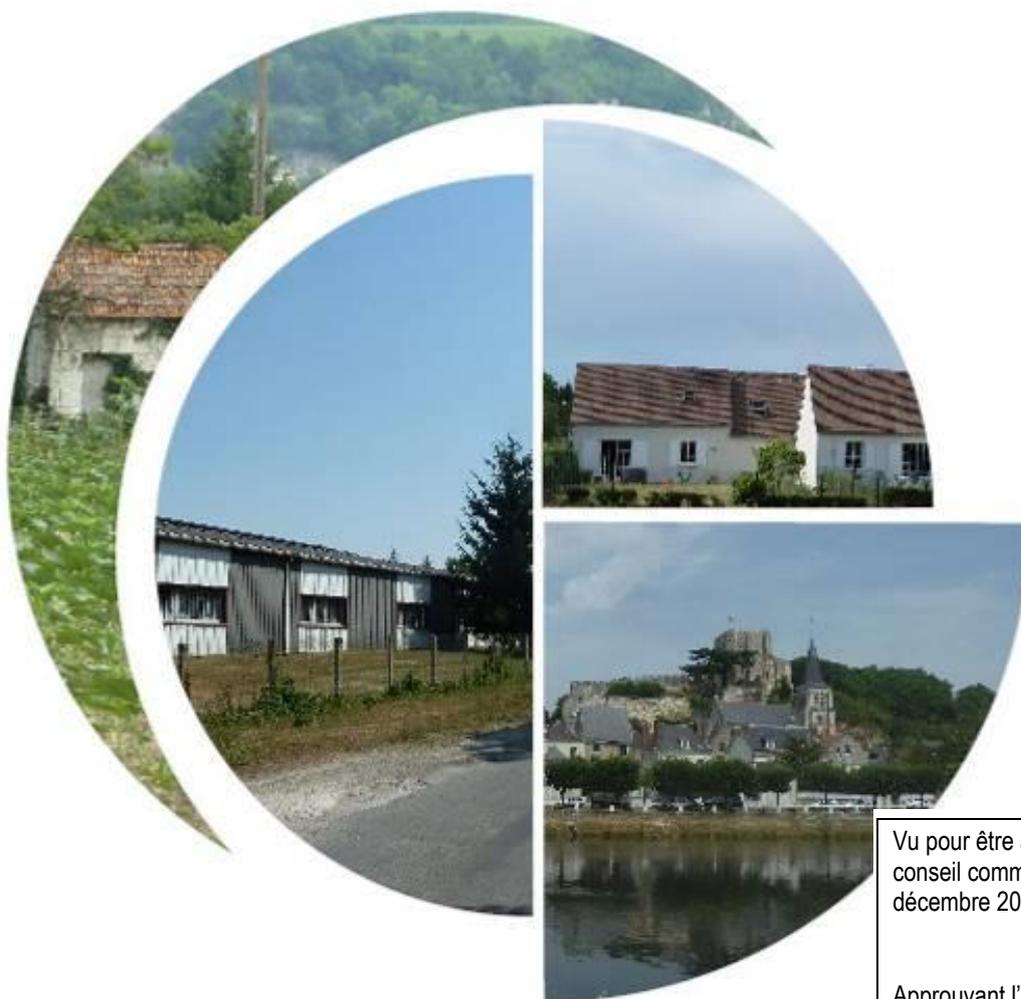


## RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 1 : *DIAGNOSTIC TERRITORIAL*

1a



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du Cher à la Loire, au sein de la Communauté de communes Val de Cher Controis

Le Président,  
Jean-Luc BRAULT

## LE MAITRE D'OUVRAGE

---



VAL DE CHER  
CONTROIS  
Territoire de progrès

**Communauté de communes Val de Cher Controis**

15 A rue des Entrepreneurs

41 700 CONTRES

## L'EQUIPE

---



l'innovation au service de nos métiers  
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

**URBAN'ism**

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL



**THEMA Environnement**

1 mail de la Papoterie

37 170 CHAMBRAY-LES-TOURS

2 |



**Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher**

CS 1808

11-13-15 rue Louis Joseph Philippe

41 018 BLOIS



**SAFER Centre**

44 bis Avenue de Châteaudun

CS 23321

41033 BLOIS Cedex

## L'HISTORIQUE

---

### DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS :

Les règles d'urbanisme sont différentes sur les 9 communes ou communes déléguées (Montrichard et Bourré formant la commune de Montrichard Val de Cher depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016) du territoire de la Communauté de communes du Cher à la Loire :

- Bourré : PLU approuvé le 15 octobre 2014
- Chissay-en-Touraine : PLU approuvé le 24 novembre 2015
- Faverolles-sur-Cher : POS approuvé le 15 avril 1986
- Monthou-sur-Cher : PLU approuvé le 21 février 2013
- Montrichard : PLU approuvé le 21 novembre 2014
- Pontlevoy : PLU approuvé le 17 décembre 2004
- Saint-Georges-sur-Cher : POS approuvé le 23 avril 2001
- Saint-Julien-en-Chédon : carte communale approuvée le 05 juin 2002
- Vallières-les-Grandes : carte communale approuvée le 08 novembre 2005

### DOCUMENT D'URBANISME EN COURS D'ELABORATION :

- DCC prescrivant l'élaboration du PLUi : 09 février 2015
- Réunions de concertation avec les agriculteurs du territoire : 1<sup>er</sup>, 3 et 9 septembre 2015
- Réunion PPA Diagnostic/EIE : 07 décembre 2015
- Réunions Publiques Diagnostic/EIE : 11, 12 et 14 janvier 2016
- Exposition publique Diagnostic/EIE : à partir du 11 janvier 2016
- Réunion PPA PADD : 27 février 2017
- Débat sur le PADD en conseil communautaire : 02 mai 2017
- Réunions Publiques sur le PADD : 27, 28 février 2017 et 03 mars 2017
- Exposition publique PADD : à partir du 27/02/2017
- Réunion PPA Traduction réglementaire : 01 octobre 2018
- Réunions Publiques Traduction règlementaire : 25, 26 septembre 2018 et 03 octobre 2018
- DCC tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi : 25 février 2019
- Enquête publique du 16 septembre 2019 au 18 octobre 2019
- Réunion PPA d'examen des avis des services et du rapport du commissaire enquêteur : 25 novembre 2019
- DCC approuvant le PLUi : le 09 décembre 2019

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>8</b>
<b>PRESENTATION GENERALE .....</b>	<b>10</b>
<b>PARTIE 1.....</b>	<b>14</b>
<b>LA POPULATION .....</b>	<b>14</b>
<b>L'EVOLUTION DE LA POPULATION .....</b>	<b>15</b>
LES TENDANCES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE .....	15
UNE VENTILATION TRES HETEROGENE SUR LES DIFFERENTES COMMUNES .....	16
<b>L'AGE DE LA POPULATION .....</b>	<b>17</b>
LES TENDANCES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE .....	17
UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION PARTICULIEREMENT MARQUE SUR LA VILLE CENTRE .....	18
<b>LA TAILLE DES MENAGES.....</b>	<b>19</b>
MODIFICATION DES PROFILS DES MENAGES DE LA CCCL .....	19
UNE BAISSSE DE LA TAILLE DES MENAGES PARTICULIEREMENT MARQUEE SUR MONTRICHARD .....	19
<b>LA POPULATION SCOLARISEE .....</b>	<b>21</b>
<b>LE NIVEAU D'ETUDE DE LA POPULATION.....</b>	<b>22</b>
<b>LES REVENUS DES MENAGES.....</b>	<b>22</b>
<b>LE LOGEMENT .....</b>	<b>24</b>
<b>LE PARC DE LOGEMENTS ET SES PRINCIPALES EVOLUTIONS .....</b>	<b>25</b>
LA STRUCTURE DU PARC .....	25
LA PROBLEMATIQUE DES LOGEMENTS VACANTS.....	26
La vacance dans le parc de logements locatifs sociaux : une tendance à la baisse .....	27
La vacance dans le parc privé : des problématiques particulières identifiées .....	28
<b>LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES.....</b>	<b>28</b>
LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE TYPE .....	28
LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIECES .....	28
LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR PERIODE D'ACHEVEMENT .....	30
LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON L'EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES .....	30
LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION .....	31
<b>LA CONSTRUCTION NEUVE .....</b>	<b>32</b>
LES BESOINS EN LOGEMENTS NON DEMOGRAPHIQUES .....	33
Renouvellement du parc.....	33
Variation du stock de résidences secondaires, logements occasionnels et vacants.....	34
Desserrement des ménages.....	34
Point mort à l'échelle de la CCCL.....	34
Point mort 2007-2012 à l'échelle des communes .....	34
Effet démographique .....	34
<b>LES ORIENTATIONS DU PDH DE LOIR-ET-CHER 2010.....</b>	<b>35</b>
<b>L'ECONOMIE LOCALE .....</b>	<b>37</b>
<b>L'EMPLOI .....</b>	<b>38</b>
LE TERRITOIRE AU SEIN DES GRANDES AIRES URBAINES .....	38
LA CCCL : UN POLE D'EMPLOIS DYNAMIQUE .....	38
Les principales caractéristiques de l'emploi.....	38
Les principales caractéristiques des entreprises et établissements actifs.....	40
Une augmentation des déplacements pendulaires.....	40
<b>AGRICULTURE .....</b>	<b>42</b>
LE TERRITOIRE AGRICOLE DU CHER A LA LOIRE .....	42
EVOLUTION DE LA SAU ET DES SYSTEMES AGRICOLES .....	46
LES AGRICULTEURS ET LEURS EXPLOITATIONS .....	48
VISIONS DE LA PROFESSION SUR L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE .....	50

DEMOGRAPHIE AGRICOLE .....	50
PORTRAIT AGRICOLE DU TERRITOIRE .....	51
LES DEFIS DU MONDE AGRICOLE .....	51
<b>ARTISANAT ET INDUSTRIE .....</b>	<b>52</b>
SITUATION ACTUELLE .....	52
Industrie .....	53
Artisanat .....	54
LOCALISATION .....	56
Les zones d'activités .....	57
La commercialisation des zones d'activités 2003-2013 .....	67
BESOINS .....	67
<b>COMMERCES ET SERVICES .....</b>	<b>68</b>
SITUATION ACTUELLE .....	68
LES PRATIQUES DE CONSOMMATION DES HABITANTS DE LA CCCL .....	70
BESOINS .....	70
<b>TOURISME .....</b>	<b>71</b>
SITUATION ACTUELLE .....	71
Les atouts locaux .....	72
LES PROJETS DE VALORISATION TOURISTIQUE : A DES ECHELLES SUPRACOMMUNAUTAIRES .....	84
BESOINS .....	84
<b>LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES .....</b>	<b>86</b>
<b>LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, EVOLUTION, BESOINS .....</b>	<b>87</b>
LE PORTAIT DE LA CCCL EN MATIERES D'EQUIPEMENTS ET SERVICES SELON L'INSEE .....	87
La répartition globale des équipements .....	87
La répartition des commerces .....	89
La répartition des services .....	90
La répartition des équipements de santé .....	91
La répartition des équipements de sport, culture et loisirs .....	92
Synthèse .....	93
ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE .....	93
Structures .....	93
Les assistantes maternelles .....	93
ACCUEIL DES ENFANTS ET DES JEUNES .....	94
ENSEIGNEMENT .....	94
Enseignement Primaire : le fonctionnement territorial .....	94
Enseignement secondaire .....	97
Enseignement supérieur .....	98
ACTIVITES SPORTIVES, CULTURELLES ET DE LOISIRS .....	98
Les équipements sportifs .....	98
Les équipements culturels et de loisirs .....	99
SANTE .....	100
Les services de santé .....	100
Les structures dédiées aux personnes âgées .....	101
Les structures dédiées aux personnes handicapées .....	101
Les structures d'aide à l'enfance .....	102
TRANSPORTS .....	102
Le réseau TER .....	102
La fréquentation .....	103
Lignes de bus .....	103
covoiturage .....	111
<b>LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, EVOLUTION, BESOINS .....</b>	<b>112</b>
AEP (ALIMENTATION, TRAITEMENT, STOCKAGE ET DISTRIBUTION) .....	112
EU (COLLECTE ET TRAITEMENT) .....	112
DECHETS (COLLECTE, TRI ET TRAITEMENT) / MISE EN DEPOT DES MATERIAUX INERTES .....	112
TRANSPORTS .....	112
Le réseau viaire .....	112
La circulation .....	113
Le stationnement véhicules .....	115
borne de recharge pour véhicule électrique .....	122
arceaux et parcs publics pour vélos .....	123

CHEMINEMENTS DOUX.....	124
LA DESSERTE NUMERIQUE .....	124

**LA MORPHOLOGIE URBAINE ..... 130**

**HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA DENSITE ..... 131**

MONTRICHARD VAL DE CHER, CHISSAY-EN-TOURAIN ET MONTHOU-SUR-CHER .....	132
Une urbanisation ancienne de fond de Vallée .....	132
Un développement urbain récent gagnant le plateau.....	134
Synthèse.....	138
LE SECTEUR DE FAVEROLLES SUR CHER/SAINT GEORGES SUR CHER/SAINT JULIEN DE CHEDON.....	141
LE SECTEUR DE PONTLEVOY/VALLIERES LES GRANDES.....	142
QUELQUES EXEMPLES DE DENSITES DANS UN CENTRE ANCIEN ET DES EXTENSIONS URBAINES .....	143
ANALYSE DE LA TAILLE DES PARCELLES .....	143

**CARACTERISATION DES ESPACES URBANISES SELON LES EPOQUES ..... 144**

LA MORPHOLOGIE URBAINE DU TISSU TRADITIONNEL RURAL .....	144
Le tissu traditionnel.....	144
implantation.....	146
hauteur .....	147
LA MORPHOLOGIE URBAINE DES CENTRES HISTORIQUES DE MONTRICHARD ET DE PONTLEVOY.....	147
Le tissu urbain et la hauteur du Bâti .....	147
LES EXTENSIONS RECENTES.....	148
LA QUALITE DES PAYSAGES URBAINS .....	150
Un bâti ancien de qualité, souffrant parfois de mauvaises réhabilitations.....	150
Un bâti récent en rupture avec l’urbanisation ancienne .....	152

**ANALYSE DES DENTS CREUSES ET MUTABILITES DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES..... 152**

MONTRICHARD VAL DE CHER (MONTRICHARD).....	154
MONTRICHARD VAL DE CHER (BOURRE) .....	155
FAVEROLLES SUR CHER.....	156
MONTHOU-SUR-CHER.....	157
PONTLEVOY.....	158
SAINT-GEORGES-SUR-CHER .....	159
SAINT-JULIEN-DE-CHEDON .....	160
VALLIERES-LES-GRANDES .....	161
SYNTHESE DES POTENTIELS IDENTIFIES SUR L’ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA CCCL .....	162

**L’EVOLUTION DE LA « TACHE URBAINE » ET LA CONSOMMATION FONCIERE ..... 162**

LA CONSOMMATION FONCIERE .....	162
L’analyse des fichiers fonciers.....	162
SPATIALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 12 ANS .....	163
Méthodologie.....	163
Localisation des constructions des 12 dernières années.....	175
LE BILAN DES DOCUMENTS D’URBANISME EXISTANTS .....	187
Estimation des potentialités restantes en zones « à urbaniser » .....	187
Estimation des potentialités restantes en zones « urbaines » .....	192
Synthèse.....	201

**ANNEXE I : CARTE 1 DE L’ATLAS AGRICOLE ..... 202**

**ANNEXE II : CARTE 2 DE L’ATLAS AGRICOLE ..... 203**

**ANNEXE III : CARTE 3 DE L’ATLAS AGRICOLE ..... 204**

**ANNEXE IV : CARTE 4 DE L’ATLAS AGRICOLE ..... 205**

**ANNEXE V : CARTE 5 DE L’ATLAS AGRICOLE..... 206**

**ANNEXE VI : CARTE 6 DE L’ATLAS AGRICOLE..... 207**

**ANNEXE VII : CARTE DES ENJEUX AGRICOLES..... 208**

**ANNEXE VIII : DIAGNOSTIC FONCIER REALISE PAR LA SAFER CENTRE..... 209**



## PRÉAMBULE

Le territoire du Cher à la Loire est composée de 8 communes : Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard Val-de-Cher (Fusion de Montrichard et de Bourré en janvier 2016), Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien de Chédon, Vallières-les-Grandes. Il fait partie aujourd'hui de la Communauté de communes Val de Cher Controis, née de la fusion de l'ex Communauté de communes du Cher à la Loire et de l'ex Communauté de communes Val de Cher Controis, depuis le 19 décembre 2016. Chacune des deux anciennes communautés de communes ayant engagé une démarche d'élaboration de son PLUi, il a été décidé de poursuivre les deux démarches. Le territoire disposera ainsi de deux PLUi.

Le transfert de la compétence sur l'élaboration des documents d'urbanisme a été voté le 1<sup>er</sup> décembre 2014 pour l'ex Cher à la Loire, pour répondre aux enjeux du territoire et consolider l'exercice des compétences développement économique et aménagement de l'espace.

Par délibération en date du 09 février 2015, le conseil communautaire de l'ex Communauté de Communes du Cher à la Loire avait prescrit l'élaboration du PLU intercommunal.

Par cette délibération, les objectifs poursuivis par la collectivité ont été énoncés :

- objectif 1 : aménager le territoire de façon harmonieuse en veillant à une utilisation économe et efficiente des espaces
- objectif 2 : renforcer l'attractivité économique du territoire, en valorisant la desserte par l'A85, en confortant les actions menées et en permettant la pérennisation du tissu industriel local (DAHER,...)
- objectif 3 : assurer un développement urbain maîtrisé et durable du territoire, dont le fonctionnement s'articule, d'une part, autour du pôle de Montrichard et, d'autre part, à l'interface des bassins de vie de Blois, Amboise et Tours
- objectif 4 : favoriser un développement territorial équilibré entre emplois, habitats, commerces et services
- objectif 5 : préserver la qualité du cadre de vie en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et bâti, vecteur d'identité locale axé sur la Vallée du Cher, ses coteaux et le plateau agricole de Pontlevoy, le donjon de Montrichard
- objectif 6 : assurer le confortement, la consolidation, la diversification et le développement touristique (Cher à vélo, accueil des camping-cars, œnotourisme,...)
- objectif 7 : engager une réflexion sur une répartition équilibrée des équipements structurants (loisirs, sport, ...) sur l'ensemble du territoire, dans une logique de solidarité communautaire déjà engagée sur les compétences suivantes : économie, sport, aménagement numérique (à travers Loir et Cher Numérique),...
- objectif 8 : prendre en compte les enjeux liés au développement durable
- objectif 9 : identifier la Trame Verte et Bleue, notamment autour de la Vallée du Cher et de ses vallons adjacents.

Par cette délibération, les modalités suivantes de concertation ont été retenues :

Moyens d'information prévus :

- des articles dans le bulletin communautaire, les bulletins municipaux et dans la presse,
- au moins 2 réunions publiques au cours de la procédure
- 1 réunion de concertation spécifique avec les agriculteurs du territoire

Moyens prévus qui seront offerts au public pour formuler ses observations et propositions :

- 1 registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public, tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet, dans les mairies et au siège de la CCCL
- toutes les remarques éventuelles reçues par mail à la CCCL ou dans les mairies seront imprimées et collées dans les registres précédemment cités, selon leurs dates de réception

- le public pourra envoyer ses remarques, jusqu'à l'arrêt du projet par courrier postal, en recommandé avec accusé de réception ou par dépôt au siège de la CCCL contre remise d'un récépissé, adressé à Monsieur le Président de la CCCL – élaboration du PLUi – 38, rue des Bois – 41400 MONTRICHARD. Ces courriers seront collés dans les registres précédemment cités, selon leurs dates de réception et une copie sera adressée au maire de la commune concernée.

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE

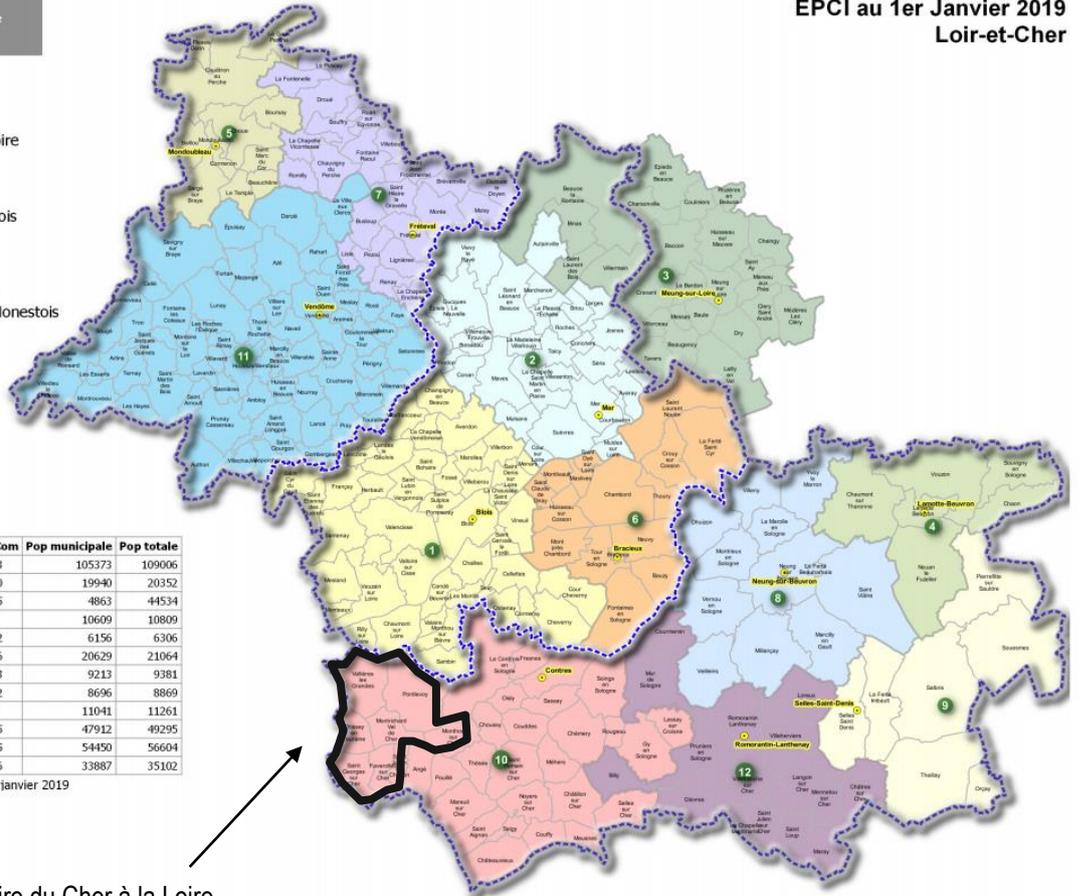


Administratif

EPCI au 1er Janvier 2019  
Loir-et-Cher

**Les EPCI**

- 1 CA Agglopolys
- 2 CC Beauce Val de Loire
- 3 CC Des Terres du Val de Loire
- 4 CC Coeur de Sologne
- 5 CC Collines du Perche
- 6 CC Grand Chambord
- 7 CC Perche & Haut Vendômois
- 8 CC Sologne des Etangs
- 9 CC Sologne des Rivières
- 10 CC Val-de-Cher-Controis
- 11 CA Territoires Vendômois
- 12 CC Romorantinois et du Monestois
- Les sièges des EPCI
- Les arrondissements
- Limite du département



N° EPCI	Nb Com	Pop municipale	Pop totale
1 CA Agglopolys	43	105373	109006
2 CC Beauce Val de Loire	30	19940	20352
3 CC Des Terres du Val de Loire	25	4863	44534
4 CC Coeur de Sologne	6	10609	10809
5 CC Collines du Perche	12	6156	6306
6 CC Grand Chambord	16	20629	21064
7 CC Perche & Haut Vendômois	23	9213	9381
8 CC Sologne des Etangs	12	8696	8869
9 CC Sologne des Rivières	7	11041	11261
10 CC Val-de-Cher-Controis	35	47912	49295
11 CA Territoires Vendômois	65	54450	56604
12 CC Romorantinois et du Monestois	16	33887	35102

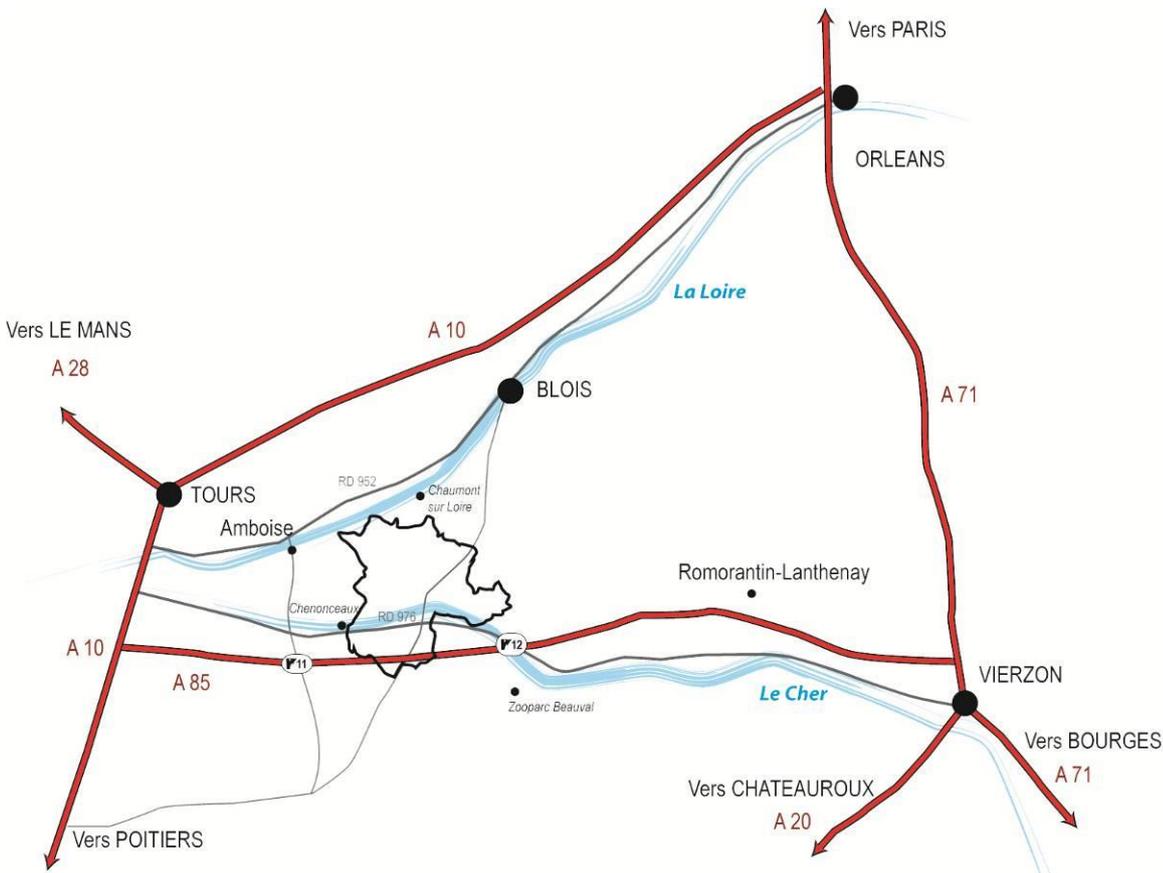
Source INSEE : population légale au 1er janvier 2019



DDT41  
Document de l'Etat

DOT41 SCTP - Janvier 2019  
©IGN 2018 BD CARTE  
Document : EPCI.IGIS

Territoire du Cher à la Loire



11

Créée le 21 décembre 2000, la Communauté de communes du Cher à la Loire regroupait 8 des 12 communes du canton de Montrichard, avec 6 communes appartenant à la vallée du Cher (Chissay-en-Touraine, Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher en rive droite, Faverolles-sur-Cher, Saint-Georges-sur-Cher et Saint-Julien-de-Chédon en rive gauche) et 2 communes situées sur le plateau entre Loire et Cher (Pontlevoy et Vallières-les-Grandes). Pour rappel, il s'inscrit aujourd'hui dans la Communauté de communes Val de Cher Controis.

Ce territoire, dont le développement urbain s'effectue principalement le long de la vallée du Cher, s'organise autour d'un pôle principal, Montrichard, et deux pôles relais, Pontlevoy au nord et Saint-Georges-sur-Cher au sud-ouest. Il accueille une population de 13.202 habitants et près de 5.000 emplois (Insee, 2012). Ce territoire connaît un dynamisme démographique plus soutenu ces dernières années, en raison essentiellement de l'influence croissante d'Amboise et Tours, dont la pression foncière intensifie la fonction résidentielle ; ce phénomène est plus nettement perceptible à l'ouest du territoire (Chissay-en-Touraine, Saint-Georges-sur-Loire et Vallières-les-Grandes).

La vallée du Cher exerce aussi un attrait résidentiel certain sur des populations plus âgées à la recherche d'un cadre de vie agréable tout en bénéficiant d'une offre de services et d'équipements complète, si bien que le territoire accuse un vieillissement marqué de sa population.

Caractérisé par un parc de logements anciens, plus énergivore et pas toujours adapté aux attentes des ménages actuels, le territoire connaît une vacance importante de son parc de logements, phénomène accentué à Montrichard (commerces de centre-ville, parc social collectif et Résidences Touraine).

Bien que traversé par l'autoroute A85 sur sa frange sud, le territoire ne bénéficie pas d'échangeurs autoroutiers. Il est néanmoins desservi par un réseau de routes départementales qui le relie aux bassins de vie environnants : RD 976 (et 176) en direction de Tours et Vierzon, RD 764 en direction de Blois et Loches, RD 62 en direction de Blois via Chaumont-sur-Loire, RD 115 en direction d'Amboise et RD 30 en direction de Contres. Toutefois, le Cher représente un obstacle aux relations nord-sud, les rares ponts qui le franchissent n'étant pas adaptés au trafic poids lourd (voirie étroite et tonnages limités). Ces ouvrages d'art handicapent notamment la desserte des zones d'activités de Montrichard Val de Cher à partir de l'autoroute A85, si bien que la Communauté de Communes a

décidé de relancer les études en vue de l'extension de la ZA « le Clos des Raimbaudières » à Saint-Georges-sur-Cher.

Précédemment à l'élaboration d'un PLUi, le territoire avait déjà engagé des réflexions partagées entre plusieurs communes lors de l'élaboration de PLU. Ainsi, à partir d'un diagnostic commun, les communes de Bourré, Chissay-en-Touraine et Montrichard d'une part, Faverolles-sur-Cher et Saint-Georges-sur-Cher d'autre part, ont lancé l'élaboration d'un projet de territoire partagé avant de réaliser chacune leur propre document d'urbanisme. Cette démarche a été menée à son terme pour Bourré, Montrichard et Chissay-en-Touraine, mais elle a avorté pour Faverolles-sur-Cher et Saint-Georges-sur-Cher, qui conserveront leur POS jusqu'à l'approbation du PLUi (si celle-ci intervient avant le 31 décembre 2019). Les communes de Monthou-sur-Cher et Pontlevoy disposent de PLU non grenellisés, avec obligation d'intégrer les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, alors que Saint-Julien-de-Chédon et Vallières-les-Grandes sont en cartes communales. Quatre communes ont donc l'obligation de réviser rapidement leur POS ou PLU et alors que les deux communes en carte communale sont confrontées aux limites de ce document d'urbanisme (absence de règles spécifiques permettant d'adapter les constructions selon les circonstances locales et le projet urbain, absence d'outils permettant la mise en place de protections particulières ...).

La Communauté de Communes du Cher à la Loire a donc décidé de prendre la compétence « urbanisme » le 29 septembre dernier et d'engager aussitôt que possible l'élaboration d'un PLUi pour bénéficier des aides financières particulières de l'Etat. La décision d'élaborer un PLUi est l'expression d'une volonté d'organiser et de mettre en valeur le territoire sur des principes d'équilibre, d'équité et de développement harmonieux.



## **PARTIE 1**

### **DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE**

#### **LA POPULATION**

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

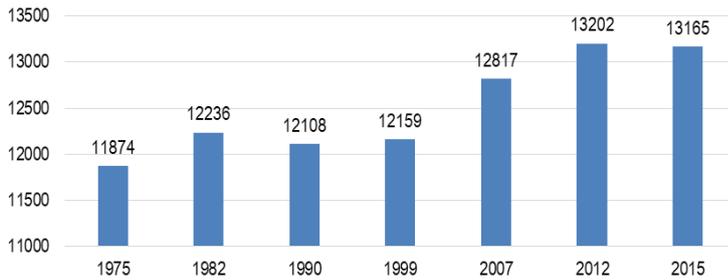
LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LA MORPHOLOGIE URBAINE

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

LES TENDANCES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Evolution démographique  
CC Cher à la Loire



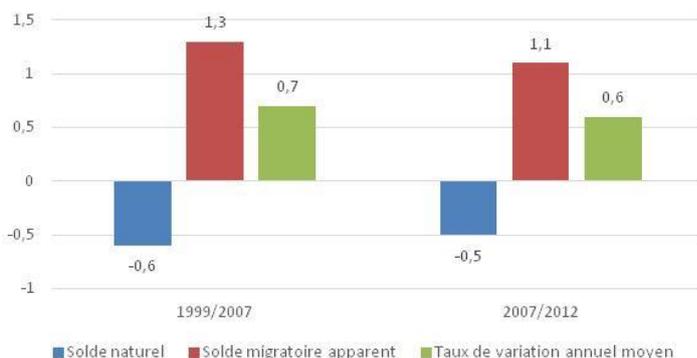
La CCCL a connu une variation de la population rapide entre 1975 et 1990 : à la hausse entre 1975 et 1982, puis en baisse entre 1982 et 1990. La CCCL a enregistré une croissance démographique relativement faible entre 1990 et 1999, qui s'est fortement accélérée depuis 1999 avec un gain de : + 84 habitants / an en moyenne entre 1999 et 2012. Cette évolution s'est stoppée entre 2012 et 2015 et même légèrement inversée (13 habitants / an).

15

Taux de croissance démo.	1999/2007	2007/2012	2012/2015	2007/2015
CC Cher à la Loire	+0,66	+0,59	-0,09	+0,34
Loir-et-Cher	0,44	0,33	0,2	+0,26%
Bassin de vie d'Amboise	1,04	1,00	/	/

Cette croissance démographique a été plus rapide que celle du département de Loir-et-Cher, profitant du dynamisme du bassin de vie d'Amboise, qui enregistre le taux de croissance de la population le plus important de la région Centre depuis 1999.

Variation annuelle de la population



La croissance démographique des dernières années a été alimentée par un solde migratoire apparent (+ 660 habitants entre 2007 et 2012), supérieur au déficit naturel (275 décès de plus que de naissances entre 2007 et 2012).

Ce solde migratoire ne permet pas, cependant le renouvellement de la population du fait de l'attractivité du territoire pour les personnes de 60 ans et plus.

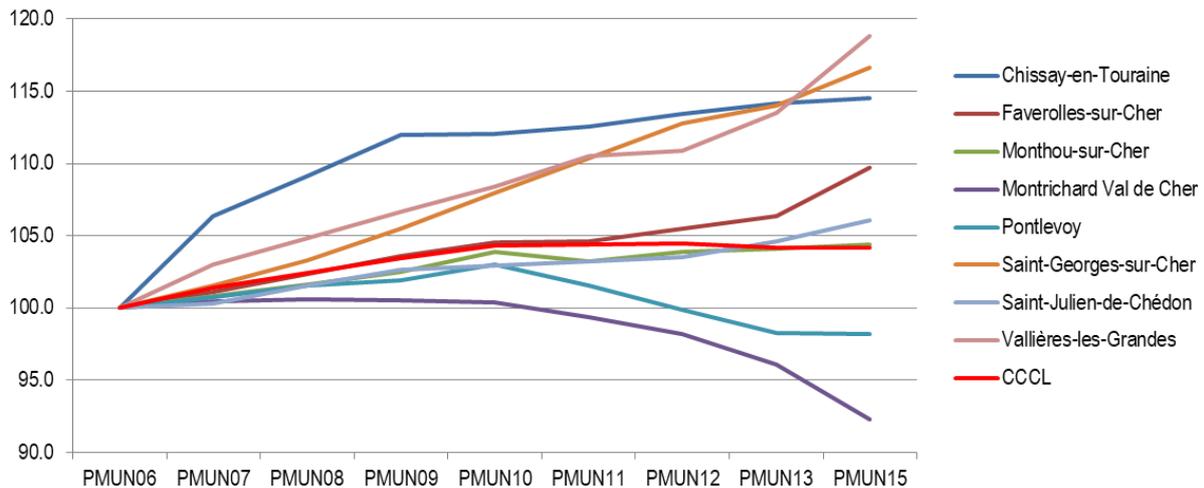
Les données de 2015 ne sont pas disponibles du fait du changement de périmètre.

**UNE VENTILATION TRES HETEROGENE SUR LES DIFFERENTES COMMUNES**

Cette évolution de la population ne s'est pas répartie de la même manière sur l'ensemble des communes du territoire :

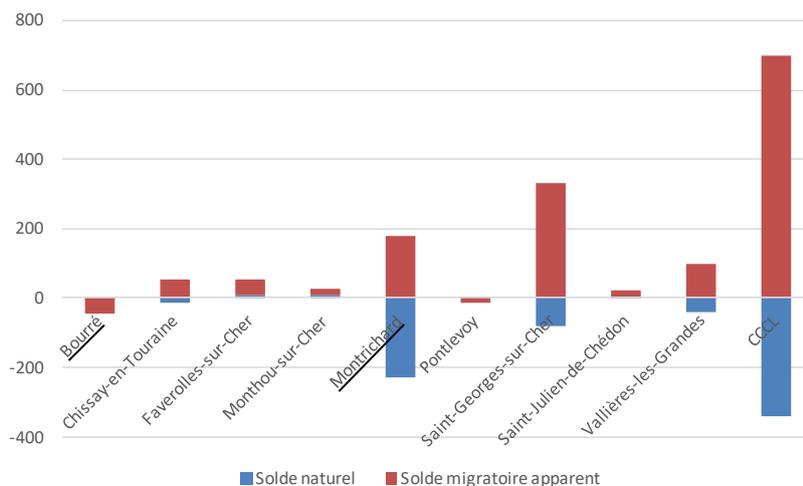
- La commune de Montrichard-Val-de-Cher a connu une baisse régulière de sa population depuis 1975 : pour la commune déléguée de Montrichard car le solde migratoire positif n'a pas suffi à compenser le déficit du solde naturel et pour la commune déléguée de Bourré car le solde naturel a été de zéro et que la commune a connu un solde migratoire négatif ;
- les autres communes ont connu une hausse de leur population depuis 1975, hausse particulièrement marquée sur les communes ouest, sous l'influence du dynamisme de l'Indre-et-Loire : Saint-Georges-sur-Cher, Vallières-les-Grandes et Faverolles-sur-Cher (soldes migratoires les plus importants), même si ces mêmes communes ont enregistré des soldes naturels négatifs.

**Evolution comparée de la population  
2006-2015**



16

**Soldes naturel et migratoire par commune**

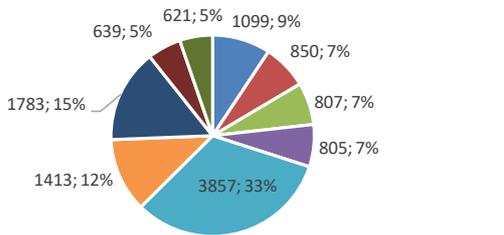


Ainsi, la ville-centre a enregistré une baisse de plus de 7 points de son poids démographique à l'échelle de la CCCL (passant de 33% en 1975 à 26% en 2012).

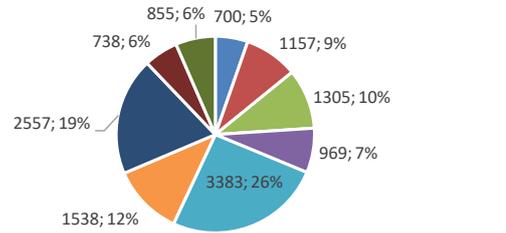
*Nota : Bourré et Montrichard sont les communes déléguées de la commune nouvelle Montrichard-Val-de-Cher*

Deux autres communes se démarquent par leur poids de population : Pontlevoy dont le poids de population est resté stable entre 1975 et 2012 (12% de la population en 2012), et Saint-Georges-sur-Cher dont le poids de population a augmenté de 4 points sur la même période, passant de 15% en 1975 à 19% en 2012.

Poids comparé des communes en 1975



Poids comparé des communes en 2012



- Bourré
- Chissay-en-Touraine
- Faverolles-sur-Cher
- Bourré
- Chissay-en-Touraine
- Faverolles-sur-Cher
- Monthou-sur-Cher
- Montrichard
- Pontlevoy
- Monthou-sur-Cher
- Montrichard
- Pontlevoy
- Saint-Georges-sur-Cher
- Saint-Julien-de-Chédon
- Vallières-les-Grandes
- Saint-Georges-sur-Cher
- Saint-Julien-de-Chédon
- Vallières-les-Grandes

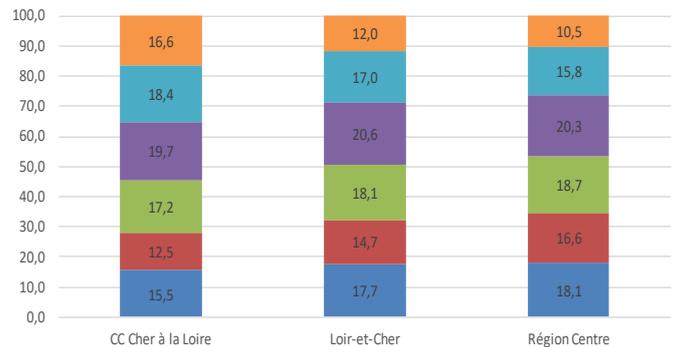
**L'AGE DE LA POPULATION**

**LES TENDANCES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

La population de la CCCL est particulièrement âgée, comparativement au département de Loir-et-Cher, mais aussi à la Région Centre Val de Loire et la France métropolitaine, comme l'illustrent les indices de vieillesse<sup>1</sup> inscrits dans le tableau ci-dessous. En 2012, la population comptait 177 personnes de 60 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans et plus d'1/3 (35%) de la population était âgée de plus de 60 ans\*. En 2012 :

- 28,0% de la population du Cher à la Loire était âgée de moins de 30 ans, contre 32,4% en Loir-et-Cher et 34,7% en région Centre
- 35,0% de la population du Cher à la Loire était âgée de 60 ans et plus, contre 29,0% en Loir-et-Cher et 26,3% en région Centre.

Structure par âge comparée de la population en 2012

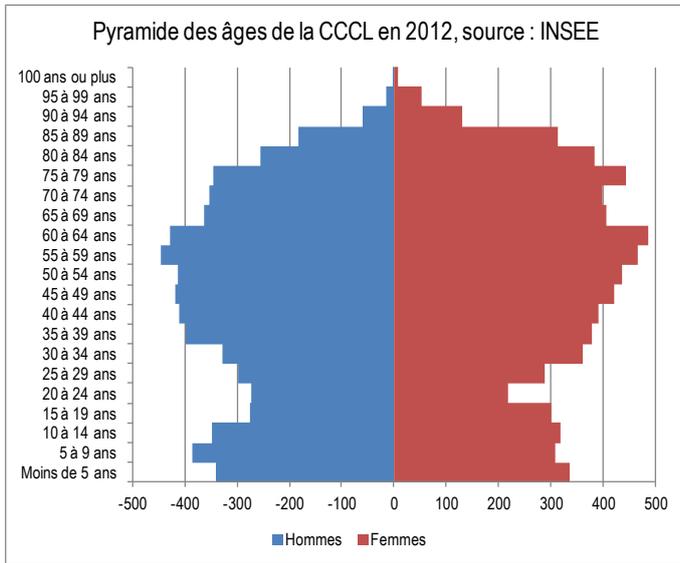


2015	Indice de vieillesse (65 ans et plus)
CC du Cher à la Loire	133
Loir-et-Cher	100
Région Centre	87
France métropolitaine	77

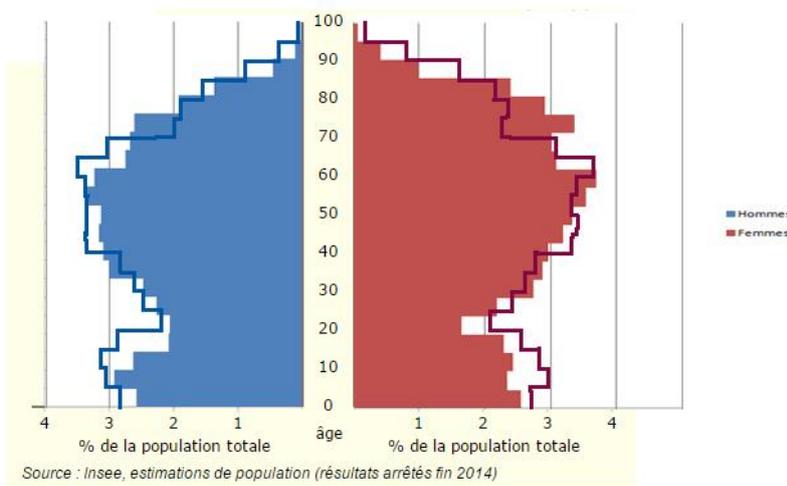
Source : INSEE, 2015.

\*Remarque : bien que le territoire comporte un nombre de places conséquent dans les maisons de retraite et unités Alzheimer (267 lits en 2015), celui-ci ne suffit pas à expliquer l'âge de la population du territoire et ne représentait que 5,7% du nombre de personnes de plus de 60 ans en 2012.

<sup>1</sup> indice de vieillesse : nombre de personnes de 60 ans ou + pour 100 personnes de moins de 20 ans. Elle peut être aussi calculée avec le nombre de personne de 65 ans ou plus par rapport aux moins de 20 ans.



Témoin d'une population relativement âgée, les classes d'âges les plus représentées sur le territoire de la CCCL sont les 55-59 ans et les 60-64 ans (5,9% pour chacune des classes), puis les 45-49 ans et les 50-54 ans de la population).



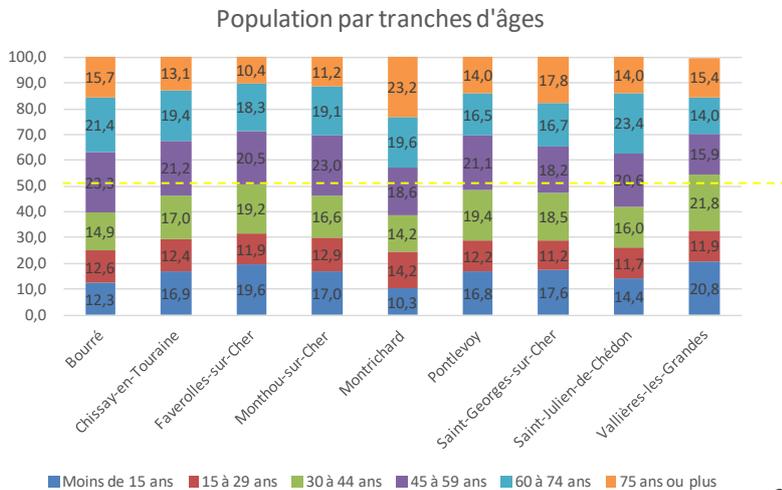
A titre de comparaison avec la pyramide des âges du Loir-et-Cher, on observe une sous-représentation des moins de 25 ans et une surreprésentation des 70 ans à 85 ans.

18

### UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION PARTICULIEREMENT MARQUE SUR LA VILLE CENTRE

La population de Montrichard est la plus âgée du territoire : en 2012 42,8% de la population avait plus de 60 ans (et près d'une personne sur 4 avait plus de 75 ans), contre seulement 24,5% de jeunes de moins de 20 ans.

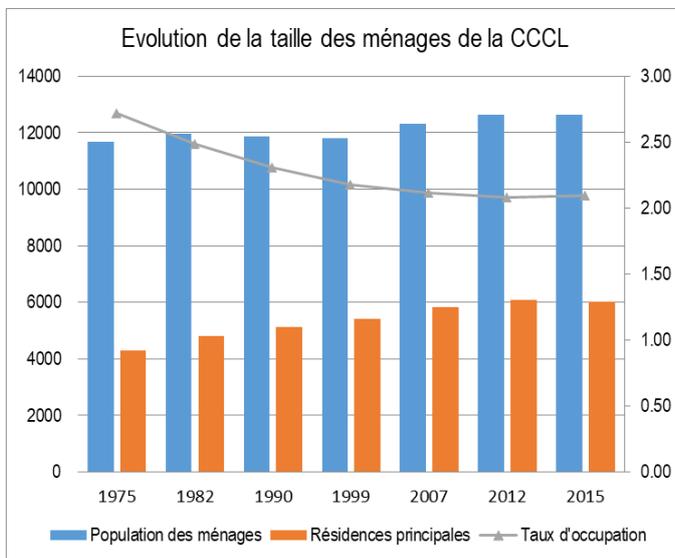
A l'inverse, environ 50% de la population des communes de Faverolles-sur-Cher, Pontlevoy et Saint-Georges-sur-Cher avaient moins de 45 ans en 2012, et près de 55% pour Vallières-les-Grandes.



Source : INSEE, 2012.

## LA TAILLE DES MENAGES

## MODIFICATION DES PROFILS DES MENAGES DE LA CCCL



Ce vieillissement de la population s'est accompagné d'une réduction importante de la taille moyenne des ménages de la CCCL et d'une modification des profils de ces ménages : passant d'un modèle de ménage familial (couple avec enfants) à un modèle de ménages majoritairement composés d'une personne seule ou d'un couple sans enfant.

La taille moyenne des ménages sur la CCCL est ainsi passée de 2,11 personnes par ménage en 2007 à 2,08 en 2012 et plus de 2/3 des ménages étaient composés d'une personne seule ou d'un couple sans enfant en 2012, pour seulement 22,6% des ménages composés d'un couple avec enfants et 6,3% de familles monoparentales. Toutefois, elle est remontée à 2,10 en 2015. Sur l'ensemble de la

CCCL, moins de 3 ménages sur 10 comportent des enfants (couples avec enfants ou familles monoparentales).

Cette baisse du nombre de personnes par ménage a représenté une diminution moyenne de 0,14 personne par ménage tous les 10 ans (période 1982-2012), qui s'est stabilisée entre 2007 et 2015 avec une diminution du taux d'occupation des résidences principales de 0,01 personne par ménage en 5 ans.

A titre de comparaison avec le Loir-et-Cher, le taux d'occupation des logements est moins important mais la baisse a été plus rapide (elle a été de 0,17 personne par ménage tous les 10 ans entre 1982 et 2012 pour le département de Loir-et-Cher).

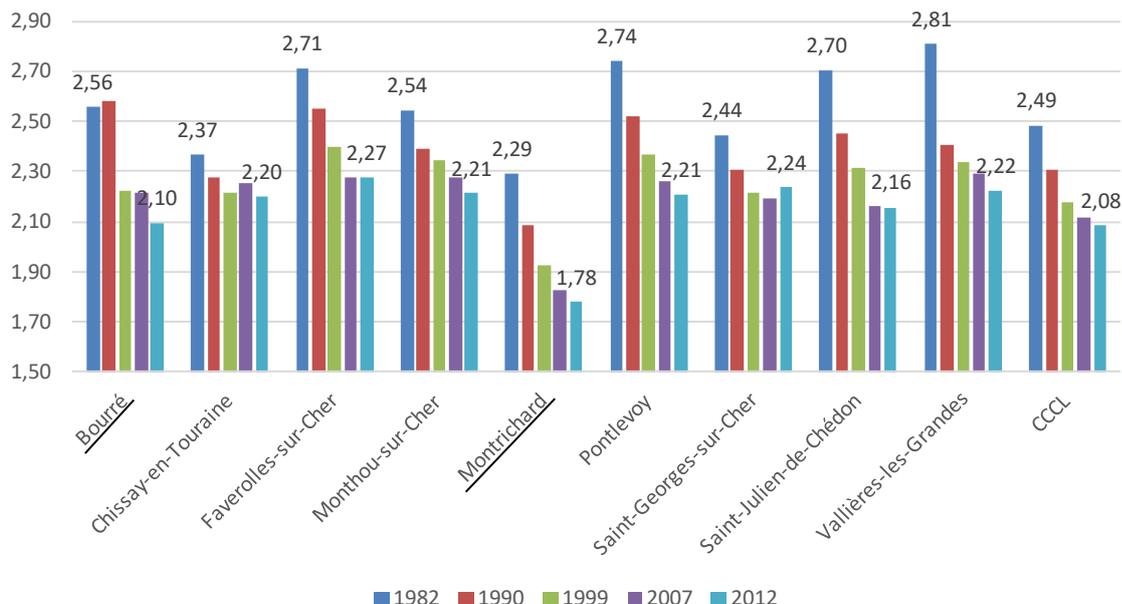
2015	CCCL	Loir-et-Cher	Région Centre	France métropolitaine
% Ménages d'une personne	36,5	34,5	35,1	35,3
% Autres ménages sans famille	2,0	1,8	1,9	2,6
% Couples sans enfant	32,0	31,6	29,5	26,3
% Couples avec enfant(s)	22,7	24,8	25,4	26,3
% Familles monoparentales	6,7	7,4	8,1	9,5

Répartition des ménages selon la structure familiale, source : INSEE 2015.

## UNE BAISSÉ DE LA TAILLE DES MENAGES PARTICULIEREMENT MARQUEE SUR MONTRICHARD

Cette réduction de la taille des ménages a été observée sur chacune des communes de la CCCL avec des degrés différents, et a été plus particulièrement marquée sur la commune de Montrichard, dont la taille des ménages est passée de 2,29 en 1982 à 1,78 en 2012 (soit une diminution moyenne de 0,17 personne par ménage tous les 10 ans).

### Evolution de la taille moyenne des ménages par commune



L'évolution des structures familiales a été également très contrastée entre 2007 et 2012 sur les différentes communes. Le tableau ci-dessous indique les tendances d'évolution pour chaque structure familiale (source : INSEE, 2007 et 2012).

La proportion de familles avec enfants des communes de Chissay, Montrichard-Val-de-Cher et Pontlevoy a diminué entre 2007 et 2012 (moins d'un tiers des ménages avec enfant), elle a stagné sur la même période pour la commune de Saint-Julien-de-Chédon mais a augmenté pour les communes de Faverolles, Monthou, Saint-Georges et Vallières (plus d'1/3 des ménages avec enfants).

20

La commune comportant le plus de ménages avec enfants est la commune de Vallières : avec 39%.

Commune	Proportion de ménages d'une personne	Proportion de ménages autres sans famille	Proportion de couples sans enfant	Proportion de couples avec enfants	Proportion de familles mono parentales	Commentaire
<b>Bourré</b>	↗	↘	↗	↘	↘	Baisse de la proportion de familles avec enfants Couples et personnes seules : 72%
<b>Chissay</b>	↗	=	↗	↘	↘	Baisse de la proportion de familles avec enfants Couples et personnes seules : 72%
<b>Faverolles</b>	↗	=	↘	↗	↘	Augmentation de la proportion de ménages avec enfants Couples et personnes seules : 64%
<b>Monthou</b>	=	↗	↘	↗	=	Augmentation de la proportion de ménages avec enfants Couples et personnes seules : 65%
<b>Montrichard</b>	↗	↗	↘	↗	↘	Baisse de la proportion de familles avec enfants Couples et personnes seules : 82%

Commune	Proportion de ménages d'une personne	Proportion de ménages autres sans famille	Proportion de couples sans enfant	Proportion de couples avec enfants	Proportion de familles mono parentales	Commentaire
Pontlevoy	↗	=	↘	↘	↗	Baisse de la proportion de familles avec enfants Couples et personnes seules : 66%
Saint-Georges	=	↘	↘	↗	↗	Augmentation de la proportion de ménages avec enfants Couples et personnes seules : 66%
Saint-Julien	↗	=	↘	↘	↗	Maintien de la proportion de ménages avec enfants Couples et personnes seules : 71%
Vallières	↗	↘	↘	↗	↗	Augmentation de la proportion de ménages avec enfants Couples et personnes seules : 61%

### LA POPULATION SCOLARISEE

	Population de 2 à 5 ans scolarisée	Population de 6 à 10 ans scolarisée	Population de 11 à 14 ans scolarisée	Population de 15 à 17 ans scolarisée	Population de 18 à 29 ans scolarisée
<b>Bourré</b>	17	32	21	23	8
<b>Chissay-en-Touraine</b>	41	69	47	33	9
<b>Faverolles-sur-Cher</b>	49	96	73	43	30
<b>Monthou-sur-Cher</b>	33	48	45	21	12
<b>Montrichard</b>	60	110	90	78	79
<b>Pontlevoy</b>	48	91	80	46	30
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	93	164	99	72	40
<b>Saint-Julien-de-Chédon</b>	19	38	29	23	14
<b>Vallières-les-Grandes</b>	33	61	39	22	12
<b>CCCL</b>	<b>392</b>	<b>709</b>	<b>521</b>	<b>361</b>	<b>171</b>

INSEE, RGP 2012

Sur la base d'un effectif moyen de 25 élèves par classe, et selon l'hypothèse où tous les enfants résidant sur le territoire y sont scolarisés, sans apport externe, on pouvait estimer le besoin en équipements scolaires à l'échelle de la CCCL pour l'année scolaire 2012-2013, à environ :

- 15 classes maternelles,
- 28 classes élémentaires,
- 20 classes en collège.

**LE NIVEAU D'ÉTUDE DE LA POPULATION**

Population de 15 ans et + non scolarisée	Sans diplôme	Diplôme < bac	Bac	Bac +2	Diplôme > bac + 2
<b>CCCL</b>	<b>17,4%</b>	<b>52,4%</b>	<b>14,1%</b>	<b>9,0%</b>	<b>7,1%</b>
<b>Loir-et-Cher</b>	18,2%	48,2%	14,8%	10,4%	8,4%
<b>Région Centre Val de Loire</b>	17,3%	45,4%	15,7%	11,7%	9,7%

INSEE, RGP 2012

Au sein de la population de la CCCL âgée de 15 ans et plus non scolarisée, près 70% des habitants ont quitté l'école sans diplôme ou avec un diplôme inférieur au bac (69,8%) contre 66,4% en Loir-et-Cher.

16,1% de la population a obtenu un diplôme supérieur au bac (contre 18,8% en Loir-et-Cher), dont 7,1% seulement supérieur à bac + 2 (8,4% en Loir-et-Cher).

Cette aversion pour les études longues semble perdurer. En effet, la part de la population de la CCCL âgée de 18 à 24 ans encore scolarisée n'est que de 22,8% (contre 39,0% en Loir-et-Cher) et parmi les 25 à 30 ans, elle chute à 2,4% (contre 3,0% en Loir-et-Cher).

**LES REVENUS DES MENAGES**

1 <sup>er</sup> janvier 2013	Médiane des revenus disponibles par unité de consommation (€)	Part des ménages imposables	Taux de pauvreté
<u>Bourré</u>	18 150	NC	NC
Chissay-en-Touraine	20 177	NC	NC
Faverolles-sur-Cher	19 305	NC	NC
Monthou-sur-Cher	19 061	NC	NC
<u>Montrichard</u>	18 901	56,3	12,6
Pontlevoy	19 236	NC	NC
Saint-Georges-sur-Cher	20 186	63,1	9,9
Saint-Julien-de-Chédon	20 513	NC	NC
Vallières-les-Grandes	20 588	NC	NC
<b>CCCL</b>	19 458	61,0	10,2
Loir-et-Cher	19 563	63,8	12,1
Région Centre Val de Loire	19 776	64,4	12,3

Filosofi, 2013.

En 2013, les revenus moyens des ménages de la CCCL étaient légèrement inférieurs aux moyennes du Département et de la Région, mais la part des ménages non imposables y était légèrement inférieure avec 39% des ménages non

imposables, de même que la part des ménages sous le seuil de pauvreté (revenu / unité de consommation du ménage <1).

## **PARTIE 1**

### **DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE**

LA POPULATION

**LE LOGEMENT**

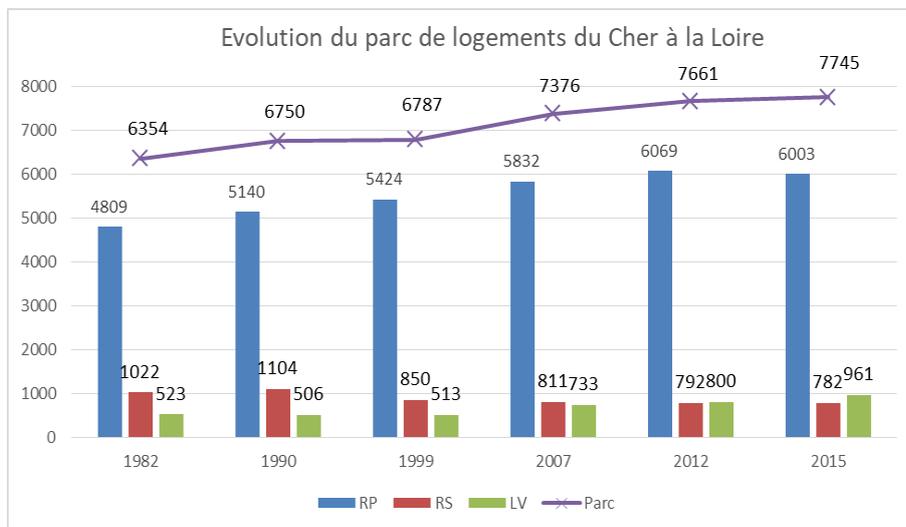
L'ÉCONOMIE LOCALE

LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LA MORPHOLOGIE URBAINE

**LE PARC DE LOGEMENTS ET SES PRINCIPALES EVOLUTIONS**

**LA STRUCTURE DU PARC**



Le parc de logements de la CCCL évolue progressivement depuis 1982, avec un rythme de croissance annuel moyen de +0,63%. Cette augmentation n'a pas été la même selon les périodes : +0,76% annuel entre 1982 et 1990, un ralentissement entre 1990 et 1999 avec +0,06% annuel, puis une reprise à partir de 1999 avec +1,05% entre 1999 et 2007 et +0,76% entre 2007 et 2012,

nettement ralentie entre 2012 et 2015 avec +0,30%.

Cela a représenté une progression moyenne du parc de 74 logements par an entre 1999 et 2007 et de 46 logements par an entre 2007 et 2015.

25 | Cette progression a toutefois été plus rapide pour les logements vacants que pour les résidences principales depuis 1999 : en effet le nombre de logements vacants a augmenté avec une croissance moyenne annuelle de +4,56% entre 1999 et 2007 (contre +0,91% annuel pour les résidences principales), puis +1,76% entre 2007 et 2012 (contre +0,78% annuel pour les résidences principales) avant une recrudescence de la vacance jusqu'en 2015 (+6,40% annuel). Parallèlement, le nombre de résidences secondaires n'a cessé de diminuer depuis 1982, passant de 1022 unités à 782 en 2015.

La proportion du parc en résidences principales a globalement progressé, passant de 75,7% du parc en 1982 à 77,5% du parc en 2015, avec un rythme annuel moyen de +0,67% annuel sur la même période.

CCCL	Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
<b>1982</b>	4 809	75,7 %	1 022	16,1 %	523	8,2 %
<b>1990</b>	5 140	76,1 %	1 104	16,4 %	506	7,5 %
<b>1999</b>	5 424	79,9 %	850	12,5 %	513	7,6 %
<b>2007</b>	5 832	79,1 %	811	11,0 %	733	9,9 %
<b>2012</b>	6 069	79,2 %	792	10,3 %	800	10,4 %
<b>Tendance d'évolution</b>	↗		↘		↗	

INSEE, RGP 1982, 1990, 1999, 2007, 2012

La part des logements occasionnels ou résidences secondaires reste relativement élevée malgré sa baisse depuis 1982, du fait de l'attrait du territoire pour les personnes s'installant pour leur retraite et cherchant un cadre de vie privilégié et de

la proximité de la région parisienne. La tendance à la baisse semble toutefois se prolonger et devrait continuer dans les années à venir.

## LA PROBLEMATIQUE DES LOGEMENTS VACANTS

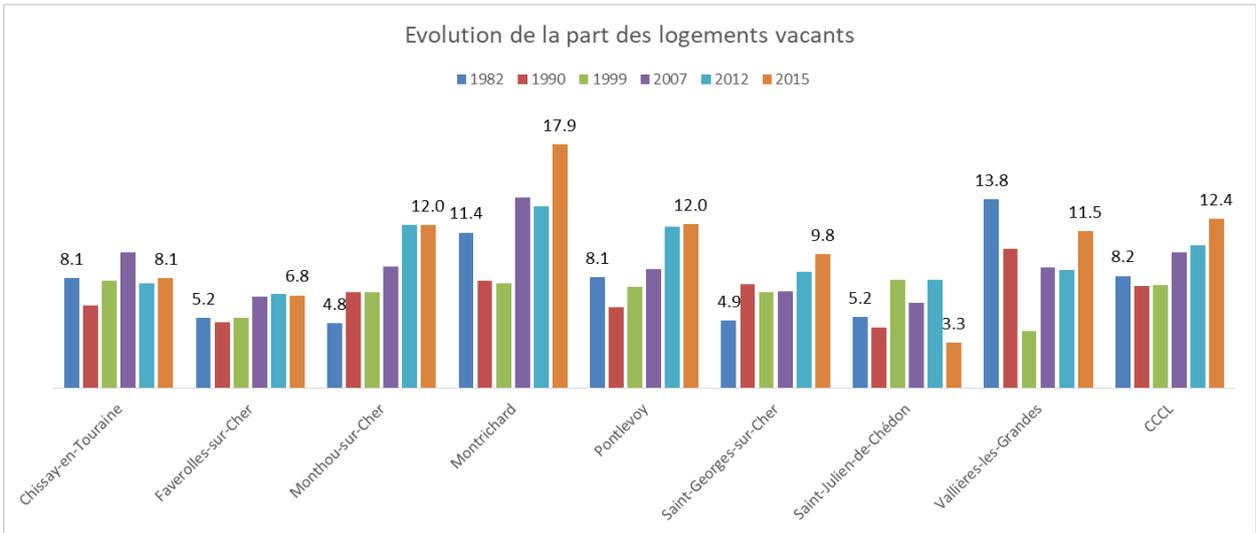
Le parc de logements de la CCCL comprend une part de logements vacants anormalement élevée, quelque soit la source des données (données DGFIP ou données INSEE : Cf. tableau ci-après).

Logements vacants	DGFIP (2014)	INSEE (2012)
SAINT GEORGES SUR CHER	66	122
FAVEROLLES SUR CHER	27	47
MONTHOU SUR CHER	22	68
SAINT JULIEN DE CHEDON	16	33
<u>BOURRE</u>	22	45
<u>MONTRICHARD</u>	111	302
CHISSAY EN TOURAINE	35	45
PONTLEVOY	39	102
VALLIERES LES GRANDES	29	36
<b>Total</b>	<b>367</b>	<b>800</b>

*Remarque : la disparité des résultats et la difficulté pour les élus à comprendre ces écarts les ont conduits à mener une étude précise, commune par commune, pour connaître et identifier les logements réellement vacants sur le territoire.*

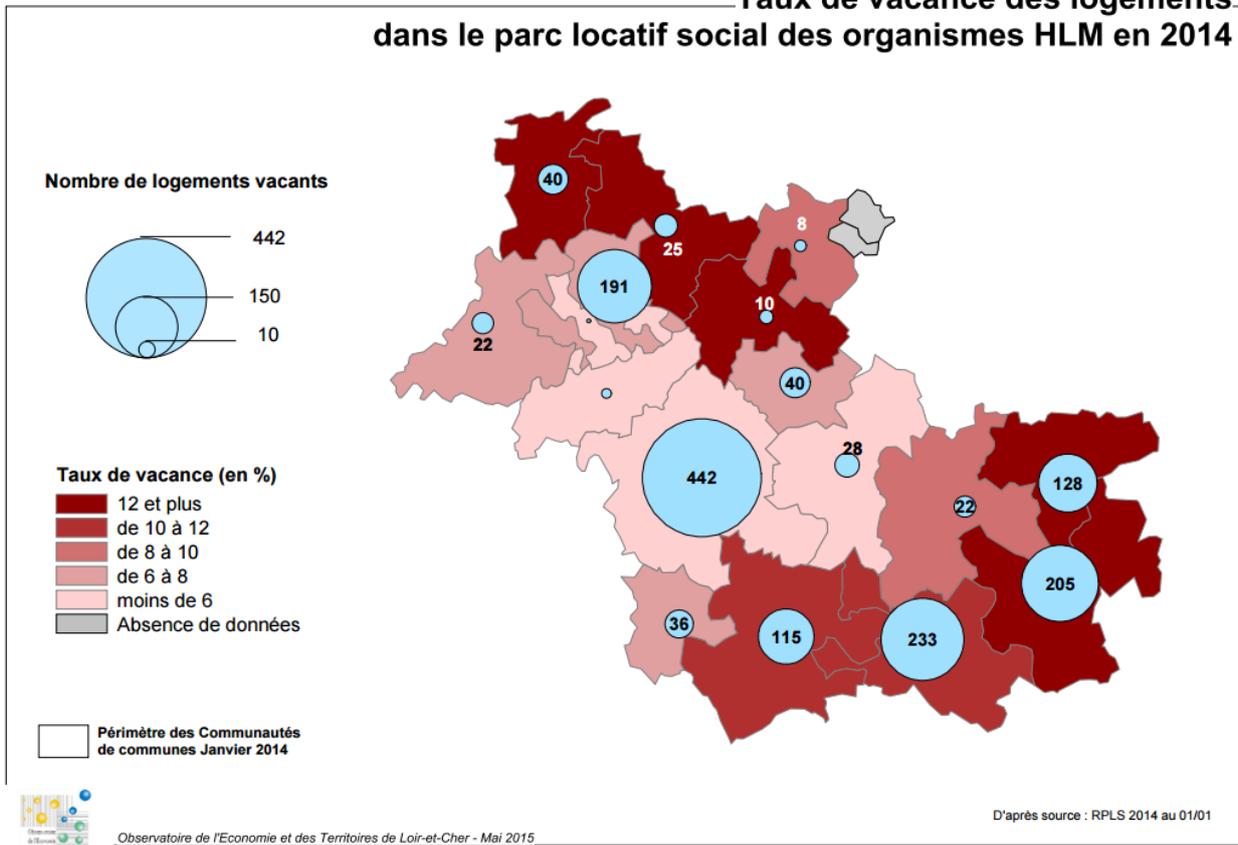
Le fichier construit par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFip) se réfère à des concepts répondant à des impératifs fiscaux. Ainsi les logements considérés comme vacants par la DGFIP diffèrent de ceux définis par l'INSEE : sont considérés comme vacants les logements non assujettis à la taxe d'habitation et à l'inverse de l'INSEE, FILOCOM assimile les logements insalubres et inhabitable, si bien que logiquement la vacance de FILOCOM est supérieure à celle de l'INSEE.

Même si les chiffres sont contestables, les tendances d'en demeurent pas moins alarmantes : particulièrement pour les communes de Monthou-sur-Cher, Montrichard et Pontlevoy où les taux de logements vacants sont particulièrement importants et en hausse.



LA VACANCE DANS LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : UNE TENDANCE A LA BAISSSE

Taux de vacance des logements dans le parc locatif social des organismes HLM en 2014



27

En 2012, de nombreux logements locatifs sociaux étaient vacants sur les communes de Montrichard (les Lièvreries), et Pontlevoy. Ce chiffre est en diminution du fait de la baisse des charges sur les logements de Montrichard et de la réhabilitation progressive du parc de Pontlevoy.

Montrichard recense également les Résidences Touraine, qui ont été construites en intégrant de nombreux services car les logements étaient dédiés à la location pour des personnes âgées. Au début, dans les années 70, tous les logements étaient occupés. Cependant, du fait de l'importance des charges liées, ces logements ont été difficiles à transmettre, entraînant, à la fin des années 2000 une grande proportion de logements vides. Pour sortir de l'impasse, le conseil d'administration a pris la décision de supprimer les services et de licencier le personnel. Depuis, de nombreux logements sont de nouveau occupés, y compris par des jeunes.

LA VACANCE DANS LE PARC PRIVE : DES PROBLEMATIQUES PARTICULIERES IDENTIFIEES

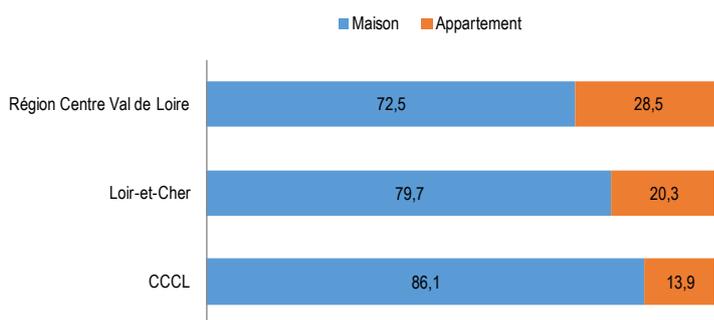
Plusieurs phénomènes différents permettent d'expliquer un certain nombre de logements vacants sur le territoire :

- la problématique des logements du centre-ville de Montrichard : qui sont des logements de petites tailles, souvent accessibles depuis des commerces situés en RdC et dépourvus de stationnement ;
- la problématique de la rétention foncière sur la commune déléguée de Bourré : sur laquelle de nombreux biens sont propriétés de champignonniers qui gardent leurs biens sans toutefois les occuper ;
- la problématique des logements du centre ancien de Pontlevoy : logements situés dans le périmètre de protection de l'abbaye, dépourvus de stationnement. Plusieurs de ces logements appartiennent par ailleurs à des propriétaires privés qui habitent à l'étranger et ne valorisent pas ces biens. La problématique de Pontlevoy est d'autant plus marquante qu'elle laisse une image d'abandon du centre historique du fait de la concentration des logements non habités.
- de manière plus générale : l'ancienneté du parc de logements (passoires énergétiques, coûts de réhabilitation,...) ou sa non adaptation par rapport aux besoins (logements reculés des commerces et services, pas de stationnement, pas de jardin,...) ne facilitent pas sa remise sur le marché du logement.

**LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES**

**LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE TYPE**

Résidence principales selon le type en 2012, en %



La CCCL se caractérise par une très large prédominance des résidences principales de type maisons, les appartements ne représentant que 13,9 % des résidences principales, soit 1 062 résidences principales collectives sur un total de 7 628 (source : INSEE 2012).

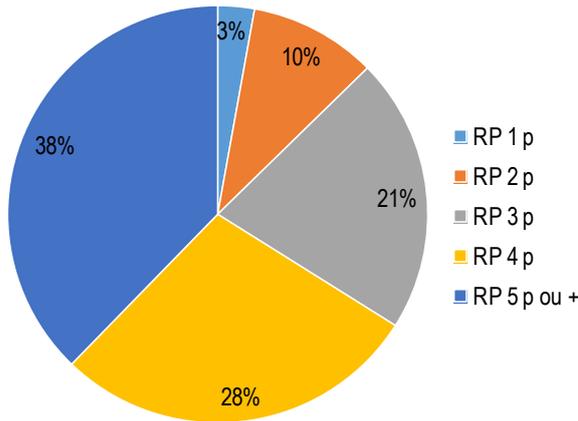
La commune de Montrichard concentre 82 % de l'offre existante en résidences principales collectives, contre 9% pour les 2 communes relais réunies (Pontlevoy et Saint-Georges-sur-Cher, avec respectivement 6% du parc de résidences principales et 3%) et 9 % répartie dans les 6 autres communes.

	Maison	% CCCL	Appartement	% CCCL
<b>Bourré</b>	429	6,5	11	1,0
<b>Chissay-en-Touraine</b>	577	8,8	11	1,0
<b>Faverolles-sur-Cher</b>	642	9,8	38	3,6
<b>Monthou-sur-Cher</b>	546	8,3	19	1,8
<b>Montrichard</b>	1386	21,1	868	81,7
<b>Pontlevoy</b>	792	12,1	66	6,2
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	1388	21,1	32	3,0
<b>Saint-Julien-de-Chédon</b>	413	6,3	1	0,1
<b>Vallières-les-Grandes</b>	393	6,0	16	1,5
<b>CCCL</b>	6566	100	1062	100

Source : INSEE 2012

**LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIECES**

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (Source : INSEE 2012)

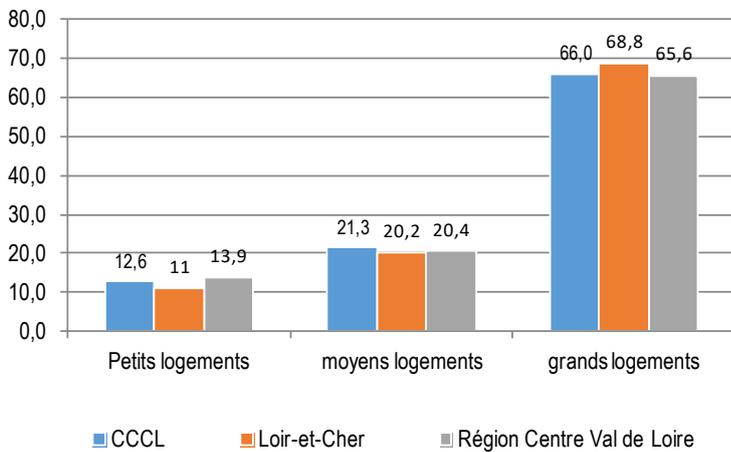


La CCCL se caractérise par une offre prépondérante de résidences principales de grande taille : 66 % de T4 ou plus et 38% de T5 ou plus, contre 21 % de logements de taille moyenne (T3) et seulement 13% de résidences principales de petite taille (T1 et T2).

Quelle que soit la commune, les résidences principales de grande taille sont partout majoritaires, Montrichard étant la commune déléguée où la diversité étant plus présente avec 24,5 % de résidences principales de petite taille, 24,2% de logements de taille moyenne et 51,4 de logements de grandes tailles (Cf. tableau ci-dessous).

%	RP 1 p	RP 2 p	RP 3 p	RP 4 p	RP 5 p ou +
<b>Bourré</b>	1,8	7,8	17,4	28,4	44,6
<b>Chissay-en-Touraine</b>	0,9	8,2	19,8	29,2	41,9
<b>Faverolles-sur-Cher</b>	0,5	6,1	20,4	30,5	42,5
<b>Monthou-sur-Cher</b>	0,5	8,2	21,0	28,5	41,8
<b>Montrichard</b>	7,8	16,7	24,2	25,2	26,2
<b>Pontlevoy</b>	1,0	5,7	16,6	30,0	46,6
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	0,5	8,0	24,3	29,0	38,2
<b>Saint-Julien-de-Chédon</b>	0,0	4,4	20,2	28,7	46,8
<b>Vallières-les-Grandes</b>	0,9	5,1	15,4	33,4	45,2
<b>CCCL</b>	2,8	9,8	21,3	28,3	37,8

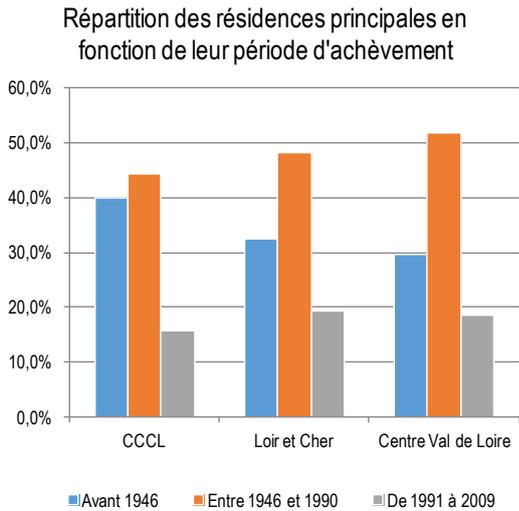
Source : INSEE 2012



La répartition des résidences principales selon le type de la CCCL se caractérise toutefois par une part plus importante des petits et moyens logements qu'à l'échelle du département.

Il s'agit dans les deux cas d'un parc qui n'est pas adapté aux personnes seules ou aux couples sans enfants (Cf. évolution des structures familiales).

**LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR PERIODE D'ACHEVEMENT**



Le parc de logements anciens (construits avant 1949) constitue une part très importante du parc de résidences principales achevées en 2010 : 40%, ce qui est largement supérieur au taux constaté à l'échelle du Loir-et-Cher et de la Région Centre Val de Loire (respectivement 32,4% et 29,6%).

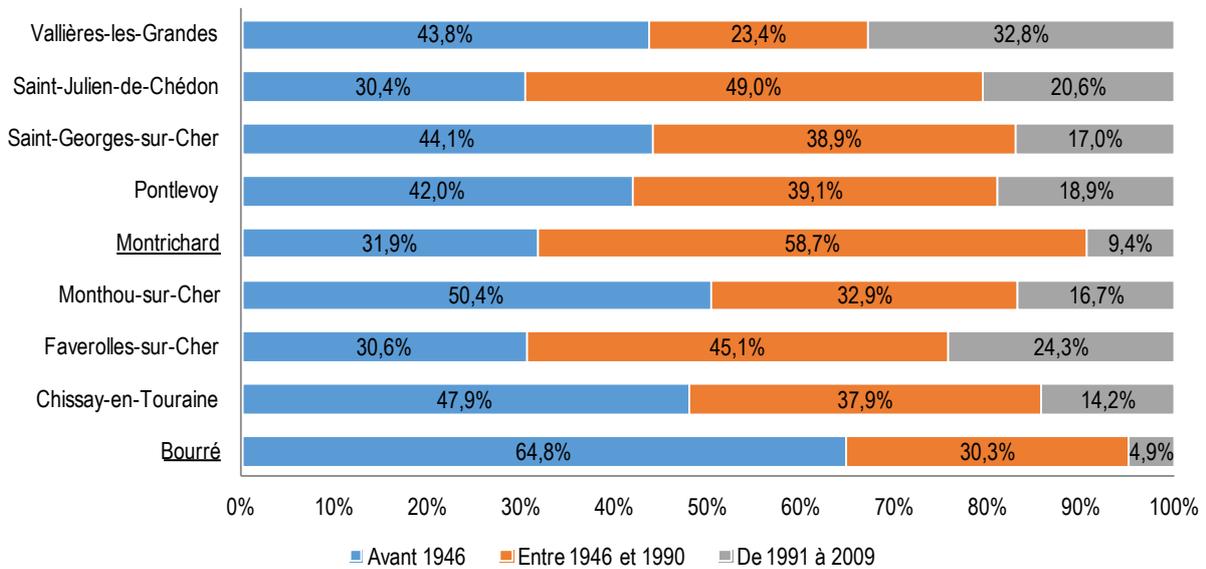
A contrario, la part de logements récents (construits après 1990) est plus faible sur la CCCL que sur le département et la région.

La plus grande part du parc de résidences principales a été construite entre 1946 et 1990 : ce qui reflète un parc fortement consommateur en énergie.

Source : INSEE, RP 2012

La proportion de logements anciens dans le parc de résidences principales, varie en fonction des communes : il atteint la part la plus importante à Bourré (qui a connu un développement limité entre autre du fait des risques naturels) avec 64,8% des résidences principales achevées avant 1946, et la part la plus faible à Saint-Julien-de-Chédon et Faverolles-sur-Cher qui ont connu des développements linéaires importants depuis l'après-guerre.

30



**LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON L'EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES**

L'équipement automobile des ménages de la CCCL est sans surprise important, mais quasiment comparable à celui du département ou de la région : 86,3% des ménages de la CCCL disposaient d'au moins une voiture en 2012, contre 87,4% pour le département et 85,6% pour la région. Sur la CCCL, 72,7% des ménages disposaient d'au moins un emplacement réservé pour son véhicule en 2012 : 27,3% des résidences principales étaient dépourvues d'emplacement réservé en stationnement (1 657 habitations), alors que seulement 13,7% des ménages n'avaient pas de voiture (soit 830 ménages) ; plus de 800 ménages n'avaient pas d'autre choix que de stationner sur le domaine public.

Equipement automobile en %	Au moins 1 voiture	Avec 1 voiture	Avec 2 voitures ou +	Avec au moins 1 emplacement réservé au stationnement
<b>CCCL</b>	86,3 %	46,9 %	39,4 %	72,7 %
<b>Loir-et-Cher</b>	87,4 %	46,0 %	41,4 %	72,0 %
<b>Centre Val de Loire</b>	85,6 %	46,5 %	39,0%	69,7 %

INSEE, RGP 2012

### LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Dans la CCCL, le statut d'occupation dominant des résidences principales est celui de propriétaire occupant ; en 2012, 72,7% des résidences principales étaient occupées par leurs propriétaires contre 1 sur 4 mises en location.

Le taux de logements locatifs aidé est très faible : de 7,4% en 2012, alors qu'il s'élève respectivement à 12,2% pour le département et 14,8% pour la région.

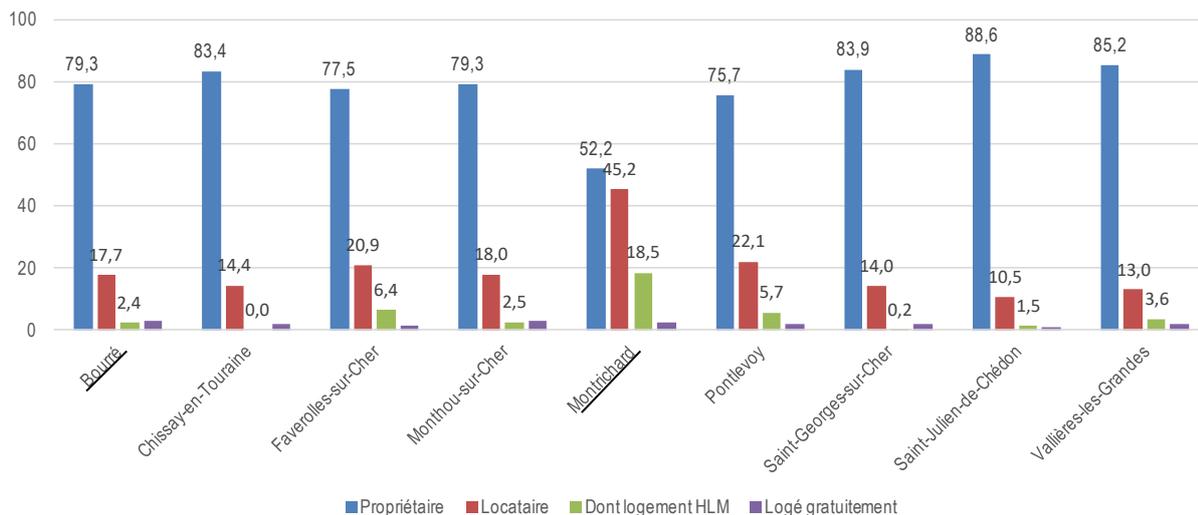
2012	Propriétaire	Locataire	dont HLM	Logé gratuitement
<b>CC du Cher à la Loire</b>	72,7%	25,1%	7,4%	2,2%
<b>Loir-et-Cher</b>	68,2%	29,8%	12,2%	2,0%
<b>Région Centre</b>	63,8%	34,4%	14,8%	1,9%
<b>France métropolitaine</b>	57,8%	39,8%	14,6%	2,4%

Source : INSEE, RP 2012

Ce statut d'occupation est très différent sur la commune de Montrichard qui recensait 54% du parc locatif global et 75% du parc locatif social et dont seulement 52,2% des logements étaient occupés par leurs propriétaires en 2012. Cette répartition, met en évidence le statut de pôle local pour Montrichard.

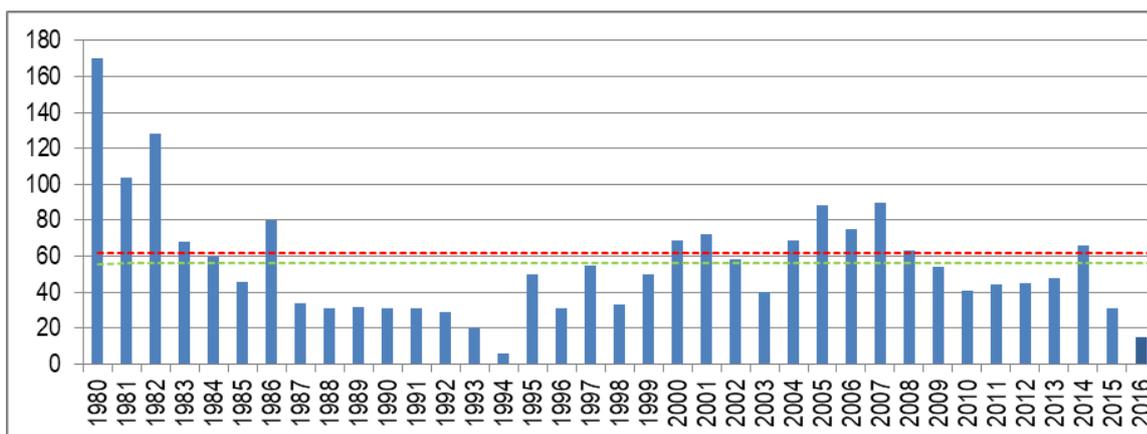
Les communes relais (Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy) ne recensent que très peu de logements locatifs sociaux par rapport à leur concentration en équipements.

