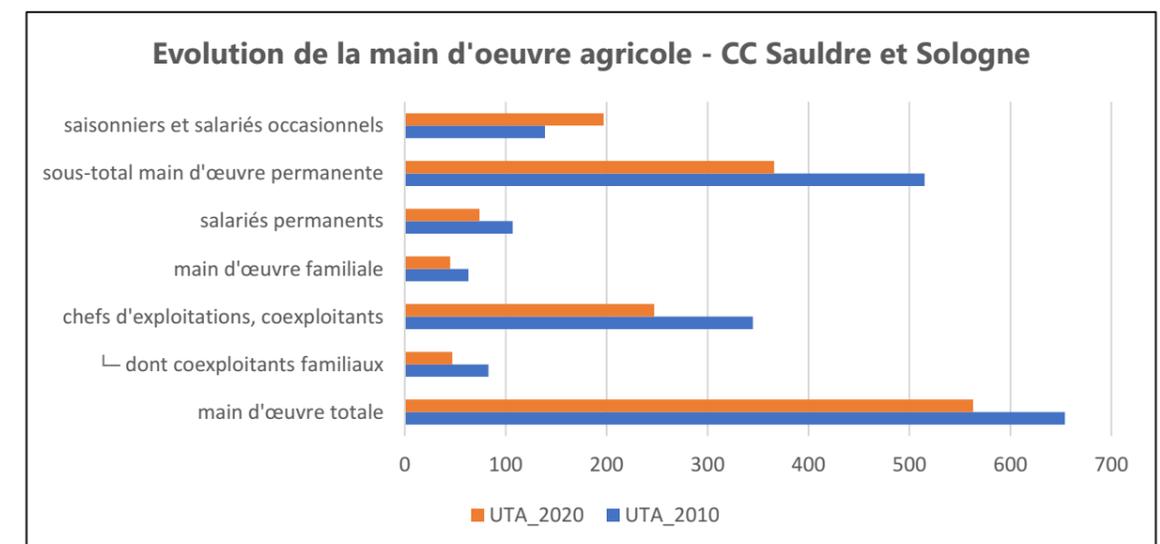


Figure 21 : Evolution de la main d'œuvre agricole (Source : RGA 2020)

L'enquête réalisée auprès d'une soixantaine d'agriculteurs recense une majorité d'exploitations qui n'a pas recours à des salariés (figure 22). 29 exploitants indiquent avoir recours à 1 à 2 salariés et seulement 3 embauchent plus de 2 salariés. Ces chiffres faibles montrent une tendance des agriculteurs à s'installer en tant qu'entrepreneur individuel. Les exploitations ayant recours à de la main d'œuvre sont de manière générale celles disposant de SAU importante et sont souvent en polyculture – élevage.

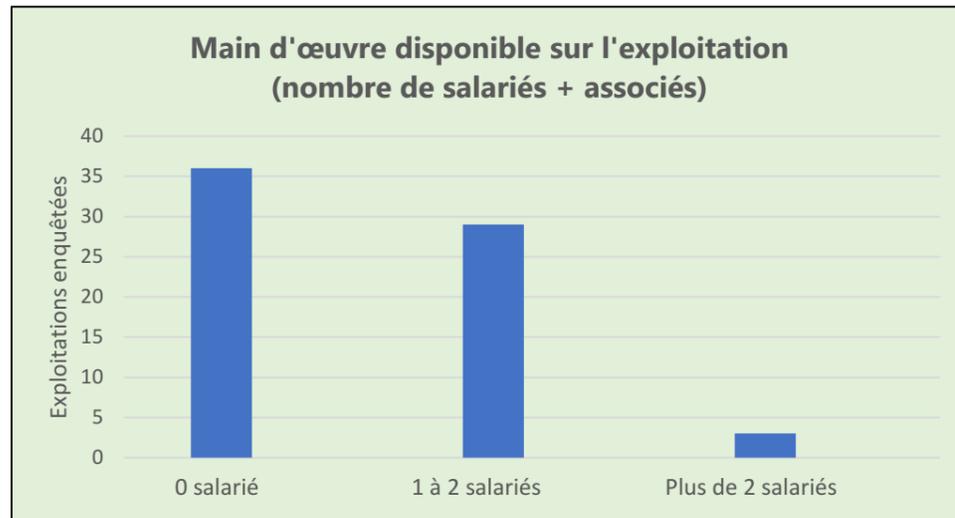


Figure 22 : Main d'œuvre disponible par exploitation (Source : CA 18)

### Conclusions

Ce territoire rural n'échappe pas à la diminution du nombre d'exploitations et d'exploitants observée à l'échelle nationale et départementale. En conséquence, les agriculteurs présents s'agrandissent et occupent des surfaces de plus en plus grandes.

Toutefois, le territoire a également perdu des surfaces agricoles (2947 Ha perdus entre 2010 et 2020). Il s'agit d'un phénomène qui s'observe à l'échelle nationale, aussi le territoire de la communauté de commune ne se démarque pas spécialement.

D'après l'enquête, le parcellaire est plutôt regroupé, ce qui est plutôt positif pour la dynamique des exploitations (*gain de temps lors des déplacements de l'agriculteur entre les parcelles*).

## E. L'orientation des exploitations du territoire

Comme nous l'avons constaté précédemment en observant l'occupation des sols, les grandes cultures occupent une place importante sur le territoire, tant en consommation d'espaces, qu'en tant qu'activité économique agricole par rapport à l'élevage qui tend à diminuer sur ce territoire. Même dans les zones bocagères à l'Est de la communauté de communes, les exploitations sont davantage dans un système mixte de polyculture élevage.

Les sols cultivés de la Communauté de communes étant principalement occupés par des grandes cultures, on peut s'attendre à ce que ce type de culture soit l'orientation technico-économique (OTEX) principale du territoire. Afin de vérifier cette hypothèse, on s'intéressera à la répartition des exploitations dans les différents OTEX selon les données du RGA 2020 mais également selon notre enquête.

Les données du RGA mettent en évidence la surreprésentation des exploitations en grandes cultures (figure 23). La part d'exploitations en élevage est faible et l'on peut constater une part plus importante en polyculture et poly-élevage. Cette répartition est globalement la même qu'en 2010.

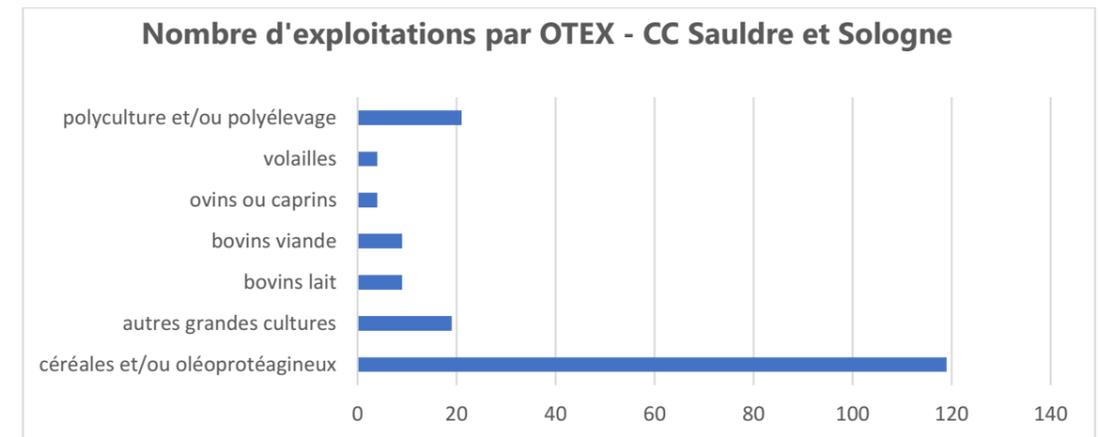


Figure 23 : Nombre d'exploitations par OTEX sur le territoire (Source : RGA 2020)

Dans le cadre de notre enquête, plus de la moitié des exploitations interrogées sont en grandes cultures (56%) et plus d'un tiers en Polyculture-élevage (34%) (figure 24). Dans notre échantillon, on peut noter la part non négligeable d'agriculteurs pratiquant la polyculture (*élevage et grandes cultures*). Parmi cette part d'enquêtés, la majeure partie consacrent la majorité de leurs parcelles pour les grandes cultures et une plus faible partie pour des prairies ou du fourrage.

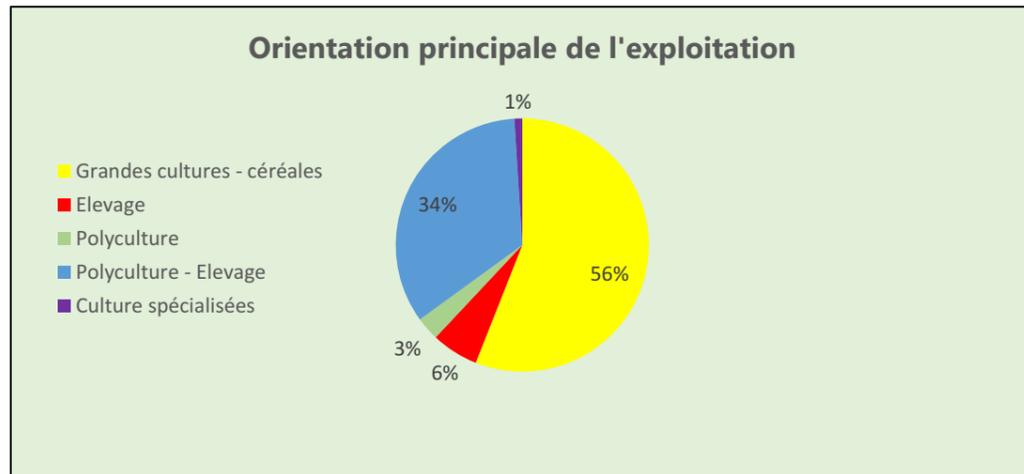


Figure 24 : Orientation des exploitations interrogées dans le cadre de l'enquête (source : CA 18)

Le lien avec la SAU consacrée à la production est cohérent avec le nombre d'exploitations et il s'explique également par la nature des activités (les activités de grandes cultures étant plus consommatrices d'espace).

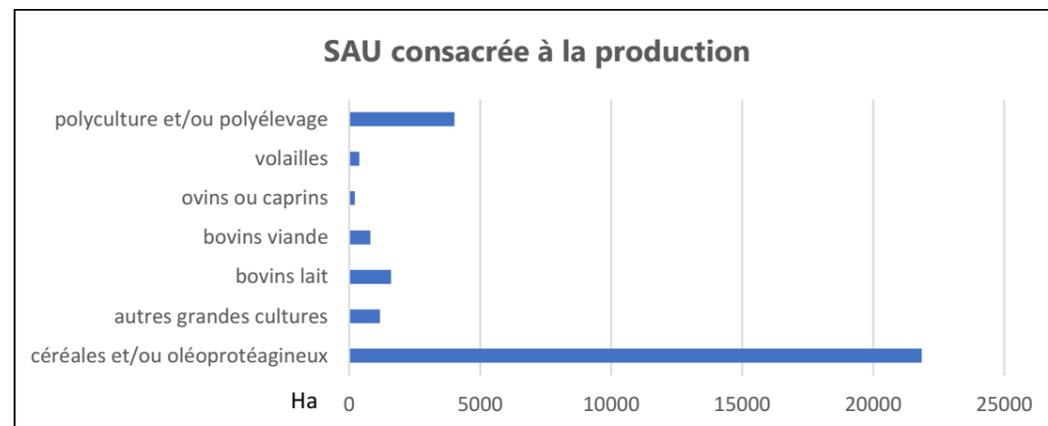


Figure 25 : Surfaces consacrées à la production par OTEX (source : RGA 2020)

La carte ci-après permet d'avoir un aperçu de la localisation des exploitations recensées dans le cadre de l'enquête et l'orientation de leur activité. Comme nous l'avons constaté précédemment, l'Ouest du territoire, composé d'espace de forêts, concentre peu d'exploitations.

Parmi les exploitations recensées dans le cadre de l'enquête pratiquant l'élevage, la majeure partie est en élevage bovin (figure 26). Ces fermes recensées sont principalement situées sur les communes d'Aubigny-sur-Nère et Ivoy-le-Pré (communes sur lesquelles le nombre d'exploitations est le plus élevé). On retrouve des élevages ovins et caprins situés majoritairement à Ivoy-le-Pré. Les agriculteurs qui pratiquent uniquement l'élevage tendent à diminuer. D'après des agriculteurs rencontrés « l'élevage de bovins laitiers n'est plus avantageux, cela représente beaucoup de travail pour une revente du lait au prix de l'eau ».

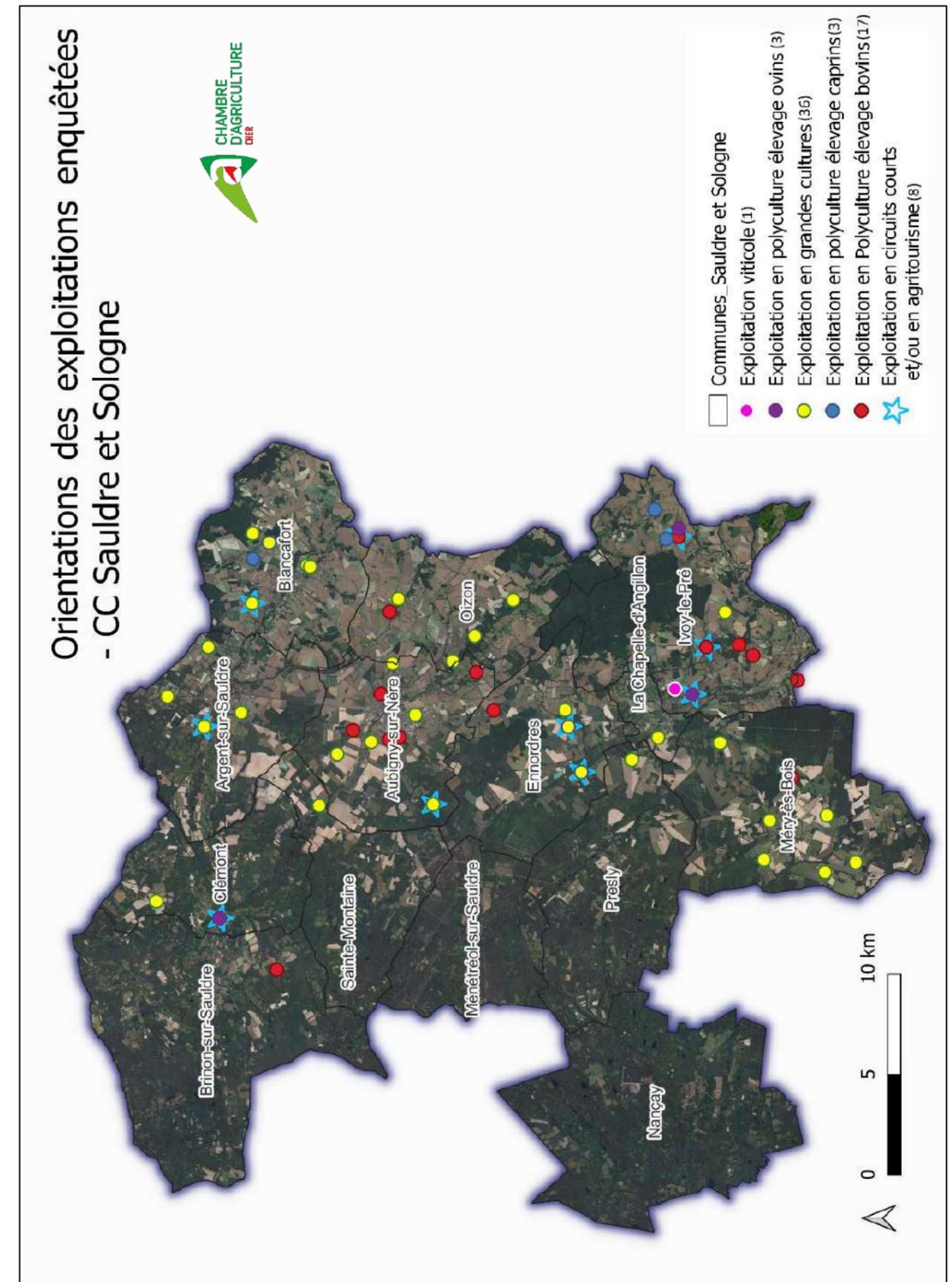


Figure 26 : Orientations des exploitations enquêtées (source : CA 18)

## F. Les principales filières du territoire

Si les grandes cultures sont majoritaires sur le territoire, l'élevage représente une activité non négligeable de l'activité agricole. Nous allons désormais nous pencher sur la place des différentes filières dans l'activité économique du territoire.

### 1. Les grandes cultures

D'après le RPG de 2020, il est possible d'observer la part des différentes cultures sur le territoire et l'assolement moyen. Les cultures identifiées sont celles représentées à plus de 0.1% dans la SAU totale du territoire. Sont donc présentes, les grandes cultures en majorité avec un part importante consacrée au blé tendre et à l'orge (figure 27). Les circuits de commercialisation pour ces principales filières sont classiques et font appel à des opérateurs de type négociants et coopératives, Axérial notamment.

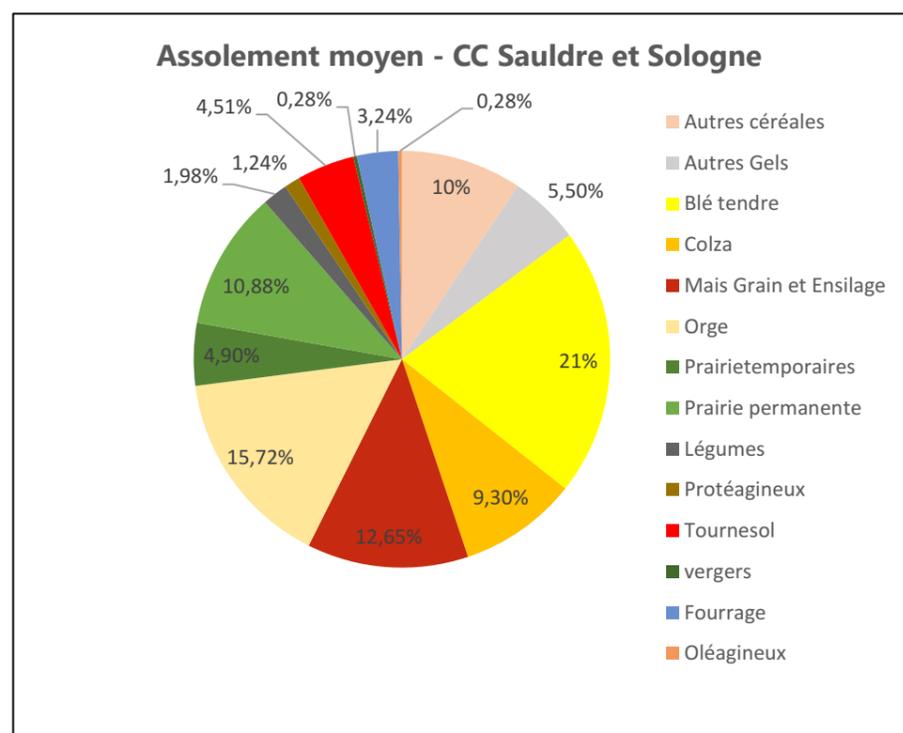


Figure 27 : Assolement moyen sur la communauté de communes Sauldre et Sologne (source : RPG 2020)

### 2. L'élevage

Sur la communauté de communes Sauldre et Sologne, l'élevage est surtout orienté autour des bovins (figure 28) avec plus de 6000 unités de gros bétail recensées. Il s'agit majoritairement de bovins lait. Les autres productions d'élevage également présentes sur le territoire sont les volailles et les porcins.

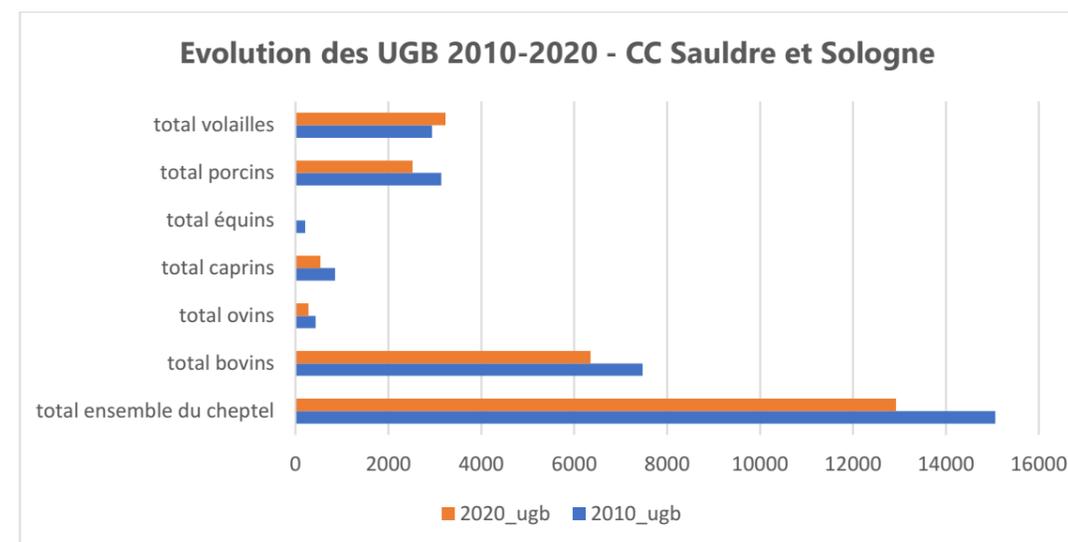


Figure 28 : Evolution des UGB entre 2010 et 2020 (source : RGA 2020)

On constate qu'entre 2010 et 2020, la plupart des productions ont diminué sauf l'élevage de volailles. Plusieurs facteurs peuvent contribuer au développement de ce type d'activité : la présence d'une unité de transformation sur le territoire et la présence de plusieurs zones AOP et IGP sur le territoire.

#### Les volailles de Blancafort

« Les volailles de Blancafort » est une entreprise qui dispose d'une usine de transformation de viande de volailles et de plusieurs espaces dédiés à l'abattage, la découpe et le conditionnement. La structure commercialise également les volailles. Cette unité de transformation est une structure qui peut assurer un débouché pour les éleveurs de volailles locaux.

### 3. Des labels de qualité

Les productions d'élevage de volailles et d'élevage de caprins peuvent se différencier sur ce territoire par la présence de plusieurs labels de qualité (figure 29). Tout le territoire est dans la zone de l'indication géographique protégée (IGP) « volaille du Berry » et 4 communes au nord sont situées dans la zone de l'IGP Volaille de l'Orléanais. L'IGP est attribuée à un produit dont au moins une étape de production est réalisée dans une zone géographique définie. Ces 2 IGP sont liées à un savoir-faire historique d'élevage de volailles qui font leur qualité et leur réputation.

Plus de la moitié des communes du territoire sont dans la zone d'appellation d'origine protégée (AOP) « Chavignol » (figure 29). L'AOP implique que toutes les étapes de la fabrication du produit soient réalisées selon un savoir-faire reconnu et dans une même zone géographique. L'AOP Chavignol permet aux éleveurs caprins qui transforment et vendent leurs fromages en direct de se différencier et de valoriser leur production en respectant un cahier des charges précis.

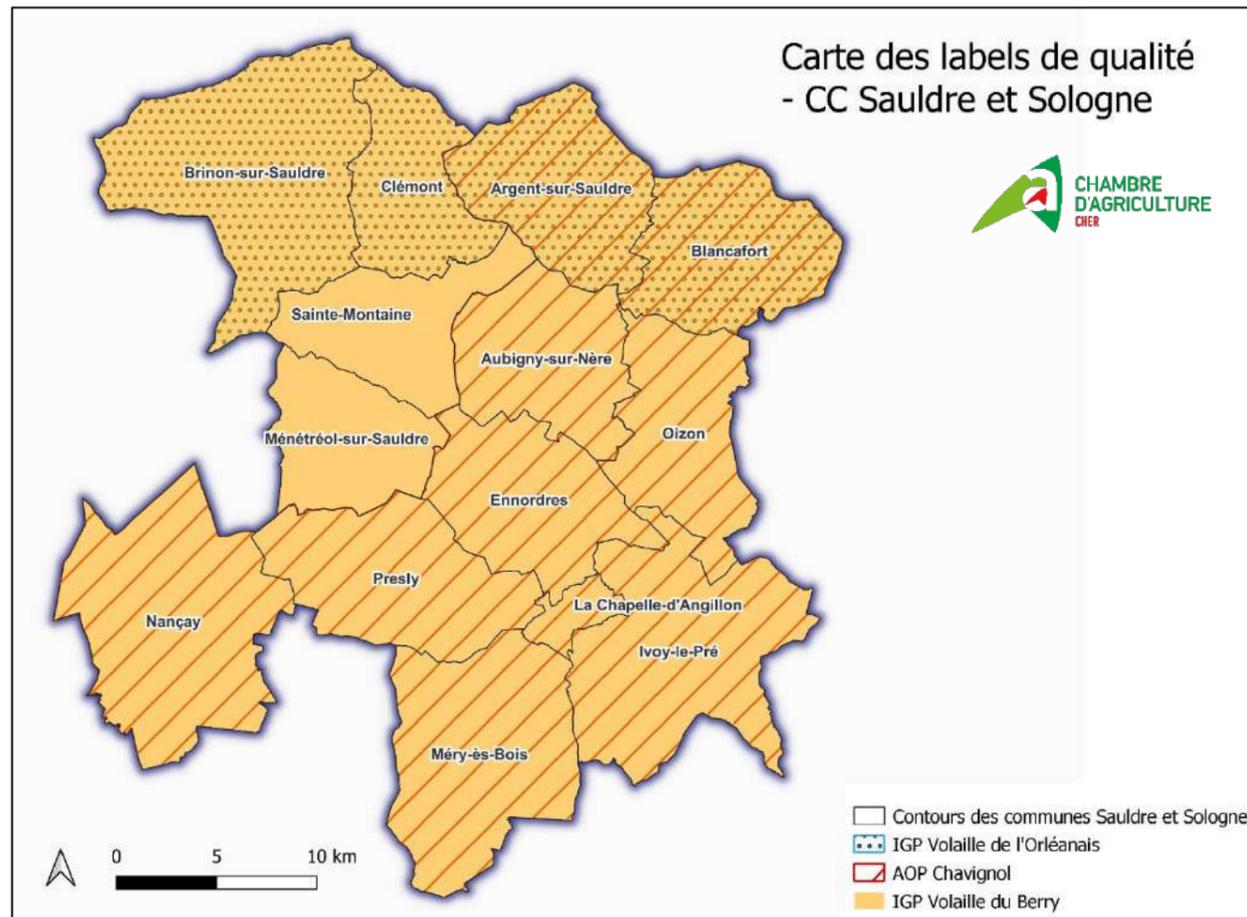


Figure 29 : Carte des labels de qualité (source : CA 18)

### 4. Des exploitations qui se diversifient

Certains exploitants sortent des marchés classiques en diversifiant leurs productions et leurs revenus. La diversification peut notamment prendre la forme de productions agricoles à forte valeur ajoutée et/ou des circuits de commercialisation de proximité avec peu d'intermédiaires.