Statut d'occupation des résidences principales



Source : INSEE, RP 2012

LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SIT@DEL2

Entre 1980 et 2013 (34 ans), 1 936 logements ont été mis en chantier sur la CCCL, soit une moyenne de 57 logements par an (ligne verte). Ce rythme a connu de fortes variations. Sur la période plus récente : 2003-2014 (12 ans), le rythme de la construction neuve a été plus élevé, en moyenne de 62 constructions neuves par an (avec un total de 744 logements commencés).

Logements commencés	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Moy/an
<u>Bourré</u>	1	0	3	1	0	1	2	0	3	0	2	0	1,1
Chissay-en-Touraine	2	12	2	5	1	7	3	2	2	1	0	2	3,3
Faverolles-sur-Cher	10	15	3	15	10	7	5	6	5	6	8	11	8,4
Monthou-sur-Cher	3	4	6	5	5	5	6	5	12	2	9	2	5,3
<u>Montrichard</u>	5	9	10	47	6	5	4	2	6	8	9	35	12,2
Pontlevoy	4	16	11	5	4	12	8	3	3	2	2	3	6,1
Saint-Georges-sur-Cher	12	16	13	27	18	15	16	13	10	16	11	6	14,4
Saint-Julien-de-Chédon	4	11	4	7	4	0	1	6	8	4	0	1	4,2

Vallières-les-Grandes	11	7	17	9	5	9	2	3	3	6	7	6	7,1
CCCL	52	90	69	121	53	61	47	40	52	45	48	66	62,0

Source : SIT@DEL2

Les communes ayant eu le rythme de construction le plus important sur cette période ont été Saint-Georges-sur-Cher (avec 14,4 logements par an en moyenne), puis Montrichard (12,2 logements par an en moyenne), Faverolles-sur-Cher (8,4 logements par an en moyenne) et enfin Vallières-les-Grandes (7,1 logements par an en moyenne). A contrario, Bourré a connu le rythme de construction le plus faible, avec 1,1 logements par an.

Sur les 744 logements commencés entre 2003 et 2014, 77,3% ont été des maisons individuelles pures, 9,8% des maisons individuelles groupées, 12,5% des logements collectifs et seulement 0,4% de logements en résidences.

Période 2003-2014	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements
Total Bourré	5	8	0	0	13
Total Chissay-en-Touraine	33	6	0	0	39
Total Faverolles-sur-Cher	92	9	0	0	101
Total Monthou-sur-Cher	56	8	0	0	64
Total Montrichard	58	12	76	0	146
Total Pontlevoy	61	10	0	2	73
Total Saint-Georges-sur-Cher	143	12	17	1	173
Total Saint-Julien-de-Chédon	45	5	0	0	50
Total Vallières-les-Grandes	82	3	0	0	85
<b>TOTAL CCCL</b>	<b>575</b>	<b>73</b>	<b>93</b>	<b>3</b>	<b>744</b>

Source : SIT@DEL2

## LES BESOINS EN LOGEMENTS NON DEMOGRAPHIQUES

La construction neuve ne participe pas automatiquement à la croissance démographique. En effet, la production de logements neufs ne permet l'accroissement de la population ("effet démographique") qu'à partir du moment où le nombre de constructions neuves dépasse les besoins en logements dits "non démographiques" désignés par le "point mort", correspondant au nombre de logements nécessaires pour compenser les besoins liés au renouvellement du parc (logements détruits, désaffectés ou regroupés), à la variation du stock de résidences secondaires, logements occasionnels ou vacants ainsi qu'au desserrement des ménages (variation de la taille moyenne des ménages).

### RENOUVELLEMENT DU PARC

Remarque : le renouvellement du parc : met en évidence l'augmentation ou la réduction du nombre de logement au sein du parc existant (division de logements, changement de destination...)

	2008-2015
Variation du parc	+297
Construction neuve	385
<b>A-RENOUVELLEMENT (CN – variation du parc)</b>	<b>+88</b>

Le parc de logements a augmenté moins vite que la construction neuve, mettant en évidence la « disparition » de 88 logements en 7 ans.

## VARIATION DU STOCK DE RESIDENCES SECONDAIRES, LOGEMENTS OCCASIONNELS ET VACANTS

	Stock 2008	Stock 2015	Variation du stock
<b>B-VARIATION DU STOCK :</b>	1.557 logements	1.743 logements	<b>+186 logements</b>
<b>RS + LO + LV</b>			

La variation du stock de résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants a été de 186 logements pour la période 2008-2015.

## DESSERREMENT DES MENAGES

**Le desserrement des ménages met en évidence le** phénomène de réduction du nombre de personnes par ménage (départ d'enfants, séparation de ménages, disparition de personnes dans le ménage...). Le desserrement des ménages induit une augmentation du nombre de logements nécessaire au maintien de la population en place.

<b>Population des ménages 2008</b>	<b>12.380 habitants</b>
<b>Taux d'occupation 2015 :</b>	2,10 personnes/ménage
<b>Nombre de RP 2008 :</b>	5.870 logements
<b>C-DESSERREMENT :</b> <b>(pop mén<sub>o</sub> / (pop mén<sub>n</sub> / RP<sub>n</sub>)) – RP<sub>o</sub></b>	85 logements

Entre 2007 et 2012, le desserrement des ménages a induit un besoin de 85 logements, soit un besoin d'environ 17 logements par an.

## POINT MORT A L'ECHELLE DE LA CCCL

**Point mort** est le nombre de nouveaux logements nécessaires pour assurer la stabilité démographique = A+B+C (RENOUVELLEMENT + VARIATION DU STOCK + DESSERREMENT)

34

	1990-1999	1999-2007	2008-2015
<b>Renouvellement du parc et variation du stock</b> <b>RS +LV</b>	7	54	274
<b>Desserrement</b>	315	158	85
<b>Point-mort</b>	322	212	359
<b>Point-mort annuel</b>	36	27	51

Cependant, du fait de la disparité des profils des familles et de l'état du parc de logements, le point mort a été très différent selon les communes et son évolution ne sera également pas la même pour les années à venir.

## POINT MORT 2007-2012 A L'ECHELLE DES COMMUNES

**Bourré et Montrichard : Montrichard Val de Cher**

La taille des ménages a fortement diminué sur ces deux commune et est aujourd'hui la plus faible du territoire (rappel : 1 ménage sur deux n'était composé que d'une personne en 2012 sur Montrichard, taille des ménages de Montrichard Val de Cher en 2012 : 1,83 personne par ménage). Le nombre de logements nécessaire pour assurer les besoins liés au desserrement a donc été très élevé pour les années précédentes.

Cependant, ayant atteint une taille très faible aujourd'hui, ce chiffre ne devrait pas, ou très peu continuer à diminuer à baisser aujourd'hui, quand le profil des autres communes pourrait continuer à évoluer.

## EFFET DEMOGRAPHIQUE

	1990-1999	1999-2007	2007-2012
<b>Point mort</b>	+322	+212	+178

<b>Construction neuve</b>	291	462	332
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE (CN – PM)</b>	<b>-31</b>	<b>+250</b>	<b>+154</b>
<b>EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE</b>	<b>-67 hab</b>	<b>+529 hab</b>	<b>+321 hab</b>

Estimation de la population des ménages en 2016

	2012-2016
<b>Point-mort annuel</b>	36
<b>Besoin en logements non démographiques</b>	144
<b>Construction neuve</b>	206
<b>Effet démographique</b>	62
<b>Evolution démographique</b>	+ 128

- Population des ménages 2016 estimée : 12.767 habitants
- Taux d'occupation 2016 : 2,06 personnes/ménage
- Nombre de RP 2016 : 6.198 logements
- Population municipale 2016 estimée : 330 habitants
- Taux de variation 2012-2016 estimé : + 0,24 % par an

35 |

## LES ORIENTATIONS DU PDH DE LOIR-ET-CHER 2010

Le PDH de Loir-et-Cher identifie la CCCL associée à la commune d'Angé comme une zone de « Périurbanisation et décroissance des villes centres), de même que la CC de la Beauce Ligérienne.

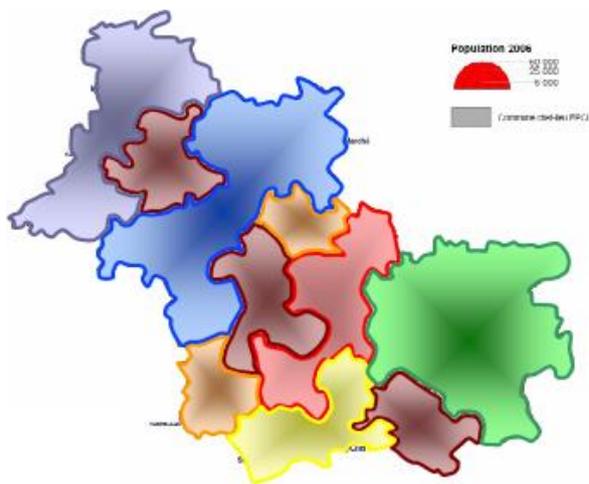
Les enjeux identifiés pour ces deux zones en matière de territoire et d'habitat sont :

- le renforcement des villes centres,
- la diversité de l'offre de logements,
- l'anticipation du vieillissement de la population.

Les orientations et préconisations prioritaires sont indiquées ci-après (Cf. extrait du PDH).

**1) Renforcer la centralité des villes-centres (Mer et Montrichard) des EPCI :**

- a) En y privilégiant les opérations d'habitat.
- b) En leur donnant la priorité dans les opérations de logement social envisagées sur la zone.
- c) En mobilisant les outils pour maîtriser le foncier, notamment à vocation habitat social.
- d) En s'appuyant sur le support des partenaires (Conseil, Général du Loir-et-Cher, Etat, Observatoires de l'Economie et des Territoires) pour préciser la stratégie territoriale sur l'habitat et le suivi des évolutions du marché foncier et immobilier.



**2) Accompagner les projets économiques par des opérations d'habitat qui tiennent compte des profils des éventuels nouveaux arrivants, en particulier dans la Beauce Ligérienne.**

**3) Accompagner le processus de vieillissement de la population, en particulier dans la CC du Cher à la Loire.**

**4) Tenir compte, dans l'accompagnement des parcours résidentiels, des ménages en situation de fragilité socioéconomique, en particulier dans la CC du Cher à la Loire.**

**5) Dégager des pistes d'actions permettant de traiter la vacance de longue durée, en particulier sur Montrichard.**

- Autour des 3 pôles urbains
- Périurbanisation et croissance des bourgs-centres
- Périurbanisation et décroissance des villes-centres
- Entre deux pôles
- Vallée du Cher : fragilités de l'armature urbaine
- Sologne : Parc social de logements et économie fragilisés
- Perche et Loir : cumul de fragilités

## **PARTIE 1**

### **DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE**

LA POPULATION

LE LOGEMENT

**L'ÉCONOMIE LOCALE**

LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

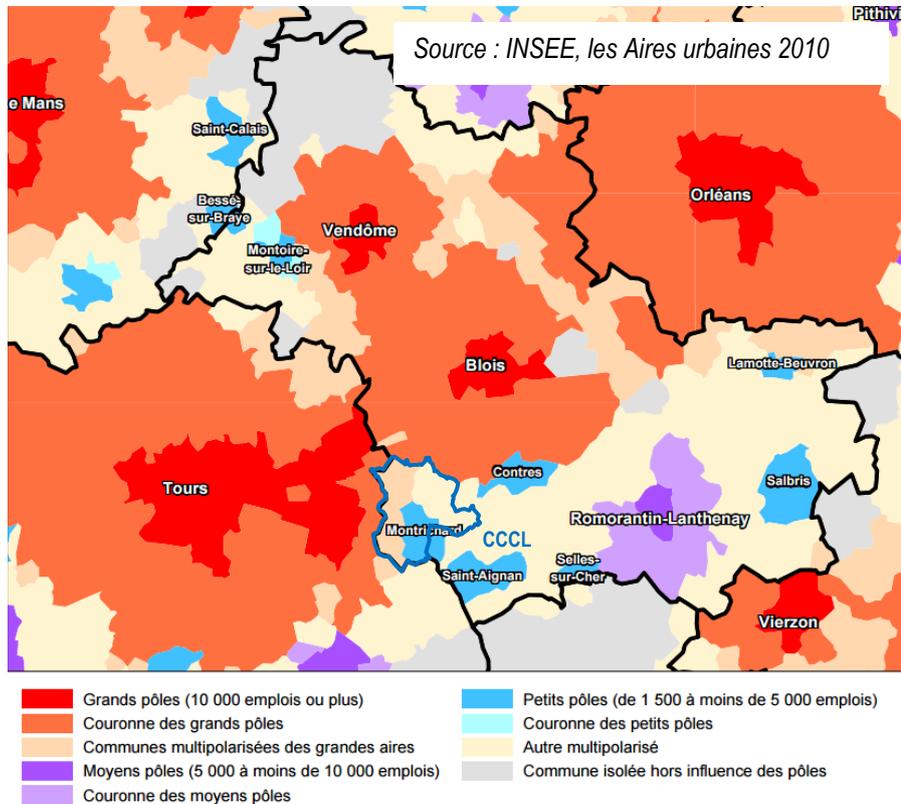
LA MORPHOLOGIE URBAINE

L'EMPLOI

LE TERRITOIRE AU SEIN DES GRANDES AIRES URBAINES

Le territoire de la CCCL est multipolarisé. En effet, la CCCL est située entre les aires d'influences des grands pôles de Tours (et Amboise) pour les communes de l'ouest de son territoire et de Blois, pour les communes du nord du territoire.

Enfin, les communes de Montrichard Val de Cher, Faveroles-sur-Cher et Saint-Julien-de-Chédon constituent un petit pôle local.



38

LA CCCL : UN POLE D'EMPLOIS DYNAMIQUE



LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI

En 2015, la CCCL recensait 4.778 emplois, ce qui représentait une concentration d'emplois<sup>2</sup> de 94,7%. Cet indicateur met en évidence que le territoire est théoriquement en mesure de palier aux besoins des habitants en matière d'emplois. Plus de 48% de ces emplois sont localisés sur la commune centre de Montrichard Val de Cher (Cf. carte ci-contre).

En 2012, 60% des actifs qui travaillent sur le territoire sont des employés ou des ouvriers et près de 85% des emplois sont des emplois salariés.

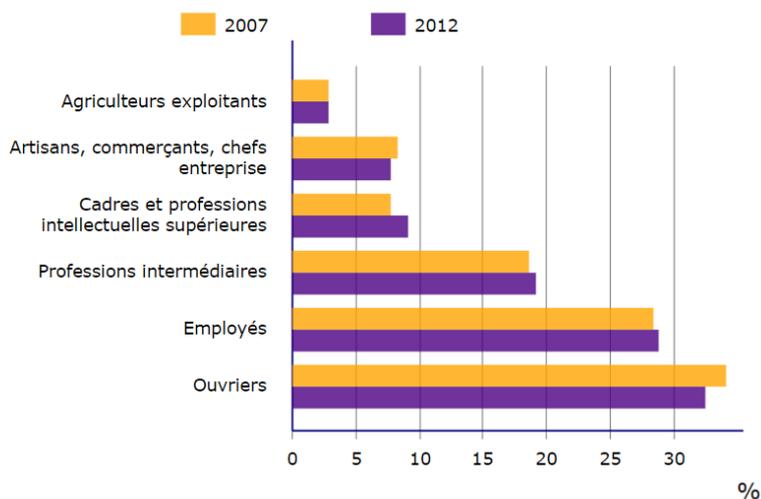
EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2012	dont actifs ayant un emploi
<b>Ensemble</b>	<b>5 557</b>	<b>4 962</b>
dont		
Agriculteurs exploitants	127	127
Artisans, commerçants, chefs entreprise	391	362
Cadres et professions intellectuelles supérieures	480	472
Professions intermédiaires	1 083	1 007
Employés	1 692	1 481
Ouvriers	1 759	1 513

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

<sup>2</sup> Concentration d'emplois : rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents actifs qui en ont un

**EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle**



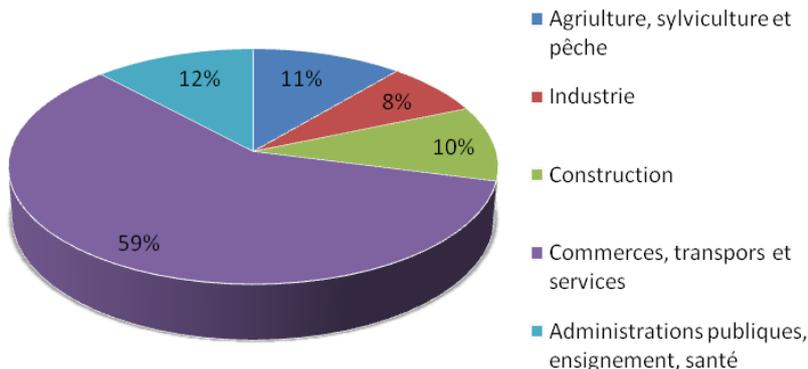
Entre 2012 et 2007 a pu être observée une augmentation des emplois des catégories des cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires et employés au détriment des catégories des artisans, commerçants, chefs d'entreprises ou des ouvriers.

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

	2007 %	2015 %	Tendance
Ensemble	100	100	
Agriculture	3,0	4,6	↗
Industrie	24,9	27,1	↗
Construction	6,3	6,3	=
Commerces, transports, services	37,6	32,8%	↘
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	28,1	29,2	↗

Entre 2007 et 2015, la proportion d'emplois des secteurs de l'agriculture et de l'industrie et de l'administration publique a progressé, au détriment du secteur des commerces, transports, services. Le secteur de la construction est lui resté stable.

LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES ENTREPRISES ET ETABLISSEMENTS ACTIFS



La CCCL recensait 1131 établissements actifs au 31 décembre 2013 pour 3673 postes salariés. 94,7% de ces établissements employaient de 0 à 9 salariés. 59% de ces établissements concernaient le secteur des commerces, transports et services divers, les autres se répartissant entre les autres secteurs d'activités (Cf. diagramme ci-contre).

Répartition des établissements actifs par secteurs d'activités au 1er janvier 2014, Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

La sphère présentielle représentait 63% du nombre d'établissements et 53% du nombre de postes salariés. A contrario, la sphère productive représentait 37% des établissements actifs mais 47% des postes salariés.

Le nombre d'établissements et le nombre d'entreprises sont en progression sur le territoire, qui a recensé 83 créations d'établissements en dehors de l'agriculture en 2014 et 69 créations d'entreprises (dont 50 entreprises individuelles).

A l'échelle de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, la CCCL représentait 17% du nombre d'entreprises, le secteur des services étant particulièrement bien représenté (18,3%). Même si la progression générale du nombre d'entreprises a été moins marquée sur la CCCL par rapport au reste du territoire, elle a été particulièrement importante pour le secteur de la construction.

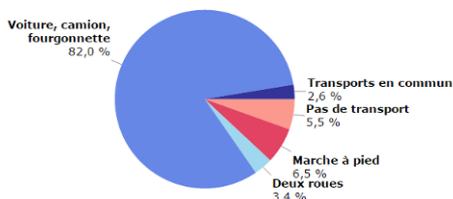
40

Secteur d'activités	Année	Communauté de communes					Communes			TOTAL
		Romorantinois et du Monestois	Cher-Sologne	Val de Cher / Saint-Aignan	Controis	Cher à la Loire	Angé	Saint-Romain-sur-Cher	Pays Vallée du Cher et du Romorantinois	
Industrie	2011	133	37	70	55	74	5	2	376	22,6%
	2000	87	34	34	28	50	2	2	237	14,3%
	Évolution	52,9%	8,8%	105,9%	96,4%	48,0%	150,0%	0,0%	58,6%	
Construction	2011	231	89	125	73	99	8	9	634	38,1%
	2000	107	48	67	36	46	4	6	314	18,9%
	Évolution	115,9%	85,4%	86,6%	102,8%	115,2%	100,0%	50,0%	101,9%	
Commerce et réparations	2011	396	122	151	93	141	6	12	921	55,4%
	2000	170	55	64	38	69	2	2	400	24,1%
	Évolution	132,9%	121,8%	135,9%	144,7%	104,3%	200,0%	500,0%	130,3%	
Services	2011	528	143	263	208	262	12	17	1 433	86,2%
	2000	282	82	117	75	147	1	8	712	42,8%
	Évolution	87,2%	74,4%	124,8%	177,3%	78,2%	1100,0%	112,5%	101,3%	
TOTAL	2011	1 288	391	609	429	576	31	40	3 364	202,3%
	2000	646	219	282	177	312	9	18	1 663	100,0%
	Évolution	99,4%	78,5%	116,0%	142,4%	84,6%	244,4%	122,2%	102,3%	

Evolution du nombre d'entreprises par secteur d'activité à l'échelle du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinois, Source : Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinois, études préalable OCMACS, février 2014.

UNE AUGMENTATION DES DEPLACEMENTS PENDULAIRES

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012

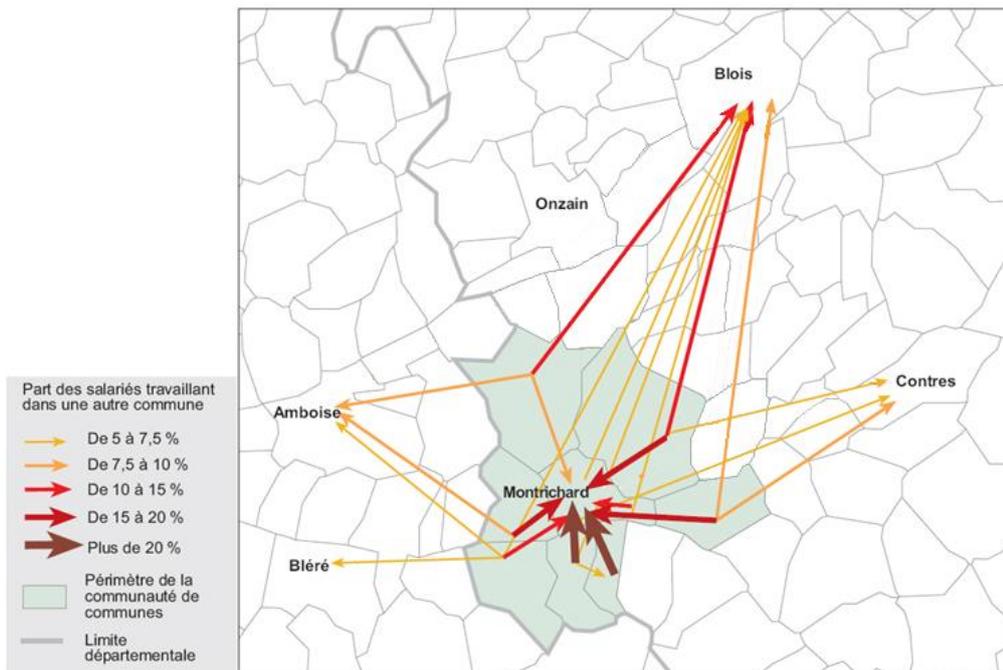


Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi. Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Malgré la progression de l'emploi et du nombre d'établissements sur le territoire, les déplacements pendulaires ont progressé entre 2007 et 2012. Selon les données INSEE, en 2012, 71,6 % des actifs résidant sur le territoire travaillaient en dehors de leur commune de résidence et pour 22,2% d'entre eux, sur un autre département.

La grande majorité de ces actifs utilisaient une voiture, un camion ou une fourgonnette pour ces déplacements.

Déplacements domicile-travail des salariés résidant dans la Communauté de communes



Selon l'étude réalisée par l'Observatoire 41 sur les habitudes de déplacements et de consommation des habitants de la CCCL en 2009, la majorité des déplacements pendulaires, en dehors des déplacements internes à la CCCL, se dirigeaient vers les deux pôles

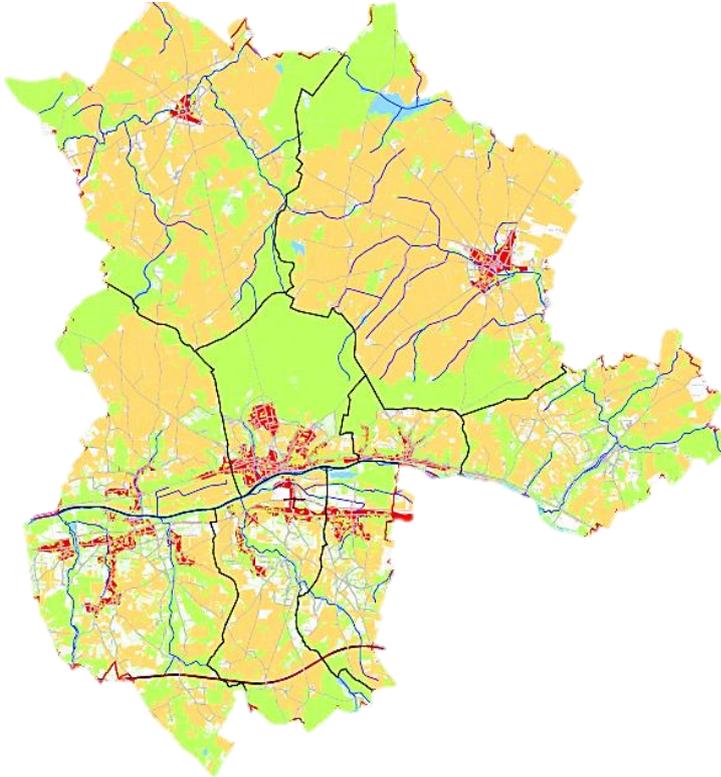
d'emplois principaux de Blois et d'Amboise, et dans une moindre mesure vers celui de Contres.

Source : Observatoire de l'Economie et du Territoire, étude sur les habitudes de déplacements et de consommation des habitants de la CCCL, mai 2009

## AGRICULTURE

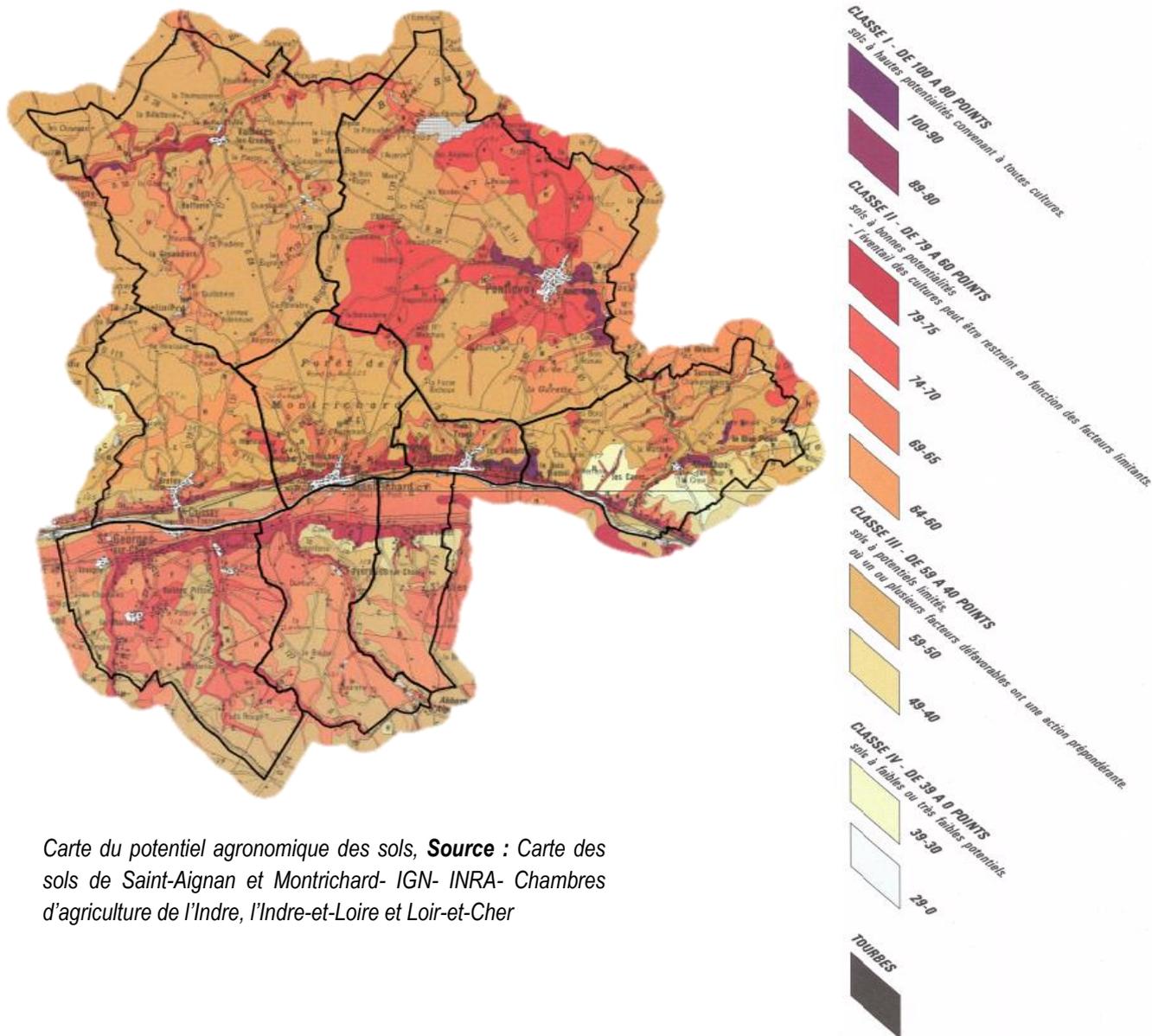
Source : diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher, décembre 2015.

### LE TERRITOIRE AGRICOLE DU CHER A LA LOIRE

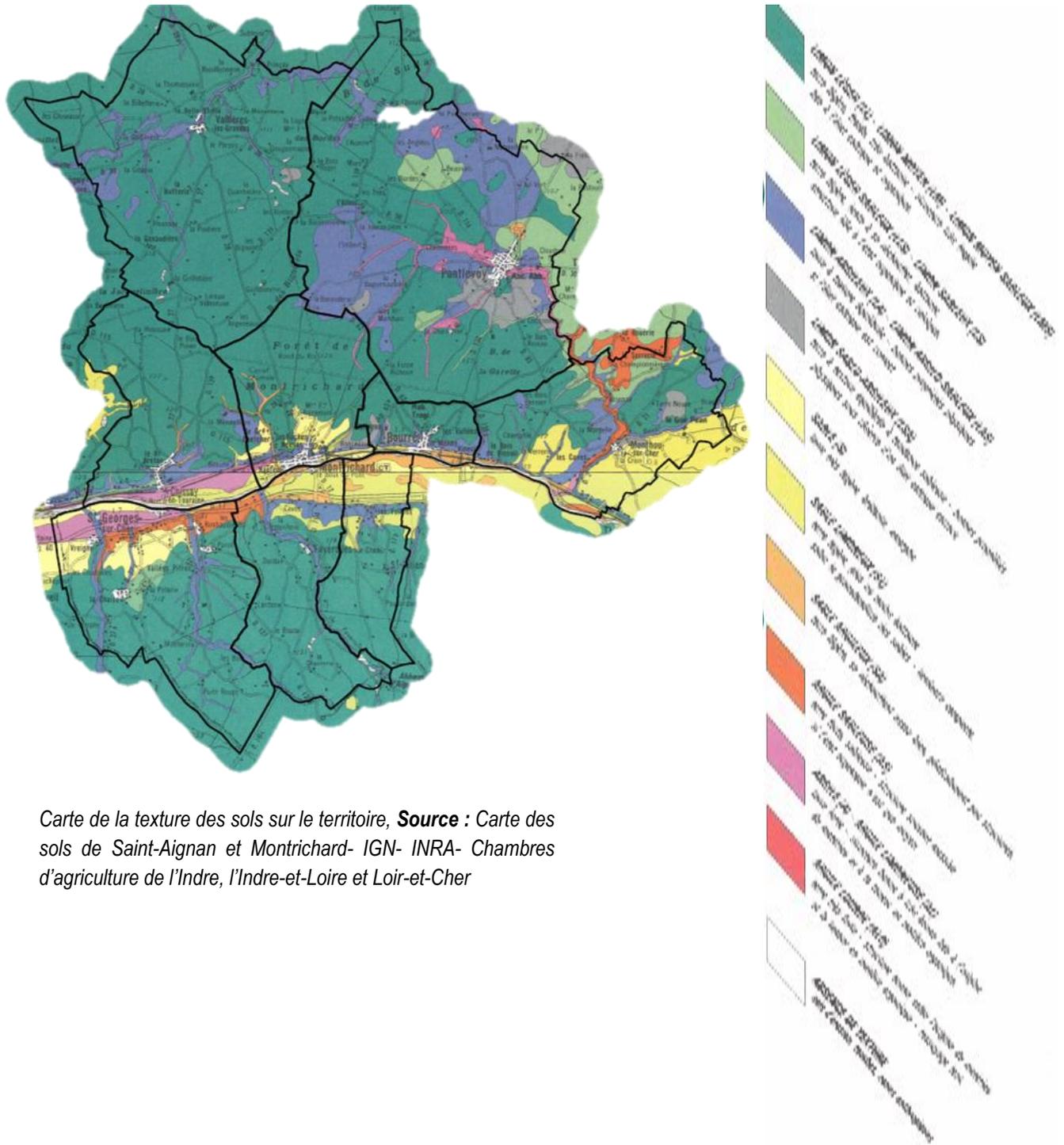


La surface agricole utile (SAU) occupe **49 % de la surface du territoire** (9 762 ha) et la forêt représente 32 % de la surface (6 320 ha). Il s'agit de forêts feuillues et majoritairement privées.

Les sols sont constitués de terres limoneuses et d'un limon argileux particulièrement fertile pour les grandes cultures sur le plateau de Pontlevoy et au sud de la vallée du Cher. Le drainage (sur 38 % de la SAU), a permis de valoriser les terres de moindre potentiel pour la grande culture, comme à Vallières-les-Grandes. La Vallée du Cher est formée d'alluvions. Les terres y sont plus sableuses et présentent un potentiel légumier intéressant sous réserve d'irrigation (Cf. cartes ci-après, ou en annexe I et II : Cartes 1 et 2 de l'Atlas agricole)



Carte du potentiel agronomique des sols, **Source** : Carte des sols de Saint-Aignan et Montrichard- IGN- INRA- Chambres d'agriculture de l'Indre, l'Indre-et-Loire et Loir-et-Cher

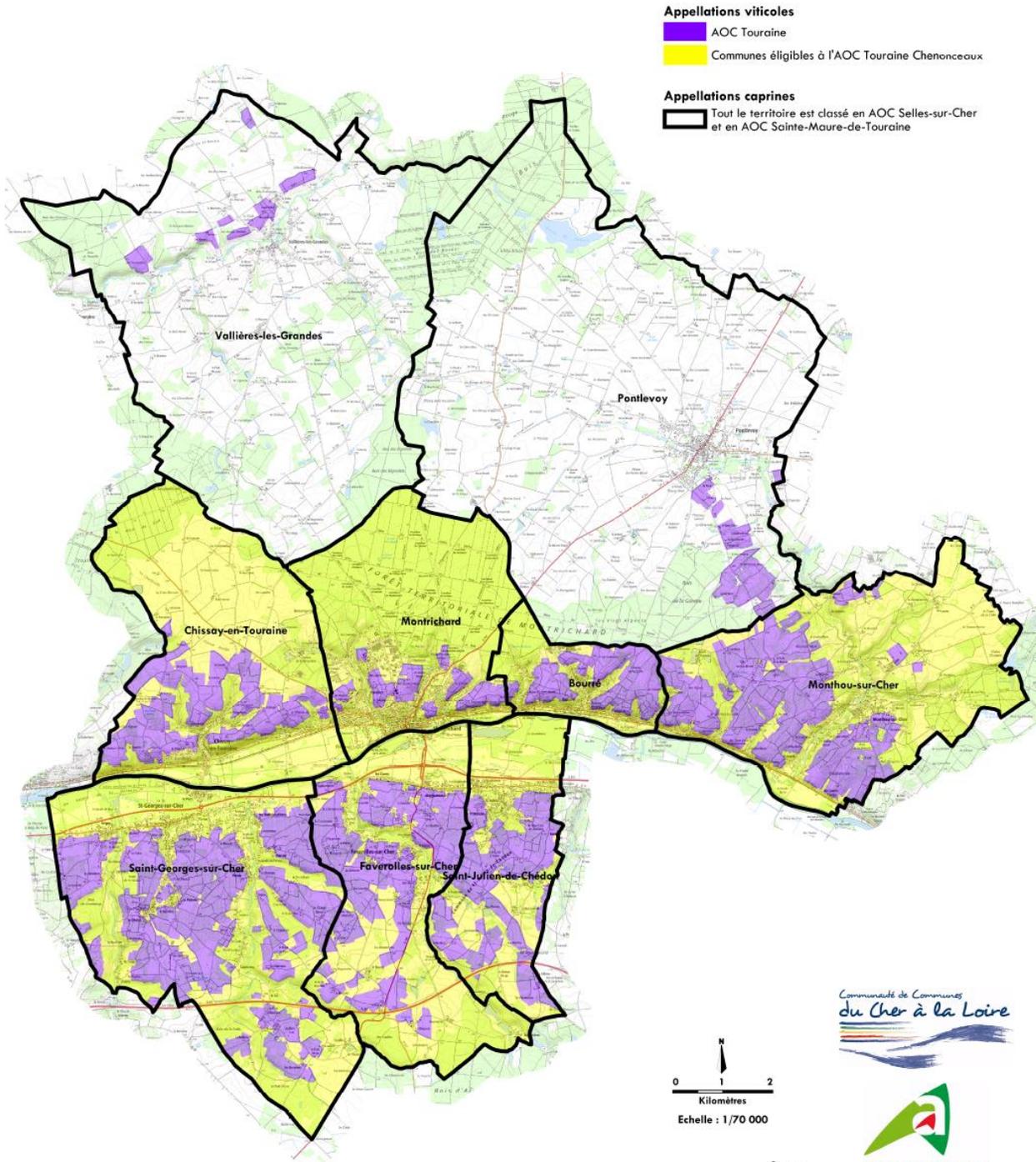


Carte de la texture des sols sur le territoire, **Source :** Carte des sols de Saint-Aignan et Montrichard- IGN- INRA- Chambres d'agriculture de l'Indre, l'Indre-et-Loire et Loir-et-Cher

L'identité agricole territoriale est illustrée par ses appellations de qualité (Cf. carte ci-après ou en annexe III : Cartes 3 de l'Atlas agricole). Les 8 communes concernées appartiennent aux zones AOP caprines *Sainte-Maure-de-Touraine* et *Selles-sur-Cher*. Pour la viticulture, le territoire abrite 3 155 ha de zone AOC *Touraine* (bien que seulement 33 % soient cultivés en vignes) et 57 ha d'AOC *Touraine-Chenonceaux*.

Remarque : la zone AOC Touraine-Chenonceaux est évolutive. A ce jour, l'INAO effectue une identification parcellaire à la demande des viticulteurs avec une validation annuelle. Ce travail encore lacunaire doit, à terme, mener à la délimitation exhaustive d'une zone éligible. Les principaux critères de sélection sont :

- Etre en parcelle AOC Touraine en paysage ouvert sur la vallée du Cher (ou ses affluents)
- Une contrainte de pente marquée (premières côtes)
- Sol sain bénéficiant d'un drainage naturel suffisant



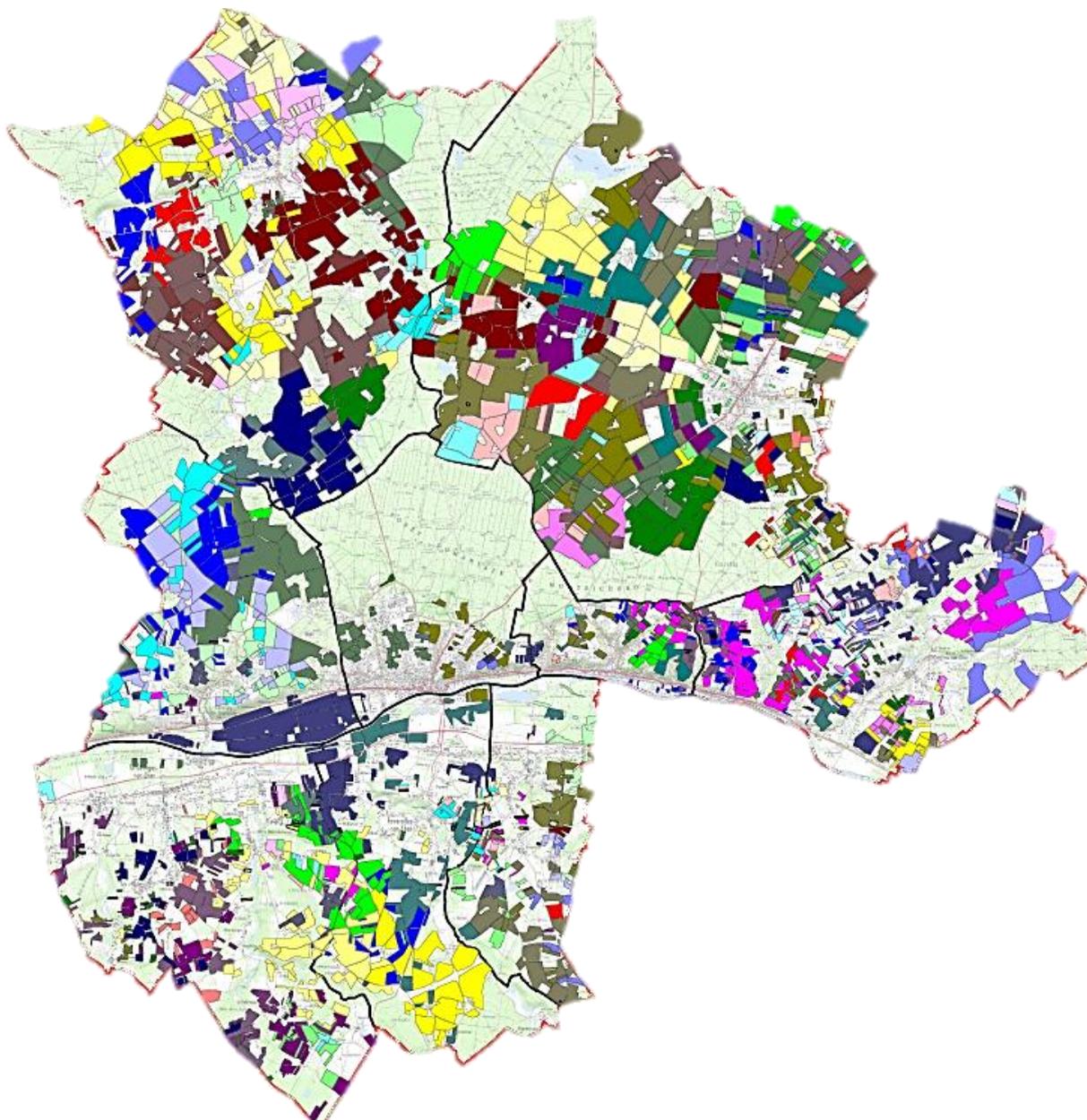
Carte des appellations d'origines contrôlées sur la CCCL

Sources :  
 Octagri 2015 - CA41 / DDT - RPG 2014 IGN  
 INAO / Scan 25 - IGN - Convention APCA  
 Atelier Cartographie - Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher  
 Octobre 2015

Communauté de Communes  
 du Cher à la Loire



Le **parcellaire agricole est contrasté, héritage d'un remembrement inégal sur le territoire**. Les communes remembrées de Vallières-les-Grandes, Pontlevoy, Chissay-en-Touraine, Saint-Georges-sur-Cher, Faverolles-sur-Cher et Saint Julien-de-Chédon possèdent un parcellaire bien groupé. Sur les communes non remembrées de Bourré et de Monthou-sur-Cher, le parcellaire est morcelé et diffus, ce qui rend **l'exploitation de certaines parcelles difficile**, voire impossible (accès difficile, topographie pentue, urbanisation voisine...).



Carte du parcellaire agricole sur le territoire, source : PAC

## EVOLUTION DE LA SAU ET DES SYSTEMES AGRICOLES

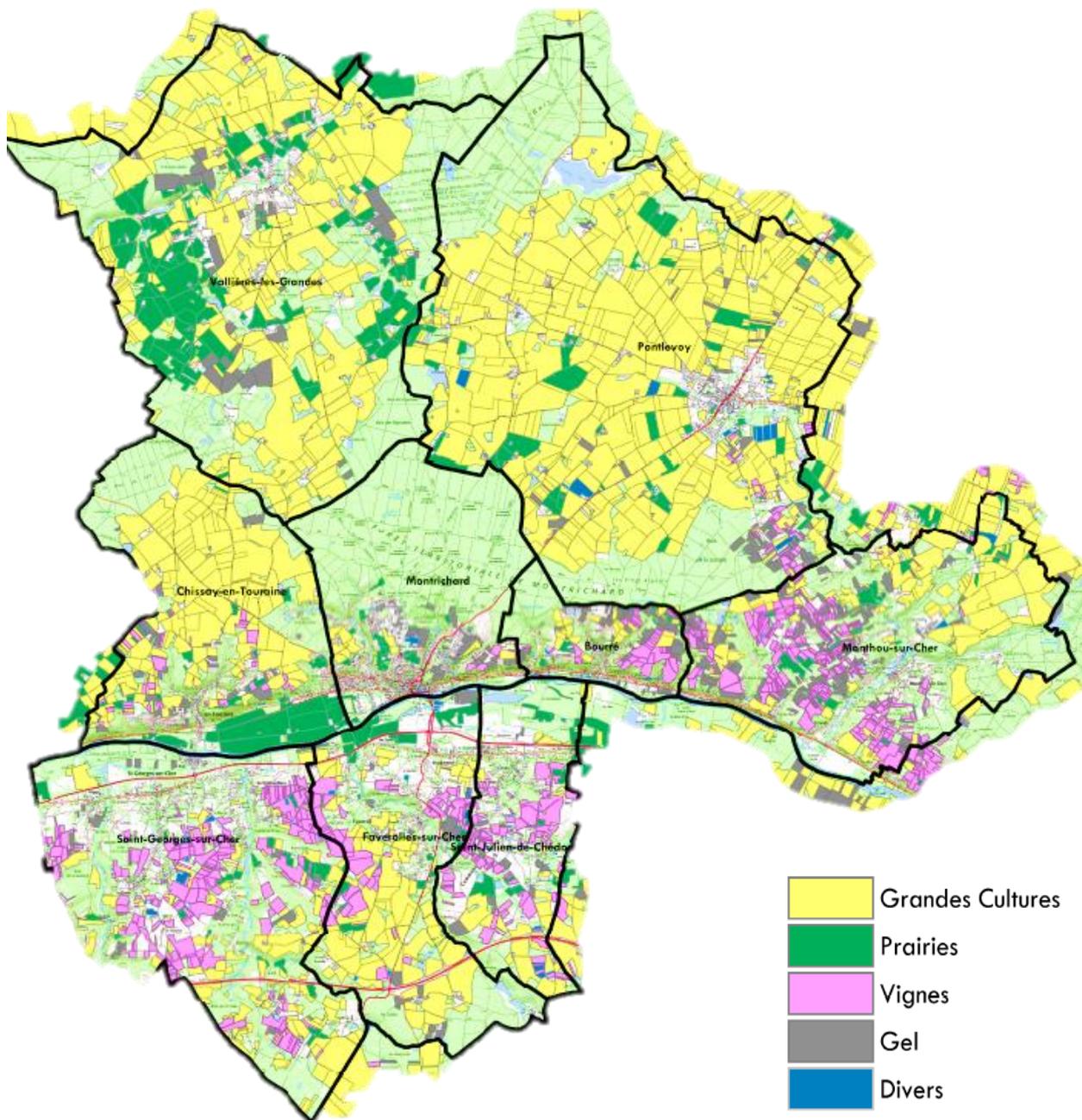
Entre 1988 et 2010, 480 ha de terres agricoles ont été consommés. Bien que cette tendance soit générale, la perte de SAU entre 2000 et 2010 est de 3,3 % sur le territoire, un chiffre supérieur à la moyenne départementale (- 2.6 % en Loir-et-Cher).

Le Cher à la Loire est riche d'une **pluralité des systèmes de productions**, répartie en fonction des spécificités des terroirs. Les grandes cultures dominent les espaces (70 % de la SAU, 6 845 ha) et se situent principalement sur les communes de Pontlevoy, Vallières, Chissay et sur les plateaux des communes viticoles au sud. Ces espaces de plaines, à grand parcellaire et bon potentiel agronomique pour les céréales, sont particulièrement productifs.

12 % de la SAU (1 158 ha) sont réservés aux cultures fourragères ou à la pâture pour l'alimentation des élevages (ovins, caprins, bovins lait et viande). Sur les zones inondables de la Vallée du Cher, l'élevage permet de **valoriser les espaces et d'entretenir les paysages**.

La viticulture représente 11 % de la SAU (1 071 ha) et se situe, pour la quasi-totalité, dans la zone AOC Touraine. Enfin, on note la présence d'horticulture ou encore de maraîchage. Une **part importante de la SAU du territoire est en gel** (surtout sur les communes non remembrées) et concerne généralement les parcelles dont l'exploitation est difficile.

11 exploitations dont les productions diffèrent (viticulture, céréales, élevages) sont en agriculture biologique.



## LES AGRICULTEURS ET LEURS EXPLOITATIONS

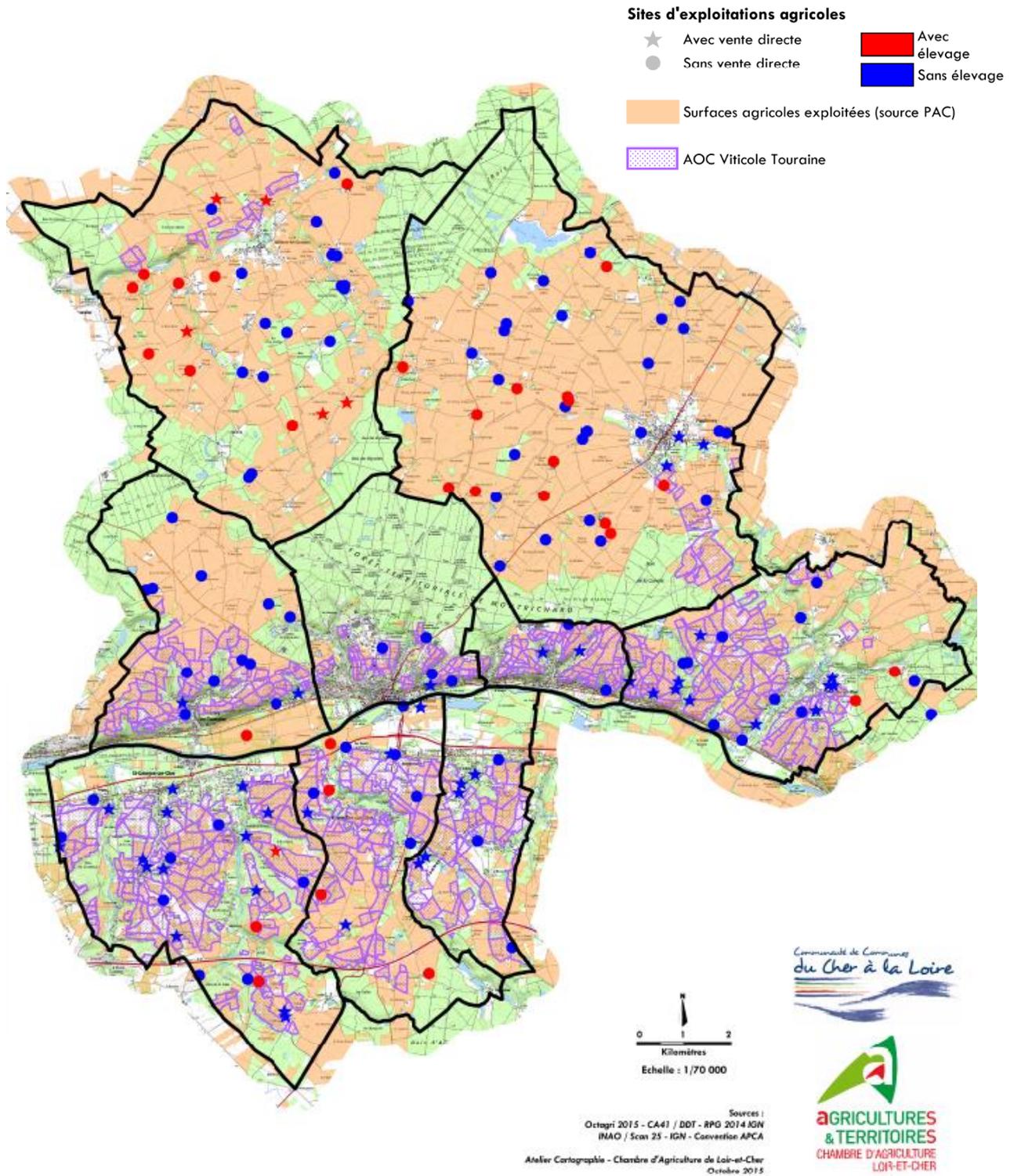
148 sièges d'exploitation sont présents sur le territoire du Cher à la Loire (Carte 5 - Atlas), dont 40 % sont en forme sociétaire. Le territoire connaît une forte **déprise agricole** et, depuis 1988, 258 exploitations ont disparu (- 63,5 %). Cette perte est la plus importante des EPCI de Loir-et-Cher. Ce phénomène est partiellement compensé par **l'augmentation de la taille des exploitations**. La SAU moyenne d'une exploitation (toutes activités confondues) est de 67 ha (+ 23 ha depuis 2000) ; 26,6 ha pour une exploitation viticole (à différencier de la surface en vignes) et 114 ha pour une exploitation en grandes cultures. La SAU diminue moins vite que le nombre d'exploitations.

Les exploitations sont réparties par orientation technico-économique (ou atelier de production majoritaire). Les grandes cultures se sont particulièrement développées depuis 2000, au détriment de la viticulture, secteur le plus touché par la déprise agricole. Les élevages ont su se maintenir en proportion sur le territoire.

Superficies (ha)	2000	2010
Grandes cultures	5 641	5 838
<b>Viticulture</b>	<b>2 314</b>	<b>1 726</b>
<b>Bovin viande</b>	<b>535</b>	<b>417</b>
Ovin/Caprin	265	264
Polyculture élevage	1 390	1 497
Maraîchage/horticulture	40	s
Elevage hors sol	248	s
Bovin lait	167	s

*Evolution de l'occupation du sol entre 2000 et 2010.*

s = *secret statistique*



Les sites d'exploitations agricoles, Source : Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher

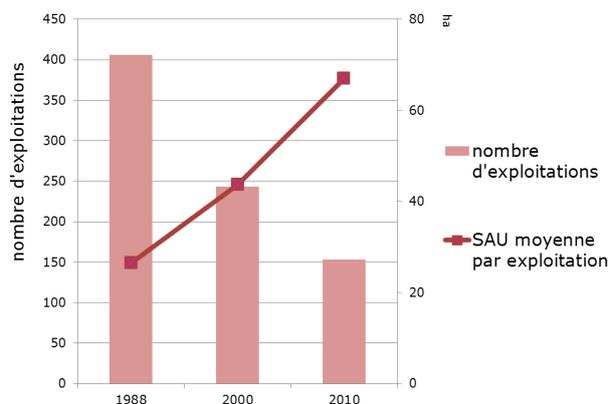
## L'AGRICULTURE, UN MOTEUR DE DEVELOPPEMENT LOCAL

Emploi	Proximité	Tourisme
<p>En 2010, les emplois agricoles directs représentent 273 UTA (Unité de Travail Annuel) soit 5,8 % de l'emploi total de la Communauté de Communes (Insee 2011). Bien que difficilement chiffrable, on peut également relever une part importante d'emplois agricoles indirects (négoce, silos, transformateurs, mécanique agricole...).</p>	<p>35 des exploitations commercialisent tout ou une partie de leur production en circuits courts, une tendance particulièrement à la hausse (+ 15 % depuis 2010). D'autres acteurs du territoire sont moteurs de l'économie agricole locale (transformateurs agroalimentaires, artisans, atelier de découpe...) et valorisent des débouchés locaux.</p>	<p>L'<b>œnotourisme</b> est un vecteur de dynamisme et d'attractivité (paysages typiques des coteaux du Cher, visites d'exploitations, dégustations de vins) et se couple au <b>développement de l'accueil du public</b> sur les exploitations (gîtes, chambres et tables d'hôtes...). L'agriculture assure <b>l'entretien des espaces</b> et offre un <b>cadre de vie agréable</b> aux riverains. Elle assure aussi une fonction environnementale (gestion des risques de crues, biodiversité, épandage...).</p>

### VISIONS DE LA PROFESSION SUR L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE

50 | Les agriculteurs du territoire ont été sollicités individuellement via un questionnaire. Le taux de réponse est de 22 % (33 retours). 60 % de ceux ayant répondu, considèrent la **situation économique de leur exploitation viable**, 20 % sentent leur activité menacée et 20 % se trouvent en situation incertaine. Les principaux besoins exprimés par les agriculteurs pour pallier aux menaces et développer leurs activités sont : la nécessité de **s'étendre ou de construire**, la **diversification** des activités et la **fonctionnalité des circulations agricoles**.

L'urbanisation est la première menace ressentie par la profession qui redoute **l'étalement urbain**. Ils précisent l'importance de préserver des espaces tampons autour des sites agricoles et entre parcelles agricoles et urbaines, le besoin d'une «organisation» du territoire (urbanisation structurée) et la protection des terroirs en AOC.



*Déprise agricole et augmentation de la taille des exploitations agricoles, Source : RGA 2010.*

### DEMOGRAPHIE AGRICOLE

En 2010, 56 % des agriculteurs ont plus de 50 ans, la plupart sans repreneur identifié : cela représente quasiment **4 000 ha de terres au devenir incertain**. On constate un **léger rajeunissement de la population agricole** ces dernières années (45 % des exploitants du territoire ont plus de 50 ans en 2015). Depuis 2010, 8 nouveaux agriculteurs se sont installés et 4 sont en cours d'installation.

## PORTRAIT AGRICOLE DU TERRITOIRE

ATOUTS	FAIBLESSES
<p><b>Agriculture spécialisée en fonction des terroirs</b> (<i>pluralité des activités, répartition adaptée aux qualités du sol, aménagement...</i>)</p> <p><b>Une agriculture fonctionnelle</b> (<i>viabilité de la majorité des exploitations, entraide entre exploitants, projets...</i>)</p> <p><b>Une agriculture bien intégrée au territoire</b> (<i>bonne entente avec les riverains, façonnage du paysage, identité, services rendus</i>)</p> <p><b>Vecteur de dynamisme territorial</b> (<i>Production, emploi, circuits de proximité, œnotourisme, attractivité du territoire...</i>)</p> <p><b>Léger rajeunissement de la population agricole et nombreux porteurs de projets à l'installation</b></p>	<p><b>Menace vis-à-vis de l'urbanisation</b> (<i>ressenti des exploitants, diminution du foncier agricole, menace sur les coteaux du Cher</i>)</p> <p><b>Mitage</b> et urbanisation linéaire</p> <p><b>Diminution</b> du nombre d'exploitations et <b>terres de faible potentiel au devenir incertain</b></p> <p><b>Des zones inexploitées/ « gaspillées »</b> (<i>parcellaire morcelé, difficultés d'exploitation, friches</i>)</p> <p>Des espaces menacés si pas de <b>transmission</b> des exploitations</p> <p><b>Difficulté à l'installation</b> pour les porteurs de projets</p>

## LES DEFIS DU MONDE AGRICOLE

### **Défi 1 : Protéger l'activité économique agricole et les exploitations du territoire**

51 | Foncier : Consommation et « gaspillage » de terres agricoles (morcellement, dents creuses, friches...)  
Sites d'exploitations : Présence de sites en zones urbaines, risques d'enclavement et de délocalisation

### **Défi 2 : Permettre aux exploitations agricoles de se développer et se diversifier**

Il a été recensé 31 exploitations ayant **des projets** (constructions agricoles, tourisme vert, diversification des activités...) témoignant d'une agriculture dynamique

### **Défi 3 : Assurer de bonnes circulations agricoles** (Carte 6 - Atlas)

### **Défi 4 : Préserver le terroir viticole des coteaux du Cher**

Enjeu particulier sur **les premières côtes** (AOC Touraine et éligibles à l'AOC Touraine-Chenonceaux) convoitées par l'urbanisation.

### **Défi 5 : Valoriser par l'agriculture les terres inondables de la Vallée du Cher**

La présence d'agriculture (pâturage) dans la vallée permet de **valoriser les terres inondables** et les paysages (enjeu de gestion des crues, friches...). A ce jour, quatre éleveurs (proches de la cessation d'activité) y exercent. Un **projet de territoire** pourrait impulser la transmission de ces espaces prairiaux et la mise en valeur des espaces non exploités (sensibilisation des propriétaires et appui aux porteurs de projets).

### **Défi 6 : Valoriser les espaces à vocation agricole non exploités**

Des espaces **en friches en zones stratégiques** (abords de bourg) ou dans la vallée du Cher constituent un enjeu paysager. Sur les communes de Bourré et de Monthou-sur-Cher, des parcelles sont délaissées. Un rassemblement parcellaire peut être envisagé, ainsi que l'impulsion de dynamiques de valorisation sur ces espaces.

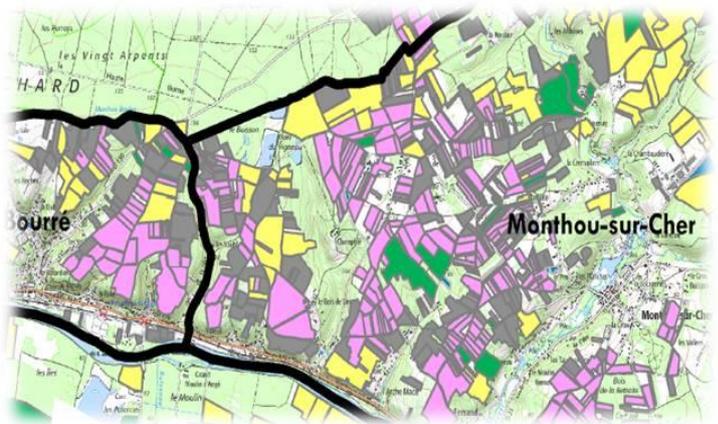
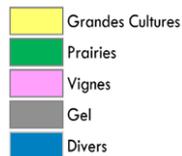
### **Défi 7 : Assurer la transmission des exploitations et maintenir le nombre d'actifs agricoles**

La déprise agricole est accentuée par les **difficultés rencontrées par les porteurs de projet à l'installation** (disponibilités des terres, investissements, frilosité des propriétaires sur le fermage...) et par les cédants dans la transmission. Lors d'une cessation d'activité sans repreneur, les terres vont généralement à l'agrandissement des exploitations voisines. Certains espaces, comme dans la vallée, sont particulièrement menacés si les élevages en place ne sont pas maintenus. Des organismes agricoles référents appuient les agriculteurs dans les démarches d'installations/transmissions.



◀ Elevages dans la vallée du Cher, Source: RPG 2014

Parcelles en gel à Monthou-sur-Cher, ▶ Source: RPG 2014



## ARTISANAT ET INDUSTRIE

### SITUATION ACTUELLE

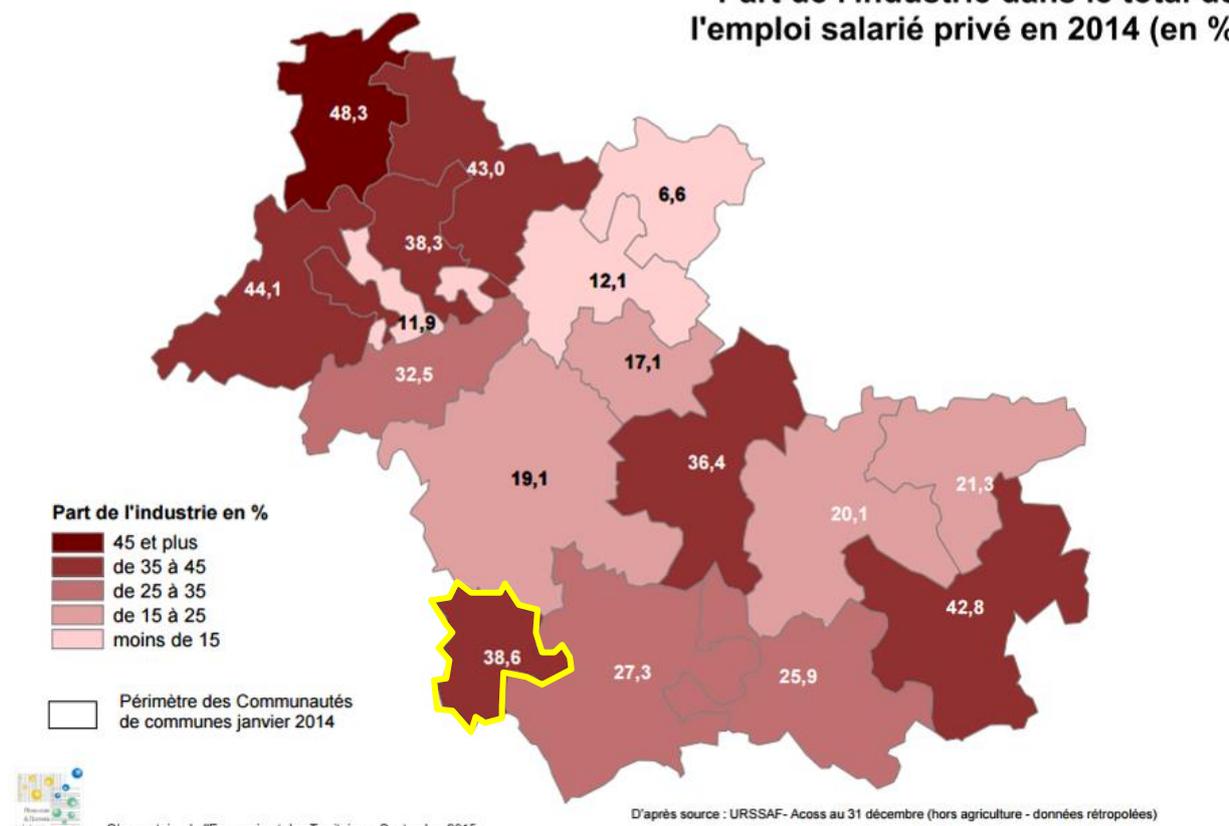
Au 31 décembre 2012, la CCCL recensait 455 entreprises (Source : B@SOJET, Pilote 41), dont :

- 57 dans le secteur industriel
- 206 entreprises de services
- 49 entreprises dans le secteur de la construction,
- 123 dans le secteur du commerce.

Nb d'entreprise par Secteur Activité	0 salarié	moins de 10	de 10 à 99	100 et plus	CCCL	Loir-et-cher
Agriculture	14	5	1	0	20	338
Industrie	12	28	12	5	57	1147
Services	107	84	14	1	206	4554
Construction	15	28	6	0	49	1371
Commerce	55	57	11	0	123	2952
<b>Ensemble</b>	<b>203</b>	<b>202</b>	<b>44</b>	<b>6</b>	<b>455</b>	<b>10362</b>

INDUSTRIE

Part de l'industrie dans le total de l'emploi salarié privé en 2014 (en %)



53 | Source : Pilote 41

A l'échelle de la CCCL, la part de l'industrie dans le total de l'emploi est importante (et est supérieure aux territoires environnants) en représentant 38,6% de l'emploi salarié privé.

Plusieurs entreprises industrielles importantes sont localisées sur la CCCL : avec par exemple les entreprises DAHER (10<sup>ème</sup> entreprise du département pour ses effectifs, 1<sup>ère</sup> pour son chiffre d'affaires), ou A.E.B. (10<sup>ème</sup> entreprise du département pour son chiffre d'affaires) (Cf. tableaux ci-dessous, source : CCI de Loir et Cher, chiffres clés 2014).

LES 10 PREMIÈRES ENTREPRISES DU DÉPARTEMENT SELON LEURS EFFECTIFS

Rang	Entreprise	Effectifs	Activité	Localisation
1	Delphi France SAS	1 672	Equipements automobile	Blois
2	Groupe Humanis	900	Prévoyance - Assurance	La Chaussée-St-Victor
3	Electricité de France	730	Production d'électricité	St-Laurent-Nouan
4	ZF Systèmes de direction Nacam	680	Colonnes de direction pour l'automobile	Vendôme
5	Thalès Avionics	650	Fabrication d'équipements de planches de bord d'avion	Vendôme
6	Center Parcs	520	Résidence de tourisme et services annexes	Chaumont-sur-Tharonne
7	Atos World Line	500	Prestation de services en informatique	Blois
8	Procter et Gamble	471	Produits d'hygiène et de beauté	Blois
9	Acticall	426	Centre d'appels	Blois
10	Daher Aérospace	402	Matières plastiques et composites	St-Julien-de-Chédon + Montrichard

D'après source : Observatoire (au 31/12/2013)

LES 10 PREMIÈRES ENTREPRISES DU DÉPARTEMENT SELON LEUR CHIFFRE D'AFFAIRES

Rang	Entreprise	CA 2012 en Keuros	Activité	Localisation
1	Daher Aérospace	321 845	Matières plastiques et composites	St-Julien-de-Chédon
2	Agridis	195 582	Centrale d'achats	Fossé
3	Mondelez	144 093	Cacao, chocolat et produits de confiserie	Villebarou
4	ZF Systèmes de direction Nacam	137 727	Colonnes de direction pour l'automobile	Vendôme
5	Chavigny	87 929	Bois et matériaux de construction	Saint-Ouen
6	Groupe Goyer	67 517	Menuiserie métallique et serrurerie	Fougères-sur-Bièvre
7	Innothera Chouzy	55 336	Préparations pharmaceutiques	Chouzy-sur-Cisse
8	Francos	54 669	Parfums et produits pour la toilette	Villebarou
9	Affinity La Chapelle	53 304	Fabrication d'aliments pour animaux	La Chapelle-Vendômoise
10	A.E.B.	48 809	Location de machines	Monthou-sur-Cher

D'après sources : Nouvelle république du Centre Ouest Spécial Top des Entreprises 2013, registre du Commerce

## ARTISANAT

La CCCL recensait 281 entreprises artisanales au 31 décembre 2012, dont 43% dans le secteur du bâtiment, 29% dans le secteur des transports et services, et 13% dans le secteur de l'alimentation (Cf. tableau ci-après). Le secteur du bâtiment est cependant moins représenté que sur le Pays, où il représente en moyenne 45% des entreprises.

Le nombre d'entreprises artisanales est en progression régulière depuis 1991, passant de 230 en 1999 à 281 en 2012 (et 401 artisans en 2013 selon l'étude « Vers une nouvelle Opération Collective de Modernisation de l'Artisanat, du Commerce et des Services : OCMACS, de mars 2014 »), le secteur du bâtiment étant celui qui a le plus bénéficié de cette évolution, malgré la conjoncture nationale (+16 entreprises depuis 2004).

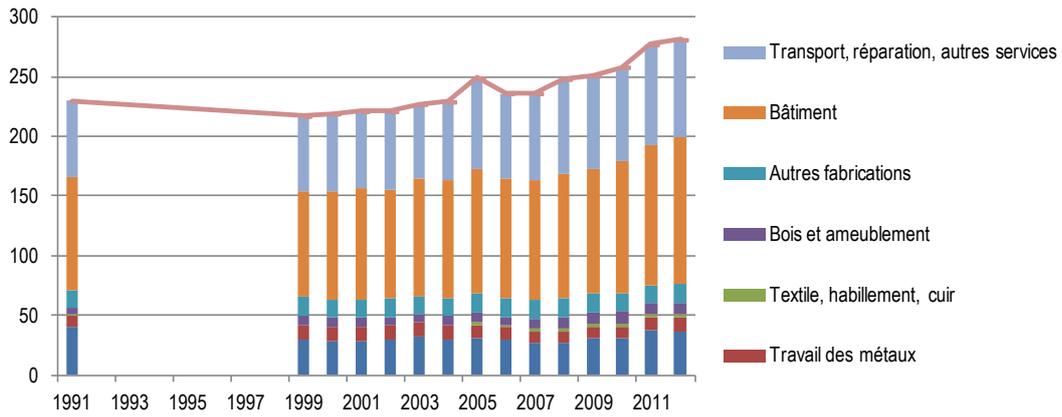
Selon l'étude OCMACS, de mars 2014, la CCCL comptabilise le moins d'entreprises artisanales à l'échelle du Pays, mais se révèle être la plus dynamique sur la période 2000-2013, avec une croissance de +83% des effectifs artisanaux. En 2013, la densité artisanale de la CCCL était estimée à 30 entreprises pour 1000 habitants : densité plus élevée que le Pays (24 unités pour 1000 habitants) et le département (18,3 unités pour 1000 habitants).

Année	Alimentation	Travail des métaux	Textile, habillement, cuir	Bois et ameublement	Autres fabrications	Bâtiment	Transport, réparation, autres services	TOTAL
2012	37	11	3	10	16	122	82	281
2011	38	10	3	10	14	118	84	277
2010	31	10	2	11	14	111	79	258
2009	31	10	2	10	16	103	79	251
2008	27	10	2	9	17	104	79	248
2007	27	10	2	8	16	100	73	236
2006	30	10	2	7	16	100	71	236
2005	31	11	2	8	16	104	77	249
2004	30	12	-	8	15	98	66	229
2003	32	12	-	7	15	98	63	227
2002	30	12	-	7	15	91	66	221
2001	29	12	0	7	15	93	65	221
2000	28	13	0	8	14	91	65	219
1999	30	12	0	8	16	88	63	217
1991	40	10	1	6	14	95	64	230

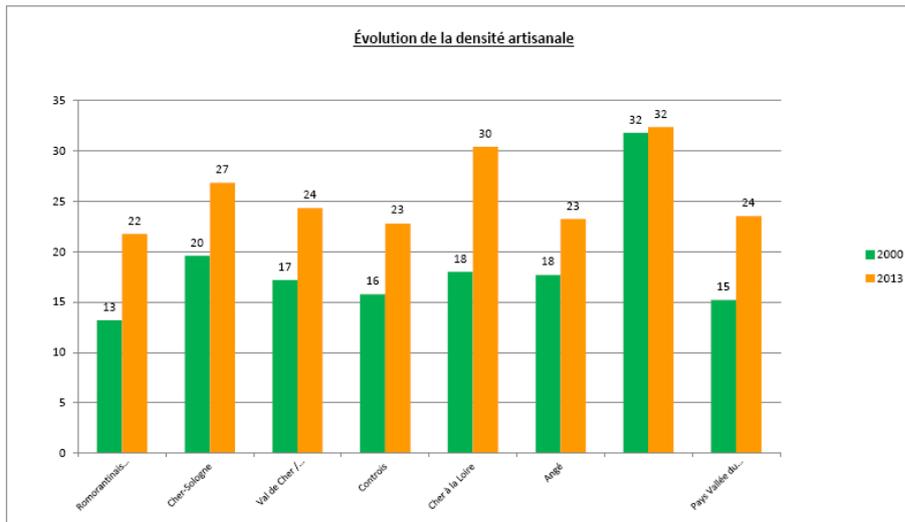
Nombre d'entreprises artisanales par secteur d'activité sur la CCCL, Source : CMA de Loir-et-Cher.

La forte progression du secteur du bâtiment met en évidence le gisement d'emplois pour les années à venir compte tenu de l'ancienneté du parc de logements.

Evolution du nombre d'entreprises artisanales sur la CCCL par secteur d'activité



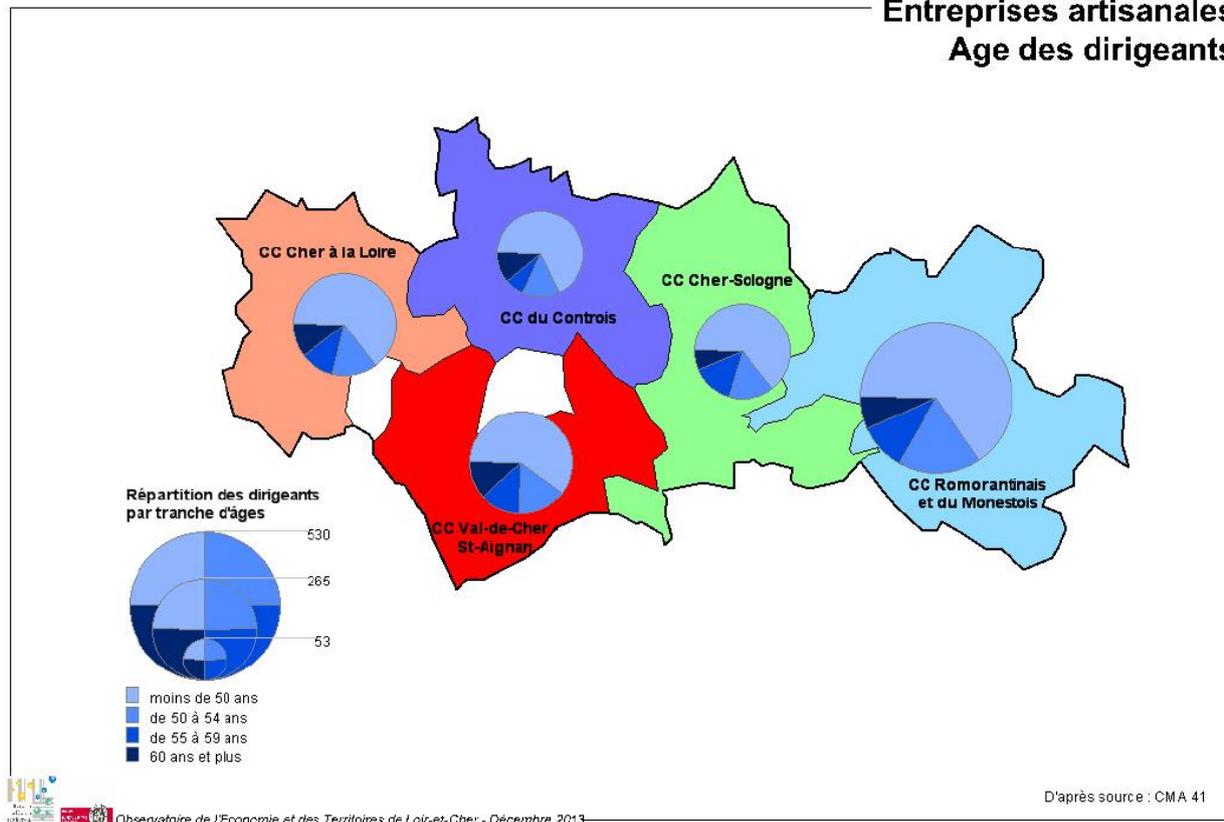
Évolution de la densité artisanale



55

Source : extrait de l'étude OCMACS, de mars 2014.

## Entreprises artisanales Age des dirigeants



Extrait de l'étude : OCMACS, de mars 2014

56

En décembre 2013, plus de  $\frac{3}{4}$  des artisans étaient âgés de moins de 55 ans. La part des dirigeants de plus de 55 ans (22,5%) est ainsi plus élevée que sur le département, où elle représentait 19,5% en 2013), entraînant un enjeu de transmission des entreprises pour le territoire de la CCCL.

En décembre 2013, 41,2% des entreprises artisanales de la CCCL étaient créées depuis moins de 5 ans. Au 30 septembre 2013, l'artisanat représentait 607 emplois salariés, dont 208 chez des artisans de plus de 55 ans.

Ces 607 emplois salariés concernaient en majorité le secteur du bâtiment (Cf. tableau ci-dessous, extrait de l'étude OCMACS, de mars 2014). Sur les 283 établissements, 135 employaient des salariés (soit 47,7%) : 53 dans le secteur des bâtiments, 36 dans le secteur des services, 25 dans le secteur de l'alimentation et 21 dans la production.

Dans le secteur des services, le territoire de la CCCL se démarque des autres communautés de communes du Pays avec une moyenne de 6 salariés par entreprise employeur contre 3,7 en moyenne à l'échelle du Pays.

Territoire	Alimentation	Bâtiment	Production	Services
Romorantinois et Monestois	114	458	215	258
Cher Sologne	56	188	157	108
Val de Cher - Saint Aignan	43	225	113	88
Controis	41	221	54	101
Cher à la Loire	85	185	120	217
Angé	7	8	3	0
Saint Romain / Cher	0	8	0	2
<b>Total Pays</b>	<b>346</b>	<b>1293</b>	<b>662</b>	<b>774</b>

Nombre d'emplois salariés par secteur d'activité artisanale, source : extrait de l'étude OCMACS, de mars 2014

### LOCALISATION

Un certain nombre des entreprises artisanales est localisé au sein des tissus urbains : de Montrichard ou des autres communes. Si la plupart d'entre elles s'intègre bien avec l'habitat proche, plusieurs garages automobiles sont à l'origine

de difficultés de circulation pour les piétons et/ou voitures du fait du stationnement de nombreux véhicules sur l'espace public (Vallières-le-Grandes, Pontlevoy).



Couvreur, Pontlevoy



Coiffeur, Saint-Georges-sur-Cher



Vente de pain, Faverolles-sur-Cher



Maçon, Bourré



Garage, Bourré



Entreprise Lux bag, Monthou-sur-Cher

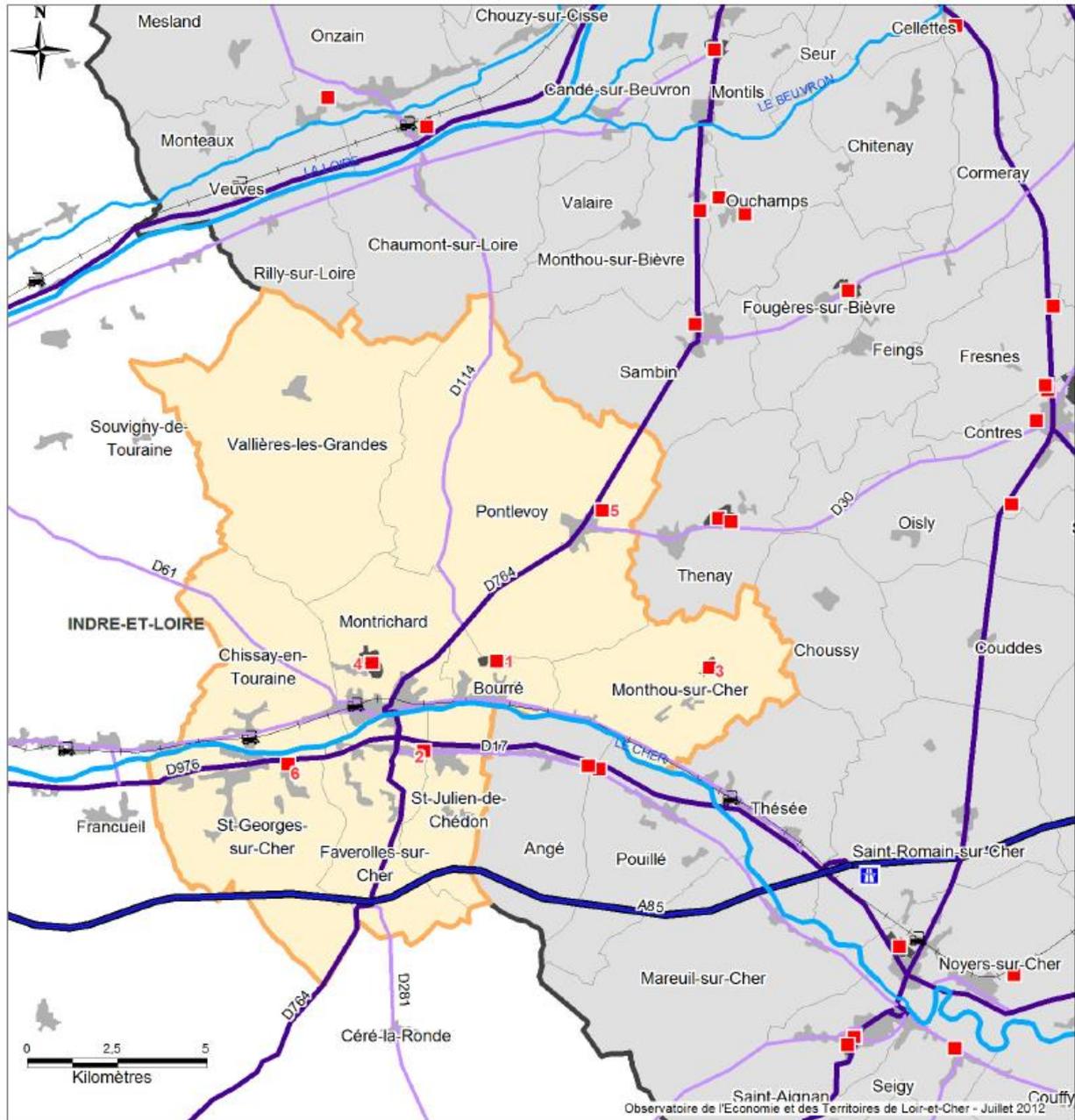
57 |



Garage, Vallières-le-Grandes

## LES ZONES D'ACTIVITES

Le territoire de la CCCL recense 6 zones d'activités, réparties sur 6 communes (Cf. cartographie ci-après, source : Pilote 41).



58



**Communauté de communes du Cher à la Loire**

> 10.1	ZAD des Granges Rouges	Bourré
> 10.2	Zone Artisanale	Faverolles-sur-Cher
> 10.3	ZA de La Chambaudière	Monthou-sur-Cher
> 10.4	ZA du Clos de la Bonneterie	Montrichard
> 10.5	ZA du Haut de la Plaine Saint-Gilles	Pontlevoy
> 10.6	Zone Le Clos des Raimbaudières	Saint-Georges-sur-Cher



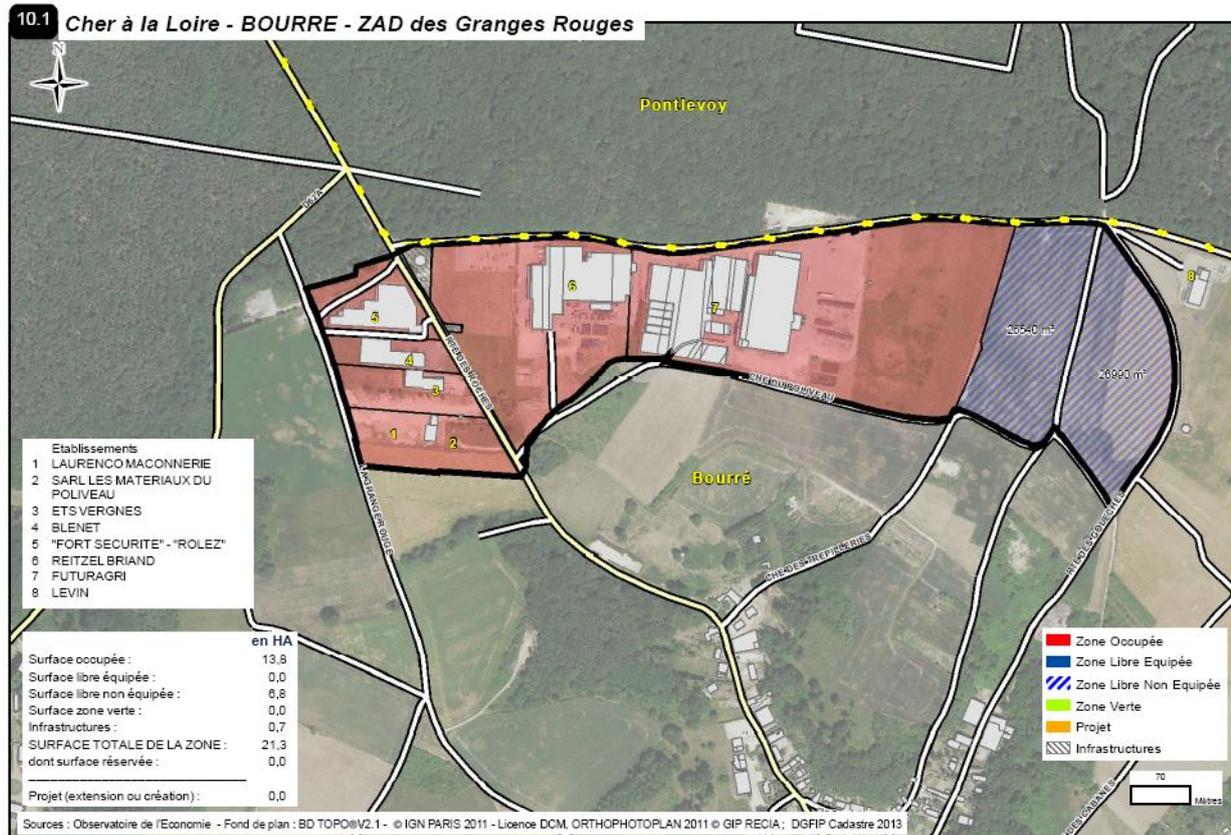
- La zone d'activités des Granges Rouges, Bourré : 6 entreprises, 113 employés

Cette zone d'activités est principalement occupée par l'entreprise REITZEL qui dispose aujourd'hui de réserves foncières.

L'entreprise FUTURAGRI occupe une surface importante, mais est peu représentative en termes de nombre d'emplois. Elle dispose néanmoins également de réserve foncière.

Nom	Enseigne	CodePostal	Commune	Effectif
SARL BLENET		41400	BOURRE	19
SAS REITZEL BRIAND		41400	BOURRE	50
SAS EMKA FRANCE	FORT SECURITE - "ROLEZ"	41400	BOURRE	34
M VERGNES JACQUES	ETS VERGNES	41400	BOURRE	3
SARL FUTURAGRI		41400	BOURRE	6
SARL LES MATERIAUX DU POLIVEAU	SARL LES MATERIAUX DU POLIVEAU	41400	BOURRE	1

59



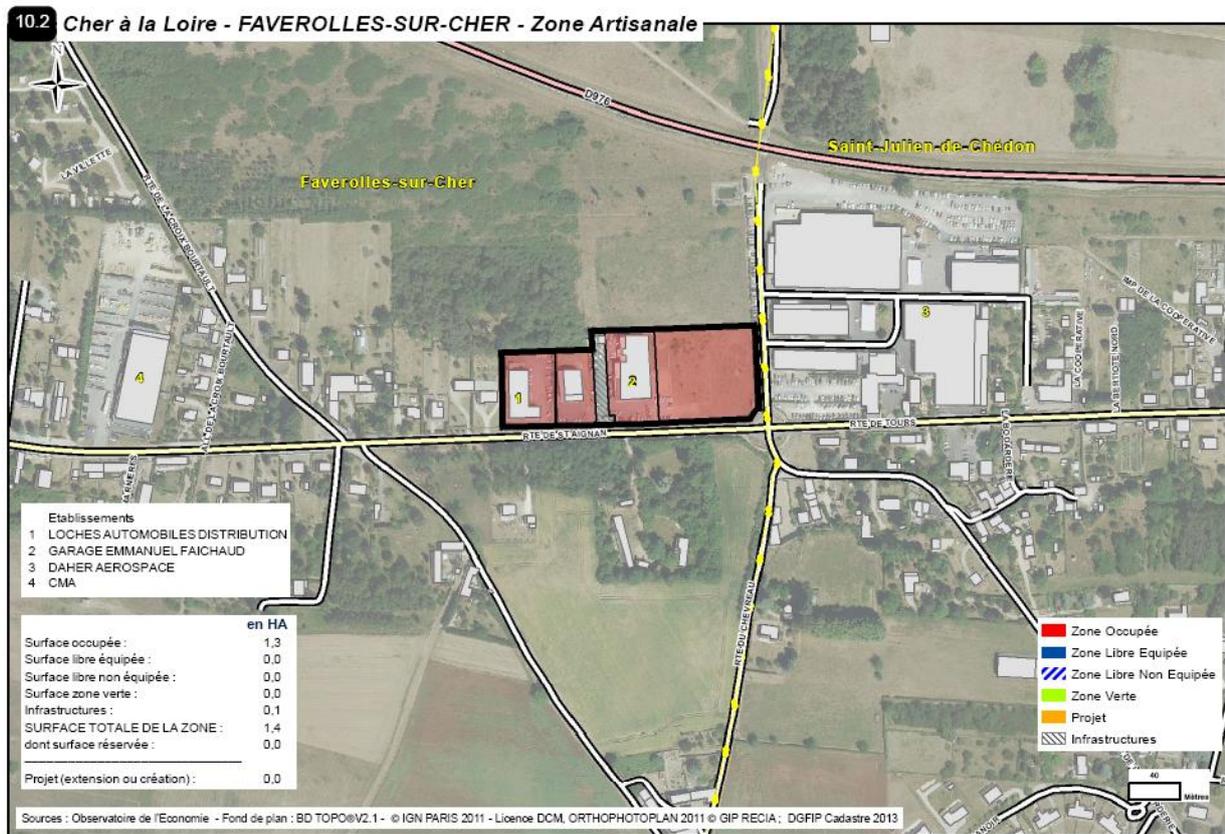
- La zone artisanale de Faveroles-sur-Cher/Saint-Julien : 4 entreprises



Nom	Enseigne	Effectif
SARL EMMANUEL FAICHAUD	GARAGE EMMANUEL FAICHAUD	12
SA LOCHES AUTOMOBILES DISTRIBUTION	LOCHES AUTOMOBILES DISTRIBUTION	9
SARL FAVEROLLES CONTROLE AUTO	FORT SECURITE - "ROLEZ"	2
SAS DAHER AEROSPACE	ETS VERGNES	NC

60

La zone d'activités de Faveroles ne comporte que peu d'entreprise, mais est dédiée principalement à l'entreprise DAHER. Cette entreprise dispose encore de quelques réserves foncières (dans la continuité du garage Emmanuel Faichaud) permettant de répondre à ses besoins propres, mais aucune nouvelle entreprise ne peut s'implanter sur la zone.



- Zone d'Activité de la Chambaudière à Monthou-sur-Cher : 5 entreprises (mais une même enseigne), et 314 employés



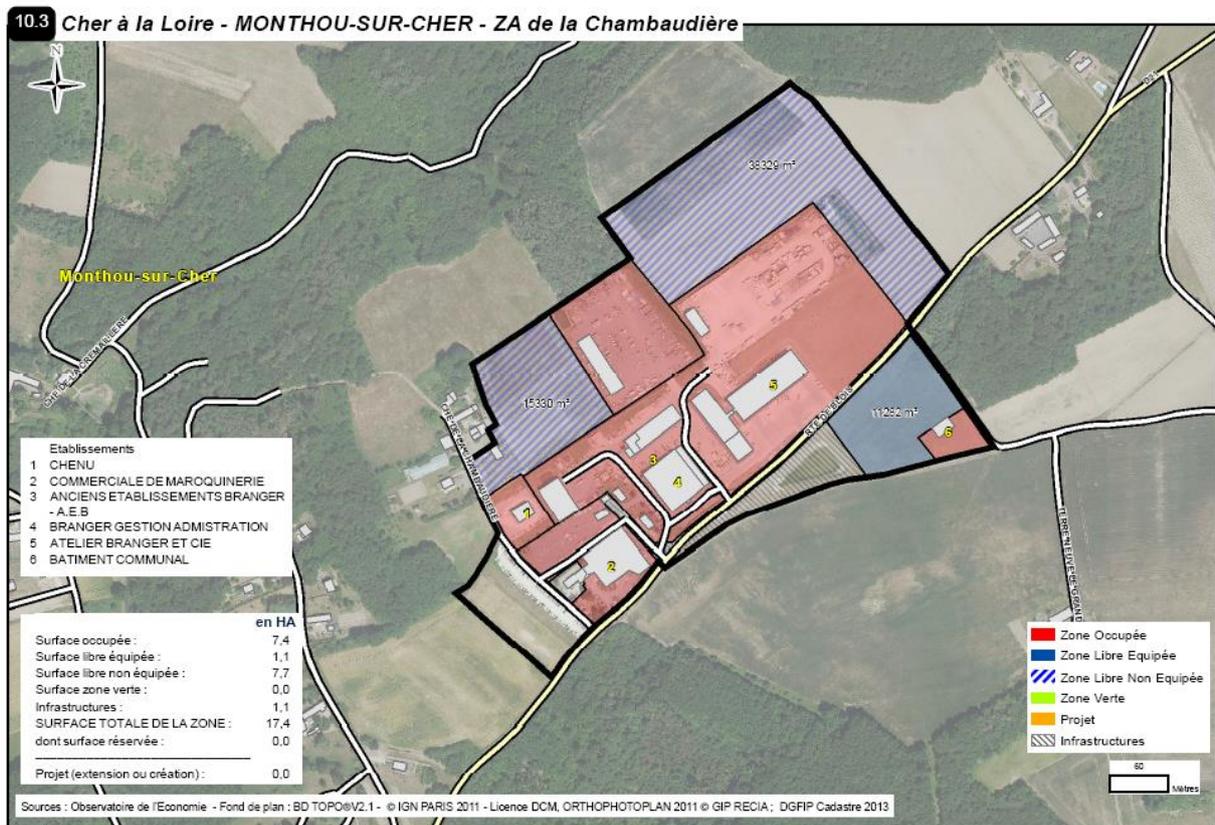
La zone de la Chambaudière est largement occupée par les entreprises A.E.B et la SAS Commerciale de maroquinerie, hormis un bâtiment communal et un artisan charpentier couvreur (SARL CHENU).

L'entreprise A.E.B. dispose aujourd'hui de réserve foncière, de même que l'entreprise SAS Commerciale de maroquinerie.

De même, des zones sont actuellement identifiées au PLU à vocation d'activité, sans toutefois être équipées aujourd'hui. (Cf. bilan des documents d'urbanisme).

Nom	Enseigne	Effectif
SAS ANCIENS ETABLISSEMENTS BRANGER	ANCIENS ETABLISSEMENTS BRANGER - A.E.B	150
SARL CHENU		5
SARL BRANGER GESTION ADMISTRATION		1
SARL ATELIER BRANGER ET CIE		6
SAS COMMERCIALE DE MAROQUINERIE		152

61



- Zone d'activités du Clos de la Bonneterie, Montrichard : 28 entreprises, des syndicats et service des eaux, 1 déchèterie, 1 ESAT APAJH, 1 centre de secours, 1 centre de tri postal, des ateliers municipaux et les locaux de la CCCL, 729 employés



La zone d'Activités du Clos de la Bonneterie est le site le plus important de la CCCL. Cependant, il souffre de difficultés d'accès du fait de sa localisation au nord du Cher (gabarit des ponts non adapté au gabarit des camions) et du manque de visibilité depuis le centre-ville.

Ce site ne peut donc pas rester le seul site d'accueil de la CCCL pour les entreprises de tailles importantes, nécessitant un certain niveau de service ou souhaitant bénéficier d'une visibilité importante.

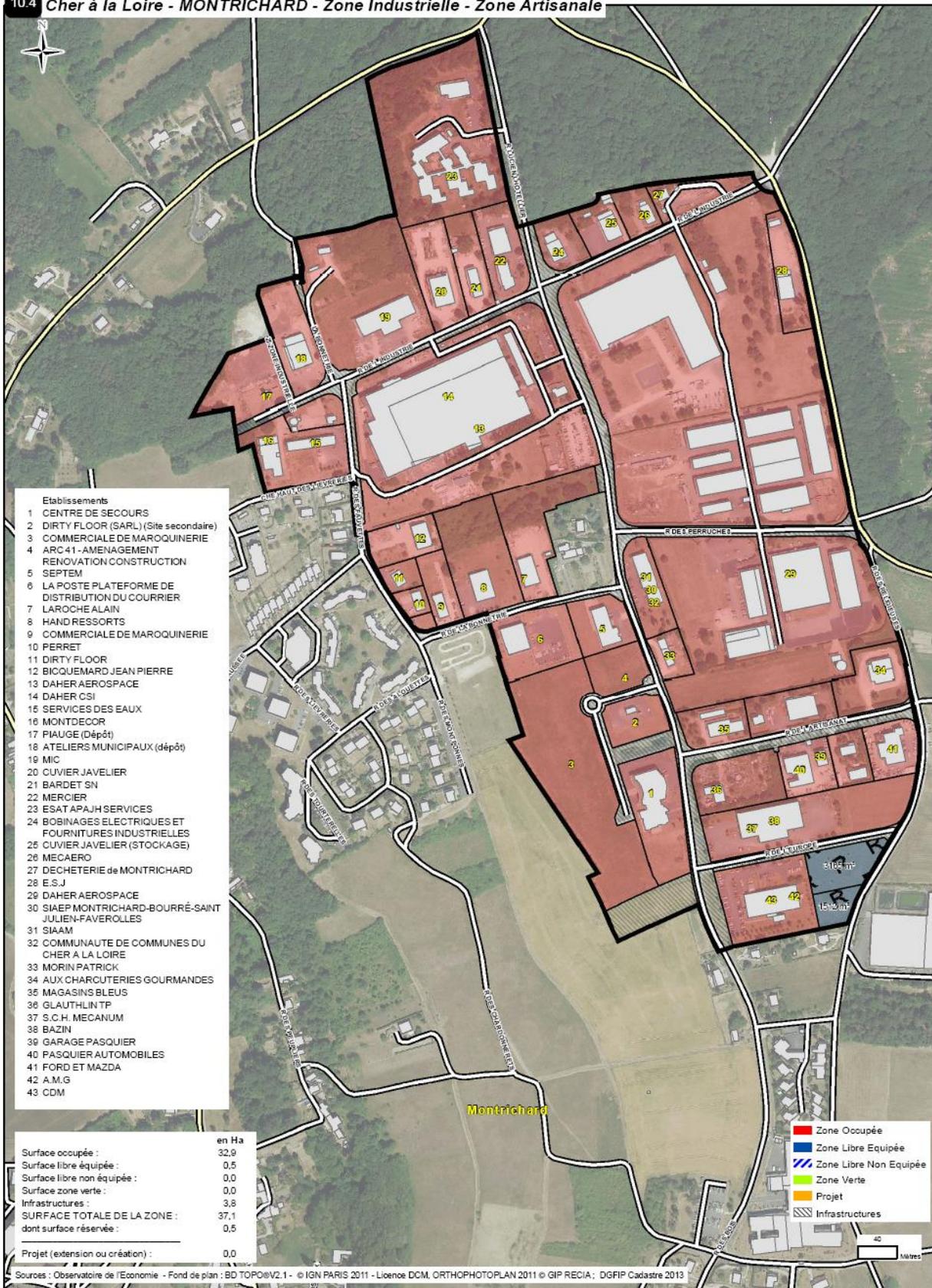
Quelques entreprises disposent aujourd'hui de réserves permettant de pallier à leurs besoins futurs, mais le site ne peut aujourd'hui plus accueillir de nouvelles activités. Un projet d'extension de la zone sur une surface d'environ 3 hectares est en cours de réalisation actuellement (en phase d'acquisition du foncier).

62

Nom	Enseigne	Effectif
SARL MECANUM	BAZIN	18
SARL BOBINAGES ELECTRIQUES ET FOURNITURES INDUSTRIELLES		7
SA COMPTOIR GENERAL DU RESSORT		11
SARL DIRTY FLOOR		96
SA MAGASINS BLEUS		5
SARL MECAERO		3
SASU MERCIER	MERCIER VAL DE LOIRE	34
SAS MIC	MIC	20
M MORIN PATRICK		2
SARL PASQUIER AUTOMOBILES	GARAGE PASQUIER	6
SARL PERRET		8
SARL BARDET SN		12
SAS DAHER AEROSPACE		53
SARL SEPTM	SEPTM	1
M BICQUEMARD JEAN PIERRE		3
DECHETERIE de MONTRICHARD		1
SARL SOCIETE NOUVELLE VAL DU CHER AUTOS		3

Nom	Enseigne	Effectif
<b>ATELIERS MUNICIPAUX (dépôt)</b>		
SIAEP MONTRICHARD-BOURRÉ-SAINT JULIEN-FAVEROLLES		8
SAS COMMERCIALE DE MAROQUINERIE		44
M LAROCHE ALAIN		6
ESAT APAJH SERVICES		62
<b>PIAUGE (Dépôt)</b>		
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE		3
<b>CENTRE DE SECOURS</b>		
SAS CUVIER JAVELIER		2
<b>DIRTY FLOOR (SARL) : site secondaire</b>		
SARL AUX CHARCUTERIES GOURMANDES	AUX CHARCUTERIES GOURMANDES	5
SAS DAHER AEROSPACE		14
SAS COMMERCIALE DE MAROQUINERIE		0
SAS A.M.G		7
SARL PASQUIER AUTOMOBILES		1
SARL S.C.H. MECANUM		1
SARL MONTDECOR		3
SARL E.S.J		1
SAS COMMERCIALE DE MAROQUINERIE		112
SYNDICAT INTERCOMMUNAL ASSAINISSEMENT AGGLOMÉRATION MONTRICHARD	SIAAM	
<b>SERVICES DES EAUX</b>		
<b>CUVIER JAVELIER</b>		
SARL ARC 41 - AMENAGEMENT RENOVATION CONSTRUCTION		2
AS DAHER AEROSPACE	DAHER CSI	132
APAJH - SAVS	APAJH 41	
SA LA POSTE		43

10.4 Cher à la Loire - MONTRICHARD - Zone Industrielle - Zone Artisanale



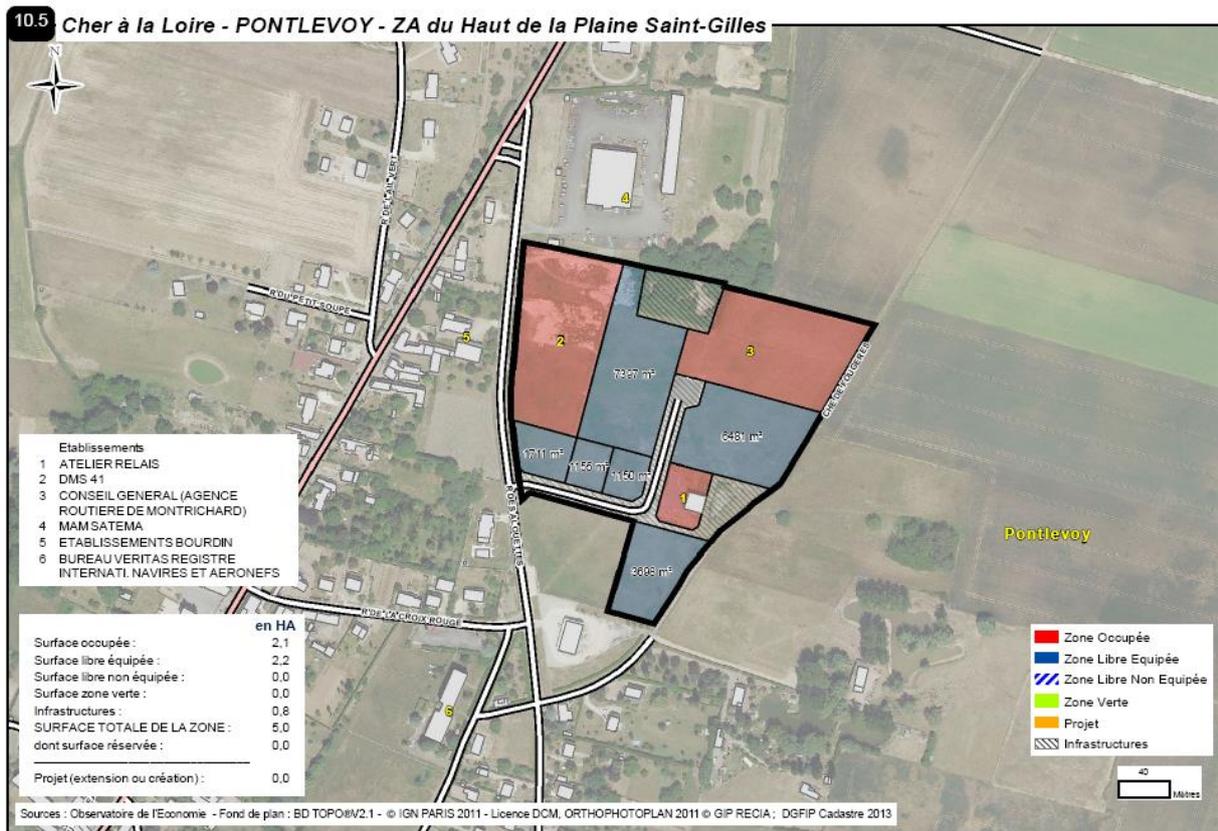
- La Zone d'Activités du Haut de la Plaine Saint-Gilles. Pontlevoy : zone artisanale, 3 entreprises, 1 employé, 1 atelier relais.



La zone d'activités de Pontlevoy est à vocation artisanale. Elle répond entièrement aux besoins locaux, et dispose aujourd'hui de quelques possibilités d'installation d'entreprise, même si un permis de construire a été déposé depuis la cartographie ci-dessous.

Nom	Enseigne
<b>ATELIER RELAIS</b>	
<b>SARL DMS 41</b>	

65



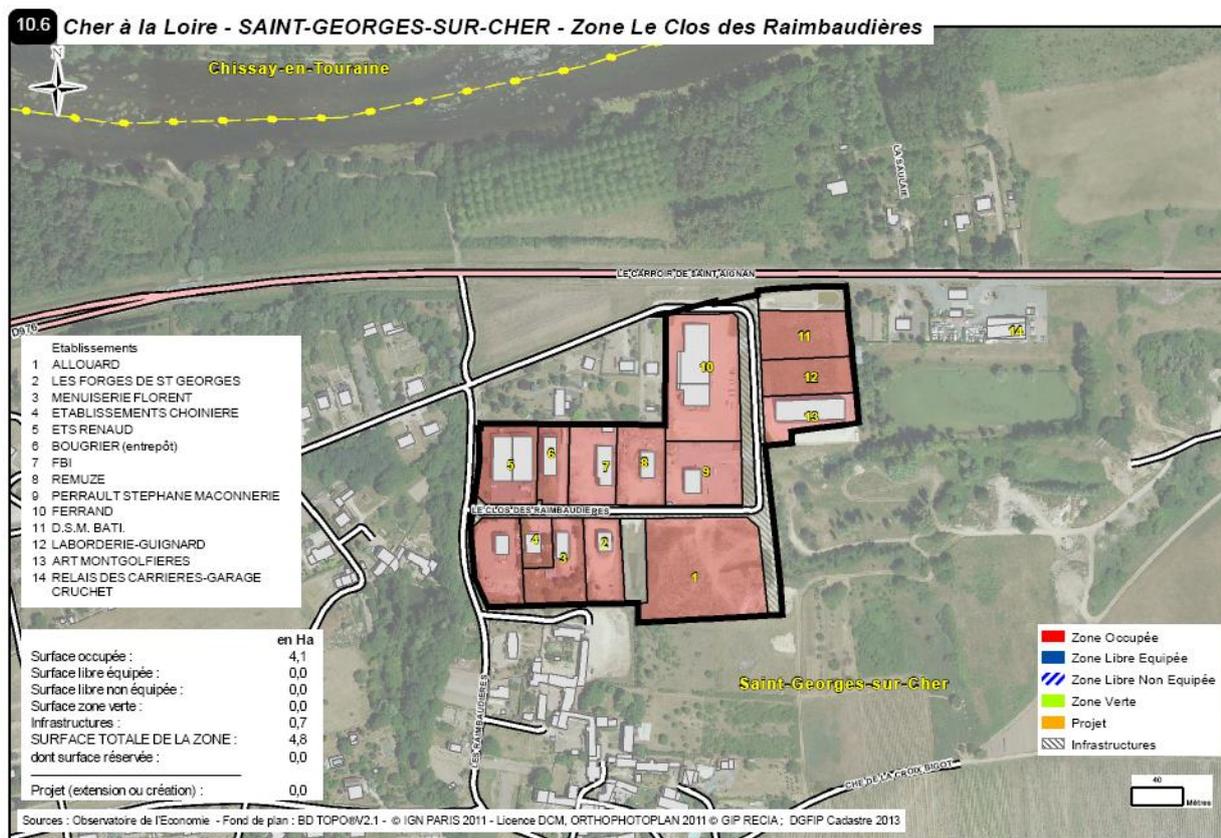
- Zone d'activités du Clos des Raimbaudières, Saint-Georges-sur-Cher : 15 entreprises, 35 employés



La zone d'activités du Clos des Raimbaudières est située le long de la RD 976, en rive sud du Cher. Elle atteint aujourd'hui la limite de sa capacité d'accueil.

Des études sont en cours aujourd'hui pour étendre la zone.

Nom	Enseigne	Effectif
SARL ETABLISSEMENTS CHOINIÈRE		8
SARL LABORDERIE-GUIGNARD		1
SARL EURL FERRAND		8
SARL MENUISERIE FLORENT		2
SAS ETS RENAUD		3
BOUGRIER (entrepôt)		
REMUZE		
SARL PERRAULT STEPHANE MACONNERIE		3
M RICHARD FABRICE	LA BOUTIQUE DU MENUISIER - ENTREPRISE	1
ART MONTGOLFIÈRES		1
ALLOUARD		
SARL FITNESS BODYBUILDING INSIDE		1
M MANDAR SYLVAIN		2
SARL LES FORGES KELLY		0
SARL RIBEIRO		5



## LA COMMERCIALISATION DES ZONES D'ACTIVITES 2003-2013

Commercialisation des 10 dernières années

Zone d'activités	Année de création	Taux d'occupation	Sur les 10 dernières années 2003 - 2013		Sur les 5 dernières années 2008 - 2013	
			Surfaces totales en m <sup>2</sup>	Moyenne annuelle	Surfaces totales en m <sup>2</sup>	Moyenne annuelle
ZA de La Chambaudière	1984	45,50%	14 380	1 438	14 380	2 876
ZA du Clos de la Bonneterie	1963	98,60%	35 816	3 582	18 265	3 653
ZA du Haut de la Plaine Saint-Gilles	1997	26,30%	15 826	1 583	14 226	2 845
ZAD des Granges Rouges	1985	67,00%	11 345	1 135	11 345	2 269
Zone Artisanale	1990	55,40%	-	-	-	-
Zone Le Clos des Raimbaudières	1989	94,20%	28 181	2 818	21 174	4 235
<b>Total : 6 zones</b>		<b>74,90%</b>	<b>105 548</b>	<b>10 555</b>	<b>7 9 390</b>	<b>15 878</b>

Source : extrait de l'étude OCMACS, de mars 2014

Au total, les zones d'activités du Cher à la Loire présentent 4 ha de surfaces équipées disponibles (1,1 ha à la Chambaudière, 1,2 ha au Clos de la Bonneterie, 1,7 ha à Pontlevoy) et 3,8ha de surface libre non équipée sur la ZA de la Chambaudière prévus pour l'installation de l'entreprise Branger.

## BESOINS

La CCCL ne dispose aujourd'hui que de peu d'espaces permettant l'accueil de nouvelles entreprises et ne pourvoit pas aux besoins des artisans qui souhaiteraient s'installer dans des bâtiments déjà existants.

Les besoins identifiés sont donc les suivants :

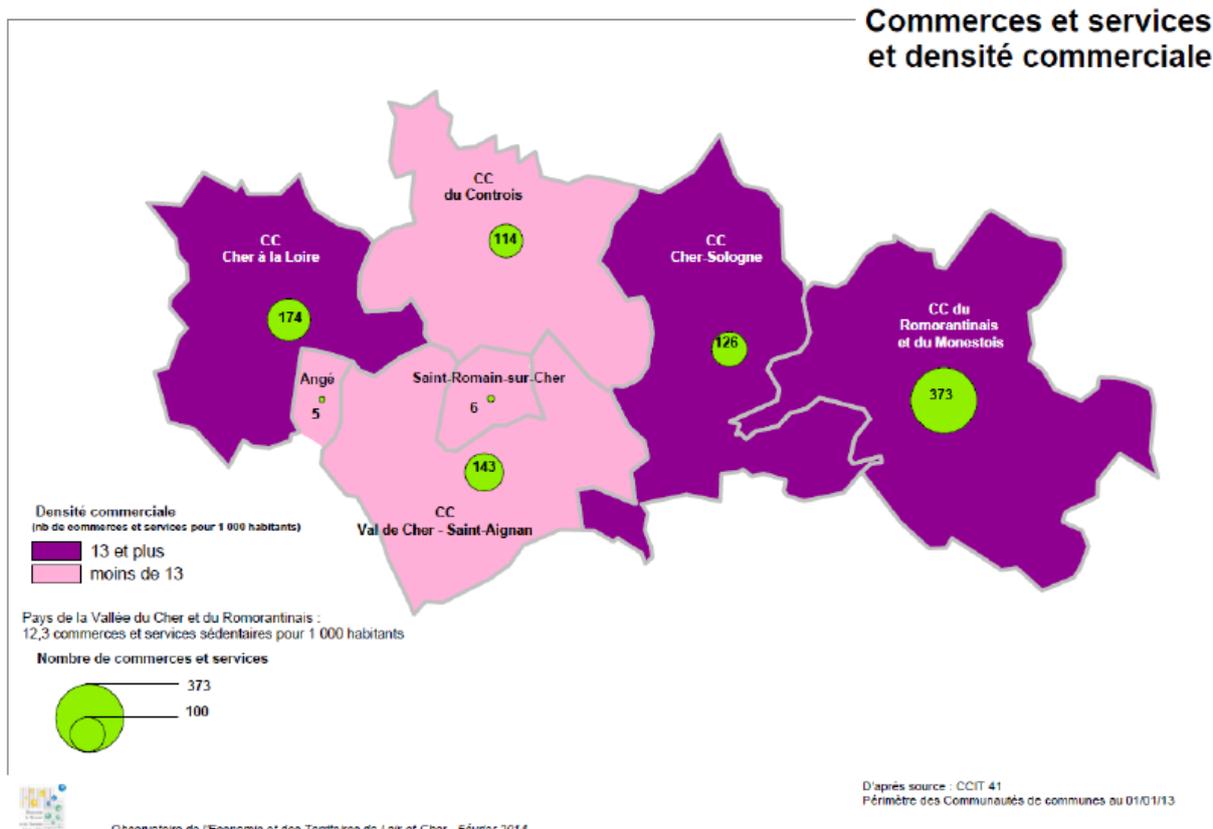
- des espaces d'accueil pour les entreprises de taille importantes, à l'image des enseignes présentes sur la CCCL avec un niveau de services suffisants et une bonne desserte automobile,

- une offre à réinventer pour les artisans qui n'ont pas besoins d'un haut niveau de service et qui ont peu de moyens financiers, mais qui pourraient s'installer dans des locaux simples disposant par exemple d'espaces de stockage,
- la possibilité d'installation des petits artisans et services au sein des tissus urbains lorsque l'activité est compatible avec la proximité des habitations (nuisances, bruits, intégration des espaces de stockage...)

**COMMERCES ET SERVICES**

**SITUATION ACTUELLE**

A l'échelle du Pays, la CCCL dispose d'un tissu de commerces et services relativement important avec une densité commerciale de 13,19 commerces pour 1000 habitants en 2013 (source : étude OCMACS, de mars 2014), contre 12,26 en moyenne sur le Pays (et 13,13 sur le département de Loir-et-Cher).



68

Source : Observatoire, Pilote41

L'armature commerciale de la CCCL est structurée autour de deux moyennes surfaces (Super U à Chissay et Carrefour Market à Faverolles-sur-Cher) situées aux abords immédiats de Montrichard, du centre ville de Montrichard (ainsi que son carrefour express et son Netto), du petit pôle commercial de Saint-Georges-sur-Cher et de commerces et services de proximité répartis dans les bourgs des communes. Seule la commune de Saint-Julien-de-Chédon ne dispose d'aucun commerce ou de café, hôtel, restaurant. Cette commune jouit toutefois de la proximité des commerces de Faverolles-sur-Cher.

Par ailleurs, le marché de Montrichard, qui a lieu deux fois par semaine (45 commerçants pour 50 emplacements), le marché de Chissay-en-Touraine (4 commerçants), le marché de Saint-Georges-sur-Cher (18 commerçants) et le marché de Pontlevoy (5 commerçants), viennent compléter l'offre commerciale sur la CCCL, ainsi que quelques commerces itinérants.

Selon l'étude menée par l'observatoire en 2014, la CCCL disposait de 13 462 m<sup>2</sup> de surface commerciale de plus de 300 m<sup>2</sup> (Cf. tableau ci-dessous, source : étude OCMACS, de mars 2014).

Communauté de communes	Ville	Enseigne	Catégorie	Nature de l'établissement	Surface totale
Du Cher à la Loire	FAVEROLLES SUR CHER	CARREFOUR MARKET	ALI	SUPERMARCHES	1 770
	FAVEROLLES SUR CHER	CC MONTPARNASSE	DIVERS	GALERIES MARCHANDES	720
	FAVEROLLES SUR CHER	MR BRICOLAGE	MAIS	AUTRES BRIC. JARD. (OUTILLAGE)	1 097
	FAVEROLLES SUR CHER	CMA BIG MAT	MAIS	BRICOLAGE LOURD	8 000
	MONTRICHARD	CARREFOUR EXPRESS	ALI	SUPERMARCHES	400
	MONTRICHARD	NETTO	ALI	SUPERMARCHES	850
	MONTRICHARD	CUVIER JAVELIER SA	MAIS	AUTRES BRIC. JARD. (OUTILLAGE)	310
	MONTRICHARD	GAMM VERT	MAIS	JARDINERIE	315

Remarque : cette étude n'a pas pris en compte la surface commerciale du Super U de Chissay-en-Touraine d'environ 2000 m<sup>2</sup> suite à la dernière extension.

La densité commerciale (plancher commercial des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) de la CCCL s'élevait à 1021 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne départementale (1330 m<sup>2</sup>/1000 habitants) et inférieure à celle du Pays (1666 m<sup>2</sup>/1000 habitants) :

- Surface alimentaire : 3020 m<sup>2</sup>, soit 229 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants (491 pour le Pays et 400 pour le département),
- Surface non alimentaire : 10 442, soit 792 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants (1174 m<sup>2</sup> pour le Pays et 929 pour le département).

En considérant la présence du Super U et la population de 2013, la densité commerciale était de 1174 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants, ce qui reste légèrement inférieur à la moyenne départementale. La surface alimentaire totale de 5020 m<sup>2</sup>, représentait 381 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants.

69

Le tableau ci-après fait état des commerces présents sur la CCCL en 2013 (source : étude OCMACS, de mars 2014)

	Boulangerie Pâtisserie	Boucherie Charcuterie	Alimentations	Autres commerces alimentaires	Supermarchés	Total Commerces alimentaires	CHR	Total général
Bourré	1	1	1	0	0	3	4	7
Chissay en Touraine	1	0	0	0	1	1	3	5
Faverolles sur Cher	0	0	0	0	1	0	4	5
Monthou sur Cher	0	0	1	0	0	1	2	3
Montrichard	7	3	1	2	2	13	21	36
Pontlevoy	1	0	1	1	0	3	7	10
Saint-Georges sur Cher	1	1	1	0	0	3	3	6
Saint-Julien de Chedon	0	0	0	0	0	0	0	0
Vallières les Grandes	0	2	1	0	0	3	3	6
<b>Total communauté de communes</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>27</b>	<b>47</b>	<b>78</b>

Les commerces alimentaires sur la CCCL en 2013, source : étude OCMACS, de mars 2014

Les commerces non alimentaires sont en grande majorité situés sur la commune de Montrichard :

	Equipement personne	Equipement maison	Culture et loisirs	Services	Auto	Santé	Brocante	Total général
Bourré	0	0	0	0	0	1	0	1
Chissay en Touraine	0	0	1	1	1	0	1	4
Faverolles sur Cher	2	3	2	3	2	1	0	13
Monthou sur Cher	0	0	0	0	1	0	0	1
Montrichard	16	4	12	14	6	1	4	57
Pontlevoy	0	0	0	3	3	1	0	7
Saint-Georges sur-Cher	0	0	2	3	4	0	1	10
Saint-Julien de Chedon	0	0	0	0	1	0	0	1
Vallières les Grandes	0	0	0	0	2	0	0	2
<b>Total communauté de communes</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>96</b>

Les commerces non alimentaires sur la CCCL en 2013, source : étude OCMACS, de mars 2014

Montrichard remplit son rôle de pôle central par rapport à son offre commerciale, les communes de Saint-Georges et de Faverolles étant des relais pour l'offre de proximité.

Dans le secteur des commerces et services, 28% des dirigeants étaient âgés de 55 ans et plus en 2013 : soit 48 commerces (étude OCMACS, de mars 2014). Ce secteur soulève également l'enjeu important de transmission des entreprises sur le territoire (Cf. tableau ci-après pour le détail par type de commerces). A noter que 29 commerces avaient été créés ou repris depuis moins 5 ans en 2013.

Communauté	Commerces alimentaires	Cafés Hôtels Restaurants	Équipement de la personne	Équipement de la maison	Culture et loisirs	Services	Automobile et cycles	Santé	Brocante	TOTAL GÉNÉRAL	Nombre de plus de 55 ans/nb total ent
Du Cher à La Loire	9 19%	11 23%	6 13%	3 6%	7 15%	6 13%	3 6%	1 2%	2 4%	48	28%

Commerces dont le dirigeant était âgé de 55 ans et plus en 2013, source : étude OCMACS, de mars 2014

Le secteur des commerces et services représentait 372 emplois salariés en 2013 : dont 162 dans les commerces alimentaires, 70 dans les cafés, hôtels, restaurants, et 59 dans le secteur automobile et cycles.

## LES PRATIQUES DE CONSOMMATION DES HABITANTS DE LA CCCL

Selon l'étude OCMACS de mars 2014, basée sur des enquêtes de consommation datant de 2008, les consommateurs du secteur de Montrichard (tous commerces confondus) consomment d'abord sur leur secteur (57%), puis sur l'agglomération blésoise (11%) et l'agglomération tourangelle (8%). Cette proportion atteint jusqu'à 77% des consommateurs pour les magasins d'alimentation (6% sur l'agglomération blésoise et 4% sur Contres), mais seulement 29,4% pour l'équipement de la personne (19,2% sur l'agglomération blésoise, 19,1% de vente par correspondance et 17% sur l'agglomération tourangelle). et 26,5% pour l'équipement de la maison (17,8% sur l'agglomération blésoise et 32% sur le département d'Indre-et-Loire : 14,5% pour l'agglomération tourangelle, 10% vers Amboise et 8% vers Bléré).

## BESOINS

L'armature commerciale de la CCCL répond aujourd'hui aux besoins des habitants. Cependant, un certain nombre de petits commerces de proximité souffrent aujourd'hui de difficultés dues à différents facteurs (en dehors des qualités du commerçant) :

- aire de chalandise insuffisante,
- manque de visibilité (situation en dehors des axes structurants, ex : Pontlevoy),
- difficulté d'accès ou manque de stationnement (Vallières-les-Grandes, Pontlevoy, Chissay).

Maintenir son niveau de commerce sera un défi à relever pour les 10 prochaines années pour la CCCL : favoriser le regroupement de commerces pour mutualiser le stationnement (ex : petit pôle commercial de Saint-Georges-sur-Cher), maintenir la population dans les centres bourgs, assurer la sécurité et la lisibilité des enseignes...



*Petit commerce de proximité à Vallières-les-Grandes : peu de visibilité et absence de possibilité de stationnement à proximité immédiate.*



*Pontlevoy : problématique du stationnement à proximité immédiate des commerces de proximité ;*

71 |



*Pontlevoy : la boulangerie, déplacée sur un axe passant, avec création d'espaces de stationnement pour assurer sa longévité.*

## TOURISME

### SITUATION ACTUELLE

Le territoire du Cher à la Loire, bénéficie d'une part d'une situation privilégiée pour le tourisme (le long du Cher, à proximité de la vallée de la Loire et de ses châteaux : Chenonceau, Chambord, Chaumont, à proximité du Zoo de Beauval et en limite avec l'Indre-et-Loire...), et d'autre part d'atouts endogènes en partie valorisés : Vallée du Cher, qualité paysagère et architecturale, monuments, troglodytisme (en lien avec la production de champignons), oenotourisme, ...



Carte extraite du site Internet de la Grange de Thoré,

LES ATOUTS LOCAUX

- les principaux sites touristiques

FRÉQUENTATION DES PRINCIPAUX MONUMENTS, SITES ET MANIFESTATIONS (NB D'ENTRÉES)

Monuments et sites	1995	2000	2005	2012	2013
Zoo Parc de Beauval (Saint-Aignan)	260 000	400 000	450 000	1 001 889	910 000
Domaine national de Chambord	745 729	749 217	651 325	775 744	751 640
Château royal de Blois et musées	317 763	293 416	232 042	287 723	270 562
Domaine de Chaumont-sur-Loire	137 777	116 798	83 153	154 719	151 076
Maison de la Magie (Blois)		62 000	60 278	92 694	91 957
Château de Beauregard (Cellettes)	25 402	26 093	21 394	26 495	26 245
Commanderie des Templiers et Centre d'Histoire des ordres de chevalerie (Arville)	4 801	9 393	15 971	22 499	19 389
Manifestations, festivals	1995	2000	2005	2012	2013
Festival International des Jardins (Chaumont-sur-Loire)	104 500	134 000	133 778	245 887	232 055
Game Fair (Chambord)*	85 000	86 800	78 000	66 000	74 000
Les Rendez-vous de l'Histoire (Blois)		n.d.	30 000	39 000	42 000
Son et Lumière (Blois)	18 771	31 835	21 718	34 307	36 669
Festival des Folklores du monde (Montoire-sur-le-Loir)	19 430	18 120	18 135	14 700	14 500
Journées gastronomiques de Sologne (Romorantin-Lanthenay)	29 000	17 000	13 900	9 000	9 040

\* entrées payantes pour 2011, 2012 et 2013

Sources : Enquête ADT Loir-et-Cher - Cœur Val de Loire, Observatoire, CRT Centre - Val de Loire

La fréquentation des principaux monuments et site du département met en évidence le potentiel de tourisme existant entre ces différents lieux, pour les touristes restant quelques jours sur le territoire (Source : chiffres clés de l'économie 2014, CCI de Loir et Cher).

La CCCL étant située aux portes de la Touraine, permet également de bénéficier de la fréquentation des nombreux sites touristiques qui y sont implantés.

Le Comité département du tourisme a recensé de nombreux points d'intérêt touristique sur la CCCL : reposant sur les grottes/troglodytisme, sur les spécificités du terroir, sur les monuments, sur les activités de loisirs, sur les activités nature et sur les musées. (Cf. tableau ci-dessous).

Commune	Centre d'intérêt	Catégorie
Bourré	Magnanerie et site troglodytique	Grottes-gouffres-troglos
Bourré	Carrière de tuffeau et ville souterraine	Grottes-gouffres-troglos
Bourré	Cave champignonnière des Roches	Terroir et Tradition
Chissay-en-Touraine	Distillerie Girardot	Terroir et Tradition
Faverolles-sur-Cher	Centre Aquatique Val de Loisirs	Loisirs sportifs
Monthou-sur-Cher	Château du Gué-Péan	Château & Monuments

Commune	Centre d'intérêt	Catégorie
Monthou-sur-Cher	Domaine Desloges	Terroir et Tradition
Monthou-sur-Cher	Domaine Sauvète	Terroir et Tradition
Montrichard	Circuits cyclotouristiques non balisés	Nature
Montrichard	Musée du Poids Lourd	Musées
Montrichard	S.A. Paul Buisse	Terroir et Tradition
Montrichard	Caves Monmousseau	Terroir et Tradition
Montrichard	Bateau promenade Léonard de Vinci	Nature
Montrichard	Yachting Club Montrichard	Loisirs sportifs
Montrichard	Les Rendez-vous du Touraine Primeur	Manifestation
Montrichard	Musées au donjon et visite du donjon	Musées
Montrichard	Musées au donjon et visite du donjon	Château & Monuments
Montrichard	Location de vélos - Le Cher à Vélo	Nature
Montrichard	FERME - Circuits cyclotouristiques accompagnés	Nature
Montrichard	Vols en montgolfière - France Montgolfières	Loisirs sportifs
Pontlevoy	Sarl Moreau - Ferme de Bellevue	Terroir et Tradition
Pontlevoy	Ecuries de la Bouamerie	Nature
Pontlevoy	Escapade ULM	Loisirs sportifs
Pontlevoy	Vols découverte en ULM - Escapade ULM	Loisirs sportifs
Pontlevoy	Domaine des Roy	Terroir et Tradition
Saint-Georges-sur-Cher	Les Pierres d'Aurèle	Terroir et Tradition
Saint-Georges-sur-Cher	Prieuré de la Chaise	Édifices Religieux
Saint-Georges-sur-Cher	Château des Couldraies	Terroir et Tradition
Saint-Georges-sur-Cher	Clos du Porteau	Terroir et Tradition
Saint-Georges-sur-Cher	Vols en montgolfière - Art Montgolfières	Loisirs sportifs
Saint-Georges-sur-Cher	Cave Simoneau	Terroir et Tradition
Saint-Julien-de-Chédon	Vignoble des Bois Vaudons	Terroir et Tradition
Saint-Julien-de-Chédon	Domaine Jean-François Mérieau	Terroir et Tradition
Saint-Julien-de-Chédon	Domaine du Vieil Orme	Terroir et Tradition
Vallières-les-Grandes	Manoir de la Thomasserie	Château & Monuments

Principaux sites d'intérêt touristique, source : Comité départemental du tourisme

Les principaux sites touristiques, de la CCCL ont compté près de 66 000 entrées en 2014 (Cf. tableau ci-dessous, source : Repères 2014, Cœur Val de Loire).

Site	Fréquentation 2013	Fréquentation 2014	Tendance
<b>Musées</b>			
Musées et donjon – Montrichard	3 630	3 857	↗
Musée du poids lourd - Montrichard	1 136	1 472	↗
<b>Caves viticoles, champignonnières visite découverte du terroir</b>			
Cave des Roches – Bourré	28 253	40 164	↗↗
Caves Monmousseau – Montrichard	12 744	12 406	↘
Distillerie Girardot – Chissay-en-Touraine	2 495	2 148	↘
<b>Grottes</b>			
Magnanerie et site troglodytique-Bourré	ND (changement propriétaire)	de 5 903	

Remarque : le donjon de Montrichard, véritable point de repère identitaire pour la CCCL n'attire que très peu de visiteurs et pourrait être mieux valorisé dans les années à venir, de même que l'abbaye de Pontlevoy qui n'est ouverte au public que lors de manifestations particulières.

74

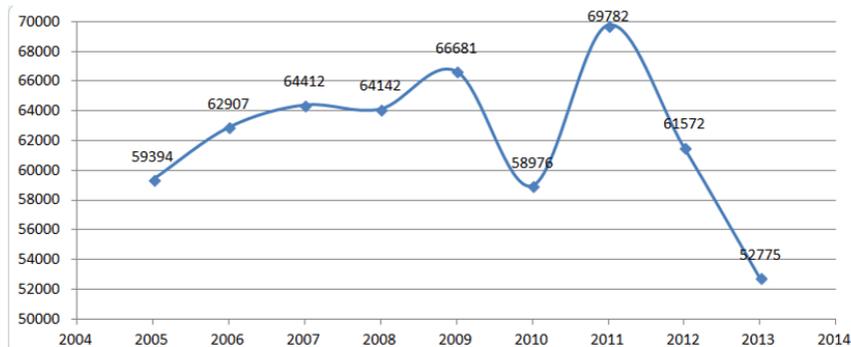


La fréquentation des sites de la CCCL a suivi une augmentation entre 2005 et 2011, puis une tendance générale à la baisse entre 2011 et 2013, avant une reprise entre 2013 et 2014 (Cf. chiffres ci-avant).

Fréquentation des principaux sites touristiques CC du Cher à la Loire

Commune	Nom	Theme	SousTheme	Fréquentation						
				2005	2006	2007	2008	2009	2010	
BOURRE	Cave champagnonnère des Roches	Sites et monuments	Caves viticoles, champagnonnères et autres visites découverte du terroir	24000	25700	26800	25000	27000	24000	
MONTRICHARD	Caves Monmousseau	Sites et monuments	Caves viticoles, champagnonnères et autres visites découverte du terroir	20361	21636	23069	23585	23348	20931	
MONTRICHARD	Musées au donjon et visite du donjon	Sites et monuments	Musées thématiques, écomusées	4613	4467	3999	4705	4768	4932	
PONTLEVOY	Festival de musique de Pontlevooy	Manifestations	Festivals de musique	5170	4781	4255	4237	4007	3719	
CHISSAY-EN-TOURAIN	Distillerie Girardot	Sites et monuments	Caves viticoles, champagnonnères et autres visites découverte du terroir	2500	3000	3000	3300	4353	2500	
MONTRICHARD	Musée du Poids Lourd	Sites et monuments	Musées thématiques, écomusées	1250	1823	1689	1415	1682	1324	
MONTRICHARD	Vol en montgolfière - France Montgolfière	Activités	Montgolfières	1000	1000	1000	1100	923	1230	
SAINT-GEORGES-SUR-CHER	Prieuré de la Chaise	Sites et monuments	Edifices et patrimoine religieux	500	500	600	800	600	340	
<b>TOTAL</b>				<b>59394</b>	<b>62907</b>	<b>64412</b>	<b>64142</b>	<b>66681</b>	<b>58976</b>	

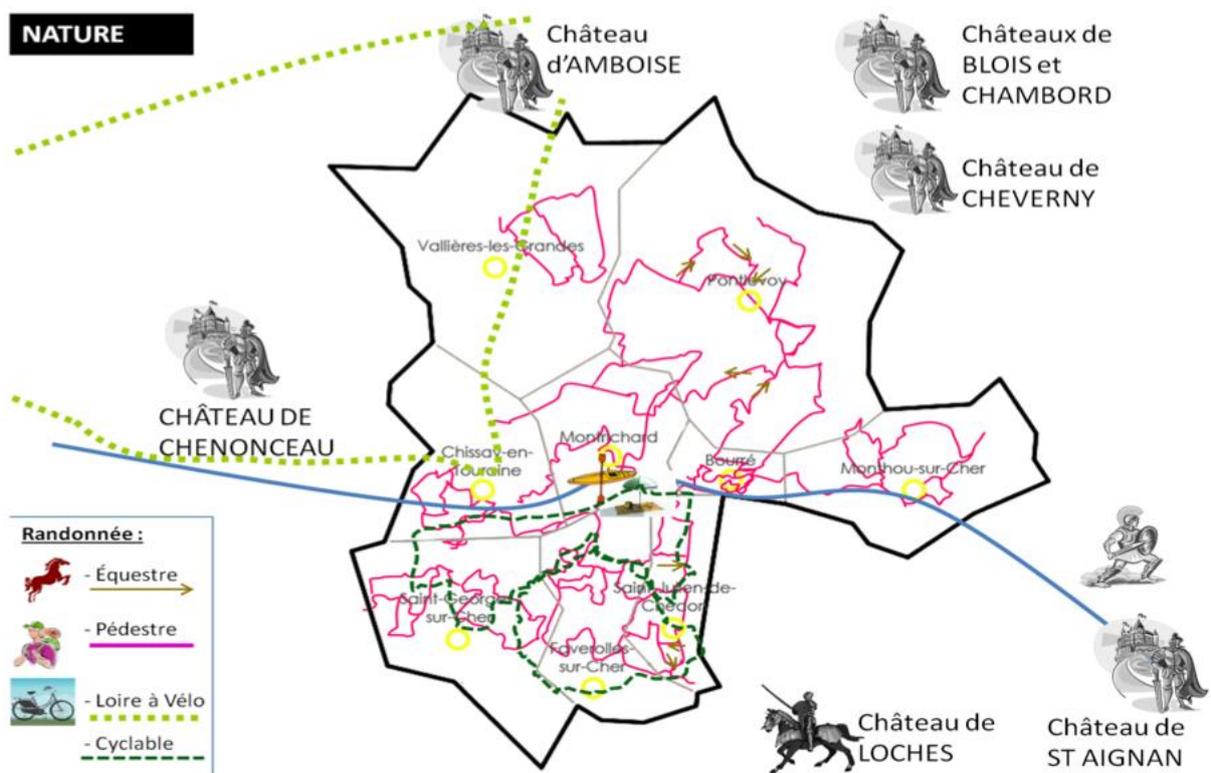
Source : fréquentation des principaux sites touristiques de la CCCL, Pilote 41.



A ces sites s'ajoutent de nombreux lieux de vente de vin en direct, principalement sur les communes situées au sud du Cher.

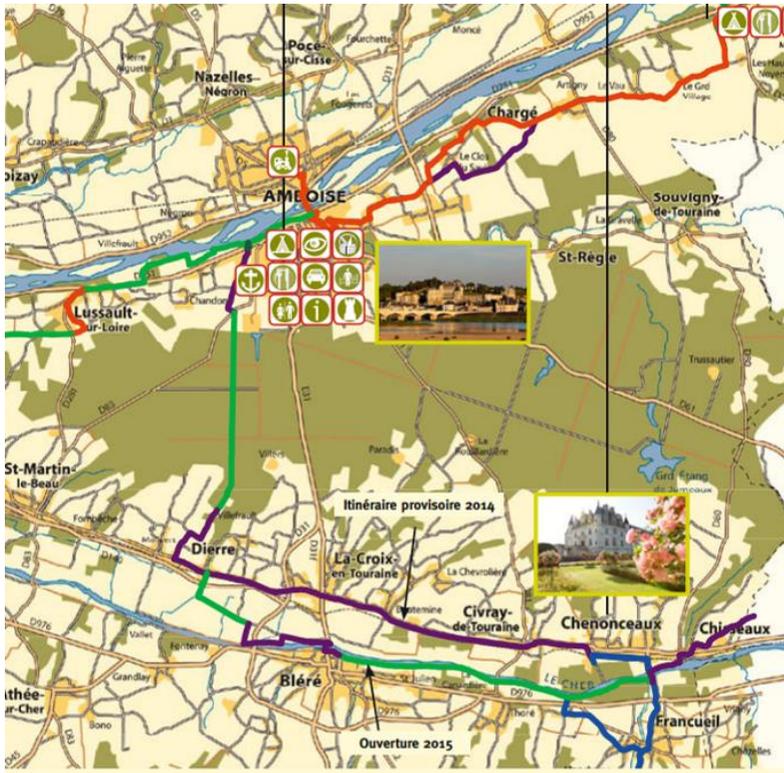
- les chemins de randonnées et liaisons cycles :

De nombreuses possibilités de randonnées cyclables, équestres ou pédestres existent sur le territoire (Cf. carte ci-dessous : source : Office du tourisme du Cher à la Loire).



76

La CCCL est localisée en continuité de la boucle cyclable entre le circuit de la Loire à vélo et celui du Cher à vélo (de Dierre à Montrichard). Le projet de poursuite de ce circuit sur le territoire entre Montrichard et Saint-Aignan est à l'étude actuellement.

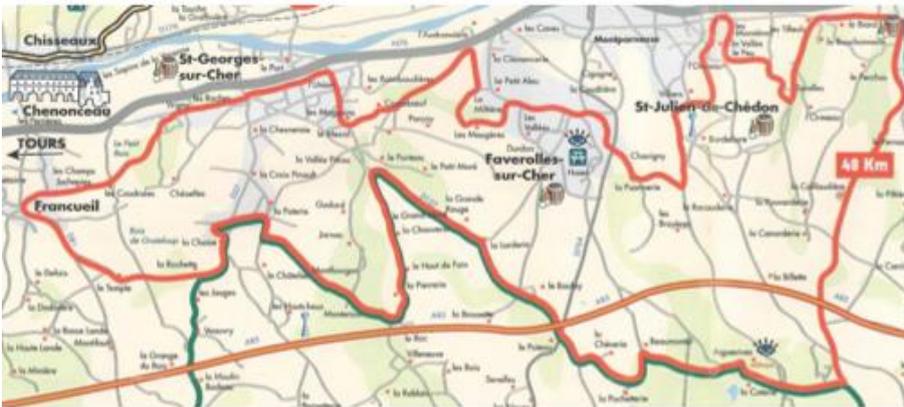


5 autres boucles vélo existent et irriguent l'ensemble des communes du territoire. Elles sont largement empruntées l'été : entre Rilly-sur-Loire, Vallières-les-Grandes, Chissay-en-Touraine et Montrichard :





Entre Pontlevoy, Bourré et Monthou,



ainsi que sur les communes de la Vallée sud du Cher

79

Des boucles pédestres sont également recensées sur plusieurs communes.



**- une offre en hébergement diversifiée :**

En 2014, la CCCL recensait 8 hôtels pour 174 chambres dont 7 classés tourisme (287 lits), 32 gîtes de France agréés pour 165 lits touristiques, 10 meublés touristiques pour 64 lits, 1 gîte de groupe (12 personnes), 54 chambres d'hôtes agréées Gîte de France pour 159 lits touristiques et 2 campings pour 125 emplacements. La capacité d'accueil globale est ainsi supérieure à 1300 lits (Cf. détail dans les tableaux ci-après).

A titre de comparaison, le taux d'équipements pour 1000 habitants de la CCCL est relativement important par rapport à ceux du département de Loir-et-Cher, de la Région Centre-Val de Loire et de la France métropolitaine (Cf. tableaux ci-après). Cependant, le territoire souffre d'un manque avéré en terme d'établissements hôtelier de qualité : tant en terme de capacité d'accueil que de qualité des prestations. Les établissements sont aujourd'hui vieillissants et les retours des touristes sont plutôt négatifs.

Hôtels homologués	Nombre	Taux d'équipements pour 10 000 habitants	Campings homologués	Nombre	Taux d'équipements pour 10 000 habitants
CCCL	8	6,08	CCCL	2	1,52
Département de Loir et Cher	121	3,64	Département de Loir et Cher	46	1,39
Région Centre Val de Loire	647	2,52	Région Centre Val de Loire	243	0,95
France métropolitaine	16757	2,63	France métropolitaine	7308	1,15

Point d'Information touristique (Office du tourisme antenne d'information...)	Nombre	Taux d'équipements pour 10 000 habitants
CCCL	4	3,04
Département de Loir et Cher	49	1,48
Région Centre Val de Loire	223	0,87
France métropolitaine	7310	1,15

Source : INSEE BPE 2014 et Population INSEE 2013

Plusieurs châteaux sont aujourd'hui valorisés pour l'hébergement touristique :



le Château de Chissay



le Château de Vallagon (Bourré), hôtel 3 étoiles



le Château du Gué-Péan et son parc (Monthou-sur-Cher).

Commune	Campings	Catégorie de classement	Nb d'emplacements	Dont emplacements nus	Dont locatifs	Nombre de lits
Faverolles-sur-Cher	Camping Couleurs du Monde	4 étoiles NN	100	80	20	427
Monthou-sur-Cher	Camping municipal du Plan d'Eau	En cours de classement NN	25	25	-	100

Liste des campings classés tourisme du territoire, Source : Agence de Développement Touristique Loir-et-Cher (Données au 01/05/2014)

Commune	Structures	Catégorie de	Nombre de chambres	Nombre de lits touristiques
Bourré	LE CLOS DU VERET - n°10256	3 Epis	3	8
Faverolles-sur-Cher	LA MAISON DU SAULE - n°10356	3 Epis	4	13
Faverolles-sur-Cher	FERME DE LA BRETESCHE - n°10214	4 Epis	3	7
Faverolles-sur-Cher	DOMAINE DE LA CHAPELLE - n°10249	3 Epis	3	11
Monthou-sur-Cher	LA VARENNE - n°10216	3 Epis	5	15
Montrichard	MAISON CARRE - n°10182	3 Epis	3	8
Montrichard	CHAMBRES DU FAUBOURG - n°10355	3 Epis	1	2
Montrichard	LES DEUX CHENES - n°10367	3 Epis	1	6
Pontlevoy	CHAMBRE D'HOTE - n°10071	3 Epis	1	4
Saint-Georges-sur-Cher	CHATEAU DES COULDRAIES - n°10184	3 Epis	2	4
Saint-Georges-sur-Cher	LE CLOS DE LA CHESNERAIE - n°10292	4 Epis	2	10
Saint-Georges-sur-Cher	CHAMBRE D'HOTE - n°10300	3 Epis	5	15
Saint-Georges-sur-Cher	CHAMBRE D'HOTE - n°10314	3 Epis	2	5
Saint-Georges-sur-Cher	CHAMBRE D'HOTE - n°10296	3 Epis	2	5
Saint-Georges-sur-Cher	LA BIGOTTIERE - n°10362	3 Epis	1	3
Saint-Georges-sur-Cher	CHAMBRE D'HOTE - n°10322	3 Epis	2	6
Saint-Georges-sur-Cher	CHAMBRE D'HOTE - n°10238	2 Epis	2	4
Saint-Julien-de-Chédon	CLOSERIE DE LA BODARDERIE - n°10326	3 Epis	3	6
Saint-Julien-de-Chédon	CHAMBRE D'HOTE - n°10209	2 Epis	1	2
Saint-Julien-de-Chédon	CHAMBRE D'HOTE - n°10247	4 Epis	4	11
Vallières-les-Grandes	LA CHIMERE - n°10298	3 Epis	3	12
Vallières-les-Grandes	LE MANOIR DES PRES - n°10271	3 Epis	1	2

Liste des chambres d'hôtes agréées Gîtes de France au 18/12/2014, source : Gîtes de France

Commune	Gîtes	Catégorie de	Nombre de chambres	Nombre de lits touristiques
Bourré	LES TEMPLIERS - n°844	2 Epis	2	4
Chissay-en-Touraine	LA GRANGETTE - n°965	3 Epis	1	2
Chissay-en-Touraine	GÎTE - n°565	2 Epis	6	13
Chissay-en-Touraine	LA GRANGE ROUGE - n°3	3 Epis	2	4
Chissay-en-Touraine	LE RELAIS DE TOURAINE - n°17	4 Epis	6	14
Faverolles-sur-Cher	DU CHER AU DONJON - n°998	3 Epis	2	4
Faverolles-sur-Cher	LE DOMAINE DE LA CHAPELLE - n°598	3 Epis	2	4
Monthou-sur-Cher	LES CHARMES - n°1035	4 Epis	3	6
Monthou-sur-Cher	IRIS - n°629	3 Epis	2	5
Montrichard	D'UNE RIVE A L'AUTRE - n°932	3 Epis	3	6
Montrichard	D'UNE RIVE A L'AUTRE - n°933	3 Epis	1	2
Montrichard	L'ECLUSE DE MONTRICHARD - n°446	2 Epis	3	6
Pontlevoy	GÎTE - n°140	2 Epis	2	4
Pontlevoy	GÎTE - n°141	2 Epis	2	4
Saint-Georges-sur-Cher	GÎTE - n°498	3 Epis	2	4
Saint-Georges-sur-Cher	LE FOUR A PAIN DU PRIEURE - n°771	3 Epis	1	3
Saint-Georges-sur-Cher	GÎTE - n°853	3 Epis	3	7
Saint-Georges-sur-Cher	LES HAUTS DE LA PAPINERIE - n°823	4 Epis	2	5
Saint-Georges-sur-Cher	LA FORGE DU GUE DE L'ARCHE - n°901	3 Epis	4	9
Saint-Georges-sur-Cher	GÎTE - n°855	4 Epis	5	12
Saint-Georges-sur-Cher	GÎTE - n°384	2 Epis	1	4
Saint-Georges-sur-Cher	LA LONGERE DU PARC - n°586	3 Epis	2	5
Saint-Georges-sur-Cher	LA GRANGE DE LA CHAISE - n°1001	4 Epis	2	4
Saint-Georges-sur-Cher	LA LOGE DE VIGNE - n°1009	3 Epis	1	4
Saint-Georges-sur-Cher	GITE DU MOULIN DE LA ROCHETTE - n°694	3 Epis	2	4
Saint-Georges-sur-Cher	GÎTE - n°385	2 Epis	2	4
Saint-Julien-de-Chédon	GÎTE - n°804	3 Epis	3	6
Vallières-les-Grandes	LE CLOS SAINT HUBERT - n°648	3 Epis	3	6

Commune	Gîtes	Catégorie de	Nombre de chambres	Nombre de lits touristiques
Vallières-les-Grandes	CHEZ CHRISTINE - n°993	2 Epis	1	2
Vallières-les-Grandes	LA CHIMERE - n°885	2 Epis	-	2
Vallières-les-Grandes	GISELE - n°972	2 Epis	1	2
Vallières-les-Grandes	GÎTE - n°500	3 Epis	2	4
		32 gîtes	74 chambres	165 lits touristiques

Liste des gîtes ruraux agréés Gîtes de France au 18/12/2014, source : Gîtes de France

Commune	Meublés	Catégorie de	Nombre de lits
Bourré	Troglô des Ammonites - 4 pers. ***NN	3 étoiles NN	4
Bourré	Troglô panoramique - 6 pers. ***NN	3 étoiles NN	6
Bourré	Impasse du Lavoir - 6 pers. **NN	2 étoiles NN	6
Bourré	Impasse Bellevue - 2 pers. ***	3 étoiles	2
Chissay-en-Touraine	Gîte des Coccinelles - 6 pers. ***NN	3 étoiles NN	6
Monthou-sur-Cher	Gîte des Orfeuilles - 12 pers. ****NN	4 étoiles NN	12
Monthou-sur-Cher	Demeure de Bizard - 14 pers. *****NN	5 étoiles NN	14
Montrichard	La Galochelle - 6 pers. ***	3 étoiles	6
Pontlevoy	Rue Franche - 4 pers. **	2 étoiles	4
Saint-Georges-sur-Cher	Rue du Passeur - 4 pers. **NN	2 étoiles NN	4

Liste des meublés de tourisme, hors classés Gîtes de France au 1<sup>er</sup>/05/2014, source : Agence de Développement Touristique Loir-et-Cher

84

Commune	Hôtels	Catégorie de	Nombre de chambres	Nombre de lits
Bourré	Hôtel Château de Vallagon	3 étoiles NN	12	24
Chissay-en-Touraine	Hôtel Château de la Ménaudière	3 étoiles NN	27	54
Montrichard	Hôtel La Tête Noire	En cours de classement NN	25	50
Montrichard	Hôtel de la Gare	2 étoiles NN	13	26
Montrichard	Hôtel Le Bellevue	3 étoiles NN	35	70
Montrichard	Hôtel La Croix Blanche	2 étoiles NN	19	38
Pontlevoy	Auberge de l'Ecole	2 étoiles NN	11	22

Liste des hôtels classés tourisme au 1<sup>er</sup>/05/2014, source : Agence de Développement Touristique Loir-et-Cher

## LES PROJETS DE VALORISATION TOURISTIQUE : A DES ECHELLES SUPRACOMMUNAUTAIRES

Des réflexions sont actuellement menées à l'échelle du Pays Val de Cher Controis et les territoires touristiques proches (Valençay, Chenonceaux...) pour développer de nouveaux produits et de nouvelles offres et faire la promotion d'un territoire de plus grande échelle avec pour objectif la création de la destination « Vallée du Cher ».

## BESOINS

Le territoire bénéficie d'une situation touristique privilégiée mais doit développer de nouvelles formes d'accueil touristique pour passer du « tourisme de passage » à un « tourisme de séjour ». Inscrite dans une réflexion globale de marque et de produits, la CCCL pourrait identifier des besoins nouveaux dans les 10 ans à venir.

Lors des entretiens communaux, quelques besoins ont d'ores et déjà été identifiés pour le court ou moyen terme.

- Inventaire des projets à court ou moyen terme liés aux équipements touristiques, exprimés par chacune des communes en septembre 2015

<b>Commune</b>	<b>Equipement</b>
<b>Chissay-en-Touraine</b>	Développement de la signalétique pour indiquer les sites et les itinéraires des différents chemins de randonnée
<b>Monthou-sur-Cher</b>	Extension des itinéraires du Cher à Vélo
<b>Montrichard</b>	Projets de confortement du Donjon et des églises (Nanteuil et Sainte-Croix).
<b>Pontlevoy</b>	Projet de réalisation d'une aire de stationnement pour les campings cars
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	Projet de réalisation d'une aire de stationnement pour les campings cars
<b>Saint-Julien-de-Chédon</b>	Projet de réaménagement du plan d'eau pour en faire une réserve de biodiversité et d'accueil de la population
<b>Vallières-les-Grandes</b>	Création d'un gîte d'étape de groupes (accueil semi-collectif), principalement à destination des cyclotouristes (sur la boucle 19 du Cher à Vélo).

*Recensement des projets, source : questionnaires et entretiens communaux de septembre 2015*

## **PARTIE 1**

### **DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE**

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

**LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES**

LA MORPHOLOGIE URBAINE

**LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, EVOLUTION, BESOINS**

**LE PORTAIT DE LA CCCL EN MATIERES D'EQUIPEMENTS ET SERVICES SELON L'INSEE**

Les indications et cartes présentées ci-après sont issues de la BPE<sup>3</sup> 2014 de l'INSEE. (Cf. liste des équipements par gamme en annexe IV)

Définitions de l'INSEE :

Un équipement est un lieu d'achat de produits ou de consommation de services. Les équipements répertoriés dans la base permanente gérées par l'INSEE relèvent de six domaines (services aux particuliers, commerce, enseignement, santé-social, transport, sport, loisirs et culture) et sont regroupés en trois gammes, selon leur fréquence sur le territoire et la proximité du service rendu.

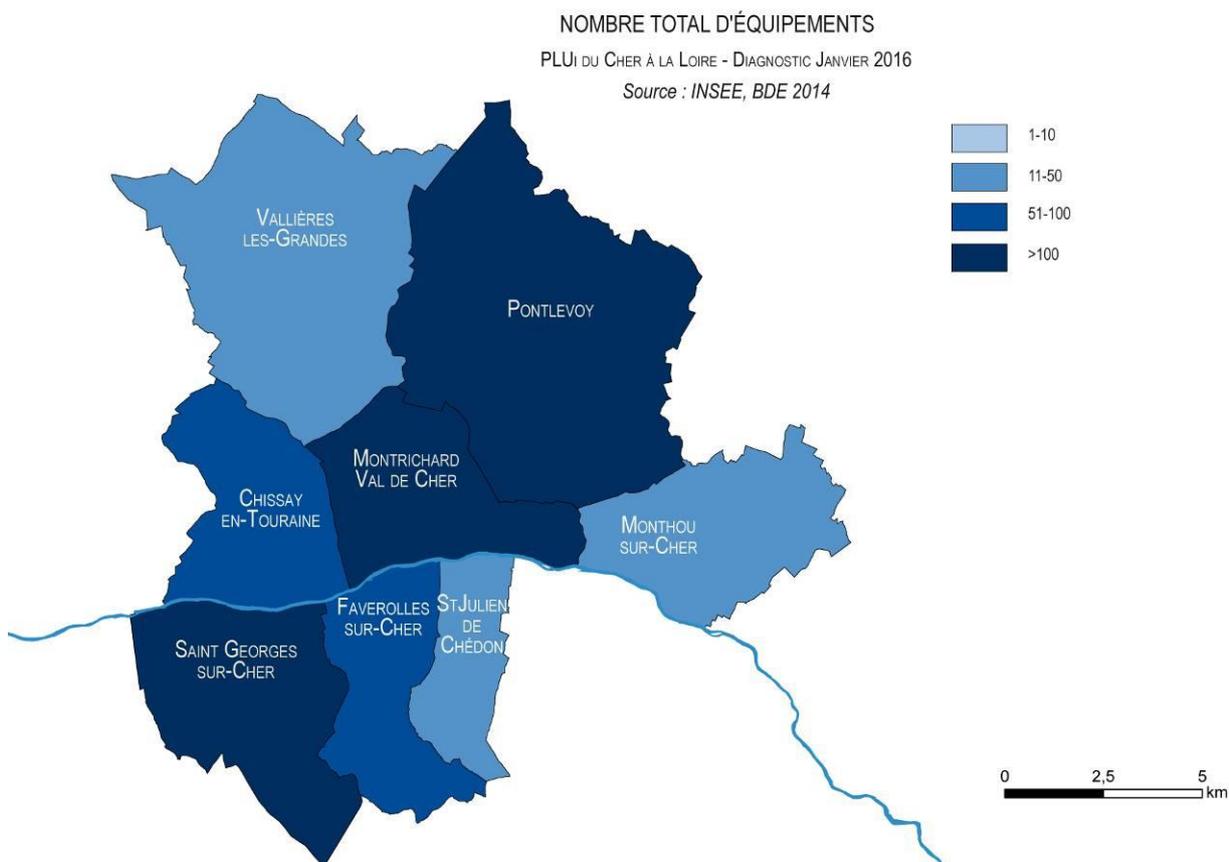
- **la gamme de proximité** comporte 29 équipements : poste, banque-caisse d'épargne, épicerie-supérette, boulangerie, boucherie, enseignement du premier degré, médecin omnipraticien, pharmacie, taxi...

- **la gamme intermédiaire** correspond à 31 équipements : police-gendarmerie, supermarché, librairie, collège, laboratoire d'analyses médicales, ambulance, bassin de natation...

- **la gamme supérieure** recense 35 équipements : Pôle emploi, hypermarché, lycée public, urgences, maternité, médecin spécialiste, cinéma...

**Pôle** : les communes ou les unités urbaines disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires.

LA REPARTITION GLOBALE DES EQUIPEMENTS



<sup>3</sup> BPE : Base Permanente des Equipements gérée par l'INSEE.

Selon le nombre global d'équipements et services sur le territoire, Montrichard Val de Cher se démarque avec 341 équipements, puis suivent les communes de Saint-Georges-sur-Cher avec 156 équipements et Pontlevoy avec 106 équipements.

Faverolles-sur-Cher se distingue également du fait de l'implantation des équipements sportifs de Montrichard sur le territoire communal et compte 73 équipements, les communes de Chissay-en-Touraine, Monthou-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon et Vallières-les-Grandes comprenant entre 38 et 56 équipements.

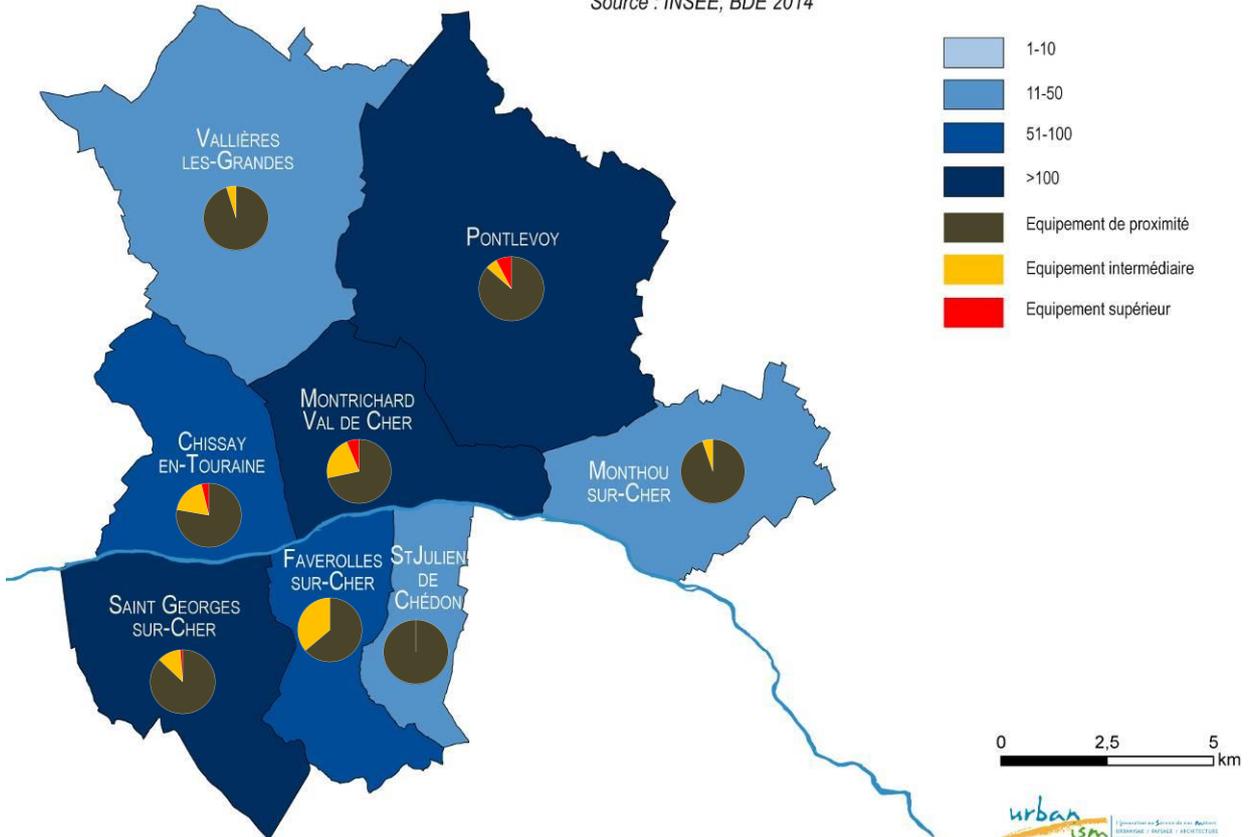
BPE 2014	Nombre total d'équipements
Chissay-en-Touraine	56
Faverolles-sur-Cher	73
Monthou-sur-Cher	40
Montrichard Val de Cher	390
Pontlevoy	106
Saint-Georges-sur-Cher	156
Saint-Julien-de-Chédon	38
Vallières-les-Grandes	42

Répartition du nombre total d'équipements en 2014, source : BPE 2014, INSEE

RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS PAR GAMME

PLUi DU CHER À LA LOIRE - DIAGNOSTIC JANVIER 2016

Source : INSEE, BDE 2014



88

Dotée de 42 équipements intermédiaires dans 24 des types d'équipements intermédiaires identifiés par l'INSEE, Montrichard Val de Cher représente bien un pôle d'équipements.

Hormis Faverolles-sur-Cher qui émerge du fait de la présence importante d'équipements sportifs intermédiaires (piscine, stade...) et du supermarché, la commune de Saint-Georges-sur-Cher se distingue des autres communes du territoire avec la présence de 9 équipements intermédiaires de 6 types différents.

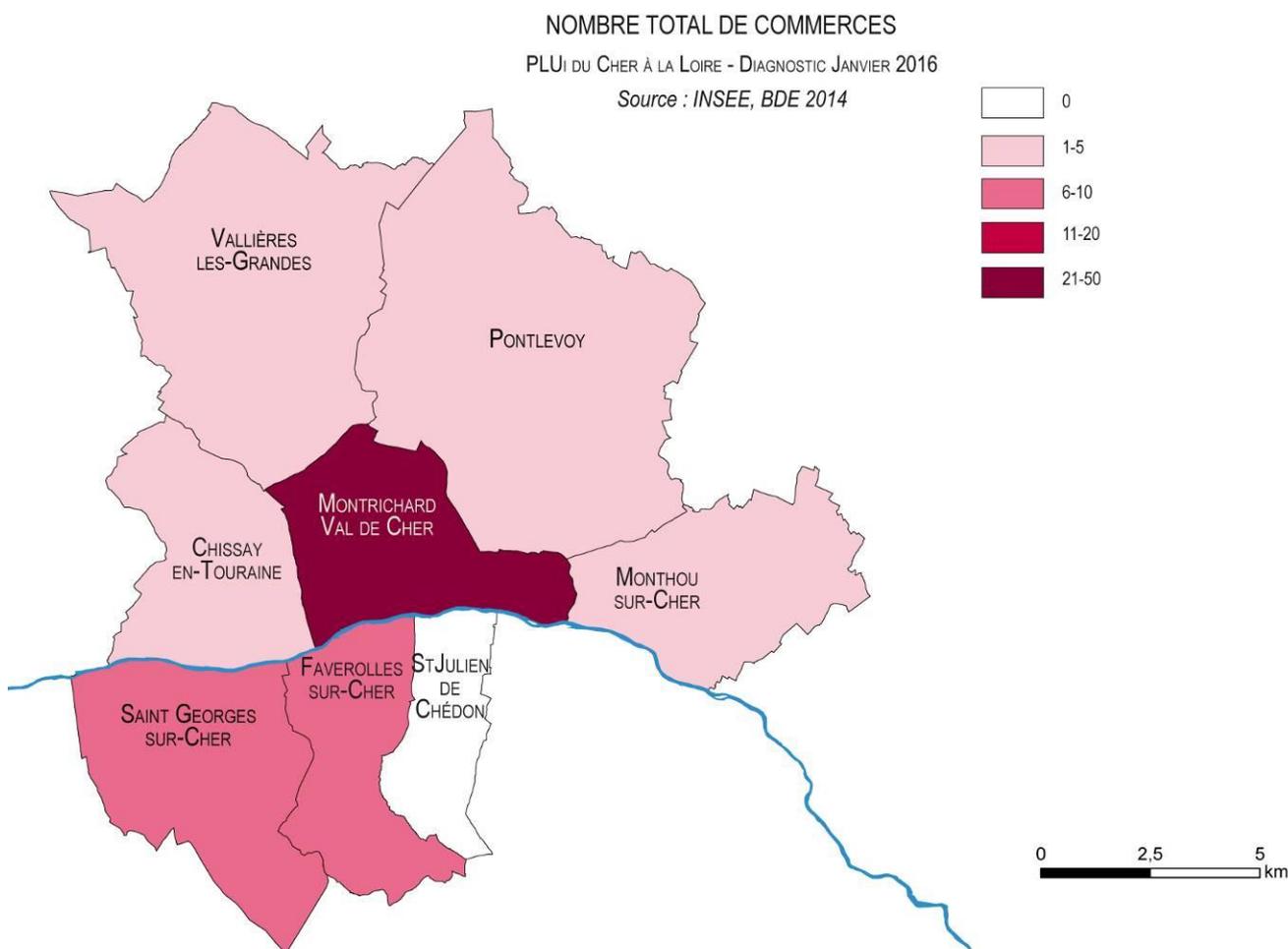
Enfin seules les communes de Chissay-en-Touraine, Montrichard Val de Cher, Pontlevoy et Saint-Georges-sur-Cher disposent d'équipements supérieurs.

BPE 2014	Nombre d'équipements de proximité	Nombre d'équipements intermédiaires	Nombre d'équipements supérieurs
Chissay-en-Touraine	21	5	1
Faverolles-sur-Cher	23	13*	0
Monthou-sur-Cher	18	1	0
Montrichard Val de Cher	137	42	12
Pontlevoy	45	3	4
Saint-Georges-sur-Cher	68	9	1
Saint-Julien-de-Chédon	19	0	0
Vallières-les-Grandes	20	1	0

Répartition des équipements par gamme en 2014, source : BPE 2014, INSEE

\* : le nombre d'équipements intermédiaire semble important sur Faverolles-sur-Cher, car les équipements sportifs de Montrichard sont situés sur son territoire communal.

### LA REPARTITION DES COMMERCES



Les commerces se répartissent principalement sur la commune de Montrichard-Val-de-Cher (qui compte 20 commerces de proximité et 20 commerces de gamme intermédiaire), Faverolles-sur-Cher par la présence de Carrefour Market et des magasins qui l'accompagnent (8 commerces de gamme intermédiaire et 2 commerces de proximité), et Saint-Georges-sur-Cher de par le nombre important de commerces de proximité (6 commerces de proximité et 3 commerces de gamme intermédiaire).

Seule la commune de Saint-Julien-de-Chédon ne dispose d'aucun commerce.

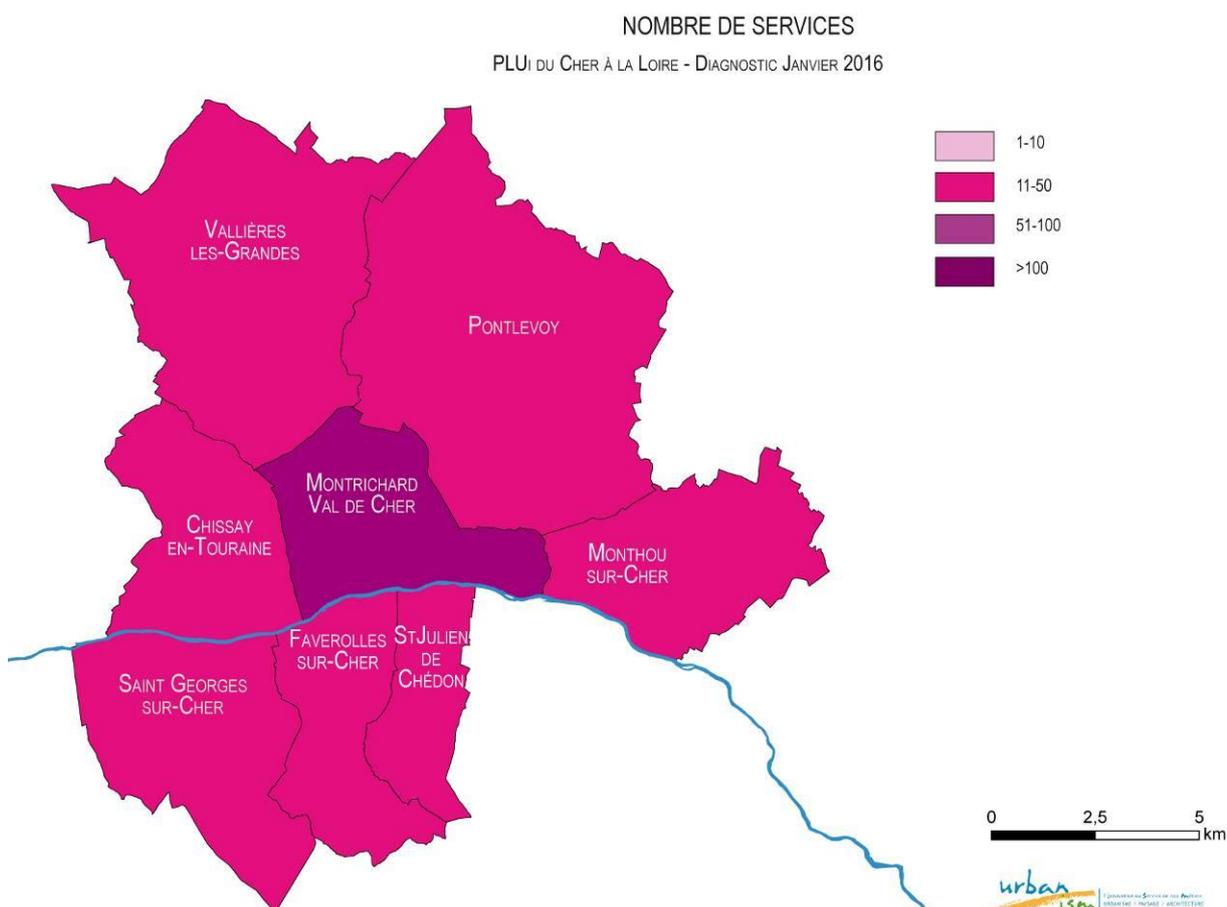
Aucun commerce de gamme supérieure n'est recensé sur la CCCL.

BPE 2014	Nombre de commerces de proximité	Nombre de commerces de gamme intermédiaire	TOTAL
Chissay-en-Touraine	1	3	4
Faverolles-sur-Cher	2	8	10
Monthou-sur-Cher	1	0	1
Montrichard Val de Cher	20	20	40
Pontlevoy	2	0	2
Saint-Georges-sur-Cher	6	3	9
Saint-Julien-de-Chédon	0	0	0
Vallières-les-Grandes	0	4	4

Répartition des commerces par gamme en 2014, source : BPE 2014, INSEE

### LA REPARTITION DES SERVICES

90 |



Toutes les communes du territoire disposent de plus de 10 activités de service (exemples : bureaux de poste ou agence postale, coiffeur, restaurant, agence immobilière, artisan... Cf. Annexe IV : composition des gammes d'équipements de la Base Permanente d'Equipements). Montrichard Val de Cher se démarque avec une concentration plus importante : 92 services, dont 10 services de gamme intermédiaire. Les deux autres communes les mieux dotées sont Saint-Georges-sur-Cher avec 37 services (dont 2 de gamme intermédiaire) et Pontlevoy avec 27 services (dont 1 de gamme intermédiaire).

BPE 2014	Nombre de services de proximité	Nombre de services de gamme intermédiaire	TOTAL
Chissay-en-Touraine	16	1	17
Faverolles-sur-Cher	13	2	15
Monthou-sur-Cher	13	0	13
Montrichard Val de Cher	82	10	92
Pontlevoy	26	1	27
Saint-Georges-sur-Cher	35	2	37
Saint-Julien-de-Chédon	15	0	15
Vallières-les-Grandes	11	0	11

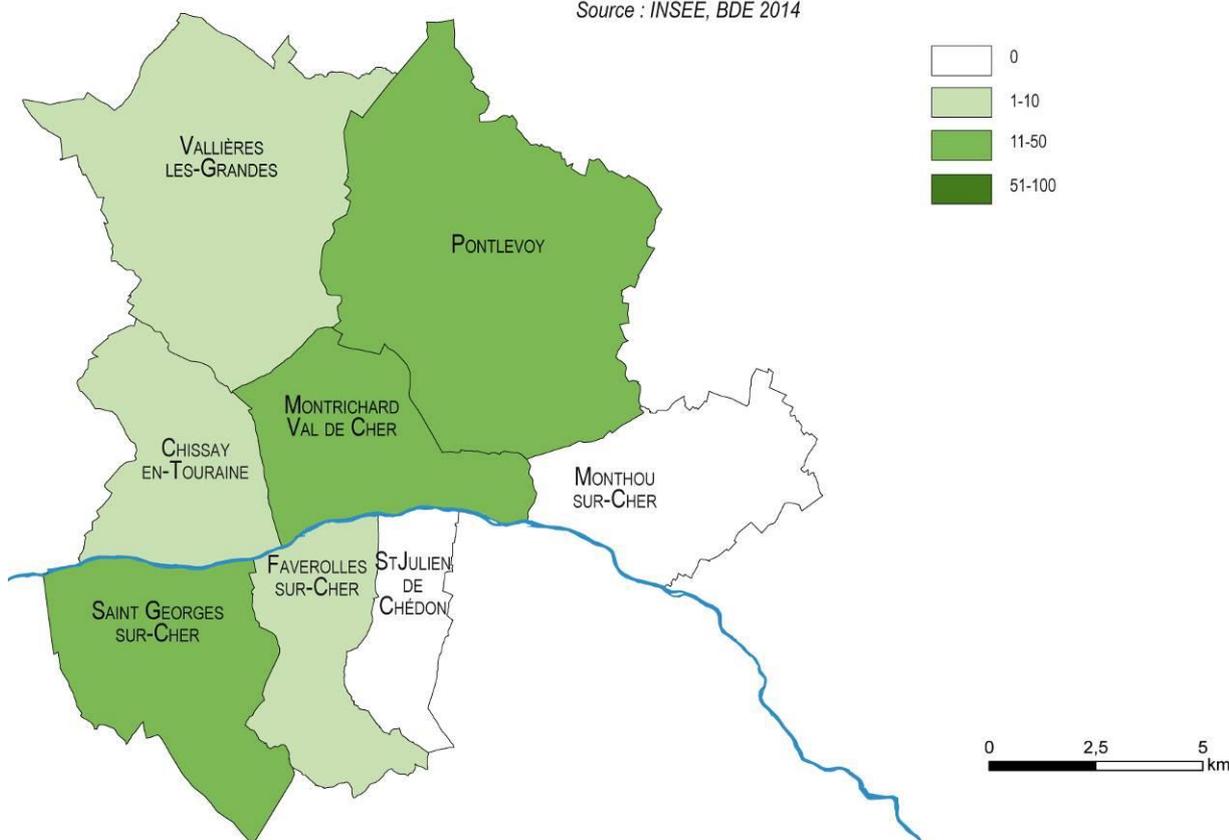
Répartition des services par gamme en 2014, source : BPE 2014, INSEE

LA REPARTITION DES EQUIPEMENTS DE SANTE

NOMBRE TOTAL D'EQUIPEMENTS DE SANTE

PLU DU CHER À LA LOIRE - DIAGNOSTIC JANVIER 2016

Source : INSEE, BDE 2014



91 |

3 communes sont particulièrement dotées en matière d'équipements de santé : Montrichard Val de Cher avec 41 équipements, Saint-Georges-sur-Cher avec 21 et Pontlevoy avec 13. Les équipements de santé comptabilisés sont précisés en annexe IV, exemples : médecin généraliste, infirmier, pharmacie, dentiste, kinésithérapeute, laboratoire d'analyses médicales, spécialistes...