D'après le RGA 2020, 46 exploitations (soit 18.6% des exploitations du territoire) exercent des activités de diversification, 28 vendent leur production en circuits courts, 11 transforment leur produits (figure 30).

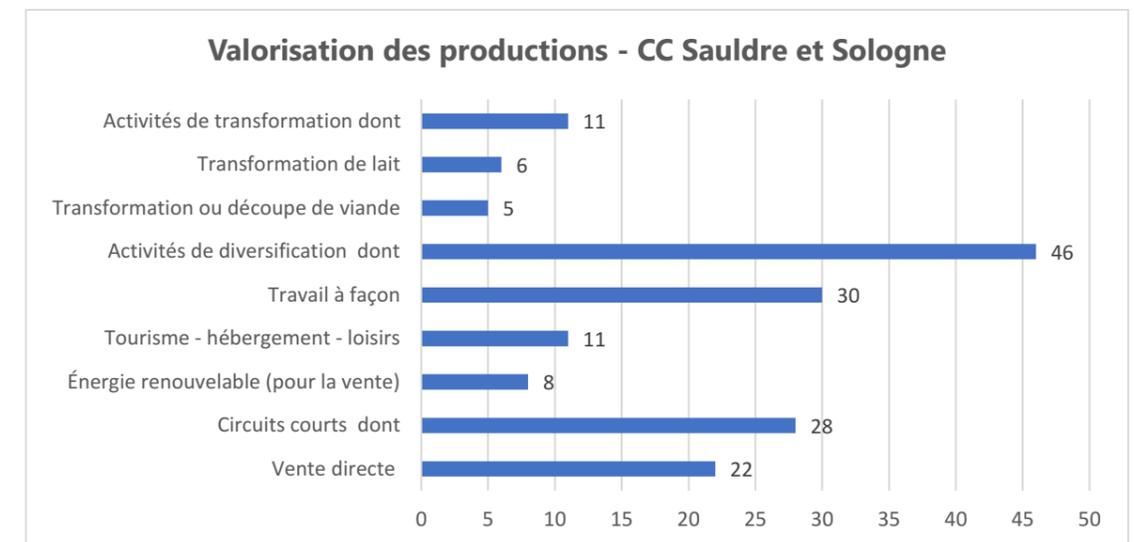


Figure 30 : Valorisation des productions (source : RGA 2020)

Parmi les agriculteurs enquêtés, 6 exploitations disposent d'une activité de tourisme pour se diversifier. Il s'agit pour la plupart de gîtes ou de chambres d'hôtes sur l'exploitation mais on retrouve également des aires d'accueils de camping-car ou la location de salles de réceptions. 4 exploitations pratiquent la vente directe. L'enquête a permis de relever plus d'une dizaine de projets d'activités en lien avec le tourisme agricole et la vente directe.

La diversification autour du tourisme vert peut être un moyen de valoriser le cadre de vie et le paysage de la communauté de communes Saultre Sologne. Le développement de cette activité, en plus d'enrichir l'offre d'hébergement sur le territoire, permet également de valoriser un patrimoine architectural propre à l'identité locale. La combinaison de l'activité de vente directe et de tourisme permet de valoriser les productions et les savoir-faire locaux.

## ISA Groupe

Bien que l'enquête n'ait pas permis d'en recenser, il existe plusieurs productions maraîchères sur le territoire. Si la filière est moins présente aujourd'hui, la commune d'Aubigny-sur-Nère était historiquement une terre de maraîchage.

L'association ISA Groupe, groupement économique et solidaire, est implantée sur la commune d'Aubigny depuis une trentaine d'années. Elle a pour objectif de remettre en situation de travail des personnes en situation d'exclusion en proposant une activité de maraîchage biologique. La structure travaille ainsi avec des maraîchers locaux déjà implantés mais souhaite également accompagner l'installation d'autres producteurs sur le territoire et favoriser la diversification par le maraîchage d'autres agriculteurs.

Cette association permet, outre la création d'emplois et la production légumière, de créer de la richesse à l'échelle locale, en coopération avec les autres acteurs de l'alimentation du territoire. En effet, la structure travaille notamment avec la grande distribution, la restauration publique et privée. Elle s'est également lancée dans un projet de sauvegarde du patrimoine légumier local en valorisant des produits maraîchers spécifiques au territoire.

ISA Groupe a créé une unité de transformation de légumes qui a été inaugurée en 2022 et qui entrera en fonction en 2023. Cette légumerie serait « *un outil mis à disposition du territoire* » dans un objectif plus global de « *création d'une coopération avec les maraîchers locaux* » afin de développer cette filière.

Cette légumerie et le rôle d'ISA groupe peuvent constituer un levier d'action pour permettre aux collectivités d'approvisionner la restauration collective en produits locaux et ainsi répondre aux exigences de la loi Loi égalim.

## 5. La diversification à travers les énergies renouvelables

La production d'énergie solaire peut représenter un potentiel de diversification en générant de la valeur ajoutée sur l'exploitation. Elle offre la possibilité de réaliser des économies d'énergie pour une autoconsommation ou de compléter les revenus de l'exploitant dans le cas d'une revente de cette production énergétique.

L'agriculture offre une grande surface de bâtiments qui peuvent être couverts de panneaux photovoltaïques. 6 agriculteurs, présents lors des permanences agricoles, ont indiqué disposer de bâtiments couverts par des panneaux photovoltaïques. 11 agriculteurs ont évoqué leurs projets de bâtiments avec couverture photovoltaïques. Par ailleurs, 9 projets d'installations photovoltaïques au sol ont été identifiés et localisés (figure 31).

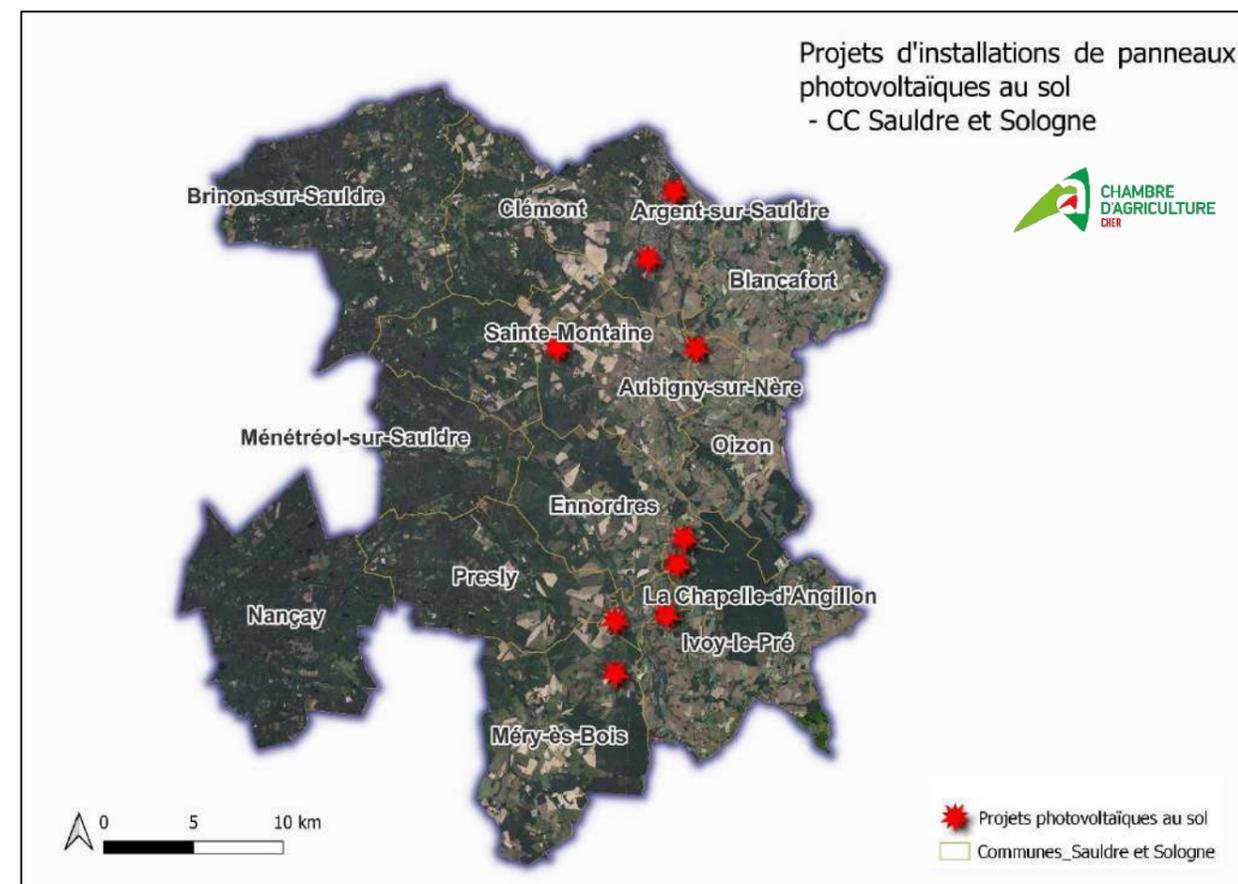


Figure 31 : Carte des projets d'installations de panneaux photovoltaïques au sol (source : CA 18)

D'après notre enquête, la production d'énergie par le photovoltaïque au sol tend à se développer sur le territoire. Si cela représente une opportunité pour les agriculteurs, le développement de ces installations doit être pris en compte par la collectivité afin de proposer des projets cohérents et bénéfiques pour le territoire.

La charte *Agriculture, Urbanisme et Territoires* prévoit un volet sur l'encadrement des projets photovoltaïques. L'objectif est d'établir des principes partagés en faveur d'un développement équilibré et maîtrisé du photovoltaïque au sol.

Ce document prévoit un ordre de priorité pour l'installation de ce type de production d'énergie. Les installations photovoltaïques doivent être réalisées en priorité sur les bâtiments, car cela n'entraîne pas de consommation d'espace agricole. La Charte indique que les projets de panneaux au sol doivent se faire sur des terres déjà artificialisées ou dégradées. En dernier lieu, des installations peuvent être réalisées sur des terrains non artificialisés « lorsque ceux-ci ont été délaissés par l'agriculture depuis au moins dix ans ». De manière générale, les projets doivent prendre en compte la préservation des surfaces naturelles et agricoles, la biodiversité, les paysages et le patrimoine culturel.

D'après des échanges avec les agriculteurs du territoire, la priorité doit être la préservation des terres agricoles, bien que la production d'énergie renouvelable puisse apporter un revenu complémentaire intéressant.

« Il convient de raisonner sur de petites installations photovoltaïques de 4 ou 5 Ha qui peuvent apporter un revenu minimum à une exploitation et permettre de la dynamiser. Le problème est que les énergéticiens raisonnent sur des grosses installations plus rentables ».

### Conclusions

L'étude de l'orientation des exploitations du territoire nous indique qu'une majorité d'exploitations sont en grandes cultures mais qu'une part non négligeable est en polyculture-élevage. Les exploitants exclusivement éleveurs se raréfient.

Les sources de diversification des exploitations sont importantes et variées. Elles peuvent être un moyen de sécuriser et compléter les revenus de l'exploitation. Cette diversification se fait en variant le type de production et en proposant des activités annexes à la production (*transformation, vente en direct, tourisme vert...*).

Le territoire dispose d'un atout par la présence de plusieurs unités de transformation (*l'usine de transformation de volailles à Blancafort et la légumerie portée par ISA groupe*).

L'enquête auprès des agriculteurs a permis de constater le développement des projets de production d'énergie renouvelable par l'installation de panneaux photovoltaïques. Si ces productions permettent d'assurer un revenu complémentaire à l'exploitant, les projets de photovoltaïques au sol doivent être connus par la collectivité et réfléchis, afin qu'ils n'entraînent pas d'impact négatif sur le territoire. Ils doivent par ailleurs être associés à une production agricole.

## V. DYNAMIQUES ET ÉVOLUTIONS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

## A. L'âge des agriculteurs

Les données générales sur l'âge des exploitants indiquent une moyenne d'âge de 51.2 ans sur ce territoire, ce qui correspond plus ou moins à la moyenne nationale (51.4 ans). La moyenne d'âge des agriculteurs sur le territoire était de 51.1 ans en 2010, on est donc face à une évolution stable. Les agriculteurs ont le plus souvent entre 50 et 60 ans et l'on peut constater la faible part des jeunes agriculteurs de moins de 40 ans.

Le graphique ci-dessous (figure 32) nous indique que la part des agriculteurs de plus de 60 ans a augmenté (24.7% en 2020 contre 19.2% en 2010). Toutefois, on peut observer une légère augmentation des agriculteurs de moins de 30 ans et une stabilité dans l'évolution des exploitants ayant entre 30 et 40 ans.

Pour le dynamisme de l'agriculture locale, une augmentation du nombre de jeunes agriculteurs permet de palier les problèmes de transmission des exploitations lors des départs à la retraite des exploitants les plus âgés. Sans jeunes agriculteurs, les exploitations ne trouvent souvent pas de repreneurs et sont finalement intégrées à une ou plusieurs exploitations voisines.

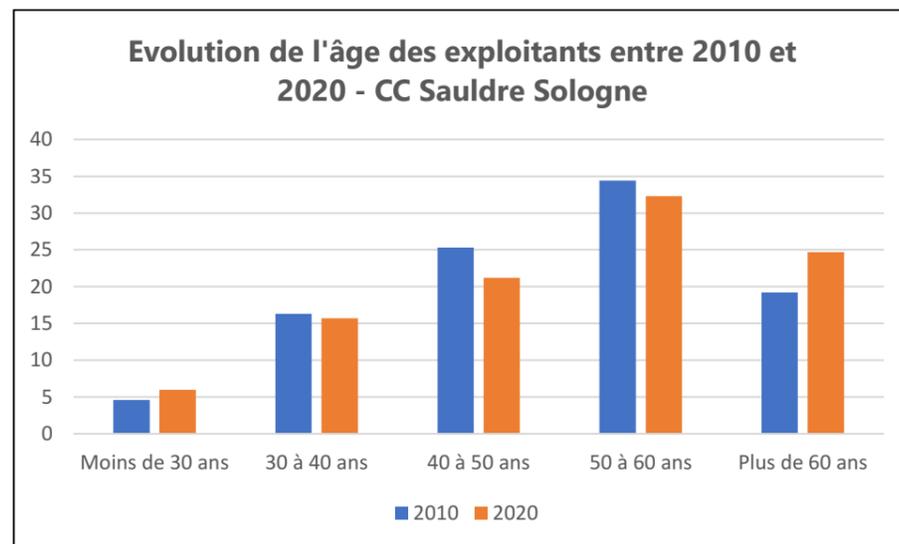


Figure 32 : Evolution de l'âge des exploitants entre 2010 et 2020 (source : RGA 2020)

Concernant les exploitants ayant participé à l'enquête, les chiffres sont différents et l'on constate davantage d'agriculteurs ayant entre 30 et 40 ans. Le pourcentage de jeunes agriculteurs reste relativement faible (figure 33).

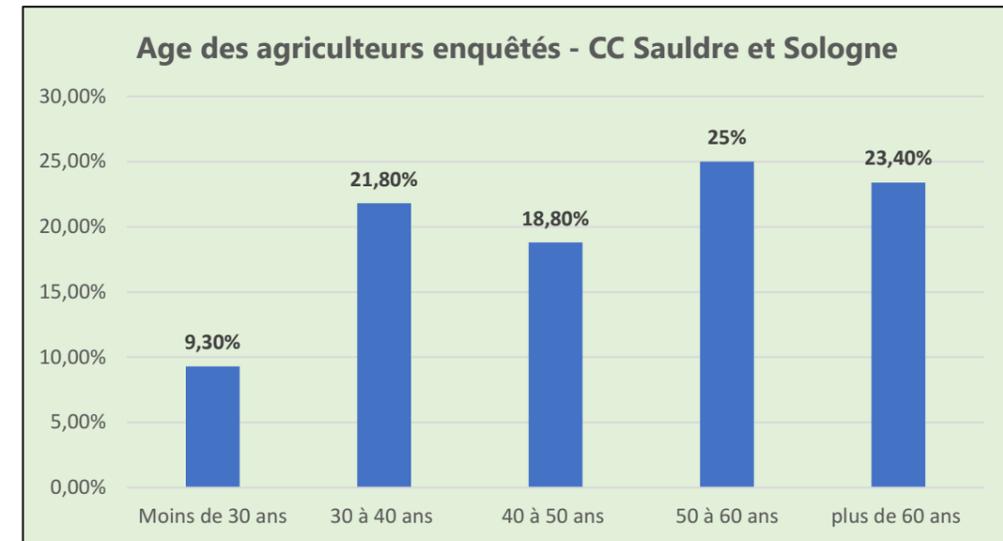


Figure 33 : Age des agriculteurs ayant répondu à l'enquête (Source : CA 18)

## B. Le statut des exploitations agricoles

D'après les données générales, les exploitations sont d'abord des entreprises individuelles. Ainsi, une grande part est dirigée par un seul exploitant. Ceci est d'autant plus vrai que les sociétés type EARL sont parfois composées que d'un associé unique.

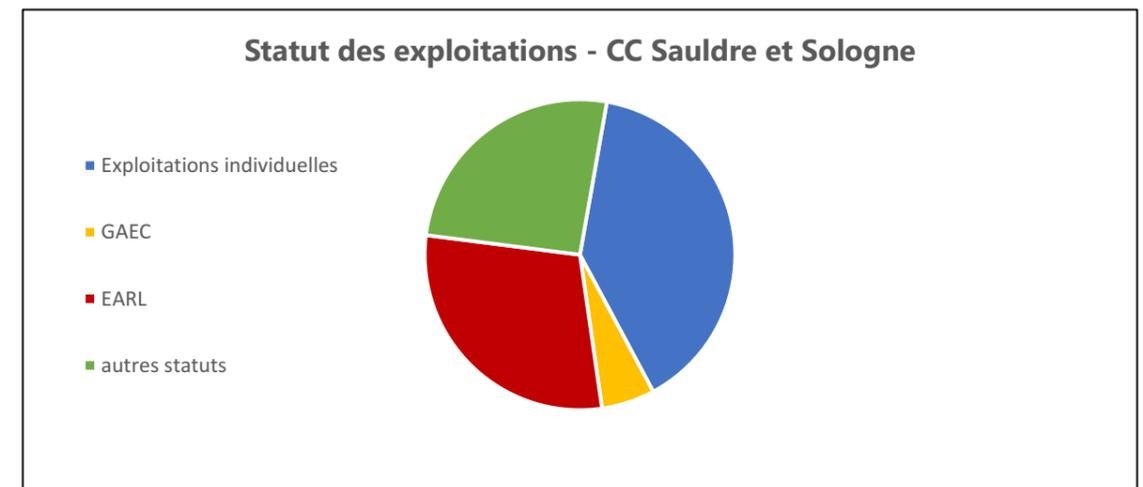


Figure 34 : Statut juridique des exploitations (Source : RGA 2020)

Ainsi, dans le cadre de notre enquête, c'est presque 40% d'exploitations dont le statut est celui d'exploitation individuelle. Le choix de la forme sociétaire plutôt que celui d'une exploitation individuelle permet notamment de sécuriser le foncier. De plus, il est plus facile d'anticiper la transmission de l'exploitation. Le repreneur peut en effet investir peu à peu dans le capital de la société, soit en rachetant des parts sociales, soit en augmentant ce capital. Au contraire, dans le cas d'une exploitation individuelle, le

repreneur doit racheter l'ensemble du capital de l'exploitation, ou en tout cas, ce qui l'intéresse dans le cadre de sa reprise. Il peut alors être obligé de déboursier une somme colossale pour s'emparer de ce capital trop important. Le repreneur s'endette et risque de peiner à rembourser cet emprunt malgré des années d'exploitation.

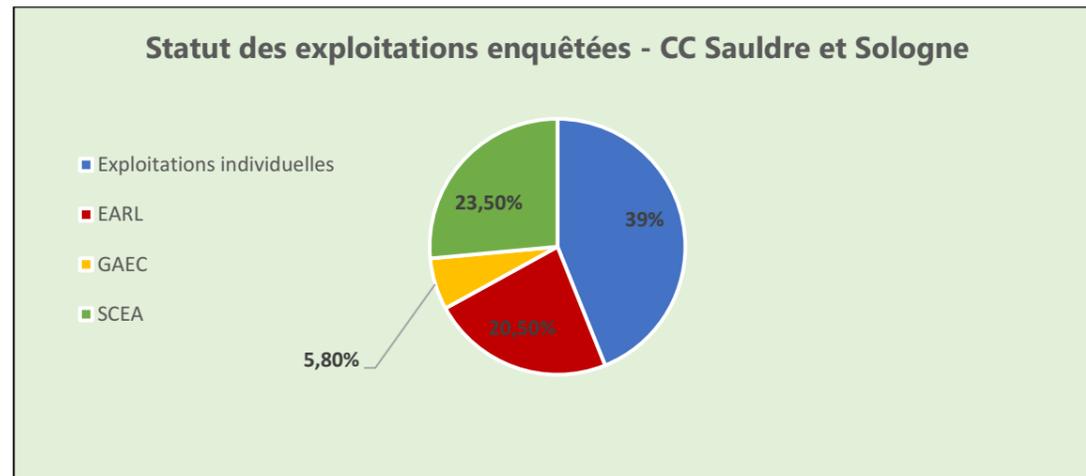


Figure 35 : Statut juridique des exploitations enquêtées (source : CA 18)

D'après l'échantillon d'agriculteurs interrogés, la majorité des surfaces cultivées sont en location. En effet, 33% des exploitants interrogés ne cultivent aucune terre en tant que propriétaire et plus de 70% disposent de davantage de parcelles en location qu'en propriété. La propriété des terres (appartenant à l'exploitant ou à un ou plusieurs des associés) sécurise l'exploitation des parcelles agricoles.

### C. Le ressenti des agriculteurs

42 % des agriculteurs interrogés indiquent qu'ils souhaitent développer leur exploitation et 48 % estiment que leur structure est dans une situation stable (figure 36). Ces chiffres indiquent une situation plutôt bonne pour la plupart des exploitations du territoire. Par ailleurs, le nombre d'exploitations en développement est cohérent avec le nombre de projets que nous aborderons dans le chapitre suivant. Au total, 3 exploitants ont indiqué être en difficulté et 3 autres en fin d'activité, c'est-à-dire proche de la retraite et sans reprise envisagée.

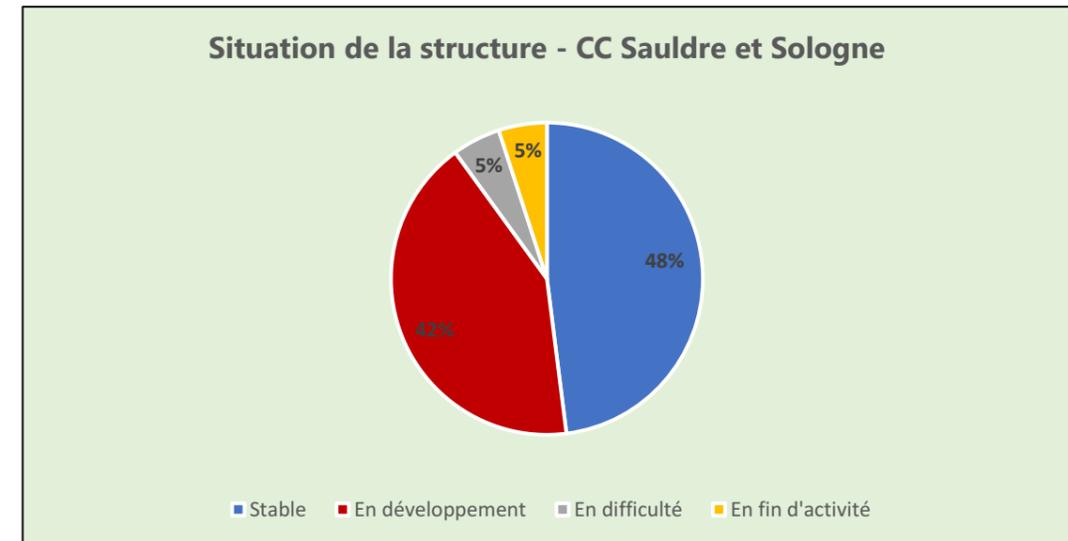


Figure 36 : Situation des structures (source : CA 18)

34% des agriculteurs enquêtés sont concernés par la question de la transmission de l'exploitation. Parmi ceux-là, la plupart ont déjà un successeur connu dans le cadre familial. 3% des exploitants sont en recherche de repreneurs (figure 37). De manière générale, on peut observer que la question de la transmission est bien anticipée.

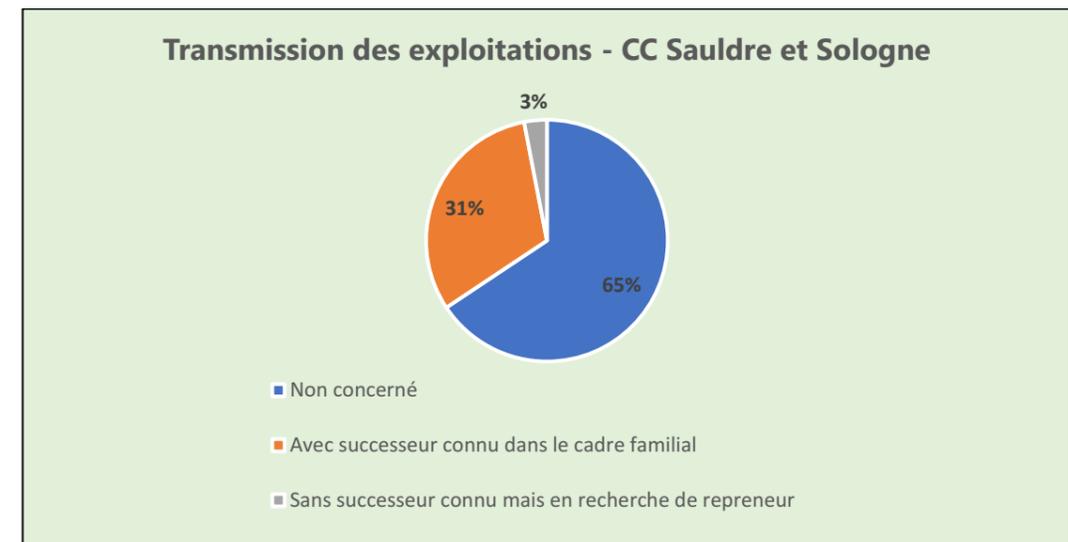


Figure 37 : Transmission des exploitations (source : CA 18)

Peu d'agriculteurs envisagent de céder des surfaces agricoles. Dans près de 45% des cas, les exploitants disposent de suffisamment de surface et ne souhaitent pas développer davantage leurs terres.

52% des agriculteurs cherchent à augmenter la surface de leur exploitation. Ces augmentations sont souvent liées à des projets de diversification ou de développement de l'activité initiale. Il y a également des cas où cette augmentation est prévue dans le cadre de la transmission de l'exploitation à un successeur connu dans la famille pour « favoriser l'installation des jeunes et leur permettre de se développer ».

Dans certains cas, des agriculteurs pointent la difficulté de s'agrandir « à cause de grosses exploitations voisines ».

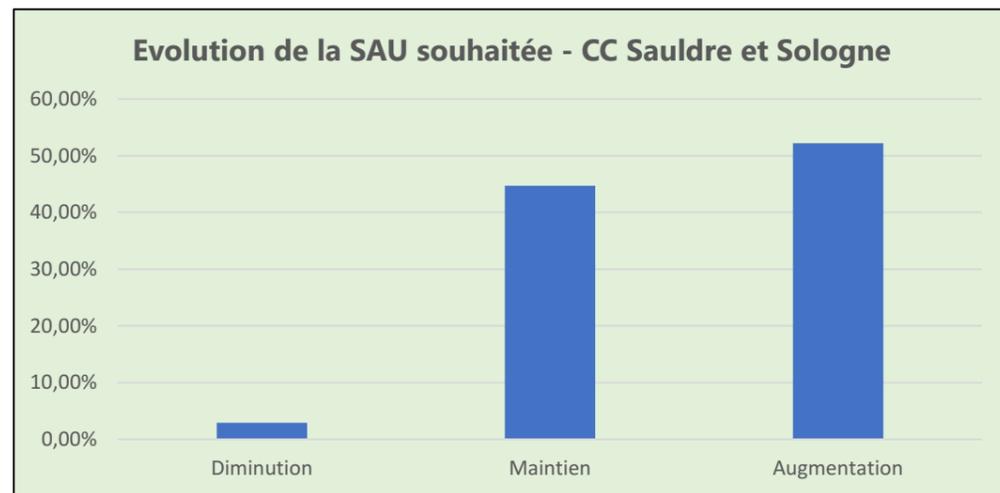


Figure 38 : Evolution de la SAU souhaitée (source : CA 18)

## D. Les actions souhaitées pour améliorer la viabilité des exploitations

Les agriculteurs ont été interrogés sur les actions à envisager pour maintenir leur exploitation fonctionnelle et viable. Le questionnaire propose plusieurs actions à classer par ordre de priorité.

Pour 25 agriculteurs, la priorité numéro 1 a été « aménager, étendre ou construire des bâtiments agricoles ». Ce résultat témoigne d'une certaine dynamique des agriculteurs et correspond aux résultats précédents concernant le développement des exploitations (figure 39). Ce dynamisme et la volonté de développement est corrélé au besoin d'extension et de création de nouveaux bâtiments. Il est important de prendre en compte que l'échantillon d'exploitants interrogés n'est pas forcément représentatif de l'ensemble du territoire. En effet, les agriculteurs ayant répondu à l'enquête sont ceux qui envisagent des projets et souhaitent les sécuriser en les indiquant dans le cadre du diagnostic, afin qu'ils soient pris en compte lors de l'élaboration du PLUi. Des agriculteurs n'ayant pas de projets d'aménagements ou de construction sont peut-être moins enclins à alimenter notre enquête.

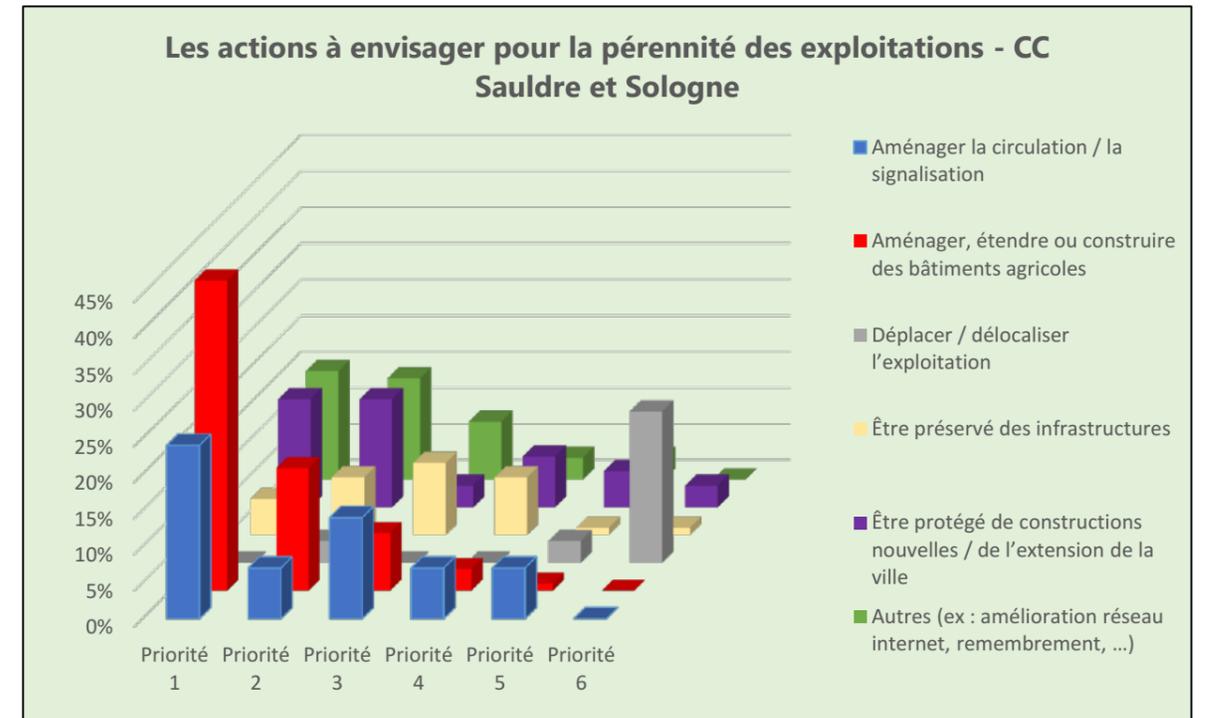


Figure 39 : Priorisation des actions pour la pérennité des exploitations (source : CA 18)

Le facteur « aménager la circulation et la signalisation » est ressorti comme prioritaire par une quinzaine d'agriculteurs. Les problématiques de circulation et d'accès aux exploitations est un élément récurrent sur certaines communes où les chemins sont détériorés et certaines traversées de bourgs difficiles pour les véhicules agricoles.

Les agriculteurs ont souvent pointé le besoin d'améliorer le réseau internet et le réseau de téléphonie fixe, comme mobile. La nécessité de plus en plus forte d'effectuer les démarches en ligne, qu'elles soient liées à la profession agricole (*Déclaration PAC, demande de subventions, autre logiciel de gestion*) ou administratives. L'absence de ces réseaux peut pénaliser les agriculteurs. Des exploitants mettent en évidence que cette déconnexion peut entraîner un sentiment « *d'abandon des services de l'Etat et d'insuffisance d'accompagnement des services publics (impôt, CAF, MSA, la Poste)* ».

## Conclusions

Comme dans la plupart des territoires agricoles en France, la communauté de commune Sauldre et Sologne connaît un vieillissement de la population agricole. Les départs ne seraient pas compensés par des installations, ce qui laisse entrevoir une déprise agricole à travers une diminution des exploitants.

Pourtant, on observe des agriculteurs portants des projets et témoignant une dynamique de développement de leur exploitation :

- 48% des agriculteurs indiquent que leur exploitation est dans une situation stable et 42 % dans une situation de développement.
- Les agriculteurs enquêtés souhaitent majoritairement aménager, étendre ou construire des bâtiments agricoles pour viabiliser leur structure.
- Un faible pourcentage d'agriculteurs est concerné par les problématiques de transmission.

## VI. UNE VRAIE DYNAMIQUE DE PROJETS SUR LE TERRITOIRE

## A. Les bâtiments agricoles sur le territoire

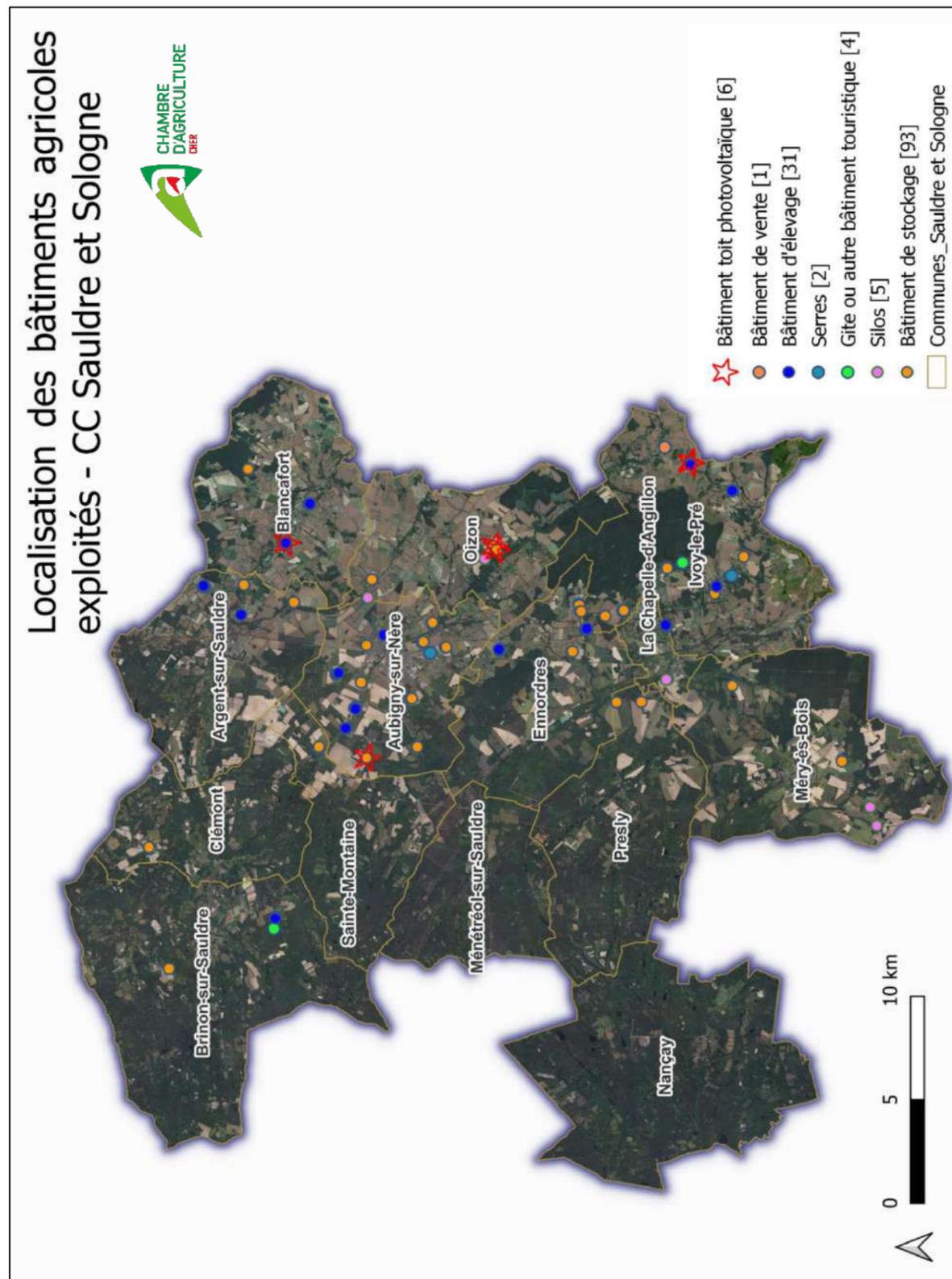


Figure 40 : Carte des bâtiments agricoles localisés (source : CA 18)

Les 3 permanences réalisées sur le territoire ont permis de compléter l'enquête en localisant précisément avec les exploitants eux-mêmes les bâtiments agricoles fonctionnels. Environ 140 bâtiments ont été identifiés. Leur répartition correspond globalement à la localisation des sièges d'exploitations (figure 40).

31 bâtiments d'élevage ont été identifiés sur le territoire. Il s'agit de stabulations ou toutes autres structures pouvant accueillir des animaux d'élevage.

Selon l'importance et la nature des risques qu'elle peut engendrer vis à vis de l'environnement (*nuisances, santé publique, milieu naturel*) toute exploitation en élevage est soumise au :

- **Règlement Sanitaire Départemental (RSD)** pour les élevages de petite taille. Le RSD comporte entre autres des dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, aux locaux d'habitation et professionnels, à l'élimination des déchets, à l'hygiène alimentaire et à l'hygiène en milieu rural.
- **La réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** prévoit un champ d'application plus large : protection de l'environnement, encadrement et contrôle des activités génératrices de nuisances, prévention des pollutions et des risques de l'installation et de son exploitation. A la différence du RSD, la réglementation ICPE s'applique aux bâtiments contenant les animaux ainsi qu'à ses annexes (*bâtiment de stockage de paille ou de foin, passage des animaux...*).

Ces bâtiments présentent un enjeu important vis-à-vis de l'urbanisation, en raison du périmètre de réciprocité qui s'applique. Toute nouvelle construction d'un tiers est interdite dans un périmètre de :

- **50 m autour des bâtiments soumis au RSD**
- **100 m pour les ICPE.**

Sur ce territoire, 6 exploitations sont soumises à la réglementation des ICPE. La plupart concernant des bâtiments d'élevage.

De même, la cohabitation du bâtiment avec des tiers existants empêche l'évolution de l'un comme de l'autre. Pour favoriser l'évolution future des exploitations, il est donc vivement recommandé d'éloigner les constructions nouvelles de plus de 100 m des bâtiments existants.

93 bâtiments de stockage ont été identifiés. Il s'agit de stockage de matériel, des véhicules et/ou de productions. En dehors des bâtiments relevant des ICPE, aucun périmètre particulier ne s'applique à ces bâtiments vis-à-vis de l'urbanisation. Ils restent toutefois des bâtiments à usage professionnel, avec des flux de circulation importants (*engins d'exploitation, fournisseurs, clients etc...*).

## B. Les projets de bâtiments sur le territoire.

Sur la communauté de communes Sauldre et Sologne, 67 projets concernant des bâtiments agricoles ont été recensés (*par le biais du questionnaire ou lors des permanences agricoles*). 39 projets sont des créations de nouveaux bâtiments sur l'exploitation, 16 projets concernent l'amélioration et l'extension du bâti existant et 10 projets relèvent de la revalorisation de bâtiments (figure 41).

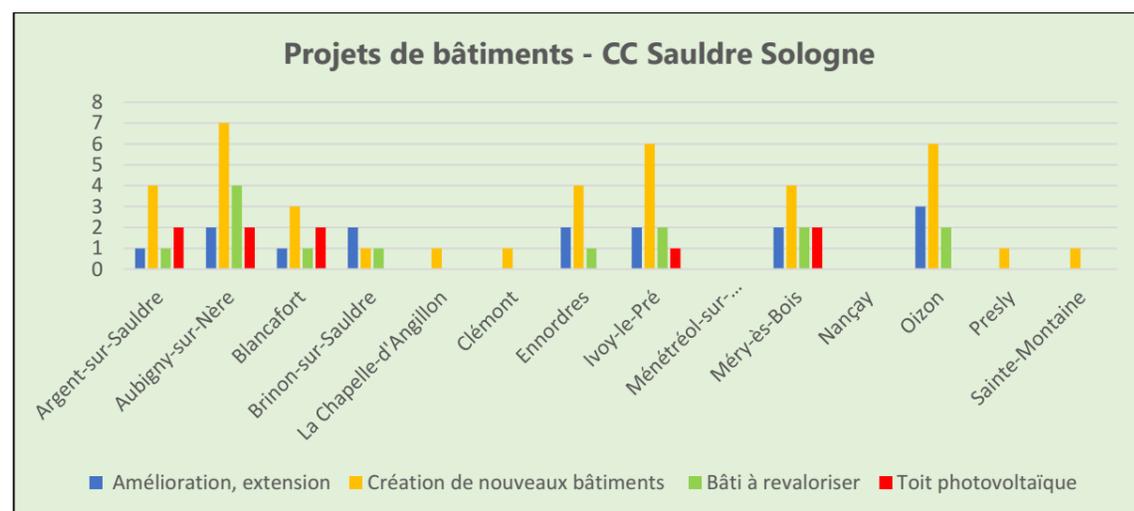


Figure 41 : Recensement des projets de bâtiments par communes (Source : CA18)

### 1. La création de nouveaux bâtiments

Parmi les projets de création de nouveaux bâtiments, 37 ont été identifiés lors des permanences agricoles (figure 42). La majorité concerne des bâtiments de stockage, de matériels et de céréales. On relève également 5 projets de bâtiments d'élevage pour lesquels, il sera nécessaire de respecter le périmètre de réciprocité et éviter toute proximité de 100 m avec des habitats de tiers.

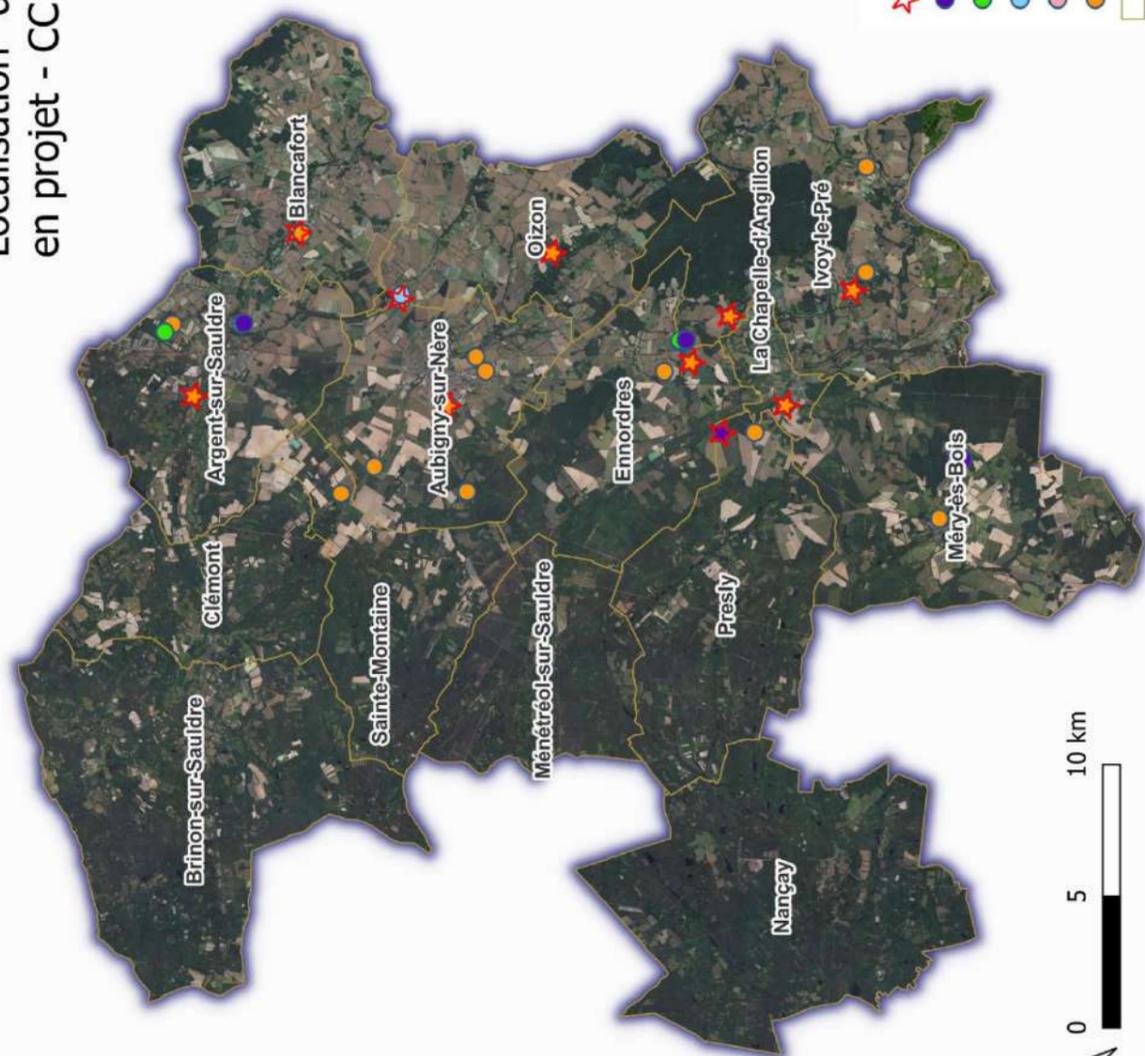
On constate également que sur ces projets de construction, 11 prévoient une couverture photovoltaïque (*principalement sur des bâtiments de stockage*). Ces installations constituent une opportunité de retour partiel sur l'investissement pour le porteur de projet. Il faudra toutefois prendre en compte les conditions que cela implique (*orientation du bâtiment, faisabilité technique et économique d'un raccordement réseau etc...*).

### 2. Des projets de changement d'affectation de bâtiment

Le changement de destination de bâtiments agricoles anciens permet, d'une part de valoriser un patrimoine rural local moins adapté à l'agriculture actuelle (*taille des véhicules, quantité de productions ...*) comme d'anciennes granges. Par ailleurs, il favorise la diversification de l'activité agricole sur le territoire en permettant l'accueil d'activités de tourisme (*gîte, location de salles de réception*) ou de transformation.

Sur le territoire, il s'agit principalement de changement de destination vers des gîtes ou des bâtiments touristiques (figure 43). Les activités envisagées sont aussi la location de salles de réception ou du tourisme vert. Un atelier de transformation a été recensé comme changement de destination ainsi qu'un local de vente.

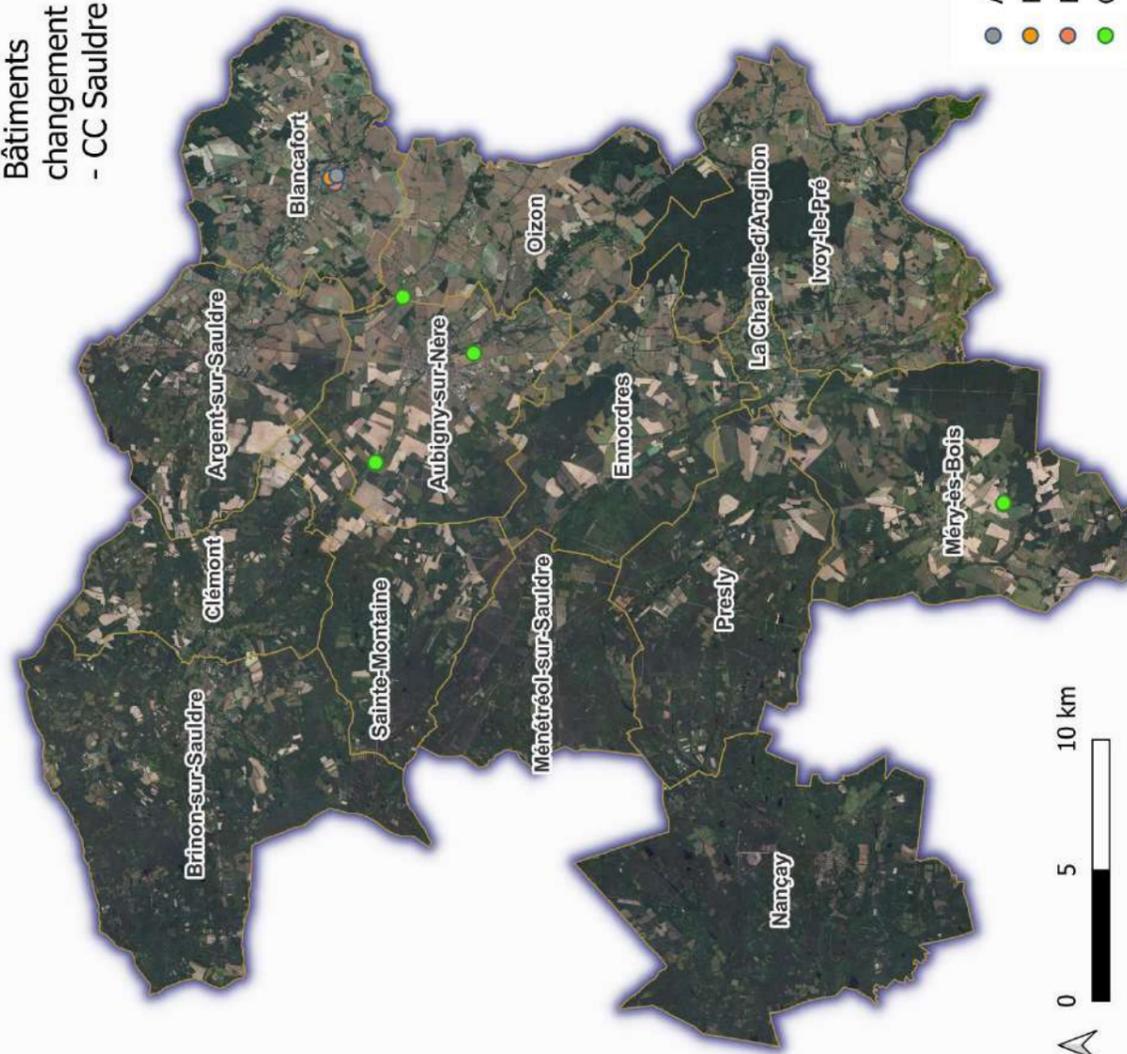
## Localisation des bâtiments agricoles en projet - CC Sauldre et Sologne



- ★ Bâtiment toit photovoltaïque [11]
- Bâtiment d'élevage [5]
- Gîte ou autre bâtiment touristique [3]
- Retenue d'eau [1]
- Silos [1]
- Bâtiment de stockage [27]
- Communes\_Sauldre et Sologne

Figure 42 : Carte des projets de bâtiments agricoles (source : CA 18)

## Bâtiments pour lesquels un changement d'affectation est envisagé - CC Sauldre et Sologne



- Atelier de transformation [1]
- Bâtiment de stockage [1]
- Bâtiment de vente [1]
- Gîte ou autre bâtiment touristique [5]
- Communes\_Sauldre et Sologne

Figure 43 : Carte des bâtiments agricoles pour lesquels un changement d'affectation est envisagé (source : CA 18)

## Conclusions

Comme on a pu le constater précédemment, 42% des agriculteurs enquêtés ont pour volonté de développer leur exploitation. Ce développement se traduit par des projets d'aménagement de leur exploitation et l'on observe que le territoire est riche de projets.