Quelques équipements sont répartis sur les communes de Chissay-en-Touraine (2), Faverolles-sur-Cher (3) et Vallières-les-Grande (1), mais Monthou-sur-Cher et Saint-Julien-de-Chédon ne disposent d'aucun équipement de santé.

BPE 2014	Nombre d'équipements de santé
Chissay-en-Touraine	2

BPE 2014	Nombre d'équipements de santé
Faverolles-sur-Cher	3
Monthou-sur-Cher	0
Montrichard Val de Cher	41
Pontlevoy	13
Saint-Georges-sur-Cher	21
Saint-Julien-de-Chédon	0
Vallières-les-Grandes	1

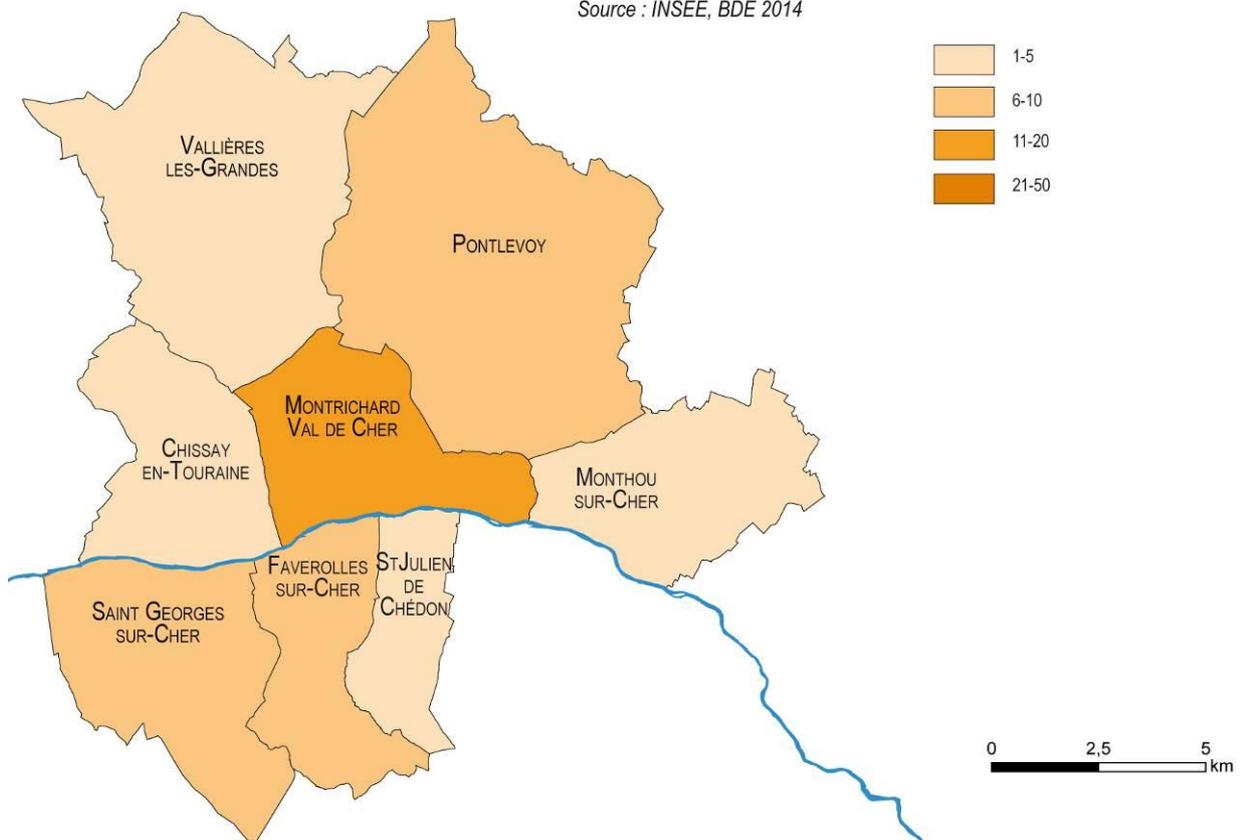
Répartition du nombre d'équipements de santé en 2014, source : BPE 2014, INSEE

LA REPARTITION DES EQUIPEMENTS DE SPORT, CULTURE ET LOISIRS

NOMBRE TOTAL D'EQUIPEMENTS DE SPORT, LOISIRS ET CULTURE

PLU du CHER À LA LOIRE - DIAGNOSTIC JANVIER 2016

Source : INSEE, BDE 2014



92 |

Les équipements de sport, culture et loisirs sont majoritairement implantés sur Montrichard Val de Cher, qui est également la seule commune comptant des équipements de gamme supérieure (cinéma).

3 autres communes se démarquent par leurs équipements : Saint-Georges-sur-Cher (7), Faverolles-sur-Cher (implantation des équipements sportifs de Montrichard sur le territoire communal) et Pontlevoy (8).

Chaque commune dispose néanmoins d'un minimum d'équipements sportif, culturel et de loisirs.

BPE 2014	Nombre d'équipements sportif, culturel et de loisirs
Chissay-en-Touraine	2
Faverolles-sur-Cher	6
Monthou-sur-Cher	4
Montrichard Val de Cher	12
Pontlevoy	8
Saint-Georges-sur-Cher	7
Saint-Julien-de-Chédon	2
Vallières-les-Grandes	3

Répartition du nombre d'équipements de santé en 2014, source : BPE 2014, INSEE

## SYNTHESE

Bien que la localisation des équipements de la BPE de l'INSEE ne soit pas précise et qu'elle date de 2014, elle permet de mettre en évidence :

- que le territoire est bien doté en équipements,
- que la répartition n'est pas égale et que se dégagent : un pôle d'équipements principal : Montrichard Val de Cher et deux pôles secondaires ou pôles relais de proximité : Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy.

L'étude menée par la DDT 41 « Diagnostic pour une meilleure accessibilité des services au public » de septembre 2014, indique d'ailleurs un taux d'équipements global pour 1000 habitants de 33,95 sur la CCCL : qui est bien supérieur à la moyenne départementale (de 31 équipements pour 1000 habitants), ainsi qu'aux territoires environnants (31,76 pour Agglopolys, 31,3 pour Val de Cher Controis, 32,57 pour le Romorantinais et le Monestois.

93

Au sein de cette étude, la CCCL se classe :

- au 10<sup>ème</sup> rang départemental sur 17 en termes de nombre d'équipements publics de proximité,
- au 5<sup>ème</sup> rang départemental en termes de nombre de commerces alimentaires de proximité et presse,
- au 16<sup>ème</sup> rang départemental en termes de nombre d'équipements scolaires (hors lycée),
- au 2<sup>ème</sup> rang départemental en termes de nombre d'équipements de santé de proximité et d'aide à domicile.

Ce portrait de territoire a été mis à jour et affiné avec les élus de chacune des communes et avec la commission urbanisme à l'automne 2015 (Cf. parties suivantes).

## ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE

### STRUCTURES

Trois structures d'accueil de la petite enfance existent sur le territoire :

- La Maison des lutins à Montrichard (accueil des enfants de 10 semaines à 4 ans),
- A Petit Pas à Pontlevoy : 8 places en halte-garderie à partir de 3 mois,
- la Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) Les Cro-Mignons à Vallières-les-Grandes : 12 places.

Les bâtiments de la Maison des lutins à Montrichard sont trop petits et posent des problèmes de surchauffe estivale. La relocalisation du service devrait être envisagée dans les 10 ans.

### LES ASSISTANTES MATERNELLES

Un Relai d'Assistantes Maternelles (RAM) communautaire itinérant facilite les relations entre employeurs et assistantes maternelles sur l'ensemble de la CCCL. Celui-ci organise des activités itinérantes : une douzaine d'assistantes maternelles se déplacent et font des activités différentes dans les salles mises à disposition par les communes.

Le département recensait, en septembre 2015, le nombre d'assistantes maternelles suivant :

Commune	Nombre d'assistantes maternelles
Bourré	2
Chissay-en-Touraine	9
Faverolles-sur-Cher	11
Monthou-sur-Cher	13
Montrichard	23
Pontlevoy	13
Saint-Georges-sur-Cher	20
Saint-Julien-de-Chédon	8
Vallières-les-Grandes	10

*Répartition des assistantes maternelles sur le territoire, source : Département de Loir-et-Cher, septembre 2015.*

Une réflexion est en cours entre plusieurs assistantes maternelles sur la commune de Saint-Georges-sur-Cher dans l'idée d'ouvrir une MAM afin d'étendre les possibilités d'accueil en termes de plages horaires.

#### ACCUEIL DES ENFANTS ET DES JEUNES

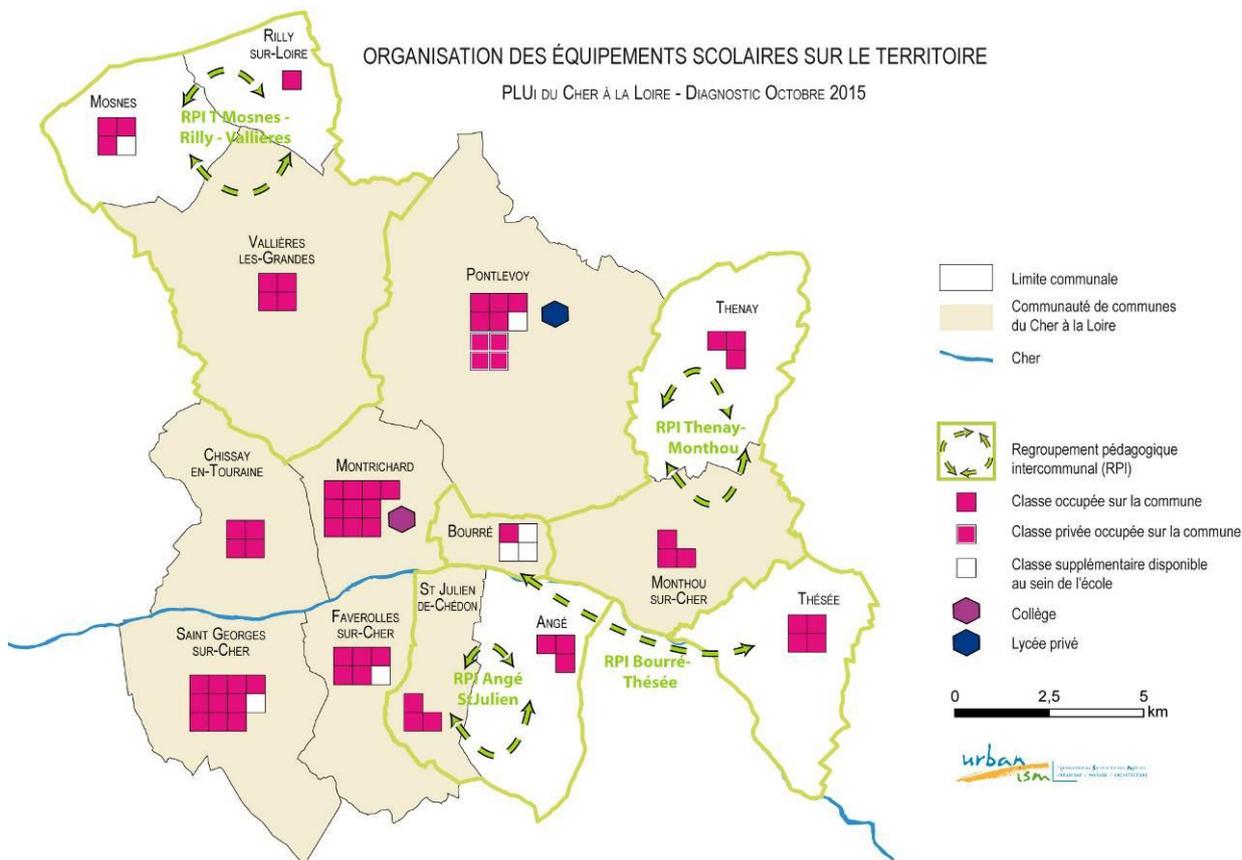
94 | Les communes de Montrichard Val de Cher, Pontlevoy (La Farandole) et Saint-Georges-sur-Cher disposent de structures d'accueil pour les enfants (centre de loisirs) ouverts les mercredis et pour les vacances scolaires. Le centre de loisirs de Saint-Georges-sur-Cher est néanmoins fermé le mois d'août.

Deux maisons des jeunes accueillent les jeunes de 12-17 ans les mercredis, samedis et vacances : la maison des jeunes de Montrichard Val de Cher et « Le Bocal » à Pontlevoy.

#### ENSEIGNEMENT

##### ENSEIGNEMENT PRIMAIRE : LE FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

Chaque commune dispose au moins d'une école, mais le fonctionnement scolaire varie sur le territoire.



95 | Les communes de Bourré, Monthou-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon et Vallières-les-Grandes fonctionnent en Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI) avec des communes situées à l’extérieur du territoire :

- RPI Bourré-Thésée,
- RPI Thenay-Monthou-sur-Cher,
- RPI Angé – Saint-Julien-de-Chédon
- RPI Mosnes – Rilly – Vallières-les-Grandes.

La commune déléguée de Montrichard et les communes de Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Pontlevoy et Saint-Georges-sur-Cher fonctionnent de façon indépendante.

La capacité d’accueil diffère en fonction des communes, de même que le taux d’occupation des écoles. Les communes les mieux dotées sont :

- Saint-Georges-sur-Cher : avec une capacité de 11 classes, dont 10 classes occupées en 2015,
- Montrichard : avec une capacité de 10 classes, toutes occupées en 2015,
- Pontlevoy : avec une capacité globale de 10 classes (4 classes en école privée et 6 classes en école publique), dont 9 occupées en 2015.

Les autres communes ont des écoles de 3 à 6 classes, largement occupées aujourd’hui, hormis sur la commune déléguée de Bourré qui a une capacité d’accueil de 4 classes mais dont une seule était occupée en 2015.

Sur chaque commune les écoles disposent d’un accueil périscolaire et d’une cantine.

Entretiens communaux	Nombre de classes occupées	Evolution des effectifs et objectifs formulés
Bourré	1	Il y a 4 classes à l’échelle du RPI mais une mauvaise répartition des effectifs (3 classes sur Thésée et 1 à Bourré). Les 3 classes libres sont actuellement occupées par 1 espace informatique, 1 salle de motricité, la garderie,

Entretiens communaux	Nombre de classes occupées	Evolution des effectifs et objectifs formulés
		1 espace bibliothèque dédié à l'école et 1 espace pour les anciens. Les classes sont neuves et équipées de tableaux numériques. <b>Manque d'effectifs avéré. Objectif : augmentation des effectifs.</b>
Chissay-en-Touraine	4	Une baisse des effectifs de maternelle est observée depuis 10 ans (de 33 en 2004 à 22 en 2014), par contre les effectifs de primaires se maintiennent (entre 66 et 70). Le maintien des effectifs est en partie assuré par l'importance du nombre d'enfants de gens du voyage dont les effectifs peuvent être fluctuant et qui représentent 10 à 20 enfants en moyenne. <b>=&gt; Objectif : maintien voire légère augmentation et stabilisation des effectifs.</b>
Faverolles-sur-Cher	5	Les effectifs sont globalement stables (baisse en 2014 du fait d'un départ de CM2 important). Environ 27 élèves par classe, mais pas de création de classe en vue. Si besoin, la salle de motricité pourrait être transformée en classes. <b>Objectif : maintien des effectifs sans augmentation.</b>
Monthou-sur-Cher	3	Bonne répartition des classes à l'échelle du RPI : 3 classes sur chacune des communes, toutes occupées au maximum de leur capacité. (Aucune possibilité d'extension sur aucune des deux communes), du fait du renouvellement de la population dans les logements locatifs et des constructions récentes des derniers lotissements privés (tendance haute en 2015). En moyenne, 14-15 naissances/ an à Monthou-sur-Cher et 3-4 à Thenay. <b>=&gt; Objectif : maintien des effectifs actuels sans augmentation.</b>
Montrichard	11	Les effectifs de maternelle sont relativement stables (92, 89, 97, 92), et de primaires en faible croissance cette année (151, 148, 156, 160). Des enfants ont été refusés en 2015 où la demande de scolarisation a été forte (arrivée récente de jeunes au sein des Résidences Touraine notamment). <b>Objectif : rééquilibrage des effectifs avec la commune déléguée de Bourré depuis la création de la commune nouvelle Montrichard Val de Cher.</b>
Pontlevoy	9	Les effectifs de l'école publique sont globalement stables entre 120-130 élèves : 5 classes, 2 maternelles et 3 primaires (attention cette année départ important de CM <sub>2</sub> ). Possibilité de faire une 6ème classe dans le bâtiment (aujourd'hui salle d'arts plastiques), de plus le bâtiment a été conçu de manière à pouvoir être prolongé sur site. L'école privée, composée de 4 classes, recense près de 60 élèves : dont seulement 40% venant de Pontlevoy. <b>Objectif : maintien des effectifs actuels mais possibilités d'augmentation (1 classe)</b>
Saint-Georges-sur-Cher	10	L'école est composée de 11 classes aujourd'hui dont une

Entretiens communaux	Nombre de classes occupées	Evolution des effectifs et objectifs formulés
		salle pour les TAP (moyenne de 27 enfants par classe). Le groupe scolaire a doublé depuis 2002 (270 élèves en moyenne). Une baisse est observée depuis 2014, du fait du manque de renouvellement de la population : les effectifs atteignent à peine 260 élèves à la rentrée 2015. <b>Objectif : maintien des effectifs actuels mais possibilité d'augmentation (1 classe).</b>
Saint-Julien-de-Chédon	3	Le RPI regroupe 6 classes : 2 classes de maternelle et 4 classes de primaire, 3 classes étant localisées sur la commune. Les effectifs sont d'environ 140 enfants à l'échelle du RPI, dont environ 90 sur Angé qui recense plus d'enfants. Les effectifs en maternelle sont relativement stables (entre 25 et 30 enfants), mais ont doublé en primaire sur les 10 dernières années (passant de 25 à 50). Des difficultés sont mises en évidence par la commune pour maintenir le nombre de classes du fait du manque d'enfants sur la commune. <b>Objectif : maintenir les effectifs scolaires en augmentant l'accueil d'enfants sur Saint-Julien.</b>
Vallières-les-Grandes	4	Le RPI recense 8 classes dont 4 sont localisées à Vallières (3 à Mosnes et 1 à Rilly). Possibilité de créer une classe supplémentaire à Mosnes, projet de réfection de l'école si besoin. Effectifs : moyenne de 21-22 enfants par classe. Environ 90 enfants de Vallières-les-Grandes dans le SIVOS pour un total de 173 enfants. <b>Objectif : maintien des effectifs sans augmentation.</b>

97 |

## ENSEIGNEMENT SECONDAIRE

- Collège :

Un collège est localisé sur Montrichard : le Collège Joachim du Bellay, accueillant environ 550 élèves dans 21 classes. Aucun besoin d'extension n'est identifié en 2015 pour les 10 ans à venir.

La ville de Montrichard laisse l'accès au gymnase et aux plateaux sportifs pour les élèves du collège.

- Lycée :

Un lycée d'enseignement privé est localisé sur la commune de Pontlevoy : le lycée catholique de Pontlevoy, qui comporte également un internat. La volonté pour le lycée est d'atteindre un effectif de 200 élèves : les effectifs ont évolué très rapidement de 2007-2008, passant de 25 élèves à 169 en 7 ans. Aucun besoin d'extension des bâtiments n'est identifié à ce jour, par contre un projet de création d'un terrain de rugby est en cours de réflexion et pourrait se concrétiser dans les années à venir.

Année scolaire	Effectifs du lycée catholique de Pontlevoy
2007-2008	25
2008-2009	52

2009-2010	78
2010-2011	90
2011-2012	120
2012-2013	126
2013-2014	148
2014-2015	169

*Variation des effectifs du Lycée entre 2007-2008 et 2014-2015, source : mairie de Pontlevoy*

Les élèves du territoire se dirigeant vers l'enseignement public se rendent à Blois ou à Amboise.

#### ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

Les pôles d'enseignement supérieur les plus proches sont localisés sur l'agglomération de Blois, Tours ou d'Orléans.

### ACTIVITES SPORTIVES, CULTURELLES ET DE LOISIRS

Un certain nombre d'équipements localisés sur le territoire de la CCCL ont une portée supra-communale :

- la piscine communautaire, le stade et la plage (Faverolles-sur-Cher/Montrichard),
- l'école de musique intercommunale (Montrichard),
- l'école de musique de Saint-Georges-sur-Cher,
- l'Office de tourisme communautaire (Montrichard),
- le gymnase et le dojo de Saint-Georges-sur-Cher,
- l'espace culturel et sportif communautaire de Montrichard,
- le cinéma (Montrichard),
- les terrains de tennis couverts communautaires (Pontlevoy).

A noter qu'une réflexion est menée actuellement par la CCCL pour la construction d'un gymnase communautaire sur la commune de Montrichard et pour la construction d'un dojo communautaire dont la localisée n'est pas arrêtée.

L'ensemble de ces équipements est localisé sur le pôle principal de Montrichard et les pôles relais de Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy.

Par ailleurs de nombreux équipements de proximité sont répartis sur l'ensemble des communes (Cf. parties suivantes). Une part de ces équipements est aujourd'hui sous-utilisée (stade de Monthou-sur-Cher, terrains de foot de Vallières-les-Grandes) : plusieurs projets sont aujourd'hui en réflexion pour l'évolution de ces équipements.

#### LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

- Inventaire des équipements présents par commune en septembre 2015

Commune	Equipement
<b>Bourré</b>	- stade - terrain de basket vétuste
<b>Chissay-en-Touraine</b>	- stade avec terrains de rugby
<b>Faverolles-sur-Cher</b>	- stade - piscine - terrains de tennis
<b>Monthou-sur-Cher</b>	- stade - terrains de tennis - parcours de santé - Club hippique

Commune	Equipement
	- Terrain de pétanque
<b>Montrichard</b>	- Gymnase, stade, stade des Montponnes, skate park, beach soccer, piste de bicross
<b>Pontlevoy</b>	- gymnase - stade - terrains de tennis couverts - club d'équitation - club ULM
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	- gymnase - stade - terrains de tennis - dojo municipal - salle de musculation/fitness privée
<b>Saint-Julien-de-Chédon</b>	- terrain multisports
<b>Vallières-les-Grandes</b>	- stade - terrain de tennis - terrain de pétanques

*Recensement des équipements, source : questionnaires et entretiens communaux de septembre 2015*

- Inventaire des projets à moyen terme liés aux équipements sportifs, exprimés par chacune des communes en septembre 2015

Commune	Equipement
<b>Chissay-en-Touraine</b>	- souhait émis par le club de rugby : création d'un clubhouse à proximité du stade - projet de création d'un parcours de santé
<b>Faverolles-sur-Cher</b>	- transformation du terrain de tennis en terrain multi-sport
<b>Montrichard</b>	- réflexion en cours sur la réalisation d'un gymnase communautaire - projet de réfection du stade Guy Langou (bâtiments) - création d'un city stade
<b>Pontlevoy</b>	- projet de création d'un terrain de rugby pour le lycée privé - besoin exprimé par les associations : terrain de pétanque, terrains de tennis et un terrain de foot.
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	- rénovation du gymnase - réalisation d'un city park - réalisation d'un court de tennis couvert
<b>Vallières-les-Grandes</b>	- création d'un terrain de pétanque - besoin exprimé par les associations : création d'une aire de jeux pour les enfants

*Recensement des projets, source : questionnaires et entretiens communaux de septembre 2015*

#### LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

- Inventaire des équipements présents par commune en septembre 2015

Commune	Equipement
<b>Bourré</b>	- 1 salle communale - 1 boîte à livres
<b>Chissay-en-Touraine</b>	- 1 bibliothèque - 1 salle des fêtes
<b>Faverolles-sur-Cher</b>	- 1 bibliothèque - 1 salle des fêtes
<b>Monthou-sur-Cher</b>	- 1 bibliothèque - 1 salle des fêtes

Commune	Equipement
<b>Montrichard</b>	- 1 bibliothèque municipale - l'espace socioculturel du Cher à la Loire - l'espace culturel et sportif - Hôtel d'Effiat - Office du tourisme - Eveil de Nanteuil - Tourisme : Musée du Donjon et Musée du Poids Lourds
<b>Pontlevoy</b>	- 1 bibliothèque - 1 foyer Rural - Parc de la Belle Etoile - Parc devant l'abbaye - Réserve naturelle du four à chaux - salle du manège au sein de l'abbaye, mais propriété privée (très bonne acoustique, organisation de concerts)
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	- 1 bibliothèque municipale gérée par des bénévoles - salle des fêtes - école de musique - ancienne école Bretonneau : salle de réunion, salle d'activités...
<b>Saint-Julien-de-Chédon</b>	- 1 salle de lecture au sein de la mairie avec un espace d'accès à Internet
<b>Vallières-les-Grandes</b>	- bibliothèque - salle des fêtes - salle des associations

*Recensement des équipements, source : questionnaires et entretiens communaux de septembre 2015*

- Inventaire des projets à court ou moyen terme liés aux équipements culturels et de loisirs, exprimés par chacune des communes en septembre 2015

Commune	Equipement
<b>Bourré</b>	- projet de rénovation de la salle communale. L'association des aînés (Club Bienvenu) a exprimé le souhait de création d'une salle de jeux
<b>Chissay-en-Touraine</b>	- une extension de la mairie est en cours de réalisation, permettant de servir de salle aux associations
<b>Montrichard</b>	Les associations ont exprimé un manque de locaux de stockage pour le matériel associatif.
<b>Pontlevoy</b>	- projet de rénovation du foyer rural, - projet de création d'un musée (Poulain)
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	- rénovation de l'ancien presbytère pour : bibliothèque, salle d'exposition, salle de musique et de répétition, - aménagement léger de l'ancienne école Bretonneau pour consolider les besoins des associations.
<b>Vallières-les-Grandes</b>	- La salle-des-fêtes nécessite d'être réhabilitée, - besoin de création d'une salle adaptée pour les jeunes.

*Recensement des projets, source : questionnaires et entretiens communaux de septembre 2015*

## SANTE

### LES SERVICES DE SANTE

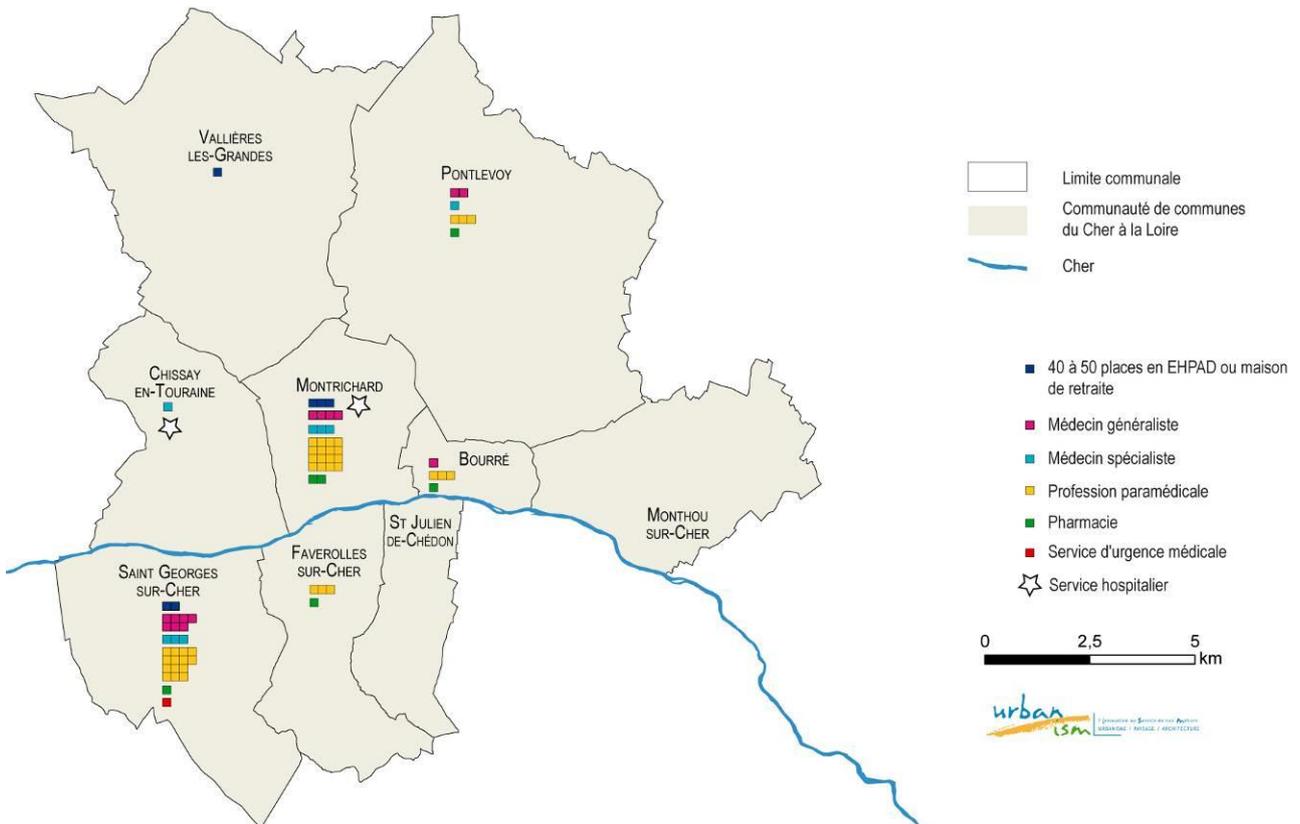
Le territoire est particulièrement bien doté en services de santé : avec notamment le centre hospitalier de Montrichard, la maison de santé de Montrichard, le centre de rééducation de l'hôpital de jour de la MGEN (Chissay-en-Touraine), le pôle santé de Saint-Georges-sur-Cher, les quelques praticiens qui se répartissent sur le territoire et les 6 pharmacies.

Les praticiens de santé se sont organisés pour créer une Plateforme Alternative d'Innovation en Santé (PAIS) à Saint-Georges-sur-Cher, afin d'assurer un premier filtre sur les urgences médicales par rapport au centre hospitalier de Blois, de coordonner au mieux les soins et de mutualiser les contraintes administratives par la formation d'assistantes médicales. Une permanence y est assurée tous les jours pour les urgences.

Cependant, un grand nombre de praticiens a aujourd'hui plus de 50 ans, et de nombreux départs à la retraite sont à anticiper pour les années à venir. De même, la demande des habitants pourrait évoluer en même temps que la démographie : du fait des besoins particuliers des personnes âgées en augmentation, et des besoins qui pourraient évoluer en cas d'accueil d'une population plus jeune.

### ORGANISATION DES ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ SUR LE TERRITOIRE

PLUi DU CHER À LA LOIRE - DIAGNOSTIC OCTOBRE 2015



101 |

#### LES STRUCTURES DEDIEES AUX PERSONNES AGEES

Plusieurs structures sont recensées sur le territoire :

- deux maisons de retraite de 40 lits chacune sont localisées sur la commune de Saint-Georges-sur-Cher, chacune disposant d'une unité Alzheimer,
- une maison de retraite est localisée sur Vallières-les-Grandes avec une capacité d'accueil d'environ 50 lits plus 15 lits en unité Alzheimer,
- le centre hospitalier de Montrichard dispose de 137 lits et 15 places en unité Alzheimer.

Par ailleurs, plusieurs communes réfléchissent à développer une offre de logements dédiée aux personnes âgées non dépendantes, à proximité desquels pourraient se tenir des lieux de permanence pour des services spécifiques (permanence médicale, repas,...)

#### LES STRUCTURES DEDIEES AUX PERSONNES HANDICAPEES

Le territoire recense deux ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail) :

- L'APAJH (Association pour Adultes et Jeunes Handicapés) Services, située à Montrichard : est ouverte depuis 1998 et accueille 48 personnes reconnues travailleurs handicapés,
- Le Domaine de Saint-Gilles, situé à Pontlevoy : ouvert depuis 1994, il accueille 45 personnes reconnues travailleurs handicapés.

### LES STRUCTURES D'AIDE A L'ENFANCE

Deux maisons d'accueil d'enfants et d'adolescents à caractère social : la Merisaie, située sur la commune de Pontlevoy et l'Audronière, située sur la commune de Faverolles-sur-Cher.

## TRANSPORTS

### LE RESEAU TER

Le territoire communautaire est desservi par la ligne TER Tours – Vierzon – Bourges, sur les gares de Chissay-en-Touraine et Montrichard.



102 |

Cette ligne propose 4 départs de Montrichard vers Tours (3 depuis Chissay) entre 6h30 et 8h30, pour une durée de 40 minutes (contre 45 minutes en voiture, sans circulation) et 2 vers Vierzon, pour une durée de transport de 55 minutes (contre 50 minutes en voiture par l'autoroute et 1h par les routes départementales, sans circulation).

7 départs depuis Tours entre 16h54 et 20h45 permettent à des actifs de revenir à Montrichard et 3 départs depuis Vierzon entre 16h34 et 19h34 permettent à des actifs de rentrer à Montrichard.

La desserte vers Tours depuis Montrichard est cadencée et convient aisément à des actifs résidants sur la CCCL et travaillant à Tours. Elle est d'ailleurs très utilisée par certains cadres de grosses entreprises du territoire (BOIRON, DAHER) qui délocalisent certains bureaux sur l'agglomération. Cette desserte est un vrai atout à valoriser pour le territoire.

En revanche, la desserte vers Vierzon (ou Bourges) est moins cadencée et moins souple pour des actifs résidants sur la CCCL.

LA FREQUENTATION

En 2013 et 2014, plus de 75 000 voyages en train ont été recensés à l'arrivée ou au départ des gares de Montrichard et de Chissay. Cette fréquentation est très importante et se maintient (Cf. tableau ci-dessous).

Nom de la gare	voyages 2014	voyages 2013
Montrichard	68 473	68 795
Chissay en Touraine	6 373	5 875

Nombre de voyages estimés à l'arrivée ou au départ des gares de Montrichard et de Chissay, source : SNCF Mobilités

Des problèmes rémanents sont toutefois identifiés et pourraient être à l'origine de difficultés d'accessibilité au train pour les actifs concernant le stationnement. Un manque de stationnement a ainsi été souligné autour de la gare de Montrichard, entraînant une dégradation de sa fonctionnalité. A noter que l'espace de stationnement situé autour de la gare de Chissay ne comprend également que très peu de places (13).

Une réflexion sur les terrains localisés autour de la gare de Montrichard devra être menée à court terme, de même qu'autour de la gare de Chissay.

LIGNES DE BUS

- **Les lignes régulières :**

Le territoire est desservi par les lignes régulières 5 (vers Contres et Blois) et 6 (vers Blois) du réseau départemental route 41.

103



Plan du réseau des lignes régulières Route 41, source : Conseil départemental de Loir-et-Cher

La ligne 6 relie Saint-Georges-sur-Cher à Blois en desservant les communes de Saint-Georges-sur-Cher, Faveroles-sur-Cher, Montrichard, Bourré, puis Pontlevoy. Le trajet entre Saint-Georges-sur-Cher et Blois dure entre 1h10 et 1h20 selon

les horaires (contre 48 minutes en voiture). 3 horaires de départ sont possibles depuis Saint-Georges-sur-Cher le matin entre 6h20 et 7h43 (un dernier départ depuis Montrichard permet de rejoindre Blois à 8h45), et 2 possibilités de retour au départ de Blois sont disponibles à 17h35 et 18h30. Ces horaires sont adaptés aux scolaires (en particulier pour les lycéens), mais ne correspondent pas facilement à des horaires de déplacements domicile-travail.

La ligne 5 relie Thésée-la-Romaine vers Contres, puis Blois en desservant la commune de Monthou-sur-Cher. Le trajet entre Monthou-sur-Cher et Contres dure entre 15 et 20 minutes (même durée de trajet en voiture), et entre Monthou-sur-Cher et Blois en environ 1h (contre 35 minutes en voiture).

À noter que les communes de Chissay-en-Touraine, Saint-Julien-de-Chédon et Vallières-les-Grandes ne sont pas desservies par les lignes du réseau départemental du Loir-et-Cher permettant d'assurer les liaisons vers le lycée de Blois. Saint-Julien-de-Chédon et Vallières les Grandes ne sont d'ailleurs également pas desservie par le réseau du département d'Indre-et-Loire (Cf. ci-après), vers les lycées de Tours.

Le territoire est également historiquement desservi par le réseau Fil Vert de transport de l'Indre-et-Loire, assurant la desserte des communes de Chissay-en-Touraine et Montrichard vers Amboise et Tours (ligne C). Cette ligne est cependant très peu utilisée (Cf. chiffres ci-dessous, source : Fil Vert, janvier 2016).

- Arrêt sur la commune de Chissay :
  - Pour le mois d'octobre 2015 : 9 montées sur cette commune en direction de Tours, 0 en direction de Montrichard
  - Pour la saison sept 2013 à août 2014 : 82 montées en direction de Tours et 39 en direction de Montrichard.
- Arrêt sur la commune de Montrichard :
  - Pour le mois d'octobre 2015 : 57 montées sur cette commune en direction de Tours.
  - Pour la saison sept 2013 à août 2014 : 271 montées en direction de Tours.

- **Le transport à la demande :**

Un service de transport à la demande a été mis en place par le département de Loir-et-Cher, en partenariat avec la CCCL pour tous les habitants de la CCCL, à un prix fixe de 2€/trajet, pour desservir :

- le lundi après-midi : la gare de Montrichard, le champ de Foire de Montrichard ou la rue du Général-de-Gaulle à Saint-Georges-sur-Cher ;
- le mercredi après-midi : le Champ de Foire de Montrichard, l'hôpital de Montrichard et la gare d'Onzain,
- le vendredi matin : la gare de Montrichard, le champ de Foire de Montrichard ou la rue du Général-de-Gaulle à Saint-Georges-sur-Cher.

Les véhicules viennent chercher les habitants depuis chez eux pour les déposer sur l'un de ces points d'arrêt moyennant une réservation au plus tard à 12h la veille du déplacement.

Ce service est cependant très peu utilisé par les habitants (source : groupes communaux), hormis quelques personnes qui en profitent pour faire des courses aux marchés et ne bénéficie que de très peu d'information et d'animation de la part du Conseil Départemental.

- **Le transport scolaire :**

Le département de Loir-et-Cher propose un service de transport pour tous les collégiens du territoire (toutes les communes sont desservies) ainsi que pour desservir l'école du Gai Savoir à Saint-Georges-sur-Cher, avec les circuits suivants :

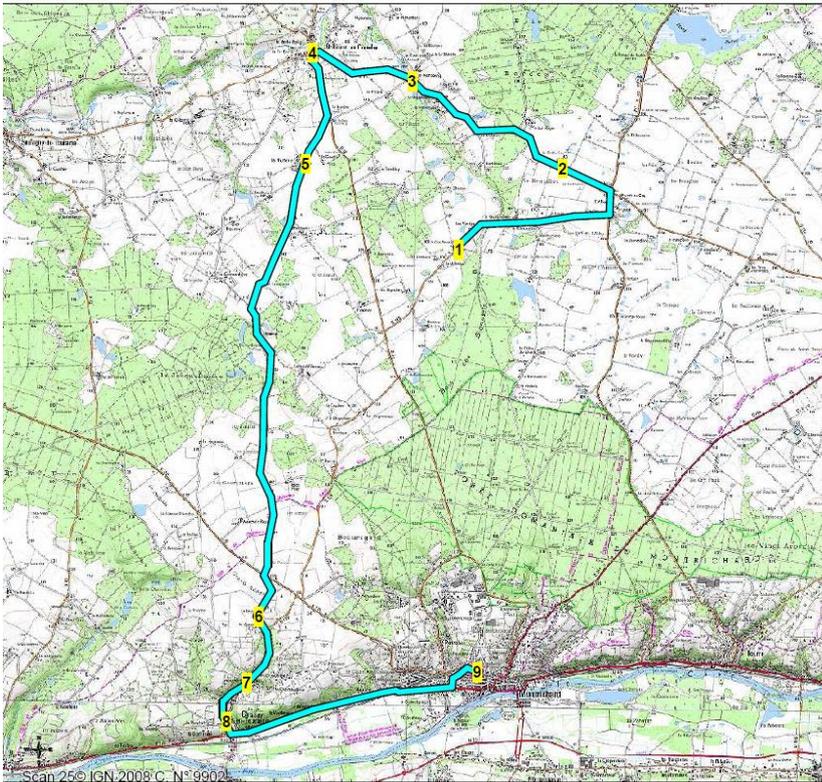


# MTC01A

- Vallières les Grandes (Clos Rosier) - Montrichard (clg J. du Bellay)



DIRECTION DES TRANSPORTS



Localisation du circuit



Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

N	Nom
1	VALLIERES LES G. -(Clos Rosier)
2	PONTLEVOY - (la Sacherie)
3	VALLIERES LES G. - (le Plessis)
4	VALLIERES-LES-GRANDES - (Bourg)
5	VALLIERES LES G. - (la Hutterie)
6	CHISSAY EN T. - (le Canton)
7	CHISSAY EN T. - (Moucherin)
8	CHISSAY-EN-TOURAIN - (Bourg)
9	MONTRICHARD - (clg J. du Bellay)

Date de validité : 16/01/2015

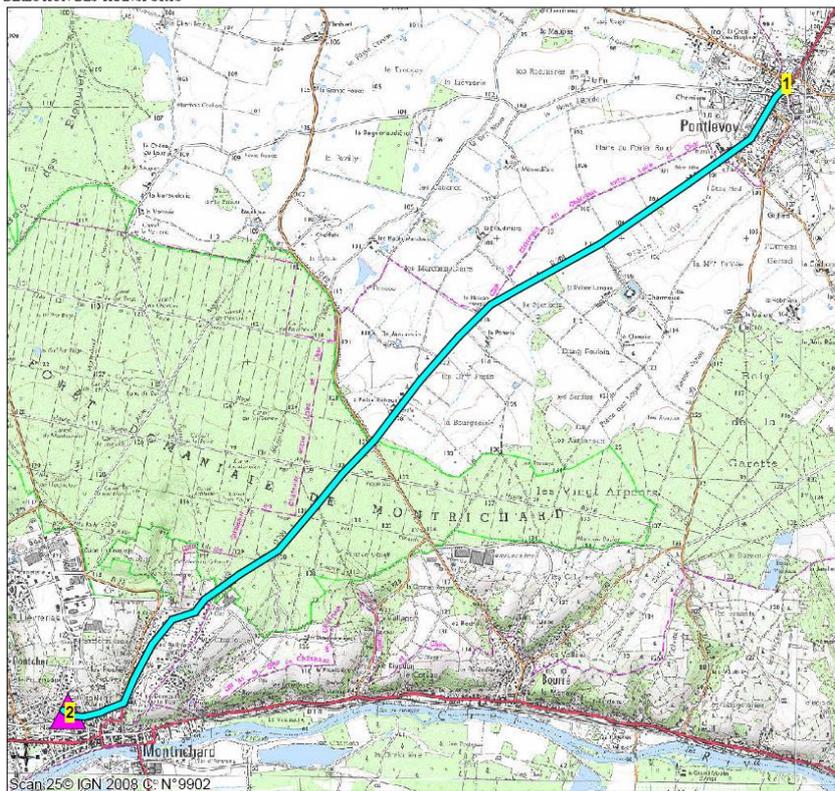


### MTC02A

- Pontlevoy (bourg) - Montrichard (clg J.du Bellay)



DIRECTION DES TRANSPORTS



Localisation du circuit



Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

N	Nom
1	PONTLEVOY
2	MONTRICHARD - (clg J.du Bellay)

106

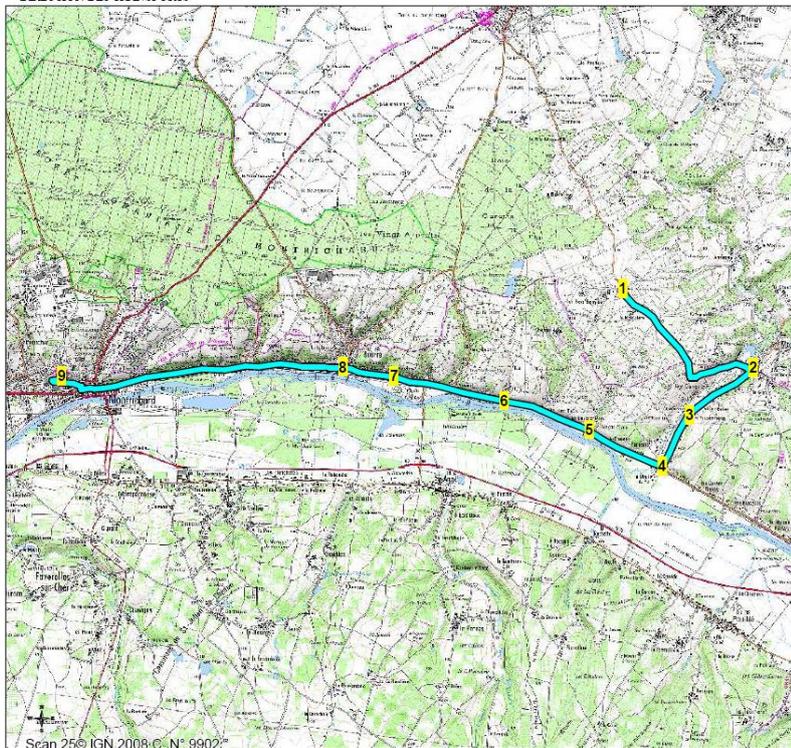


### MTC03A

- Monthou sur Cher (Bois Bernier) - Montrichard (clg J.du Bellay)



DIRECTION DES TRANSPORTS



Localisation du circuit



Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

N	Nom
1	MONTHOUICHER - (Bois Bernier)
2	MONTHOU-SUR-CHER - (Bourg)
3	MONTHOUICHER - (les Tauponnieres)
4	MONTHOUICHER - (Ferrand)
5	MONTHOUICHER - (la Verriere)
6	MONTHOUICHER - (Chemin Vineuil)
7	BOURRE - (Moulin Blanc)
8	BOURRE - (Bourg)
9	MONTRICHARD - (clg J.du Bellay)

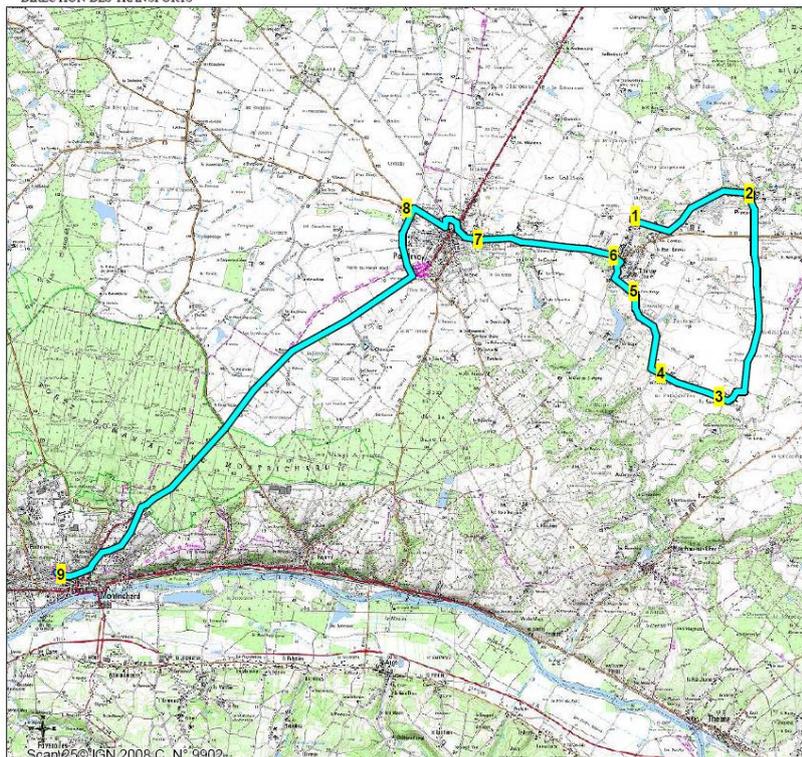
Date de validité : 16/01/2015



### MTC04A

- Thenay (la Touche) - Montrichard (clg J.du Bellay)

DIRECTION DES TRANSPORTS



Localisation du circuit



Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

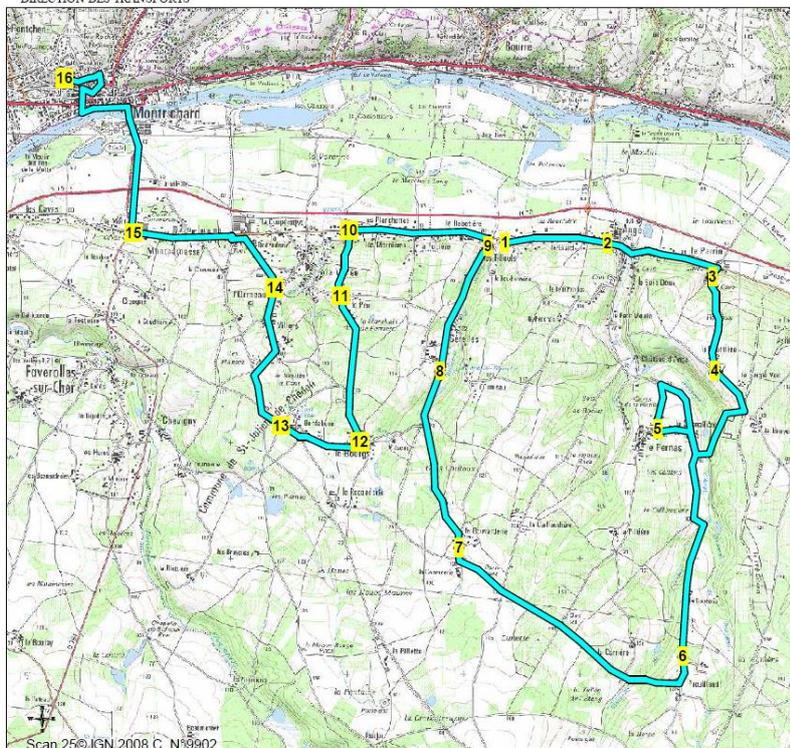
N	Nom
1	THENAY - (Touche)
2	THENAY - (Phages)
3	THENAY - (la Serrerie)
4	THENAY - (Rouerie)
5	THENAY - (rue Robert Auger)
6	THENAY
7	PONTLEVOY - (la Merisaie)
8	PONTLEVOY - (Croix des Bordes)
9	MONTRICHARD - (clg J.du Bellay)



### MTC05A

- Angé (la Rouchère) - Montrichard (clg J.du Bellay)

DIRECTION DES TRANSPORTS



Localisation du circuit



Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

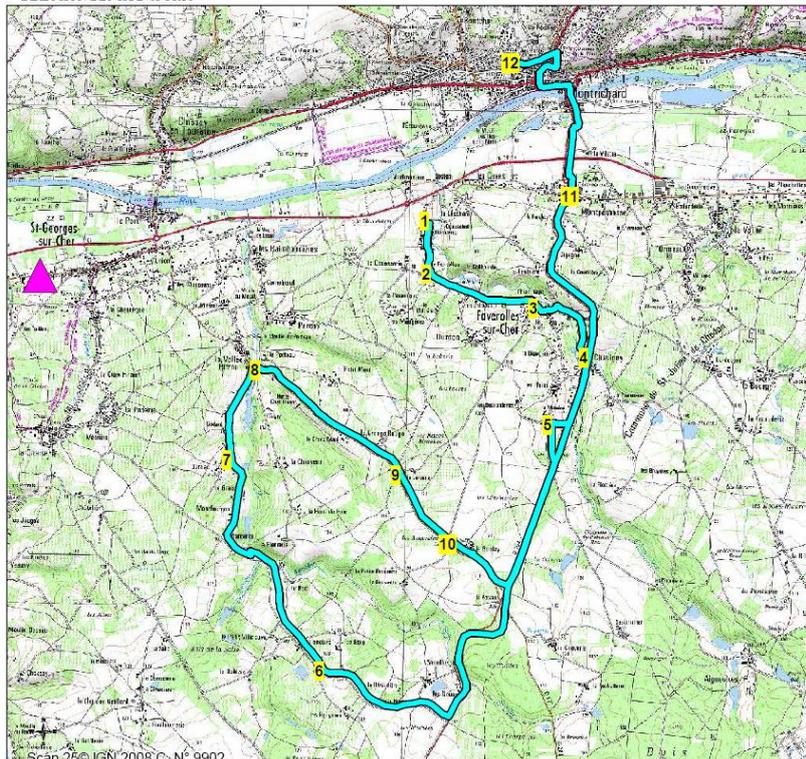
N	Nom
1	ANGE - (la Rouchère )
2	ANGE
3	ANGE - (le Perrin)
4	ANGE - (la Buottière)
5	ANGE - (le Pernas)
6	ANGE - (Preuilland)
7	ANGE - (la Pouvarderie)
8	ANGE - (23. Rte Séréelles)
9	ANGE - (Bas Serelles)
10	ST JULIEN DE CH. - (Bas du Peu)
11	ST JULIEN DE CH. - (le Peu)
12	SAINT-JULIEN-DE-CHEDON
13	ST JULIEN DE CH. - (Bordebure)
14	ST JULIEN DE CH. - (Maine)
15	FAVEROLLES/CHER - (Montpamasse)
16	MONTRICHARD - (clg J.du Bellay)



### MTC06A

- Faverolles sur Cher (Beausoleil) - Montrichard (clg J.du Bellay)

DIRECTION DES TRANSPORTS



Localisation du circuit



Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

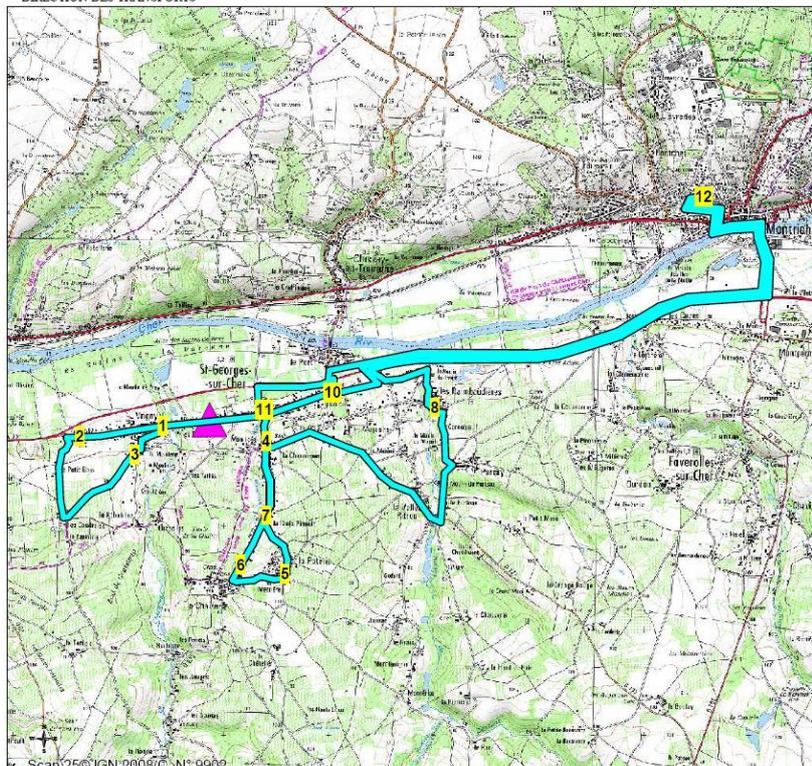
N	Nom
1	FAVEROLLES/CHER -(Beausoleil)
2	FAVEROLLES/CHER - (Petit Alleu)
3	FAVEROLLES-SUR-CHER
4	FAVEROLLES/CHER - (Chavigny)
5	FAVEROLLES/CHER - (la Minière)
6	ST GEORGES/CHER - (Villeneuve)
7	ST GEORGES/CHER - (Jarnac)
8	ST GEORGES/CHER - (Vallée Pitrou)
9	FAVEROLLES/CHER - (la Larderie)
10	FAVEROLLES/CHER - (Boulay)
11	FAVEROLLES/CHER - (Montpamasse)
12	MONTRICHARD - (clg J.du Bellay)



### MTC07A

- St Georges sur Cher (Vrigny) - Montrichard (clg J.du Bellay)

DIRECTION DES TRANSPORTS



Localisation du circuit



Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

N	Nom
1	ST GEORGES/CHER - (Vrigny)
2	ST GEORGES/CHER - (60 rue Tours)
3	ST GEORGES/CHER - (les Coudraies)
4	ST GEORGES/CHER - (la Chesneraie)
5	ST GEORGES/CHER - (la Poterie)
6	ST GEORGES/CHER - (la Chaise)
7	ST GEORGES/CHER - (Croix Pinault)
8	ST GEORGES/CHER - (Raimbaudières)
9	MONTRICHARD - (clg J.du Bellay)
10	ST GEORGES/CHER - (l'Union)
11	SAINT-GEORGES-SUR-CHER
12	MONTRICHARD - (clg J.du Bellay)

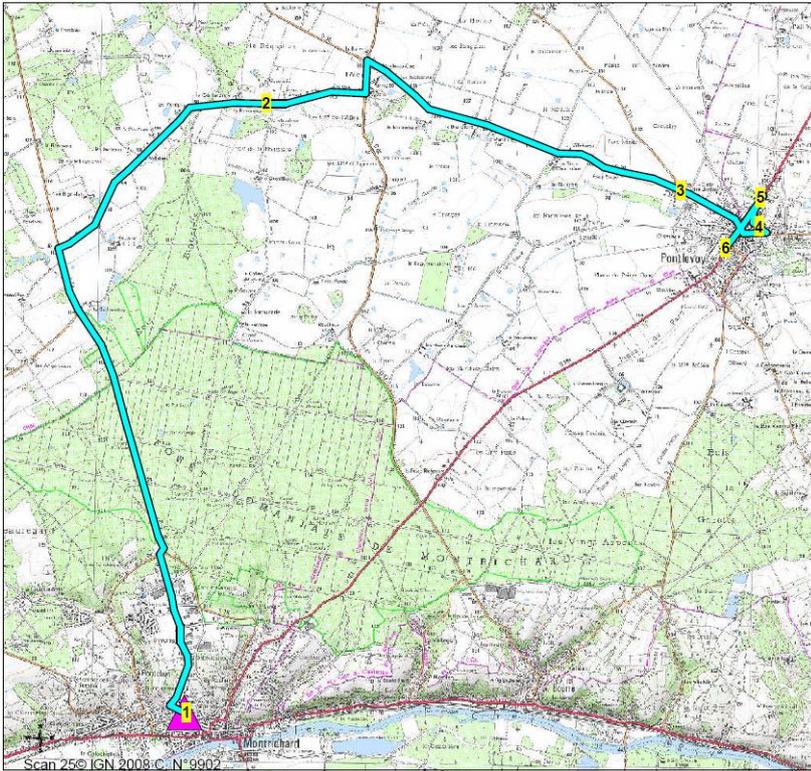


### MTC08A

- Montrichard (clg J. du Bellay) - Pontlevoy (Av. Malingié)



DIRECTION DES TRANSPORTS



Localisation du circuit



Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

N	Nom
1	MONTRICHARD - (clg J. du Bellay)
2	PONTLEVOY - (Buissonnière)
3	PONTLEVOY - (Croix des Bordes)
4	PONTLEVOY - (gardiérie)
5	PONTLEVOY - (éc. St Gilles)
6	PONTLEVOY - (Av. Malingié)

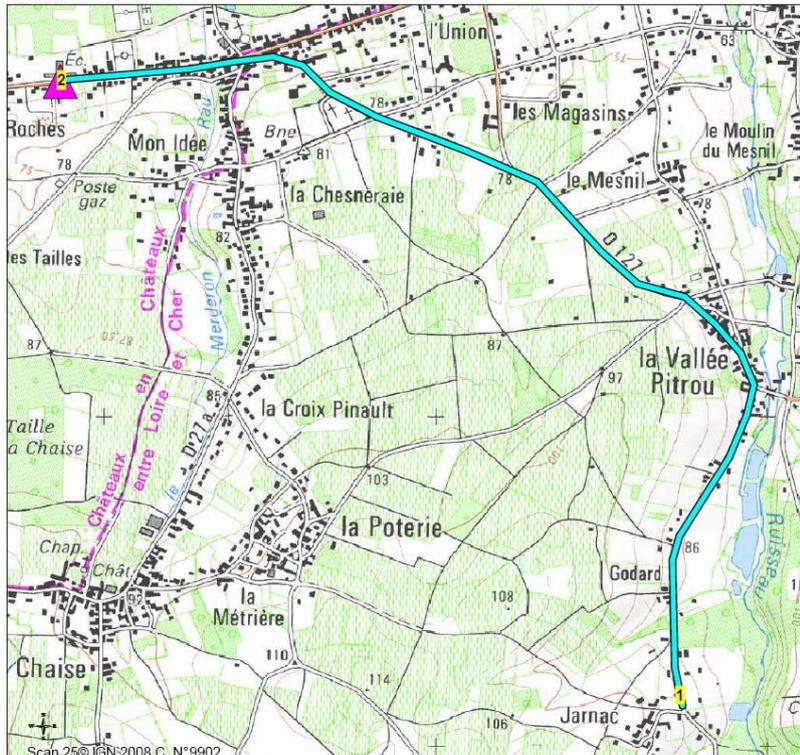


### MTC10A

- Jarnac - Ecole (Le Gai Savoir)



DIRECTION DES TRANSPORTS



Localisation du circuit



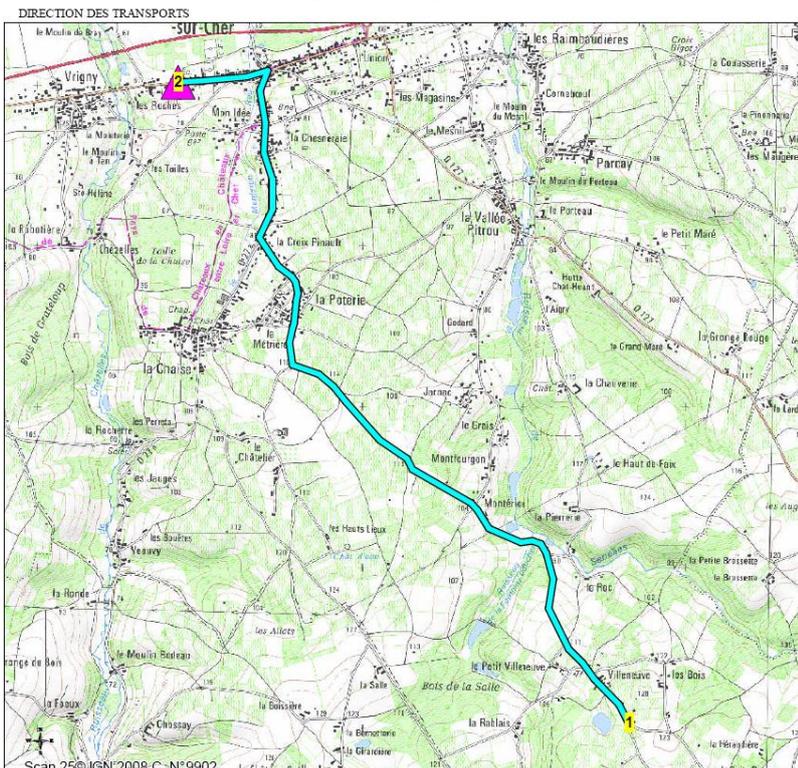
Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

N	Nom
1	ST GEORGES/CHER - (Jarnac)
2	SAINT-GEORGES-SUR-CHER -(école)



### MTC11A

- Villeneuve - Ecole (Le Gai Savoir)



Localisation du circuit



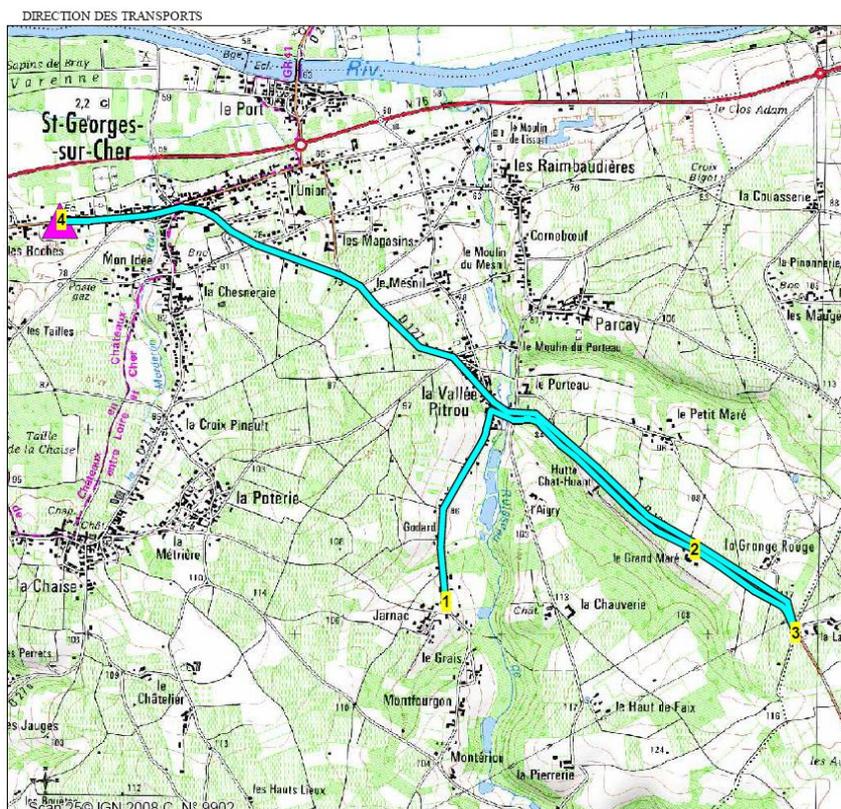
Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

N	Nom
1	ST GEORGES/CHER - (Villeneuve)
2	SANT-GEORGES-SUR-CHER -(école)



### MTC12A

- Jarnac - Ecole (Le Gai Savoir)

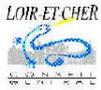


Localisation du circuit



Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

N	Nom
1	ST GEORGES/CHER - (Jarnac)
2	SANT-GEORGES-SUR-CHER -(Gd Mare)
3	FAVEROLLES/CHER - (la Lardene)
4	SANT-GEORGES-SUR-CHER -(école)

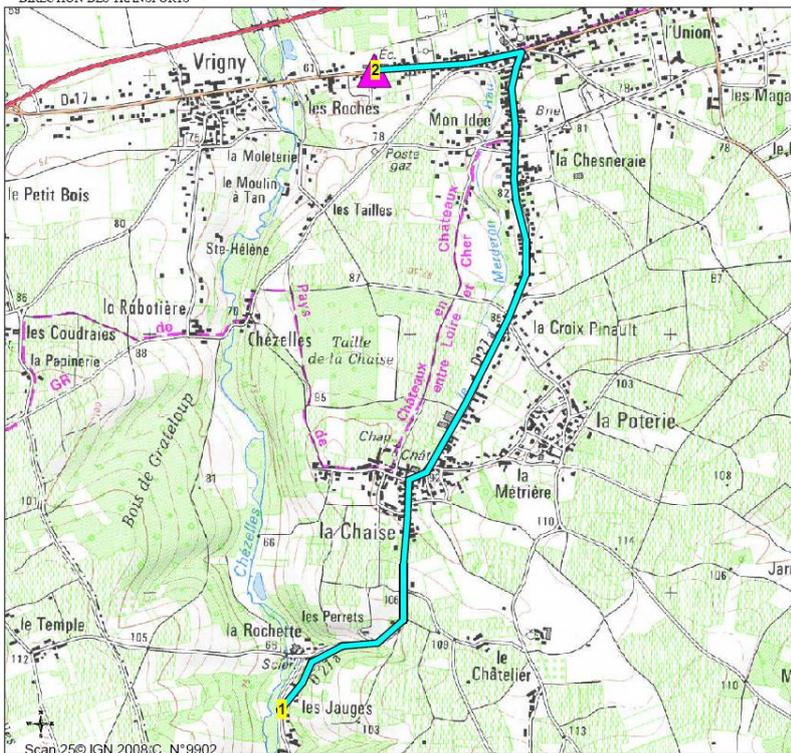


### MTC13A

- Veauvy (Les Jauges) - Ecole (Le Gai Savoir)



DIRECTION DES TRANSPORTS



Localisation du circuit



Liste des points d'arrêts de l'itinéraire

N	Nom
1	SAINT-GEORGES-SUR-CHER -Veauvy
2	SAINT-GEORGES-SUR-CHER -(école)

111 | COVOITURAGE

Aucun parking de covoiturage n'est identifié spécifiquement sur le territoire, même si les élus ont connaissance de pratiques locales.

Etant donné le regroupement des principaux pôles d'emplois extérieurs (Contres, Amboise, Tours, Blois), des principaux pôles commerciaux extérieurs (Amboise, Tours, Blois) et des principaux lieux d'études extérieurs (Blois, Tours et Orléans), il semblerait que le covoiturage pourrait avantageusement être développé sur le territoire de la CCCL.

La plateforme internet du département de Loir-et-Cher en matière de transports, liste les meilleurs sites pour le covoiturage sur le département :



**LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, EVOLUTION, BESOINS**

**AEP (ALIMENTATION, TRAITEMENT, STOCKAGE ET DISTRIBUTION)**

Cf. Etat Initial de l'Environnement

**EU (COLLECTE ET TRAITEMENT)**

Cf. Etat Initial de l'Environnement

**DECHETS (COLLECTE, TRI ET TRAITEMENT) / MISE EN DEPOT DES MATERIAUX INERTES**

Cf. Etat Initial de l'Environnement

**TRANSPORTS**

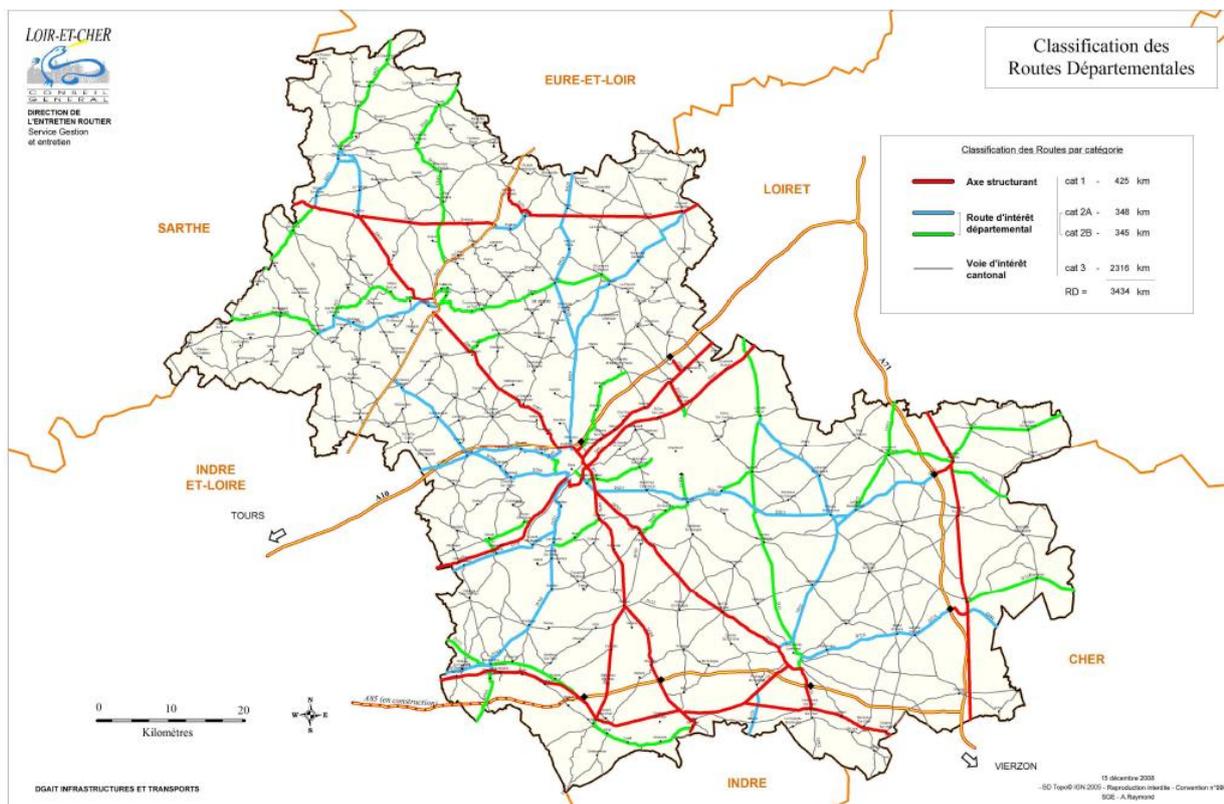
**LE RESEAU VIAIRE**

Bien que traversé par l'autoroute A85 (Angers-Vierzon, via l'agglomération de Tours) au sud de son territoire, la CCCL n'est pas directement desservie, l'échangeur le plus proche étant localisé au sud de Bléré.

La CCCL est irriguée par un réseau départemental important, constitué principalement de :

- la RD 976 : de catégorie 1, voie classée à grande circulation qui longe le Cher et relie le département d'Indre-et-Loire jusqu'à Vierzon ;
- la RD 764 : de catégorie 2B jusqu'à Montrichard à 2A après Montrichard, qui traverse le territoire du sud-ouest (entre Saint-Georges-sur-Cher et Faverolles-sur-Cher) au nord est (Pontlevoy) et relie Loches à Blois ;
- la RD 176 : de catégorie 2A jusqu'à Chissay, puis 2B après Chissay : qui longe la rive droite du Cher ;
- la RD 115 : de catégorie 2B : qui relie Amboise à Montrichard en passant par Chissay.

112



Direction  
Départementale  
des Territoires  
Loir-et-Cher

# Infrastructure

**Routes RGC**

D17
D174
D176A
D19
D200
D200A
D2020
D2152
D357
D675
D724
D765
D922
D922A
D924
D951
D952
D952A
D956
D956A
D976
N10

- RGC (Route à grande circulation)
- Route principale
- Autoroute
- Contraintes RGC**
- 75 m pour routes RGC
- 100 m pour autoroutes
- Limite commune



**Route à grande circulation  
Autoroute  
Loir et Cher**

Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010  
modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009  
fixant la liste des routes à grande circulation

*Routes classées à grande circulation sur le département de Loir-et-Cher, source : DDT 41, 2010*

Localement, des points noirs de circulation sont identifiés :

- la traversée du Cher à Montrichard : le pont n'est pas suffisamment large pour assurer une traversée sécurisée des poids-lourds qui seraient amenés à se rendre sur la ZA de Montrichard ou vers Blois et n'est pas suffisamment dimensionné pour accueillir le trafic recensé (près de 7 600 passage journaliers en 2011) ;
- la traversée du Cher à Chissay : (3500 passages par jour environ en 2011) où les tonnages sont limités à Bourré et à Chissay (respectivement à 10 et 3,5 tonnes) ;
- la traversée de la voie ferrée : à Montrichard, en raison de caténaires trop bas.

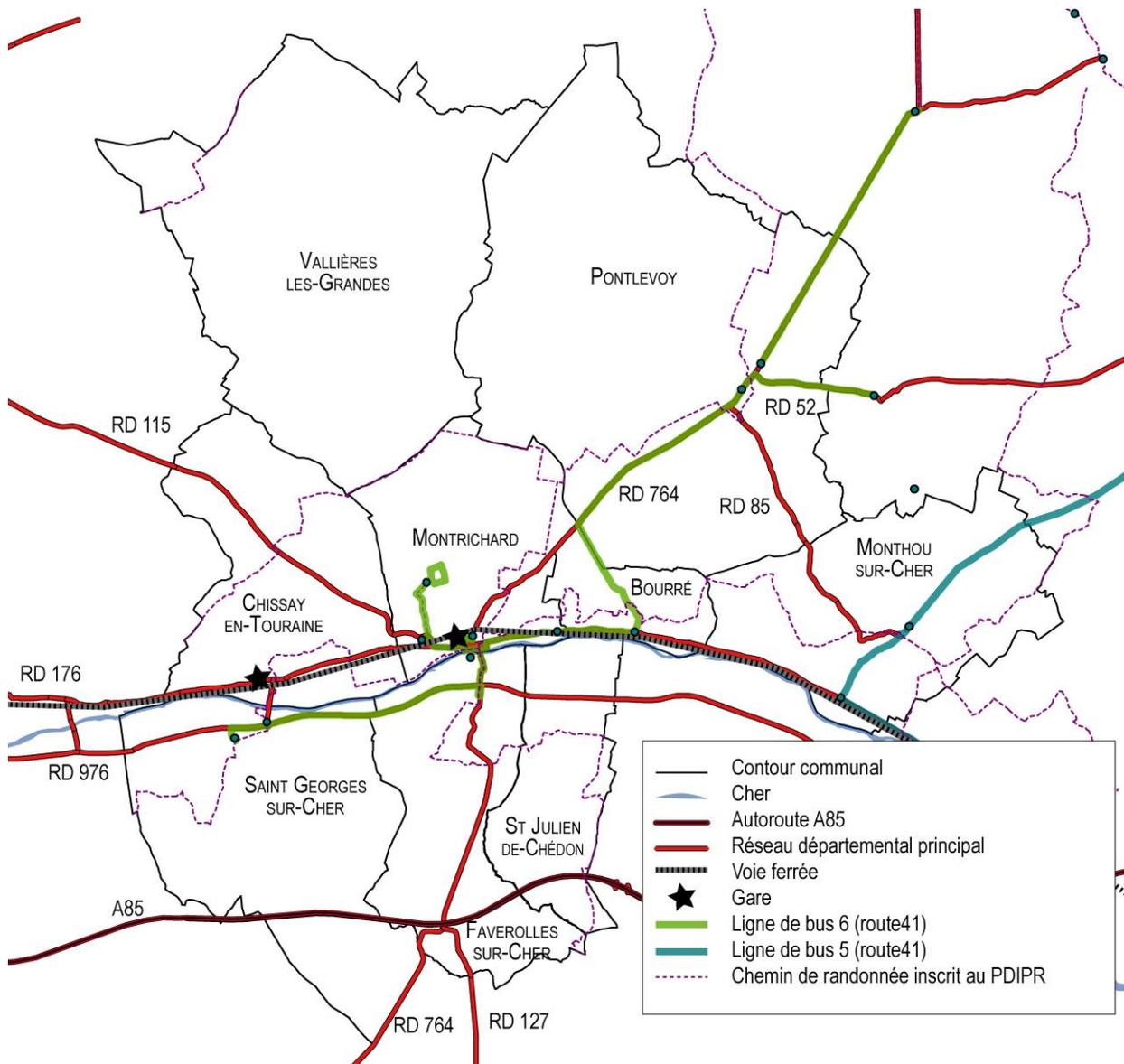
**LA CIRCULATION**

La carte des comptages routiers du Loir-et-Cher de 2011 indique un nombre de passage de près de 6 000 véhicules jour sur la RD 976 jusqu'à Montrichard, dont 12,3% de poids-lourds.

La RD 764 entre Montrichard et Pontlevoy recense également un trafic important de près de 3 400 véhicules par jour, dont 7,5% de poids-lourds.

Les autres routes départementales principales (citées ci-avant) recensent un trafic compris entre 2500 et 4000 véhicules jours.





Carte des infrastructures principales de transport sur la CCCL

Cette carte présente les principales infrastructures de transport, les transports en commun étant détaillé dans la partie dédiée précédente.

### LE STATIONNEMENT VEHICULES

Les stationnements ouverts au public ont été comptés :

- dans les centres-bourg et le centre-ville de Montrichard : stationnements regroupés
- auprès des équipements-services ouverts au public : écoles, supermarchés,...

Les parcs de stationnement des entreprises n'ont donc pas été pris en compte.

- Bourré

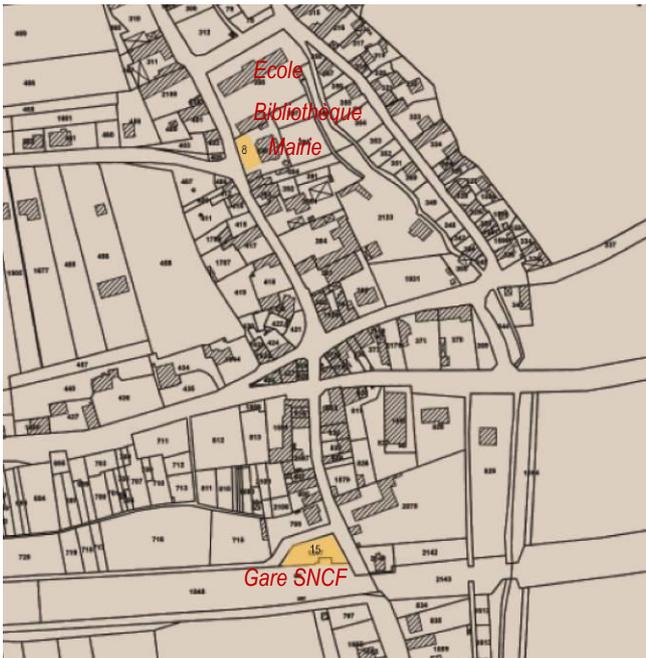
Le centre-bourg de Bourré comprend deux zones de stationnement regroupées : devant la mairie ( 40 places) et devant l'école(24), associées à de nombreux stationnements longitudinaux (une soixantaine) pouvant servir aux résidents, ainsi qu'aux personnes souhaitant de rendre aux commerces de proximité, à l'école ou à la boîte-à-livres et ainsi être mutualisés



- Chissay

Un espace de stationnement de seulement 8 places de stationnement est localisé devant la mairie, pour assurer les besoins induits par la mairie, l'école et la bibliothèque, ce qui n'est pas suffisant pour répondre aux besoins acuels. Par ailleurs, aucun stationnement situé à proximité immédiate ne peut répondre à ce besoin par une mutualisaion de son usage.

116 |



L'espace de stationnement le plus conséquent est localisé devant la salle-des-fêtes (comptabilisant 68 places), qui peut être mutualisé avec les besoins induits par la présence du cimetière, localisé en continuité de celui-ci, qui ne dispose que de 11 places de stationnement longitudinal.

La gare de Chissay dispose d'un parking aménagé de 15 places de stationnement. Du fait de sa localisation en retrait du bourg, celui-ci ne peut être mutualisé avec d'autres usages.

- Faverolles-sur-Cher



Faveroles-sur-Cher dispose d'un nombre important de places de stationnement dans le centre-bourg : répondant aux besoins liés aux équipements (école, salle-des-fêtes, mairie, espace de jeux extérieur) mais aussi à ceux des habitants et des visiteurs du lotissement adjacent (stationnements déjà mutualisés). Ces stationnements sont répartis sur deux zones aménagées de 20 places et 13 places. Le cimetière dispose également d'une zone de stationnement dédiée.

Le centre commercial compte environ 200 places.

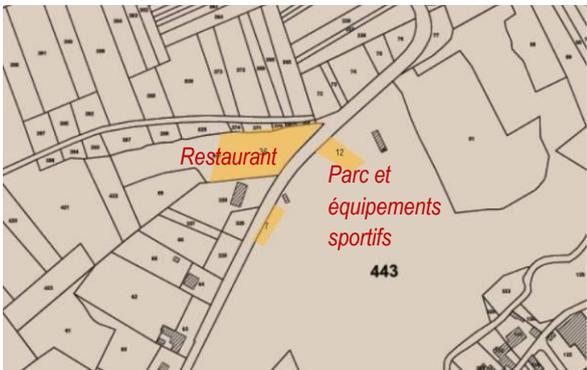
(Remarque : Cf ; Montrichard pour les équipements sportifs).

- Monthou-sur-Cher :



Le centre-bourg de Monthou-sur-Cher dispose d'un parking de 30 places, stratégiquement situé au cœur des équipements, qui correspond également au tissu urbain le plus dense. Cet espace permet ainsi de répondre aux besoins liés aux équipements et services (mairie, école, bibliothèque, commerce de proximité et église), ainsi qu'aux éventuels besoins des habitants ou visiteurs

(mutualisation des usages)



Un autre espace de stationnement est mutualisé pour l'accès au camping et au parc de loisirs (parc, et aire de pique-nique) et ses équipements sportifs (terrain multisport, terrain de foot) permettant à environ 20 voitures de se garer, celui-ci pouvant également augmenter la capacité du parking du restaurant d'environ 36 places.

- Montrichard

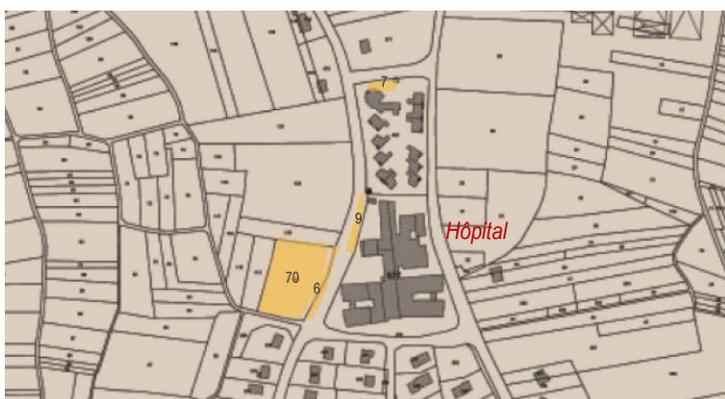
Le centre-ville (des bords du Cher : Quai Jean Bart à la Place du Champ de Foire) comprend actuellement environ 470 places : qui peuvent être mutualisés et utilisées pour les habitants la nuit, les actifs ou les clients des commerces le jour. Afin de prévenir le stationnement ventouse, une zone bleue a été mise en place.



Les supermarchés recensent un nombre conséquent de stationnement : 220 environ pour le Super U et 90 places environ pour le Netto. Ces stationnement privatifs sont, de surcroit, implantés au sein de tissus pavillonnaires disposant déjà de leurs espaces de stationnement et sont difficilement mutualisables avec d'autres usages.



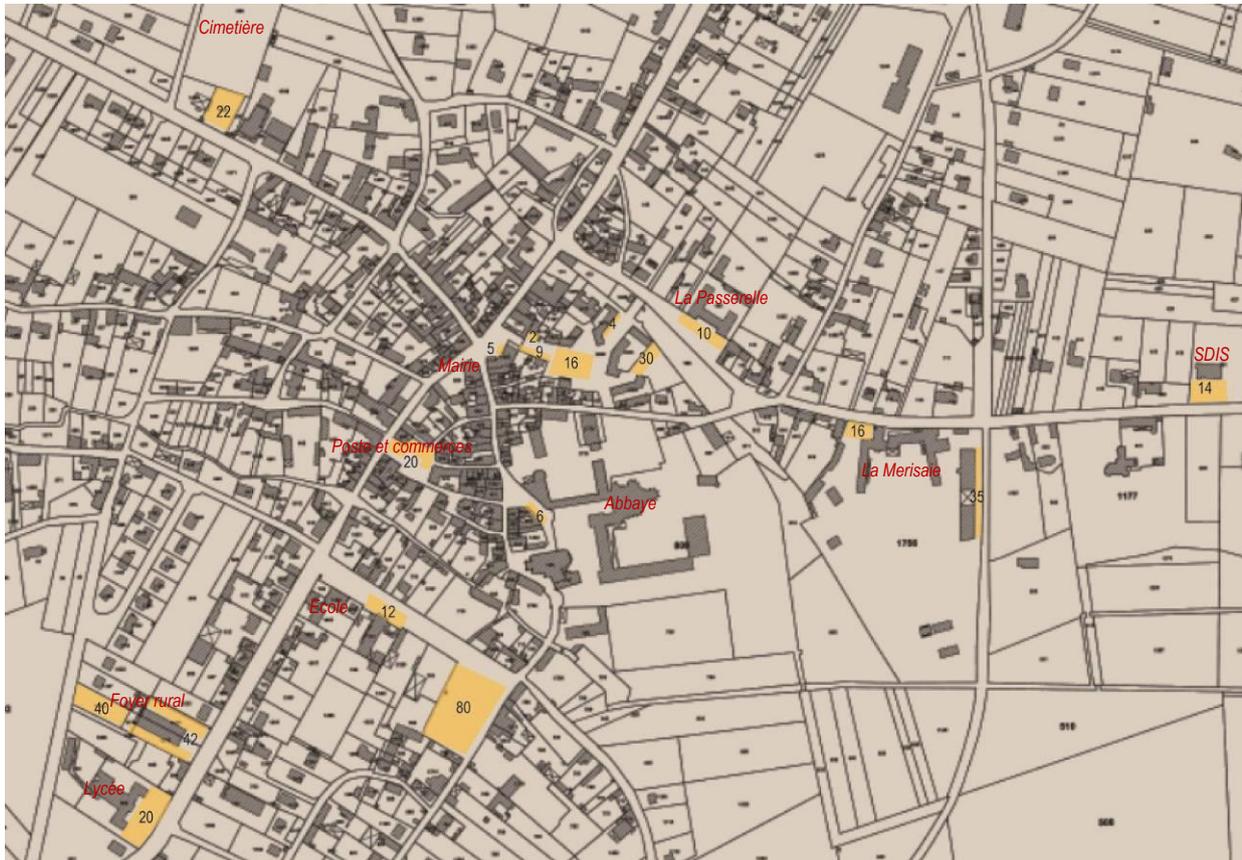
L'offre de stationnement située autour de l'hôpital s'élève globalement à environ 90 places. Ils sont implantés au sein de tissus pavillonnaires disposant déjà de leurs espaces de stationnement et sont difficilement mutualisables avec d'autres usages.