Au total, on recense 67 projets de bâtiments sur l'ensemble de la communauté de communes.

Cette dynamique est un atout pour le territoire, car elle est significative d'une volonté d'un développement de l'agriculture mais aussi de l'attractivité du territoire. Ces projets permettant à la fois d'améliorer la production agricole mais aussi de diversifier leurs revenus grâce à des projets liés au tourisme, de transformation ou de production d'énergies renouvelables.

Ainsi, il convient de favoriser l'implantation de ces projets pour permettre le maintien, voire le développement de l'agriculture locale. Un territoire doté d'une activité agricole dynamique peut favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs.

## VII. LA COHABITATION LOCALE

## A. Des difficultés de circulation localisées sur le territoire

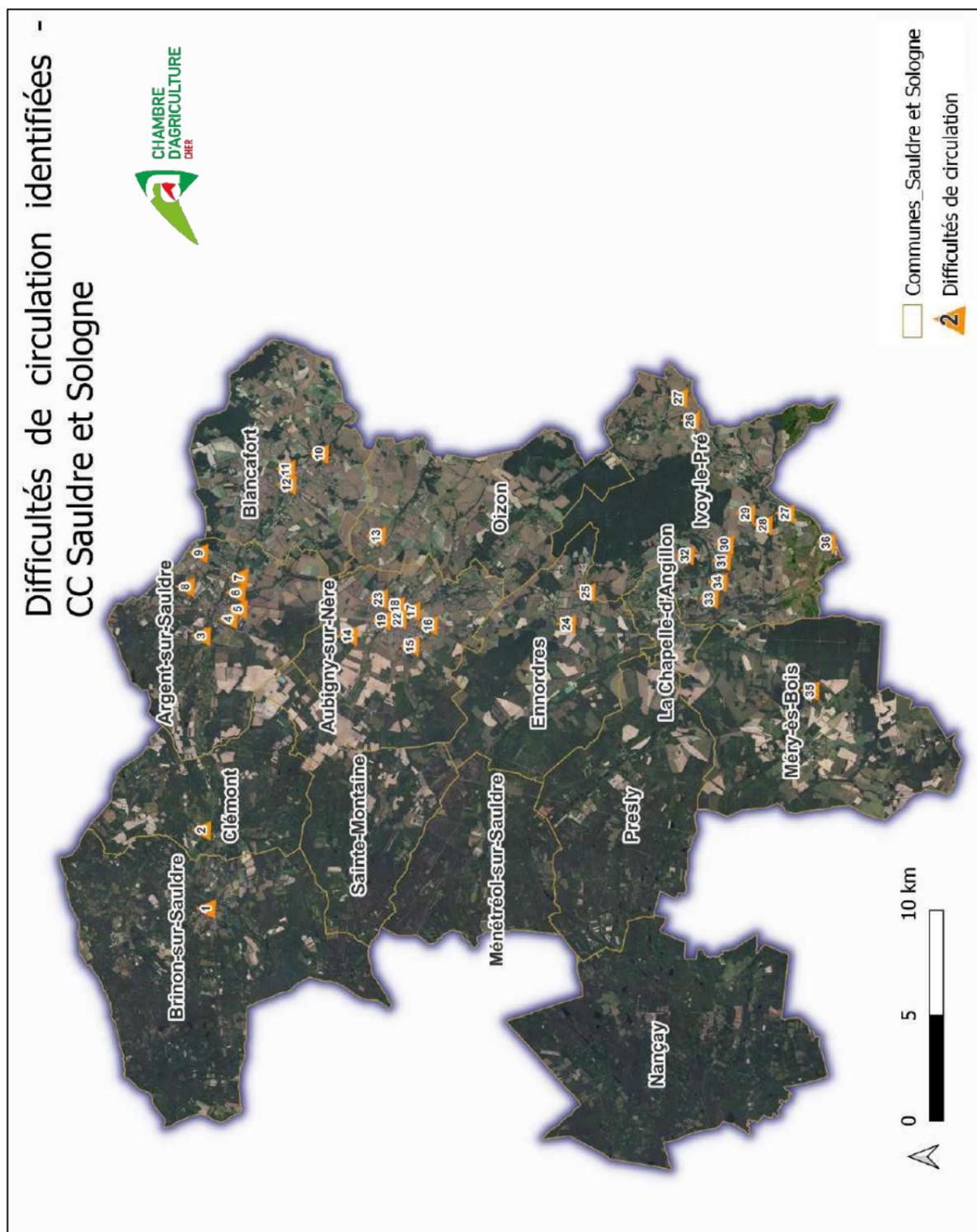


Figure 44 : Difficultés de circulation identifiées (Source : CA 18)

Identifiant	Descriptif des problématiques de circulation rencontrées
1	Rétrécissement de la chaussée et stationnement gênant. Brinon-sur-Sauldre
2	Ralentisseur élevé difficile à gérer pour les véhicules agricoles chargés. Clémont
3	Pont étroit difficile à utiliser lorsque la largeur du matériel agricole n'est pas adaptée. Argent-sur-Sauldre
4	Rétrécissement de la chaussée et stationnement gênant. Argent-sur-Sauldre
5	Parking et stationnement problématique pour le passage des engins agricoles. Argent-sur-Sauldre
6	Route abîmée et les arbres bordant la route sont souvent non élagués. Argent-sur-Sauldre
7	Route abîmée. Argent-sur-Sauldre
8	Chemins trop étroits, passage régulier de promeneurs. Argent-sur-Sauldre
9	Chemin communal trop étroit et traverse la ferme. Cela rend les manœuvres des engins/camions plus complexes. Argent-sur-Sauldre
10	Chemin étroit et arbres gênants. Blancafort
11	Rue étroite, croisement difficile. Blancafort
12	Chicane au niveau d'une intersection en ville. Blancafort
13	Par temps de pluie, l'eau ravine sur la route. Oizon
14	Chemin détérioré. Aubigny-sur-Nère
15	Chemin souvent bloqué par la présence de dépôts sauvages. Aubigny-sur-Nère
16	Chemin étroit et haie gênante. Aubigny-sur-Nère
17	Rue trop étroite, croisement problématique. Aubigny-sur-Nère
18	Rétrécissement de la rue, croisement problématique. Cité plusieurs fois. Aubigny-sur-Nère
19	Rue étroite et présence de poteaux en bois problématique. Aubigny-sur-Nère
20	Rue avec chicane. Cité plusieurs fois. Aubigny-sur-Nère
21	Ralentisseur problématique. Cité plusieurs fois. Aubigny-sur-Nère
22	Ralentisseur problématique. Aubigny-sur-Nère
23	Chemin étroit. Aubigny-sur-Nère
24	D940 : Intersection dangereuse. Manque de visibilité, montée et sortie de camion d'un parking de routier. Ennordres
25	Pont trop étroit, oblige le passage des tracteurs par le gué. Ennordres
26	Chemin d'accès à l'exploitation détérioré. Ivoy-le-Pré
27	Chemin détérioré. Ivoy-le-Pré
28	Chemin d'accès à l'exploitation détérioré. Ivoy-le-Pré

29	Chemin d'accès à l'exploitation détérioré. Ivoy-le-Pré
30	Rue trop étroite. Ivoy-le-Pré
31	Cohabitation avec voisinage difficile (proximité des bâtiments agricoles). Ivoy-le-Pré
32	Chemin détérioré. Ivoy-le-Pré
33	Chemin d'accès à l'exploitation détérioré. Ivoy-le-Pré
34	Chemin détérioré. Ivoy-le-Pré
35	Circulation dangereuse, voie étroite. Mery-Es-Bois
36	Chemin détérioré. Ivoy-le-Pré

Figure 45 : Descriptif des problématiques de circulation rencontrées (source : CA 18)

Les agriculteurs interrogés dans le cadre de l'enquête ont pu recenser les lieux et les axes de circulation qui posent des difficultés pour leur déplacement dans le cadre de leur activité. L'enquête s'attarde notamment sur les difficultés d'accès aux exploitations et la traversée des bourgs et hameaux.

L'objectif de l'identification des zones problématiques est de permettre aux collectivités de prendre en compte les contraintes des exploitants lors d'aménagements nouveaux et de favoriser la concertation pour trouver des solutions adaptées pour la sécurité des habitants comme pour le bon fonctionnement des activités agricoles.

### 1. La traversée d'Aubigny-sur-Nère

La commune d'Aubigny-sur-Nère a été recensée comme l'un des bourgs présentant le plus de difficultés pour les agriculteurs. Cette commune étant la plus peuplée et disposant d'un nombre important d'activités (*artisanales et commerciales*), elle est également un lieu de passage pour les agriculteurs aux alentours et les quelques exploitations situées dans la commune.

Comme dans d'autres bourgs, l'étroitesse des rues est souvent mise en avant comme principale problématique pour les engins agricoles. Qu'il s'agisse de tracteurs transportant du matériel ou un équipement (*semoirs*) ou des engins spécifiques tels que les moissonneuses batteuses, les rues rendent compliquée la traversée de ces véhicules. Ces aménagements sont d'autant plus problématiques lorsqu'un croisement avec un autre gros véhicule (*bus ou camion*) est nécessaire (figure 46).

Ces rues étroites sont parfois accompagnées d'aménagements visant à ralentir les véhicules trop rapides pour la sécurité des riverains. Les chicanes et les ralentisseurs ont souvent été identifiés par les agriculteurs comme des difficultés majeures pour la traversée des bourgs (figure 46). De manière générale, il a été fait remonter que de plus en plus « *d'ouvrages de limitation de vitesse réduisent les voies de circulation sans prendre en compte le gabarit des engins agricoles* ». Dans les cas les plus critiques, certains agriculteurs préfèrent éviter la traversée du bourg, allant jusqu'à le contourner ce qui représente un détour conséquent entraînant des conséquences sur le travail de l'agriculteur (*temps de trajet, consommation de carburant*).

Ce type d'aménagements (*présents de manière systématique dans presque toutes les communes*) sont réalisés afin de réduire les cas de véhicules trop rapides dans les bourgs et de répondre aux problématiques de sécurité et de confort de vie des habitants. Il convient toutefois d'adapter ces aménagements à l'activité agricole. Par exemple, la création de chicanes doit être bien étudiée pour permettre le passage des engins agricoles (*chicane avec bordure de trottoirs arrondie*) de même que le rétrécissement des axes doit être pensé pour laisser suffisamment d'espace aux véhicules larges (*éviter les panneaux de signalisation ou poteaux gênants*).



Figure 46 : Traversée d'Aubigny-sur-Nère difficile pour les engins agricoles (Source : CA 18)



Figure 47 : Poteaux sur les trottoirs problématiques pour le passage d'engins larges

## 2. Des axes routiers difficiles à emprunter

La route départementale D940 est un axe routier important qui traverse le territoire de la communauté de communes et relie Argent-sur-Sauldre à Bourges en passant par Aubigny-sur-Nère et la Chapelle d'Angillon. C'est un axe routier en ligne droite fréquenté et utilisé par beaucoup de camions. L'insertion de véhicules agricoles lents peut être difficile.



Figure 48 : Sortie de parking de camion difficile à négocier pour les véhicules agricoles souhaitant traverser le D940 (Ennordres)

Concernant les axes de circulation, il a été fait mention de routes étroites ou de passages difficiles pour les engins agricoles. C'est notamment le cas avec certains ponts qui bloquent complètement l'accès à ce type de véhicules.



Figure 49 : Pont trop étroit obligeant les véhicules agricoles à utiliser le gué (gué de la Pierre-Ivoy-le-Pré)

## 3. Des chemins d'accès aux exploitations dégradés (Ivoy-le-Pré)

Certains chemins et petites routes communales se détériorent avec le temps et le passage d'engins agricoles lourds. Plusieurs agriculteurs de la commune d'Ivoy-le-Pré se sont rendus aux permanences agricoles pour pointer cette problématique qui affecte la plupart des exploitations sur ce territoire et faire remonter cette information aux élus.

Un agriculteur résume la situation : plusieurs voies d'accès à sa ferme sont « *totalemt détériorées* » alors que ces mêmes chemins « *desservent plusieurs personnes* » sans que la commune n'aient les moyens de les entretenir. Certains exploitants font état de chemins ou de routes communales menant à leur ferme qui ne seraient plus entretenues depuis plus de 20 ans. Un exploitant déplore le fait que certains axes soient si dégradés que « *les livreurs et les facteurs ne veulent plus venir* ». D'autres souhaiteraient reprendre la propriété de chemins communaux afin de pouvoir s'occuper eux-mêmes de leur entretien.

Il y a un constat général sur la non-adaptation des chemins à l'évolution du matériel agricole qui les emprunte. L'absence d'entretien de ces axes entraîne leur dégradation continue et affecte la circulation des engins agricoles. Ces derniers peuvent subir des dommages lors de leur passage sur des chemins abîmés.

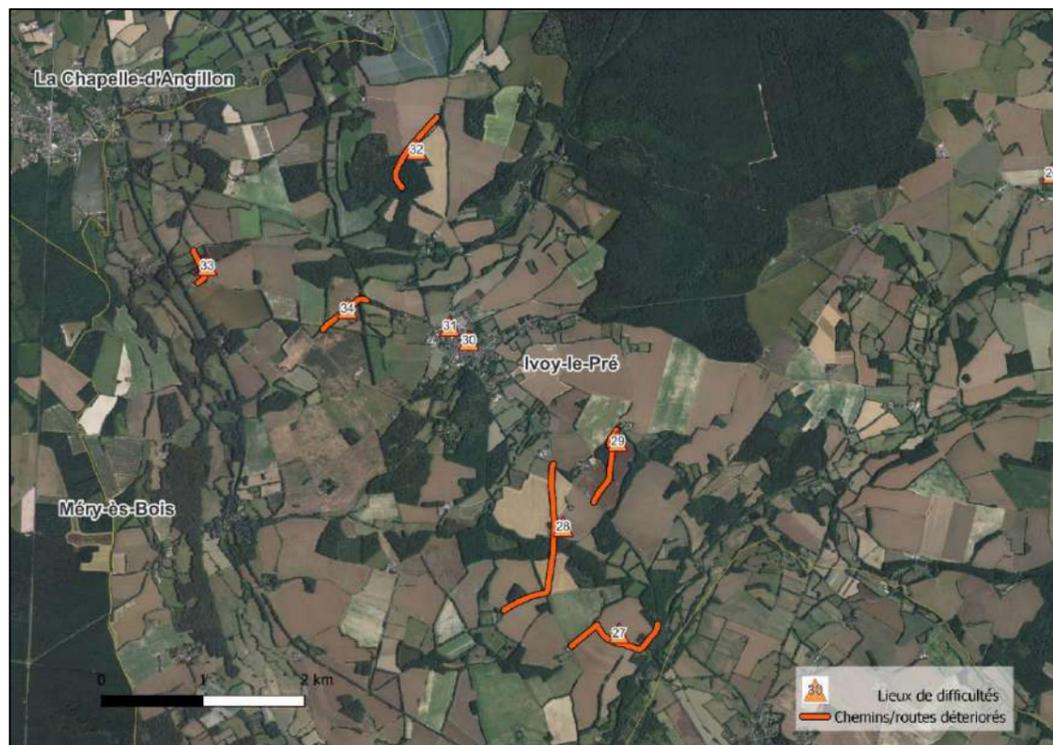


Figure 50 : Plusieurs chemins d'accès aux exploitations ont été identifiés comme très dégradés et problématiques pour le passage des engins agricoles (Ivoy-le-Pré) (source : CA 18)



Figure 51 : chemins dégradés sur la commune d'Ivoy-le-Pré

Il convient de s'interroger sur les leviers d'actions possibles pour remédier à ce problème. L'entretien de ces chemins par la commune est trop coûteux et leur dégradation est liée au passage régulier d'engins agricoles. Un temps d'échange et de concertation entre la collectivité et les usagers de ces axes serait pertinent.



## B Des relations correctes avec le voisinage

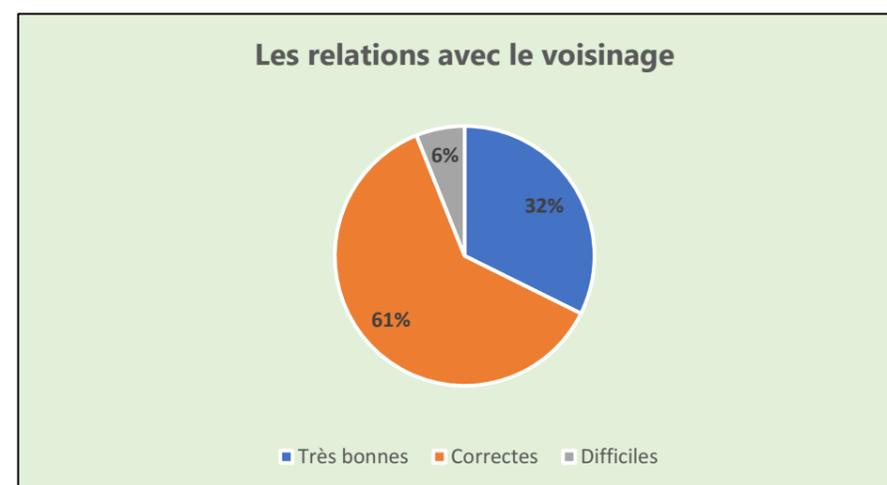


Figure 52 : Les relations avec le voisinage (source : CA 18)

D'après les données de l'enquête, les relations avec le voisinage seraient très majoritairement correctes. Seuls 6 % des sondés auraient des relations difficiles avec leurs voisins (figure 52).

Les agriculteurs concernés par les problèmes de voisinage sont ceux dont l'activité se trouve trop proche des habitations. Les riverains aux alentours se plaignent des odeurs, du bruit des véhicules ou encore de la poussière liée à l'activité agricole.

## Conclusions

De nombreux soucis de circulation ont été recensés sur le territoire. Ils traduisent une difficulté des collectivités à lier les aménagements de circulation pour les habitants et l'adaptation de ces aménagements à l'activité agricole. Il en ressort des limites à la circulation des agriculteurs. C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit de traverser certains bourgs ou lorsqu'ils doivent rejoindre leur exploitation par des chemins détériorés.

Les aménagements pour la circulation locale doivent se faire de manière concertée. Il est important de convier tous les usagers du territoire (*dont les agriculteurs*) à des réunions d'information sur les projets d'aménagements des communes. C'est aussi une manière d'assurer une bonne cohabitation entre le monde agricole et les autres usagers.

## VIII. LES FRICHES AGRICOLES, UN ENJEU SUR LE TERRITOIRE

### A. Contexte

Une partie du territoire de la communauté de communes Sauldre et Sologne se situe dans une zone de frange entre espaces agricoles et forestiers. On a pu constater, dans nos analyses précédentes, que les communes les plus à l'ouest disposent de peu de terres agricoles, du fait de l'omniprésence d'un paysage forestier (*Grande Sologne*). C'est le cas des communes de Nançay, Ménétréol-sur-Sauldre, Presly, Sainte-Montaine et Brinon-sur-Sauldre.

Ces secteurs aux potentiels agricoles faibles, voire limités font face à une pression forte de la forêt et des activités de chasse, ce qui peut conduire au gel des terres agricoles, à l'enfrichement et à une déprise agricole sur ces espaces.

## B. Un enfrichement des parcelles agricoles

Comme il a pu être exposé lors des précédents chapitre (cf page 24 de ce rapport), les surfaces de terres cultivées de ces communes solognotes sont plus rares et le nombre d'agriculteurs moins important que sur les autres communes.

Ces surfaces agricoles tendent à diminuer avec le temps. En comparant le registre parcellaire de 2020 avec celui de 2010, on peut mettre en évidence les parcelles qui ont disparu en 10 ans (figure 53) sur les communes de la Sologne.

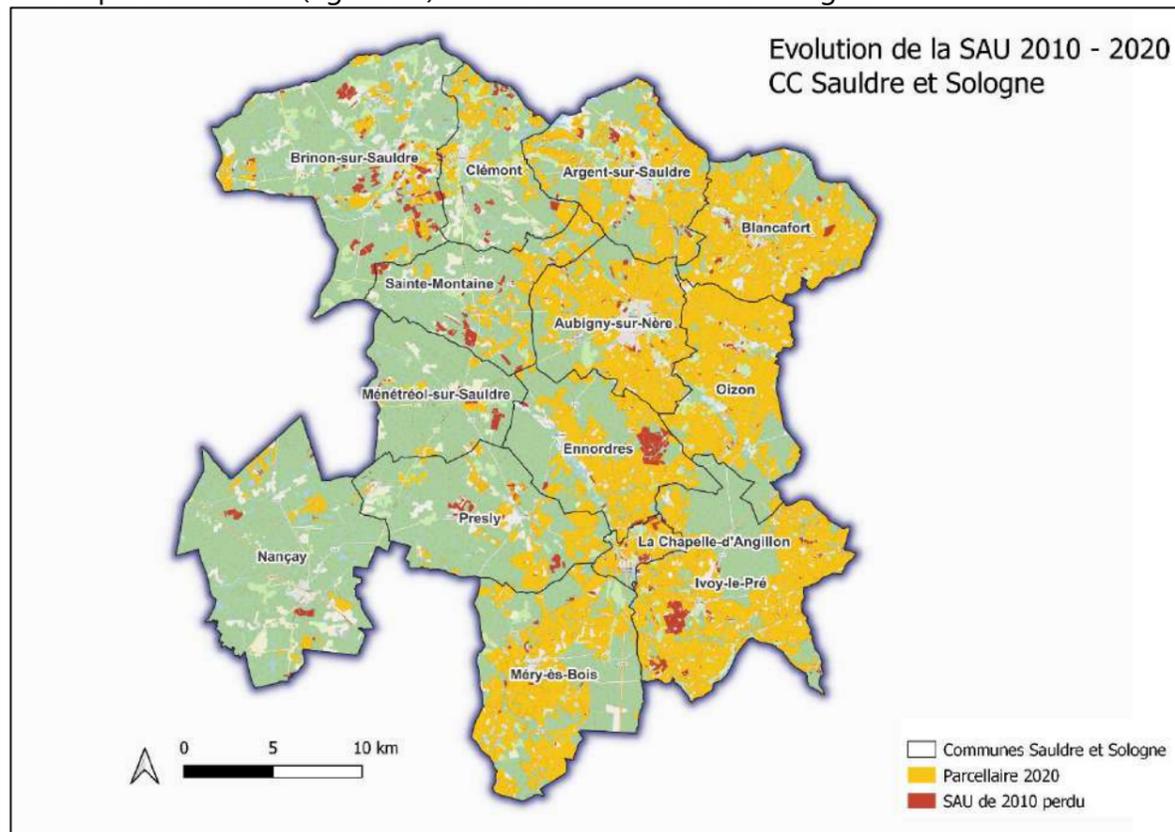


Figure 53 : Carte de l'évolution du parcellaire entre 2010 et 2020 (source : CA 18)

La SAFER, grâce au logiciel *Vigifriche*, est en mesure de localiser les friches agricoles. Il est possible de localiser plus de friches agricoles, la plupart du temps enclavées dans des zones forestières sur les communes de Brinon-sur-Sauldre, Clémont et Sainte-Montaine (figure 54).



Figure 55 : Image satellite des friches agricoles recensées à Clémont (source : SAFER du Centre)

En utilisant la fonction « remonter le temps » de Géoportail, il est possible de comparer des photos aériennes des friches localisées pour observer qu'en 15 ans, des espaces cultivés sont délaissés et sont laissés en friche. Les photos permettent de constater le regain de la forêt sur ces parcelles abandonnées (figures 56 et 57). Ce boisement se fait naturellement par l'abandon de culture sur la surface. La friche représente un état transitoire vers la forêt. La culture ou la prairie qui s'enfriche, devient une lande puis un fourré qui devient à terme de la forêt.

Figure 54 : Image satellite des friches agricoles recensées à Brinon-sur-Sauldre (source : SAFER du Centre)



Figure 56 : Image satellite de parcelles agricoles à Brinon-sur-Sauldre **2005** (source : Géoportail)



Figure 57 : Image satellite de parcelles agricoles à Brinon-sur-Sauldre **2020** (source : Géoportail)

## 2. La problématique des dégâts de gibier

La proximité des terres agricoles, avec les espaces forestiers, entraîne un impact sur les cultures du fait de la dégradation des parcelles par le gibier. L'enquête réalisée auprès des exploitants a permis de faire remonter diverses problématiques rencontrées par les agriculteurs. D'après certains enquêtés, « *la propagation de la faune sauvage tels que les cerfs et les sangliers est un vrai problème* ».

La Fédération de chasse du Cher indemnise les agriculteurs lorsqu'ils sont impactés par les dégâts du gibier et elle était en mesure de fournir gratuitement des clôtures aux exploitants pour la protection des terres agricoles. Toutefois, cette dernière mesure est en train d'évoluer : les agriculteurs n'auront bientôt plus la possibilité d'obtenir des clôtures à titre gracieux.

Malgré ces dispositifs, ce phénomène peut entraîner des conséquences négatives sur les exploitations.

## 3. Le prix des terres et les activités de chasse

Cette perte de valeur des terres agricoles sur ce secteur facilite l'accroissement des espaces dédiés à la chasse. Certains agriculteurs enquêtés nous ont fait part de leur inquiétude et de leur volonté de « *préserver le patrimoine agricole en limitant la reprise de terres agricoles cultivables à des fins d'activité de chasse* ».

Du fait de l'omniprésence de l'activité de chasse en Sologne, les terres peuvent avoir une valeur monétaire élevée. On constate ainsi des surfaces dont le prix à l'hectare est trop important pour une activité agricole. Les propriétaires préfèrent louer leurs terres pour de la chasse plutôt que pour la production agricole, car celle-ci est beaucoup moins rentable.

### Conclusions

La partie Solognote de la Communauté de communes Sauldre et Sologne représente un espace de déprise agricole du fait de la progression de la forêt et de l'enfrichement des surfaces cultivées.

Plusieurs facteurs contribuent à accélérer ce phénomène. Les conséquences à terme seraient la perte de terres agricoles et entraîneraient la diminution des exploitations sur une partie du territoire. Par ailleurs, si des terres agricoles sont déclassées et deviennent des terres dédiées à la chasse, on augmente le risque de voir davantage de zones concernées par les dégâts de gibier.

Il convient de réfléchir à des actions pour pérenniser l'activité agricole sur ces espaces. Des aménagements sont à envisager pour le maintien des exploitations présentes et la remobilisation du foncier délaissé.



Figure 58 : Image satellite de parcelles agricoles à Sainte-Montaine **2005** (source : Géoportail)



Figure 59 : Image satellite de parcelles agricoles à Sainte-Montaine **2020** (source : Géoportail)

## C. La perte de valeur agricole de ces espaces

### 1. Des terres au potentiel limité

L'étude des sols nous a permis de connaître le potentiel agronomique des terres sur le territoire (cf page 22 de ce rapport). Les communes de l'Ouest Solognot se démarquent par le potentiel limité, voire très limité de l'aptitude des sols et donc une capacité agronomique faible sur la majeure partie des surfaces de ces communes.

Le parcellaire est également plus morcelé sur ce territoire. L'enfrichement de parcelles agricoles et leur transition vers un état boisé favorise l'enclavement des surfaces agricoles et ne permet pas un regroupement du parcellaire.

## IX - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

### A. Atouts et faiblesses de l'agriculture locale

Le diagnostic agricole permet de rendre compte de la situation de l'agriculture sur le territoire étudié. Par l'observation de l'ensemble des éléments impactant l'agriculture et les exploitants, nous sommes en mesure d'établir un état des lieux de l'activité agricole et de ses dynamiques. Ainsi, il nous est possible de proposer une analyse des atouts, des opportunités mais aussi d'identifier des faiblesses et des menaces au développement de ce secteur.

#### Analyse AFOM de l'agriculture de la Communauté de communes Sauldre et Sologne

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une agriculture relativement diversifiée (<i>présence de grandes cultures, de polyculture élevage (bovins, ovins, caprins, volailles ...)</i>).</li> <li>➤ Une agriculture comme élément majeur de l'identité paysagère et culturelle du territoire (<i>entretien du paysage, maintien de savoir-faire locaux</i>).</li> <li>➤ Un secteur important pour le dynamisme économique de certaines petites communes.</li> <li>➤ Un parcellaire groupé dans presque 70 % des cas recensés.</li> <li>➤ Un ressenti des agriculteurs enquêtés sur leur situation plutôt bon (<i>beaucoup d'agriculteurs considèrent leur structure comme stable ou en développement</i>).</li> <li>➤ Une majorité d'agriculteurs enquêtés pas concernés par les difficultés de transmission d'exploitations.</li> <li>➤ De manière générale, une bonne entente avec le voisinage.</li> <li>➤ Relativement peu de pression de l'urbanisation sur le territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un potentiel agronomique des sols globalement hétérogène et/ou limité, voire faible sur la partie Solognote.</li> <li>➤ Un manque de jeunes agriculteurs et une moyenne d'âge assez élevée (<i>majorité d'agriculteurs de 50 à 60 ans</i>).</li> <li>➤ Une majorité d'exploitations individuelles et peu de formes sociétaires (<i>plus de risques pour la transmission de l'exploitation</i>).</li> <li>➤ Des difficultés de circulation dans certains bourgs (<i>Aubigny-sur-Nère</i>).</li> <li>➤ Des chemins et routes communales permettant l'accès aux exploitations très dégradés (<i>Ivoy-le-Pré</i>).</li> <li>➤ Des difficultés au niveau des réseaux de communication (<i>téléphonie mobile, réseau internet</i>) renforçant le sentiment d'isolement des agriculteurs.</li> </ul>

Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un territoire situé sur l'aire de labels de qualité (IGP Volaille du Berry, IGP volaille de l'Orléanais, AOP Chavignol). Un moyen de valoriser des filières de productions locales.</li> <li>➤ Des opportunités de diversification pour les agriculteurs (énergies, gîtes, agritourisme, transformation, vente directe ...).</li> <li>➤ Des acteurs de la transformation implantés sur le territoire (abattoir des Volailles de Blancafort, projet de légumerie d'ISA groupe).</li> <li>➤ Des opportunités pour réimplanter des filières (maraîchage).</li> <li>➤ Un développement des projets d'énergies renouvelables par l'installation de photovoltaïque.</li> <li>➤ 67 projets de bâtiments agricoles sur le territoire, signe d'un développement des exploitations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un territoire qui connaît une dynamique de vieillissement de sa population.</li> <li>➤ Un nombre d'exploitations et d'agriculteurs en diminution (processus amorcé depuis les années 1970). Une main d'œuvre agricole également en baisse.</li> <li>➤ Une diminution de la SAU et un agrandissement des exploitations existantes (rendant plus difficile le développement de petite structure et l'installation).</li> <li>➤ La nécessité d'encadrer les projets d'installations de photovoltaïque afin d'éviter tout impact négatif pour le territoire.</li> <li>➤ Enfrichement des terres agricoles sur le territoire Solognot.</li> <li>➤ Concurrence avec les activités de chasse et problématique de dégâts de gibier.</li> </ul>

Figure 60 : Tableau d'analyse AFOM de l'agriculture du territoire (source : CA 18)

## B. Les enjeux de l'agriculture du territoire

### ➤ ENJEU 1 : faciliter la transmission des exploitations/assurer le maintien ou le développement des exploitations existantes

Le nombre de jeunes agriculteurs en diminution et les nombreuses exploitations individuelles observées sur la communauté de communes, rend difficile la reprise des exploitations. Cette problématique contribue à la diminution constante de l'activité agricole sur le territoire. Des actions sont à mener pour maintenir et développer les exploitations présentes et favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs.

### ➤ ENJEU 2 : améliorer la fonctionnalité des exploitations

La fonctionnalité d'une exploitation repose notamment sur la facilité pour l'agriculteur à rejoindre ses parcelles sans faire de grands détours ou sans abîmer son matériel. Faciliter la circulation et maintenir un réseau de communication effectif sont des éléments à prendre en compte dans l'aménagement du territoire.

### ➤ ENJEU 3 : limiter l'enfrichement des terres agricoles

L'extension des espaces forestiers à l'Ouest de la communauté de communes se fait au détriment de l'agriculture locale. Ce phénomène contribue à diminuer l'agriculture sur plusieurs communes du territoire et peut également augmenter la problématique de dégât de gibier. Par ailleurs, il est difficile d'inverser la tendance, des parcelles en forêt retrouvent rarement leur vocation agricole.

### ➤ ENJEU 4 : développer et valoriser la diversification des agriculteurs

La reprise d'une exploitation, mais aussi son maintien ou son développement, peut passer par la création d'une nouvelle activité afin de diversifier la production et les revenus sécurisant ainsi financièrement l'agriculteur. Cette étape est, dans un contexte agricole difficile, une des solutions pour trouver des alternatives aux systèmes de production et de vente classiques.

### ➤ ENJEU 5 : encadrer le développement des énergies renouvelables

Le développement des énergies renouvelables, par l'installation de panneaux photovoltaïques, est un moyen pour une exploitation de diversifier ses revenus. C'est une thématique d'actualité et de nombreux agriculteurs sont sollicités par des entreprises d'énergies pour monter des projets. Il est important que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol n'entraîne pas déprise agricole. Ces projets doivent être connus des élus locaux afin qu'ils soient cohérents avec le territoire. Il en va de même dans le cas des projets éoliens.

## **ENJEU 6 : l'adaptation au changement climatique et la sécurisation de la ressource en eau**

Des problématiques relevés par les agriculteurs lors de l'atelier agricole il est ressorti le besoin d'adaptation aux aléas du climat. Des aménagements sont à envisager pour permettre la sécurisation de la ressource en eau et préserver le maintien et la viabilité des productions agricoles.

## **X – LES PRÉCONISATIONS POUR PRÉSERVER L'AGRICULTURE LOCALE**

Pour répondre à ces enjeux identifiés grâce aux retours de l'enquête auprès des agriculteurs et à l'étude du territoire, il est possible de déterminer des préconisations et des pistes d'actions concrètes à mettre en place. Ces préconisations sont issues de réflexions menées en interne au sein de la Chambre d'agriculture du Cher et sont basées sur l'étude du territoire et de ses dynamiques. Les différentes réunions et ateliers réalisés auprès des agriculteurs mais aussi des élus du territoire ont permis de relever d'autres préconisations.

### **ENJEU 1** : faciliter la transmission des exploitations/assurer le maintien ou le développement des exploitations existantes

- Préserver les terres aux meilleurs aptitudes agronomiques et concentrer l'urbanisation sur les terres à plus faible potentiel est primordial pour le maintien des exploitations et l'installation de jeunes agriculteurs. Il est préférable de prêter attention à la valeur de la parcelle pour l'exploitation et ainsi éviter de porter atteinte à ses revenus économiques et à son potentiel de production.

### **ENJEU 2** : améliorer la fonctionnalité des exploitations

- Nous avons mis en évidence plusieurs secteurs problématiques pour la circulation des engins agricoles sur le territoire. Il convient de faciliter l'accès aux parcelles et la circulation des engins agricoles dans les bourgs.
- Pour les exploitations existantes, il convient de faciliter la mise en place des projets (changements de destination du bâti ou constructions nouvelles) portés par les agriculteurs. Il est important de préserver des espaces autour des exploitations. Nous avons évoqué précédemment le périmètre de réciprocité qui s'applique à certains bâtiments d'élevage. Afin d'anticiper l'évolution des exploitations, il est recommandé de ne pas se limiter à la distance légale entre les bâtiments agricoles et les habitations.
- Un aménagement en concertation avec les agriculteurs de ces zones à risque est à prévoir. Il convient de tenir informé et prévenir les agriculteurs lorsqu'un nouvel aménagement potentiellement problématique pour la circulation des engins agricole doit être réalisé.

- Il existe des aménagements moins contraignants pour les engins agricoles mais tout aussi sécurisant (Exemple : des dos d'âne adaptés aux véhicules agricoles à la place des chicanes, ou la présence de trottoirs à bordure arrondie pour faciliter leur passage).
- La problématique des chemins dégradés sur certaines communes est un autre enjeu pour la fonctionnalité des exploitations. Des agriculteurs nous ont fait part d'exemples dans d'autres territoires où les municipalités mettent à disposition des cailloux et gravats aux agriculteurs et ceux-ci peuvent les utiliser pour combler les trous sur les chemins détériorés. L'entretien se ferait aux frais des agriculteurs.

### **ENJEU 3** : limiter l'enfrichement des terres agricoles

- Il s'agit d'un enjeu sur lequel la collectivité peut avoir plus de difficulté à agir. Le phénomène de déprise des terres agricoles en Sologne existe depuis plusieurs décennies. Le faible potentiel agronomique des sols, le prix du foncier et la problématique de dégâts de gibier rend difficile le maintien des exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs.
- Nous avons constaté que les propriétaires fonciers qui achètent les terres en Sologne pour du loisir (chasse et pêche) engendrent une augmentation des prix des terres agricoles. Beaucoup de petits propriétaires préfèrent louer leurs terres à des sociétés de chasses plutôt qu'à des agriculteurs. Pour agir sur le fermage, les collectivités locales pourraient envisager des actions de sensibilisation auprès des propriétaires (associés aux autres acteurs concernés tels que les sociétés de chasse) pour évoquer l'importance de la préservation de l'agriculteur. C'est une problématique pour laquelle la fédération départementale de chasse est l'acteur principal à mobiliser.
- Pour limiter l'enfrichement, il est aussi possible de recenser des porteurs de projets souhaitant s'installer et ayant besoin de foncier, puis les mettre en relation avec des propriétaires de friches prêts à vendre ou louer leurs terrains, notamment ceux dont le potentiel agronomique est le meilleur.
- Identifier les agriculteurs en cessation d'activité et pour lesquels la transmission n'est pas anticipée permettrait d'éviter la perte de foncier agricole, via la recherche d'un ou plusieurs repreneurs potentiels.
- Cet enjeu a été approfondi, avec la création d'un atlas des friches agricoles pour chaque commune, puis l'animation de tables-rondes avec les élus le 21/07/2023. Il ressort de ces tables-rondes :

- Peu de leviers d'action selon les élus pour permettre d'influencer les propriétaires en faveur d'une revalorisation agricole des parcelles, et de remédier aux causes qui ont conduit à cet enfrichement
- Certains terrains enfrichés sont en train d'être mobilisés pour un projet (construction, ...) ou sur le point de l'être.
- Des secteurs enfrichés sont situés en zone inondable, peu propice au redéploiement d'activités agricoles
- Des porteurs de projets en maraîchage recherchent du foncier pour se développer ou s'installer, il pourrait y avoir de la maîtrise foncière publique pour les y aider (avec mise en location des terrains), à relier au PAT en cours d'élaboration au niveau du Pays

#### ENJEU 4 : développer et valoriser la diversification des agriculteurs

- La collectivité peut agir pour faciliter les projets de diversification en permettant le changement de destination des bâtiments agricoles ou la construction de nouveaux bâtiments destinés à la diversification (gîtes, vente directe, atelier de transformation, tourisme vert).
- Mener une politique en faveur des circuits-courts et de la consommation de produits locaux encourage la diversification. Cela peut se traduire par un engagement de la collectivité dans l'approvisionnement de la restauration collective ou l'organisation de marchés de producteurs locaux.
- Les collectivités peuvent communiquer sur les activités de leurs agriculteurs afin de les faire connaître auprès du grand public ou de les impliquer dans la participation d'événements locaux (marchés, festivités ...).
- Il est possible de s'appuyer sur des acteurs du territoire pour favoriser la diversification des agriculteurs (ISA groupe et son projet d'unité de transformation de légumes est un exemple pertinent présent sur la Communauté de communes)

#### ENJEU 5 : encadrer le développement des énergies renouvelables

- Les énergies renouvelables sont une source de diversification pour les agriculteurs. Par ailleurs, la politique nationale favorise le développement des ENR.
- Les projets d'installation photovoltaïque doivent respecter le cadre réglementaire fixé dans le département du Cher par la Charte Urbanisme, Agriculture et Territoire. Elle donne la priorité aux installations sur toiture et sur terrains déjà artificialisés ou dégradés. L'installation d'une centrale photovoltaïque au sol ne pourrait s'envisager que sur des terres non exploitées depuis au moins 10 ans (pas d'aides PAC).
- L'agrivoltaïsme (à savoir, le maintien d'une activité agricole, combinée à une centrale photovoltaïque au sol) est parfois présenté comme une alternative. Cette activité devra être intégrée dans un réel projet agricole, avec une production effective.
- Ces projets d'installations photovoltaïques au sol doivent être concertés afin qu'ils soient cohérents et apportent une valeur ajoutée pour le territoire. De gros projets d'installation photovoltaïques peuvent saturer les postes sources et les réseaux d'énergie. Il peut y avoir de lourdes conséquences sur l'aménagement du territoire mais aussi sur l'environnement et les paysages locaux. Il se pose la question des problématiques liées à la taille de ces installations.
- Cet enjeu fait partie des trois enjeux prioritaires que les élus ont choisi de discuter le 21/07/2023. Il en ressort :
  - Une mise en garde des élus sur le développement de ces installations et leur impact sur les paysages et le patrimoine local. Un zonage est à prévoir dans l'élaboration du PLUi pour prendre en compte ces espaces à préserver.
  - Un point de vigilance sur l'agrivoltaïsme et le surdéveloppement d'élevages ovins qui pourrait mettre à mal la filière
  - Le souhait d'identifier tous les projets lorsque cela est possible et permettre un suivi et un contrôle sur les projets
  - La Communauté de communes prévoit de développer la couverture photovoltaïque sur certains bâtiments publics lorsque cela est possible, et de permettre le développement des ombrières.

## **ENJEU 6** : l'adaptation au changement climatique et la sécurisation de la ressource en eau

- Le réchauffement climatique impacte toutes les cultures sur le territoire et il convient de prévoir des aménagements permettant la résilience des exploitations. Lors de l'atelier agricole, les agriculteurs présents ont relevé le besoin de favoriser les projets d'aménagements de retenues d'eau sur le territoire. L'objectif est d'avoir des moyens de récupération d'eau de surface par tout ouvrages permettant de stocker de l'eau (réserve, plan d'eau, étang, retenues de substitution...) et ce pour servir une finalité agricole.
- Accompagner les exploitations dans ce processus d'adaptation par la réalisation de diagnostic à l'échelle des exploitations pour permettre d'évaluer les impacts de ces changements
- Cet enjeu fait partie des trois enjeux prioritaires que les élus ont choisi de discuter le 21/07/2023. Il en ressort :
  - o Le besoin de maintenir une vigilance sur l'aménagement de retenues par les agriculteurs. D'autres solutions plus pérennes doivent être étudiées. La vigilance porte en particulier sur les bassines, qui peuvent perturber le cycle de l'eau, et qui ne sont pas un outil privilégié pour le territoire
  - o Un point d'attention sur la qualité de l'eau à maintenir, et le lien à faire avec les syndicats de rivières et de bassin versant dans l'élaboration du PLUI
  - o La mise en évidence de l'intérêt de favoriser le développement de cultures alternatives plus adaptées à l'évolution du climat.
  - o Dans le cadre du PLUI, l'importance de faire un recensement des haies à préserver : elles contribuent au paysage maintien de l'eau localement
  - o La ressource en eau est également un enjeu dans la lutte contre le risque d'incendie en Sologne

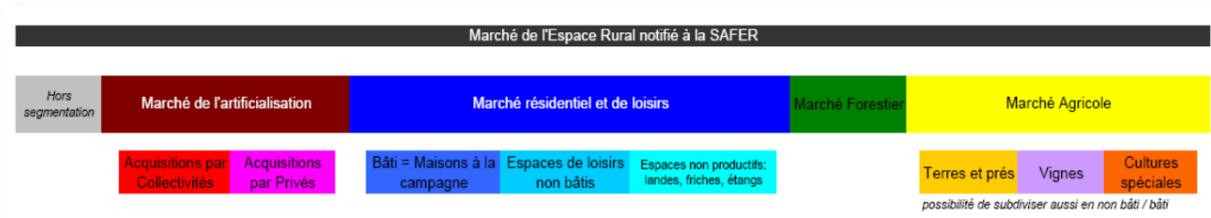
## **XI – LE DIAGNOSTIC FONCIER : ANALYSE DU MARCHÉ FONCIER RURAL**

## A. Introduction et méthodologie

Au-delà de l'analyse de la consommation de l'espace, il est pertinent de disposer dans le rapport de présentation du PLUi d'indicateurs sur le marché foncier rural, et notamment sur les pressions foncières s'exerçant sur les espaces agricoles et naturels. Les données du marché foncier rural sont issues des données SAFER :

- Des **déclarations d'intention d'aliéner** (DIA) adressées par les notaires à la SAFER (notifications de projet de vente de toutes les opérations portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières).
- Des opérations directement réalisées par la SAFER, il s'agit des **rétrocessions SAFER**.

L'ensemble de ces opérations font l'objet d'une segmentation en plusieurs marchés :



La période choisie pour l'analyse s'étend du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2022. Le marché foncier rural est divisé en un ensemble de segments ci-dessous. Les **5 premiers vont être étudiés** pour le présent diagnostic, afin notamment d'analyser les pressions foncières exercées sur les espaces agricoles :

- Le **marché en vue de l'artificialisation**, concerne toutes les ventes de terrains agricoles avec un projet d'urbanisation ou d'infrastructure réalisé par une collectivité, un promoteur ou un particulier.
- Le **marché des maisons à la campagne** inclut toutes les ventes de biens d'une superficie inférieure à 5 ha, libres (non soumis à bail rural), pour une destination résidentielle au profit de non-agriculteurs. Ce marché concerne des biens ruraux dont certains ont potentiellement une vocation agricole sur une partie du foncier cédé.

- Le **marché des espaces de loisirs**, concerne toutes les ventes de biens non bâtis (ou comportant du bâti léger) d'une superficie inférieure à 1 ha, dans le cadre de projets de loisirs et d'agrément.

- Le **marché forestier**, composé des ventes de bois et forêts.

- Le **marché agricole**, inclut tous les biens à destination principale agricole que le destinataire de la vente soit exploitant ou non

- Le marché hors segmentation est principalement composé des cessions de parts sociales et actions, donations, vente à l'euro symbolique. Au regard de la diversité des opérations qu'il recouvre, il n'y a pas de prix moyen pour ce marché

- Le marché non productif est constitué des ventes de foncier en nature prédominante de landes, de friches et d'eau.

## A. Le marché de l'artificialisation

### 1. L'évolution globale et répartition territoriale

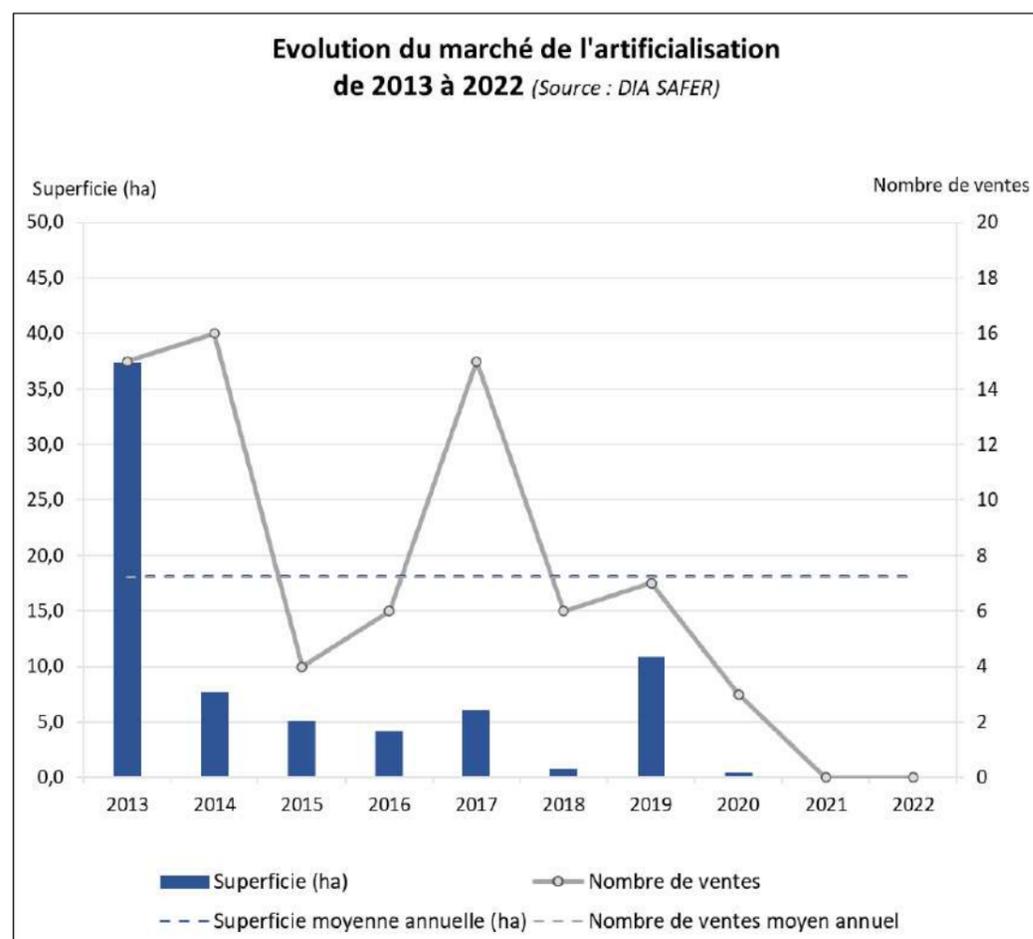


Figure 61 : Évolution du marché de l'artificialisation de 2013 à 2022 (source : DIA SAFER)

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
72	72,5	59,9

Le marché de l'artificialisation apparaît globalement limité, avec 72 projets de vente. Sur les 72,5 ha cédés dans le cadre de ce marché, 83 % étaient cadastrés en espaces agricoles, soit 59,9 ha. La tendance à la consommation de surface pour des projets d'artificialisation est en forte baisse à l'échelle de l'intervalle 2013-2022, si ce n'est un rebond notable en 2019.

Attention toutefois à dissocier cette information de l'analyse de la consommation foncière par le bureau d'études du PLUI. Les données mobilisées pour le marché foncier rural sont de nature différente de celles de la consommation foncière. La SAFER analyse

les projets de vente qui lui sont communiqués par les notaires, à l'échelle des parcelles cadastrales, en zone A et N.

Or, la consommation foncière peut se faire :

- sur des terrains sans qu'il y ait de changement de propriétaire (exemple : construction d'une route sur une réserve foncière publique)
- dans le tissu urbain, auquel cas la SAFER n'en ait pas informée
- sur des portions infra-parcellaires (donc moindre que la parcelle cadastrale faisant l'objet d'une vente) L'analyse de la SAFER, en portant sur les transactions liées à l'artificialisation, renseigne sur les dynamiques des projets de vente (transactions, types d'acheteurs, etc.).