- Pontlevoy

Dans le centre de Pontlevoy, plusieurs zones de stationnement organisées sont aménagées à proximité des équipements (centre La Passerelle, mairie, boulangerie, abbaye, école,...), cependant, peu de places sont disposées directement à proximité des commerces de proximité répartis dans les différentes rues (hormis les 5 places aménagées devant la mairie). Les stationnements aménagés sont déjà des espaces mutualisés entre habitations, services, commerces et équipements du centre-bourg.

Les équipements plus éloignés disposent de stationnement dédié, qui n'est pas facilement mutualisable du fait de sa localisation et de sa configuration : lycée privé : 20 places, foyer rural 82, SDIS (14), la Merisaie (51 places), Domaine de Saint-Gilles (25 places).



120 |

Les terrains de tennis couverts disposent d'un parking de 10 places et un second parking pour le cimetière, situé en face de la rue, peut éventuellement être mutualisé, ajoutant 12 places supplémentaires.

- Saint-Georges-sur-Cher :

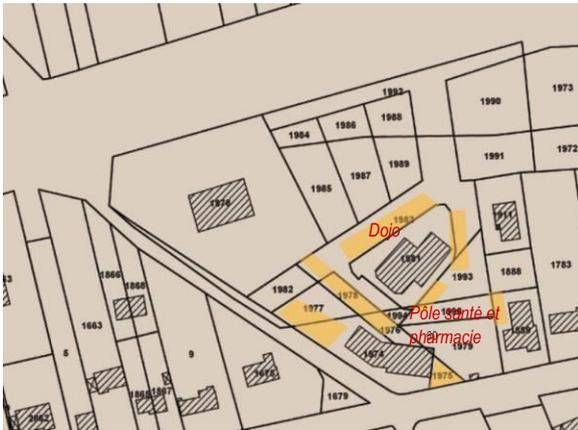
Le centre commerçant de Saint-Georges-sur-Cher dispose d'espaces de stationnement organisés d'environ 40 places), auquel s'ajoute un espace carrossable d'environ 2900 m<sup>2</sup> pouvant servir de stationnement en cas de besoin. Ces stationnement permettent de répondre aux besoins liés aux commerces, aux services mais aussi aux équipements du centre.

L'école du Gai Savoir et les équipements sportifs disposent également d'espaces dédiés, mutualisés entre équipements sportifs et salle des fêtes (respectivement 68 et 52 places, avec des espaces carrossable permettant d'assurer les besoins en cas de festivités ou de match). L'espace de loisir dispose de 10 places seulement, mais sa localisation en face de l'école permet la mutualisation du stationnement si besoin.



Au global, une soixantaine de places de stationnement est matérialisée autour du pôle santé et du dojo de Saint-Georges-sur-Cher.

121 |



La maison de retraite du Val Fleuri dispose d'un espace de stationnement de 16 places et la maison de retraite Les Cèdres, d'un espace d'environ 30 places. Ces espaces ne sont pas mutualisables du fait de leur implantation et servent uniquement aux besoins liés aux résidences (personnel, visiteurs, ...)

- Saint-Julien-de-Chédon



Un parking est localisé entre la mairie, l'école, la salle des fêtes et le terrain multisport de Saint-Julien-de-Chédon, il permet le stationnement d'environ 50 places pour accéder à l'ensemble des équipements du centre-bourg. Ces stationnements peuvent également être utilisés par les habitants du centre, en soirée.

- Vallières-les-Grandes :



Les espaces de stationnement de Vallières les Grandes sont peu nombreux dans le centre ancien et peuvent entraîner des difficultés de fonctionnement notamment pendant les heures de dépose à l'école. Un parking de 11 places a donc été créé lors de la réfection de la rue de l'Ecole. Ce manque de places minutes disponibles immédiatement ne facilite pas l'arrêt pour les commerces de proximité (café/auberge et épicerie/presse). Des problèmes de circulation sont de plus référencés du fait du stationnement de nombreux véhicules liés à l'activité du garage sur l'espace public.

Un espace carrossable sans place matérialisée permet le stationnement auprès de parc de loisirs et assure les besoins lors des manifestations particulières (surface carrossable d'environ 750 m<sup>2</sup>, soit une vingtaine de places de stationnement).

122

**BORNE DE RECHARGE POUR VEHICULE ELECTRIQUE**

Aucune borne de recharge électrique n'est installée sur le territoire de la CCCL. Le site [www.chargepoint.com](http://www.chargepoint.com) référence néanmoins 24 sites potentiels de recharge à moins de 25 km de Montrichard (prise comme point de référence du fait de sa position centrale).

Les recharges identifiées à moins de 20 km sont les suivantes :

Lieu et nom du site	Nombre et type de recharge	Distance par rapport à Montrichard
Particulier - Epeigné les bois, route du Côtéau	2 prises de recharge normale	8.71 km
Borne SIEIL - Rue Alfred de Vigny, Céré-la-Ronde	2 prises de recharge normale 2 prises de recharge accélérée	9.12 km
Borne SIEIL - Salle Socioculturel, Céré-la-Ronde	2 prises de recharge normale 2 prises de recharge accélérée	9.56 km
Borne SIEIL - Château de Montpoupon, Céré-la-Ronde	2 prises de recharge normale 2 prises de recharge accélérée	10.47 km
Maison d'hôtes Villa Vino, Mosnes	1 prise de recharge normale	13.98 km
Borne SIEIL - Rue principale - Le Liège	2 prises de recharge normale 2 prises de recharge accélérée	14.10 km
Borne SIEIL Parking camping, Bléré	2 prises de recharge normale 2 prises de recharge accélérée	14.31 km
Leclerc - Amboise	4 prises de recharge normale 4 prises de recharge accélérée	14.33 km
Borne SIEIL Allée des Chardonnerets, Bléré	2 prises de recharge normale 2 prises de recharge accélérée	14.45 km
Borne SIEIL -Stade - La Croix en Touraine	2 prises de recharge normale 2 prises de recharge accélérée	15.01 km
Borne SIEIL - Parking du château,	2 prises de recharge normale	16.60 km

<b>Amboise</b>	2 prises de recharge accélérée	
<b>Borne SIEIL Parking du bourg, Chenonceaux</b>	2 prises de recharge normale	17.60 km
<b>Association Bientôt Électrique, Ouchamps</b>	2 prises de recharge accélérée	
<b>Particulier – Amboise, rue du Four à Chauz</b>	5 prises de recharge normale (Accès restreint aux clients)	17.70 km
<b>Borne SIEIL Nazelles-Négron Avenue du Centre</b>	1 prise de recharge normale	18.05 km
<b>Renault - Amboise</b>	2 prises de recharge accélérée	
<b>Borne SIEIL Clos du Potager, Pocé-sur-Cisse</b>	1 prise de recharge accélérée (Accès restreint aux clients)	18.24 km
<b>Borne SIEIL - 8 à Huit - Genillé</b>	2 prises de recharge normale	18.39 km
	2 prises de recharge accélérée	19.10 km

Liste des bornes de recharges référencées à moins de 20 km de Montrichard par le site [www.chargemap.com](http://www.chargemap.com), janvier 2016

#### ARCEAUX ET PARCS PUBLICS POUR VELOS

L'inventaire des arceaux et parcs publics pour vélo a été réalisé sur la base des réponses apportées lors des entretiens communaux de septembre 2015.

6 communes disposent d'emplacements stratégiquement placés pour favoriser la pratique du vélo, mais 3 ne dispose d'aucun emplacement dédié.

123

Commune	Emplacement et nombre d'arceaux vélos
<b>Bourré</b>	0
<b>Chissay-en-Touraine</b>	0
<b>Faverolles-sur-Cher</b>	0
<b>Monthou-sur-Cher</b>	1 emplacement dans le bourg
<b>Montrichard</b>	- Place de Verdun : *4 places - Place Barthélémy Gilbert : *4 places - Rue Porte au Roi : *4 places - Rue de la Juiverie : *5 places - Boulevard Philippe Aujuste : *3 places D'autres emplacements seront mis en place lors des travaux liés à la circulation du centre-ville de Montrichard.
<b>Pontlevoy</b>	4 emplacements vélos sont installés sur la commune : - Saulaie, - Place de Verdun (6 emplacements) - Place de la Libération, - Place du Collège.
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	Deux emplacements vélos sont installés sur la commune : - à l'école du Gai Savoir, - auprès du pôle commercial.
<b>Saint-Julien-de-Chédon</b>	Un bloc d'arceau est localisé derrière la salle-des-fêtes, à proximité du terrain multisports.
<b>Vallières-les-Grandes</b>	Un local vélo est installé pour les scolaires, et deux arceaux sont mis en place à proximité de l'épicerie et du restaurant.

*Inventaire des arceaux vélos sur le territoire, source : entretiens et questionnaires des communes septembre 2015*

## CHEMINEMENTS DOUX

En dehors des itinéraires de randonnée pédestre, vélo ou équestre, le territoire ne recense que très peu de liaisons douces en sites propres. Les itinéraires existants sont très localisés et non continus.

Les déplacements actifs pourraient être développés sur le territoire par la création de liaisons douces sécurisées sur les secteurs les plus fréquentés.

## LA DESSERTE NUMERIQUE

Aujourd'hui, toutes les communes ne disposent pas de la même qualité de desserte numérique, la plus mauvaise desserte étant sur la commune de Vallières les Grandes.

Le tableau ci-dessous liste les nœuds de raccordement recensés par le site [www.ariase.com](http://www.ariase.com), ainsi que leur équipement théorique.

Commune	Nœud de raccordement	Equipement théorique
<b>Bourré</b>	La commune est desservie en partie par le nœud de raccordement situé sur le territoire communal : B2E41, en partie par le nœud de raccordement localisé à Montrichard : MT 141	Le nœud B2E41 est équipé pour l'ADSL 2+ qui permet un débit théorique maximum de 20 Mbit/s.  Actuellement, aucun opérateur ne propose d'offre ADSL dégroupée.  Le MT141 : Cf. Montrichard.  Il n'y a ni réseau fibre, ni réseau Wi-Max sur le territoire.
<b>Chissay-en-Touraine</b>	La commune est desservie en partie par le nœud de raccordement situé sur le territoire communal : CY141, en partie par le nœud de raccordement localisé à Montrichard : MT 141.	Le CY141 est équipé pour le VDSL2 d'Orange qui permet un débit descendant de 20 jusqu'à 95 Mbit/s sur les lignes téléphoniques de moins d'un kilomètre.  Le MT141 : Cf. Montrichard.  Il n'y a ni réseau fibre, ni réseau Wi-Max sur le territoire.
<b>Faverolles-sur-Cher</b>	Il n'y a pas de nœud de raccordement ADSL installé dans cette commune. Les lignes téléphoniques des habitants de Faverolles-sur-Cher sont raccordées aux nœuds de raccordement localisés sur Chissay-en-Touraine et Montrichard	Cf. nœud de Chissay-en-Touraine et Montrichard.  Il n'y a ni réseau fibre, ni réseau Wi-Max sur le territoire.
<b>Monthou-sur-Cher</b>	Toutes les lignes téléphoniques de Monthou-sur-Cher sont reliées au nœud de raccordement implanté dans la commune de Monthou-sur-Cher : M1U41	Le central M1U41 (41146M1U) est équipé pour le VDSL2 d'Orange qui permet un débit descendant de 20 jusqu'à 95 Mbit/s sur les lignes téléphoniques de moins d'un kilomètre. La télévision par ADSL d'Orange est disponible sur ce

central, sous réserve d'éligibilité technique de la ligne.

Il n'y a ni réseau fibre, ni réseau Wi-Max sur le territoire.

<b>Montrichard</b>	Toutes les lignes téléphoniques de Montrichard sont reliées au noeud de raccordement implanté sur la commune : MT141.	Le central MT141 (41151MT1) est équipé pour le VDSL2 d'Orange qui permet un débit descendant de 20 jusqu'à 95 Mbit/s sur les lignes téléphoniques de moins d'un kilomètre. La télévision par ADSL d'Orange est disponible sur ce central, sous réserve d'éligibilité technique de la ligne.  Il n'y a ni réseau fibre, ni réseau Wi-Max sur le territoire.
<b>Pontlevoy</b>	Les lignes téléphoniques de Pontlevoy sont reliées à 3 nœuds de raccordement : le PO141, situé à Pontlevoy, le FO141 situé à Fougères-sur-Bièvres et le VA241 situé à Vallières-les-Grandes.	Le central PO141 (41180PO1) est équipé pour le VDSL2 d'Orange qui permet un débit descendant de 20 jusqu'à 95 Mbit/s sur les lignes téléphoniques de moins d'un kilomètre. Actuellement, aucun opérateur ne propose d'offres ADSL dégroupées sur ce nœud de raccordement.  Le central FO141 (41092FO1) est équipé pour le VDSL2 d'Orange qui permet un débit descendant de 20 jusqu'à 95 Mbit/s sur les lignes téléphoniques de moins d'un kilomètre. Actuellement, aucun opérateur ne propose d'offres ADSL dégroupées sur ce nœud de raccordement.  Le central VA241 : Cf. Vallières-les-Grandes.  Il n'y a ni réseau fibre, ni réseau Wi-Max sur le territoire.
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	Il n'y a pas de noeud de raccordement ADSL installé dans cette commune. Les lignes téléphoniques des habitants de St Georges-sur-Cher sont raccordées au central situé dans la commune de Chissay-en-Touraine : CY141	Cf. Chissay-en-Touraine.  Il n'y a ni réseau fibre, ni réseau Wi-Max sur le territoire.
<b>Saint-Julien-de-Chédon</b>	Il n'y a pas de noeud de raccordement ADSL installé dans	Cf. Montrichard.

cette commune. Les lignes téléphoniques des habitants de St Julien-de-Chédon sont raccordées au central situé dans la commune de Montrichard : MT141. Il n'y a ni réseau fibre, ni réseau Wi-Max sur le territoire.

**Vallières-les-Grandes**

Toutes les lignes téléphoniques de Vallières-les-Grandes sont reliées à au nœud de raccordement implanté dans la commune de Vallières-les-Grandes.

Bien que compatible avec les technologies ADSL et ReADSL, le répartiteur VA241 (41267VA2) n'est pas équipé pour l'ADSL2+ et ne permet pas encore de bénéficier de débits supérieurs à 2 Mbit/s. Actuellement, aucun opérateur ne propose d'offres ADSL dégroupées sur le nœud de raccordement de VALLIERES LES GRANDES.

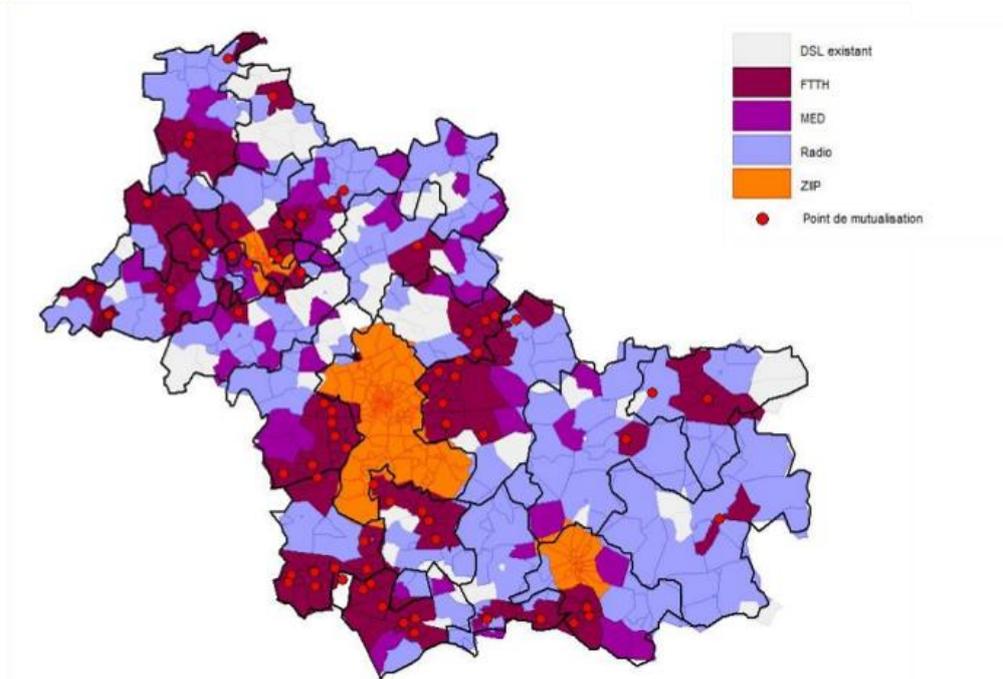
Il n'y a ni réseau fibre, ni réseau Wi-Max sur le territoire.

Source : [www.ariase.com](http://www.ariase.com).

Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Territoire (SDANT) du Loir-et-Cher du 25 juin 2012, fixe les ambitions suivantes :

- Compte-tenu des particularités territoriales du Loir-et-Cher et notamment de son caractère rural, l'ambition à long terme du Loir-et-Cher est de viser le très haut débit (THD) pour tous à l'horizon 2030, sans préjuger de la technologie ;
- la trajectoire de moyen terme vise à l'horizon de 10 ans le déploiement massif du très haut débit, avec couverture à hauteur de 70% des lignes FTTH (fibre optique) complétée par le déploiement de solutions de montée en débit DSL, la couverture 4G des opérateurs mobiles ou toute autre technologie alternative, pour assurer un bon accès d'au moins 10 Mbit/s ;
- le raccordement FTTH (fibre optique) des cibles identifiées dans le SDTAN sera effectué dès que possible (ZA prioritaires : St Georges-sur-Cher, Faverolles-sur-Cher et Montrichard, lycée, collège, maison de santé pluridisciplinaire, hôpital local et EHPAD) ;
- l'équipement de toutes les communes de Loir-et-Cher d'au moins un point de présence optique.

## Cartographie détaillée du scénario cible « FttH pour 70 % des lignes et 30% des lignes à 10 Mbit/s minimum via des technologies alternatives »



Source : SDTAN, juin 2012.

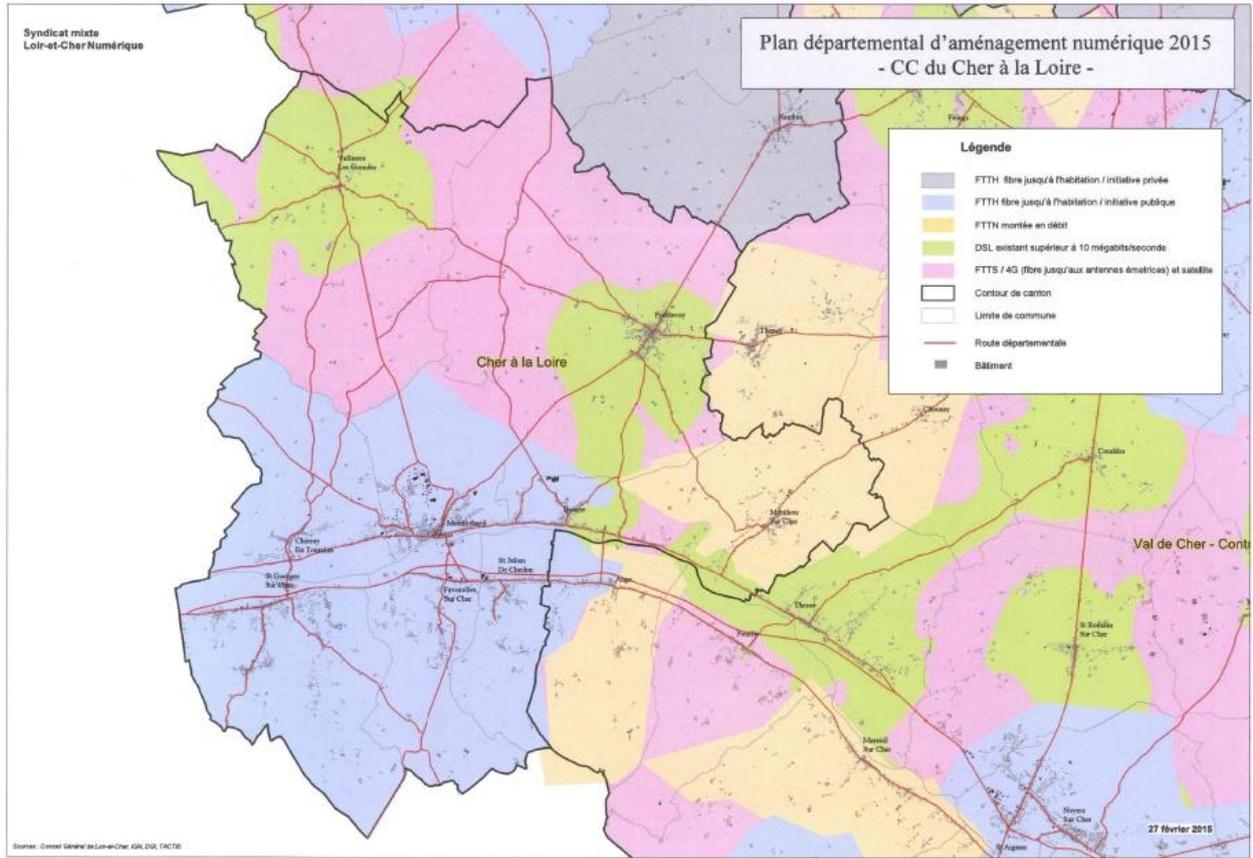
127 | Le Syndicat Mixte Loir-et-Cher Numérique, auquel la CCCL est adhérente, s'occupe de la mise en œuvre du SDTAN (Cf. cartographie ci-après).

La dernière mise à jour du plan d'aménagement numérique pour la CCCL (février 2015), indique un objectif de développement de la fibre optique jusqu'à l'habitation, par initiative publique pour les communes de Bourré (2/3 du territoire), Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Montrichard, Saint-Georges-sur-Cher et Saint-Julien-de-Chédon.

Sur les communes de Pontelvoy et Vallières-les-Grandes : il prévoit un objectif de raccordement fibre ou 4G jusqu'aux antennes émettrices, puis d'un réseau DSL supérieur à 10 Mbit/s pour les bourgs.

Pour la commune de Monthou-sur-Cher, l'objectif est le raccordement en fibre jusqu'au nœud de raccordement permettant une montée en débit sur toutes les lignes téléphoniques concernées.

Une fois ce plan mis en œuvre, l'ensemble des zones urbanisées, zones d'activités et équipements prioritaires bénéficieront de très haut débit.



Source : Syndicat mixte de Loir et Cher, février 2015



## **PARTIE 1**

### **DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE**

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

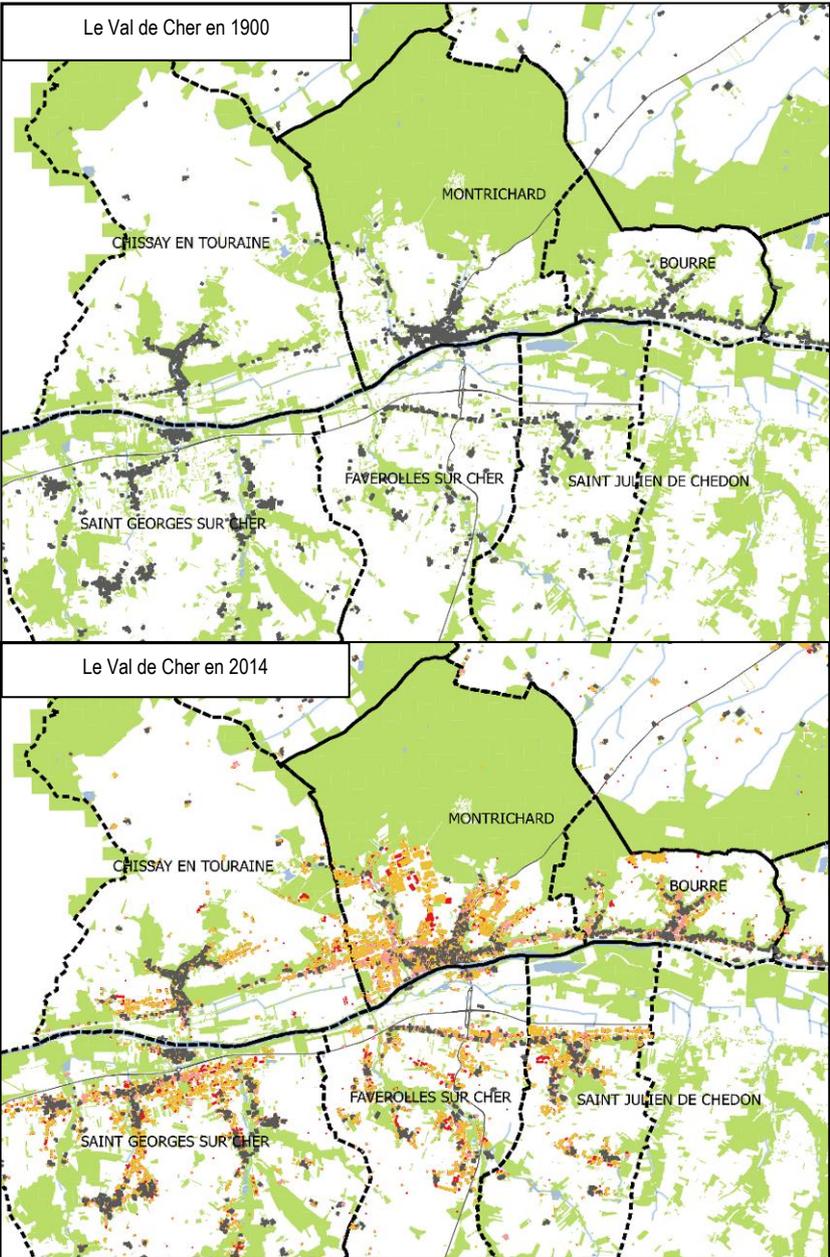
LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

**LA MORPHOLOGIE URBAINE**

## HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA DENSITE

L'étalement urbain décrit le fait que les villes ou villages croissent en surface et que le territoire s'artificialise à un rythme plus important que la croissance de la population. Il désigne le développement extensif et peu dense des espaces artificialisés autour des zones déjà urbanisées.

Aux origines de ce phénomène, on trouve plusieurs facteurs notamment la démocratisation de l'usage de la voiture, la préférence des français pour le modèle pavillonnaire, un coût du foncier plus abordable en s'éloignant des villes centres.



Le territoire de la communauté de communes du Cher à la Loire a connu un développement dynamique sur la période 2004-2014 avec un rythme de l'urbanisation à 10 ha par an sur cette période. Une analyse sur une période plus importante nous permet de comprendre les logiques de développement opéré sur le territoire, et notamment constater une dynamique de construction plus importante sur la période 1960/2002.

Sur la période 2004/2014, l'urbanisation s'opère de manière quasi systématique au coup par coup, le lotissement est l'exception. Par conséquent, les habitants s'éloignent du centre du village ainsi que de ses équipements et ses services.

Ce développement se caractérise une implantation des constructions de manière linéaire le long des axes de communications ayant pour conséquence directe une consommation d'espaces agricoles, un mitage des zones agricoles mais également un impact sur les paysages.

Cette urbanisation n'est pas sans conséquence sur les finances des collectivités pour permettre l'accueil de ces habitations (voirie, extension/renforcement des

réseaux...).

Les polarités urbaines anciennes se répartissaient déjà en tenant compte des risques sur le Val de Cher, et pouvaient être multiples en fonction des communes :

- polarités marquées en pôle de coteau mais à l'abri des parties inondables pour la rive nord (Chissay, Montrichard et Bourré) ;

- polarités plus dispersées au sein des vallons et sous forme de gros hameaux sur la rive sud (le bourg, Vrigny, La Chaise, la Poterie, la Vallée Pitrou et Parçay à Saint-Georges-sur-Cher, les bords du Cher et le bourg et Chavigny à Faverolles sur Cher, la Vallée, Villiers et le bourg à Saint-Julien de Chédon.

Du fait de la nature des sols des communes du plateau (Pontveoy, Vallières les Grandes et dans une moindre mesure le nord de Monthou-sur-Cher, le développement est plus concentré, autour du bourg principal. Quelques fermes isolées et grandes propriétés se sont peu à peu étoffées dans les années plus récentes.

## MONTRICHARD VAL DE CHER, CHISSAY-EN-TOURAINES ET MONTHOU-SUR-CHER

*Extraits du rapport de présentation des PLU de Bourré, Montrichard et Chissay-en-Touraine.*

### UNE URBANISATION ANCIENNE DE FOND DE VALLEE

**Historiquement**, les bourgs des communes de Montrichard, Bourré et Chissay-en-Touraine se sont développés linéairement en pied de coteau, le long de la RD 176 ou au cœur des vallées adjacentes, perpendiculairement au Cher, en deçà de la limite topographique des 100 m d'altitude. Ce développement linéaire est accentué par le relief très marqué, qui limite les possibilités d'échange et de circulation entre la vallée du Cher, les vallons et le plateau. **Cette urbanisation en pied de coteaux s'est accompagnée d'une occupation troglodytique sur l'ensemble des trois communes.**

En dehors de cette urbanisation de coteau, **on ne rencontre que très peu de constructions anciennes sur le plateau. Il s'agissait alors de fermes valorisant les terres agricoles du plateau** : La Faubourderie, La Lieuterie, Le Bois Pinier, La Houssaie, La Chauvinière, Marchaix Roux, La Boulaie, La Pernotière, Tréfou, La Grange, La Touche, La Bourde et Le Canton à Chissay-en-Touraine et Les Drageonnières à Montrichard, ainsi que le château de La Ménaudière à Chissay-en-Touraine et la maison forestière d'Aigremont à Montrichard. **Beaucoup de ces entités accueillent encore aujourd'hui des sièges d'exploitations agricoles.**

- Bourré : un bourg ancien étiré et encaissé



**L'urbanisation ancienne à Bourré est quasi-continue**, de la limite communale avec Montrichard (vallée de Vallagon) jusqu'à celle avec Monthou-sur-Cher (Vineuil). **Elle s'étire le long des infrastructures majeures que constituent la voie ferrée et la RD 176, et au long de petits vallons secondaires.** Le bourg donne sur une vallée du Cher ample et densément végétalisée. Il est malheureusement coupé de cette dernière par la voie ferrée.

Cet encaissement le cache à la vue depuis les ondulations viticoles du plateau, mais également depuis le

coteau en rive gauche du Cher ; les boisements de coteaux le ceignant et ceux de fond de vallée sur la rive gauche contribuent également à sa dissimulation. Il présente, cependant, une forte sensibilité paysagère en rebord de plateau et depuis les coteaux viticoles. Le bourg est également cerné par des coteaux viticoles protégés,



d'intérêt majeur, aux franges des ses vallons.

*Bourré : un bourg rural encaissé, calé et cerné par les coteaux boisés*

- Chissay-en-Touraine : un bourg ancien encaissé

*Chissay-en-Touraine : un développement urbain historique perpendiculaire*



133 |



Le bourg historique de Chissay-en-Touraine s'est développé principalement au long de la vallée de la Servatte, perpendiculairement au Cher et aux infrastructures majeures (voie ferrée, RD 176), contraint qu'il était par la proximité du château et de son parc.

**Le bourg rural est encaissé dans la vallée, calé et cerné par les coteaux boisés et le parc du château.** Le ruisseau de la Servatte traverse le bourg et sur ses bords se sont développés des jardins

potagers. Ces derniers sont toujours présents et soulignent le caractère de village rural de Chissay-en-Touraine.

Le bourg est distant du Cher, seule l'Eglise de Saint-Germain est implantée à proximité immédiate de la rivière. Elle constitue un satellite patrimonial séparé du bourg aggloméré par un faubourg de qualité urbaine disparate et par la voie ferrée. Cet encaissement le cache à la vue depuis les ondulations viticoles du plateau. Les boisements de coteaux contribuent également à sa dissimulation. Du bourg ancien de Chissay-en-Touraine, seule l'Eglise est vraiment perceptible depuis la rive gauche du Cher.

L'urbanisation ancienne s'est néanmoins développée sur le coteau du Cher, en direction de Chisseaux jusqu'à la Graffinière ou à l'écart du bourg, en direction de Montrichard : La Vaudonnerie, Crotte, L'Acajou et de façon plus conséquente à Beaune.

- Montrichard : un noyau ancien, concentré autour du donjon

Le noyau historique de Montrichard est implanté au pied du donjon construit sur un promontoire dominant la vallée du Cher, au débouché du pont enjambant la rivière. La ville s'est ensuite étendue vers l'ouest (faubourg de Nanteuil), ainsi que sur les versants des vallées de Pontcher, des Roches Neuves et des Vallées de Chanvres.

#### UN DEVELOPPEMENT URBAIN RECENT GAGNANT LE PLATEAU

**Les extensions récentes rompent globalement avec l'urbanisation historique en investissant le coteau doux ondulé.** L'urbanisation a peu à peu colonisé les rebords du plateau, puis le plateau lui-même jusqu'à la forêt, marginalisant et enclavant une partie des terrains agricoles entre les espaces d'extension. Cette évolution nette est très perceptible à Chissay-en-Touraine et Montrichard, moins à Bourré.

- Bourré

134

**Les extensions récentes sur la commune de Bourré ont été peu nombreuses,** et se sont faites globalement au sein du tissu ancien ou dans la continuité de l'urbanisation ancienne en fond de vallée. Néanmoins, l'extension à l'est du bourg a investi le coteau doux au-delà de la limite topographique des 100m d'altitude (secteur des Vallées est, le long du chemin des Hirondelles).

- Chissay-en-Touraine

**Le développement urbain récent de Chissay-en-Touraine se concentre sur deux sites principaux :**

⇒ Un développement vers le **secteur de La Touche**, le long de la rue du Prochal et de la rue du Coteau de la Graffinière, à l'ouest du bourg.

⇒ Un développement vers le secteur de l'Entonneux, du Pinier et du Grain d'Or, le long de la rue de La Chaimbauderie, **à l'est du bourg.**

Par leur implantation au-dessus de la ligne topographique des 100 m d'altitude et le manque d'aménagements paysagers de leurs abords, les extensions à l'extrémité ouest impactent le paysage. Les extensions à l'est du bourg présentent un impact visuel plus adouci par le parc du château de Chissay-



*Vue sur La Touche, à Chissay-en-Touraine, depuis Le Clos de la Grange Rouge  
(Voirie Communale n°19 du Haut Breton à la Chauvinière)*

en-Touraine au sud.

Ce grignotage des premières cotes de la vallée du Cher par l'urbanisation s'observe également à l'est du territoire de Chissay-en-Touraine, aux abords de Montrichard, l'urbanisation ayant grimpé depuis Beaune sur les secteurs du Champ des Oiseaux et de la Chaumine, préservant néanmoins la coupure des Coudrais.

- Montrichard

Cette évolution est également très perceptible sur Montrichard, notamment depuis le coteau opposé de la vallée du Cher, du fait de **l'implantation d'emprises conséquentes sur le rebord du plateau** : Résidences Touraine, Clos des Châtaigniers et bon nombre d'équipements : école primaire, collège, hôpital local, gendarmerie, ECS ...

**L'urbanisation récente a notoirement colonisé le plateau, préservant néanmoins les abords les plus sensibles du donjon** (lieux-dits le Château, le Clos des Religieuses et le Clos des Sablonnières). En effet, l'urbanisation s'est développée sur le plateau, entre les vallons, en s'éloignant du centre-ville : les Belitres, La Couasserie, la ZA/ZI, etc. **Des satellites d'urbanisation sont même apparus**, avec le lotissement des Charges d'Anes en limite communale avec Chissay-en-Touraine, à l'arrière du parc de la Menaudière, ou le quartier des Lièvreries en limite de la ZA/ZI.

Cette évolution a été facilitée sur Montrichard par l'enterrement de la voie ferrée sur une partie de son territoire, ce qui limite les nuisances sonores et les problèmes de franchissement.

Ce développement urbain récent, qui conjugue développement linéaire aux axes et opérations groupées ponctuelles, a enclavé au sein du tissu urbain plusieurs emprises naturelles et agricoles. Ces enclaves présentent des profils et des enjeux différents :

- certaines enclaves présentent une vocation agricole marquée et constituent un enjeu pour la pérennité des exploitations agricoles les exploitant : le Clos des Bournaïs et Les Sablonnières ;
- certaines enclaves contribuent à la mise en scène du patrimoine bâti et viticole du pôle urbain :

⇒ Une enclave au-dessus du château aujourd'hui non plantée mais qui contribue à la mise en valeur du château ;

⇒ Les enclaves du Chaillou et des Drageonnieres de part et d'autre des vallées de Chanvre, ainsi que des Coudrais, au nord du Champ des Oiseaux, sont des coteaux viticoles de grande qualité doublés d'une sensibilité paysagère non négligeable.

- l'enclave dite « des Belitres » se caractérise par un enclavement et un environnement bâti préjudiciables à son exploitation sur le plan agricole, d'où un développement de la friche (projet en cours).
- Le site regroupant les Montponnes et le Clos des Rottes, dans la continuité des quartiers résidentiels des Lièvreries est enclavé entre le quartier des Lièvreries, le pôle scolaire et la ZA/ZI de Montrichard.

135 |



*Des points d'appel visuels, contrastés depuis la rive gauche du Cher*

Il existe enfin des enclaves situées dans le secteur de La Galochelle, constitué de cœurs d'îlot jardinés où se développe la friche, conduisant à une fermeture du paysage. Ces enclaves sont cependant situées en zone inondable, ce qui interdit toute urbanisation.



*Enclave patrimoniale du château vue depuis Faverolles-sur-Cher*



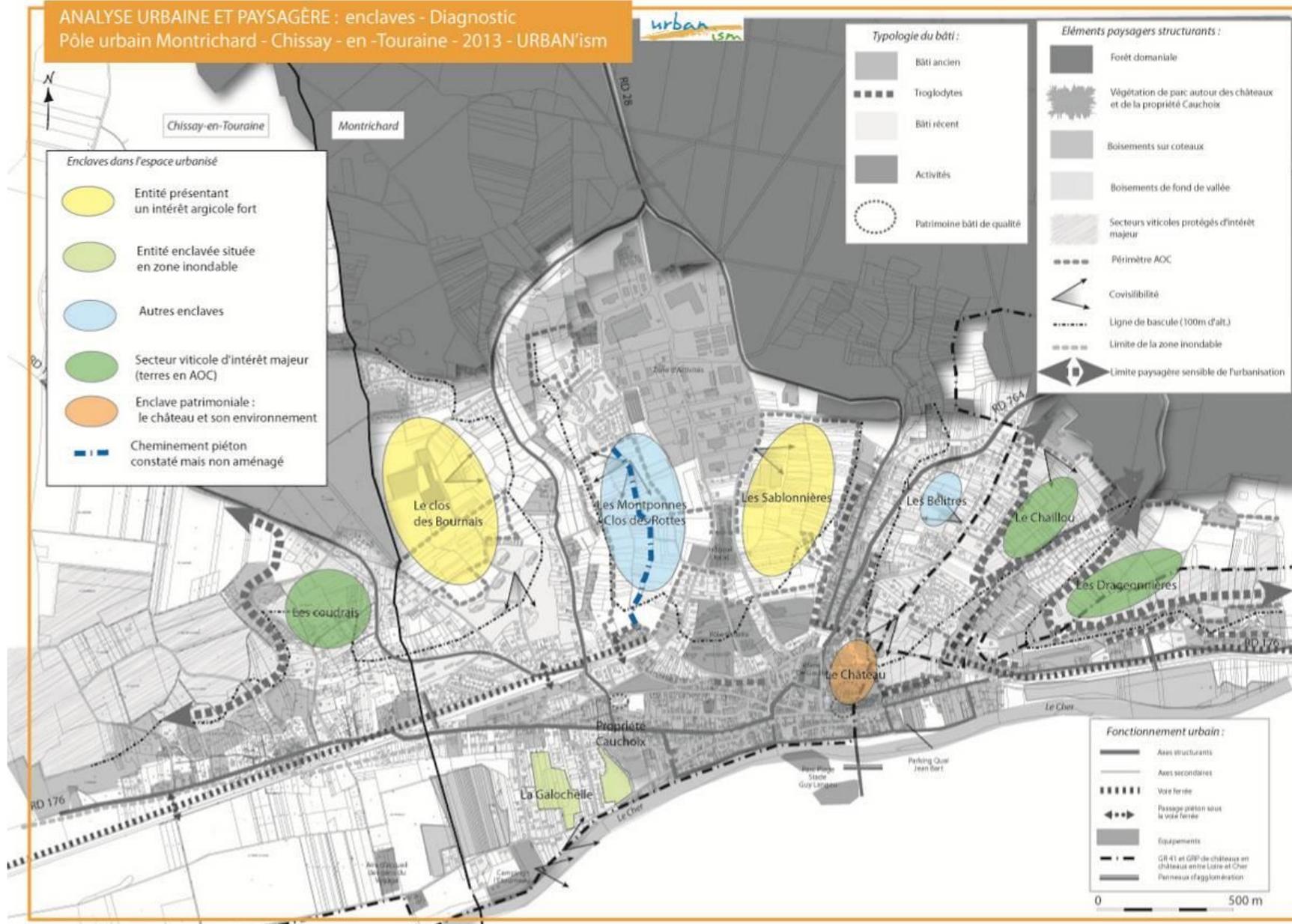
*Site des Sablonnières*



*Vue sur le site des Montponnes et le Clos des Rotte depuis le Clos des Boumais*



*Vue sur l'enclave des Belitres depuis les Sablonnières*



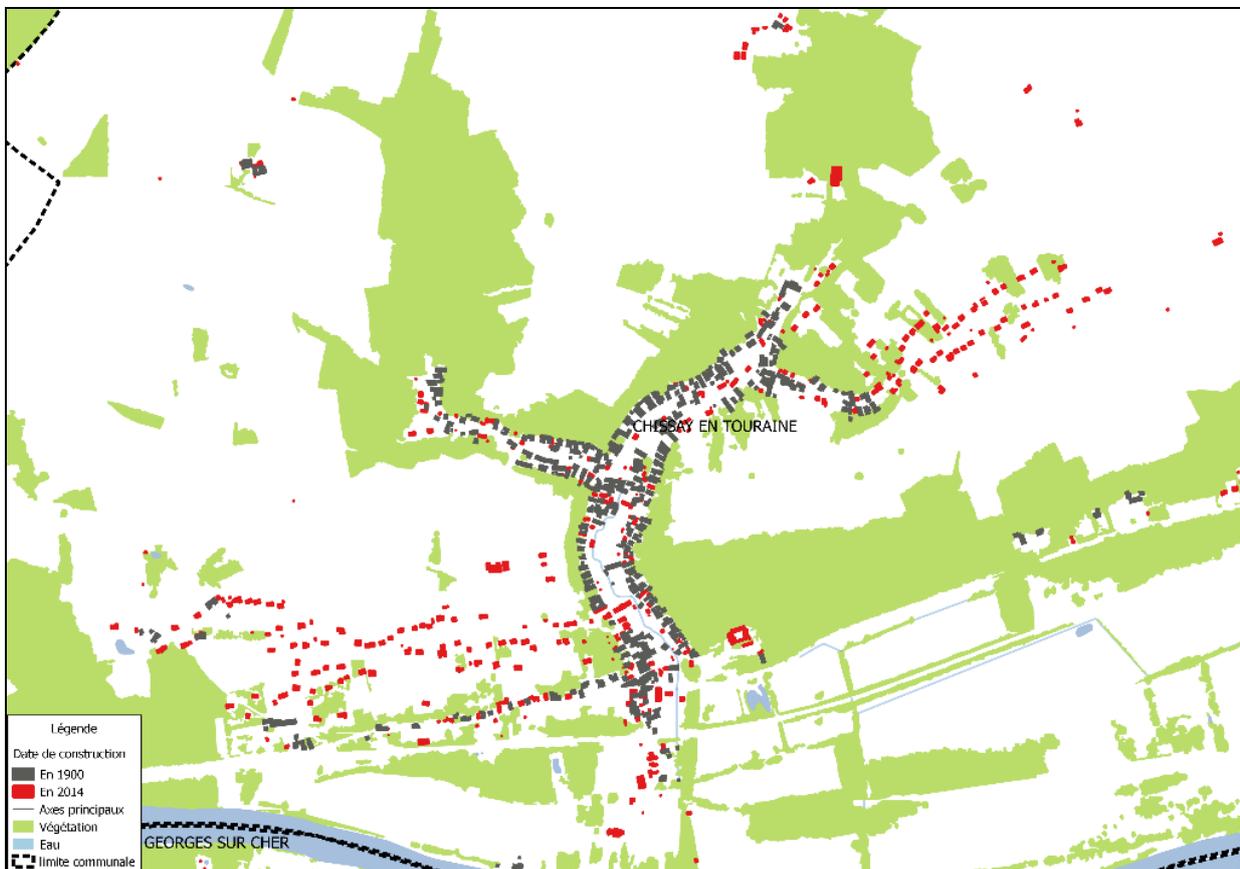
## SYNTHESE

(Éléments issus du diagnostic foncier réalisé par la SAFER du Centre, Cf. annexe V).

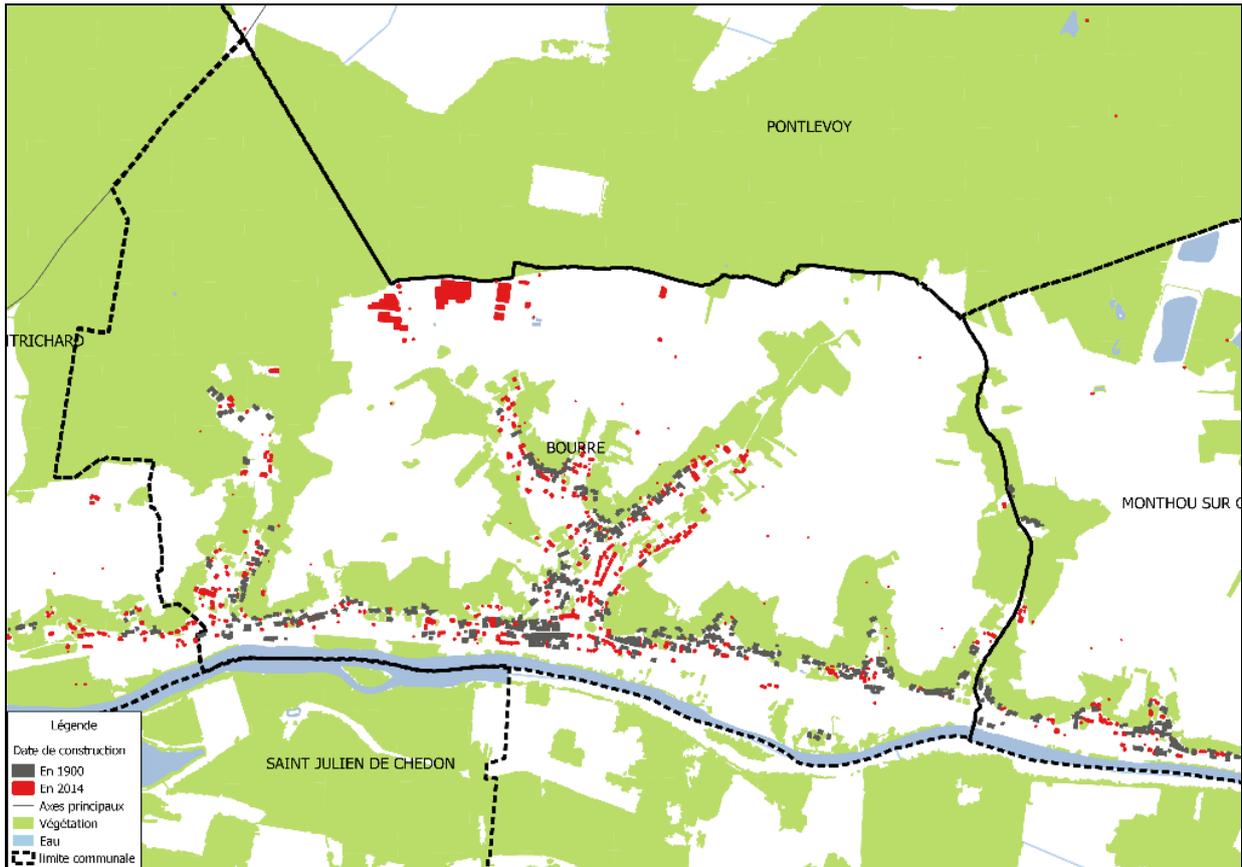
(Pour l'ensemble de ce paragraphe : crédits photos : SAFER du Centre).

Le village de Chissay-en-Touraine s'est implanté en partie le long de la RD 176 mais surtout dans la vallée située perpendiculairement au Cher. L'urbanisation sur Chissay-en-Touraine s'est opérée de manière linéaire en extension de la tâche urbaine (à l'Ouest et à l'Est du bourg) et au coup par coup le long des axes communication.

À noter qu'une partie du développement urbain de Chissay-en-Touraine s'est réalisée à l'écart du centre bourg pour se réaliser en continuité de la commune de Montrichard.



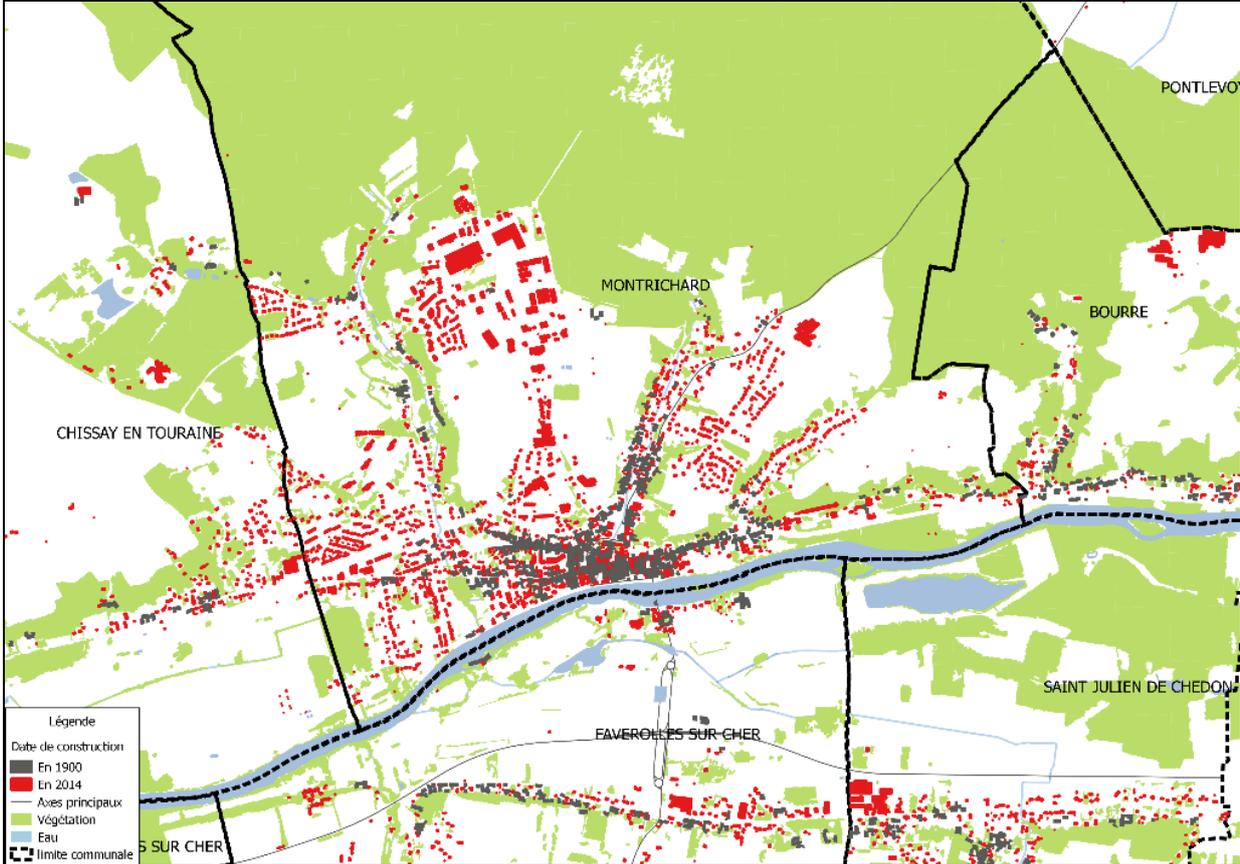
Sur Bourré, l'urbanisation s'est peu étendue et s'est déroulée à proximité de l'enveloppe urbaine existante. À noter qu'une zone d'activités a été réalisée sur le plateau agricole en lisière de forêt.



Sur Montrichard, l'urbanisation a colonisé les coteaux soit au coup par coup soit par des lotissements. Le plateau autrefois agricole a accueilli la zone d'activités et de nombreux équipements publics. A noter qu'au sein de ce tissu bâti, des espaces de respiration sont encore présents, permettant de préserver la mise en valeur du patrimoine bâti (donjon) et naturel (secteur viticole et agricole).



140 |



Sur la commune de Monthou-sur-Cher, le centre bourg s'est implanté en retrait du Cher et aux abords de la rivière le Bavet. L'urbanisation s'est ensuite opérée de manière linéaire le long des routes reliant le bourg aux bords du Cher.

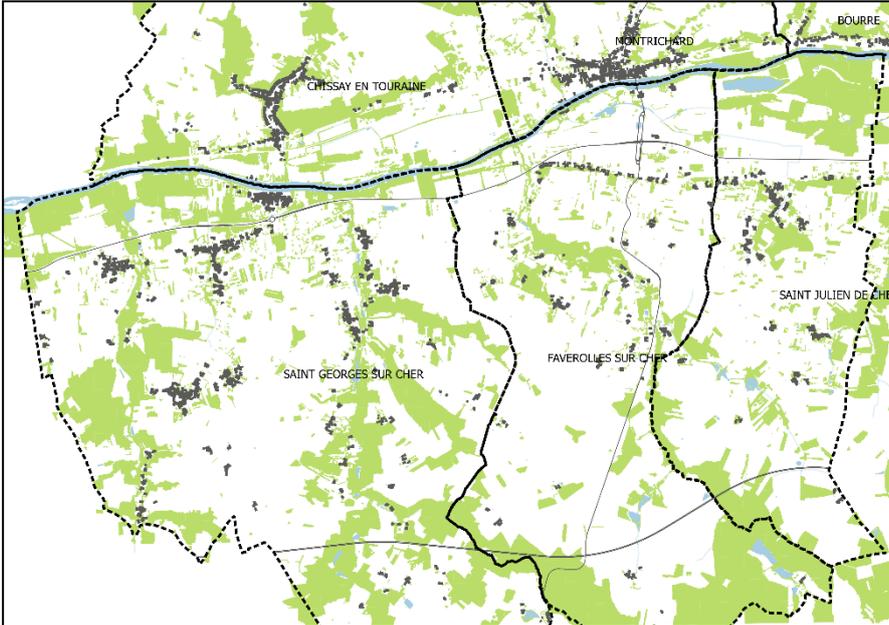
Aussi, la commune se caractérise par la présence d'une zone d'activités économiques à l'est du bourg et implantée sur le plateau agricole.

De plus, l'habitat s'est développé à l'écart du bourg avec des constructions nouvelles sur le coteau Ouest de la vallée du Bavet.

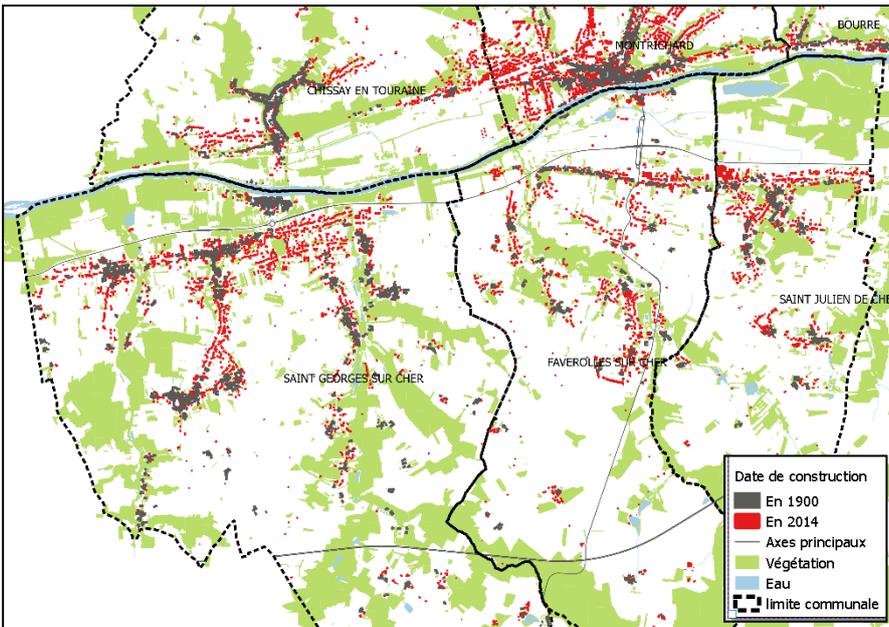


**LE SECTEUR DE FAVEROLLES SUR CHER/SAINT GEORGES SUR CHER/SAINT JULIEN DE CHEDON.**

Ces 3 communes ont des caractéristiques similaires concernant leur développement de l'urbanisation.



A l'origine, ces communes abritaient un habitat le long de la RD 17 et étaient constituées d'un bourg ainsi que de plusieurs hameaux dispersés au Sud du territoire.



Au fil des années, l'urbanisation s'est développée de manière linéaire vers le Sud et a eu pour effet de relier une partie des hameaux entre eux.

Cette urbanisation a eu un impact important sur les espaces agricoles du territoire. Au-delà de la consommation des espaces, c'est le fonctionnement des exploitations qui a été impacté : une conurbation créant des coupures agricoles, des bâtiments et parcelles agricoles enclavés, des difficultés de circulation

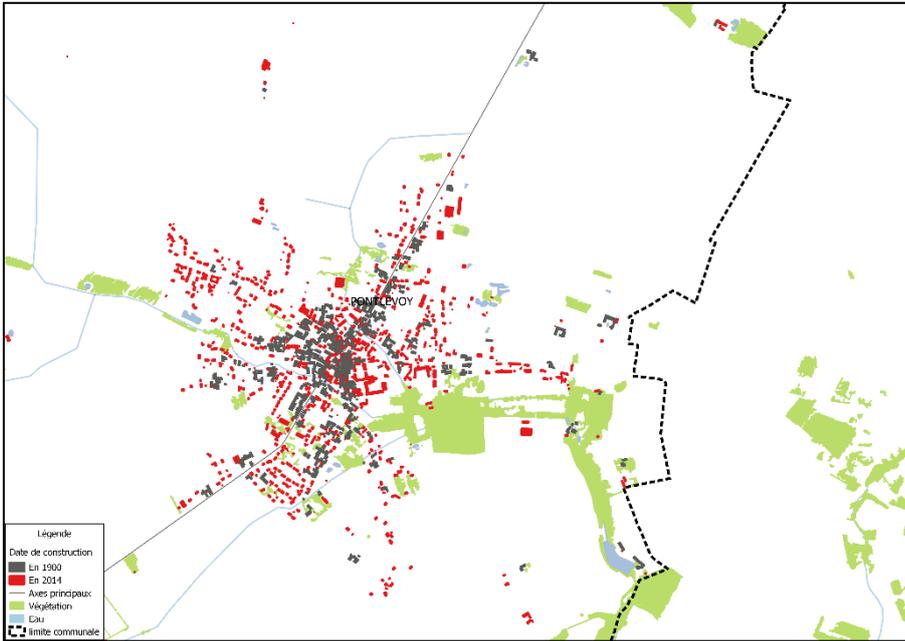
agricole...De plus, des parcelles autrefois agricoles sont en cours d'enfrichement et participent au gaspillage de ces espaces.



*Friches en développement à proximité du chemin du Pieur, commune de Saint Georges sur Cher, Source : SAFER du Centre.*

## LE SECTEUR DE PONTLEVOY/VALLIERES LES GRANDES

Les communes de Pontlevoy et de Vallières les Grandes se distinguent des autres communes de l'intercommunalité puisqu'elles sont implantées sur le plateau agricole.

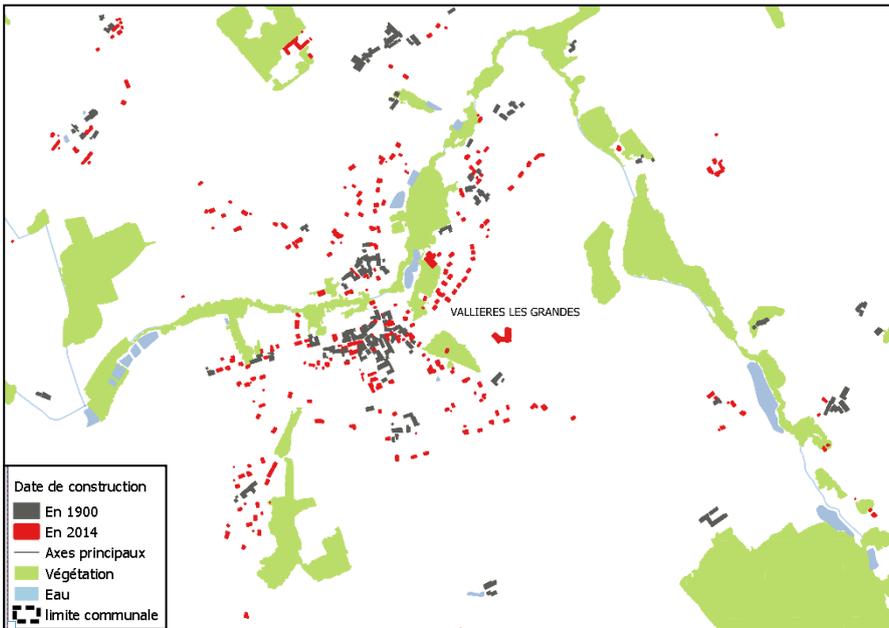


Historiquement, l'habitat s'est opéré autour des bourgs puis au fil des années l'urbanisation s'est développée au coup par coup le long des axes de communication et en s'éloignant du centre.

142

Sur Pontlevoy, ce phénomène est moins marqué que sur Vallières les Grandes. En effet, l'habitat est resté concentré autour du bourg avec un habitat quasi continu marqué par quelques opérations d'ensemble et la création d'une zone d'activités au Nord.

Sur Vallières les Grandes, le bourg historique est regroupé au fond de la vallée et le long de la rivière La Masse. L'urbanisation s'est ensuite développée au coup par coup le long des coteaux laissant des espaces disponibles à proximité immédiate du bourg.



## QUELQUES EXEMPLES DE DENSITES DANS UN CENTRE ANCIEN ET DES EXTENSIONS URBAINES

Extraits du diagnostic foncier de la SAFER du Centre, Cf. annexe V



22 logts /ha (1,34 ha), le bourg de Chissay



8 logts /ha (0,67 ha), extension ouest de Chissay



5 logts /ha (1,61 ha), extension linéaire Saint Georges sur Cher



11 logts /ha (1,56 ha), extension du bourg de Pontlevoy

143 |

## ANALYSE DE LA TAILLE DES PARCELLES

Extraits du diagnostic foncier de la SAFER du Centre, Cf. annexe V

Le traitement des données des fichiers fonciers permet d'obtenir en fonction de la date d'achèvement des constructions, la superficie des parcelles associées.

Toutefois, ces données ne sont pas suffisamment complétées pour les constructions à vocation économique et ainsi permettre d'élaborer une analyse fine.

Le choix s'est donc porté sur l'analyse de la taille des parcelles pour les constructions à usage d'habitation entre 2003 et 2013 (maisons d'habitation uniquement, constructions neuves). L'extrémité des surfaces a été retirée (moins de 250 m<sup>2</sup> et plus de 1 ha) afin de tenir compte des imperfections de la saisie des données DGFIP.

Taille des parcelles en m <sup>2</sup>	Nombre de parcelles	Surface totale en m <sup>2</sup>	Superficie moyenne en m <sup>2</sup>
250-500	30	11710	390
500-800	34	22034	648

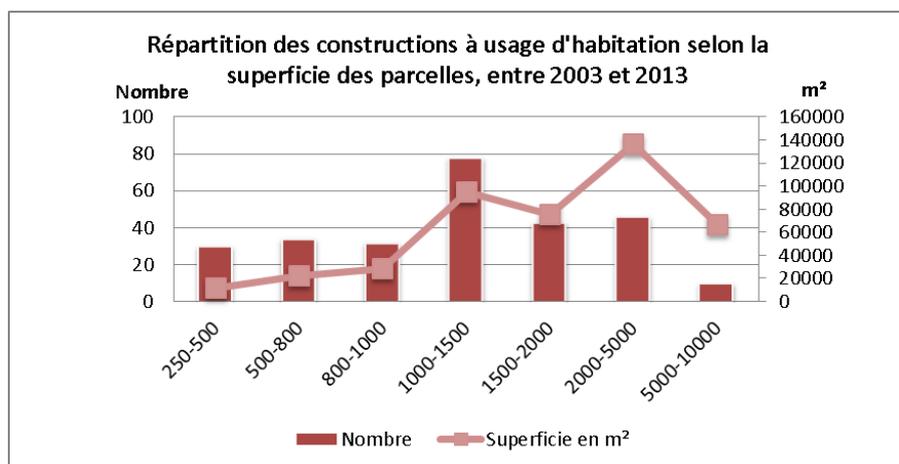
Taille des parcelles en m <sup>2</sup>	Nombre de parcelles	Surface totale en m <sup>2</sup>	Superficie moyenne en m <sup>2</sup>
800-1000	32	28041	876
1000-1500	78	94534	1212
1500-2000	43	74861	1741
2000-5000	46	136166	2960
5000-10000	10	66662	6666

Les petites parcelles (moins de 500 m<sup>2</sup>) représentent 3% de la superficie des surfaces urbanisées pour accueillir des habitations, toutefois cela représente 11% du nombre des parcelles.

De la même manière, les parcelles de 500 à 800 m<sup>2</sup> consomment 5% des surfaces mais représentent 12% du nombre de parcelles urbanisées.

Les parcelles d'une superficie entre 800 et 1500 m<sup>2</sup> ont concerné 31% des constructions nouvelles et représentent 18% des espaces consommés.

Les parcelles faisant de 800 à 5000m<sup>2</sup> représentent plus du tiers des constructions (41%) et près de 28% des surfaces consommées.



144

Les parcelles de 5000 m<sup>2</sup> et plus représentent 4% du nombre de constructions mais représentent 15% de l'espace consommé.

Un effort reste donc à produire sur les espaces ruraux puisque les parcelles offrant plus de 1000m<sup>2</sup> de terrain représentent près des deux tiers des espaces consommés (86%) pour seulement 65% du nombre de nouvelles constructions.

Pour résumer, si les parcelles de petite surface sont bien représentées sur le territoire du Cher à la Loire, on constate que malgré les évolutions législatives apparues depuis le début des années 2000 et renforcées avec les lois Grenelles, l'urbanisation des parcelles de plus de 1500 m<sup>2</sup> est encore fréquente.

## CARACTERISATION DES ESPACES URBANISES SELON LES EPOQUES

### LA MORPHOLOGIE URBAINE DU TISSU TRADITIONNEL RURAL

#### LE TISSU TRADITIONNEL

Implantées sur un parcellaire de taille et de forme irrégulières, les constructions présentent majoritairement leur mur pignon sur la voie ou leur façade principale sur la voie, constituant un front bâti en centre bourg, relayé par les murets,

qui dessine l'espace public. Ce front bâti tend à devenir discontinu au fur-et-à-mesure que l'on s'éloigne du centre, par une visibilité plus importante des espaces privés.



*Front bâti : Chissay-en-Touraine (à gauche) et Bourré (à droite)*



*Front bâti : Faverolles-sur-Cher (à gauche), Pontlevoy (à droite)*



*Front bâti : Saint-Georges-sur-Cher*



*Front bâti : Vallières-les-Grandes*

De nombreux jardins et potagers sont toujours présents au cœur de la trame bâtie de Chissay-en-Touraine et de Bourré, notamment dans les vallées perpendiculaires à la vallée du Cher (vallée de la Servatte à Chissay-en-Touraine, Les Vallées de Bourré), de même que sur Faverolles-sur-Cher et Saint-Georges-sur-Cher. Ils contribuent fortement à la végétalisation des bourgs et au cadre de vie, et viennent souligner le caractère de village rural de ces deux bourgs.



*Espace jardinés : Bourré (à gauche), Chissay-en-Touraine (à droite)*

**IMPLANTATION**

L'implantation du bâti se fait à l'alignement de la voirie, assez rarement en retrait. Dans ce cas, il s'agit alors d'anciennes dépendances agricoles ou d'édifices ayant une fonction particulière dont le retrait contribue à la mise en valeur : des maisons bourgeoises ou des édifices publics comme la mairie. La continuité du bâti sur rue est alors assurée par une haute clôture : un mur plein ou un mur surmonté d'une grille. Cette trame, faite d'alignements sur rue et de continuités bâties, dégage des cœurs d'îlot libres (jardins), assure un équilibre entre les vides et les pleins.



*Trame bâtie en centre ancien, exemple de Chissay-en-Touraine*

146 |



*Trame bâtie en centre ancien, exemple de Saint-Georges-sur-Cher*

Pour les communes situées sur la rive droite du Cher principalement, le développement urbain en bordure de coteau s'est accompagné de constructions troglodytiques dans la falaise en fond de parcelles.

Ces constructions sont encore utilisées pour des activités économiques (stockage) ou en habitat. Cependant certaines constructions troglodytiques sont à l'état d'abandon ou ne sont plus accessibles.



*Dépendance troglodytique,  
Bourré*

#### HAUTEUR

Dans le tissu urbain traditionnel rural, le bâti est plutôt de faible hauteur : à R (rez-de-chaussée) ou R+C (Rez-de-Chaussée plus combles), hormis pour les bâtiments publics et les maisons bourgeoises pour lesquelles les hauteurs peuvent s'élever à R+1 voire R+1+C.



*Centre ancien de Monthou-sur-Cher : le bâti à vocation d'habitation  
à une hauteur de R+C, la mairie a une hauteur plus élevée.*

147 |

### LA MORPHOLOGIE URBAINE DES CENTRES HISTORIQUES DE MONTRICHARD ET DE PONTLEVOY

#### LE TISSU URBAIN ET LA HAUTEUR DU BATI

On retrouve dans les centre un parcellaire ancien, constitué de parcelles longues et étroites ayant conduit à la constitution d'un front bâti, en alignement de la voirie. L'alignement des façades dessinent un front de rue, principalement à vocation commerciale dans le centre-historique.

Le bâti y est implanté de manière dense et continue, généralement sur deux niveaux (R+1+combles, R+2+combles).



*Les centres commerçants de Montrichard (à gauche), et de Pontlevoy (au milieu et à droite).*



L'urbanisation de la parcelle est quasi-totale. A Montrichard, l'habitat appuyé sur le coteau calcaire s'accompagne d'un troglodytisme.



*Trame bâtie de Montrichard (en haut) et de Pontlevoy (en bas)*



148 |

Le centre ancien de Montrichard est la partie urbanisée où se ressent le plus la relation forte de la ville au Cher. On y retrouve en effet une urbanisation en front de rivière, de nombreux quais et un cœur historique en belvédère sur la rivière.



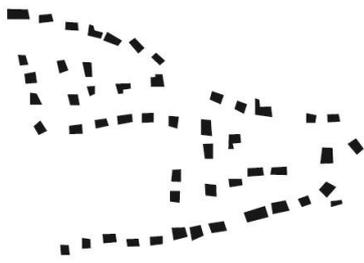
*Urbanisation le long des quais à Montrichard*

## LES EXTENSIONS RECENTES

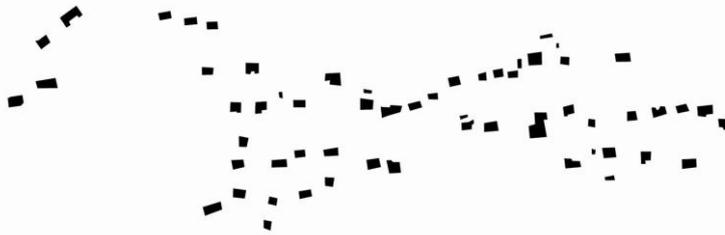
Le développement récent du territoire s'est souvent inscrit dans la logique du développement pavillonnaire (R ou R+1), sur des parcelles de taille moyenne ou grande, avec une implantation quasi-systématique du bâti en milieu de parcelle.

Sur Chissay-en-Touraine, Bourré, Monthou-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, Saint-Georges-sur-Cher, Vallières-les-Grandes, il s'agit majoritairement d'opérations individuelles, réalisées ponctuellement. Sur Pontlevoy et Montrichard, les

opérations groupées sont plus fréquentes et Faveroles-sur-Cher s'est développé par un lotissement mais aussi au « coup par coup ». La densité des constructions est beaucoup moins importante que dans le bâti ancien.



*Lotissement aux Charges des Ânes, Montrichard*



*Trame bâtie sur le secteur de La Touche et rue du Prochal — Chissay-en-Touraine.*

*Ci-dessous : photo de la rue du Prochal*

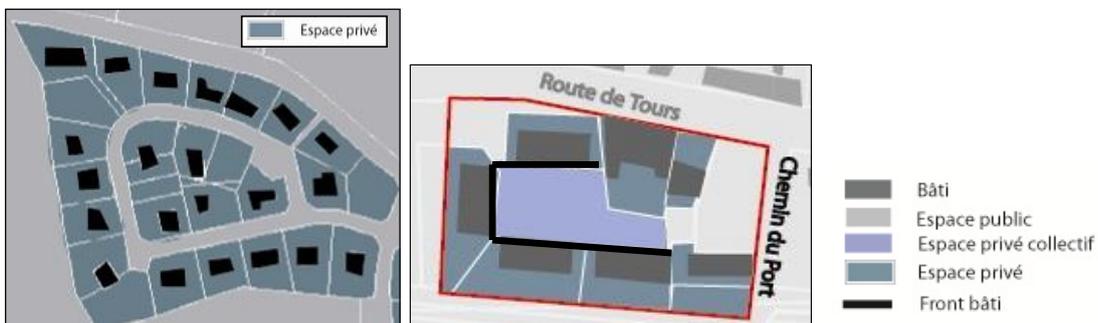


149

Le recours à cette implantation en cœur de parcelle provient d'une envie de plus grand isolement des habitants par rapport à leurs voisins. Cependant, cette forme, loin d'atteindre cet objectif, contribue à favoriser les vis-à-vis et les vues, ainsi que les espaces perdus, et limite ainsi fortement l'intimité sur les parcelles privées.

Dans le cadre de certaines opérations groupées comme le Clos des Belîtres, l'opération de logements sociaux sur Bourré (l'Espace des Fontaines), l'opération de logements sociaux sur Pontlevoy, ou l'opération pour les personnes âgées sur Saint-Georges-sur-Cher on retrouve des exemples de mitoyenneté, mais cette configuration reste anecdotique.

Dans le cadre de l'opération de locatif sociaux sur Bourré, le retour à une implantation en alignement, le long de la voirie, permet de retrouver la structuration du bourg ancien.



*A gauche : occupation de l'espace dans le tissu récent – exemple du lotissement aux Charges d'Ânes*

*A droite : occupation de l'espace dans l'opération de logements sociaux de Bourré*



Opération conservant une structuration de bourg ancien —L'Espace des Fontaines à Bourré

Sur Montrichard, le développement récent du territoire s'est inscrit non seulement dans la logique du développement pavillonnaire, mais également sous la forme de logements collectifs.

Ces opérations de grandes hauteurs se sont également implantées sur une surface importante, notamment dans le cas des Résidences Touraine. Les bâtiments se répartissent sur l'ensemble de la parcelle, à une distance plus ou moins importante de la voirie.



Trame bâtie sur les Résidences Touraines —Montrichard

150 |

## LA QUALITE DES PAYSAGES URBAINS

La qualité des paysages urbains résulte des éléments analysés précédemment en termes de caractéristiques des tissus urbains (trame viaire, trame parcellaire et implantations bâties), mais aussi d'autres éléments comme la qualité intrinsèque du bâti, les éléments de patrimoine et leur perception, la présence de cœurs d'îlots en jardins, la présence de l'eau et le traitement des espaces publics récréatifs.

**Le paysage urbain est animé par le patrimoine vernaculaire**, témoin de pratiques passés, quelles soient religieuses (croix de chemins, calvaires) ou liées à la vie quotidienne (puits, lavoirs, fontaines, loges de vigne, ...). Ainsi, **plusieurs** lavoirs sur Bourré et Chissay-en-Touraine font l'objet d'une mise en valeur.

### UN BATI ANCIEN DE QUALITE, SOUFRANT PARFOIS DE MAUVAISES REHABILITATIONS

Le patrimoine architectural et urbain du territoire constitue un ensemble de premier plan le long de la vallée du Cher, mais aussi sur le plateau, composé d'édifices remarquables protégés au titre des monuments historiques mais aussi d'édifices anciens globalement bien conservés qui participent de l'animation des paysages urbains et d'un patrimoine vernaculaire qui contribue à leur diversification.

Le bâti rural ancien se caractérise par une volumétrie faible (Rdc + comble, R+1+comble), l'utilisation de l'ardoise ou de tuiles plates comme matériau de couverture. Les façades sont majoritairement enduites dans un ton gris-sable ou

présentent des murs en moellons calcaires. On retrouve également ponctuellement des murs en moellons avec un enduit à pierres à vues.

Les toitures sont à majoritairement à 2 pans, plus exceptionnellement à 4 pans, et présentent des pentes de toits variées. Elles sont régulièrement surmontées d'une ou plusieurs lucarnes.

Les maisons dites bourgeoises présentent le plus souvent un ordonnancement des ouvertures (fenêtres et portes), ainsi qu'une ornementation et une composition architecturale plus élaborées que le bâti rural traditionnel.

Elles présentent une volumétrie plus importante (R+1+combles ou R+2). On les retrouve sur chacune des communes.

Le tuffeau a été utilisé pour de nombreuses constructions, soit en tant que pierres de taille, notamment dans les châteaux, soit en tant qu'éléments de chaînage d'angle ou en encadrement des ouvertures, pour la réalisation des corniches ou des lucarnes.

Les chaînages d'angles et les ouvertures sont soulignés plus exceptionnellement par des briques.

Si certaines constructions ont été restaurées avec respect de la construction d'origine, beaucoup de bâtiments sont aujourd'hui dégradés, notamment en centre-ville de Montrichard ou de Pontlevoy : détérioration des enduits traditionnels, altérations de la pierre (squames, tâches, cassures), ...

A ces détériorations vient parfois s'ajouter des réhabilitations peu respectueuses du bâti d'origine avec un non-respect des ouvertures d'origine, des encadrements de baies non soulignés, l'emploi d'enduits trop clairs, des bâtiments en désaccord avec le tissu traditionnel environnant, ...

151 |



*Maison bourgeoise à Montrichard*



*Murs en moellons calcaire, toitures en ardoise et utilisation du tuffeau en chaînage d'angle*

*Exemple d'intervention peu respectueuse du bâti ancien*



## UN BATI RECENT EN RUPTURE AVEC L'URBANISATION ANCIENNE

Les extensions récentes présentent deux types de formes architecturales, il s'agit de pavillons individuels ou de logements collectifs. Ces derniers ne se retrouvent que sur le territoire de Montrichard. Globalement, l'habitat récent se distingue du bâti traditionnel par ses ouvertures de grandes tailles, en nombre important et à la répartition régulière.

Les formes pavillonnaires possèdent une volumétrie faible (RdC à R+1). Elles présentent assez systématiquement leur façade sur rue et se situent le plus souvent au centre de la parcelle. Les espaces privatifs sont donc situés à l'avant et à l'arrière de la parcelle. La diversité des clôtures sur des parcelles adjacentes, dont la hauteur et la qualité divergent, ne permettent pas une continuité avec le tissu ancien.

Les opérations de logements collectifs se démarquent nettement du bâti ancien. Il s'agit d'immeubles de grande taille, pouvant atteindre cinq étages, et de surface au sol supérieure aux bâtis traditionnels. Ils présentent des ouvertures de grandes tailles, souvent réparties de manière régulière sur leur façade.

Ces opérations de grandes hauteurs marquent durablement le territoire par leur forte visibilité, tant depuis le coteau opposé du Cher que depuis les plateaux agricoles.

## ANALYSE DES DENTS CREUSES ET MUTABILITES DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

L'analyse des dents creuses et espaces mutables est le résultat de trois étapes de travail :

1. un travail « théorique » basé sur l'analyse du cadastre et des photos aériennes en reprenant les contours des tâches urbaines dessinées par la SAFER (les tâches urbaines sont dessinées par SIG, sans tenir compte du parcellaire, sur la base d'une distance autour des bâtiments durs du cadastre) couplé d'un travail plus fin pour définir l'enveloppe urbainisée, qui correspond aux limites cadastrales/
2. une expertise sur site lors d'un travail de terrain sur l'ensemble des communes (juillet et septembre 2015),
3. une réunion avec les élus de chacune des communes pour qualifier ces espaces : en tant qu'espace à préserver de toute urbanisation ou en tant qu'espace urbanisable (selon les 3 types de potentiels déclinés ci-dessous).

Les potentiels retenus suite aux visites communales, ont été hiérarchisés selon 3 types :

- **Potentiel immédiat** : constitué des parcelles immédiatement disponibles, en vente ou non utilisées (incluant les jardins en friche s'ils sont desservis par une voie). Au sein de ce potentiel, figurent notamment les espaces disposant déjà d'une autorisation d'urbanisme ou d'un projet de constructions (Déclaration préalable ou permis d'aménager ou certificat d'urbanisme pour plusieurs logements). Pour ces derniers le nombre de logements inscrit dans le projet autorisé a été retenu pour le calcul du nombre de potentiels. Pour les autres parcelles, le potentiel a été estimé selon la configuration et la taille de la parcelle ainsi que la taille des parcelles construites avoisinantes.
- **Potentiel A Organiser en densification** : correspondant aux cœurs d'îlots ou ensemble de parcelles de propriétaires différents ou de surface suffisante, qui nécessitent une réflexion et/ou une programmation d'ensemble.
- **Potentiel A Organiser en renouvellement urbain** : correspondant à des secteurs qui nécessitent d'une part l'acquisition de parcelles appartenant à de nombreux propriétaires, et qui peuvent être concernés par la mise en œuvre de travaux de démolitions, avant d'y engager des travaux de viabilisation.

Le potentiel théorique de construction sur les sites A Organier est calculé sur la base d'une densité appliquée à la surface de chaque site. La probabilité de valorisation de ces potentiels fera l'objet de différents scénarios, en fonction des événements des dernières années. Le potentiel réel valorisable dans la durée de vie du PLUi, sera précisé après ce travail.

- Densité pour Montrichard Val de Cher : 15 lg/ha
- Densité pour les autres communes : 12lg/ha

La légende pour les cartes à venir est la même et est la suivante :



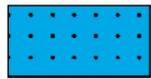
Limite Communale



Tache Urbaine (SAFER) remaniée



Potentiels immédiats



Potentiels immédiats faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme ou d'un projet de construction



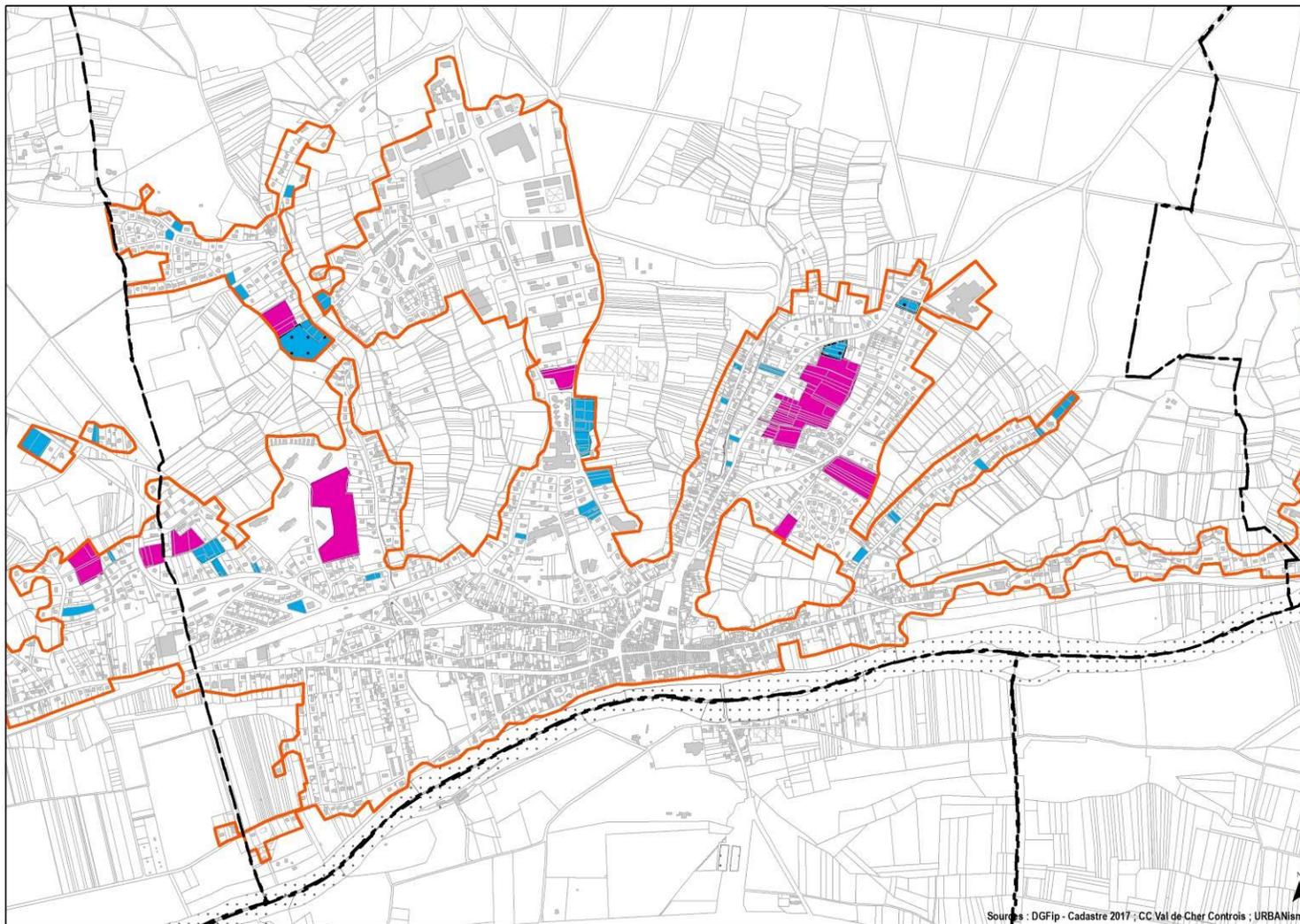
Potentiels A Organiser en densification



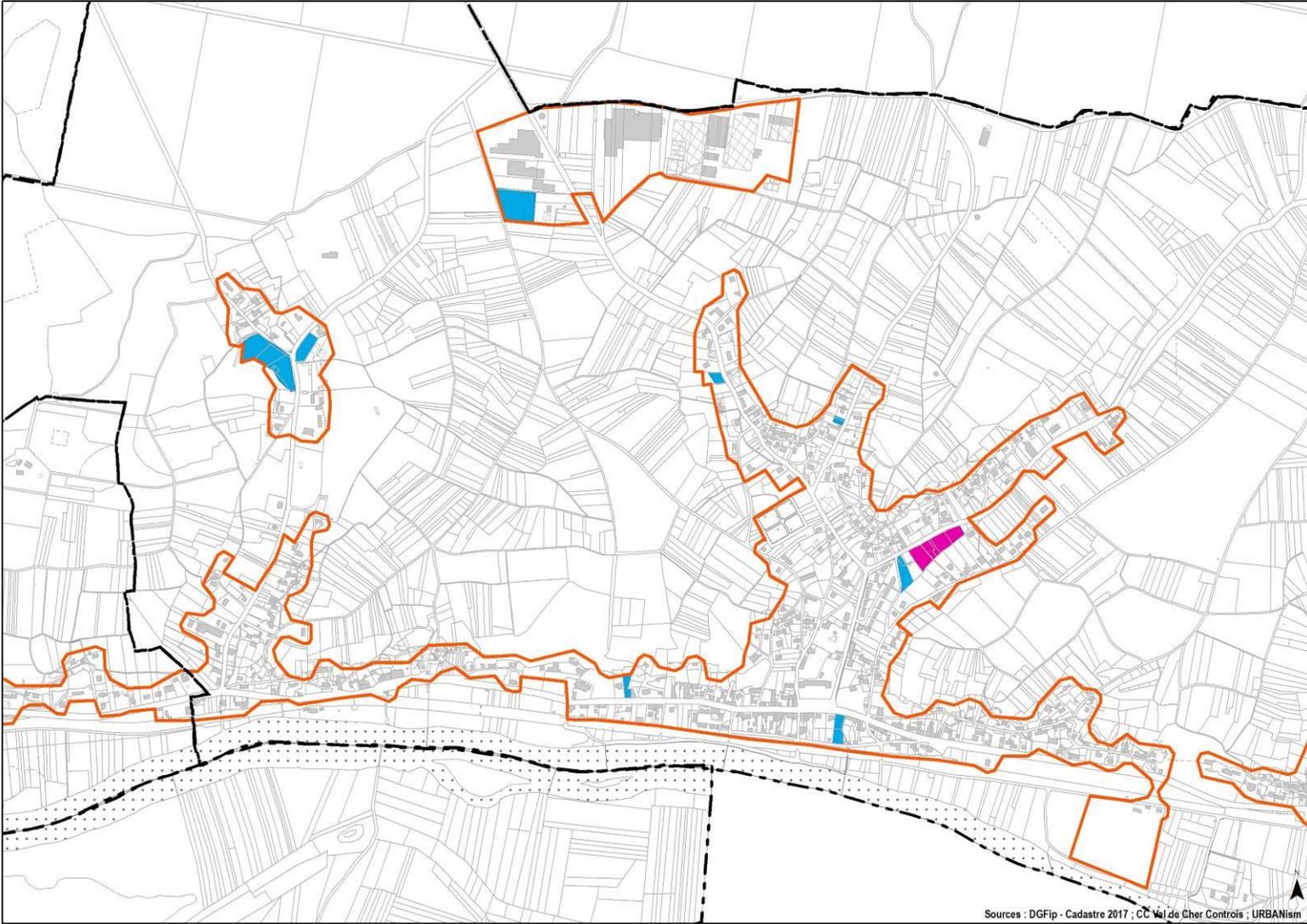
Potentiels A Organiser en renouvellement urbain

	Potentiel immédiat	Potentiel A Organiser (Densification)	Potentiel A Organiser (RU)	Total
Montrichard Val de Cher	71	146	0	217

**MONTRICHARD VAL DE CHER (MONTRICHARD)**

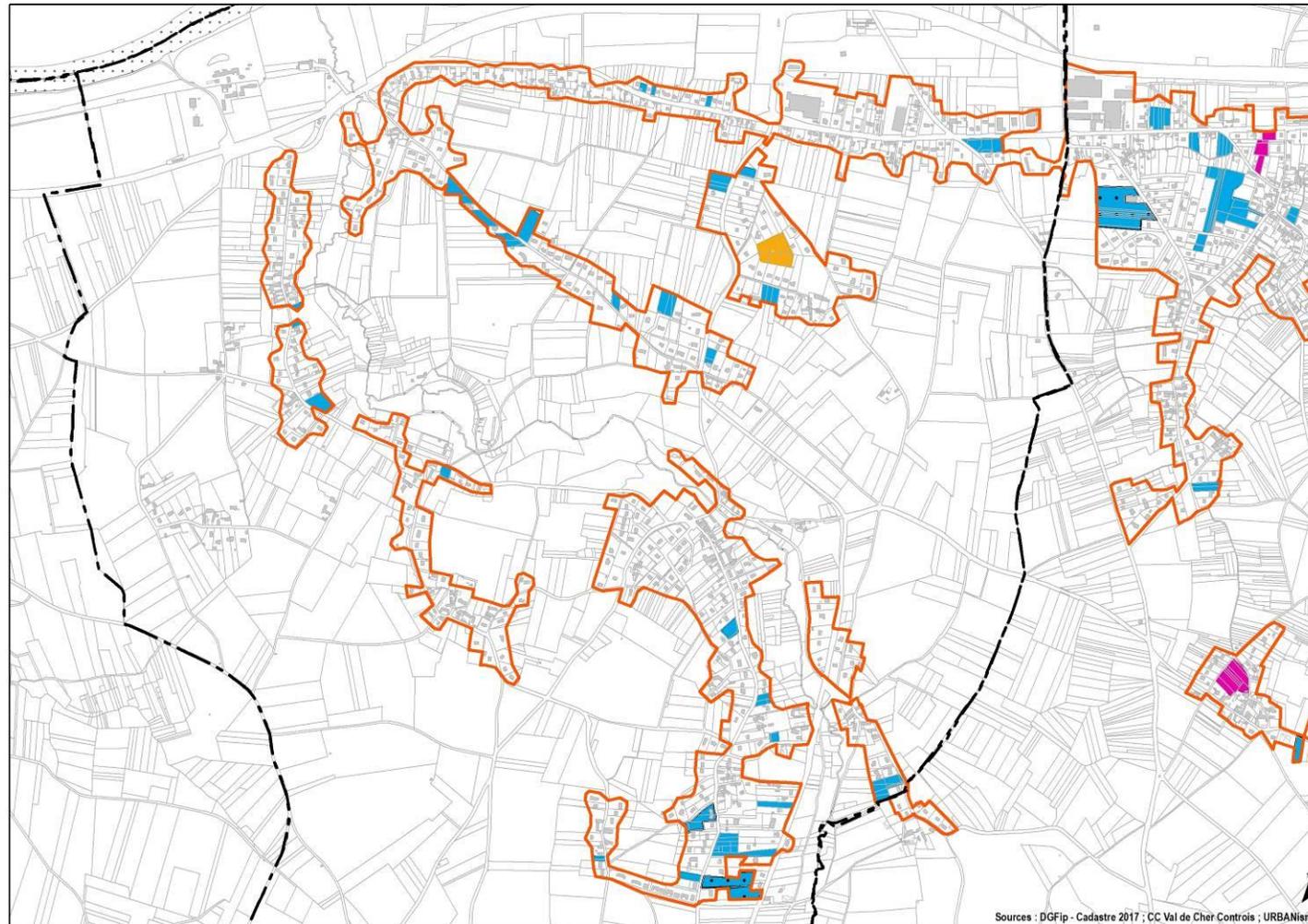


**MONTRICHARD VAL DE CHER (BOURRE)**



FAVEROLLES SUR CHER

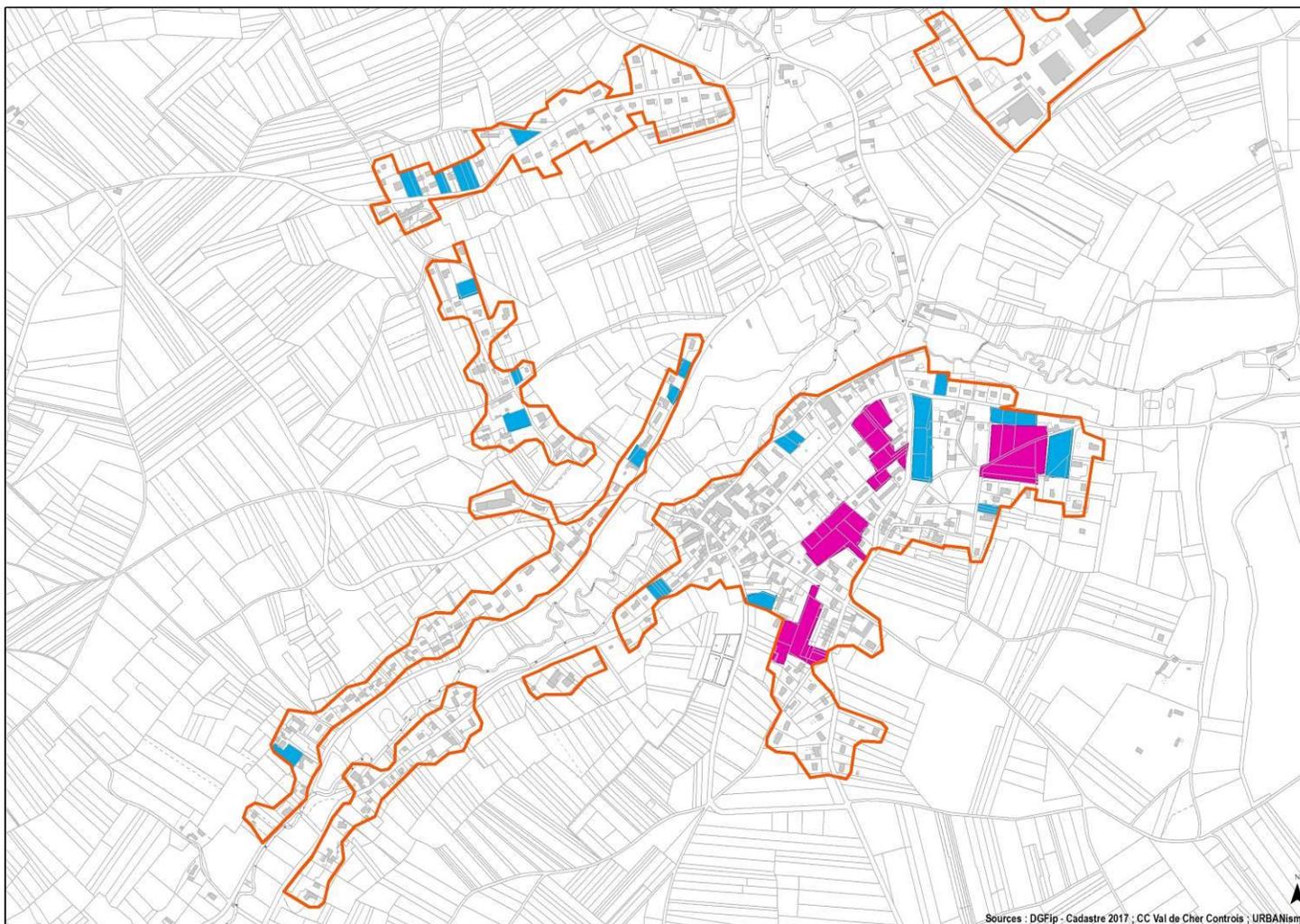
	Potentiel immédiat	Potentiel A Organiser (Densification)	Potentiel A Organiser (RU)	Total
Faverolles sur Cher	53	0	10	63



Sources : DGFiP - Cadastre 2017 ; CC Val de Cher Controis ; URBANISM

**MONTHOU-SUR-CHER**

	Potentiel immédiat	Potentiel A Organiser (Densification)	Potentiel A Organiser (RU)	Total
<b>Monthou-sur-Cher</b>	<b>26</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>71</b>



PONTLEVOY

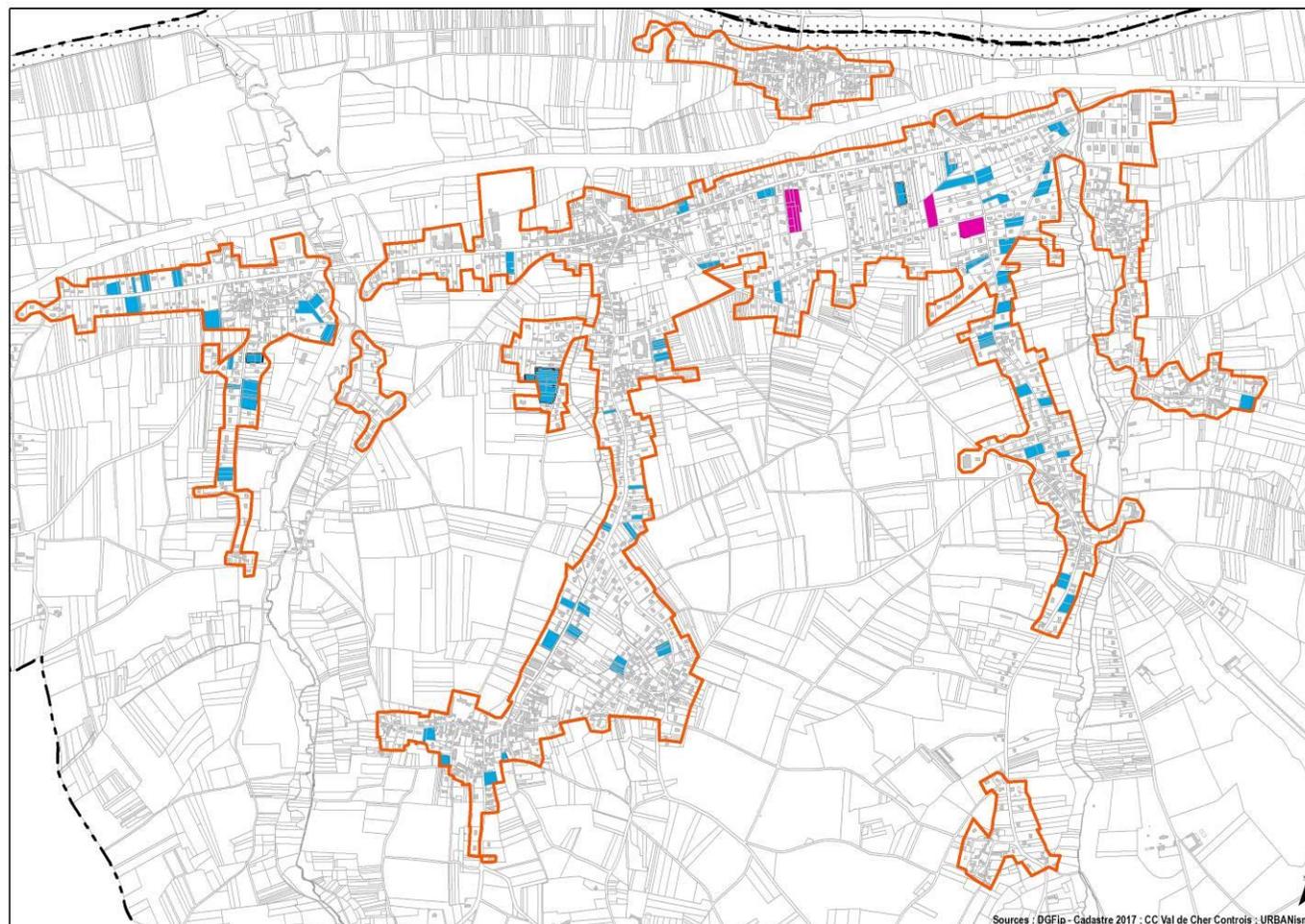
	Potentiel immédiat	Potentiel A Organiser (Densification)	Potentiel A Organiser (RU)	Total
Pontlevoy	20	32	44	96



Sources : DGFip - Cadastre 2017 ; CC Val de Cher Controis ; URBANISM

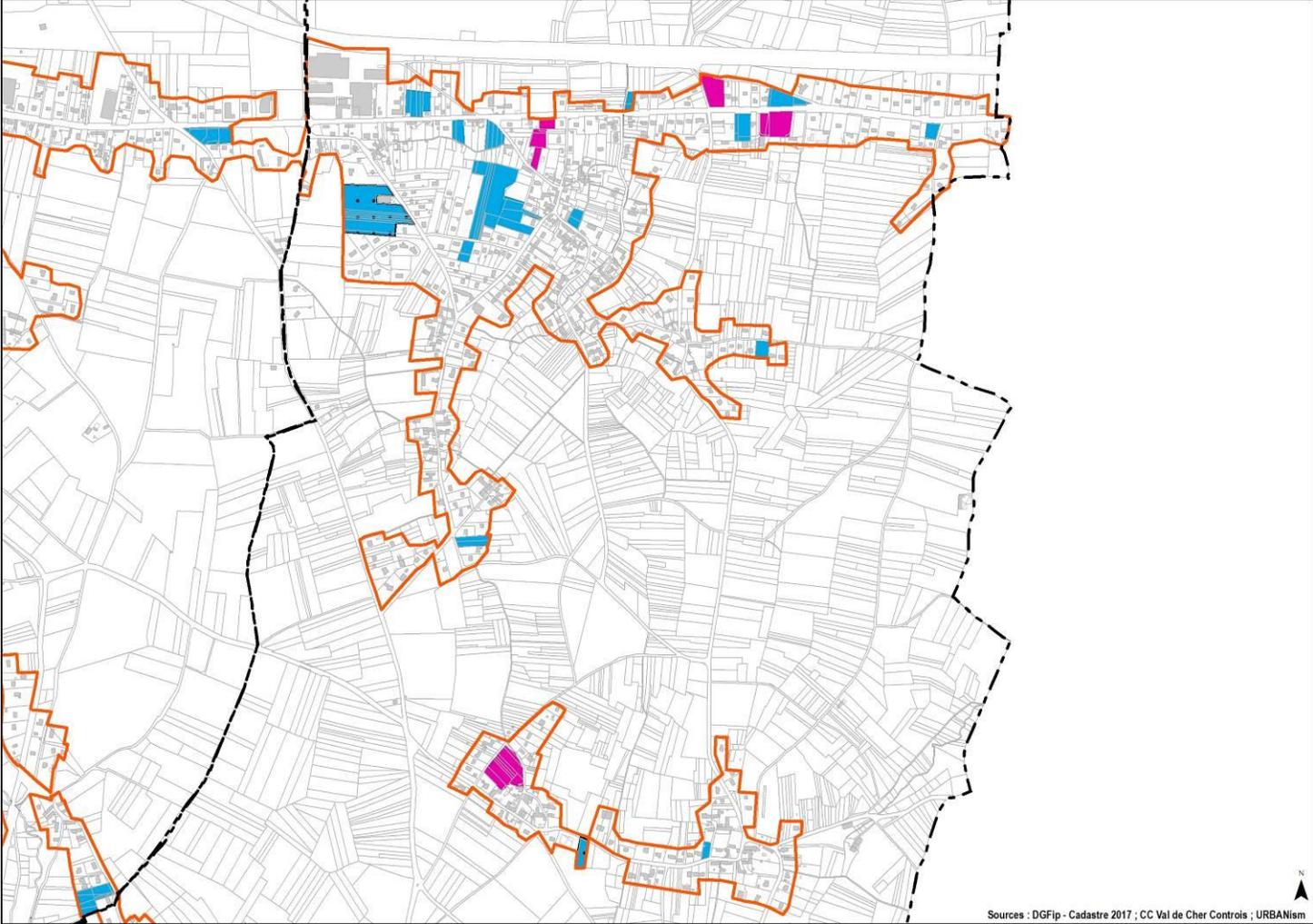
**SAINT-GEORGES-SUR-CHER**

	Potentiel immédiat	Potentiel A Organiser (Densification)	Potentiel A Organiser (RU)	Total
<b>Saint-Georges-sur-Cher</b>	<b>101</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>118</b>



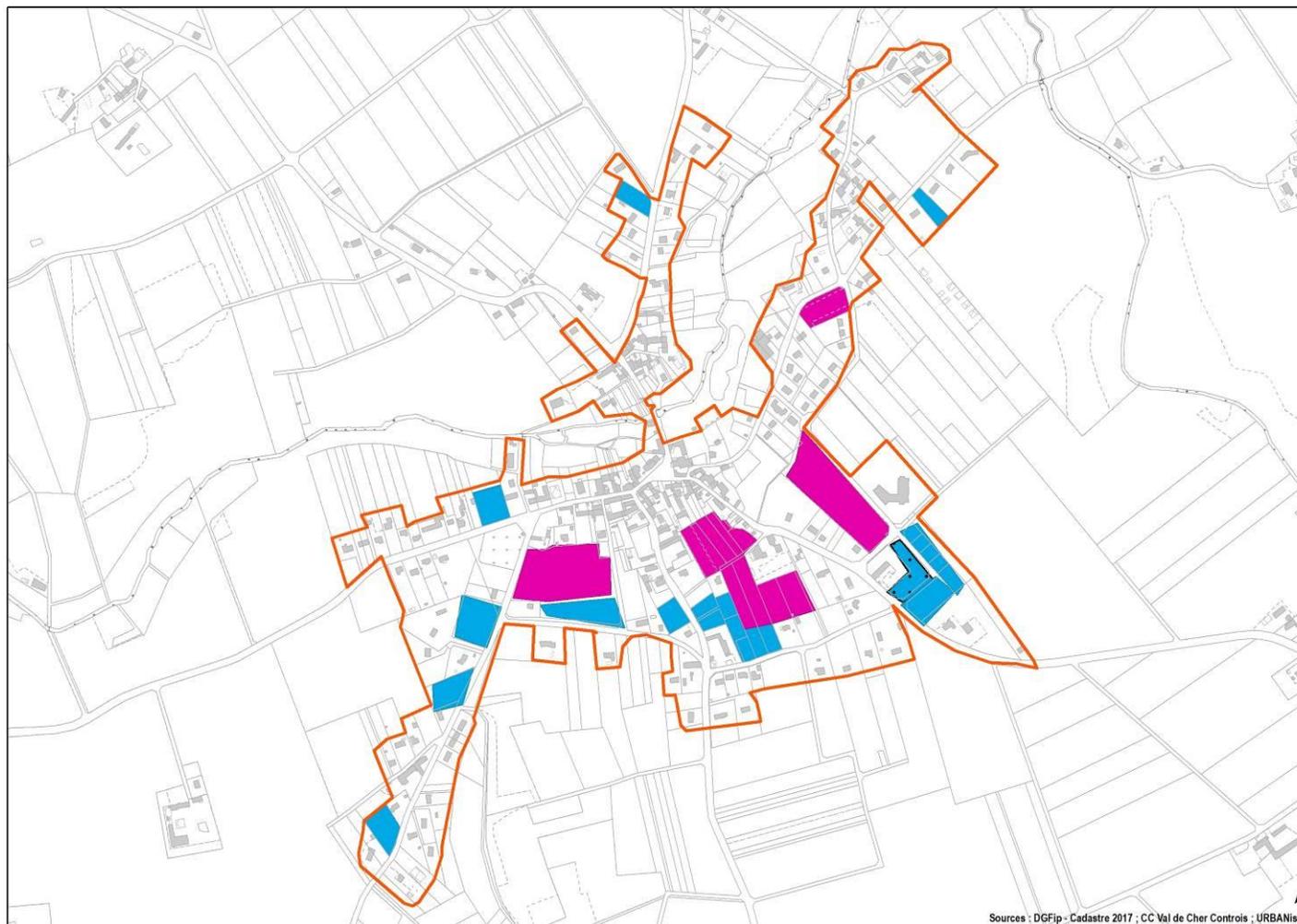
SAINT-JULIEN-DE-CHEDON

	Potentiel immédiat	Potentiel A Organiser (Densification)	Potentiel A Organiser (RU)	Total
Saint-Julien-de-Chédon	24	41	0	65



VALLIERES-LES-GRANDES

	Potentiel immédiat	Potentiel A Organiser (Densification)	Potentiel A Organiser (RU)	Total
Vallières-les-Grandes	27	59	0	86



Sources : DGFip - Cadastre 2017 ; CC Val de Cher Controis ; URBANISM

Remarque : la commune de Vallières-les-Grandes présente la particularité d'avoir de grandes zones classées en « N » dans la carte communale en cours de validité, au sein de l'enveloppe urbaine. Après vérification avec les élus, il s'avère que ces espaces, qui correspondaient à des points de vue vers le bourg et le clocher de l'église, pourraient être urbanisés, tout en préservant les parties les plus sensibles. En effet, des constructions récentes ont masqué les vues vers le bourg.

## SYNTHESE DES POTENTIELS IDENTIFIES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA CCCL

Vocation	Potentiel immédiat	Potentiel Organiser (densification)	Potentiel Organiser (RU)	TOTAL
Habitat	333 logts	363 logts	54 logts	750 logts

### L'ÉVOLUTION DE LA « TACHE URBAINE » ET LA CONSOMMATION FONCIERE

Éléments issus du diagnostic foncier réalisé par la SAFER du Centre dans le cadre des études sur le PLUi, annexe : V

#### LA CONSOMMATION FONCIERE

162 |

Plusieurs données sont utilisées afin d'analyser et de représenter la consommation des espaces naturels, il n'existe pas de donnée unique à l'échelle nationale permettant de caractériser ce phénomène. L'important est de disposer de données à un instant « t » et de créer des indicateurs permettant d'assurer un suivi de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi les données issues de la base cadastrale ainsi que les données relatives au marché foncier rural des SAFER ont été utilisées pour répondre aux exigences réglementaires.

De plus, afin de disposer d'éléments sur la répartition entre le résidentiel et l'économie, une analyse de la tâche urbaine à partir des fichiers de la BD topo de l'IGN a été réalisée (Cf. partie suivante).

#### L'ANALYSE DES FICHIERS FONCIERS

La documentation cadastrale se compose du plan cadastral (document cartographique) et de la documentation littérale (renseignements relatifs aux propriétés bâties et non bâties). Les fichiers fonciers relèvent de la documentation littérale. Ils sont obtenus via l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreuses), d'où l'appellation couramment rencontrée de « fichiers MAJIC ». Les fichiers fonciers disponibles en juillet de l'année N recensent au 1er janvier de l'année N toutes les propriétés bâties et non bâties, leurs propriétaires, leurs caractéristiques. Les fichiers fonciers ne concernent pas le domaine public. Ils sont mieux renseignés en ce qui concerne l'évolution des espaces bâtis (hors infrastructures) que les transferts entre espaces naturels, agricoles et forestiers. Chaque parcelle est renseignée d'une ou plusieurs natures (cas des subdivisions fiscales - SUF) de culture selon une nomenclature en 13 postes. Les informations sur les natures de culture à la parcelle dépendent de leur intérêt fiscal.

L'actualisation concerne prioritairement les parcelles qui enregistrent une nouvelle construction ou sont susceptibles d'en recevoir une. Les changements d'occupation relevant d'une vocation agricole ou naturelle sont moins bien suivis. Par exemple, des surfaces boisées peuvent être renseignées comme agricoles, et inversement.

Les données de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) associent à chaque parcelle d'un territoire défini une nature cadastrale qui est le reflet de l'occupation du sol.

- L'espace urbanisé regroupe les terrains à bâtir, les terrains d'agrément (espaces récréatifs), les sols (maison, appartement, commerce, industrie, ...), les jardins, les chemins de fer, les carrières.
- L'espace qui n'est pas cadastré (différence entre la surface géographique selon l'INSEE et la surface cadastrée totale) est rattaché à l'espace urbanisé ; il s'agit très majoritairement du réseau routier.
- L'espace boisé regroupe les bois, les futaies, les taillis, ...
- L'espace agricole regroupe les terres, les labours, les prés, les prairies, les vergers et les vignes,

L'espace dit « naturel » regroupe les landes et les plans d'eau.

L'analyse des fichiers fonciers met en avant entre 2004 et 2014 :

- **une augmentation de 186 hectares des surfaces artificialisées,**
- **une perte de 203 hectares de surfaces agricoles,**
- **une augmentation de 12 hectares d'espaces boisés,**
- **une augmentation de 4 ha des espaces naturels.**

L'augmentation des surfaces urbanisées de 186 ha en 11 ans, soit 16.9ha/an, est notamment liée à la réalisation de l'autoroute A85 en 2007.

En faisant abstraction de ce projet exceptionnel, l'augmentation de surfaces artificialisées serait de 111 hectares (75 hectares d'emprises pour l'A85) soit 10 hectares par an.

Depuis 2004, l'urbanisation est concentrée sur les communes de Montrichard (20 ha), Saint-Georges-sur-Cher (44 ha), Faverolles-sur-Cher (50 ha) et Monthou-sur-Cher.

163

Nom de la commune	Evolution surf urbanisées en ha	Evolution surfaces agricoles en ha	Evolution surfaces boisées en ha	Evolution surfaces naturelles en ha
Bourré	3,15	-2,84	-0,02	-0,29
Chissay en Touraine	13,46	-9,38	-1,81	-2,27
Faverolles-sur-Cher	50,42	-52,11	0,50	1,14
Monthou-sur-Cher	27,09	-35,21	3,31	4,81
Montrichard	20,01	-16,68	-2,93	-0,41
Pontlevoy	5,93	-6,89	1,14	-0,05
St Georges-sur-Cher	44,00	-48,00	1,60	1,70
St Julien de Chedon	4,43	-12,88	8,97	-0,51
Vallières-lès-Grandes	17,80	-19,24	1,45	0,00
Total	186	-203	12	4

## SPATIALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 12 ANS

### METHODOLOGIE

Extraits du diagnostic foncier de la SAFER du Centre, Cf. annexe V

Le dernier indicateur étudié pour analyser la consommation du foncier dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunale est l'analyse de la tâche urbaine.

Afin d'étudier la répartition de la consommation du foncier entre l'habitat et l'économie, une tâche urbaine a été constituée à partir des informations de la BD Topo de l'IGN de 2002 et de 2012. Puis la donnée a été actualisée grâce aux données du cadastre de 2014.

Cette analyse de la tâche urbaine a aussi pour bénéfice de disposer d'une représentation graphique des extensions urbaines sur le territoire.

Pour définir la tâche de 2002 et 2012, il est nécessaire de recourir à l'usage d'un outil de système d'information géographique (SIG). Pour prendre les espaces liés à la présence de bâti (jardins, voirie), nous avons appliqué la méthodologie du CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques) aux données du bâti de 2002 et 2012 et ainsi disposer d'une tâche urbaine autour de chaque construction.

La méthodologie du CERTU prévoit dans un premier temps de définir une zone tampon de 50 mètres autour du bâti existant et d'assembler ce résultat pour disposer d'une première tâche urbaine. La deuxième étape consiste à définir une zone d'érosion autour de cette tâche urbaine pour être au plus près du bâti.

Afin de tenir compte du tissu bâti local, nous avons diminué la première zone tampon à 40 mètres au lieu de 50 mètres pour aboutir à une zone bâtie respectant les limites du parcellaire et ne pas déborder de manière trop significative sur les espaces agricoles.

Les résultats ont été ensuite vérifiés commune par commune au regard de la vue aérienne de l'IGN et des mises à jour issues du cadastre de 2014. A noter que cette consommation foncière reste théorique du fait de l'analyse mathématique et ne reflète pas la consommation réelle remise à l'échelle cadastrale. Dès lors, il est important de prendre en compte une marge d'erreur possible pour les objectifs en matière de consommation foncière dans le cadre de ce PLUi, qui sera calculée sur la base des limites des zones définies dans le plan de zonage.

164 |

L'analyse de la tâche urbaine entre 2002 et 2014 permet ainsi de mettre en évidence une extension de celle-ci de 143 hectares et répartie de la manière suivante :

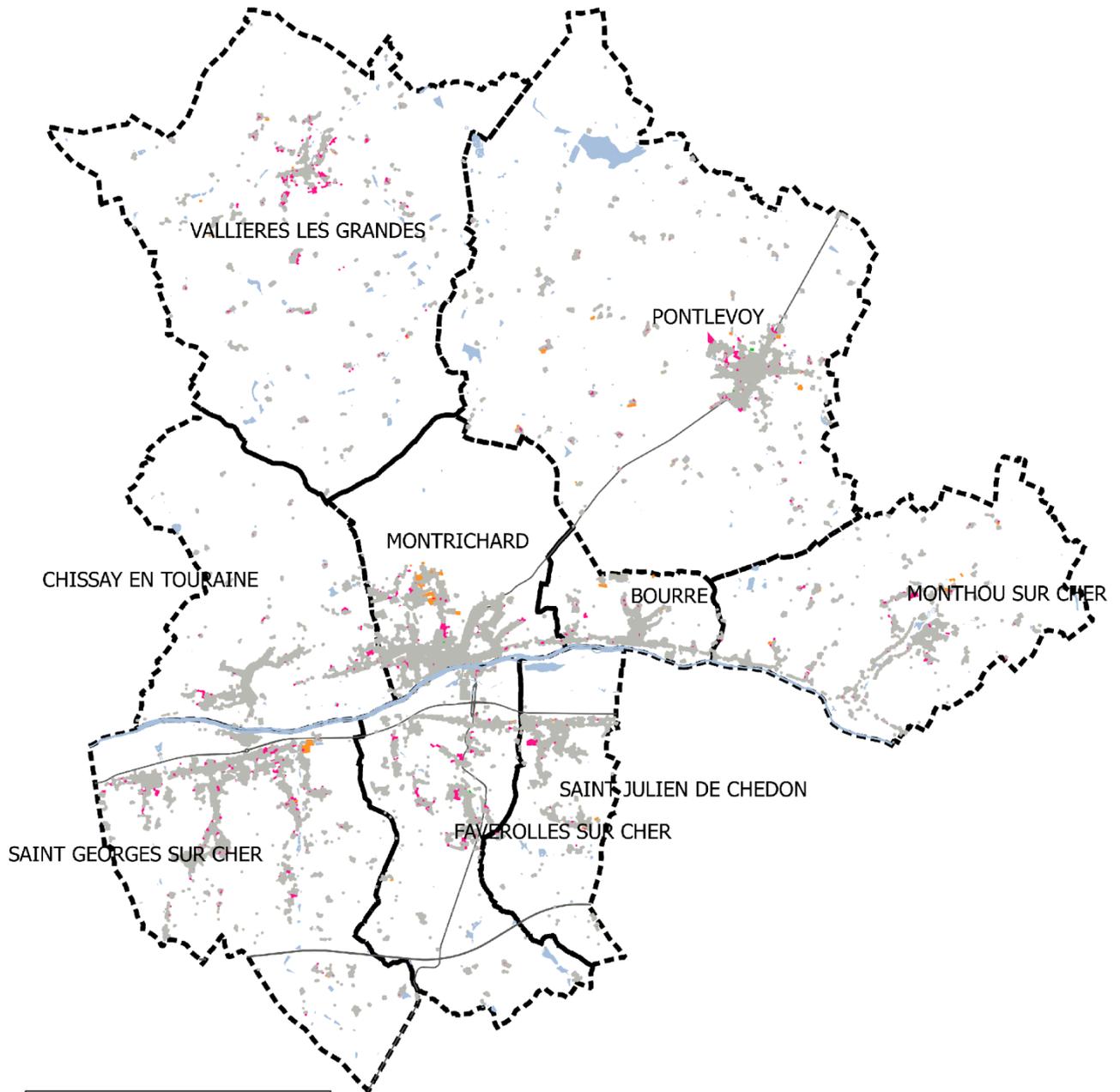
- 117 ha pour l'habitat,
- 1 ha pour les équipements,
- 25 ha pour les activités économiques.

Ces chiffres ne concernent ni les infrastructures routières ni les extractions de matériaux.

En consommation réelle cadastrale, la marge d'erreur est estimée à 10% de plus que ces données, soit une consommation moyenne de :

- 11 ha/an pour l'habitat,
- 0,09 ha/an pour les équipements,
- 2,3 ha/an pour les activités économiques.

## Evolution de la tâche urbaine de 2002 à 2014 PLUI du Cher à la Loire (41)



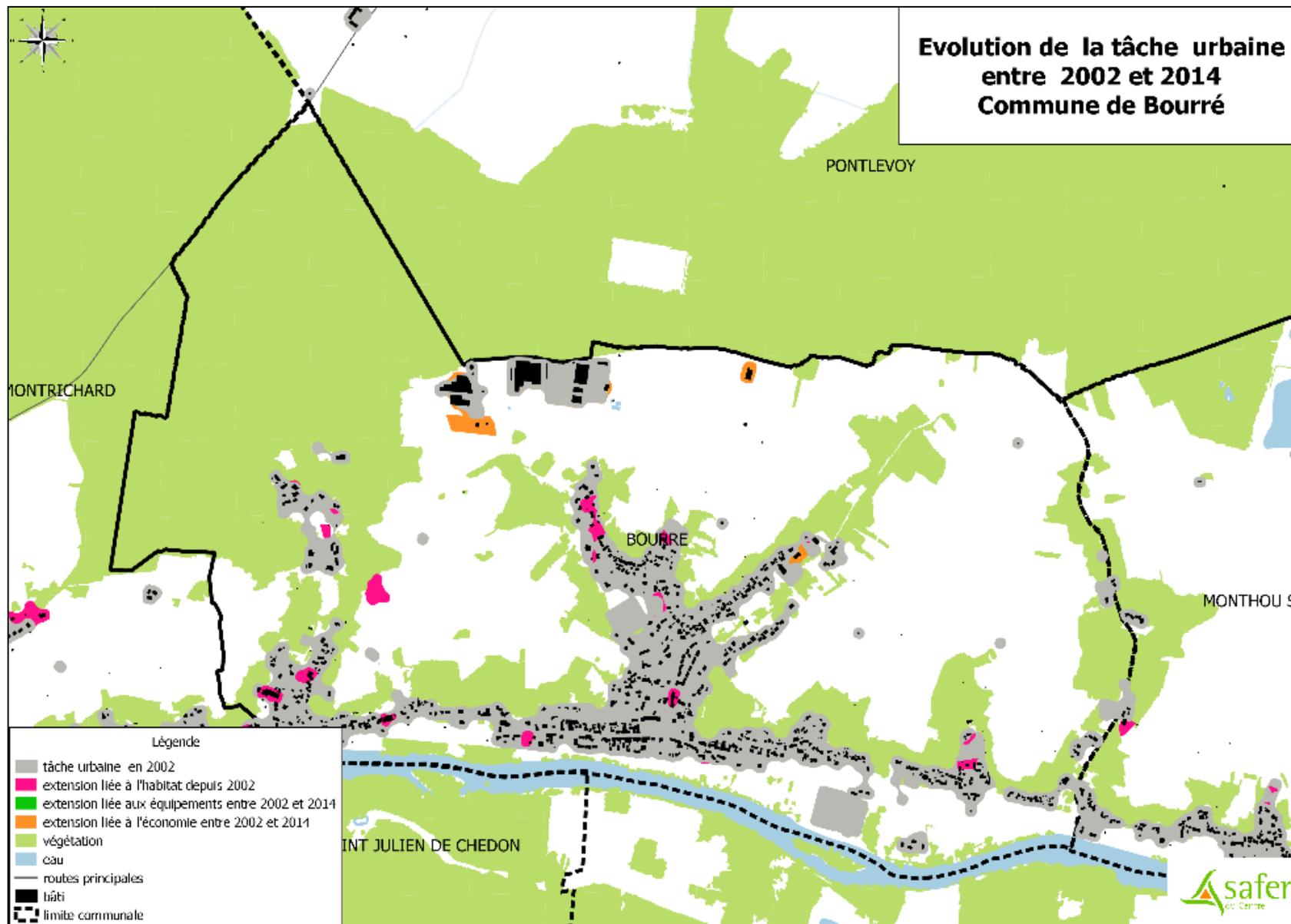
165

**Légende**

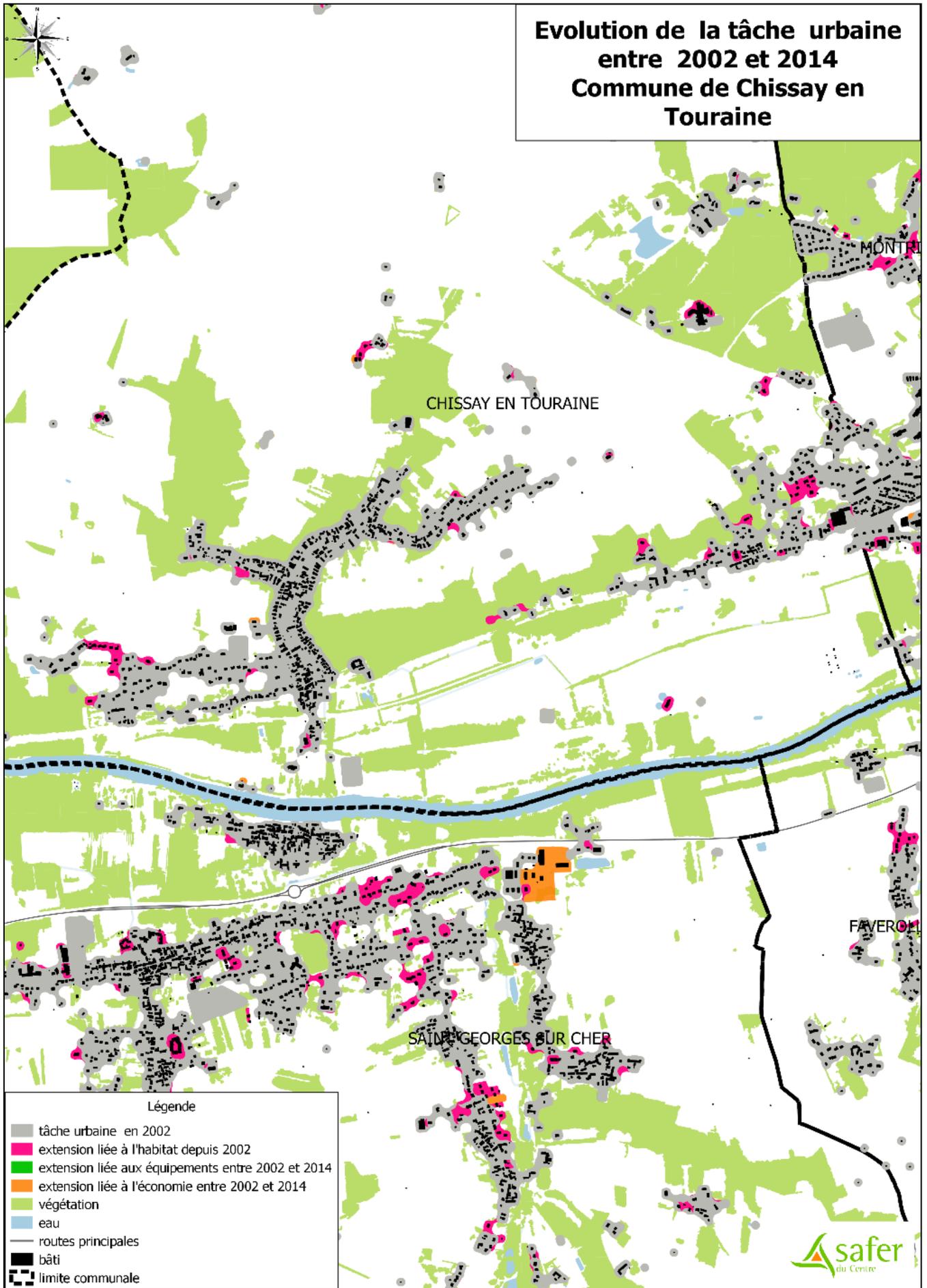
- tâche urbaine en 2002
- extension liée à l'habitat en 2014
- extension liée à l'économie en 2014
- extension liée à l'habitat en 2014
- cours d'eau
- Axes principaux
- limite communale

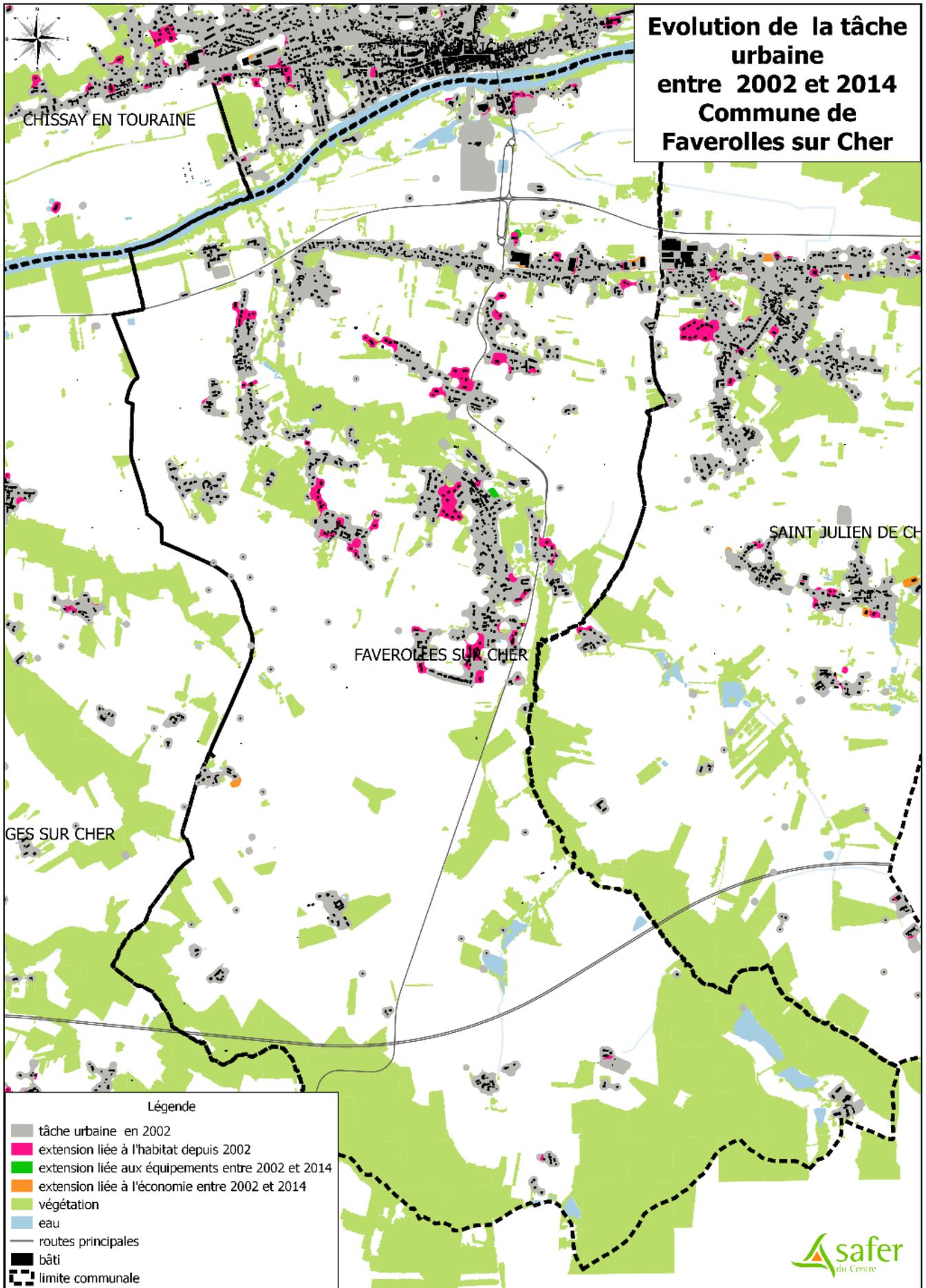
0 1 2 3 4 km

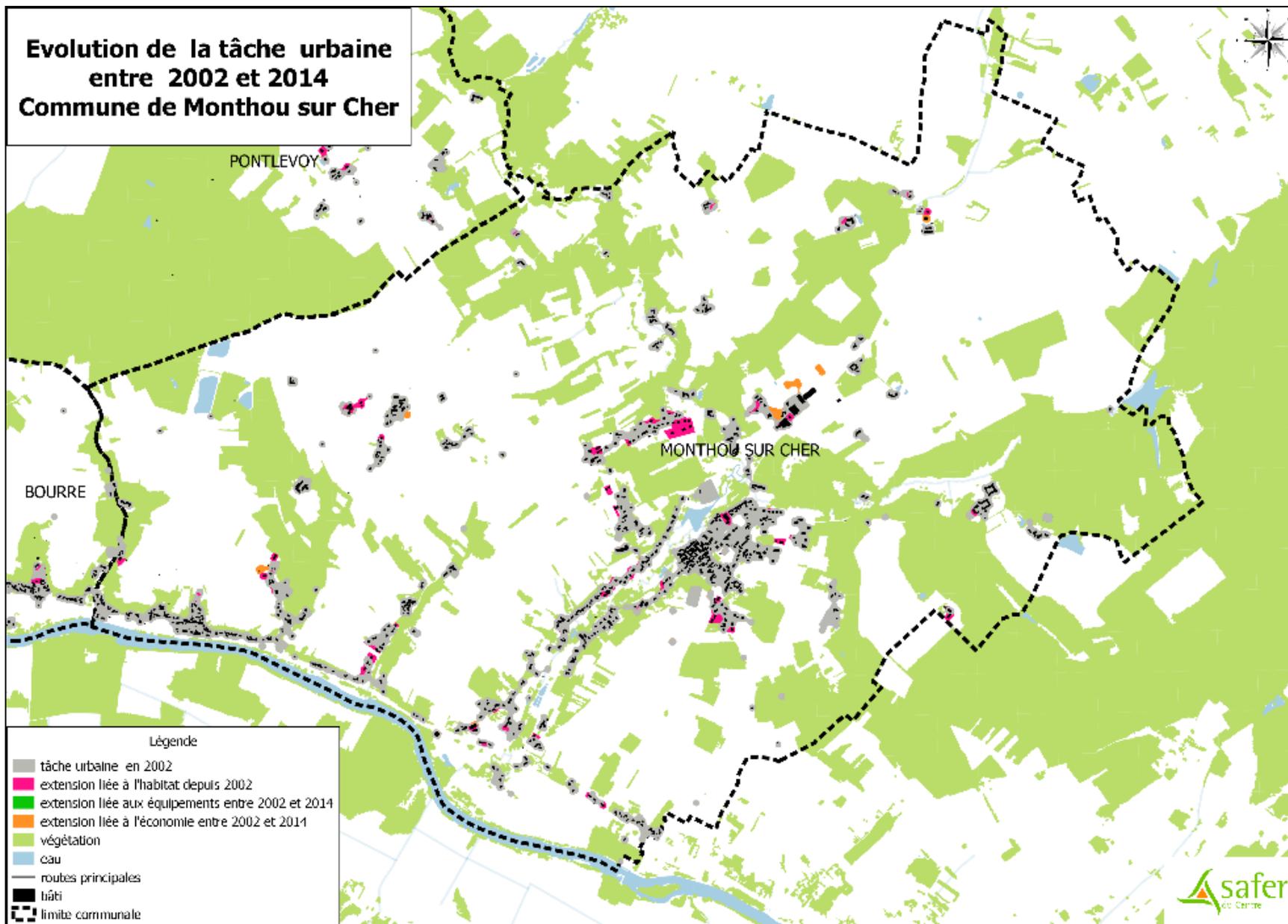


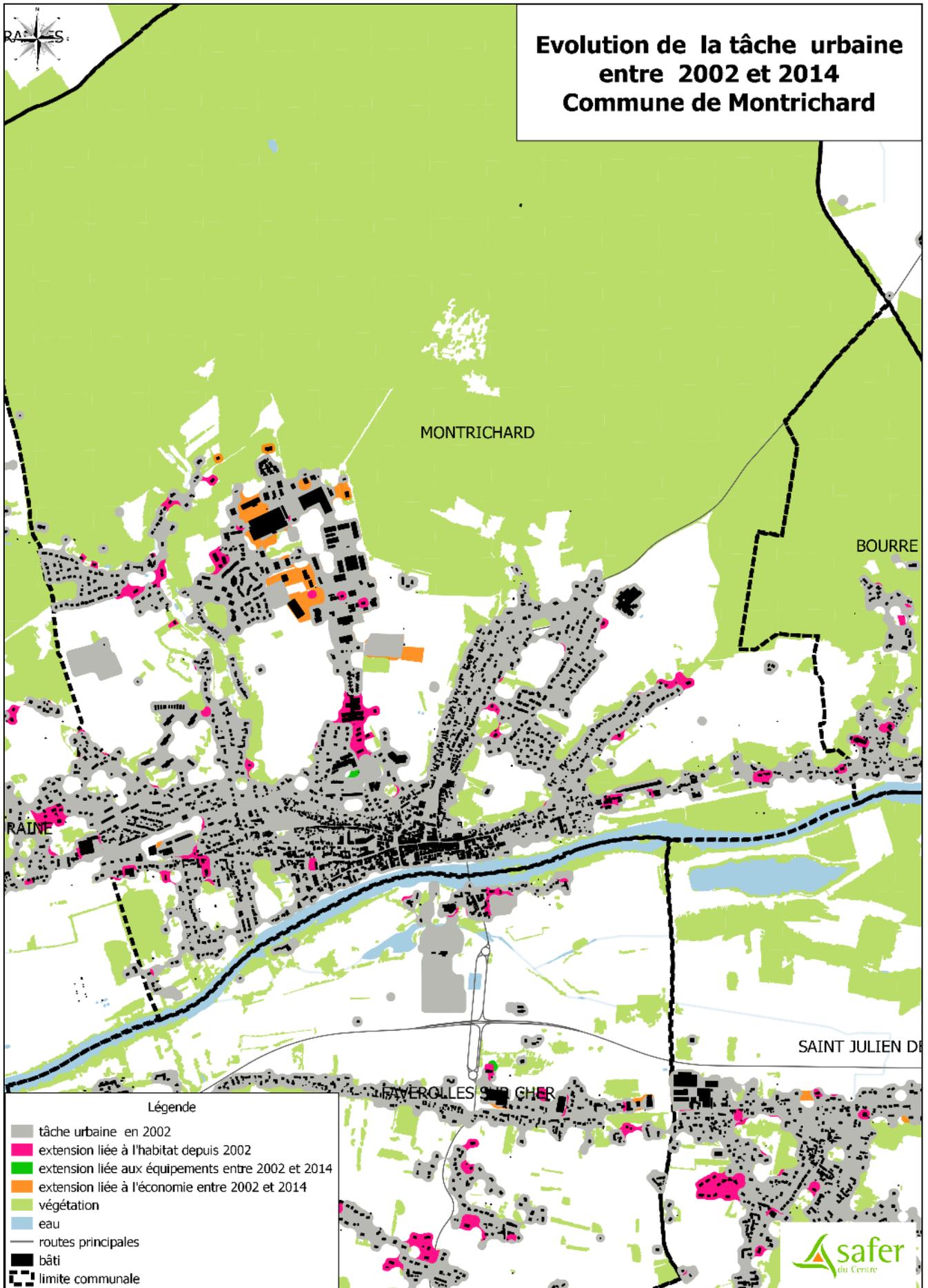


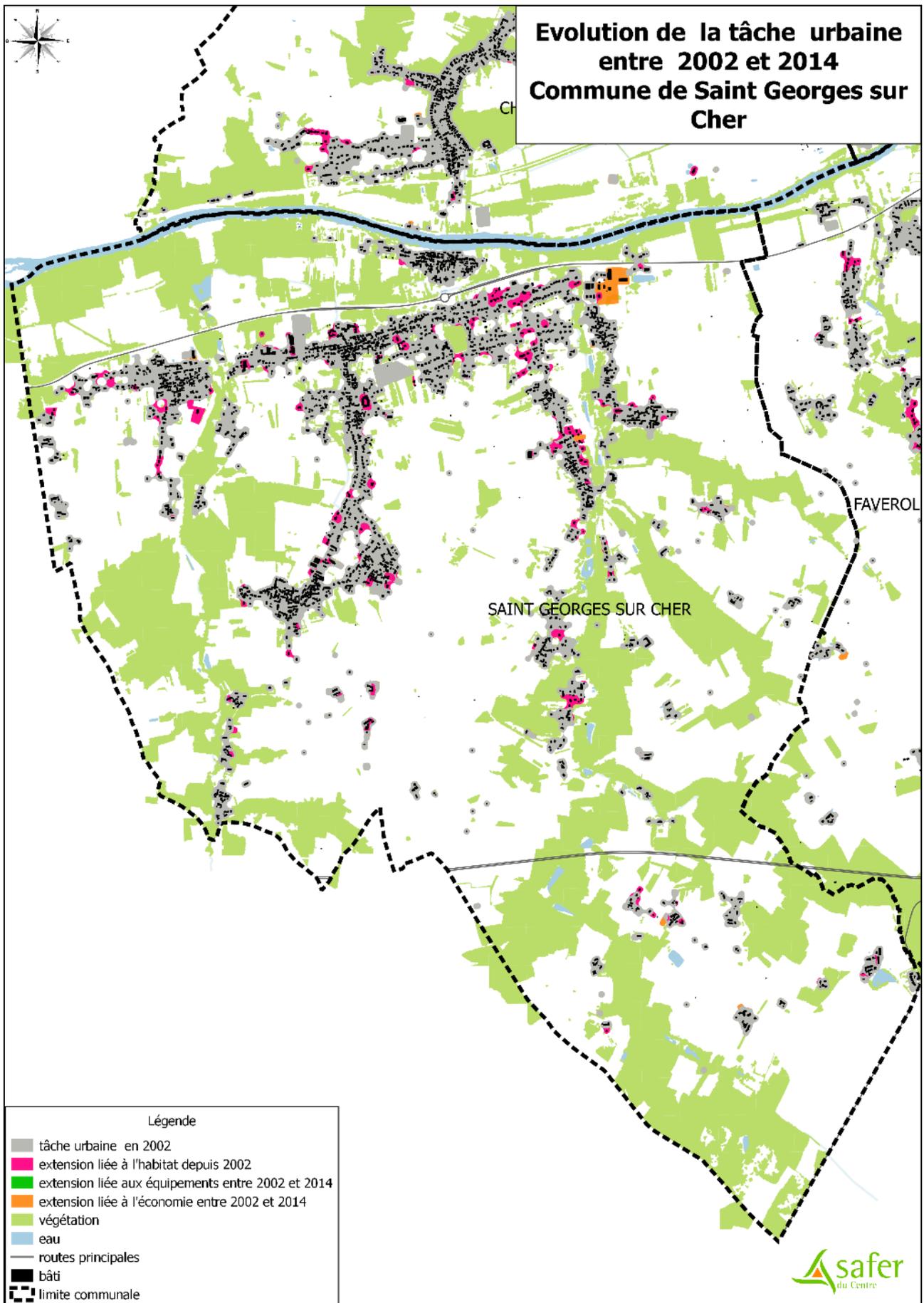
### Evolution de la tâche urbaine entre 2002 et 2014 Commune de Chissay en Touraine

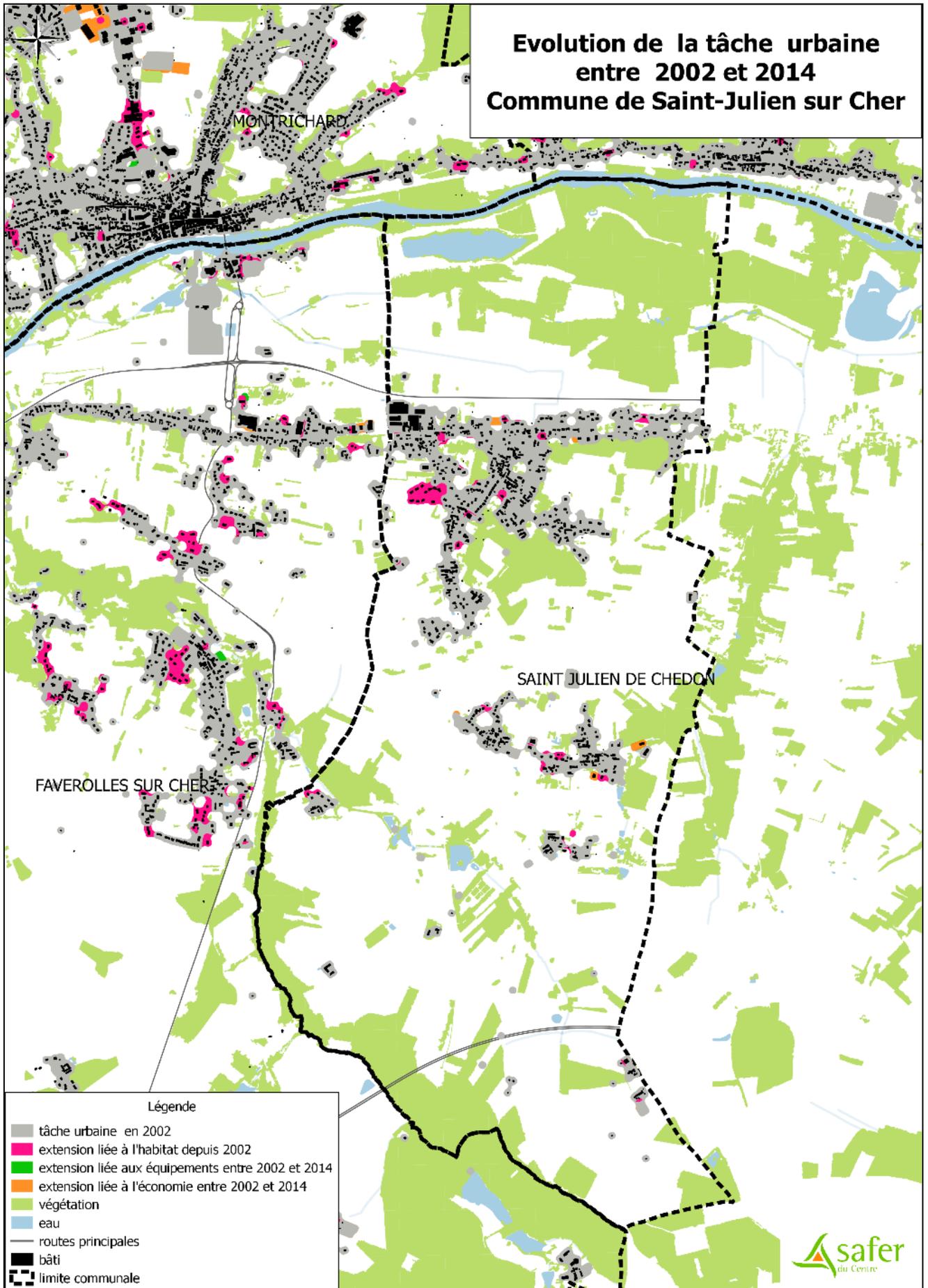


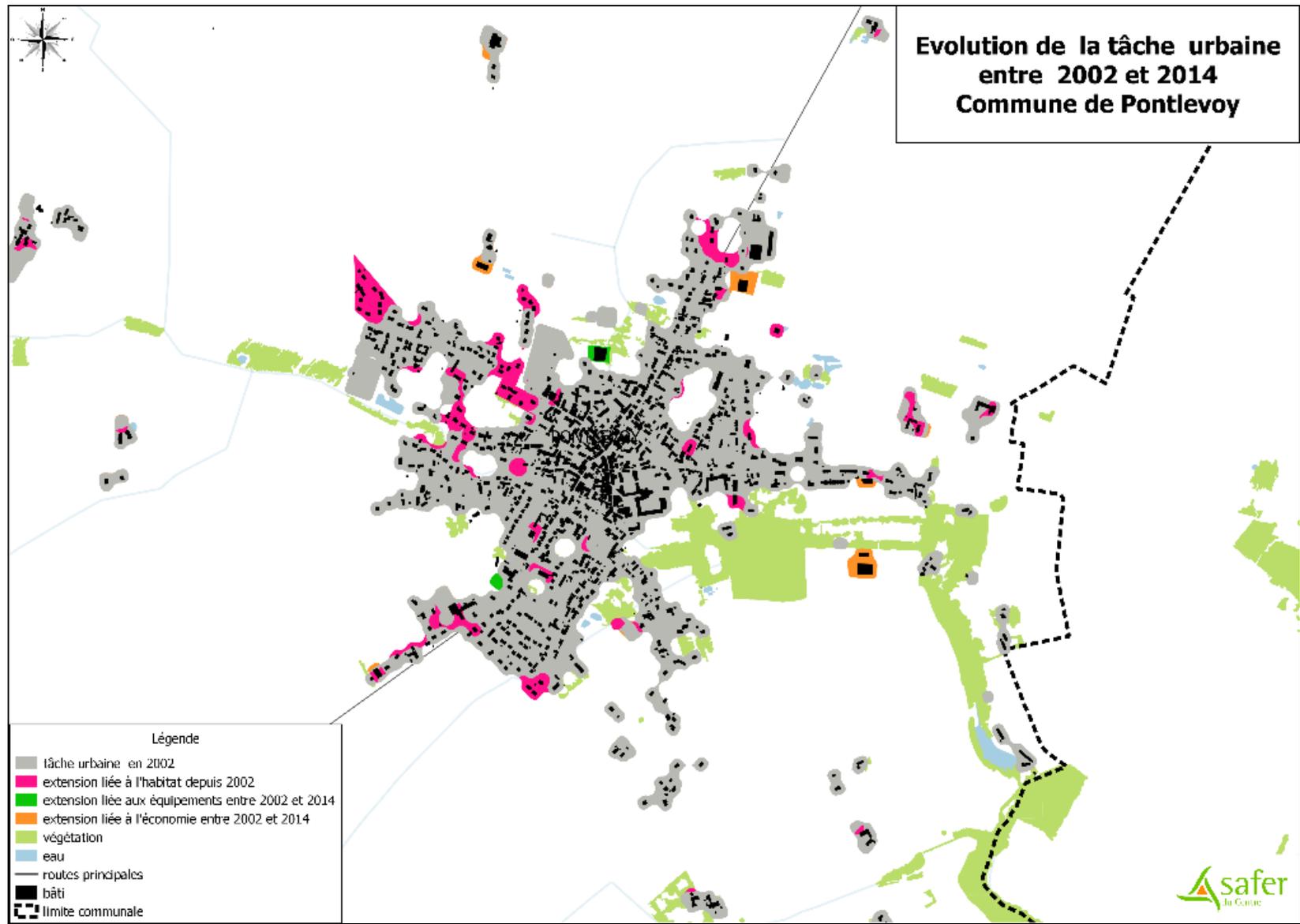


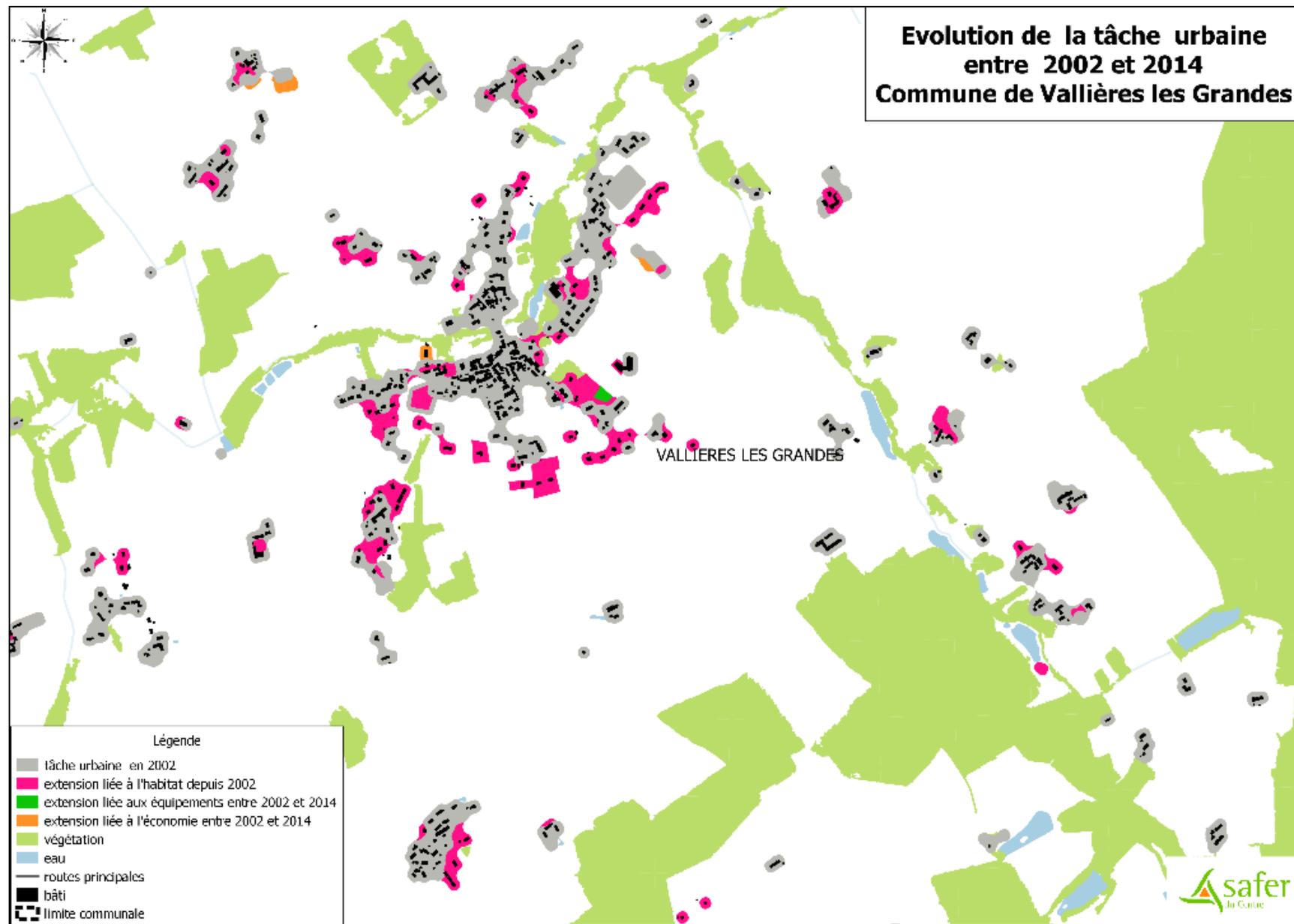












## LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS DES 12 DERNIERES ANNEES

Les constructions neuves des 12 dernières années se sont implantées majoritairement en extension urbaine, cependant, près de 40% des constructions d'habitation et 14% des constructions d'activités ont été réalisées au sein des enveloppes urbaines de 2002.

Afin d'analyser cette répartition, une cartographie a été réalisée sur la base de l'enveloppe urbaine des bourgs datant de 2002 (en grisé sur les cartographies suivantes), et l'enveloppe urbaine des bourgs de 2014 (en jaune sur les cartographies suivantes) sur lesquels ont été ajoutés en couleur tous les bâtiments « durs » datant de 2002 à 2014, supérieur à 40 m<sup>2</sup> depuis les données du cadastre (BD topo).

Sur les cartographies : les bâtiments verts correspondent aux constructions réalisées sur la période 2002-2014, au sein de l'enveloppe urbaine de 2002 et les bâtiments rouges correspondent aux constructions réalisées sur cette même période en extension urbaine.

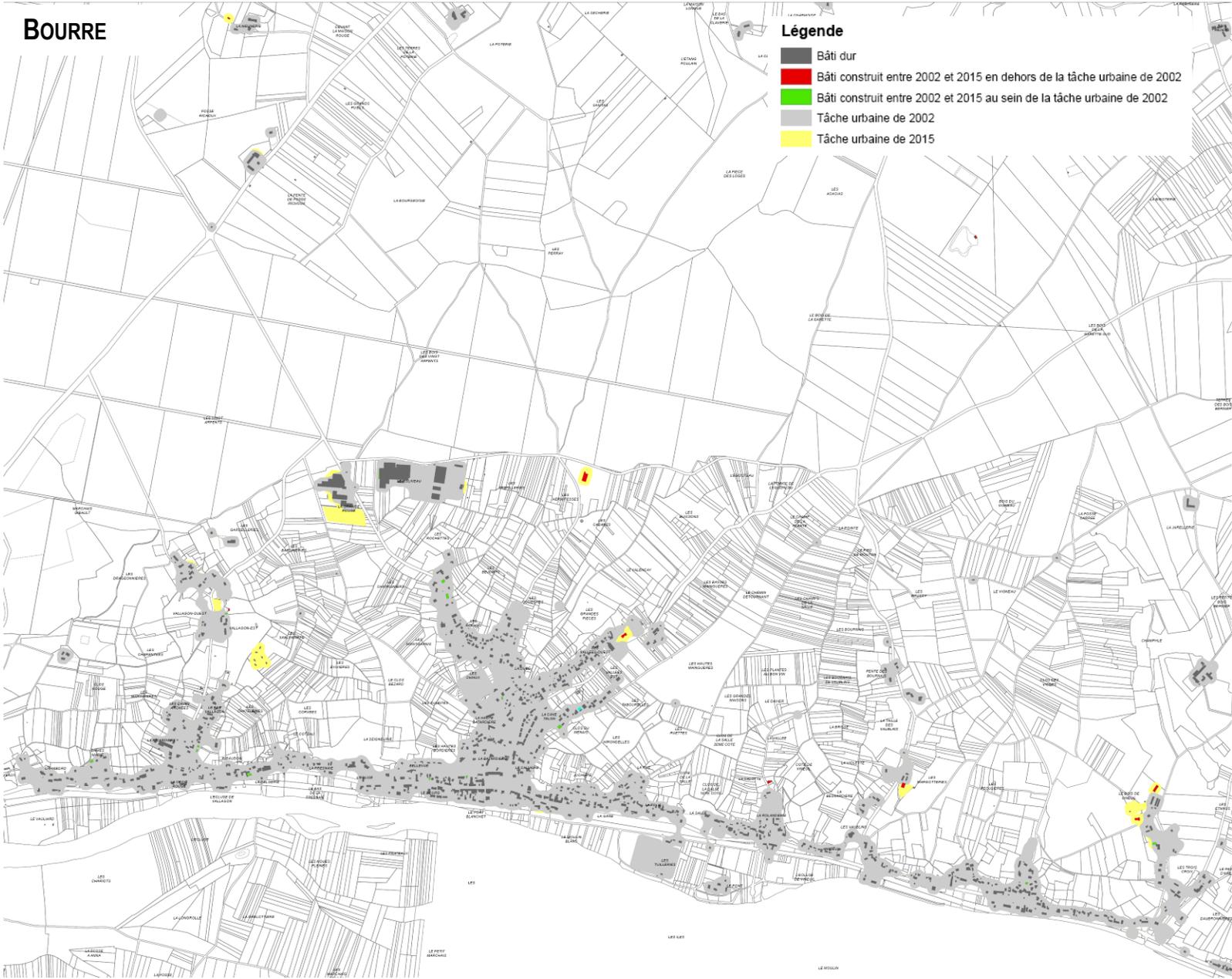
Globalement, les résultats de cette analyse, en nombre de constructions, sont synthétisés au sein des tableaux suivants :

- Bâtiments d'activités :

Commune	Constructions/extensions hors enveloppes (>40 m <sup>2</sup> )		Constructions/extensions dans enveloppes (>40 m <sup>2</sup> )	
	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion
BOURRE	2	100%	0	0%
CHISSAY EN TOURAINE	2	40%	3	60%
FAVEROLLES SUR CHER	2	67%	1	33%
MONTHOU SUR CHER	8	80%	2	20%
MONTRICHARD	12	92%	1	8%
PONTLEVOY	7	100%	0	0%
SAINT GEORGES SUR CHER	11	100%	0	0%
SAINT JULIEN DE CHEDON	4	100%	0	0%
VALLIERES LES GRANDES	3	75%	1	25%
<b>TOTAL activité</b>	<b>51</b>	<b>86%</b>	<b>8</b>	<b>14%</b>

- Habitations :

Commune	Constructions/extensions hors enveloppes (>40 m <sup>2</sup> )		Constructions/extensions dans enveloppes (>40 m <sup>2</sup> )	
	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion
BOURRE	2	14%	12	86%
CHISSAY EN TOURAINE	40	65%	22	35%
FAVEROLLES SUR CHER	85	74%	30	26%
MONTHOU SUR CHER	48	71%	20	29%
MONTRICHARD	40	45%	49	55%
PONTLEVOY	58	64%	32	36%
SAINT GEORGES SUR CHER	111	54%	93	46%
SAINT JULIEN DE CHEDON	24	38%	39	62%
VALLIERES LES GRANDES	77	77%	23	23%
<b>TOTAL habitat</b>	<b>485</b>	<b>60%</b>	<b>320</b>	<b>40%</b>



# CHISSAY-EN-TOURAIN

## Légende

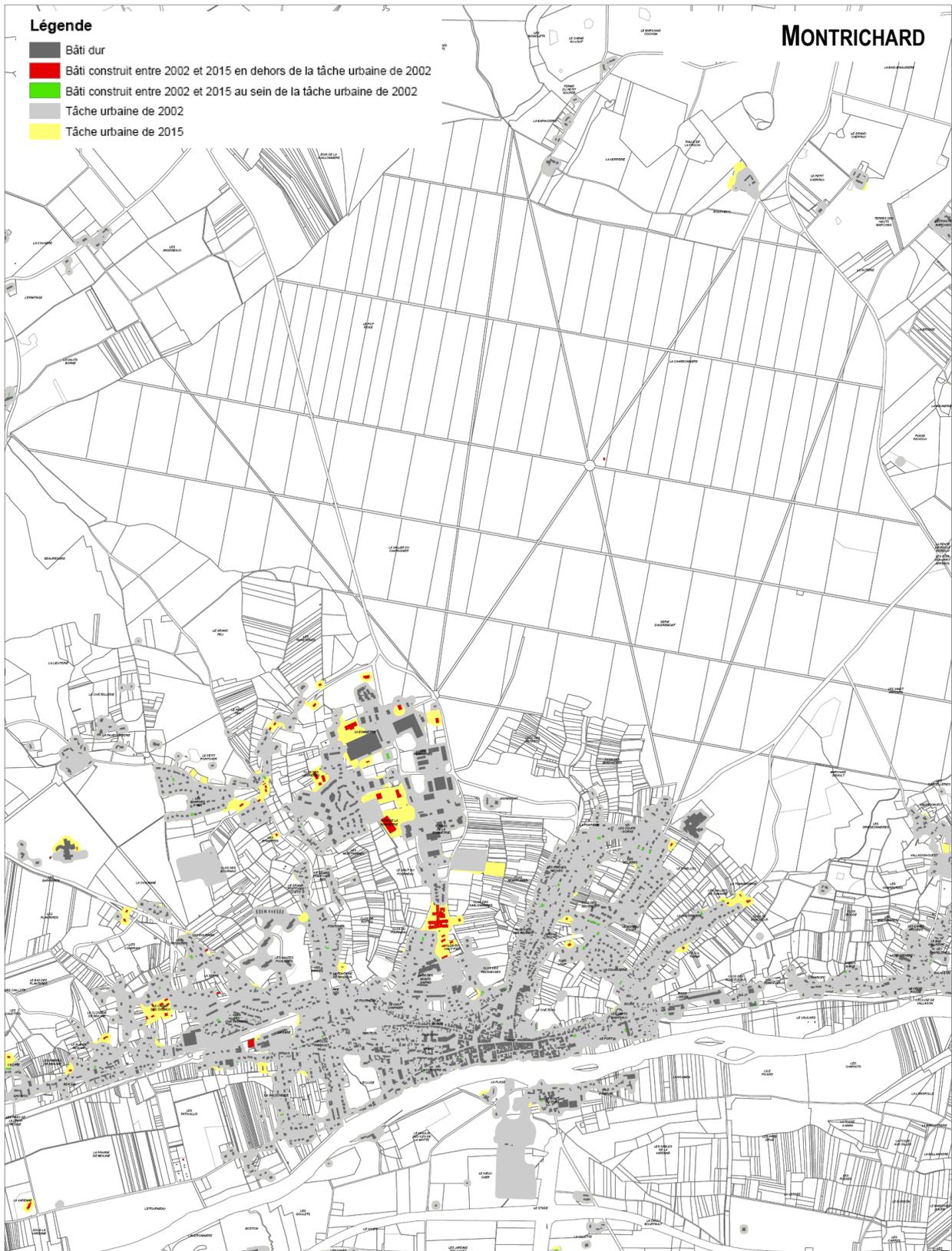
- Bâti dur
- Bâti construit entre 2002 et 2015 en dehors de la tâche urbaine de 2002
- Bâti construit entre 2002 et 2015 au sein de la tâche urbaine de 2002
- Tâche urbaine de 2002
- Tâche urbaine de 2015



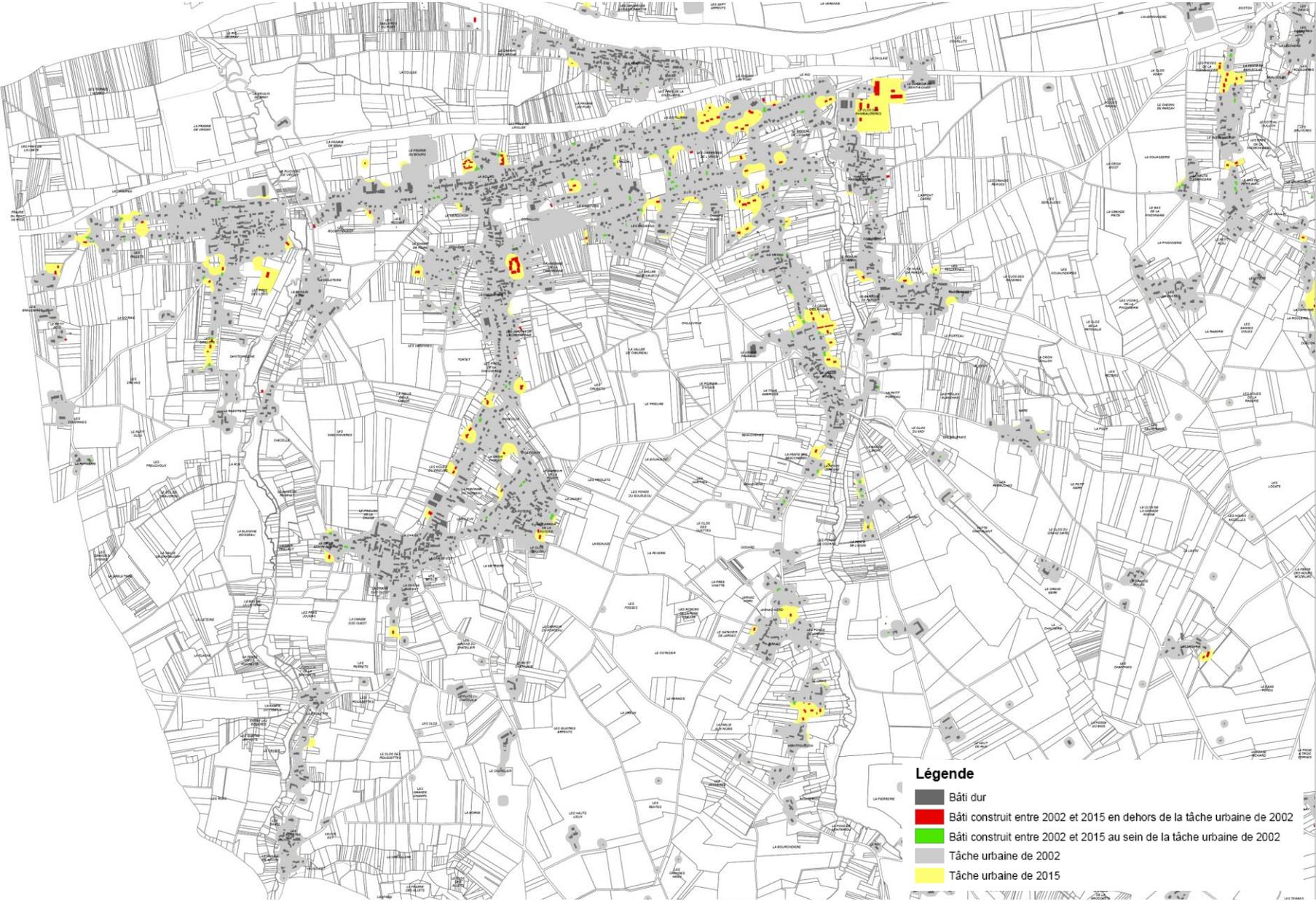
# FAVEROLLES-SUR-CHER







SAINT-GEORGES-SUR-CHER (NORD)



# SAINT-GEORGES-SUR-CHER (SUD)



- Légende**
- Bâti dur
  - Bâti construit entre 2002 et 2015 en dehors de la tâche urbaine de 2002
  - Bâti construit entre 2002 et 2015 au sein de la tâche urbaine de 2002
  - Tâche urbaine de 2002
  - Tâche urbaine de 2015

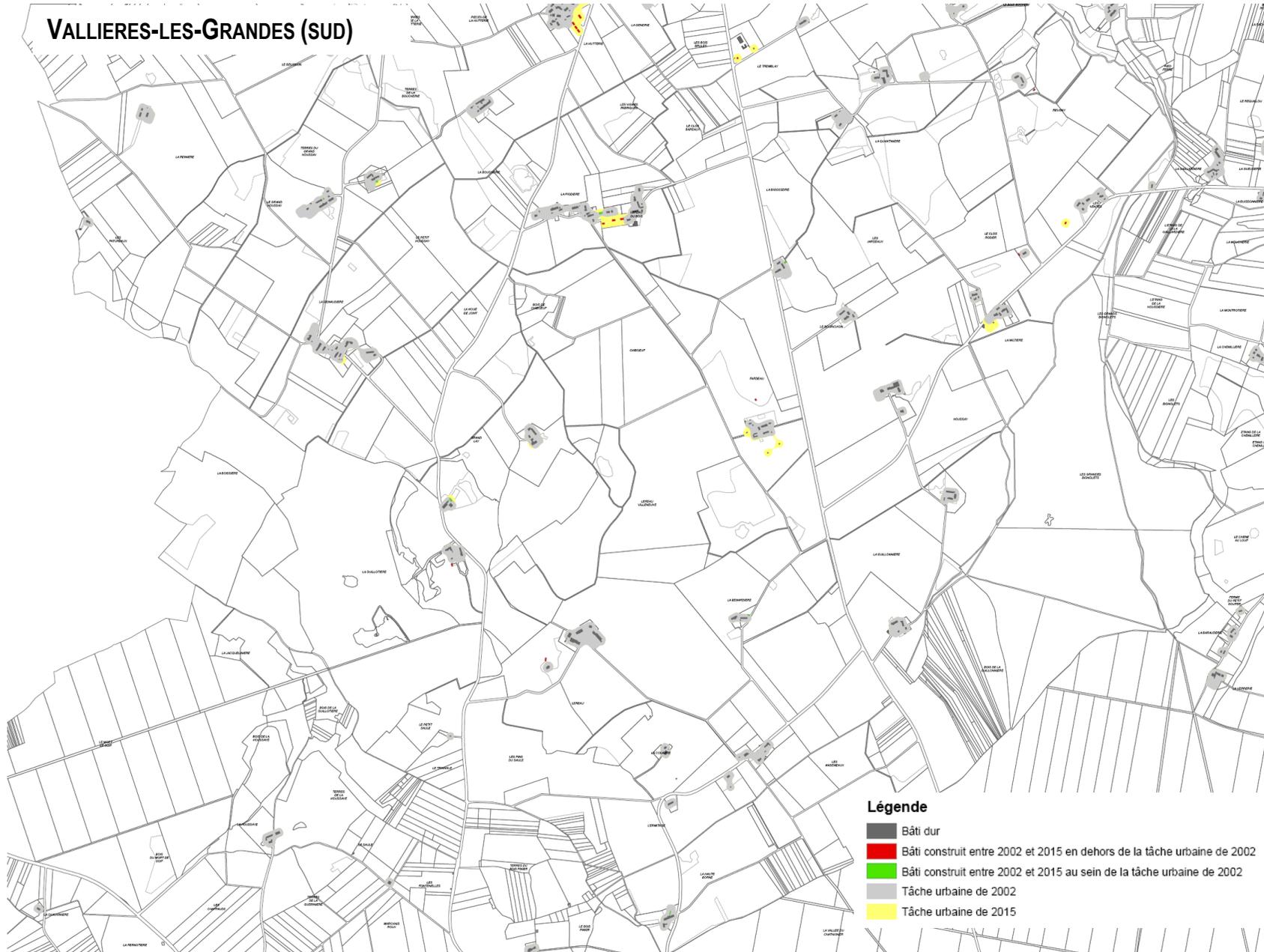
# SAINT-JULIEN-DE-CHEDON





# VALLIERES-LES-GRANDES (NORD)





## LE BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

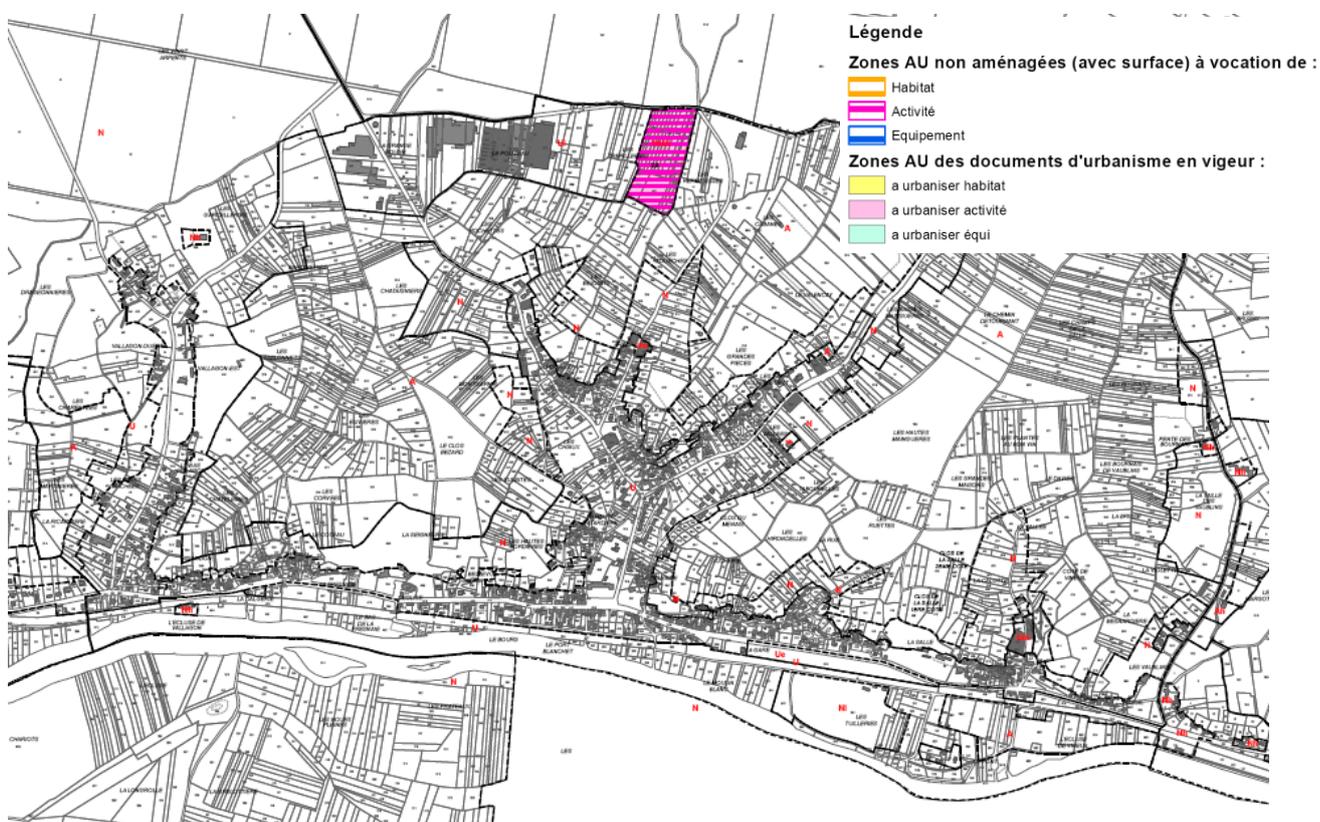
### ESTIMATION DES POTENTIALITES RESTANTES EN ZONES « A URBANISER »

Le bilan suivant fait état des zones à urbaniser non construites en novembre 2015 (parties hachurées sur les cartographies suivantes), pour les documents en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Remarques :

- les emprises initiales des zones à urbaniser des différents documents d'urbanisme figurent en aplats sur les cartographies, à titre d'information ;
- les espaces viabilisés mais non construits sont comptabilisés dans ces surfaces ;
- les communes de Saint-Julien-de-Chédon et de Vallières les Grandes, qui disposent aujourd'hui de cartes communales ne recensent donc aucune zone à urbaniser.