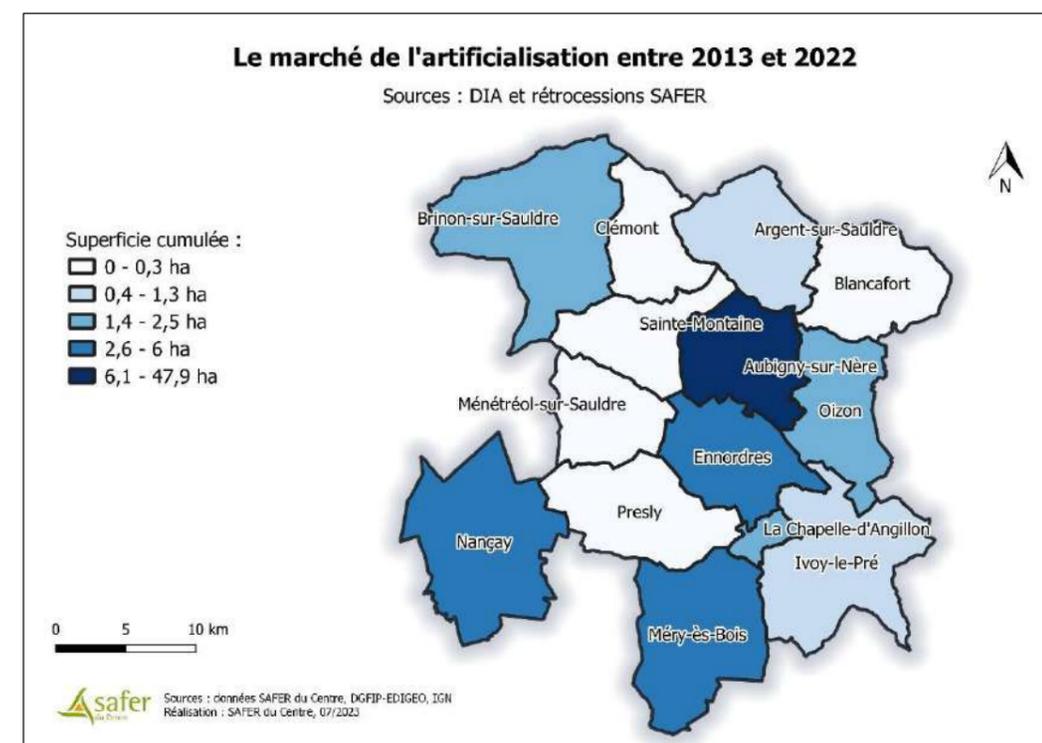


Figure 62 : Répartition territoriale du marché de l'artificialisation entre 2013 et 2022 (Sources : DIA et rétrocessions SAFER)

Attention :

- à Aubigny-sur-Nère, deux DIA totalisant près de 32 ha pour une acquisition par la Ville en 2013 ne se sont en fait traduites que par environ 2 ha d'artificialisation, pour le contournement Sud de la commune.
- deux DIA avec pour destination une extraction de substances minérales, mais l'artificialisation a en fait eu lieu avant l'arrivée de ces projets de vente :
  - o DIA en 2015 à Ennordres, sur 4,8 ha
  - o DIA en 2019 à Nangay, sur 5,3 ha

Ainsi, les 72,5 ha notifiés pour le marché de l'artificialisation se répartissent selon les postes suivants :

- 34,5 ha pour les infrastructures (avec la nuance apportée pour le cas d'Aubigny-sur-Nère)
- 10,1 ha pour l'extraction de substances minérales (avec la nuance apportée sur les carrières)
- 7,9 ha de terrain à bâtir individuel hors création de lotissement
- 7,1 ha pour les services publics, équipement public, administrations
- 6,4 ha pour les lotissements, habitat collectif
- 5,8 pour divers projets de développement local
- 0,7 ha en catégorie autre

En prenant en compte les nuances concernant les deux premiers postes de consommation foncière, les projets du territoire auraient plutôt été à l'origine d'une trentaine d'hectares d'artificialisation, au regard des DIA notifiées à la SAFER.

La pression foncière à l'artificialisation est parfois alimentée par les équipements, avec l'exemple du projet d'achat de foncier visant à étendre à Méry-ès-Bois le centre d'enfouissement de Véolia situé dans la commune limitrophe (Saint-Palais).

La DIA, de 2021, portait sur l'acquisition de près de 49 ha, dont environ 41 ha de surface cadastrale agricole. Suite à la demande de préemption de la commune de Méry-ès-Bois auprès de la SAFER, le bien a finalement été retiré de la vente.

Il y a donc un fort enjeu pour les communes de maintenir la veille foncière SAFER (Vigifoncier) et de suivre régulièrement l'arrivée de DIA, afin de solliciter si besoin le droit de préemption de la SAFER dans le cadre d'un projet agricole ou environnemental.

## 2. Le statut des acquéreurs

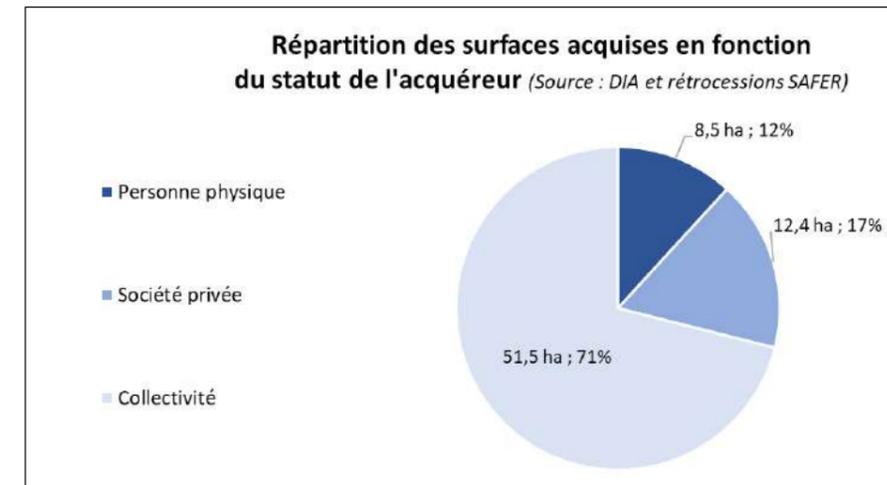


Figure 63 : Répartition des surfaces acquises sur le marché de l'artificialisation, en fonction du statut de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

Parmi les acquéreurs intervenant sur le marché de l'artificialisation, les collectivités ou assimilés jouent un rôle très important puisqu'elles représentent 71 % de la superficie totale des projets de vente.

Les sociétés privées totalisent environ 17 % des surfaces ayant fait l'objet de projets d'acquisitions sur le marché de l'artificialisation.

Enfin, les particuliers représentent 12 % de la superficie totale. Cette catégorie d'acquéreurs est principalement liée à des projets d'acquisitions de terrains à bâtir individuels hors lotissements (possible « grignotage » des espaces agricoles).

### 3. L'origine géographique des acquéreurs

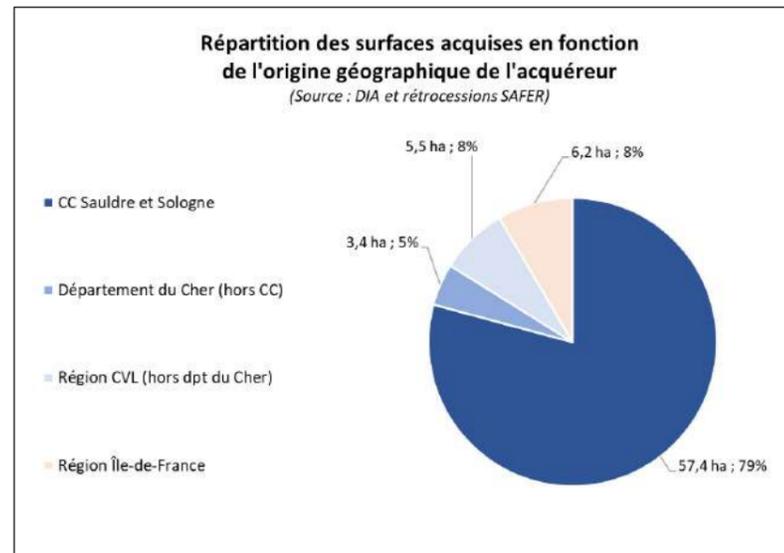


Figure 64 : Répartition des surfaces acquises sur le marché de l'artificialisation, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

Les collectivités locales étant très présentes sur le marché de l'artificialisation, il est logique de retrouver une écrasante majorité d'opérations réalisées par des acquéreurs originaires du territoire d'étude. Cela ne s'explique cependant pas seulement par la forte présence des collectivités : de nombreux acquéreurs privés, qu'ils soient aménageurs ou particuliers, proviennent du Cher.

Remarquons le poids notable des acquéreurs en provenance de l'Île-de-France (8% des surfaces cédées sur le marché de l'artificialisation, soit 6,2 ha). Il s'agit de 4 ventes : 3 correspondent à des terrains à bâtir individuel de moins de 5 000 m<sup>2</sup> achetés par des particuliers, et une à l'acquisition d'environ 5 ha par un carrier (l'exemple de Nançay).

## B. Le marché des maisons à la campagne

### 1. L'évolution globale et répartition territoriale

Il s'agit des achats de bâtiments, d'origine agricole ou non, à usage de résidence principale et/ou secondaire situés sur des terrains de moins de 5 ha libres (non soumis à bail rural), réalisés par des non-agriculteurs.

Ce marché correspond donc en partie à du bâti d'origine agricole quittant son usage initial et sa vocation première.

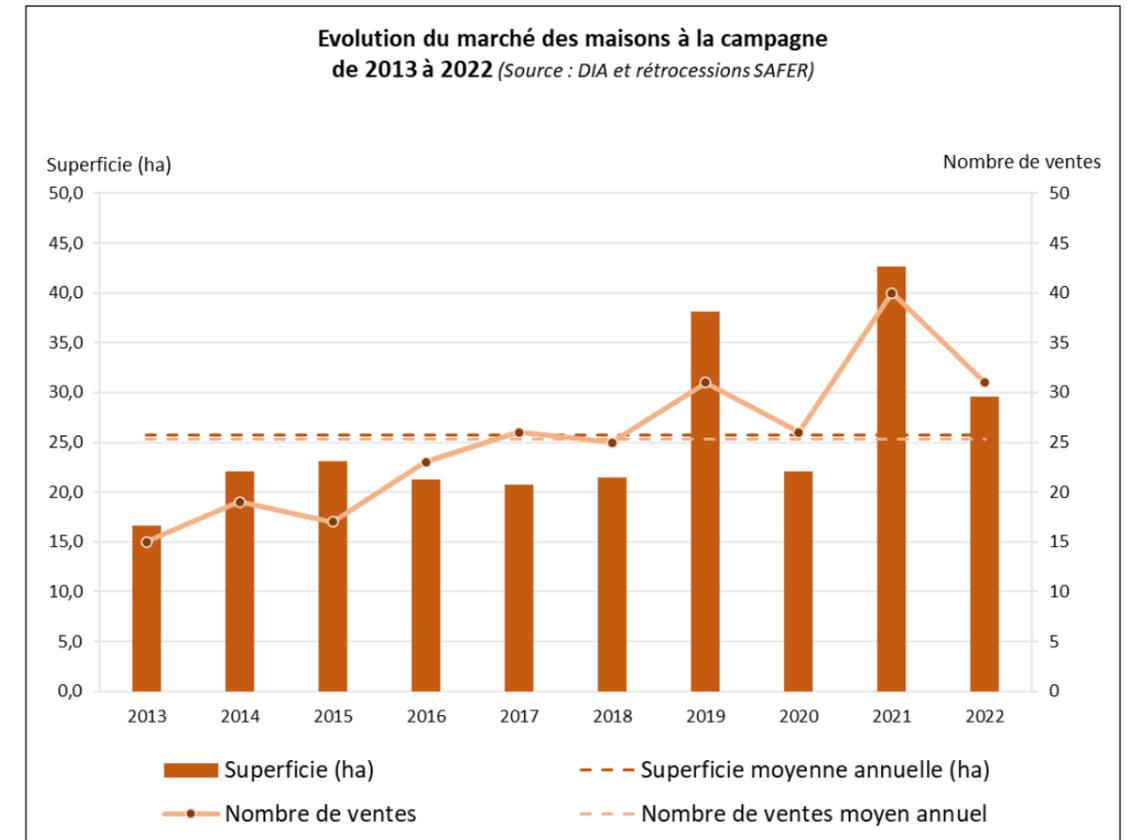


Figure 65 : Évolution du marché des maisons à la campagne de 2013 à 2022 (source : DIA SAFER)

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
253	257,5	143,0

Le marché des maisons à la campagne est en hausse pendant l'intervalle, avec une augmentation du nombre de projets de vente, et des surfaces associées. 2019 mais aussi 2021 et 2022 (post-covid) se démarquent par le dynamisme observé au niveau des transactions.

Entre 2013 et 2022, chaque année a connu en moyenne 25 projets de vente, pour 25 ha cédés, soit une moyenne d'1 ha par vente de maison à la campagne.

Sur ces 257,5 ha cédés, un peu plus de la moitié (55%) étaient répertoriés en espaces agricoles au cadastre.

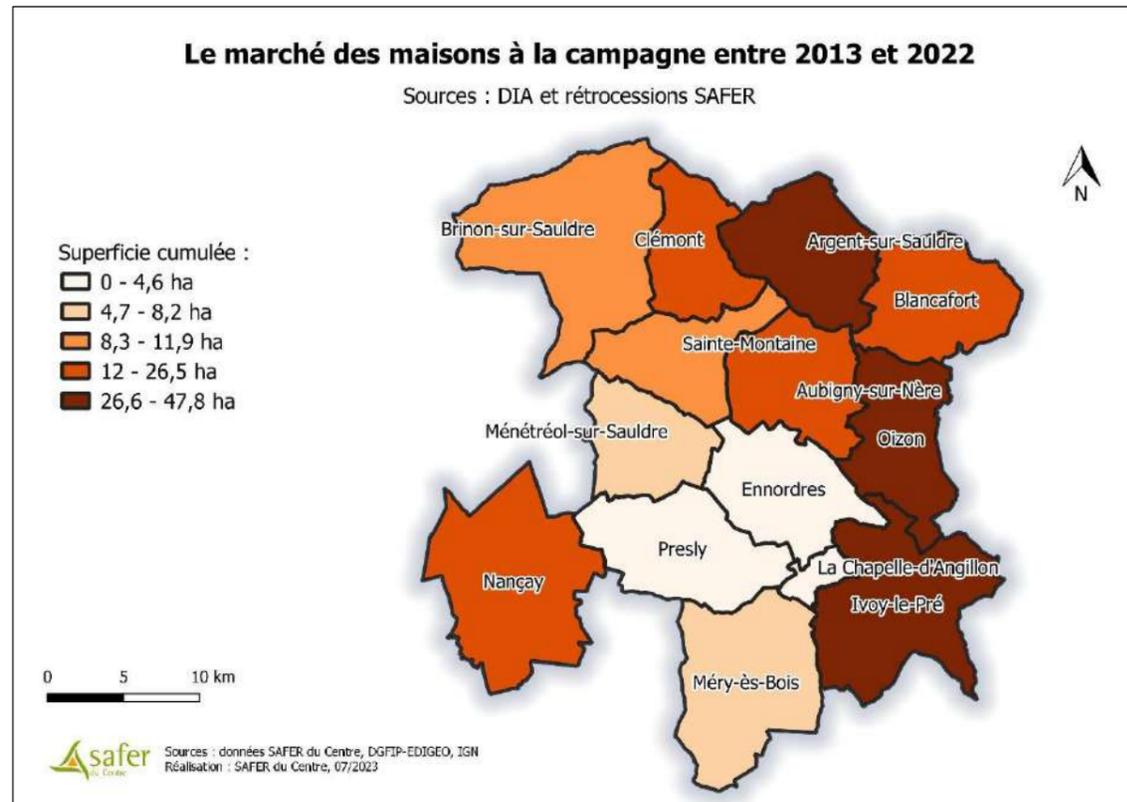


Figure 66 : Répartition territoriale du marché des maisons à la campagne entre 2013 et 2022 (Sources : DIA et rétrocessions SAFER)

En termes de superficie cédée, le marché des maisons à la campagne est le plus dynamique dans une grande moitié Est de la Communauté de communes. Les communes d'Ivoy-le-Pré, Oizon et Argent-sur-Sauldre cumulent quasiment la moitié de la superficie cédée sur ce marché.

Point de vigilance :

Comme le montrent les images ci-dessous, le bâti vendu dans le cadre du marché des maisons à la campagne peut être accompagné de terrains à usage ou vocation agricole.

Dans ce cas, une part non négligeable de la superficie vendue est susceptible d'être retirée à l'agriculture.



Source : SAFER

Figure 67 : Exemple d'évolution d'un bien vendu dans le cadre du marché des maisons à la campagne (hors CC Sauldre et Sologne)

Dans le cadre du PLUi, un recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination va avoir lieu, ce qui est pertinent pour accueillir des ménages ou nouvelles activités économiques dans du bâti existant.

Lors de l'identification des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de ce changement de destination dans le PLUi, il conviendra de bien prendre en compte les impacts sur la consommation d'espaces agricoles et l'activité agricole environnante.

A titre d'exemple, la Chambre d'Agriculture de la Manche estime que suite au changement de destination d'un bâtiment isolé, l'exploitant riverain devra retrouver 4 ha sur un autre site pour respecter son plan d'épandage.

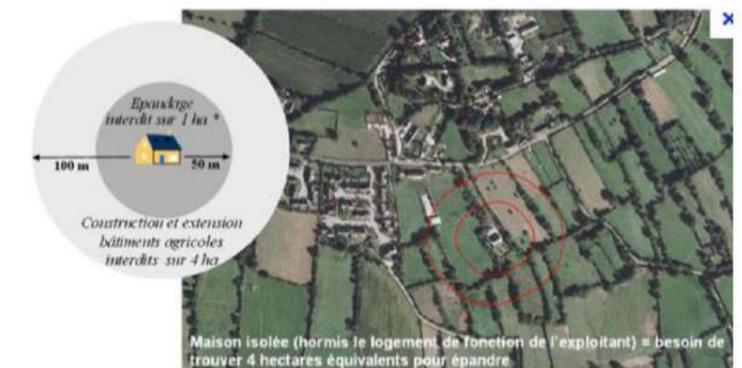


Figure 68 : Illustration de l'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole riveraine (source : Chambre d'Agriculture de Normandie)

Source : <https://normandie.chambres-agriculture.fr/conseils-et-services/gerer-son-exploitation/investissement/batiment/construire-en-zone-agricole/>

## 2. La catégorie socio-professionnelle des acquéreurs

Le marché résidentiel est typiquement un marché d'acquéreurs privés souhaitant s'installer hors des grands centres urbains tout en disposant de services.

Les acquéreurs exerçant une profession intermédiaire, employés, et ouvriers non agricoles représentent 35% des ventes et 28% de la superficie totale acquise, suivis par les cadres ou professions supérieures ou libérales (20% des ventes et 27% de la surface cédée).

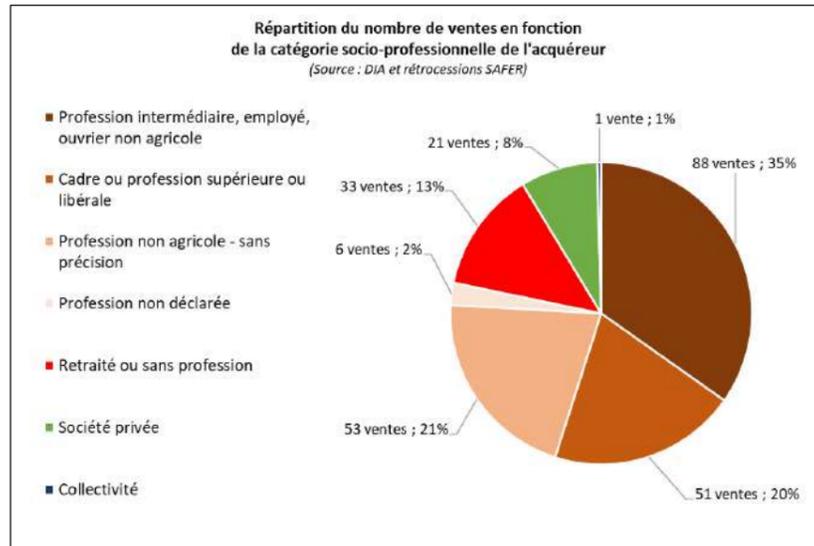


Figure 69 : Répartition du nombre de ventes sur le marché des maisons à la campagne en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur, (source : DIA et rétrocessions SAFER)

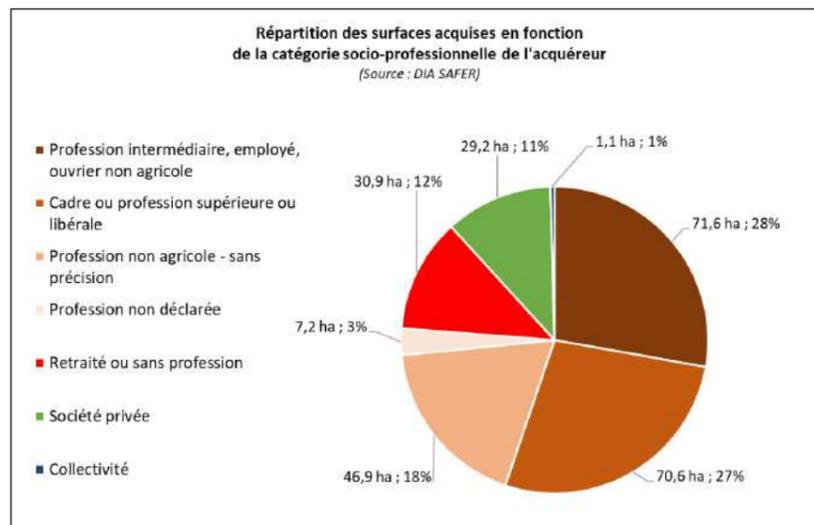


Figure 70 : Répartition des surfaces acquises sur le marché des maisons à la campagne, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

## 3. L'origine géographique des acquéreurs

Les acquéreurs provenant du territoire d'étude sont les plus représentés : 36% des ventes et 27% des surfaces cédées.

Ils sont suivis en seconde position par les acquéreurs domiciliés en Ile-de-France, qui comptent pour 24% des ventes et un tiers de la superficie cédée. Cette part importante des acquéreurs d'Ile-de-France peut s'expliquer par l'accès facilité au territoire via les dessertes proches de l'A71 et de l'A77.

La part relativement importante d'acquéreurs du Centre-Val-de-Loire (hors Cher) peut s'expliquer par l'attractivité du territoire mais aussi sa localisation aux franges du Loir-et-Cher et du Loiret.

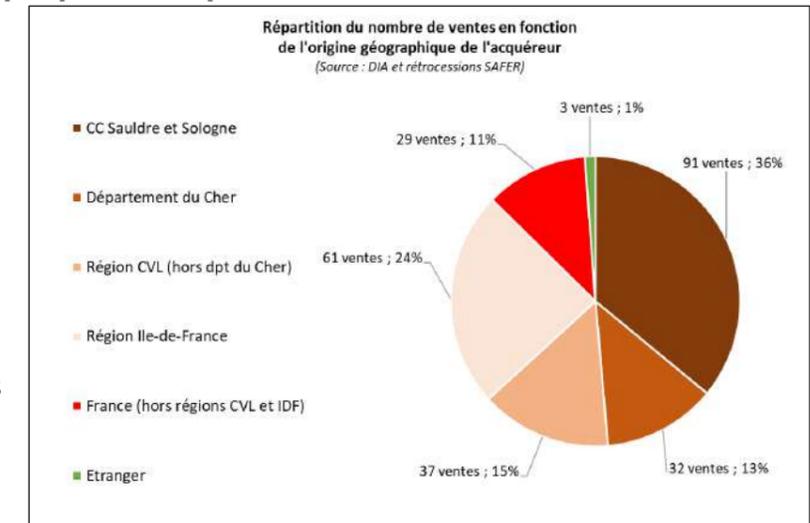


Figure 71 : Répartition du nombre de ventes sur le marché des maisons à la campagne en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

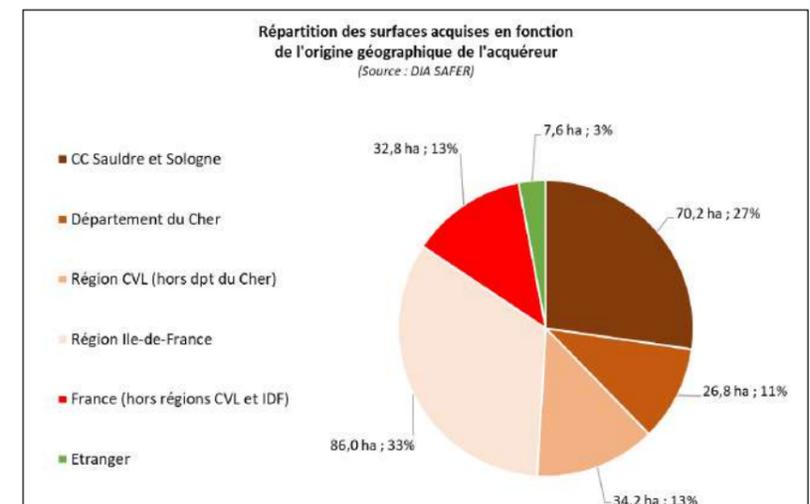


Figure 72 : Répartition des surfaces acquises sur le marché des maisons à la campagne, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

## C. Le marché des espaces de loisirs

### 1. Évolution globale et répartition territoriale

Il s'agit de petites parcelles libres non bâties (ou comportant du bâti léger) qui devraient garder un usage agricole ou une vocation naturelle au regard des règles d'urbanisme mais qui sont acquises par des non-agriculteurs urbains ou ruraux, dans le but d'améliorer le cadre de vie, de renforcer l'isolement et la tranquillité autour de leur résidence ou d'y pratiquer une « agriculture de loisirs » (parcs à chevaux, potagers, petits élevages...). Ce marché inclut aussi des biens destinés à une activité économique liée aux loisirs en milieu rural comme les campings.