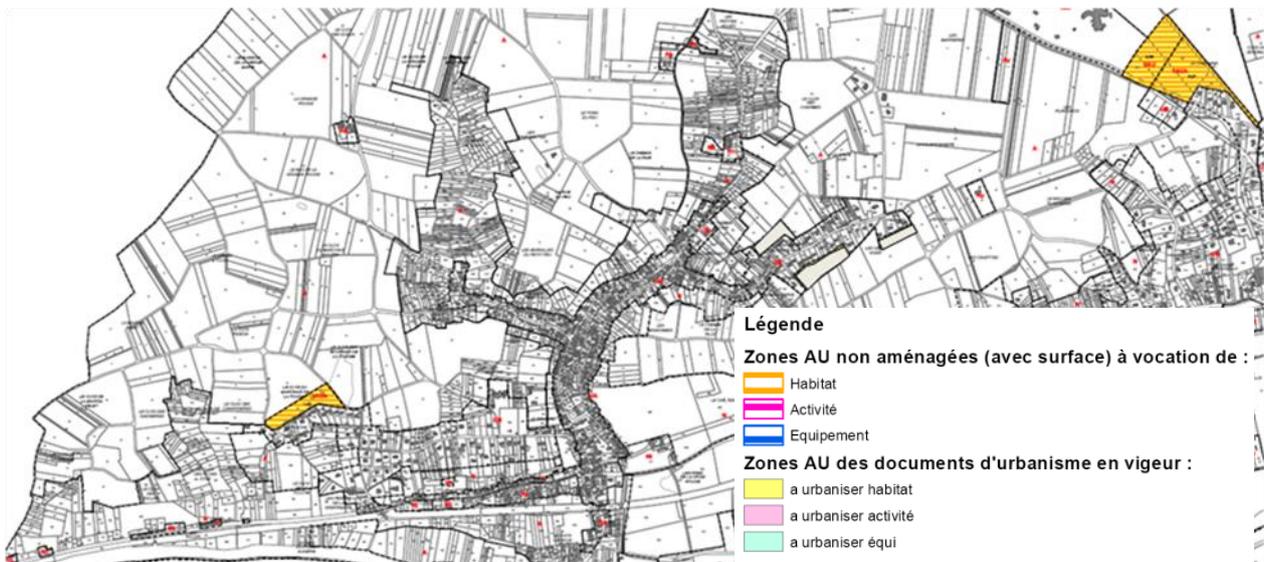
- Bourré



Vocation	Surface zones à urbaniser (ha)
----------	--------------------------------

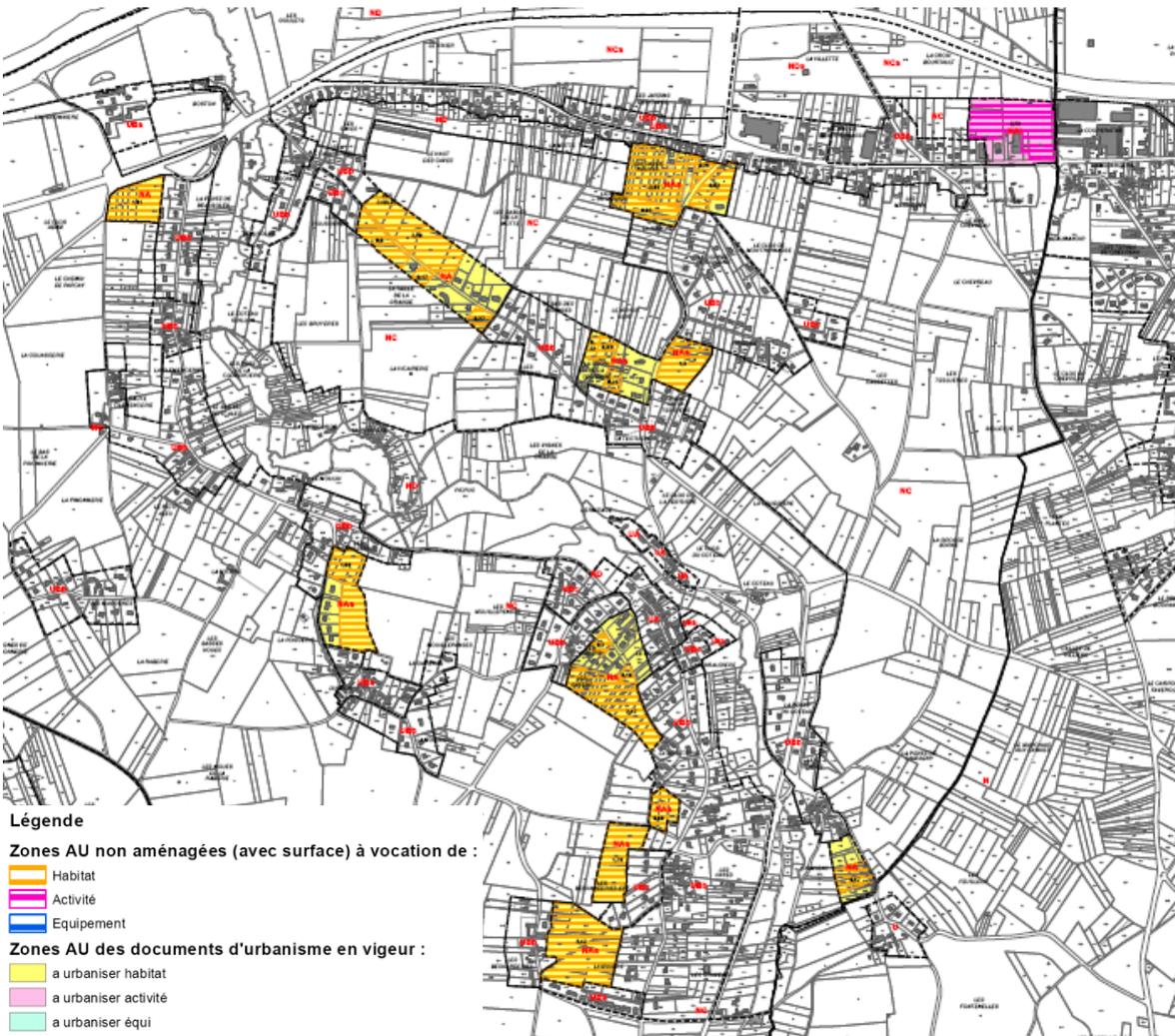
Activité	2,9
----------	-----

- Chissay-en-Touraine



Vocation	Surface zones à urbaniser (ha)
Habitat	7,27 (4,69 en 1AU et 2,58 en 2AU)

- Faverolles-sur-Cher



Destination	Surface zones à urbaniser (ha)
Activité	2,72
Habitat	22,16

- Monthou-sur-Cher



189 |

Destination	Surface zones à urbaniser (ha)
Habitat	1,23 (zone 2AU)

● Montrichard

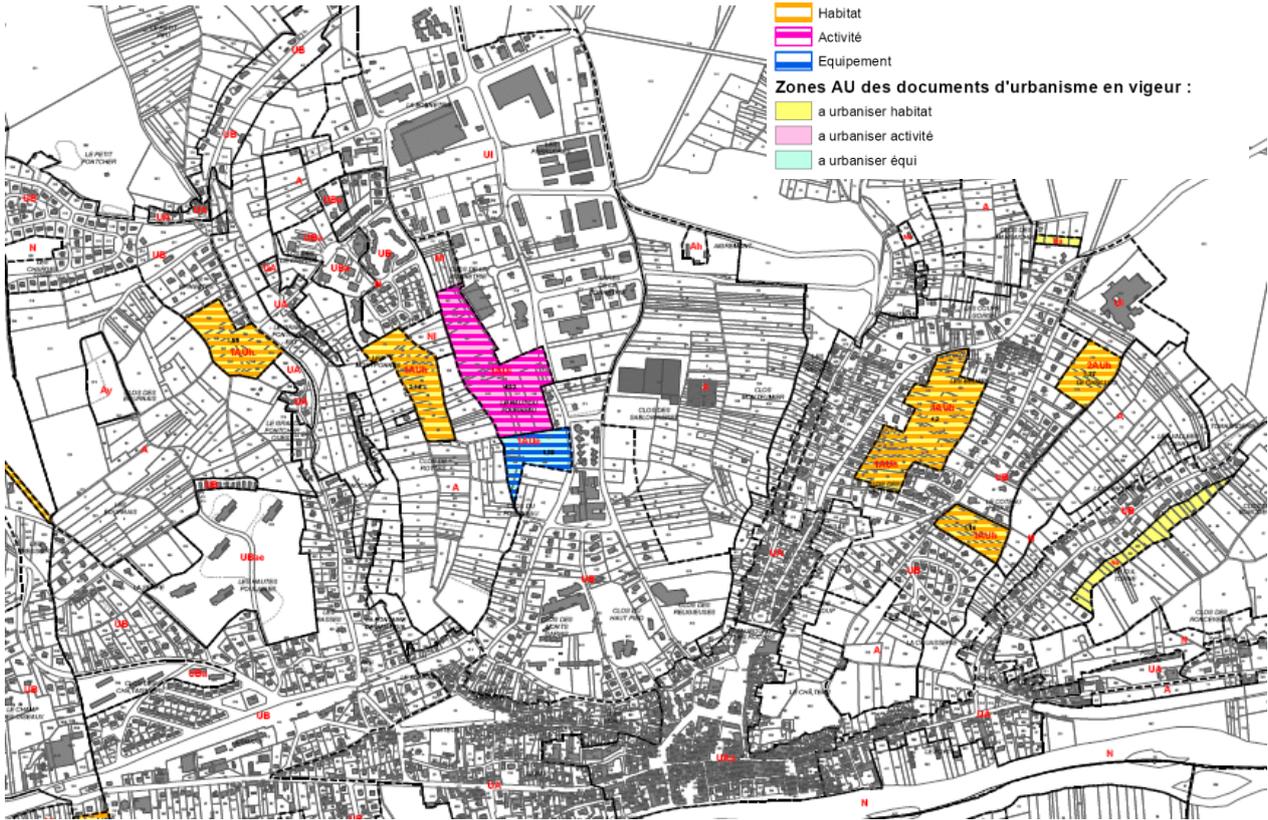
**Légende**

**Zones AU non aménagées (avec surface) à vocation de :**

- Habitat
- Activité
- Equipement

**Zones AU des documents d'urbanisme en vigueur :**

- a urbaniser habitat
- a urbaniser activité
- a urbaniser equi



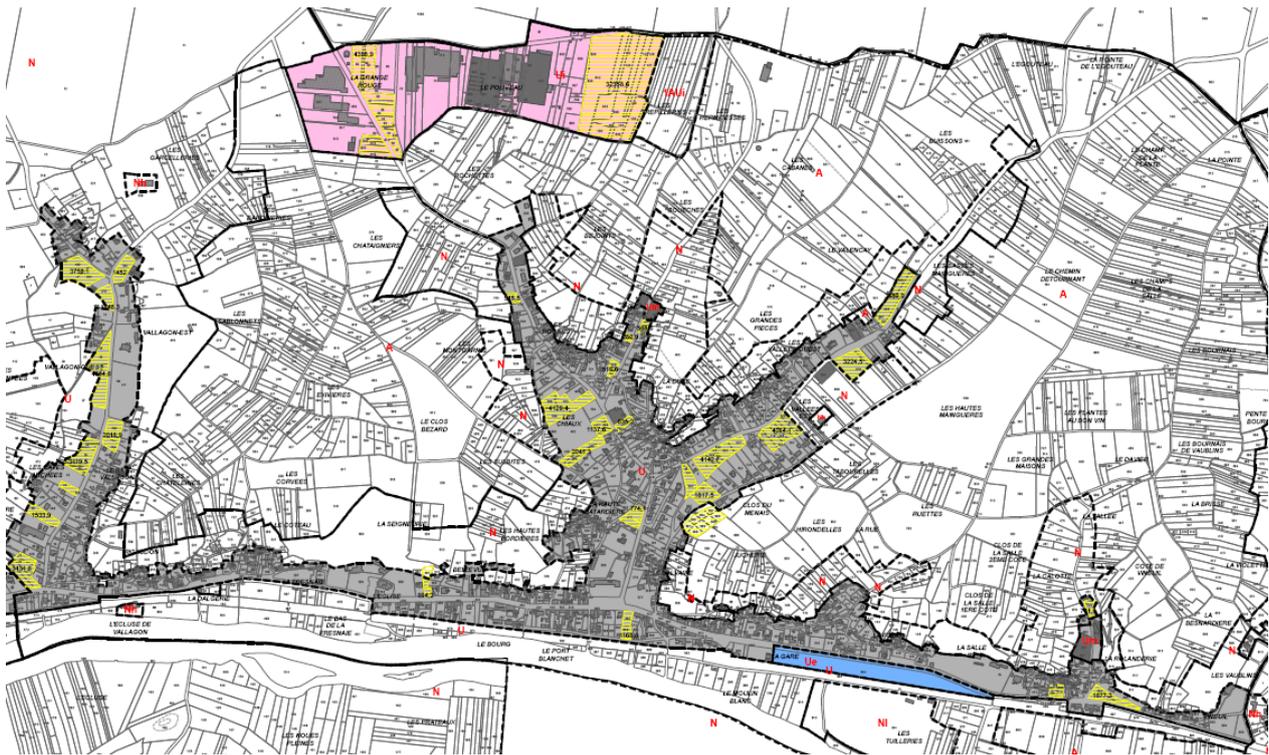
190 |

Destination	Surface zones à urbaniser (ha)
Activité	4,22
Equipement	1,39
Habitat	10,71 (dont 1,27 en 2AU)





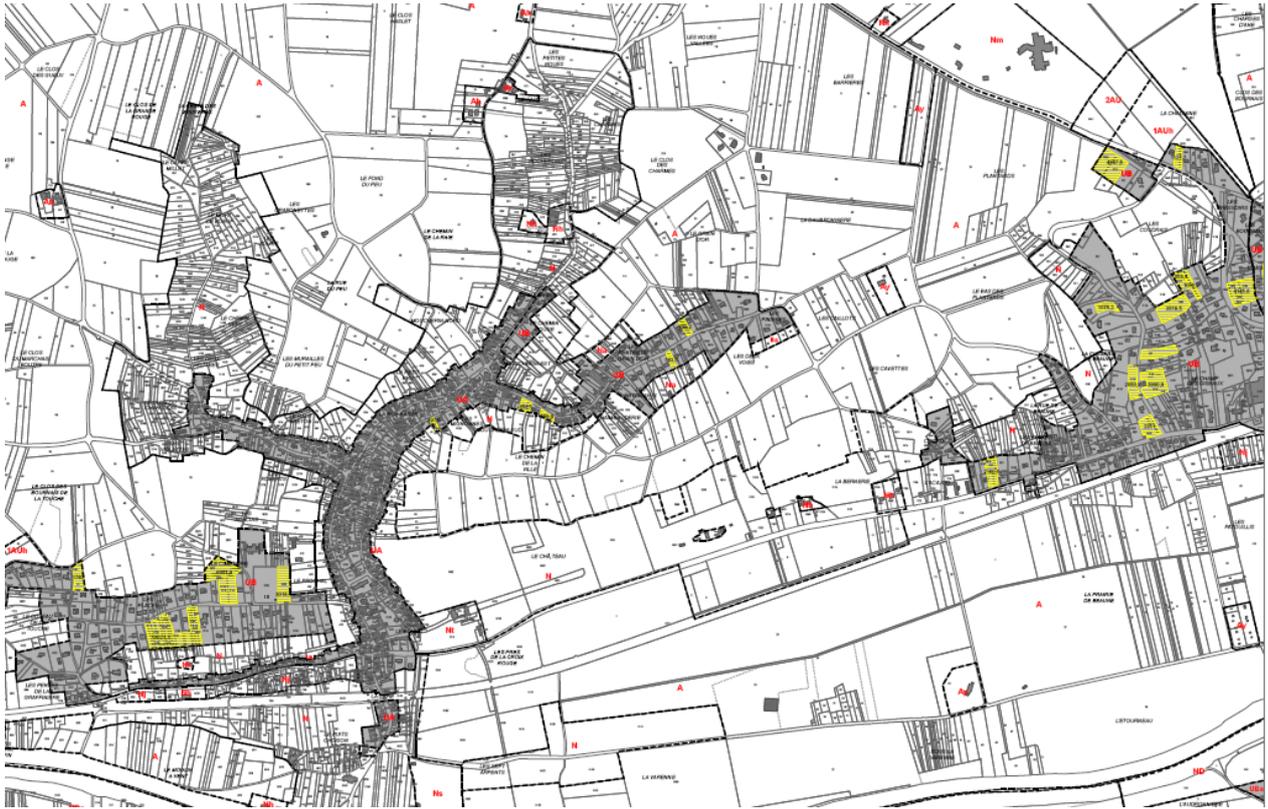
- Bourré



193

Destination	Surface disponible
Activité	4,4
Equipement	1,3
Habitat	5,6

- Chissay-en-Touraine



194

Destination	Surface disponible
Habitat	5,5

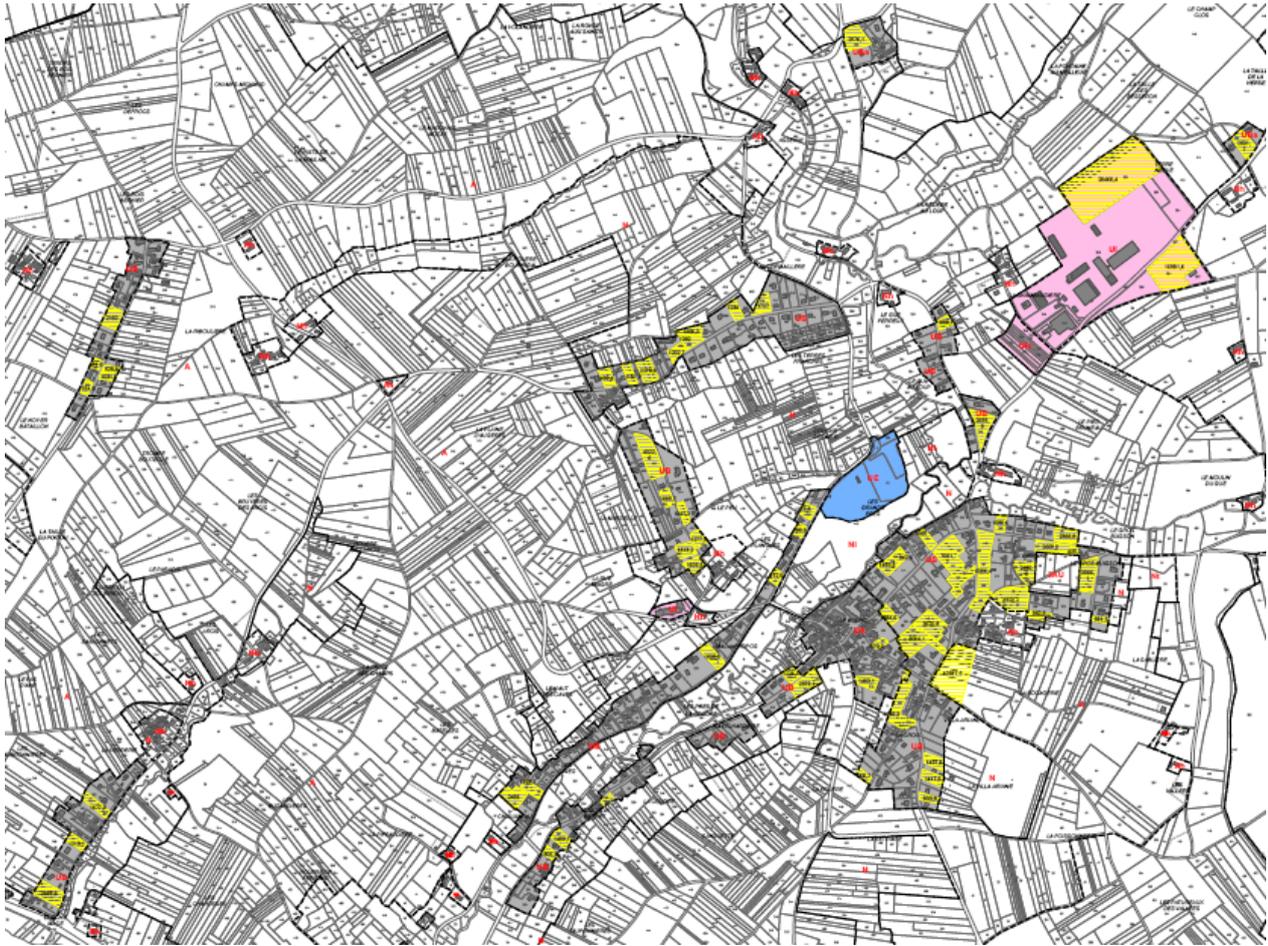
- Favorolles-sur-Cher



195 |

Destination	Surface disponible
Habitat	12,0

- Monthou-sur-Cher



196 |

Destination	Surface disponible
Activité	3,9
Habitat	11,5

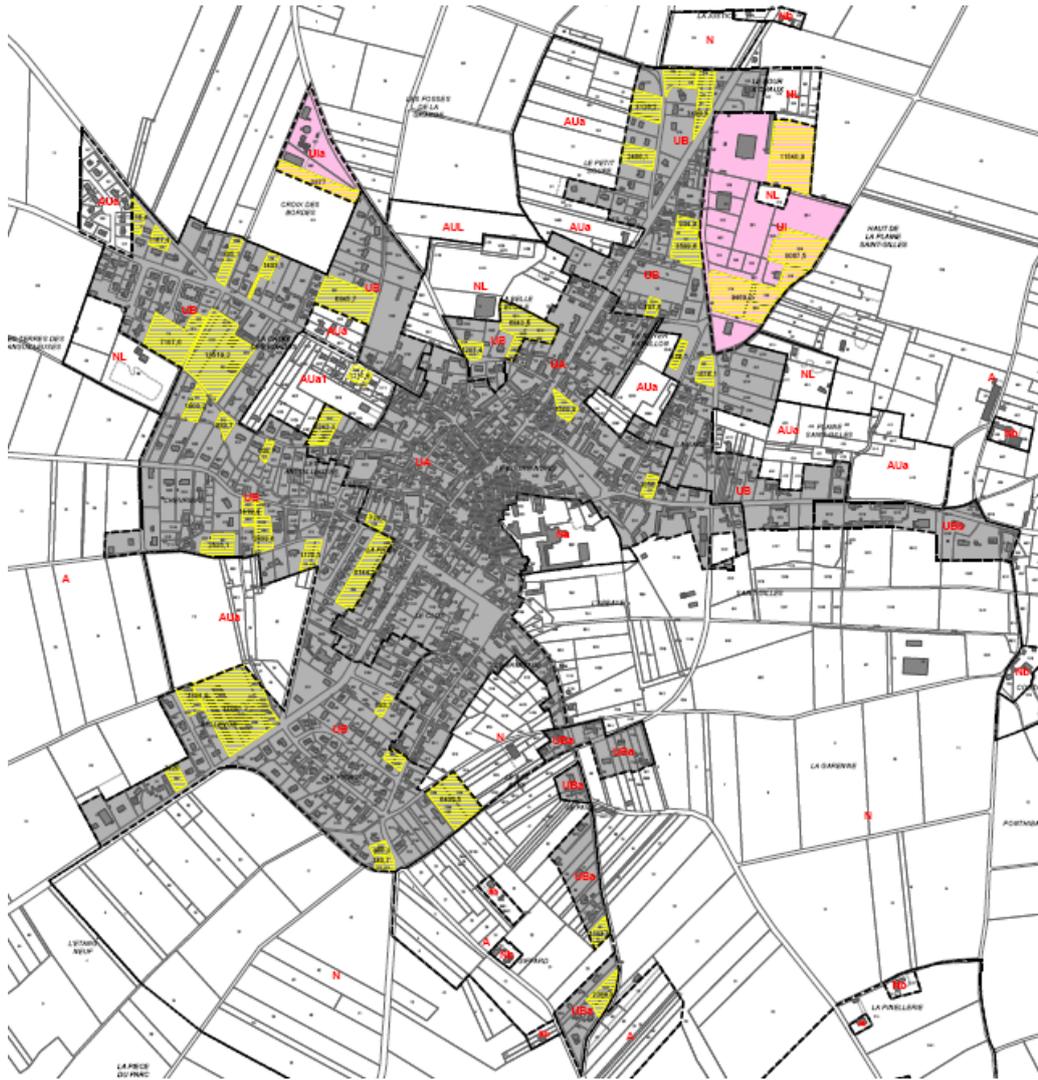
- Montrichard



197 |

Destination	Surface disponible
Activité	3,4
Habitat	8,7

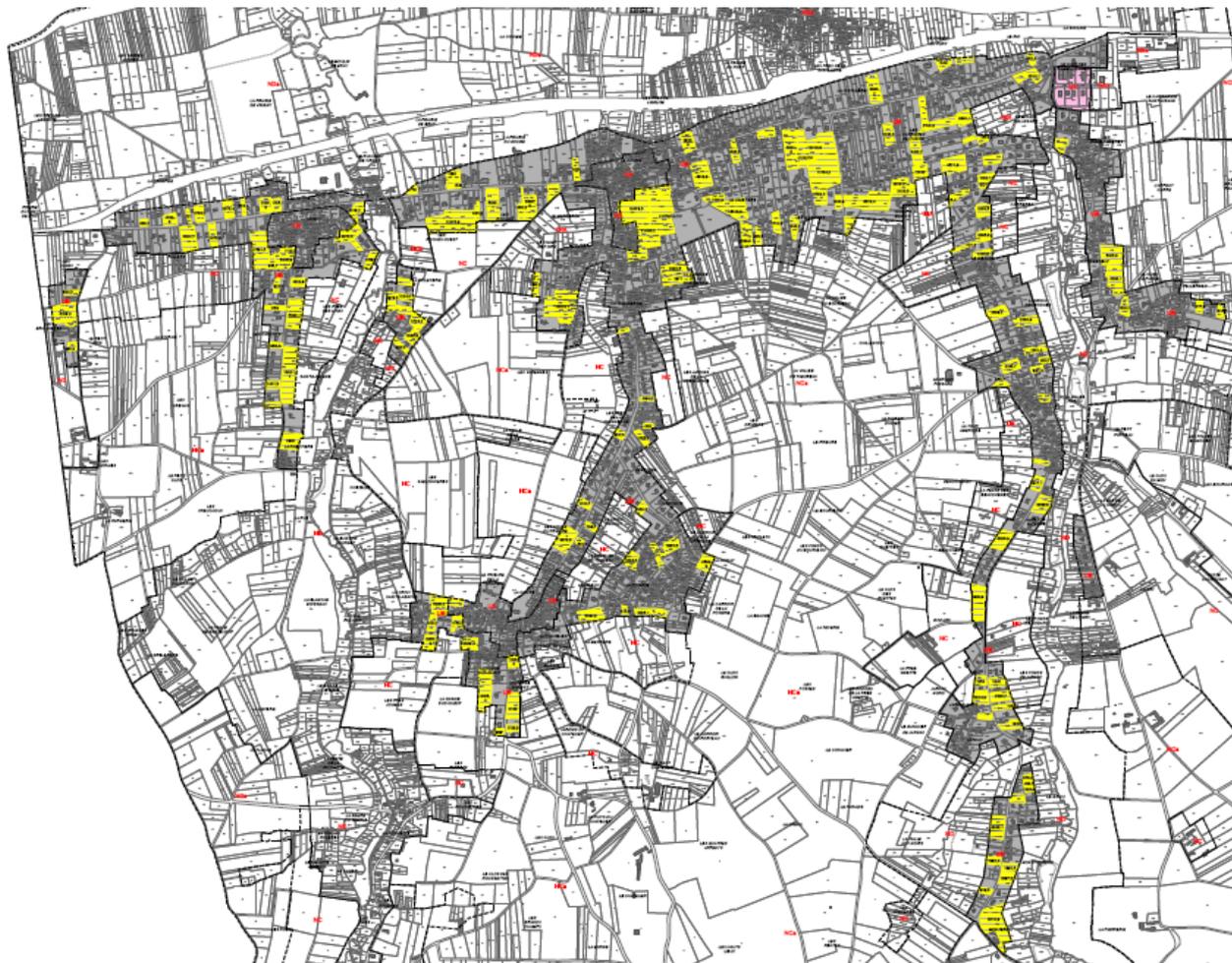
- Pontlevoy



198 |

Destination	Surface disponible
Activité	3,3
Habitat	14,4

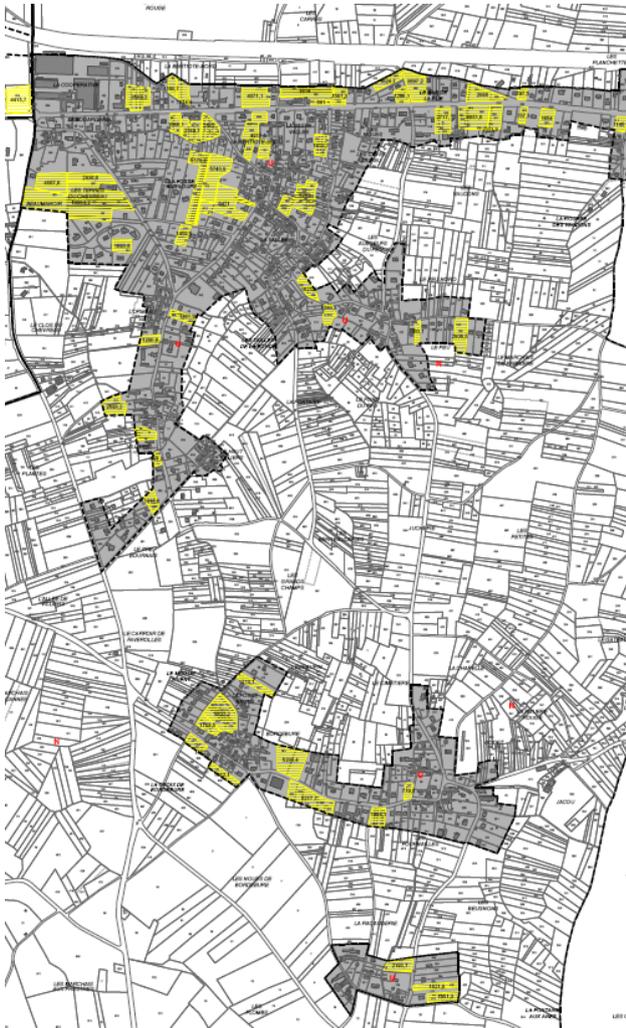
- Saint-Georges-sur-Cher



199 |

Destination	Surface disponible
Activité	0,5
Habitat	41,6

- Saint-Julien-de-Chédon



200 |

Destination	Surface disponible
Habitat	15,9

- Vallières-les-Grandes



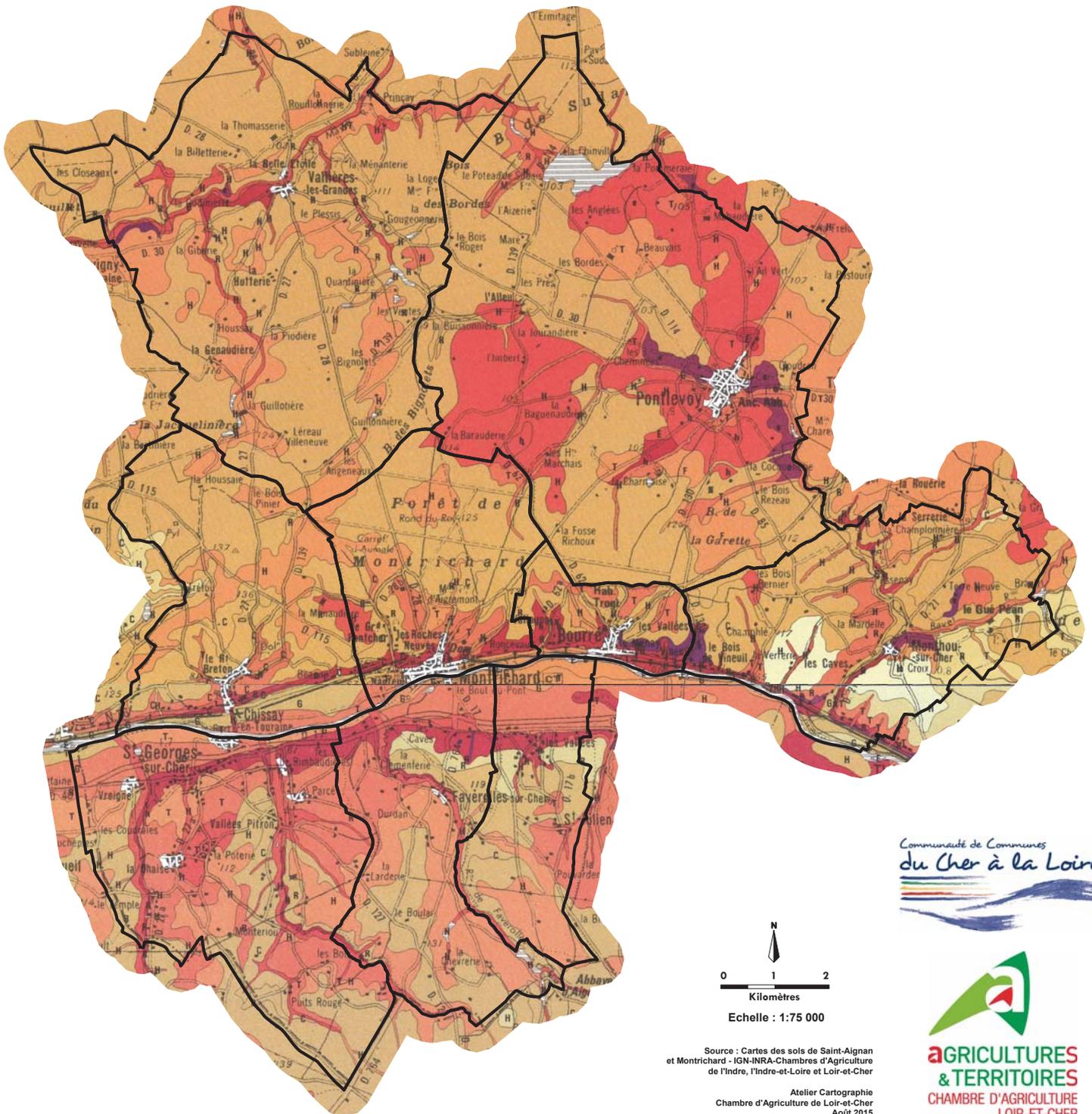
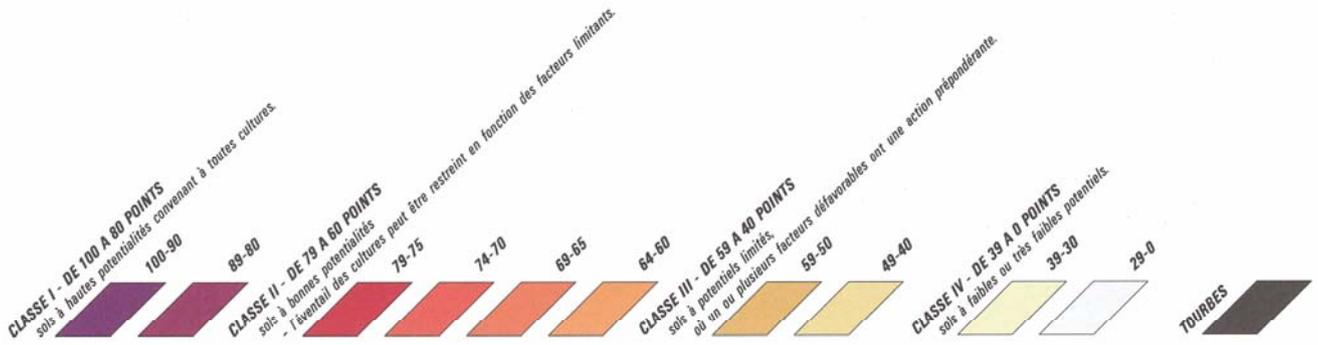
201 |

Destination	Surface disponible
Activité	1
Habitat	20,9

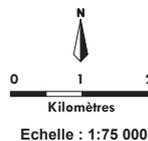
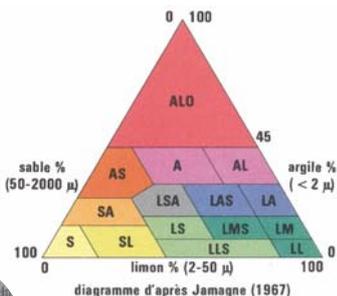
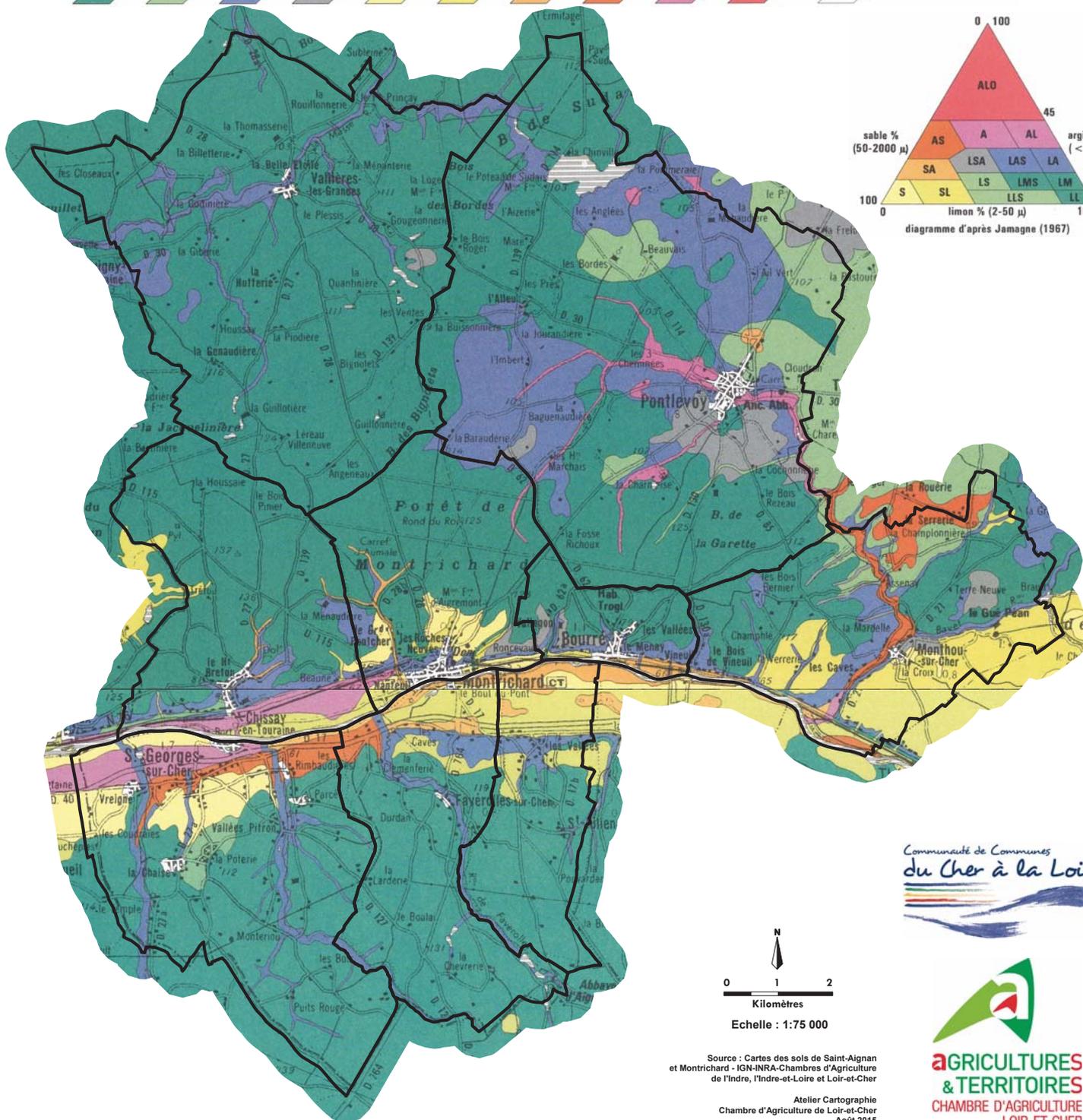
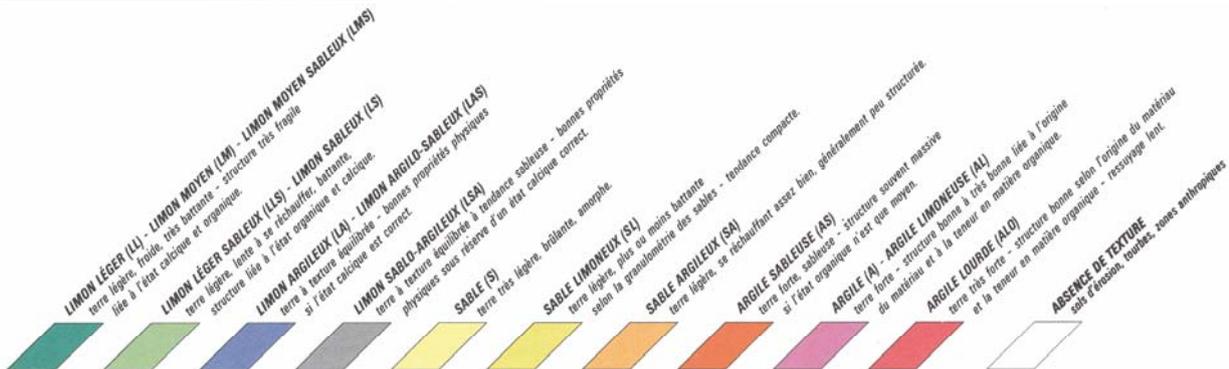
SYNTHESE

Vocation	Surface disponible en U	Surface à urbaniser	TOTAL
Activité	16,5	10,9	27,4
Equipement	1,3	3,5	4,8
Habitat	136,1	71,2	206,3

**Aptitudes agricoles des sols**



Textures superficielles



Source : Cartes des sols de Saint-Aignan et Montrichard - IGN-INRA-Chambres d'Agriculture de l'Indre, l'Indre-et-Loire et Loir-et-Cher

Atelier Cartographie  
Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher  
Août 2015



# Communauté de Communes du Cher à la Loire

## Volet agricole du PLUi

### Appellations d'Origine Contrôlée

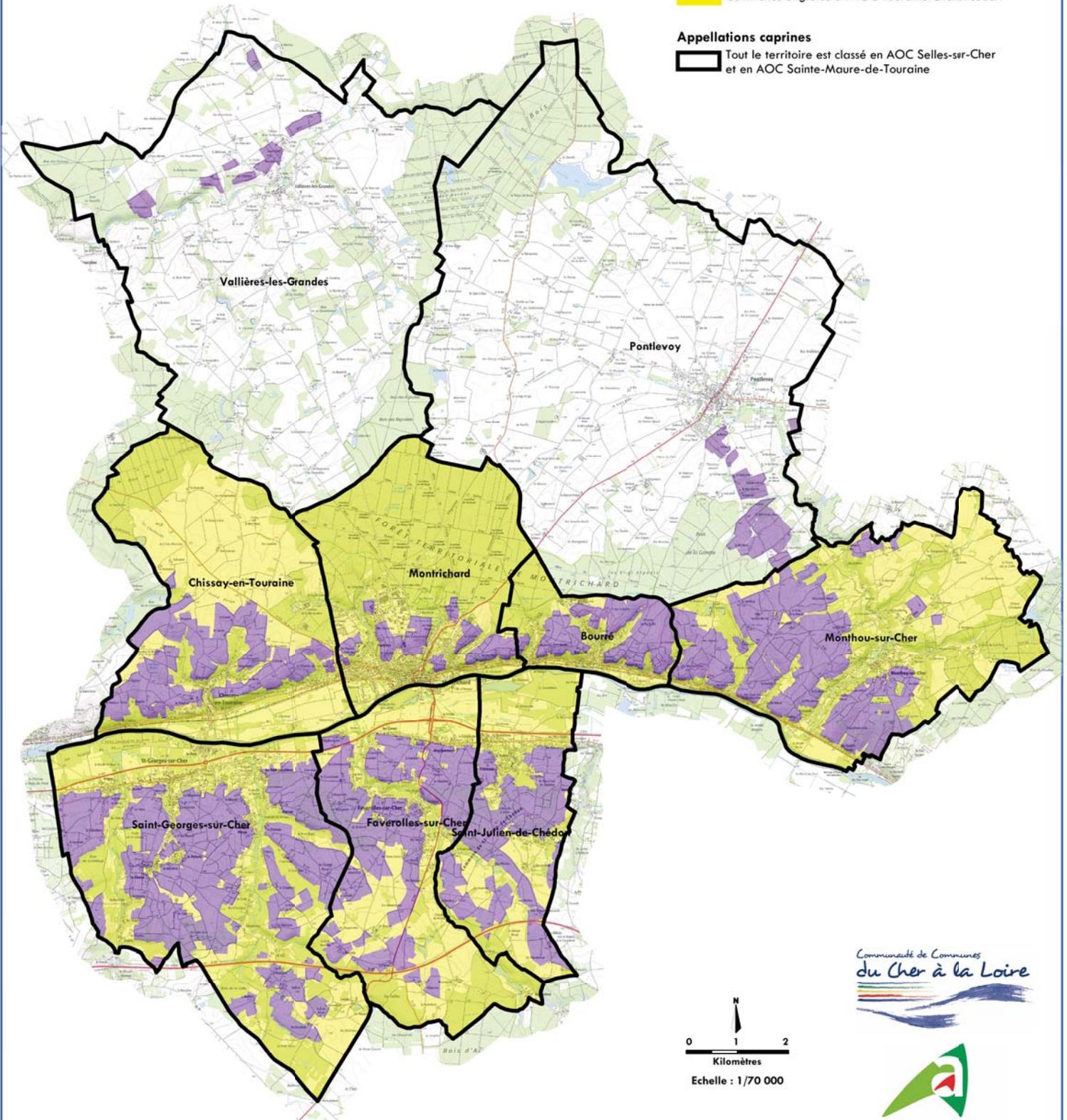
#### Appellations viticoles

 AOC Touraine

 Communes éligibles à l'AOC Touraine Chenonceaux

#### Appellations caprines

 Tout le territoire est classé en AOC Selles-sur-Cher et en AOC Sainte-Maure-de-Touraine



Communauté de Communes  
du Cher à la Loire

0 1 2  
Kilomètres  
Echelle : 1/70 000

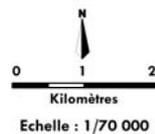
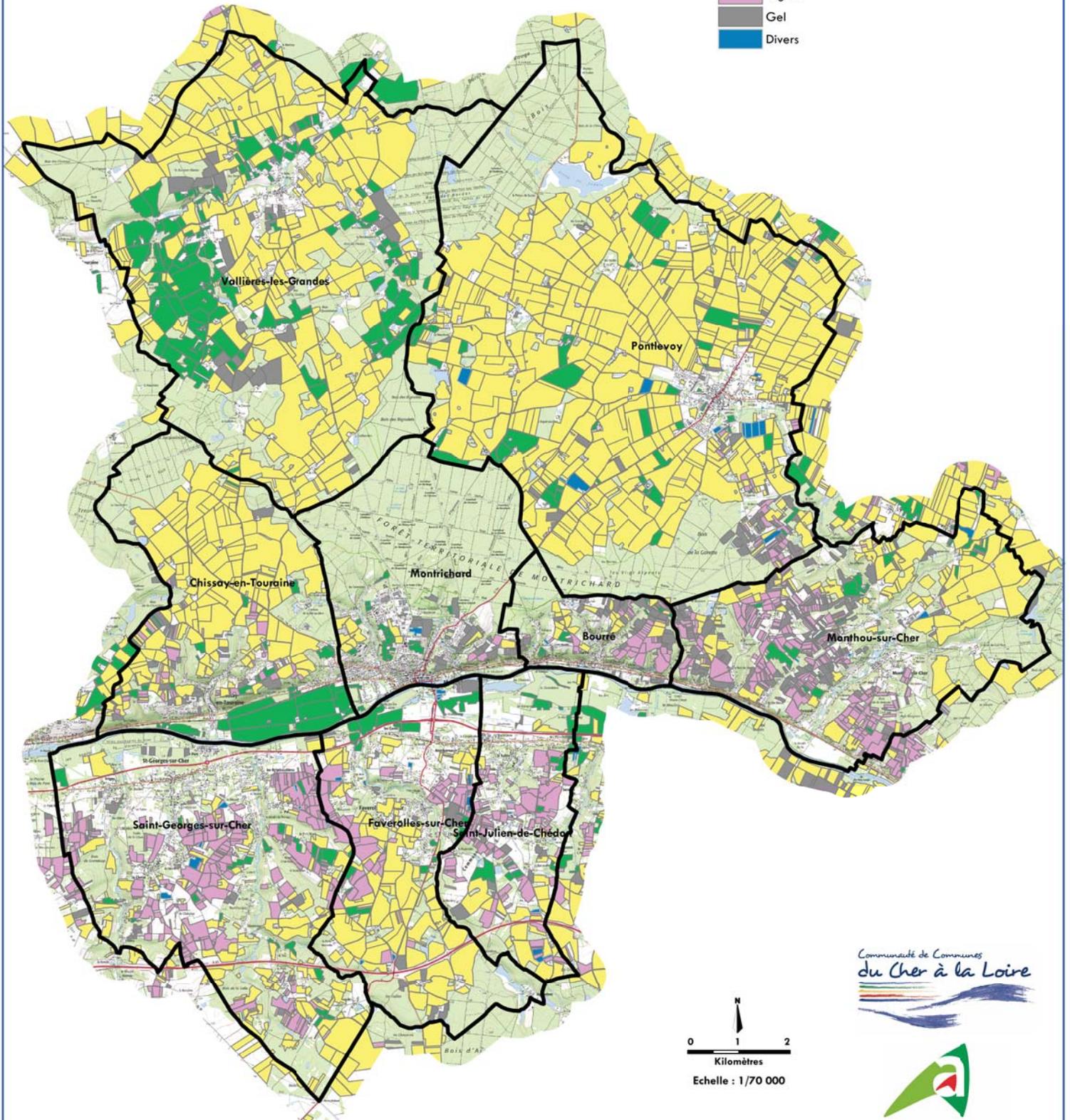
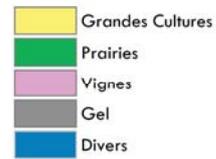
Sources :  
Octagri 2015 - CA41 / DDT - RPG 2014 IGN  
INAO / Scan 25 - IGN - Convention APCA

Atelier Cartographie - Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher  
Octobre 2015

  
**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
LOIR-ET-CHER

Communauté de Communes du Cher à la Loire  
Volet agricole du PLUi

Occupation du sol



Communauté de Communes  
du Cher à la Loire

AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
LOIR-ET-CHER

Sources :  
Octagri 2015 - CA41 / DDT - RPG 2014 IGN  
INAO / Scan 25 - IGN - Convention APCA

Atelier Cartographie - Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher  
Octobre 2015

# Communauté de Communes du Cher à la Loire

## Volet agricole du PLUi

### Sites d'exploitations agricoles

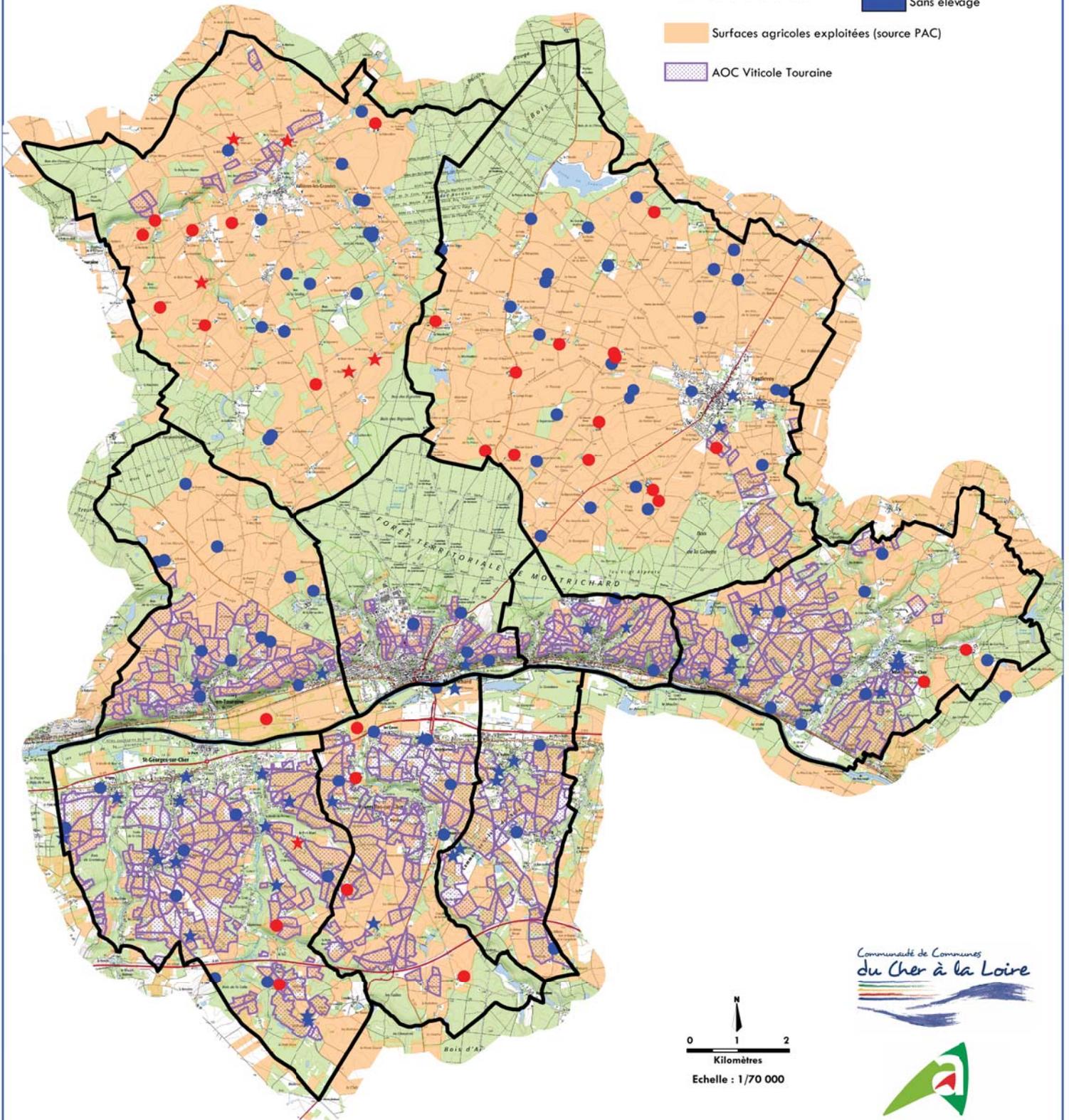
#### Sites d'exploitations agricoles

- ★ Avec vente directe
- Sans vente directe

- Avec élevage
- Sans élevage

Surfaces agricoles exploitées (source PAC)

AOC Viticole Touraine



Communauté de Communes  
du Cher à la Loire

0 1 2  
Kilomètres  
Echelle : 1/70 000

Sources :  
Octagri 2015 - CA41 / DDT - RPG 2014 IGN  
INAO / Scan 25 - IGN - Convention APCA

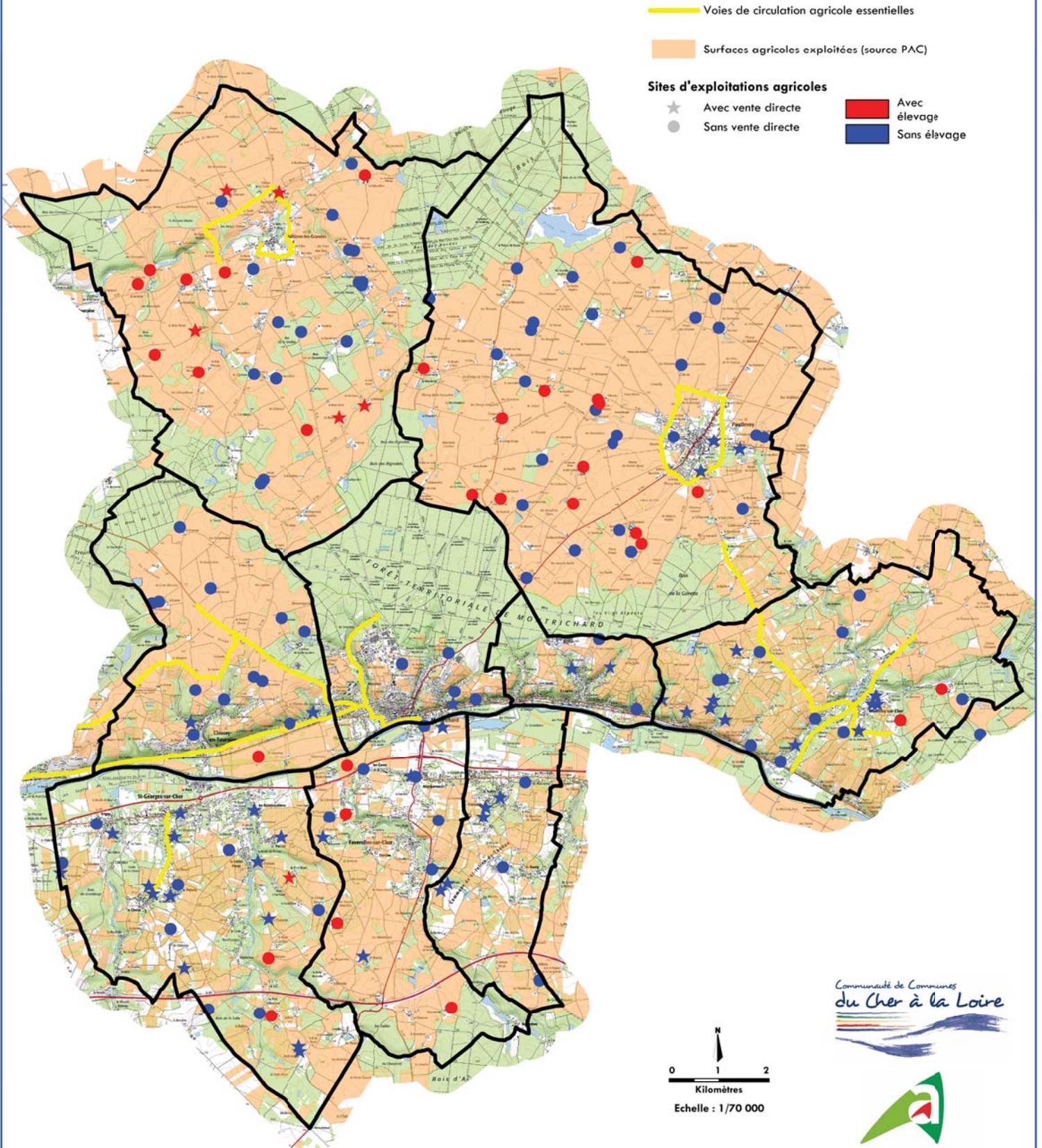
Atelier Cartographie - Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher  
Octobre 2015

AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
LOIR-ET-CHER

# Communauté de Communes du Cher à la Loire

## Volet agricole du PLUi

### Circulations agricoles essentielles



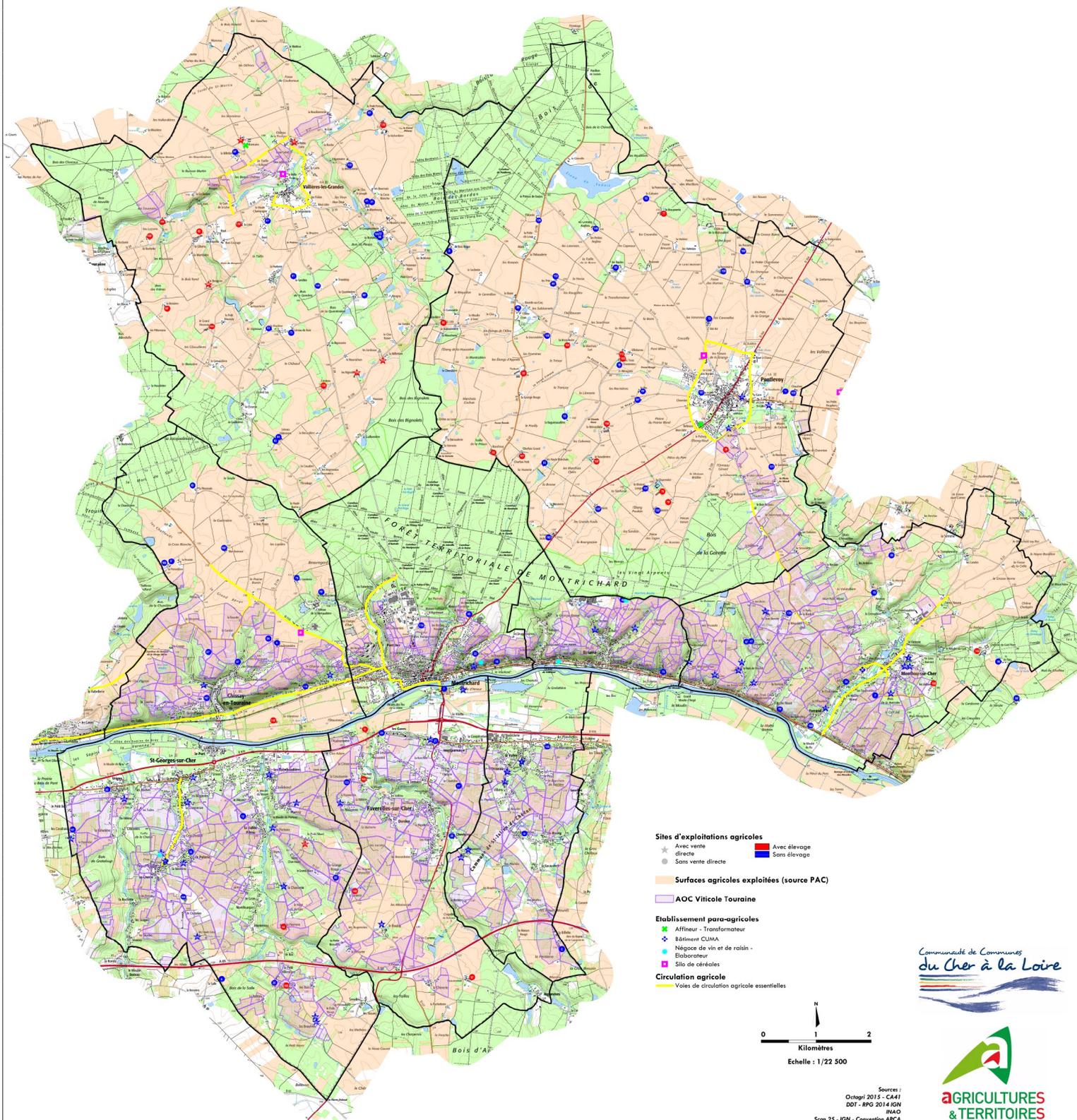
Communauté de Communes  
du Cher à la Loire



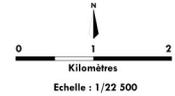
AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
LOIR-ET-CHER

Sources :  
Octagri 2015 - CA41 / DDT - RPG 2014 IGN  
INAO / Scan 25 - IGN - Convention APCA

Atelier Cartographie - Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher  
Octobre 2015



- Sites d'exploitations agricoles**
- ★ Avec vente directe
  - Sans vente directe
  - Avec élevage
  - Sans élevage
- Surfaces agricoles exploitées (source PAC)**
- AOC Viticole Touraine
- Etablissement para-agricoles**
- ★ Affineur - Transformateur
  - ◆ Bâtiment CLIMA
  - Négocio de vin et de raisin - Elaborateur
  - Silo de céréales
- Circulation agricole**
- Voies de circulation agricole essentielles



**ANNEXE VIII : DIAGNOSTIC FONCIER REALISE PAR LA SAFER CENTRE**

### RAPPEL DU CONTEXTE

Cette loi a posé le principe de la limitation de la consommation foncière, notamment vis-à-vis du foncier agricole avec la notion de renouvellement urbain et la suppression de règle limitant l'optimisation du foncier existant (suppression du plafond légal de densité et de la compensation financière en cas de dépassement de COS, interdiction de définir une surface minimale de terrain pour pouvoir construire sauf pour certains cas).

**Les lois Grenelle de 2009 et 2010** ont introduit dans les documents d'urbanisme la prise en compte de la lutte contre la régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières avec l'obligation de réaliser une analyse de la consommation du foncier sur 10 ans.

Dans les PLU et les SCoT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou le Document d'Objectifs et d'Orientation doivent obligatoirement fixer des objectifs chiffrés de la consommation d'espaces agricoles.

Par ailleurs, cette loi incite fortement à la réalisation d'un SCoT d'ici 2017.

En complément, **la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de 2010** comporte plusieurs dispositions en faveur de la protection des terres agricoles avec notamment :

- la création de la **Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles** (CDCEA),
- la création d'une **taxe** sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles,
- La création de l'**Observatoire National de la Consommation des Espaces Agricoles** (ONCEA),
- L'objectif de réduire la consommation des espaces agricoles de 50% à l'échelle nationale d'ici 2020.

**La Loi ALUR** (Accès au Logement et à un Urbanisme Renové) **de mars 2014** conforte les principes du Grenelle, la lutte contre l'étalement urbain étant l'un des axes majeurs.

### I. LE CONTEXTE LEGISLATIF

Depuis le début des années 2000, le contexte législatif a évolué favorablement pour une meilleure prise en compte et une meilleure protection des espaces naturels, agricoles et forestiers dans les documents de planification.

**La Loi Solidarité Renouvellement Urbain** du 13 décembre 2000 est le point de départ d'une refonte des documents d'urbanisme. Elle fut complétée par la loi Urbanisme et Habitat de 2003.

En effet, cette loi a prévu la transformation des Plans d'Occupation des Sols en Plan Local de l'Urbanisme et le remplacement du schéma directeur par le Schéma de Cohérence Territoriale.

Concernant le PLU, quatre grands principes définissent cette loi d'urbanisme :

- Assurer un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain,
- Promouvoir la mixité urbaine et sociale,
- Gérer le sol de façon économe,
- Concilier.

La loi ALUR renforce tout d'abord les obligations des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles et prévoit également que les SCoT et les PLU devront intégrer une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation.

Dans le cadre des SCoT, il convient d'arrêter, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ainsi que de décrire pour chacun d'eux dans le Document d'Objectifs et d'Orientations, les enjeux qui lui sont propres.

La loi ALUR met fin également à l'existence des POS avec l'obligation d'engager une révision pour le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises a assoupli cette règle.** En effet, il est prévu que si un EPCI compétent en matière de documents d'urbanisme s'engage dans une réflexion sur un PLU avant le 31 décembre 2015 (délibération de prescription), les délais pour finaliser ce document sont modifiés. C'est ainsi que les dates et délais prévus en matière de « grenellisation », de mise en compatibilité avec le SCOT et de transformation des POS et PLU (avec pour sanction le retour au RNU) sont suspendus. Une condition cependant : le débat sur les orientations générales du PADD du territoire doit avoir lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI avant le 27 mars 2017 et le PLU doit être approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

L'ONCEA a remis son premier rapport le 15 mai 2014. L'observatoire estime la consommation moyenne annuelle de l'espace depuis 2000 dans une « fourchette » comprise entre 40.000 et 90.000 ha. Les chiffres retenus proviennent de plusieurs sources qui recensent des données différentes (DGFIP, FNSAFER, Terruti Lucas).

Le rythme annuel de la consommation des espaces agricoles a augmenté entre 2000 et 2008 pour diminuer sensiblement depuis 2010.

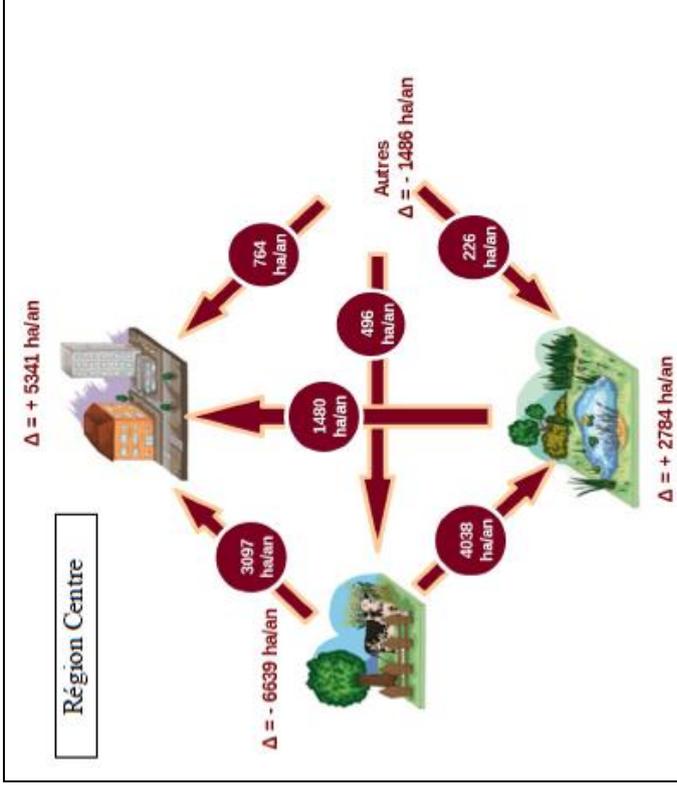
Cette diminution du rythme de l'artificialisation s'explique probablement par l'arrivée de la crise qui a fortement touché les secteurs de la construction et l'activité économique.

Il faudra donc attendre plusieurs années pour mesurer l'impact des avancées législatives de la dernière décennie (Grenelle, ALUR et Loi d'Avenir Agricole, de l'Alimentation et de la Forêt).

## II. LE CONTEXTE REGIONAL 1

Quelques données de cadrage :

- Près de 6600 ha de terres agricoles perdus par an, soit l'équivalent de 170 exploitations agricoles entre 2006 et 2010. En 10 ans, la perte de foncier agricole (-54000 ha) se traduit par une baisse de la Production Brute Standard de l'ordre de 70 M€.<sup>2</sup>
- Une accélération de l'artificialisation : 40 % en plus entre les périodes 1995-2003 et 2006-2010 (3800 ha/an et 5300 ha/an artificialisés respectivement), soit chaque année l'équivalent du territoire de Orléans et Tours réunis.
- 30% des surfaces en zone d'activités sont vacantes, soit environ 4500 ha disponibles. Cela équivaut aux surfaces économiques nécessaires pour la région sur les quinze prochaines années.<sup>3</sup>
- La perte de surfaces agricoles alimente principalement les espaces naturels notamment forestiers et l'artificialisation qui a augmenté de manière particulièrement importante dans la région.



Source : DREAL, consommation des espaces agricoles et naturels dans la Région centre de 1990 à 2010

<sup>1</sup> Consommation de l'espace en région Centre, Point de vue de l'État, DREAL Centre, janvier 2012  
<sup>2</sup> Recensement général agricole 2010 ; la PBS est un indicateur permettant d'apprécier le potentiel économique d'une exploitation agricole.

<sup>3</sup> Étude sur les zones d'activités, Cabinet Katalyse, 2010, pour le Conseil Régional du Centre

Cette urbanisation peu durable a des conséquences importantes<sup>4</sup> :

1. Par son coût social et économique :

- augmentation de la vulnérabilité des ménages modestes, captifs dans leurs parcours résidentiels et leurs choix de mobilité ;
- accroissement des dépenses non maîtrisées pour les collectivités (installation et entretien des voiries, réseaux, équipements, ...);
- éloignement des services d'une frange de plus en plus importante d'une population (vieillesse, accroissement de la monoparentalité) ;
- développement de la vacance dans les zones d'activité et dans les bourgs.

2. Par son impact agricole :

- retrait des meilleures terres agricoles (50% des sols artificialisés récemment sont issus de terres agricoles de bonne ou très bonne qualité<sup>5</sup>) et pertes de production;
- augmentation du prix du foncier agricole ;
- augmentation du mitage du territoire et morcellement des exploitations agricoles.

3. Par son impact environnemental :

- suppression d'habitats et de continuités écologiques ;
- accroissement de l'artificialisation des sols et modification du régime d'écoulement des eaux,
- augmentation de la pollution de l'air et de la production de gaz à effets de serre ;
- réduction des capacités de stockage en carbone.

En 2012, dans une publication , le préfet a fixé comme objectif de diminuer de moitié les surfaces de foncier retirées chaque année aux espaces naturels ou agricoles et dédiées soit à l'activité économique soit au logement d'ici 2020.

Les préconisations et les actions pour atteindre cet objectif sont les suivantes :

- Agir sur l'habitat

Aujourd'hui, la taille actuelle des parcelles dédiées au logement est très importante :

- autour de 1100 m<sup>2</sup> pour un logement individuel pur (conçu hors procédure d'aménagement) en milieu urbain,
- 1500m<sup>2</sup> en milieu périurbain ou dans les pôles ruraux,
- 2000m<sup>2</sup> en milieu rural.

Demain, pour atteindre les objectifs fixés à horizon 2020, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans les documents de planification ne devraient pas dépasser les valeurs suivantes :

- milieu urbain : 300 à 500m<sup>2</sup>
- milieu péri-urbain / pôle rural : 500 à 800 m<sup>2</sup>
- milieu rural : 800 à 1100 m<sup>2</sup>

- Agir sur les activités économiques

S'agissant des activités économiques, la priorité doit être donnée à la reconversion et à la redynamisation des zones d'activité existantes.

Des gains possibles viendront d'une réflexion nourrie à deux échelles :

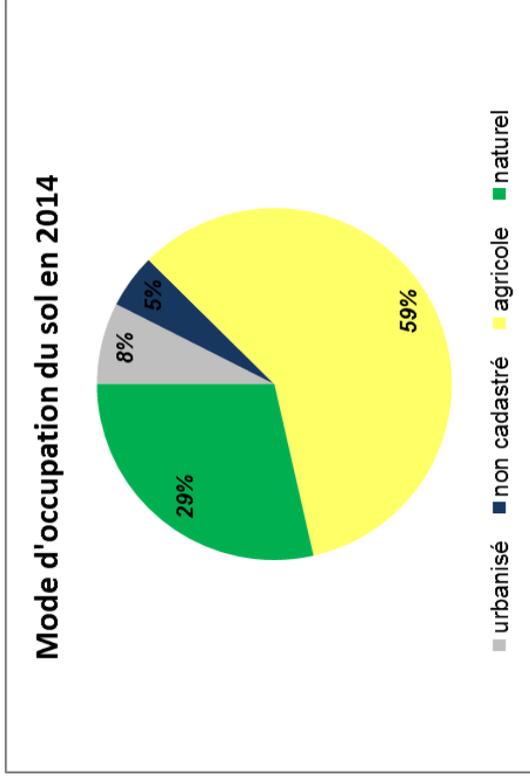
- l'échelle du territoire (forcément supra communale, et dans certains cas extra départementales) avec une organisation la plus regroupée possible des activités dans des zones d'activité existantes, pensées sur un territoire suffisamment vaste pour éviter tout risque de concurrence territoriale ;
- l'échelle de la zone d'activité avec des mutualisations des espaces libres (espaces de circulation, espaces de stationnement, espaces « verts »...).

<sup>4</sup> Consommation de l'espace en région Centre, Point de vue de l'État, DREAL Centre, janvier 2012

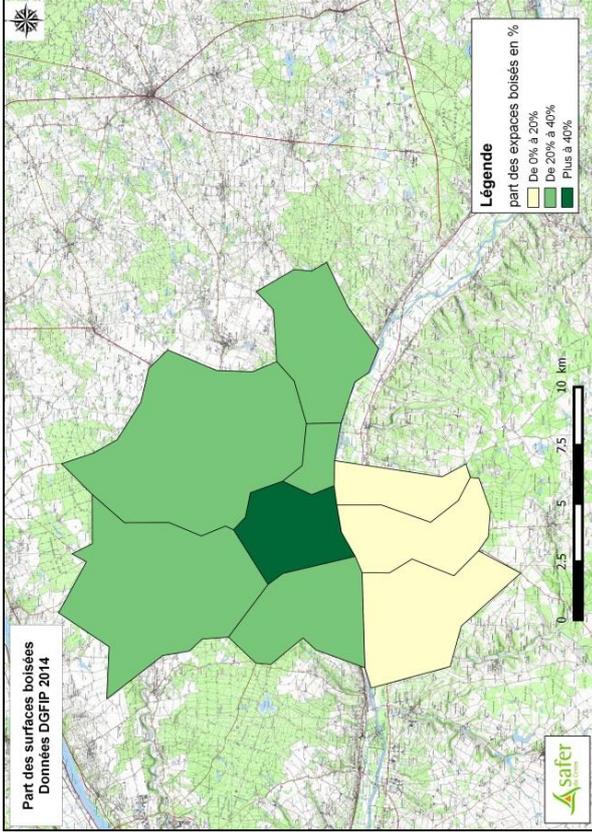
<sup>5</sup> Le point sur n°75, Commissariat Général au Développement Durable, février 2011

### III. L'OCCUPATION DU SOL

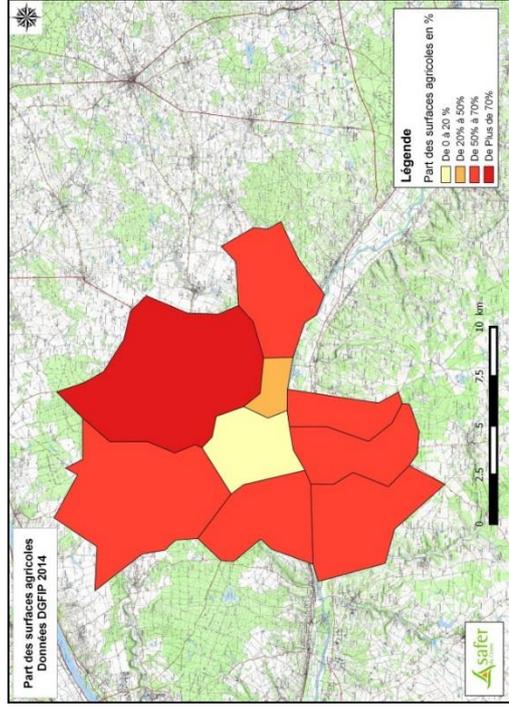
La communauté de communes du Cher à la Loire est un territoire à dominante agricole (59,5 %, contre 57,3 % pour le département), c'est également un espace plus urbanisé que le département (7,57 % contre 5,51 % pour le département).



L'autre caractéristique de l'occupation des sols du Cher à la Loire est la présence d'un important massif boisé au nord du Cher. Toutefois, la communauté de communes est proportionnellement moins boisée que le département (28,8 % d'espaces naturels contre 34,9 dans le département).



Source : Scan 25 IGN, geofia, DGFIP 2014



### Notice méthodologique

Plusieurs données sont utilisées afin d'analyser et de représenter la consommation des espaces naturels, il n'existe pas de donnée unique à l'échelle nationale permettant de caractériser ce phénomène. L'important est de disposer de données à un instant « t » et de créer des indicateurs permettant d'assurer un suivi de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi les données issues de la base cadastrale ainsi que les données relatives au marché foncier rural des SAFER ont été utilisées pour répondre aux exigences réglementaires.

De plus, afin de disposer d'éléments sur la répartition entre le résidentiel et l'économie, une analyse de la tâche urbaine à partir des fichiers de la BD topo de l'IGN a été réalisée.

### **I. L'analyse des fichiers fonciers**

La documentation cadastrale se compose du plan cadastral (document cartographique) et de la documentation littérale (renseignements relatifs aux propriétés bâties et non bâties). Les fichiers fonciers relèvent de la documentation littérale. Ils sont obtenus via l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastrales), d'où l'appellation couramment rencontrée de « fichiers MAJIC ». Les fichiers fonciers disponibles en juillet de l'année N recensent au 1er janvier de l'année N toutes les propriétés bâties et non bâties, leurs propriétaires, leurs caractéristiques. Les fichiers fonciers ne concernent pas le domaine public. Ils sont mieux renseignés en ce qui concerne l'évolution des espaces bâtis (hors infrastructures) que les transferts entre espaces naturels, agricoles et forestiers. Chaque parcelle est renseignée d'une ou plusieurs natures (cas des subdivisions fiscales - SUF) de culture selon une nomenclature en 13 postes. Les informations sur les natures de culture à la parcelle dépendent de leur intérêt fiscal.

L'actualisation concerne prioritairement les parcelles qui enregistrent une nouvelle construction ou sont susceptibles d'en recevoir une. Les changements d'occupation relevant d'une vocation agricole ou naturelle sont moins bien suivis. Par exemple, des surfaces boisées peuvent être renseignées comme agricoles, et inversement.

Les données de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) associées à chaque parcelle d'un territoire défini une nature cadastrale qui est le reflet de l'occupation du sol.

- L'espace urbanisé regroupe les terrains à bâtir, les terrains d'agrément (espaces récréatifs), les sols (maison, appartement, commerce, industrie, ...), les jardins, les chemins de fer, les carrières.
- L'espace qui n'est pas cadastré (différence entre la surface géographique selon l'INSEE et la surface cadastrée totale) est rattaché à l'espace urbanisé ; il s'agit très majoritairement du réseau routier.
- L'espace boisé regroupe les bois, les futaies, les taillis, ...
- L'espace agricole regroupe les terres, les labours, les prés, les prairies, les vergers et les vignes,
- L'espace dit « naturel » regroupe les landes et les plans d'eau.

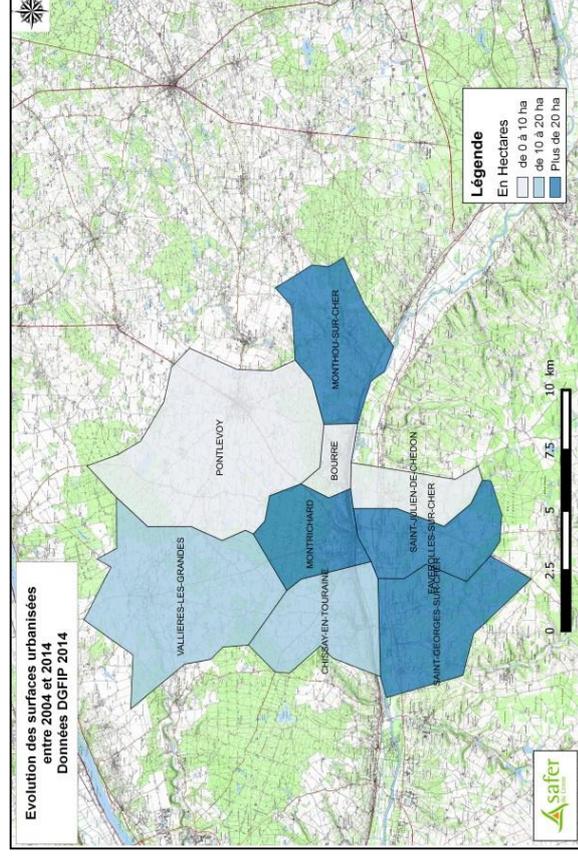
L'analyse des fichiers fonciers met en avant entre 2004 et 2014 :

- une augmentation de 186 hectares des surfaces artificialisées,
- une perte de 203 hectares de surfaces agricoles,
- une augmentation de 12 hectares d'espaces boisés,
- une augmentation de 4 ha des espaces naturels.

L'augmentation des surfaces urbanisées de 186 ha en 11 ans, soit 16.9ha/an, est notamment liée à la réalisation de l'autoroute A85 en 2007.



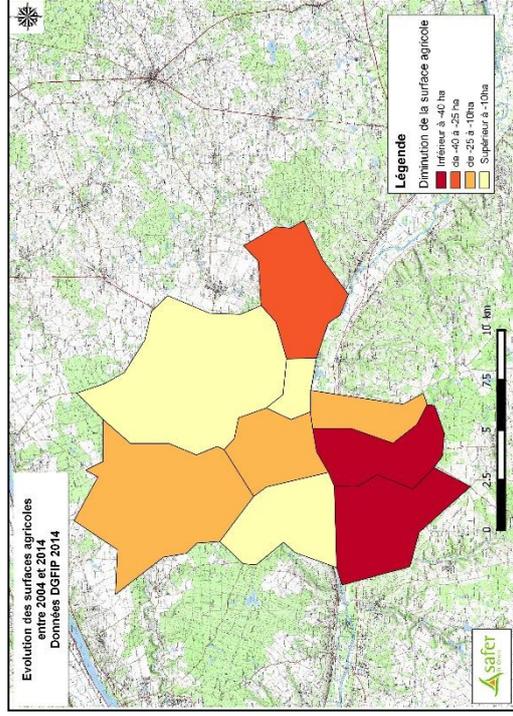
Nom de la commune	Evolution surf urbanisées en ha	Evolution surfaces agricoles en ha	Evolution surfaces boisées en ha	Evolution surfaces naturelles en ha
Bourré	3,15	-2,84	-0,02	-0,29
Chissay en Touraine	13,46	-9,38	-1,81	-2,27
Faverolles-sur-Cher	50,42	-52,11	0,50	1,14
Monthou-sur-Cher	27,09	-35,21	3,31	4,81
Montrichard	20,01	-16,68	-2,93	-0,41
Pontlevoy	5,93	-6,89	1,14	-0,05
St Georges-sur-Cher	44,00	-48,00	1,60	1,70
St Julien de Chedon	4,43	-12,88	8,97	-0,51
Vallières-lès-Grandes	17,80	-19,24	1,45	0,00
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>-203</b>	<b>12</b>	<b>4</b>



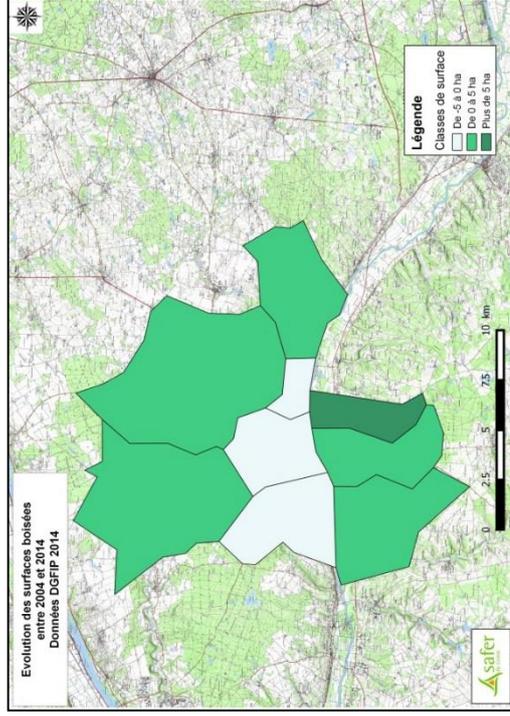
En faisant abstraction de ce projet exceptionnel, l'augmentation de surfaces artificialisées serait de 111 hectares (75 hectares d'emprises pour l'A85) soit 10 hectares par an.

Depuis 2004, l'urbanisation est concentrée sur les communes de Montrichard (20 ha), Saint-Georges-sur-Cher (44 ha), Faverolles-sur-Cher (50 ha) et Monthou-sur-Cher.