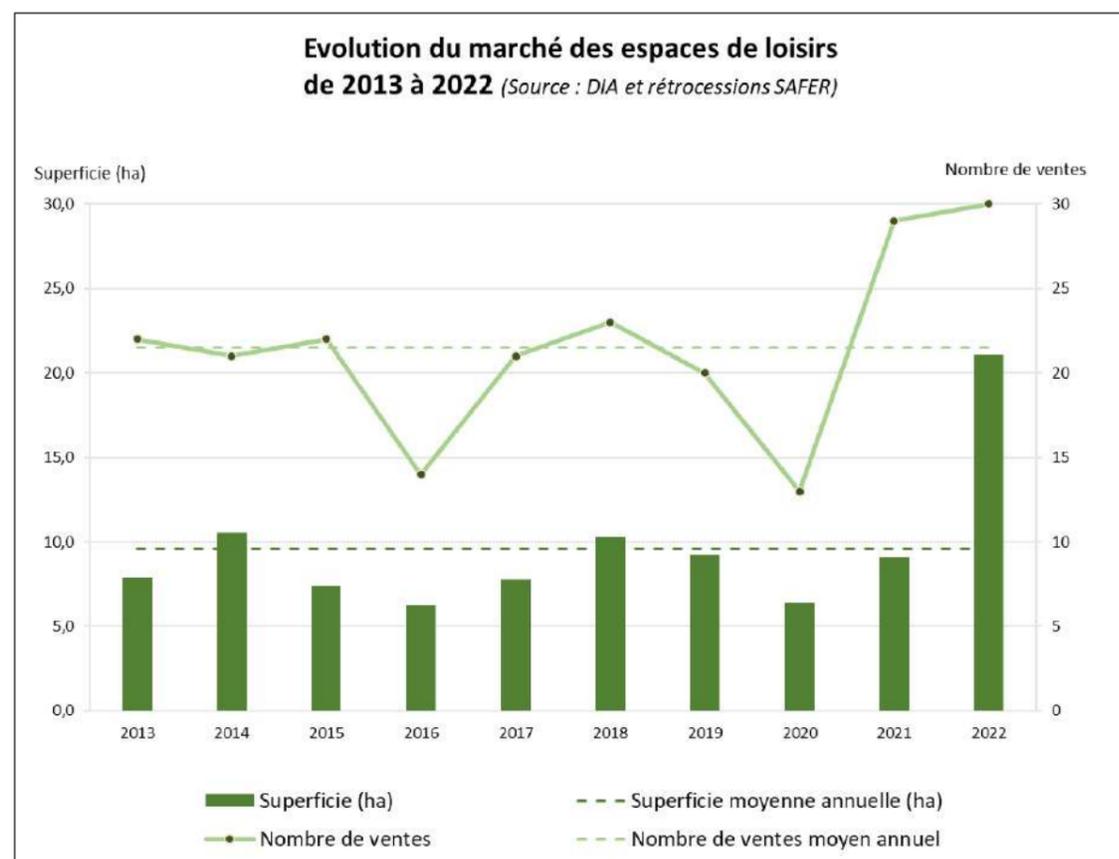


Figure 73 : Évolution du marché des espaces de loisirs de 2013 à 2022 (source : DIA SAFER)

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
215	95,9	63,5

Sur la quasi-totalité de l'intervalle (2013-2021) les ventes ont connu une succession de périodes en « dents de scie », rythmées de variations interannuelles assez faibles, notamment en termes de surfaces cédées. L'année 2022 rompt avec ce schéma, les transactions ayant fortement bondi (période post-covid).

La surface moyenne par cession a presque doublé entre 2013-2021 (0,4 ha) et 2022 (0,7 ha), mais il est trop tôt pour indiquer si cette nouvelle donne se confirme au-delà du « pic » de 2022. Le prix de vente moyen se situe à 3,9 €/m<sup>2</sup>

Sur ces 95,9 ha cédés, les deux tiers étaient répertoriés en espaces agricoles au cadastre.

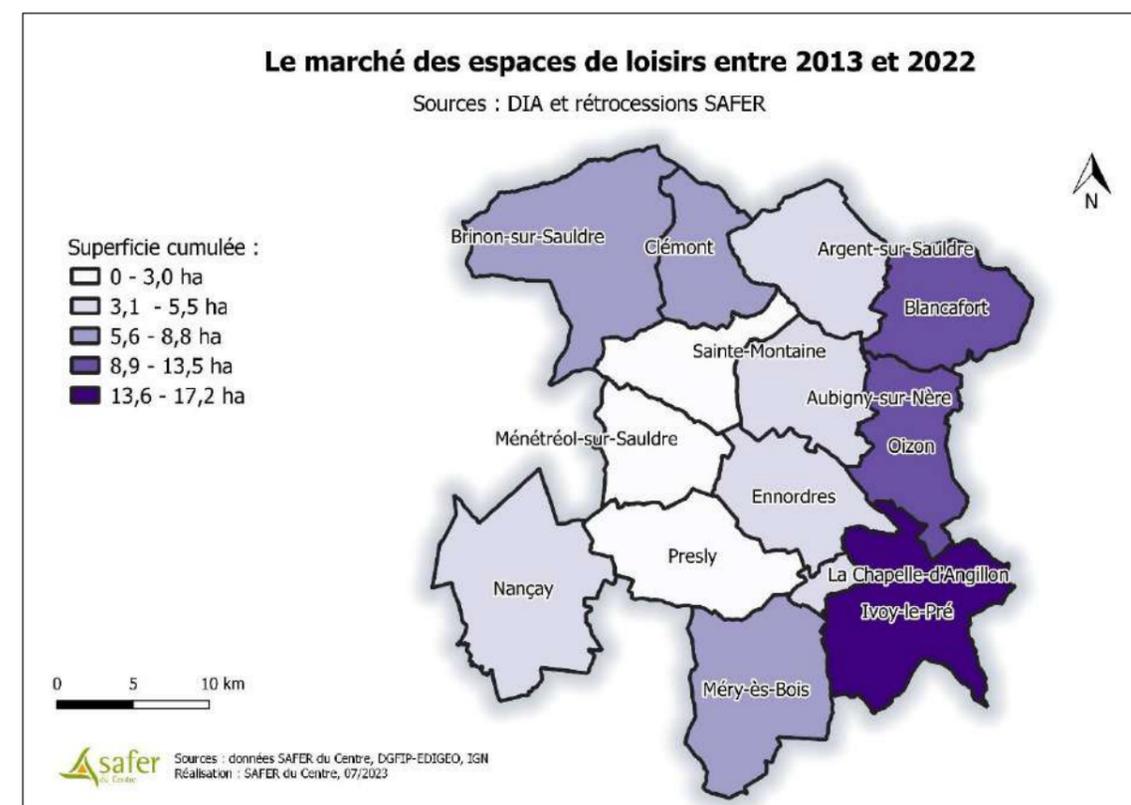


Figure 74 : Répartition territoriale du marché des espaces de loisirs entre 2013 et 2022 (Sources : DIA et rétrocessions SAFER)

En termes de superficie cédée, le marché des espaces de loisirs est le plus dynamique dans une grande moitié Est de la Communauté de communes. Les communes d'Ivoy-le-Pré, Oizon et Blancafort cumulent environ 44% de la superficie cédée sur ce marché.

## 2. La catégorie socio-professionnelle des acquéreurs

Si en termes de répartition du nombre de ventes, les professions intermédiaires, employés, ouvriers non agricoles occupent un poids comparable (25%) à celui des cadres et professions intellectuelles supérieures (24%), ils sont moins représentés en termes de surface cédée par rapport à l'autre groupe (23% contre 30%).

Les retraités représentent presque un cinquième des ventes, et 11% des surfaces cédées, suivis par les sociétés privées (11% des ventes et 16% des surfaces cédées).

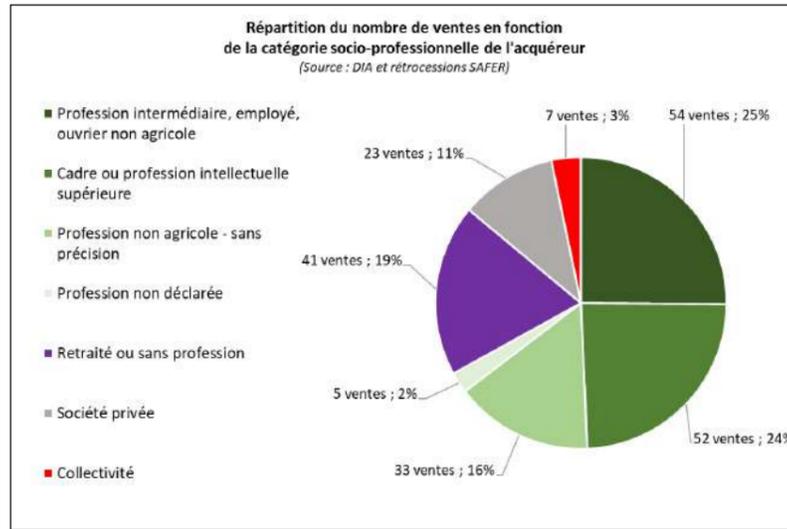


Figure 75 : Répartition du nombre de ventes sur le marché des espaces de loisirs, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur, (source : DIA et rétrocessions SAFER)

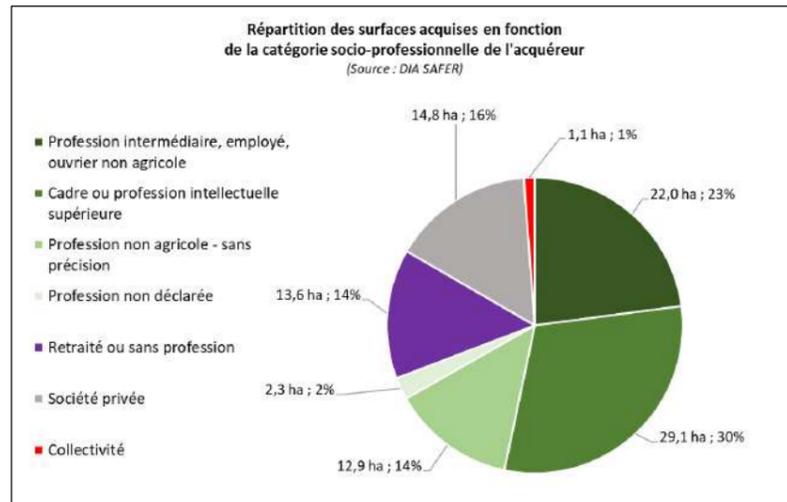


Figure 76 : Répartition des surfaces acquises sur le marché des espaces de loisirs, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

## 3. L'origine géographique des acquéreurs

La grande majorité des espaces de loisirs sont acquis par des personnes domiciliées à proximité de ces biens : il s'agit de lieux sur lesquels les acquéreurs souhaitent se rendre fréquemment et facilement, afin d'en profiter pleinement. La CC Sauldre et Sologne est le territoire dont sont originaires la majorité des acquéreurs (environ 2/3 des ventes et 58% des surfaces cédées sur ce marché).

La part des acquéreurs en provenance de l'Île-de-France reste non négligeable, avec 9% des ventes et 12% de la surface totale.

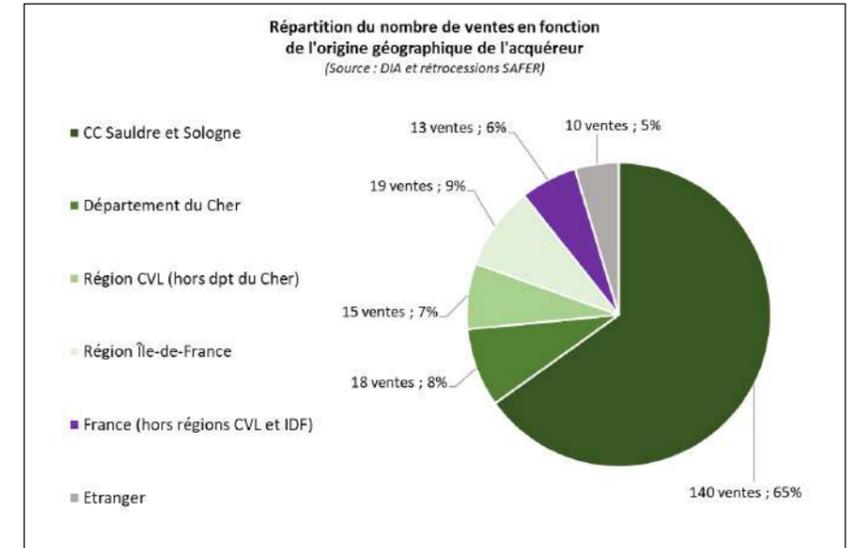


Figure 77 : Répartition du nombre de ventes sur le marché des espaces de loisirs, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

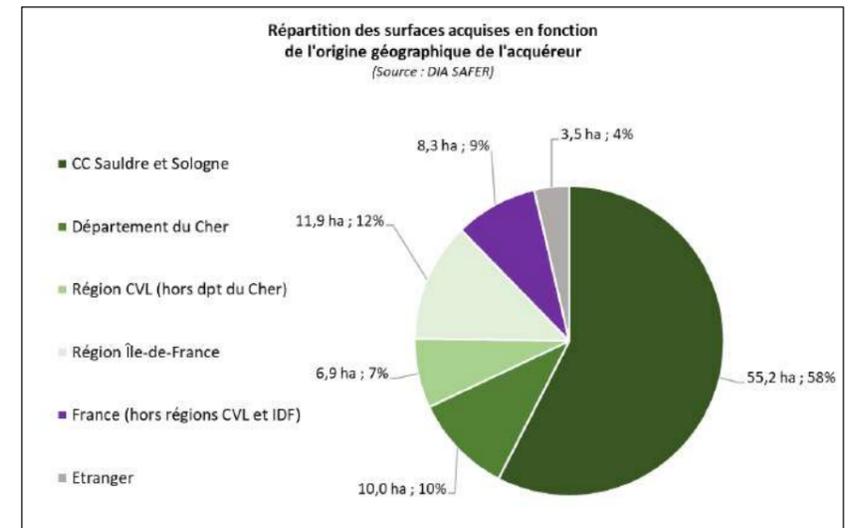


Figure 78 : Répartition des surfaces acquises sur le marché des espaces de loisirs, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

## D. Le marché forestier

### 1. L'évolution globale et répartition territoriale

Le marché forestier regroupe les cessions de foncier majoritairement ou totalement cadastré en natures de bois. Cela concerne donc des ventes de biens très différents quant à leur surface et leur gestion : au sein de ce marché, les cessions de petites parcelles de taillis côtoient les ventes de vastes futaies.

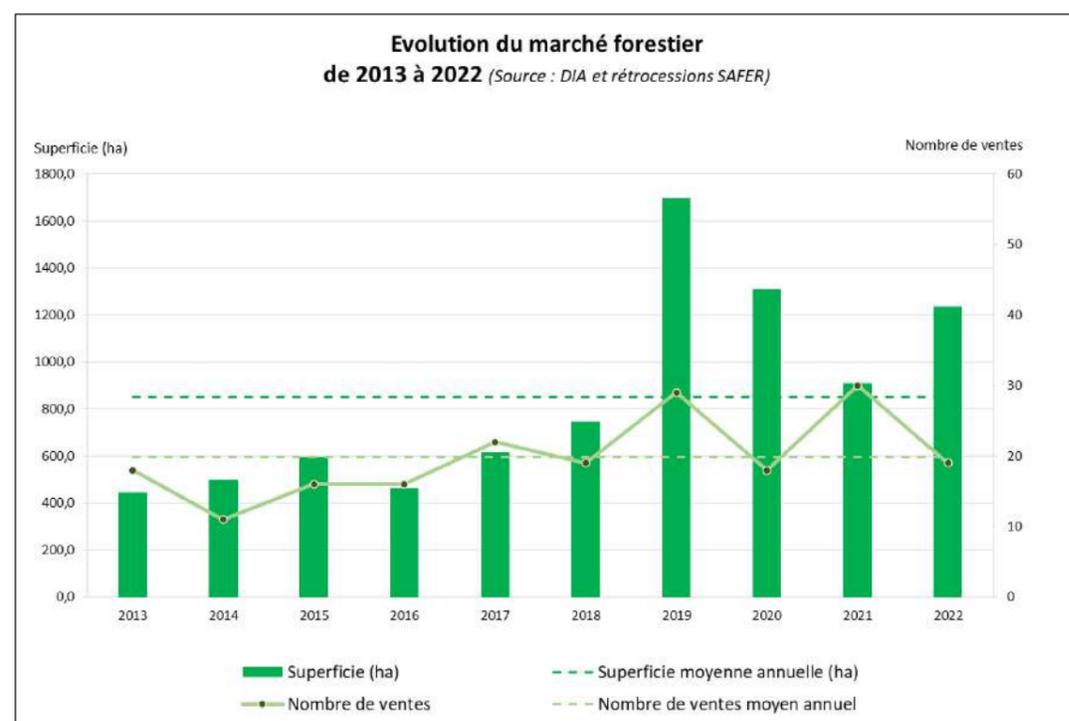


Figure 79 : Évolution du marché forestier de 2013 à 2022 (source : DIA SAFER)

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)
198	8 520,4

Le marché forestier a été en forte progression entre 2013 et 2022. La première période (2013-2018) a connu une augmentation douce, interrompue par les résultats de l'année 2016 mais qui s'est reprise dès 2017. A partir de 2019, la variation interannuelle est très forte. Mais elle maintient des niveaux de surfaces cédées supérieurs à ceux de la première période, avec un point très haut en 2019.

La superficie totale cédée annuellement a été multipliée par presque trois, passant de 444,2 ha en 2013 à 1 235 ha en 2022). La surface moyenne par cession a été multipliée

par 2,6 (de 24,7 ha à 65 ha). Le prix de vente moyen se situe à 8 065 €/ha. Le prix maximal a quant à lui été observé à 30 143 €/ha.

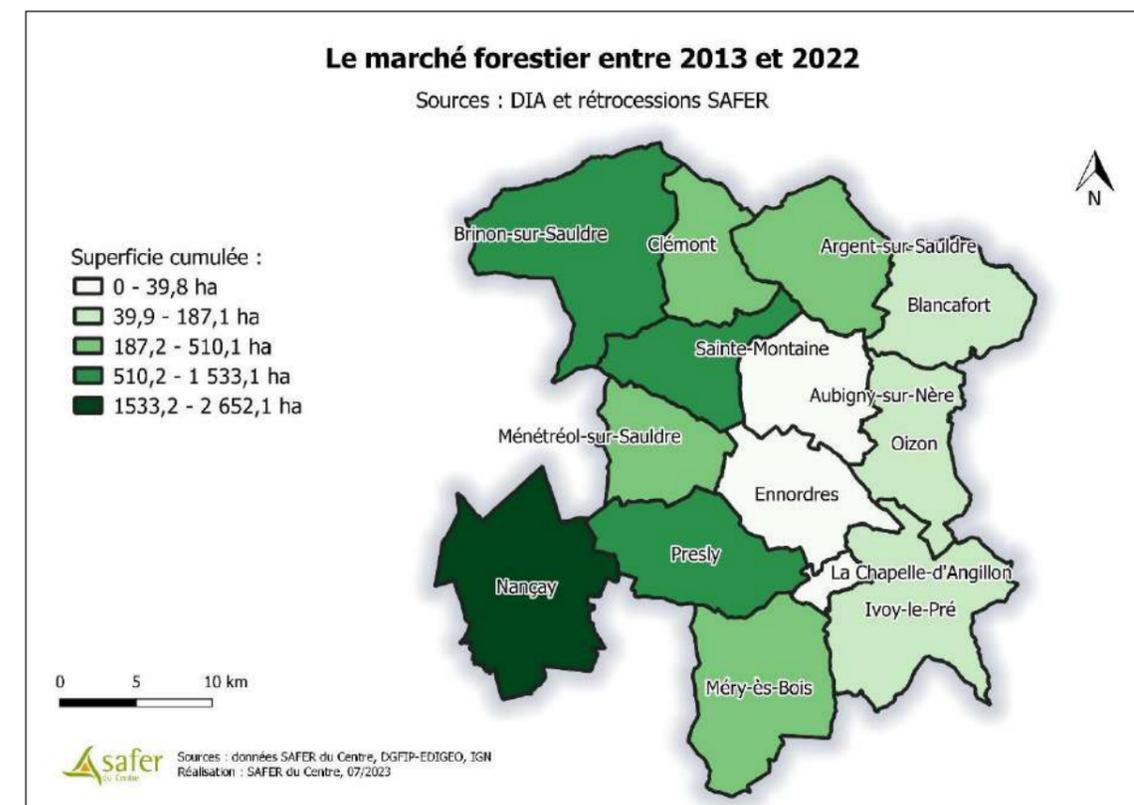


Figure 80 : Répartition territoriale du marché forestier entre 2013 et 2022 (Sources : DIA et rétrocessions SAFER)

En termes de superficie cédée, le marché forestier est le plus dynamique dans une grande moitié Ouest de la Communauté de communes, en secteur solognot. Les communes de Nançay, Brinon-sur-Sauldre et Presly cumulent quasiment les deux tiers des superficies cédées sur ce marché.

## 2. La catégorie socio-professionnelle des acquéreurs

Le marché forestier est marqué par le poids des sociétés privées parmi les acquéreurs : elles représentent 30% des ventes et même 51% des surfaces cédées. Elles achètent pour beaucoup plus grand que les autres groupes d'acquéreurs (72 ha en moyenne par cession, contre 43 ha en moyenne toutes CSP confondues).

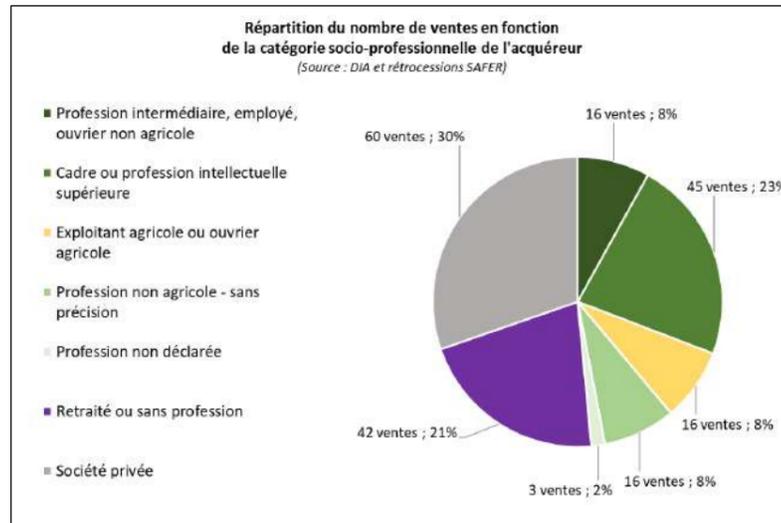


Figure 81 : Répartition du nombre de ventes sur le marché forestier, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

Les cadres ou professions intellectuelles supérieures sont le second groupe le plus représenté : 23% des ventes et 20% des surfaces cédées. La surface moyenne par cession de cette catégorie (38 ha) est moindre que pour toutes les CSP confondues (43 ha), mais bien supérieur à celle observée pour les professions intermédiaires, employés, ouvriers non agricoles (10 ha) ou pour les exploitants agricoles (12 ha).

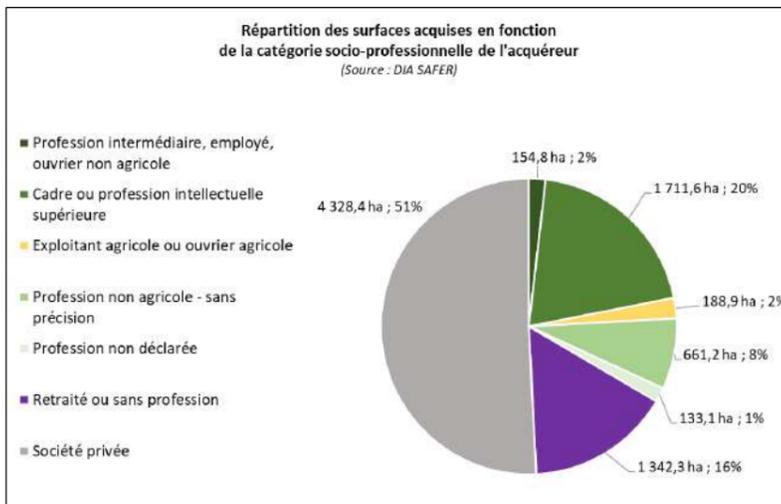


Figure 82 : Répartition des surfaces acquises sur le marché forestier, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

## 3. L'origine géographique des acquéreurs

En termes d'origine géographique des acquéreurs, ceux d'Ile-de-France constituent le premier groupe positionné sur le marché forestier : ils cumulent 36% des ventes et 51% des surfaces cédées. Les acquéreurs locaux (CC Sauldre et Sologne, Cher) ou régionaux (Centre Val-de-Loire) totalisent 49% des ventes et 33% des surfaces ayant fait l'objet de transactions.

Notons le poids non-négligeable des acquéreurs présents à l'échelle nationale (hors Centre Val de Loire et Ile-de-France), avec 11% des ventes et 12% des surfaces cédées sur le marché forestier.

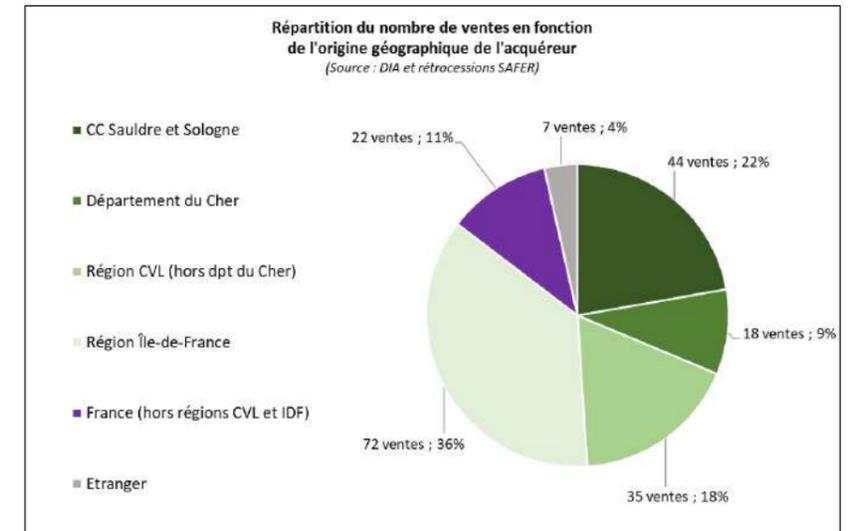


Figure 83 : Répartition du nombre de ventes sur le marché forestier, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

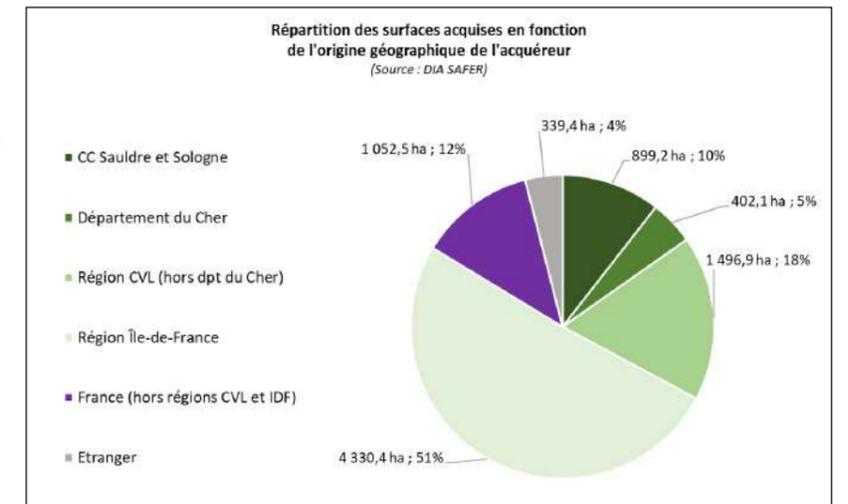


Figure 84 : Répartition des surfaces acquises sur le marché forestier, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

## E. Le marché agricole

### 1. L'évolution globale et répartition territoriale

Le marché agricole regroupe 3 segments différents : le marché des terres et prés, le marché des cultures spéciales et divers, et le marché des vignes.

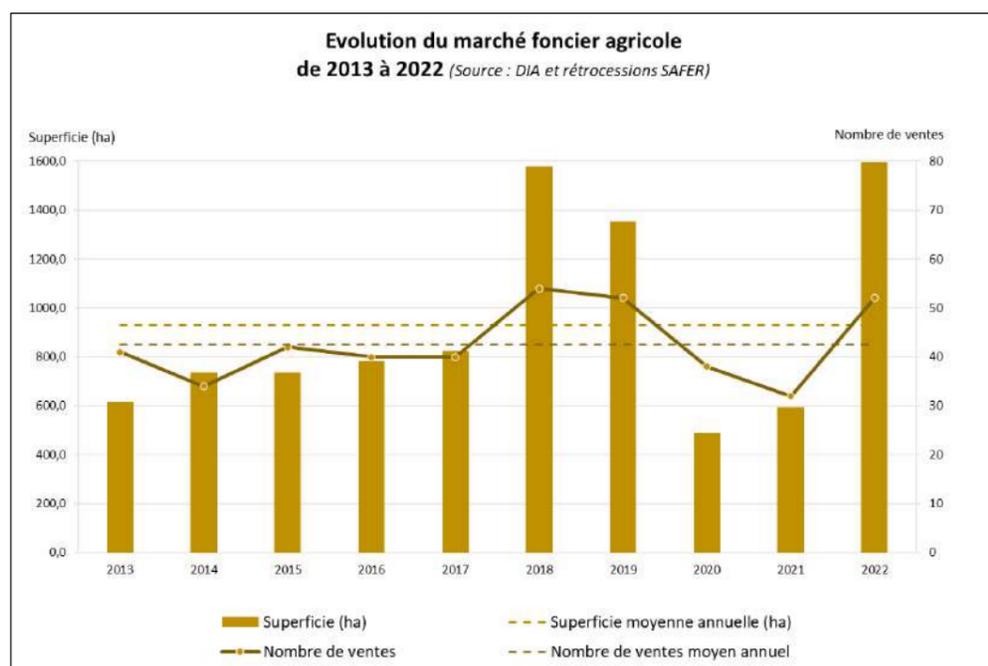


Figure 85 : Évolution du marché agricole de 2013 à 2022 (source : DIA SAFER)

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)
425	9 303,2

Le marché agricole, malgré une évolution haussière à l'échelle de l'intervalle 2013-2022, a été marquée par de forts retournements de tendance. La première période (2013-2017) a connu une augmentation douce, suivies de deux pics en 2018 et 2019. Si les deux années suivantes marquent un retour à des valeurs plus faibles, comparables à 2013-2017, l'année 2022 renoue avec le point haut de 2018, et le dépasse légèrement en termes de surface vendues.

La superficie totale cédée annuellement a été multipliée par 2,5, passant de 617 ha en 2013 à 1 596 ha en 2022. La surface moyenne par cession a doublé (de 15 ha à 30,7 ha). Le prix de vente moyen non-bâti sur le marché agricole se situe à 5 157 €/ha.

Au sein du marché agricole, pour les ventes de terres et prés sur plus d'1 ha, la répartition entre biens libres et biens occupés (existence d'un titre d'occupation au profit d'un exploitant agricole en place) est équilibrée en termes de nombre de cessions. En revanche, les ventes de biens occupés totalisent une superficie supérieure aux transactions de biens libres :

Occupation	Nombre de ventes	Superficie (ha)	Superficie moyenne par vente (ha)	Prix de vente total (€)	Prix moyen par ha (€)
Libre	112	1 676,5	14,97	8 738 123,48	5 211,98
Occupé	101	2 559,1	25,34	11 154 404,89	4 358,75
<b>Total</b>	<b>213</b>	<b>4 235,6</b>	<b>19,89</b>	<b>19 892 528,37</b>	<b>4 696,47</b>

Entre 2013 et 2022, Le prix moyen s'avère plus élevé pour les biens libres (5 211 €/ha) que les biens occupés (4 358 €/ha), ce qui peut s'expliquer par l'existence d'une pression due à une concurrence entre agriculteurs pour l'accès à des terres libres, mais aussi à la concurrence entre l'agriculture et d'autres usages du foncier dans le territoire (loisirs, artificialisation).

Cette analyse peut être nuancée si l'on considère les dynamiques de prix entre deux sous-périodes de notre intervalle : 2013-2017 et 2018-2022. Le prix moyen pour des terres et prés libres est passé de 5 806 €/m<sup>2</sup> entre 2013-2017 à 4 895 €/m<sup>2</sup> entre 2018-2022. Le prix moyen des terres et prés occupés a lui progressé en s'établissant à 4 050 €/m<sup>2</sup> entre 2013-2017, puis 4 739 €/m<sup>2</sup> entre 2018-2022. Une hypothèse d'explication est l'intérêt possible de certains acquéreurs pour des terres déjà louées, et qu'ils pourraient être amenés à valoriser à long terme dans une configuration où le locataire cesse son activité.

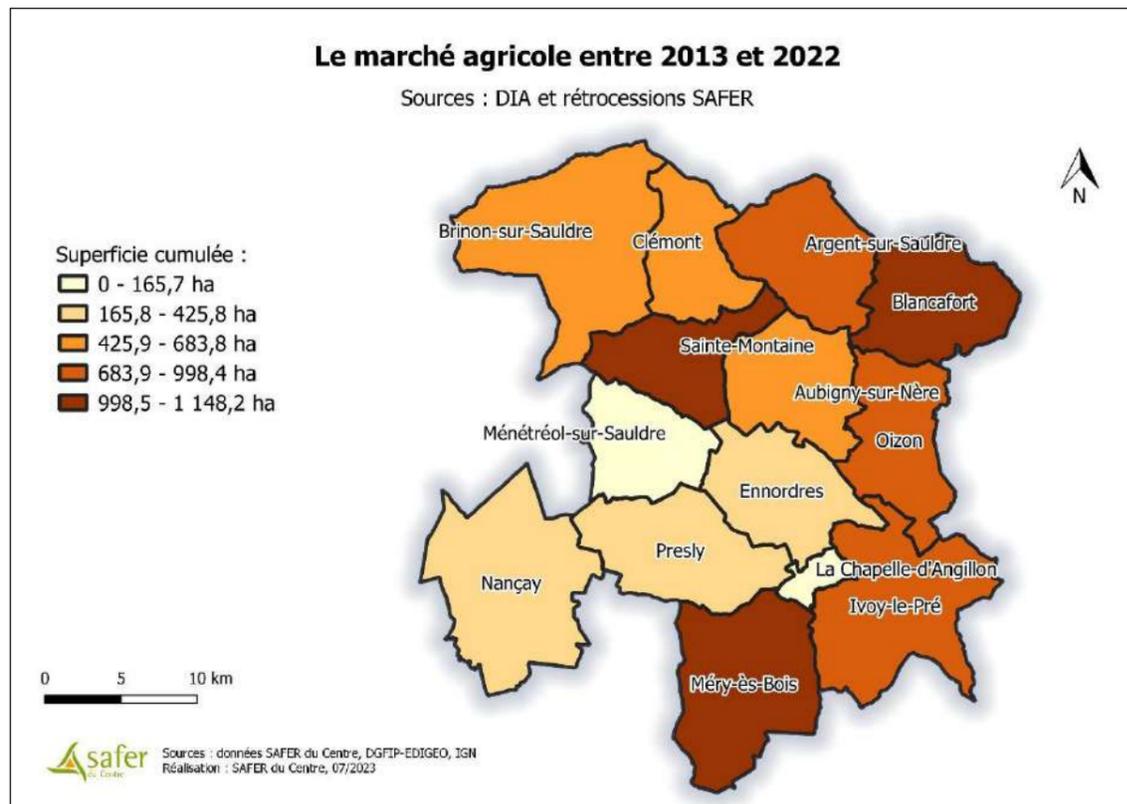


Figure 86 : Répartition territoriale du marché agricole entre 2013 et 2022 (Sources : DIA et rétrocessions SAFER)

En termes de superficie cédée, le marché agricole est le plus dynamique dans une grande moitié Est de la Communauté de communes. Les communes de Méry-ès-Bois, Sainte-Montaine (située entre Sologne et campagne berrichonne) et Blancafort cumulent un peu plus du tiers des superficies cédées sur ce marché.

## 2. La catégorie socio-professionnelle des acquéreurs

Les personnes physiques ou morales d'origine ou de nature agricole représentent une large majorité des acquéreurs sur le marché agricole : ils atteignent 56% des ventes et 59 % de la superficie totale acquise.

Les acquéreurs non agricoles, qu'ils soient des particuliers exerçant une activité professionnelle ou non, occupent une place importante sur le marché agricole, avec 34% des ventes et 31% des surfaces cédées.

Notons le poids non négligeable des sociétés privées à vocation non agricole : 8% des ventes et 8% des surfaces acquises.

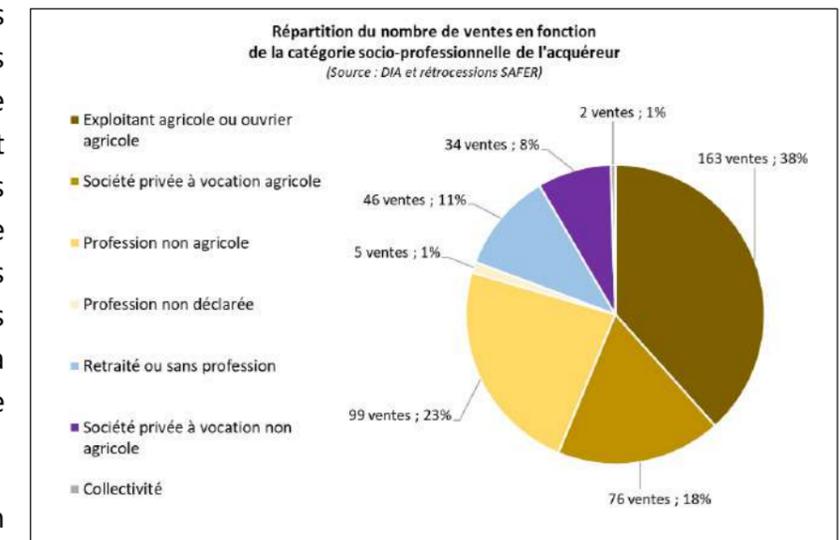


Figure 87 : Répartition du nombre de ventes sur le marché agricole, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur, (source : DIA et rétrocessions SAFER)

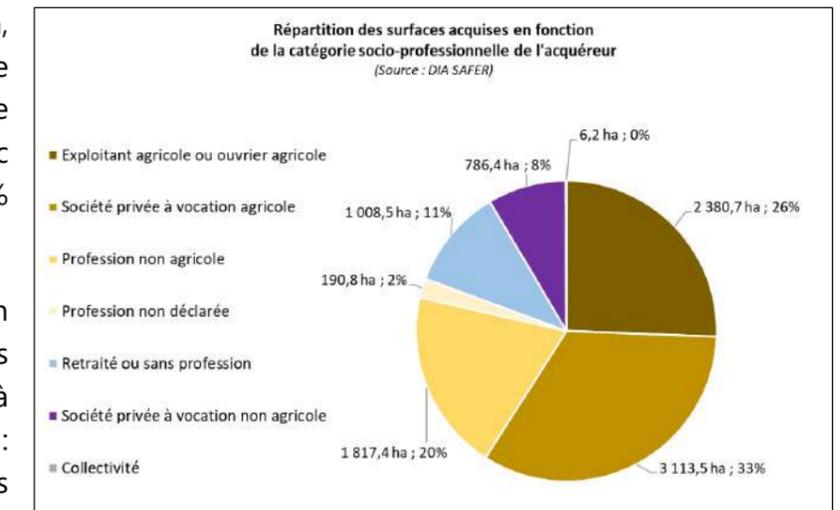


Figure 88 : Répartition des surfaces acquises sur le marché agricole, en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

### 3. L'origine géographique des acquéreurs

58% des ventes, correspondant à 38% des surfaces, sont acquises sur le marché agricole par des personnes domiciliées dans le territoire d'étude.

En termes de surface cédée, la part cumulée des acquéreurs originaires d'Ile-de-France et de France est identique à celles des personnes domiciliées dans le territoire d'étude (38%).

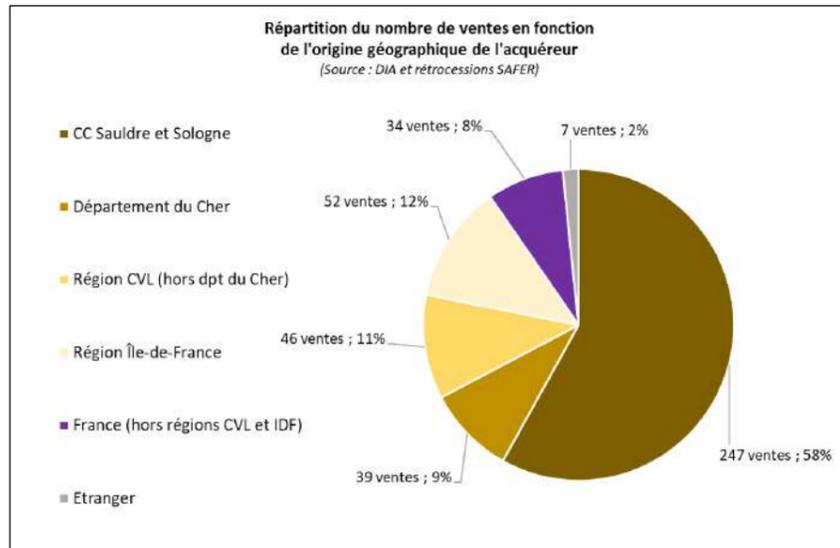


Figure 89 : Répartition du nombre de ventes sur le marché agricole, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

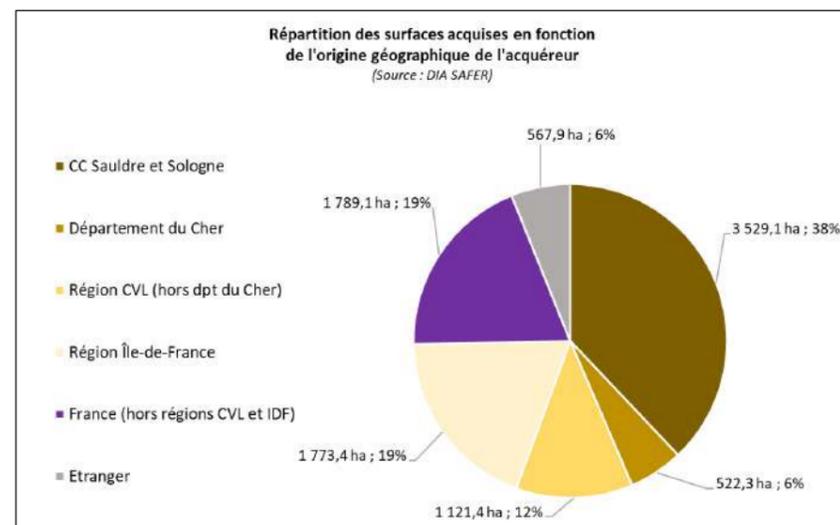


Figure 90 : Répartition des surfaces acquises sur le marché agricole, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (source : DIA et rétrocessions SAFER)

## XII - LE DIAGNOSTIC FONCIER : SYNTHÈSE ET ENJEUX

## A. Synthèse

- le marché de l'artificialisation est globalement limité (72,5 ha notifiés, mais possiblement deux fois moins réellement consommés). 71% de la superficie totale de ces projets de vente est acquise par les collectivités ou assimilés.
- la surface totale des ventes relevant du marché des maisons à la campagne atteint 257,5 ha, pour une superficie moyenne par projet d'1 ha. En termes de surfaces acquises, ce marché est dominé par les acquéreurs privés exerçant une profession non agricole et par les acquéreurs originaires du territoire. Il est constaté un poids notable des acquéreurs franciliens et fort dynamisme post-covid.
- le marché des espaces de loisirs totalise une superficie de 95,9 ha, et connaît un fort dynamisme post-covid. La surface moyenne par cession a presque doublé (de 0,4 ha à 0,7 ha) entre 2013-2021 et 2022, mais il est trop tôt pour indiquer si cette nouvelle donne se confirme au-delà de 2022. En termes de surfaces acquises, ce marché est dominé par les actifs non agricoles et les acquéreurs originaires du territoire.
- la surface totale des ventes relevant du marché forestier est de 8 504,9 ha. La surface moyenne par cession a été multipliée par 2,6 (de 24,7 ha à 65 ha) entre 2013 et 2022. Les sociétés privées représentent la moitié des surfaces achetées. En termes d'origine géographique, les acquéreurs franciliens représentent la moitié des surfaces achetées sur le marché forestier.
- le marché agricole recouvre 9 303 ha de vente, et 59% de cette surface est acquise par des personnes physiques ou morales d'origine ou de nature agricole. Il est plus dynamique sur la moitié Est du territoire en termes de surface vendues. Au sein du marché agricole, le marché des terres et des prés connaît un prix de vente moyen à 4 696 €/ha. Les cessions de terres et prés sont plus chères dans les communes à l'Est du territoire. En termes de surface cédée sur le marché agricole, la part cumulée des acquéreurs originaires d'Ile-de-France et de France est identique à celles des personnes domiciliées dans le territoire d'étude (38%).

## B. Schéma récapitulatif

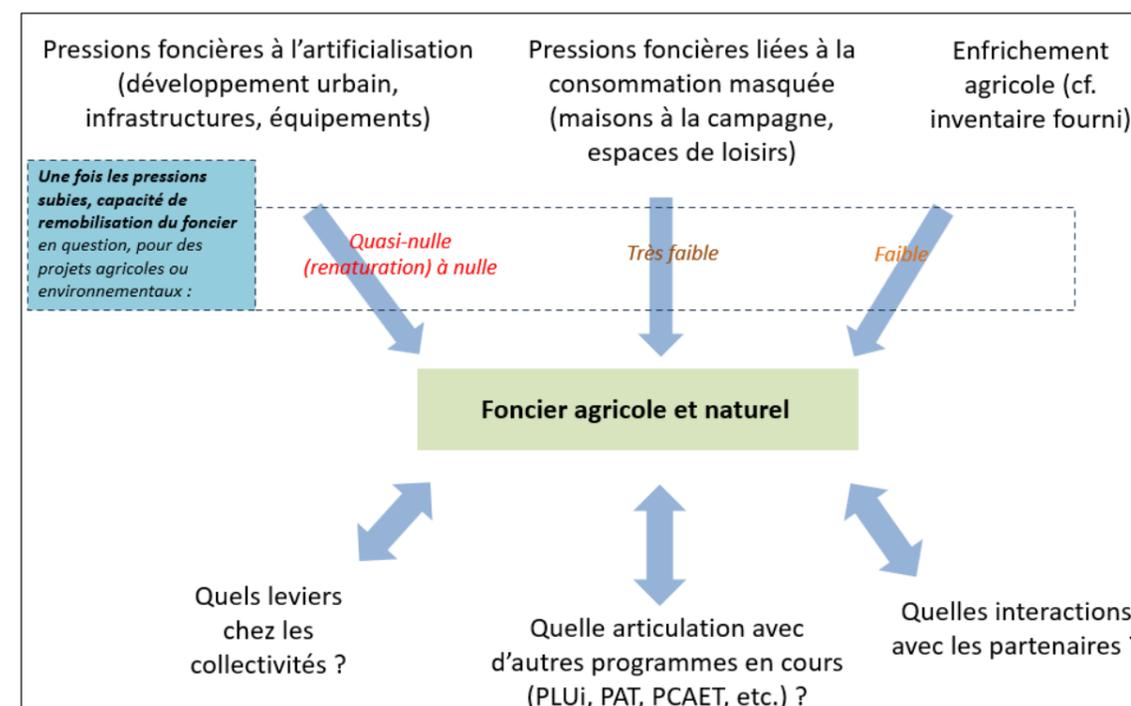


Figure 91 : Schéma récapitulatif des pressions foncières sur les espaces agricoles et naturels (source : SAFER)

Le foncier agricole et naturel est confronté à la pression foncière exercée par :

- l'artificialisation
- la consommation masquée (maisons à la campagne, espaces de loisirs)
- l'enfrichement

Une fois sous l'emprise d'un de ces phénomènes, il est très difficile pour le foncier de retrouver sa vocation initiale : sa capacité de remobilisation pour des projets agricoles ou environnementaux sera faible en cas d'enfrichement voire nulle en cas d'artificialisation. Pour limiter la consommation du foncier, et pérenniser les espaces agricoles et naturels, des réponses peuvent être trouvées dans :

- les champs d'action des collectivités
- l'articulation des programmes, souvent supra-communaux, qui partagent des objectifs communs en matière de développement durable,
- les interactions entre les différents partenaires agissant sur ces sujets

## C. Les enjeux fonciers du territoire

### ➤ **ENJEU 7 : pérenniser les espaces agricoles et naturels face aux pressions foncières de l'artificialisation**

Bien qu'assez limitée en volume dans la Communauté de communes Sauldre et Sologne, l'artificialisation liée au développement urbain et aux infrastructures routières consomme du foncier agricole et naturel.

Par ailleurs, la Communauté de communes Sauldre et Sologne est un territoire dont une partie du sol est propice à l'extraction de substances minérales. La présence de carrières est ancienne, et certaines ont d'ailleurs déjà fait l'objet de renaturation à la suite de la cessation de leur activité. L'exploitation de carrières est une activité consommatrice de foncier agricole et naturel, dont l'emprise est susceptible d'évoluer au fur et à mesure des besoins des sites d'extraction. Elles ont aussi un impact sur le paysage et le trafic routier (transport des substances minérales).

Enfin, la Communauté de communes Sauldre et Sologne est limitrophe d'un site d'enfouissement situé dans la commune de Saint-Palais. Celui-ci a fait l'objet d'un projet d'agrandissement en 2021 via l'acquisition de terres agricoles à Méry-ès-Bois. Ce projet n'a pas abouti en raison de la demande de préemption faite par la commune de Méry-ès-Bois à la SAFER.

### ➤ **ENJEU 8 : limiter la consommation masquée de terres agricoles (maisons à la campagne, espaces de loisirs)**

Les espaces agricoles, en plus de la pression exercée par l'artificialisation, doivent composer avec les ventes de maisons à la campagne et d'espaces de loisirs. Ces ventes entraînent une consommation de foncier agricole « masquée » car moins visible et connue que celle liée à l'artificialisation, mais elle pourtant réelle.

Entre 2013 et 2022, 55% des surfaces cédées sur le marché des maisons à la campagne dans la Communauté de communes Sauldre et Sologne étaient répertoriées en espaces agricoles au cadastre. Sur le marché des espaces de loisirs, 66% des surfaces cédées étaient des espaces agricoles au cadastre.

A terme, une partie non négligeable de la superficie agricole vendue sur ces deux segments de marché foncier est susceptible d'être retirée de l'agriculture. Et outre la disponibilité de ces terres pour l'agriculture, la question de leur prix se pose également. Sur le marché des espaces de loisirs, les terrains se vendent en moyenne à 3,9 €/m<sup>2</sup>, soit 7,5 fois le prix de vente moyen non-bâti sur le marché agricole. La pression foncière revêt donc aussi une dimension financière.

### XIII – LES PRÉCONISATIONS POUR PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET NATUREL

Pour répondre aux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic foncier, il est possible de proposer des préconisations et des pistes d'actions concrètes à mettre en place. Ces préconisations sont issues de réflexions menées en interne au sein de la SAFER, mais aussi au niveau national sur les sujets d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Ces préconisations sont basées sur l'étude du marché foncier rural de la Communauté de communes Sauldre et Sologne entre 2013 et 2022. La journée du 21/07/2023 avec les élus du territoire a permis d'enrichir les points de vue et les préconisations.

#### ENJEU 7 : Pérenniser les espaces agricoles et naturels face aux pressions foncières de l'artificialisation

- Privilégier la consommation de foncier dans les dents creuses et la mobilisation des logements vacants pour accueillir de nouveaux ménages et activités
  - Mobiliser les friches agricoles au profit des exploitants, pour valoriser ce gisement de foncier existant
  - Suivre les DIA avec le dispositif de veille foncière SAFER (Vigifoncier), et demander à la SAFER d'intervenir en préemption, sous réserve qu'un projet agricole ou environnemental puisse être motivé
  - Activer les leviers réglementaires permettant aux collectivités d'encadrer le développement des carrières
- Cet enjeu fait partie des trois enjeux prioritaires que les élus ont choisi de discuter le 21/07/2023. Il en ressort :
- o la volonté de trouver un équilibre entre la limitation de l'urbanisation et le développement de la Communauté de communes. Celle-ci est dynamique en termes d'emplois et d'activité économique. Des constructions sont nécessaires pour répondre à ces enjeux
  - o la Communauté de communes a recensé ses logements vacants dans le cadre du PLUI
  - o la RD940 dans le territoire et le passage de nombreux véhicules chaque jour nécessitent d'entamer une réflexion sur un éventuel contournement de cet axe routier
  - o la constitution de réserves foncières publiques peut permettre, sur le long terme, de participer aux compensations en surface pour les exploitants dont les terrains seraient mobilisés pour le développement urbain

- la nécessité de protéger les villages en Sologne du développement des carrières, mais il est possible de permettre les extensions ou créations de carrières dans des lieux isolés

**ENJEU 8** : Limiter la consommation masquée de terres agricoles (maisons à la campagne, espaces de loisirs)

- Être vigilant sur l'identification des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans le cadre de l'élaboration du PLUI
- Se mettre en relation avec les partenaires (CA18, SAFER, ...) pour trouver des solutions aux éventuels exploitants concernés par l'impact des changements de destination
- Se constituer un réseau de porteurs de projets agricoles et environnementaux susceptibles seuls, ou avec la collectivité, d'appuyer une demande de préemption justifiée auprès de la SAFER en cas de vente (suivi des projets de vente sur Vigifoncier)
- Sensibiliser les nouveaux propriétaires à leurs obligations en matière de respect du règlement d'urbanisme

## ANNEXES

- 1) **Support de présentation – Restitution du diagnostic agricole et foncier aux élus du 21/07/2023**
- 2) **Support de présentation – Synthèse des ateliers du 21/07/2023**
- 3) **Support de présentation – Atelier agricole du 12/06/2023**
- 4) **Questionnaire envoyé aux agriculteurs dans le cadre de l'enquête réalisée par la Chambre d'agriculture du Cher**
- 5) **Atlas pour l'identification des friches agricoles**