Ce développement urbain s'est opéré au détriment des espaces agricoles puisque 203 hectares agricoles ont disparu.



L'artificialisation des sols n'est pas la seule menace sur les espaces agricoles. Le territoire du PLU est concerné par l'enfrichement (notamment dans le Val de Cher et son coteau Sud). Les surfaces déclarées en landes ont progressé de 4 hectares depuis 2004 et correspondent désormais à 119 hectares de l'occupation des sols selon les fichiers fonciers.



Plusieurs explications peuvent expliquer cet abandon de terres: attente de commercialisation après l'acquisition par une collectivité ou un particulier, spéculation foncière en attendant un changement de zonage dans le prochain document d'urbanisme, problème de succession, morcellement du foncier, déprise agricole sur d'anciens secteurs viticoles...

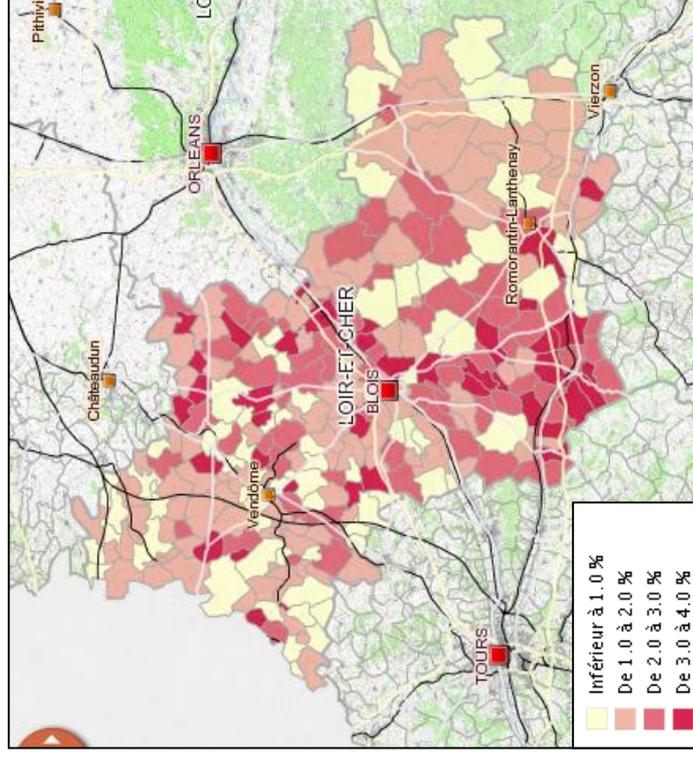


Le coteau Sud du Cher en cours d'enfrichement, l'exemple de Saint-Georges-sur-Cher

### Comparatif Communauté de Communes/département

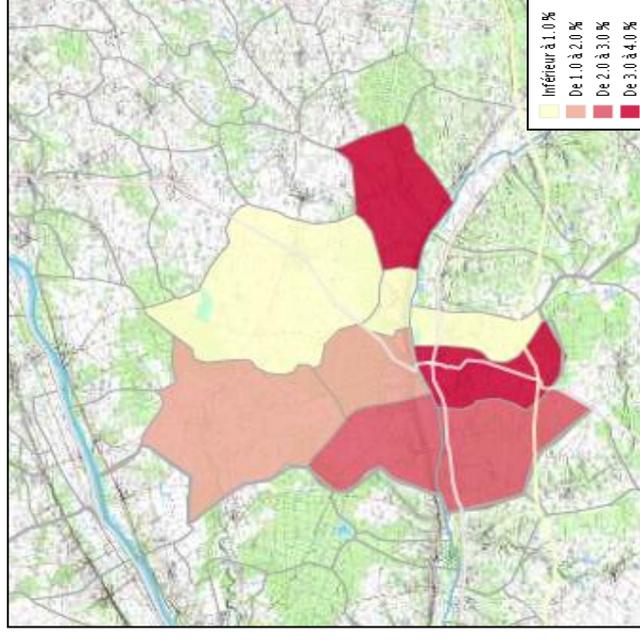
Les cartes et tableaux suivants permettent d'analyser sur la période 2006 à 2014 la consommation du foncier (DGFI) au niveau départemental et à l'échelle de la Communauté de Communes du Cher à la Loire. Elles présentent, pour la période choisie, le taux d'évolution moyen annuel des surfaces urbanisées cadastrées, par commune sur le territoire d'études.

#### Données pour le département



Période d'analyse : 2006-2014	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	-5 284 ha	-1.5 %	-660.5 ha/an
Surface naturelle	2 614 ha	1.2 %	326.7 ha/an
Surface non cadastrée	249 ha	1.7 %	31.1 ha/an
Surface urbanisée	2 421 ha	6.9 %	302.7 ha/an

#### Données pour la Communauté de communes du Cher à la Loire



Période d'analyse : 2006-2014	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	-219 ha	-1.9 %	-27.4 ha/an
Surface naturelle	52 ha	0.9 %	6.5 ha/an
Surface non cadastrée	26 ha	3.1 %	3.2 ha/an
Surface urbanisée	142 ha	9.4 %	17.7 ha/a

Au niveau départemental, sur la période 2006 à 2014, les surfaces agricoles ont diminué de 1.5%. Cette diminution est plus importante sur le territoire du Cher à la Loire (1.9%), ce qui s'explique notamment par une plus grande progression des surfaces urbanisées (+9.4% au niveau intercommunal contre +6.9% à l'échelle départementale).

En revanche les surfaces naturelles ont augmenté moins rapidement dans la Communauté de Communes (0.9%) que la moyenne départementale (1.2%).

## II. L'analyse de la tâche urbaine

Le dernier indicateur étudié pour analyser la consommation du foncier dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunale est l'analyse de la tâche urbaine.

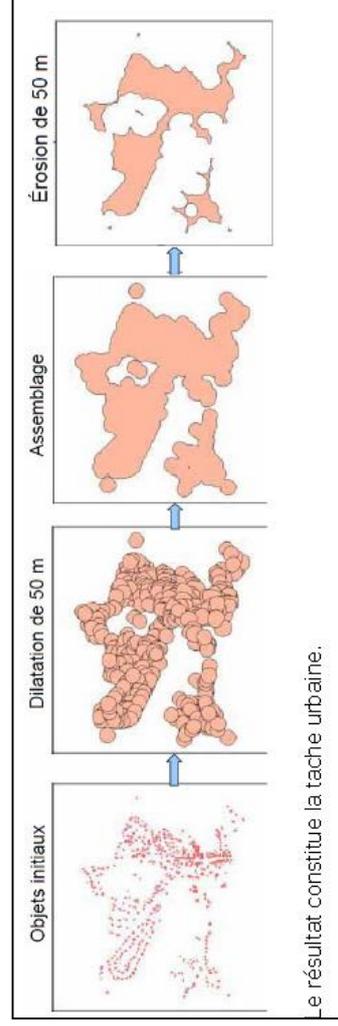
En effet, les indicateurs précédents ne permettent pas de disposer d'informations concernant la répartition de la consommation du foncier (habitat et économie notamment). Pour ce faire, une tâche urbaine a été constituée à partir des informations de la BD Topo de l'IGN de 2002 et de 2012.

Afin de disposer d'une donnée actualisée, nous avons mis à jour les données de la BD Topo de 2012 grâce aux données du cadastre de 2014. Cette analyse de la tâche urbaine a aussi pour bénéfice de disposer d'une représentation graphique des extensions urbaines sur le territoire.

Pour définir la tâche de 2002 et 2012, il est nécessaire de recourir à l'usage d'un outil de système d'information géographique (SIG). Pour prendre les espaces liés à la présence de bâti (jardins, voirie), nous avons appliqué la méthodologie du CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques) aux données du bâti de 2002 et 2012 et ainsi disposer d'une tâche urbaine autour de chaque construction.

La méthodologie du CERTU prévoit dans un premier temps de définir une zone tampon de 50 mètres autour du bâti existant et d'assembler ce résultat pour disposer d'une première tâche urbaine. La deuxième étape consiste à définir une zone d'érosion autour de cette tâche urbaine pour être au plus près du bâti.

Exemple pour créer une tâche urbaine (source DREAL Normandie).



Afin de tenir compte du tissu bâti local, nous avons diminué la première zone tampon à 40 mètres au lieu de 50 mètres pour aboutir à une zone bâtie respectant les limites du parcellaire et ne pas déborder de manière trop significative sur les espaces agricoles.

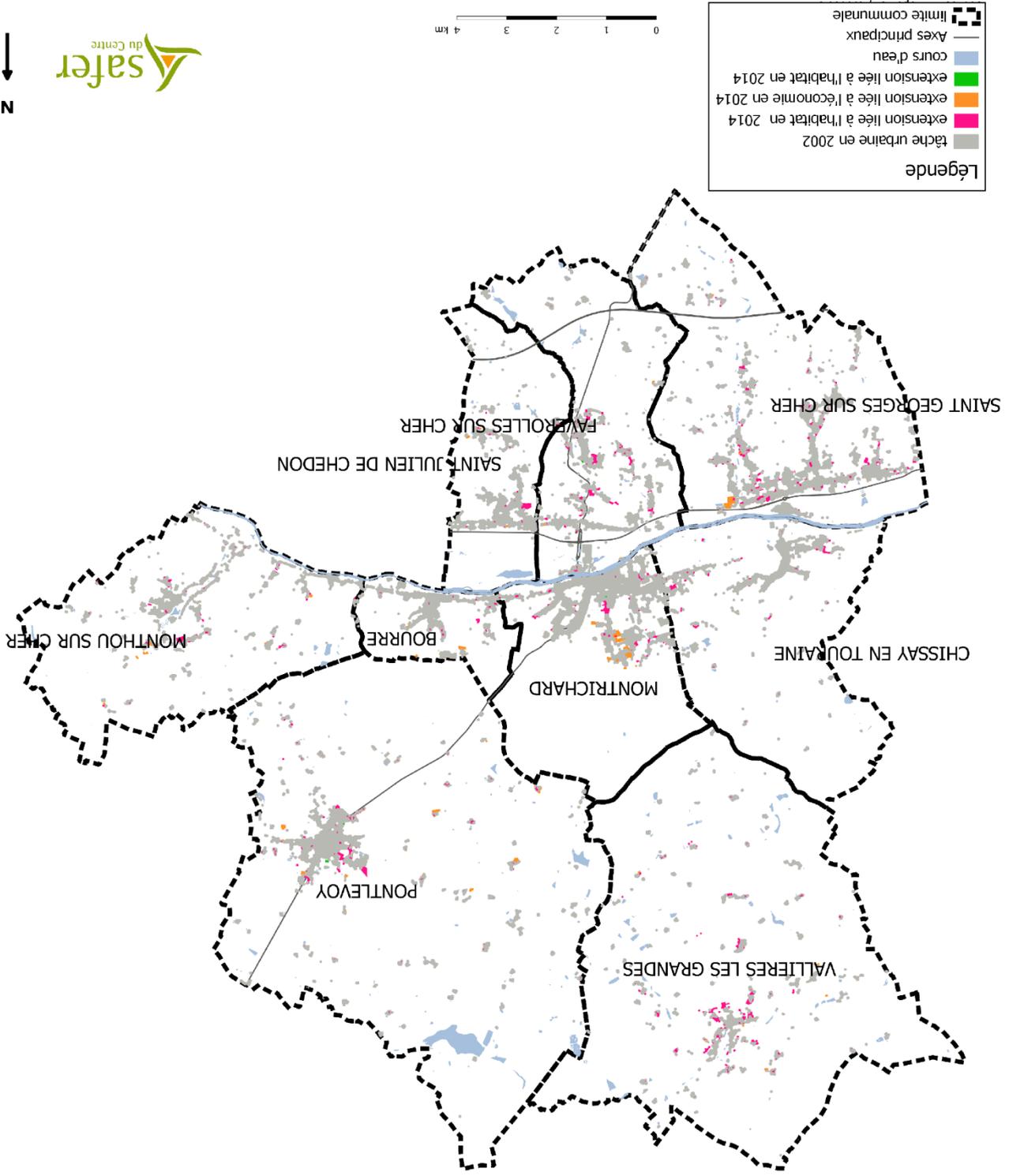
Les résultats ont été ensuite vérifiés commune par commune au regard de la vue aérienne de l'IGN et des mises à jour issues du cadastre de 2014.

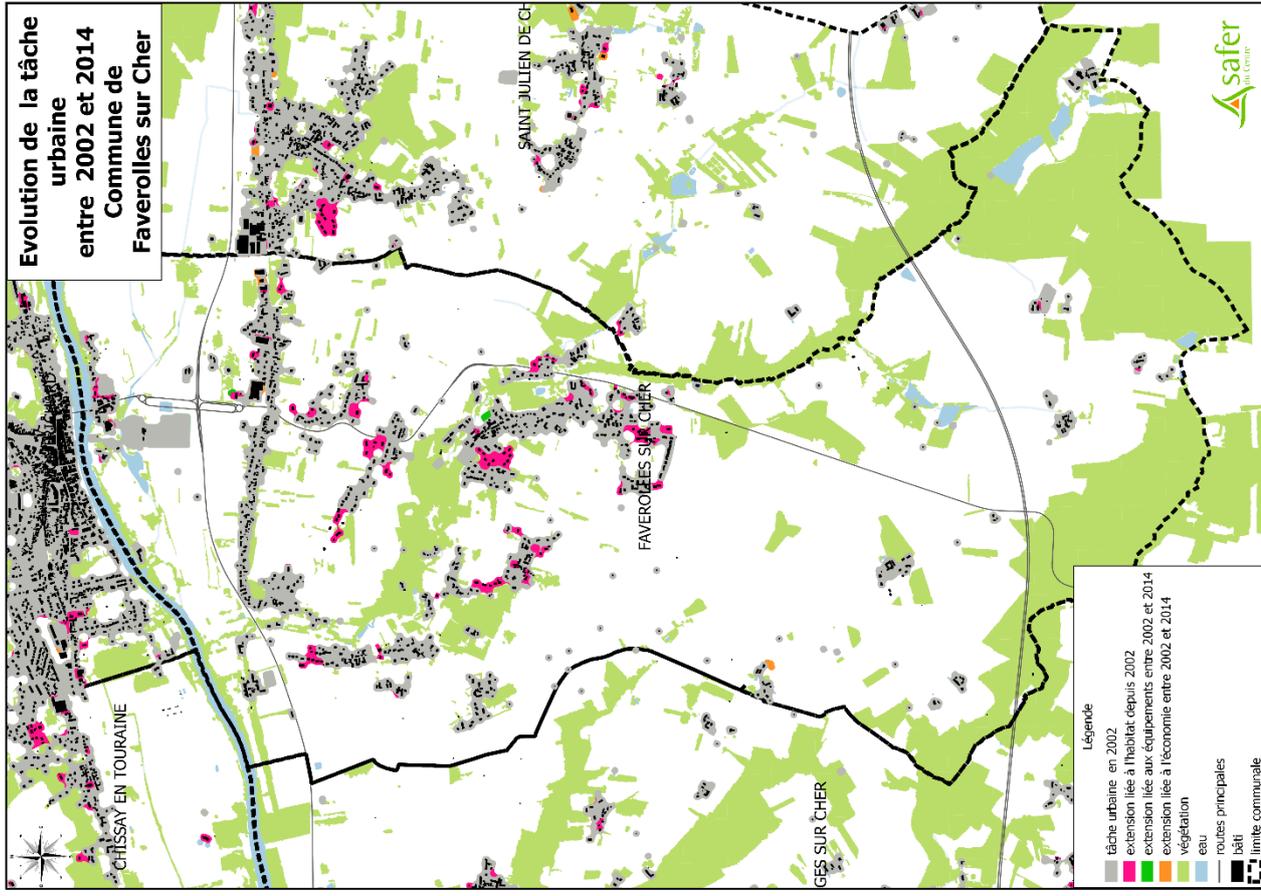
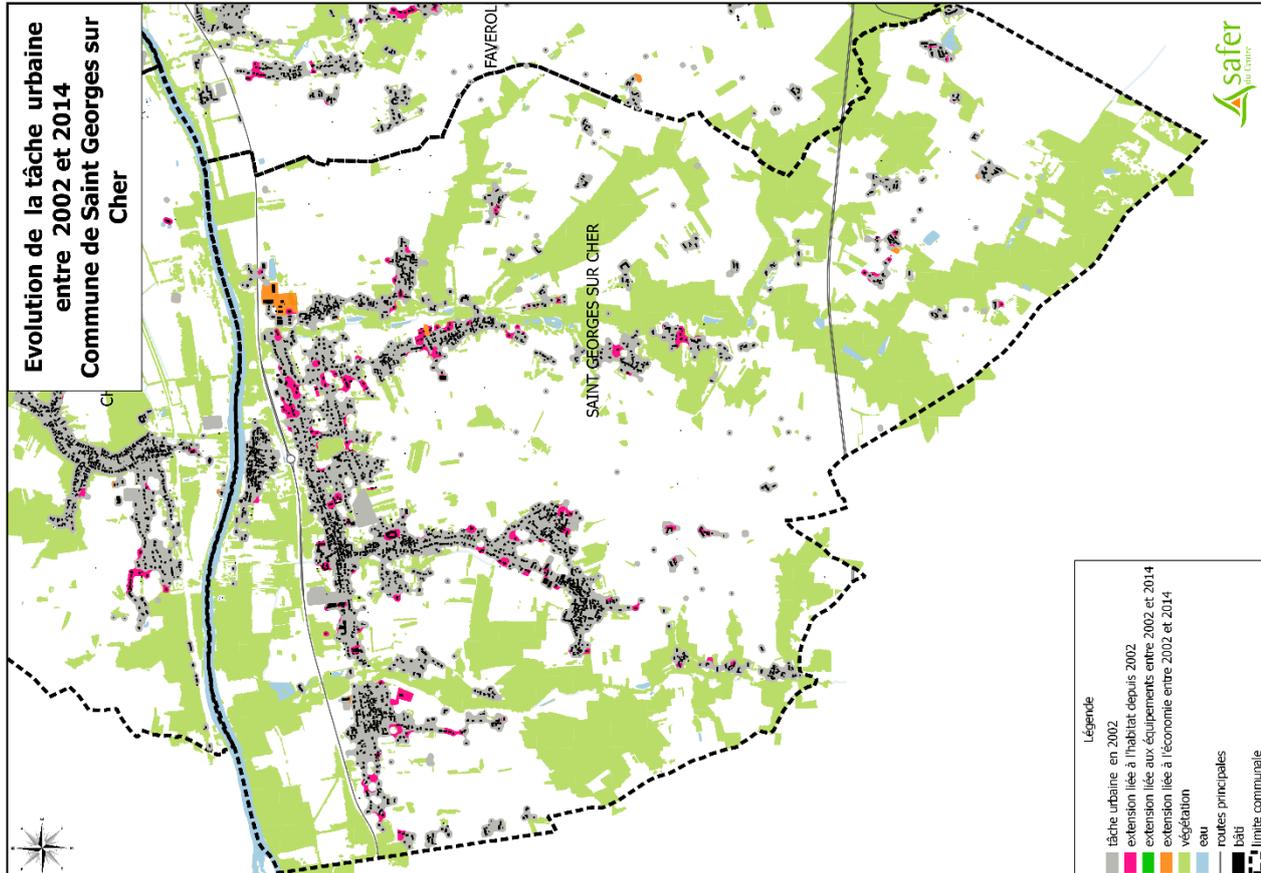
L'analyse de la tâche urbaine entre 2002 et 2014 permet ainsi de mettre en évidence une extension de celle-ci de 143 hectares et répartie de la manière suivante :

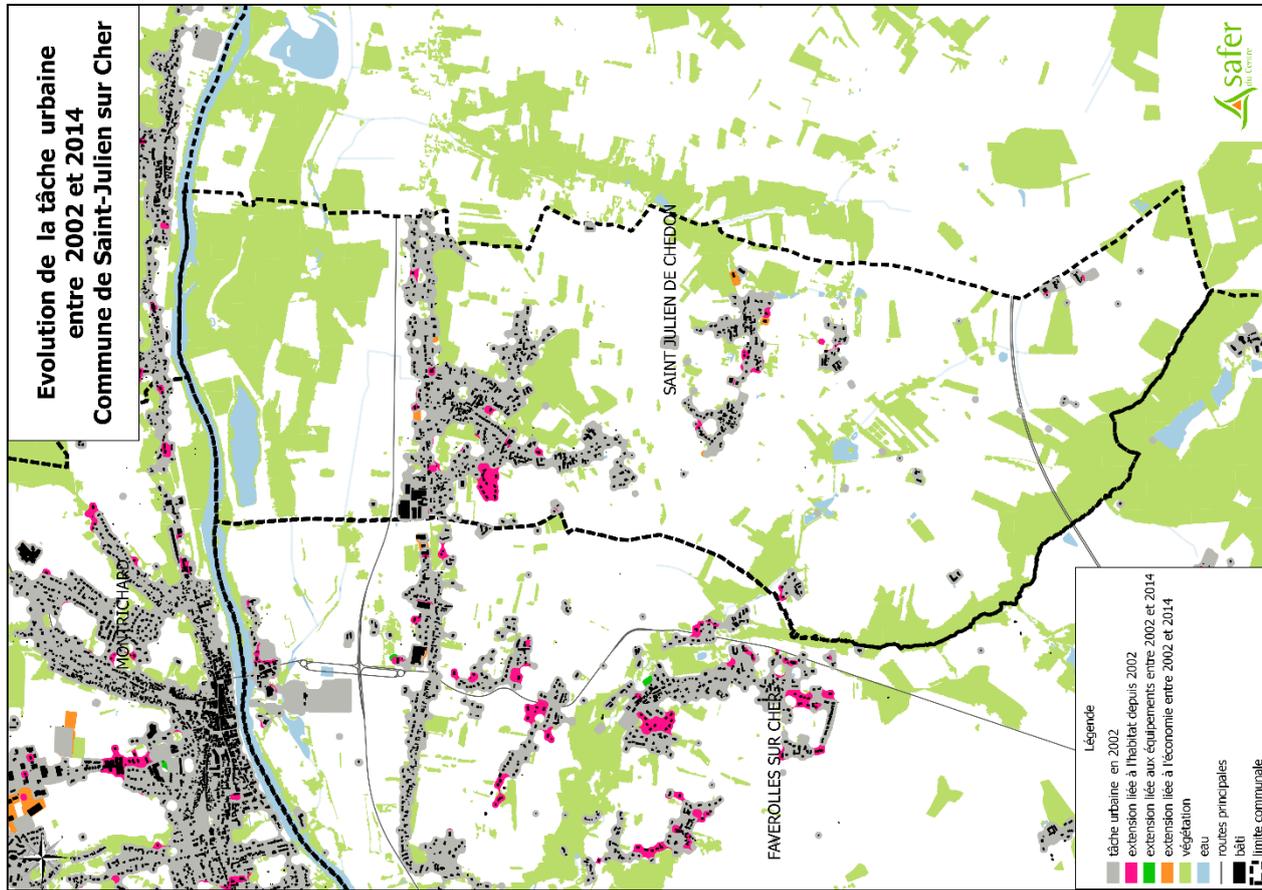
- 117 ha pour l'habitat,
- 1 ha pour les équipements,
- 25 ha pour les activités économiques.

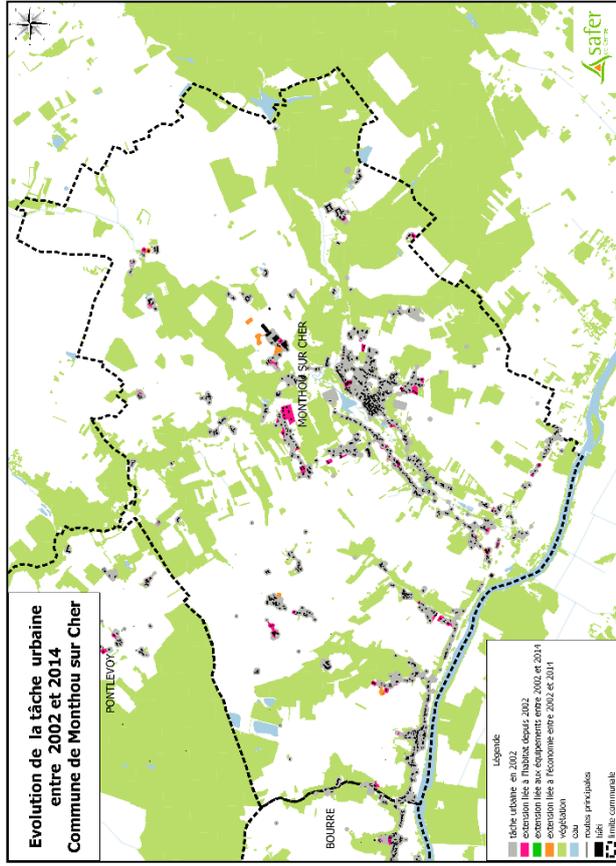
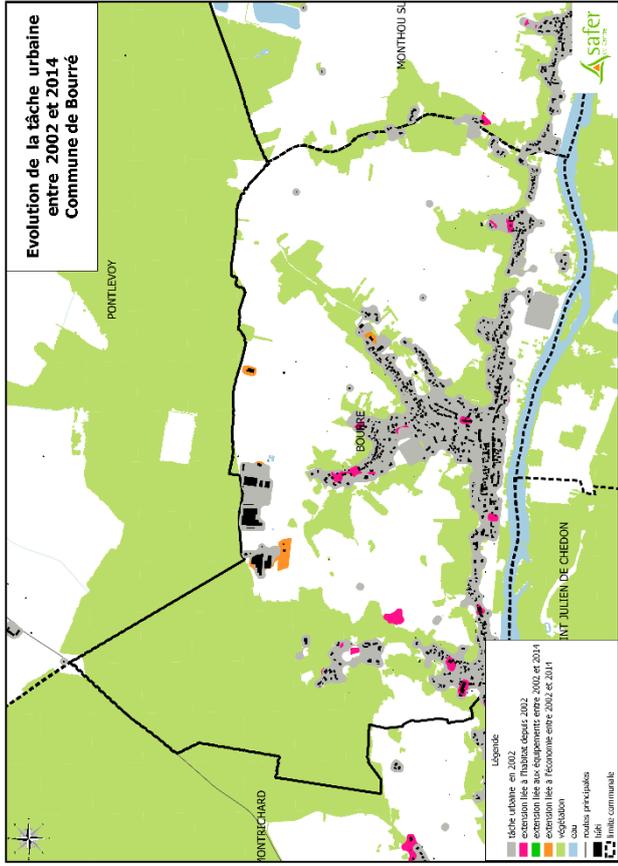
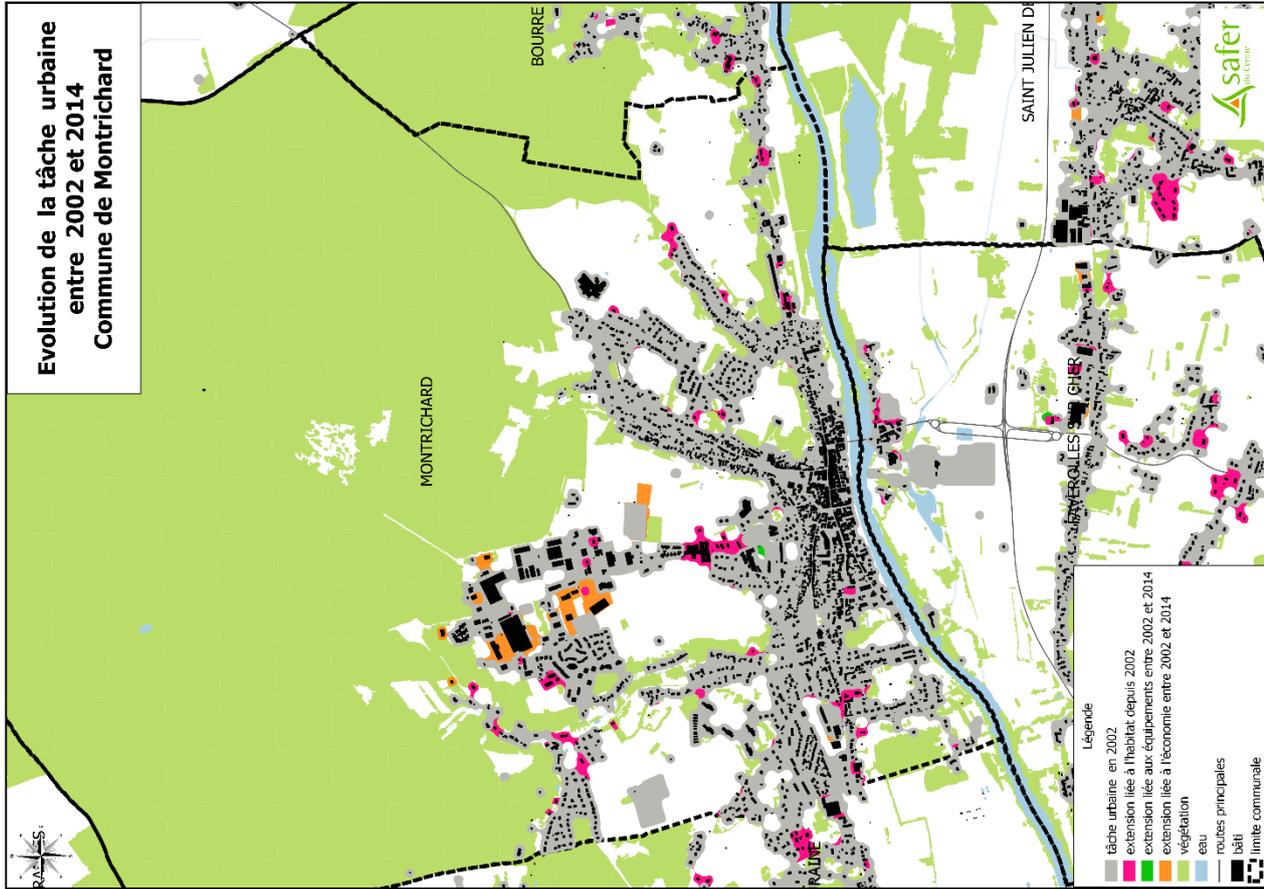
Ces chiffres ne concernent ni les infrastructures routières ni les extractions de matériaux.

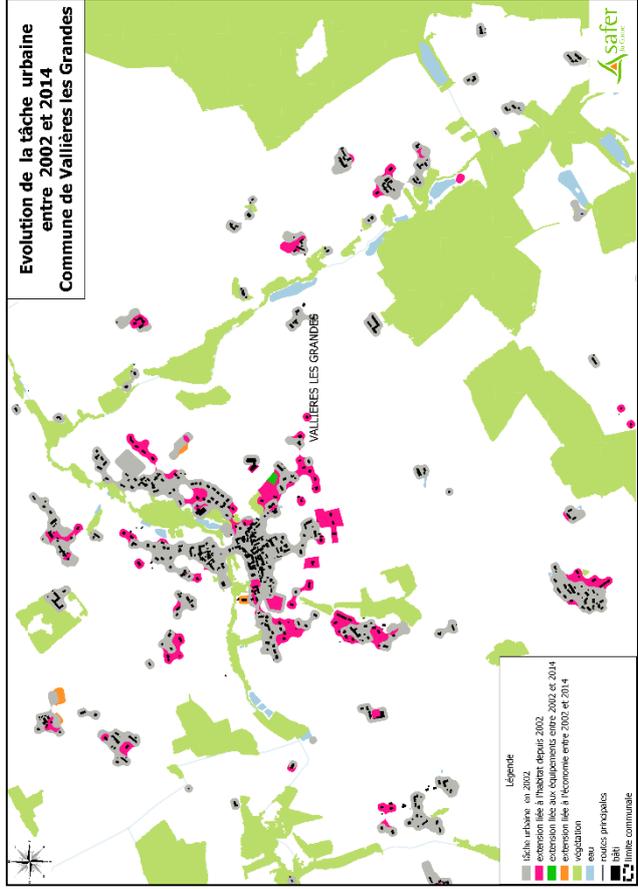
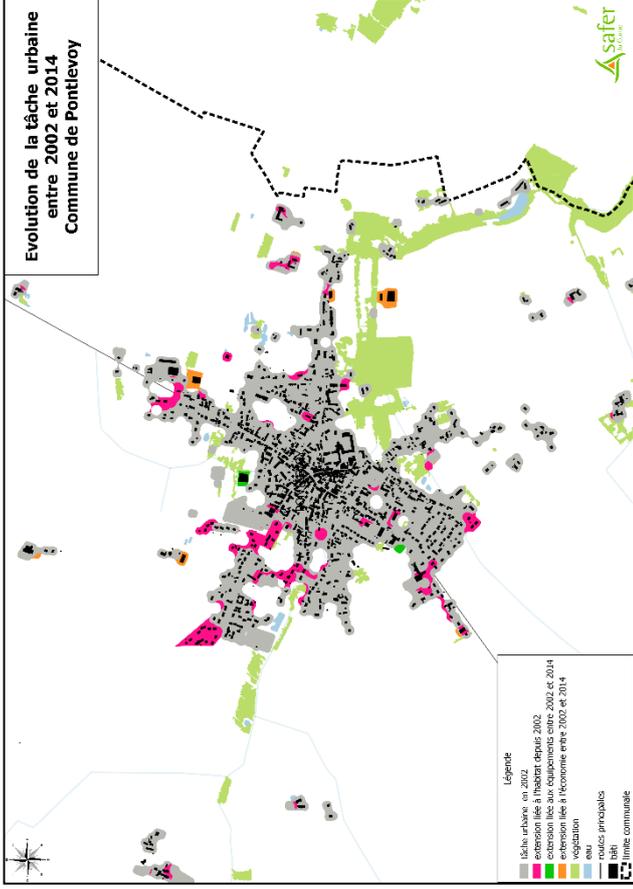
**Evolution de la tâche urbaine  
de 2002 à 2014  
PLUi du Cher à la Loire (41)**











### III. L'analyse du marché foncier rural

Les données du marché foncier rural, issues des déclarations d'intention d'aliéner (notifications de projet de mutation de biens d'origine ou à vocation agricole), adressées aux Safer par les notaires, et des rétrocessions (ventes) effectuées par les Safer, permettent d'estimer les surfaces des biens d'origine ou à vocation agricole vendues pour un usage non agricole. Ces notifications sont déclaratives et sous la responsabilité des notaires.

Le marché des biens mutés en vue de leur urbanisation donne, en particulier, une idée des surfaces susceptibles de quitter à terme la sphère des espaces agricoles ou autres espaces naturels. En effet, les biens mutés sont classés dans le marché de l'urbanisation lorsqu'ils font l'objet d'une exemption au droit de préemption de la Safer de type "Construction", "Aménagement industriel", "Extraction de substances minérales", "état, Collectivités, établissements publics" ou quand la destination du fonds est "Extraction de substances minérales", "Emprise d'infrastructures", "équipements collectifs", "Terrains à bâtir". Ces biens sont susceptibles alors de connaître dans les trois ans l'aménagement urbain prévu, comme la loi l'impose (5 ans avant 2011). Ainsi, le marché de l'urbanisation ne permet ni de suivre le changement d'occupation physique du sol ni de suivre le retrait des surfaces de la sphère agricole d'un point de vue fonctionnel. Il constitue un indicateur de tendance de diminution des surfaces agricoles. La continuité et l'antériorité des données Safer relatives au marché foncier et la fréquence annuelle de publication de nouveaux points permettent de visualiser les tendances en cours sur le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les notifications SAFER font l'objet d'une segmentation en plusieurs marchés :

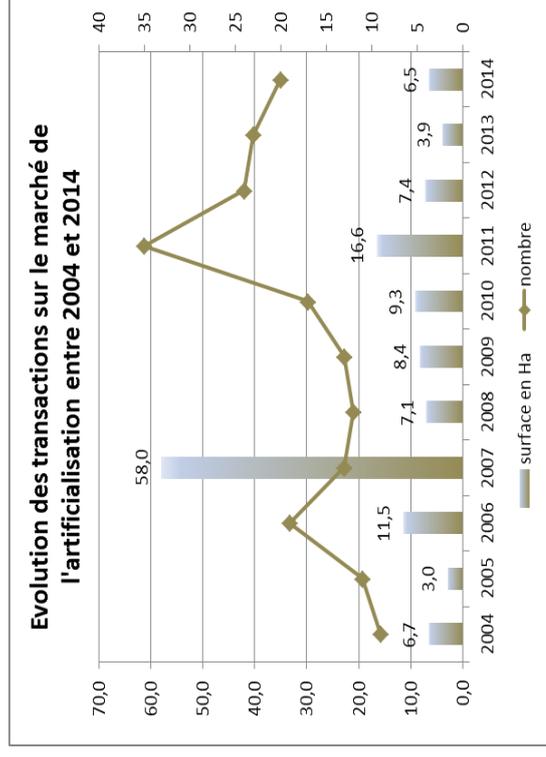
- **Le marché en vue de l'artificialisation**, concerne toutes les ventes de terrains naturels avec un projet d'urbanisation ou d'infrastructure réalisé par une collectivité, un promoteur ou un privé.
- **Le marché des maisons à la campagne**, concerne toutes les ventes non agricoles à destination résidentielle. Il ne concerne pas les ventes urbaines (lotissement, immeuble, ...) mais des biens ruraux ayant potentiellement une vocation agricole.
- **Le marché des espaces de loisirs**, concerne toutes les ventes dites de loisir et d'agrément.
- **Le marché agricole**, inclut tous les biens à destination agricole que le destinataire de la vente soit exploitant ou non.
- **Le marché non productif**, composé des landes, des friches et des espaces naturels.

- **Marché des bois et forêts**, composé des ventes des biens forestiers.

Afin de tenir compte des besoins du PLUI, l'étude a abordé les données relatives au **marché de l'artificialisation, des maisons à la campagne et des loisirs**.

#### ❖ Le marché de l'artificialisation

- L'évolution globale



Sur le territoire de la Communauté de Communes du Cher à la Loire, le marché de l'artificialisation apparaît en globalité peu dynamique au regard du nombre de communes et de la période étudiée (138 ha pour 196 opérations entre 2004 et 2014).

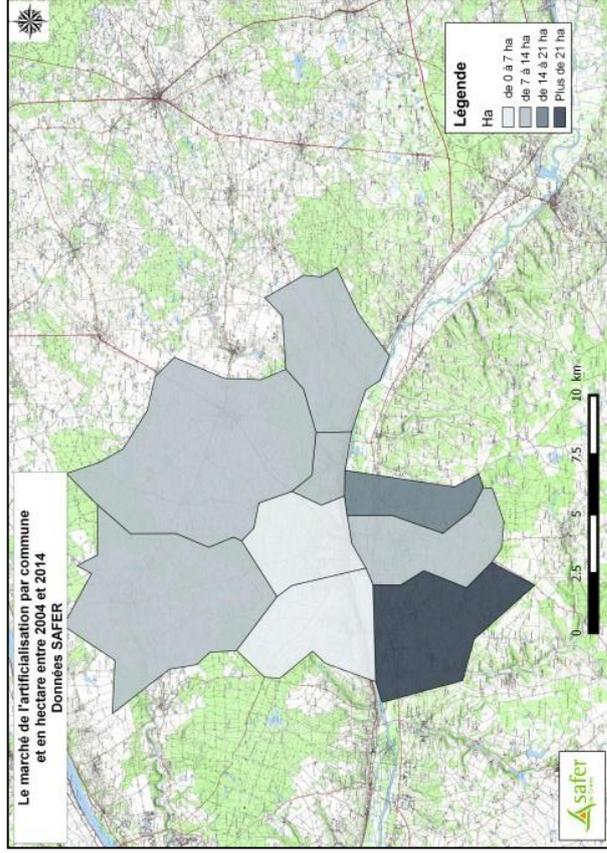
La forte progression en 2007 s'explique par la réalisation de l'autoroute A85.

- Localisation géographique des principales artificialisations

La principale consommation d'espace liée à l'artificialisation se situe au Sud du territoire et est liée à la réalisation de l'autoroute A85 pour une surface d'environ 60 ha d'espaces naturels

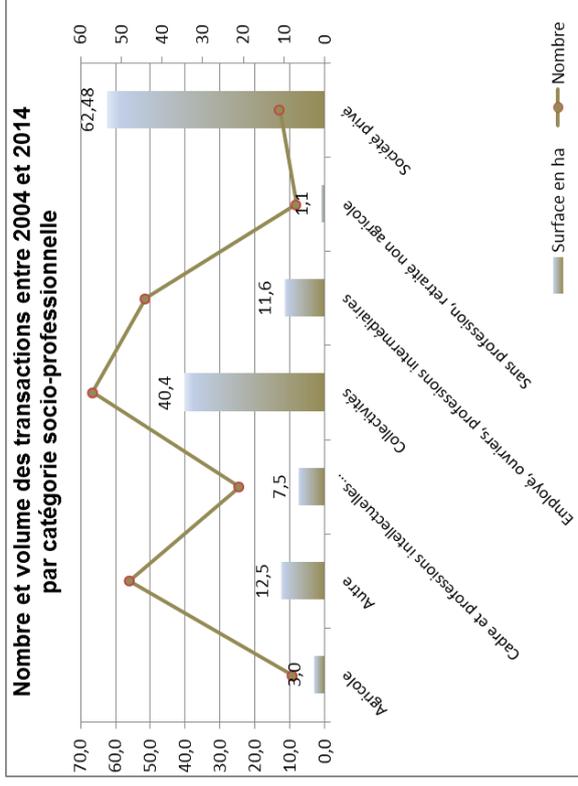
et agricoles. Cette surface est inférieure à celle retenue par les fichiers DGFIIP car sur les communes de St Georges-sur-Cher et Faverolles-sur-Cher, durant les opérations de remembrement, et compte tenu de l'insuffisance de réserves foncières pour compenser l'emprise, il y a eu un prélèvement sur les propriétaires (dans le cadre des articles L.123-24 à L.123-26 du Code Rural) qui n'entre pas dans le marché notifié à la SAFER.

Les deux communes sur lesquelles le marché de l'artificialisation est le moins important sont Montrichard et Chissay en Touraine.



- L'origine socio-professionnelle des acquéreurs

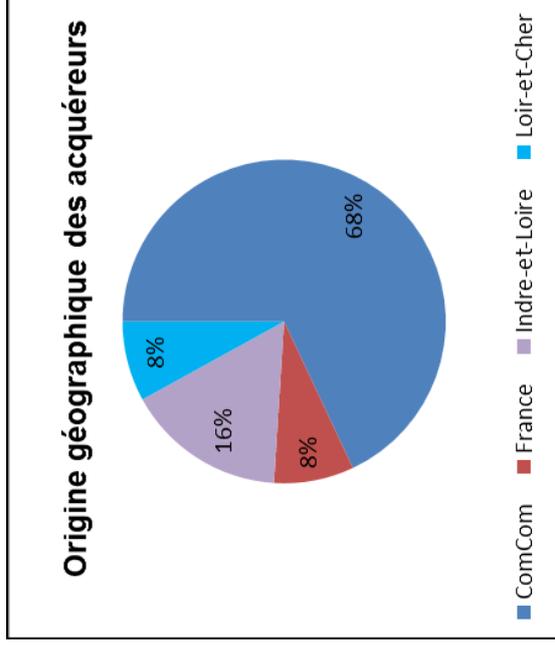
Ce marché est marqué par la présence importante en surface de sociétés privées (en l'occurrence le concessionnaire autoroutier), ainsi que des collectivités locales qui représentent respectivement sur ces 10 dernières années plus de 40% et près du tiers des acquisitions foncières réalisées.



Par conséquent, la modération de la consommation des espaces agricoles ne pourra se faire qu'avec l'appui des élus et en mettant en place des outils de planification permettant d'avoir une politique d'aménagement durable et partagé du territoire.

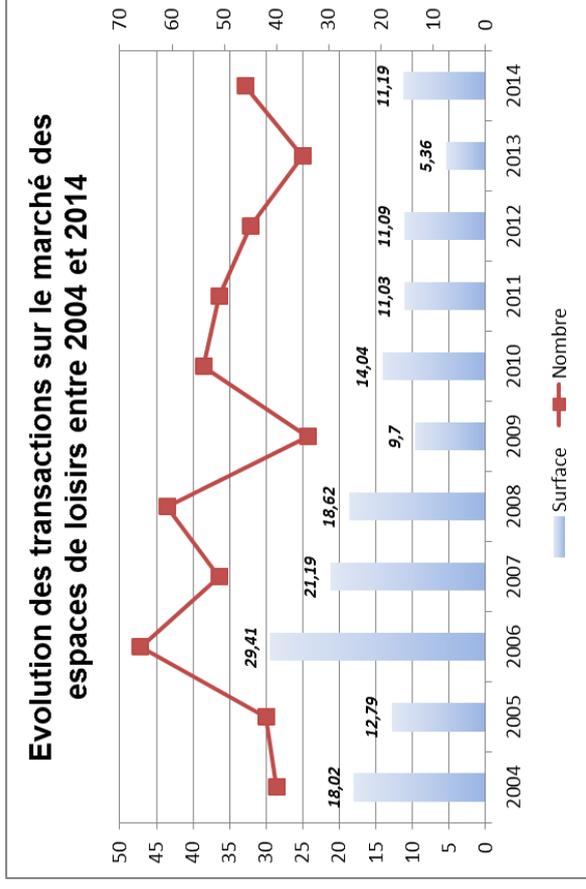
- L'origine géographique des acquéreurs

Comme le précise le diagramme circulaire ci-dessous, les acquéreurs sont essentiellement des habitants résidants sur le territoire de la Communauté de Communes. Si on ajoute les acquéreurs des départements du Loir-et-Cher et de l'Indre-et-Loire voisin, on atteint un total de 92% des acquéreurs qui sont des locaux. Cela démontre un intérêt local pour ce territoire mais un intérêt globalement limité lorsque l'on est dans un périmètre plus lointain.



## ❖ Le marché des loisirs

- L'évolution globale

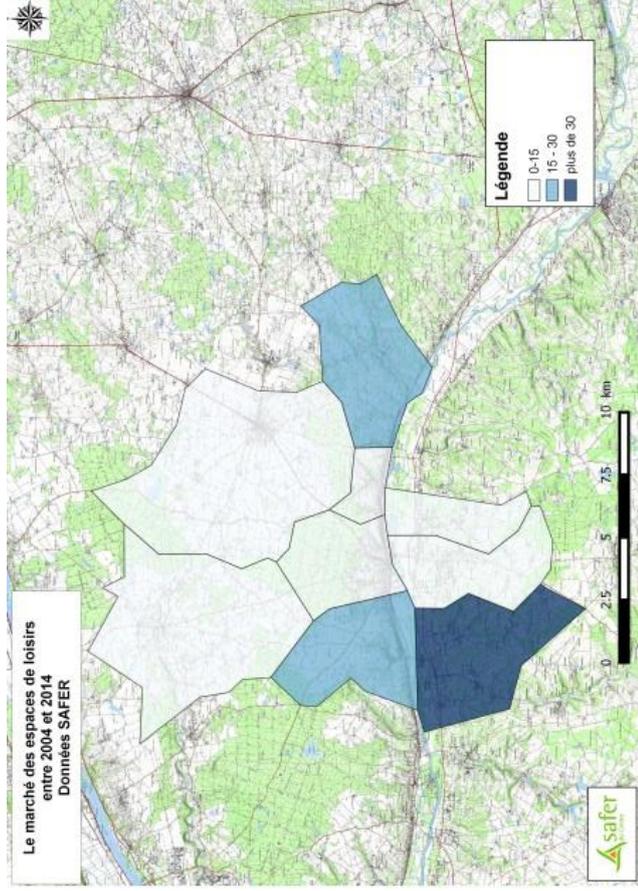


On enregistre un marché globalement stable sur le territoire de la Communauté de communes, avec néanmoins une tendance à la diminution des surfaces sur les dernières années. Au total, ce sont près de 162 ha qui ont été échangés en 10 ans sur ce marché, pour 525 opérations, soit des surfaces moyennes faibles de l'ordre de 3 000 m<sup>2</sup>.

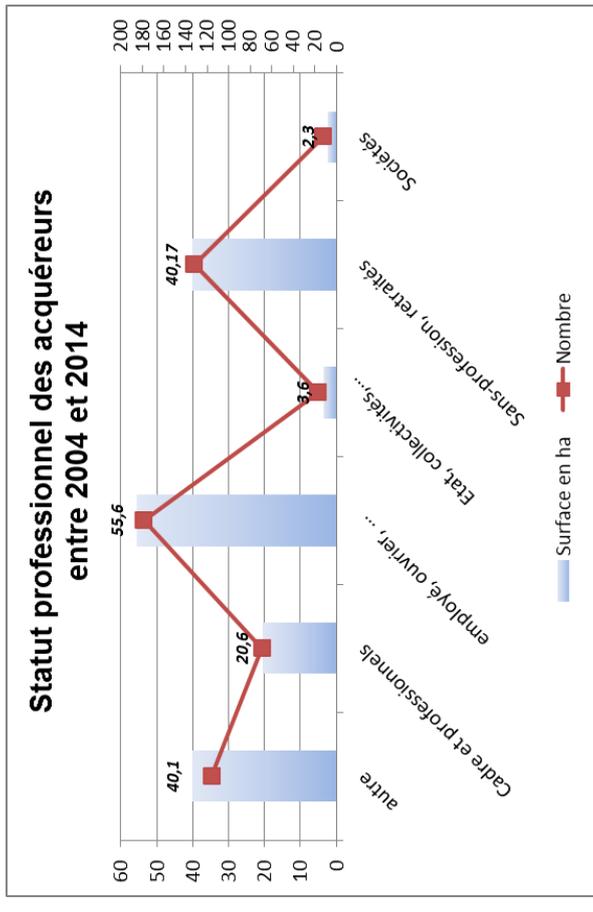
Il est également intéressant de constater que ce marché des espaces de loisir a principalement impacté les espaces agricoles, avec près de 90 ha changeant de destination (agricole → loisirs). Les espaces boisés sont eux aussi concernés avec 70 ha de concernés.

- Répartition géographique des ventes sur le marché des espaces de loisir

Le marché se concentre plutôt sur des communes des rives du Cher, et notamment à St-Georges-sur-Cher, ainsi dans une moindre mesure que sur les communes de Chissay-en-Touraine et Monthou-sur-Cher.



Ce sont principalement les employés, ouvriers ou professions intermédiaires qui interviennent sur ce marché des espaces de loisir, avec plus de 55 ha sur les dix dernières années, la catégorie des retraités et personnes sans professions occupent la seconde position dans ce classement avec plus de 40ha sur les dix dernières années.

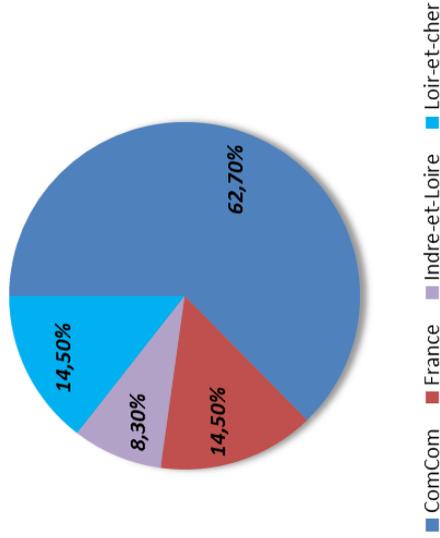


- L'origine socio-professionnelle des acquéreurs

- L'origine géographique des acquéreurs

Une majorité d'acquéreurs (près de 63%) résident sur le territoire de la Communauté de communes. Il s'agit pour la plupart de personnes qui achètent un petit territoire pour les week-end, du type coup de pêche, terrain boisé aménagé, ...

### Répartition en surface des transactions selon l'origine géographique des acquéreurs



### ❖ Le marché des biens à la campagne

Il s'agit des achats de bâtiments d'origine agricole à usage de résidence principale et/ou secondaire situés sur des terrains de moins de 5 ha, réalisés par des citadins ou des ruraux non agriculteurs.

Ce marché correspond donc à d'anciens corps de ferme ou de bâtis agricoles quittant l'usage agricole.

Sur le territoire de la communauté de communes ce marché a impacté 90 ha d'espaces agricoles et 40 ha d'espaces boisés

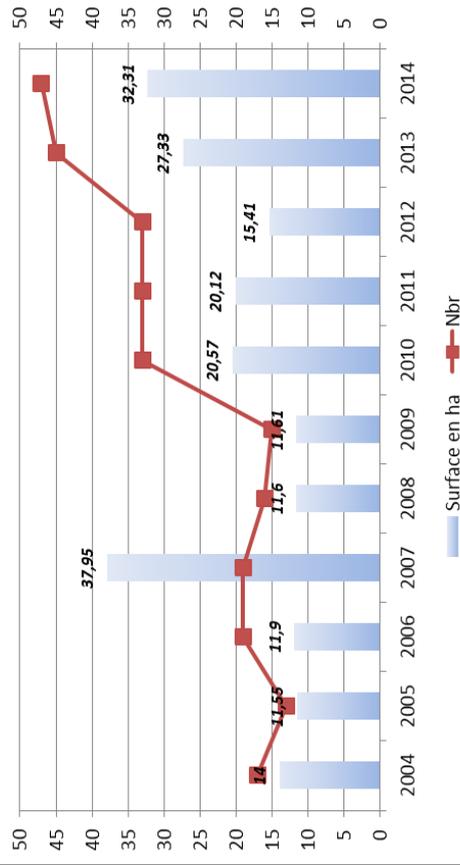
#### ■ L'évolution globale

Sur ce marché, on constate deux périodes principales :

- 2004-2009 : nombre de transaction globalement stable (de 15 à 20 par an) avec une surface également globalement stable autour de 10 à 15ha, à l'exception de l'année 2007 avec plusieurs transactions enregistrées comprenant des surfaces proches de 5ha.

- 2010- 2014 : évolution importante du nombre de transaction pour s'établir entre 45 et 50 transactions par an ces deux dernières années, et parallèlement tendance à l'augmentation

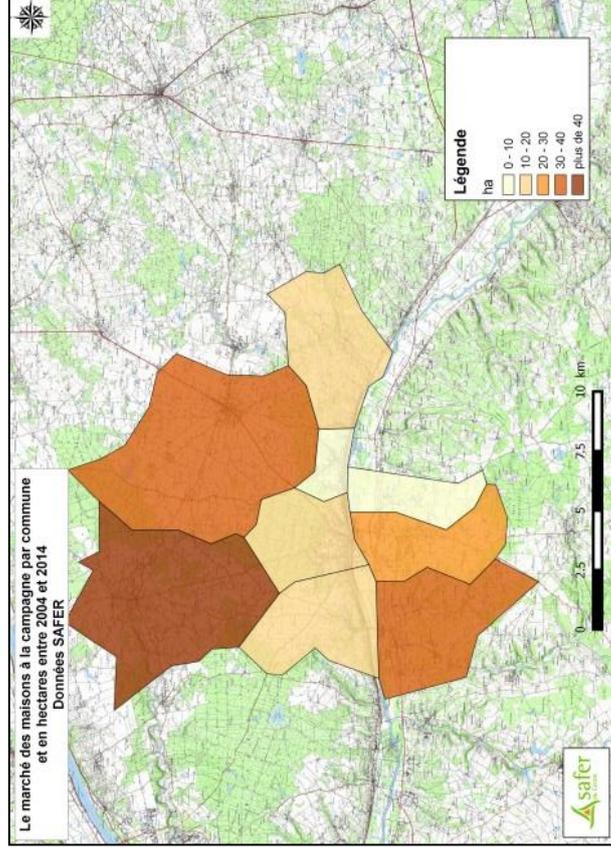
### Evolution des transactions sur le marché des maisons à la campagne entre 2004 et 2014



des surfaces. Cette augmentation du nombre de transaction peut en partie s'expliquer par la fin de la crise immobilière intervenue entre 2005 et 2010.

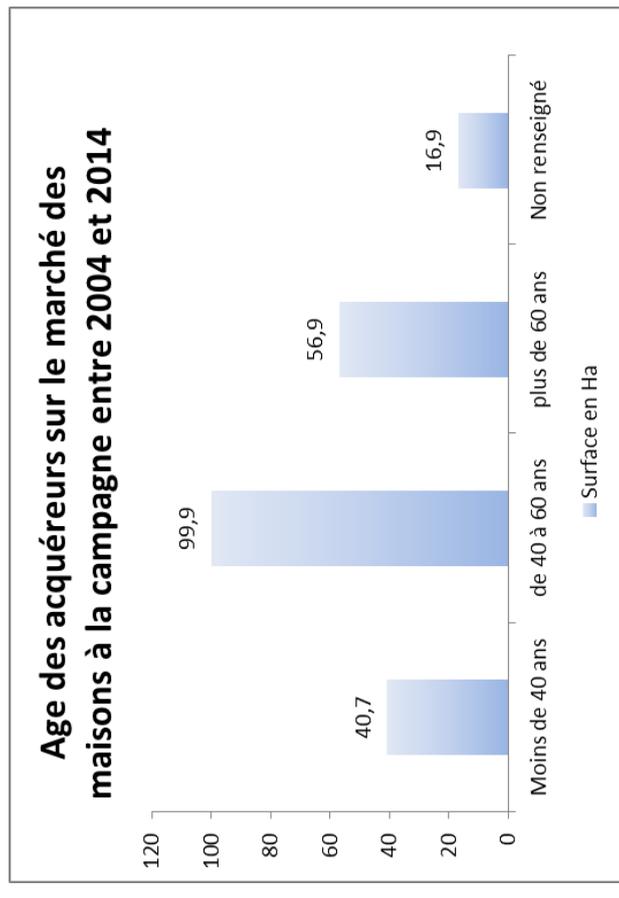
- Répartition géographique des ventes sur le marché des biens à la campagne

On constate que sur le territoire de la communauté de communes, plus la surface communale est importante, plus les surfaces vendues sur le marché des maisons à la campagne est important. Cela traduit également une répartition globalement homogène des propriétés de ce type sur tout le territoire.



- L'âge des acquéreurs

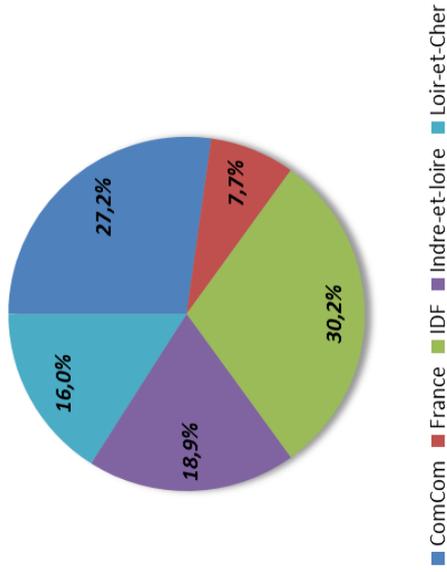
La classe d'âge des 40 à 60 ans est majoritaire sur les surfaces acquises. Il s'agit en effet le plus souvent d'acquéreurs aux moyens financiers plus importants, et avec des situations plus stables que la catégorie des moins de 40 ans, souvent primo-accédent.



- L'origine géographique des acquéreurs

L'analyse des données sur la commune de résidence des acquéreurs montre que seulement 27% des acquéreurs sont déjà résidents dans la Communauté de Communes.

### Répartition en surface des transactions selon l'origine géographique des acquéreurs



Près du tiers des acquéreurs sont des personnes venant d'Île de France. Ces personnes souhaitent très certainement un changement de vie ou venir prendre leur retraite. Cet élément est important car il démontre l'attractivité du territoire.

Ces nouveaux arrivants s'installent avec des attentes vis-à-vis du milieu rural et une volonté d'améliorer leur cadre de vie. Ces attentes peuvent parfois être difficiles à concilier avec les activités agricoles déjà évoquées précédemment et être source de conflits.

Lors de l'élaboration des documents de planification, il conviendra d'être attentif sur le devenir des anciens corps de ferme. Les acquisitions de biens, avec du terrain autour retirent cette terre de la production agricole. De plus, les néo-ruraux s'accrochent plus ou moins bien des contraintes liées à l'activité agricole (bruits, nuisances, rythme des travaux, distance d'éloignement à respecter pour les bâtiments et certaines pratiques agricoles).

#### IV. L'évolution de l'urbanisation

L'étalement urbain décrit le fait que les villes ou villages croissent en surface et que le territoire s'artificialise à un rythme plus important que la croissance de la population. Il désigne le développement extensif et peu dense des espaces artificialisés autour des zones déjà urbanisées.

Aux origines de ce phénomène, on trouve plusieurs facteurs notamment la démocratisation de l'usage de la voiture, la préférence des français pour le modèle pavillonnaire, un coût du foncier plus abordable en s'éloignant des villes centres.

Le territoire de la communauté de communes du Cher à la Loire a connu un développement dynamique sur la période 2004-2014 avec un rythme de l'urbanisation à 10 ha par an sur cette période. Une analyse sur une période plus importante nous permet de comprendre les logiques de développement opérés sur le territoire, et notamment constater une dynamique de construction plus importante sur la période 1960/2002.

Sur la période 2004/2014, l'urbanisation s'opère de manière quasi systématique au coup par coup, le lotissement est l'exception. Par conséquent, les habitants s'éloignent du centre du village ainsi que de ses équipements et ses services.

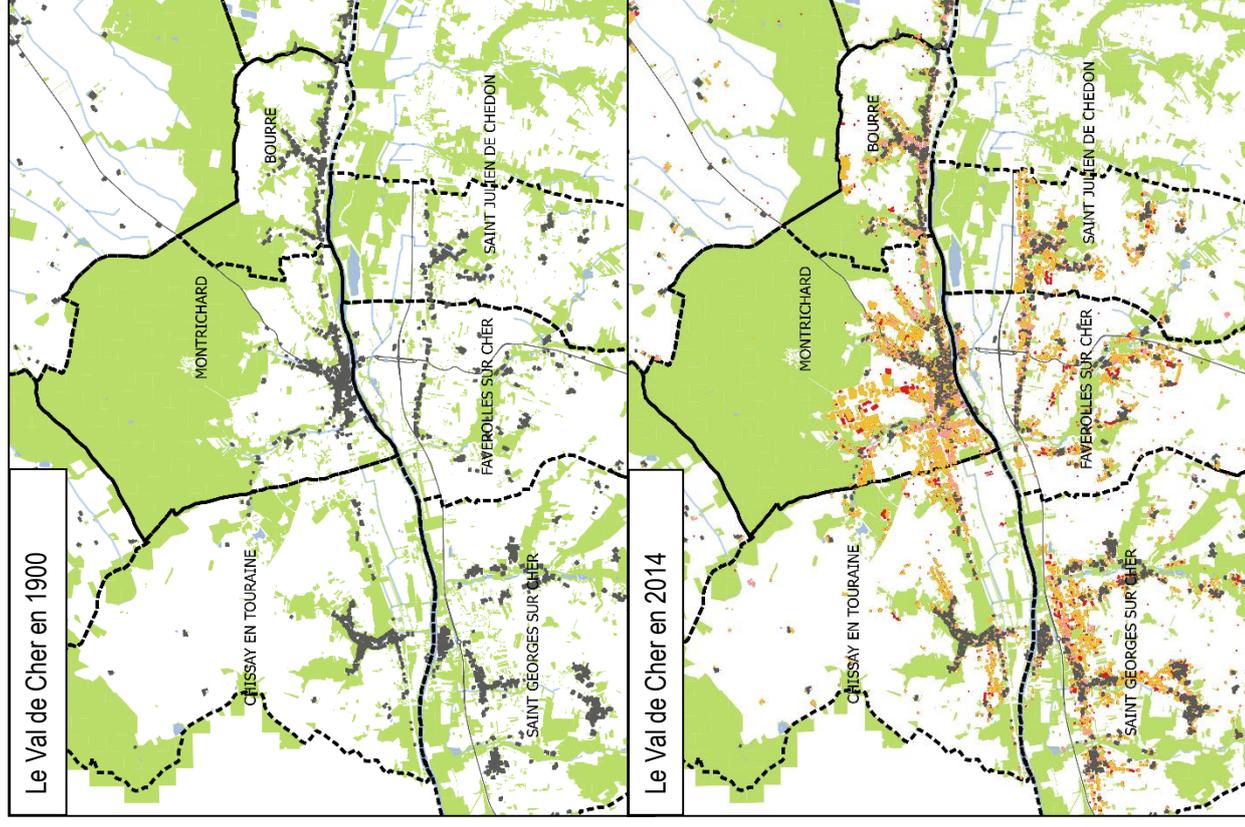
Ce développement se caractérise une implantation des constructions de manière linéaire le long des axes de communications ayant pour conséquence directe une consommation d'espaces agricoles mais également un impact sur les paysages.

Cette urbanisation n'est pas sans conséquence sur les finances des collectivités pour permettre l'accueil de ces habitations (voirie, extension/renforcement des réseaux...).

L'élaboration du PLUi doit permettre d'agir sur la préservation du foncier agricole en prenant en considération les apports de la loi ALUR, à savoir consommer moins et consommer mieux.



Préférer l'épaississement de la forme urbaine (en jaune) à l'étalement (en rouge)  
Source : SCoT Métropole Savoie



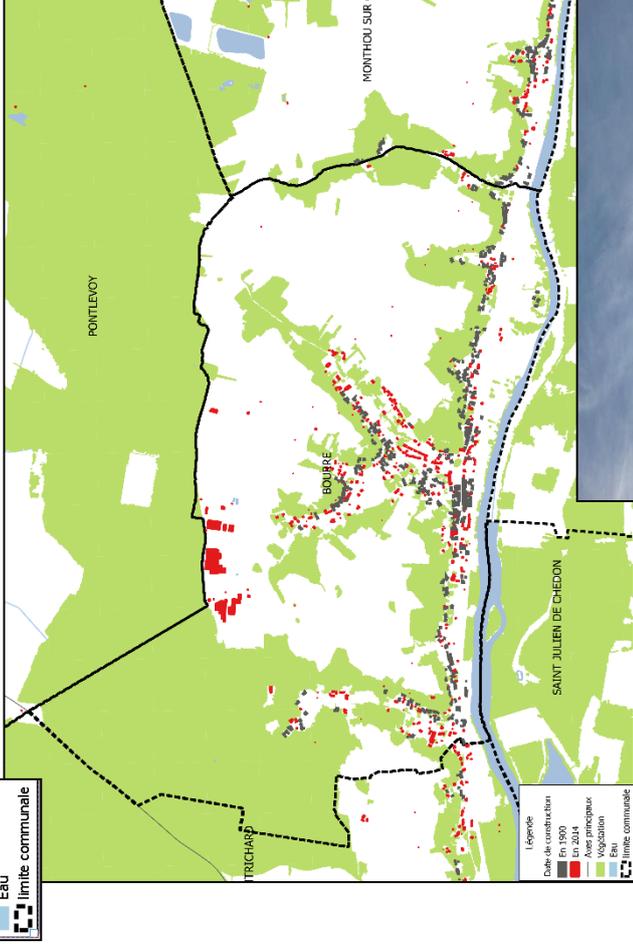
## Quelques focus

### Le secteur de Montrichard / Chissay-en-Touraine / Bourrée/ Monthou sur Cher

Le village de Chissay s'est implanté en partie le long de la RD 176 mais surtout dans la vallée située perpendiculairement au Cher. L'urbanisation sur Chissay s'est opérée de manière linéaire en extension de la tâche urbaine (à l'Ouest et à l'Est du bourg) et au coup par coup le long des axes communication.

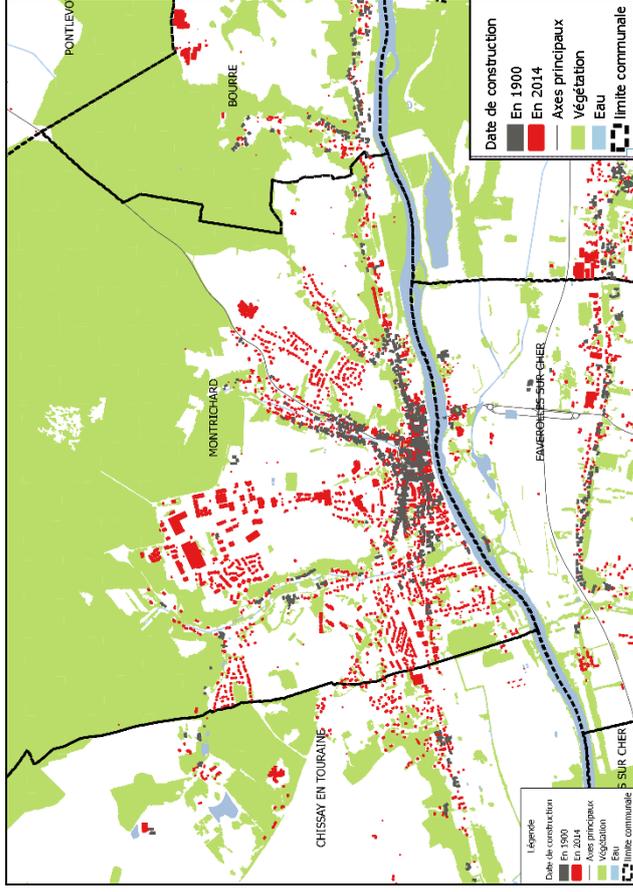


Sur Bourrée, l'urbanisation s'est peu étendue et s'est déroulée à proximité de l'enveloppe urbaine existante. A noter qu'une zone d'activités a été réalisée sur le plateau agricole en lisière de forêt.



Crédits photos SAFER du Centre

Sur Montrichard, l'urbanisation a colonisé les coteaux soit au coup par coup soit par des lotissements. Le plateau autrefois agricole a accueilli la zone d'activités et de nombreux équipements publics. A noter qu'au sein de ce tissu bâti, des espaces de respiration sont encore présents, permettant de préserver la mise en valeur du patrimoine bâti (donjon) et naturel (secteur viticole et agricole).



A noter que le développement urbain de Chissay en Touraine s'est également réalisé à l'écart du centre bourg pour se réaliser en continuité de la commune de Montrichard.



Sur la commune de Monthou-sur-Cher, le centre bourg s'est implanté en retrait du Cher et aux abords de la rivière le Baveit. L'urbanisation s'est ensuite opérée de manière linéaire le long des routes reliant le bourg aux bords du Cher.

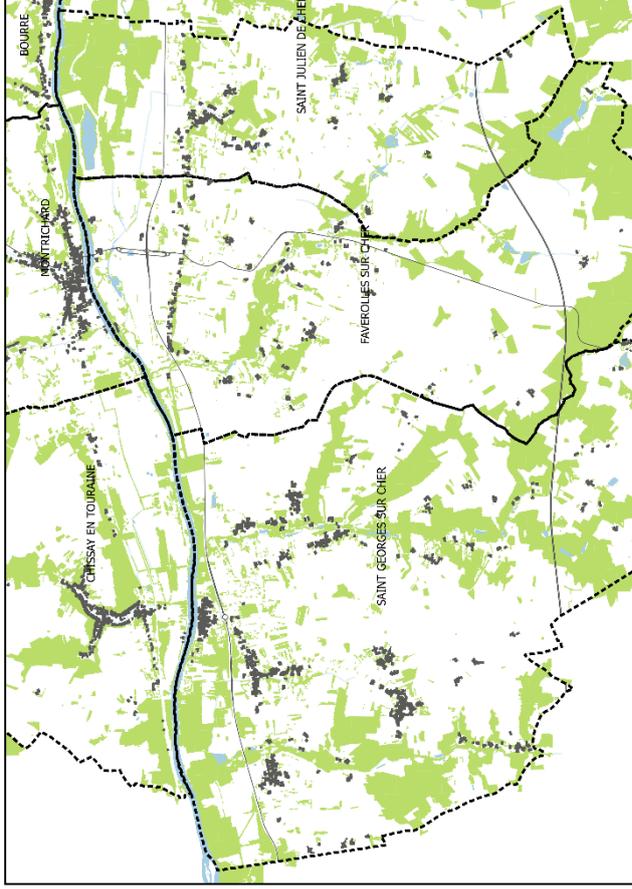
Aussi, la commune se caractérise par la présence d'une zone d'activités économiques à l'est du bourg et implantée sur le plateau agricole. De plus, l'habitat s'est développé à l'écart du bourg avec des constructions nouvelles sur le coteau Ouest de la vallée du Baveit.



### Le secteur de Faveroles sur Cher/Saint Georges sur Cher/Saint Julien de Cheillon.

Ces 3 communes ont des caractéristiques similaires concernant leur développement de l'urbanisation.

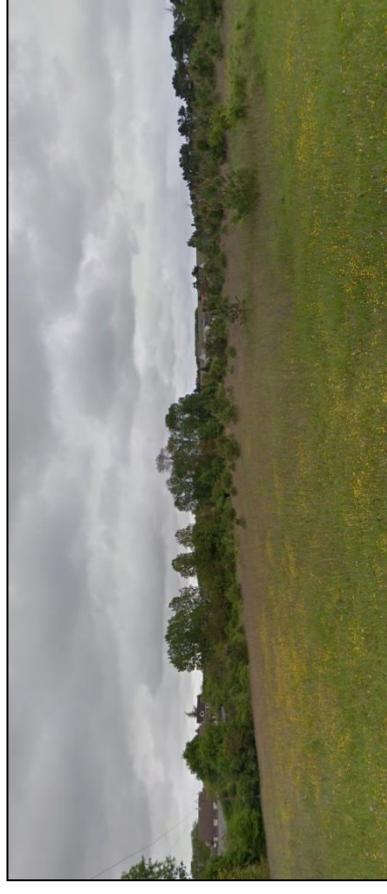
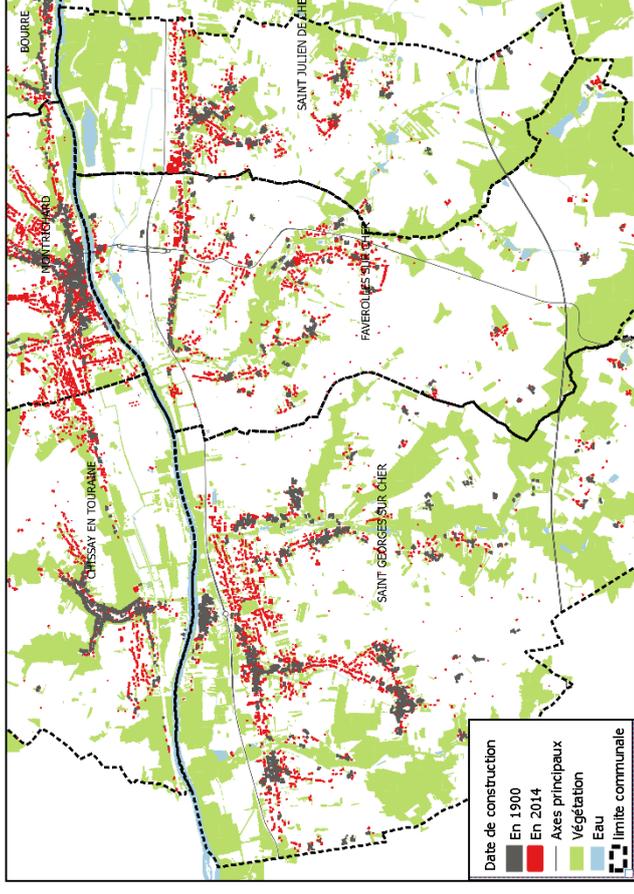
A l'origine ces communes abritaient un habitat le long de la RD 17 et étaient constituées d'un bourg ainsi que de plusieurs hameaux dispersés au Sud du territoire.



Au fil des années, l'urbanisation s'est développée de manière linéaire vers le Sud et a eu pour effet de relier une partie des hameaux entre eux.

Cette urbanisation a eu un impact important sur les espaces agricoles du territoire. Au-delà, de la consommation des espaces, c'est le fonctionnement des exploitations qui a été impacté : une conurbation créant des coupures agricoles, des bâtiments et parcelles agricoles enclavés, des difficultés de circulation agricole...

De plus, des parcelles autrefois agricoles sont en cours d'enfrichement et participent au gaspillage de ces espaces.



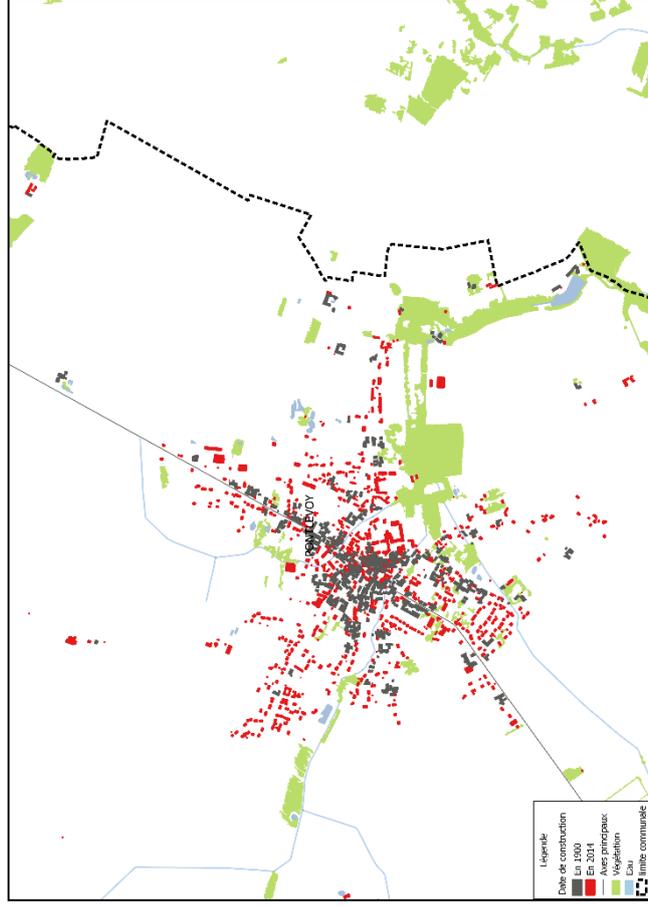
*Friches en développement à proximité du chemin du Pleur, commune de Saint Georges sur Cher*

Crédits photos SAFER du Centre

## Le secteur de Pontlevoy/Vallières les Grandes

Les communes de Pontlevoy et de Vallières les Grandes se distinguent des autres communes de l'intercommunalité puisqu'elles sont implantées sur le plateau agricole.

Historiquement, l'habitat s'est opéré autour des bourgs puis au fil des années l'urbanisation s'est développée au coup par coup le long des axes de communication et en s'éloignant du centre.

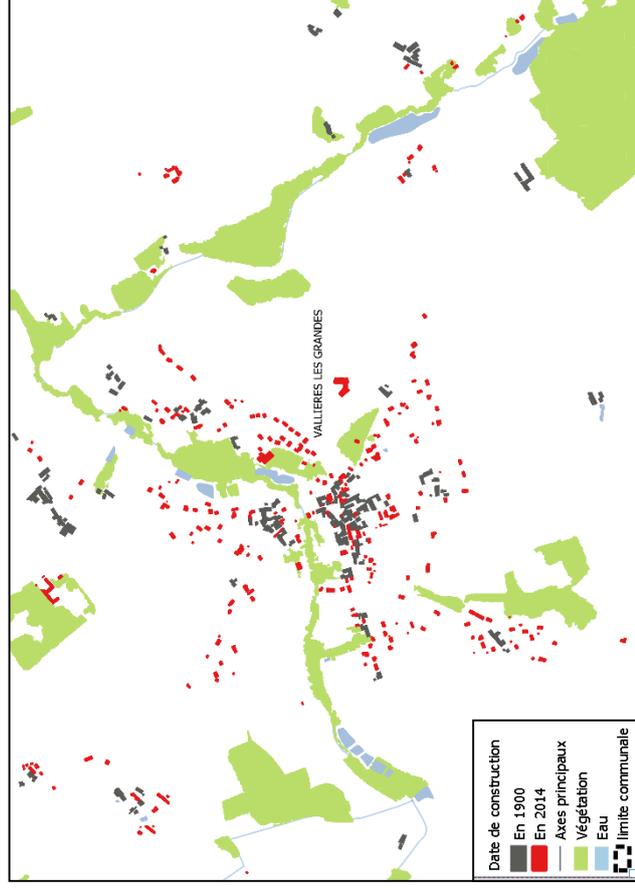


Sur Pontlevoy, ce phénomène est moins marqué que sur Vallières les Grandes. En effet, l'habitat est resté concentré autour du bourg avec un habitat quasi continu marqué par quelques opérations d'ensemble et la création d'une zone d'activités au Nord.

Sur Vallières les Grandes, le bourg historique est regroupé au fond de la vallée et le long de la rivière la Masse. L'urbanisation s'est ensuite développée au coup par coup le long des coteaux laissant des espaces disponibles à proximité immédiate du bourg.



Cette commune se caractérise également par une urbanisation de certains hameaux lors des dernières années.



Crédits photos SAFER du Centre



Quelques exemples de densité...



22 logts /ha (1,34 ha), le bourg de Chissay



8 logts /ha (0,67 ha), extension ouest de Chissay



5 logts /ha (1,61 ha), extension linéaire Saint Georges sur Cher



11 logts /ha (1,56 ha), extension du bourg de Pontlevoy

**Rappel:** Toutes les communes du PLUi sont définies comme des pôles périurbains selon l'Aire Urbaine de l'INSEE de 2010.

Selon le point de vue de l'Etat, lors de la définition du foncier à mobiliser pour atteindre les objectifs de population, les tailles de parcelles imaginées pour l'habitat devraient donc avoir une superficie moyenne comprise entre 500 et 800 m<sup>2</sup> (soit une densité entre 13 et 20 logts/ha).

## V. ANALYSE DE LA TAILLE DES PARCELLES

Le traitement des données des fichiers fonciers permet d'obtenir en fonction de la date d'achèvement des constructions, la superficie des parcelles associées.

Toutefois, ces données ne sont pas suffisamment complétées pour les constructions à vocation économique et ainsi permettre d'élaborer une analyse fine.

Le choix s'est donc porté sur l'analyse de la taille des parcelles pour les constructions à usage d'habitation entre 2003 et 2013 (maisons d'habitation uniquement, constructions neuves). L'extrémité des surfaces a été retirée (moins de 250 m<sup>2</sup> et plus de 1 ha) afin de tenir compte des imperfections de la saisie des données DGFIP.

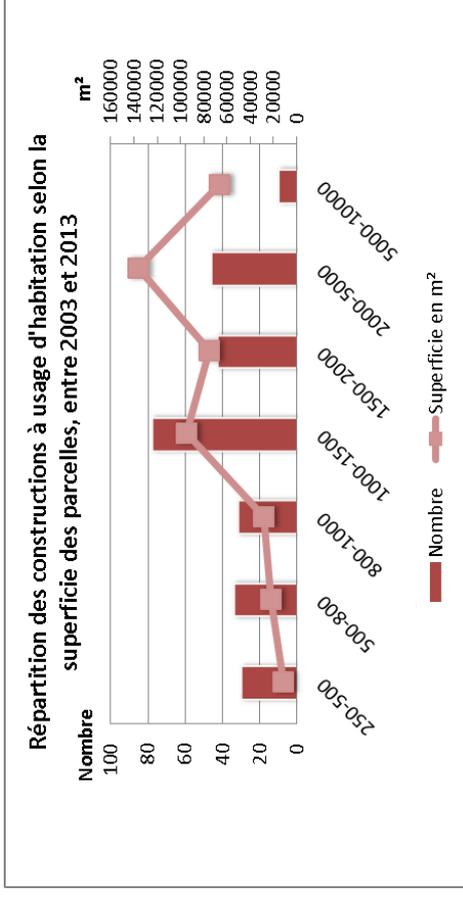
Taille des parcelles en m <sup>2</sup>	Nombre de parcelles	Surface totale en m <sup>2</sup>	Superficie moyenne en m <sup>2</sup>
250-500	30	11710	390
500-800	34	22034	648
800-1000	32	28041	876
1000-1500	78	94534	1212
1500-2000	43	74861	1741
2000-5000	46	136166	2960
5000-10000	10	66662	6666

Les petites parcelles (moins de 500 m<sup>2</sup>) représentent 3% de la superficie des surfaces urbanisées pour accueillir des habitations, toutefois cela représente 11% du nombre des parcelles.

De la même manière, les parcelles de 500 à 800 m<sup>2</sup> consomment 5% des surfaces mais représentent 12% du nombre de parcelles urbanisées.

Les parcelles d'une superficie entre 800 et 1500 m<sup>2</sup> ont concerné 31% des constructions nouvelles et représentent 18% des espaces consommés.

Les parcelles faisant de 800 à 5000m<sup>2</sup> représentent plus du tiers des constructions (41%) et près de 28% des surfaces consommées.



Les parcelles de 5000 m<sup>2</sup> et plus représentent 4% du nombre de constructions mais représentent 15% de l'espace consommé.

Un effort reste donc à produire sur les espaces ruraux puisque les parcelles offrant plus de 1000m<sup>2</sup> de terrain représentent près des deux tiers des espaces consommés (86%) pour seulement 65% du nombre de nouvelles constructions.

Pour résumer, si les parcelles de petite surface sont bien représentées sur le territoire du Cher à la Loire, on constate que malgré les évolutions législatives apparues depuis le début des années 2000 et renforcées avec les lois Grenelles, l'urbanisation des parcelles de plus de 1500 m<sup>2</sup> est encore présente.

La loi ALUR devrait permettre de lutter efficacement contre cet émiettement de l'urbanisation avec la fin de l'urbanisation dans les écarts et des possibilités de constructions dans les hameaux très limitées avec l'apparition des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités).

## VI. Le bâti vacant (à intégrer dans la partie évolution du parc immobilier)

Selon les données de l'INSEE de 2012, la vacance sur la communauté de communes du Cher à la Loire se situe dans la même proportion qu'à l'échelle du département du Loir-et-Cher soit respectivement 10.4 % et 9.6% du parc de logement. Ces chiffres sont 4 points supérieurs au point d'équilibre (6% de la vacance), seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Un taux de vacance en deçà de ce seuil signale très souvent une tension forte sur les marchés du logement. A l'inverse, un taux supérieur peut traduire une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande.

Logements vacants	DGFIP (2014)	INSEE (2012)
<b>SAINT GEORGES SUR CHER</b>	66	122
<b>FAVEROLLES SUR CHER</b>	27	47
<b>MONTHOU SUR CHER</b>	22	68
<b>SAINT JULIEN DE CHEDON</b>	16	33
<b>BOURRE</b>	22	45
<b>MONTRICHARD</b>	111	302
<b>CHISSAY EN TOURAINE</b>	35	45
<b>PONTLEVOY</b>	39	102
<b>VALLIERES LES GRANDES</b>	29	36
<b>Total</b>	<b>367</b>	<b>800</b>

Que ce soit les données DGFIP ou de l'INSEE, on constate une vacance concentrée sur les communes de Saint Georges sur Cher et Montrichard. Selon les données DGFIP, ces deux communes concentrent respectivement 18 et 30% de la vacance sur le territoire et selon les données INSEE, le taux atteint 15% et 38%.

Nous nous sommes intéressés aux données DGFIP qui offrent une analyse qualitative de ce bâti et donne des éléments de compréhension pour mieux appréhender la possibilité de remettre certains logements sur le marché.

Les logements vacants se caractérisent par leur ancienneté puisque 56% datent d'avant 1900 et seulement 7% datent d'après 2000.

Etat	Nombre	%
<b>avant 1900</b>	206	56%
<b>1900-1959</b>	51	14%
<b>1960-1979</b>	37	10%
<b>1980-1999</b>	45	12%
<b>Après 2000</b>	27	7%

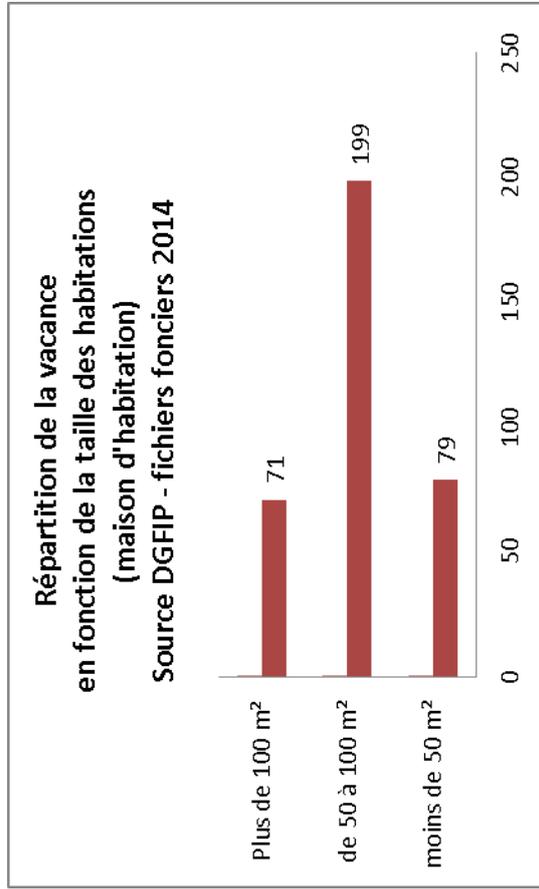
Le parc de logement vacant présent sur la communauté de communes du Cher à la Loire semble être dans un bon état et pourrait être donc remis sur le marché sans nécessité des travaux importants. En effet, 207 logements soit 56% de ces logements sont dans un bon état. L'habitat dégradé (45 logements) semble peu présent (12%) sur le territoire au regard des données DGFIP.

Etat	Nombre	%
<b>Non renseigné</b>	5	1%
<b>Bon niveau</b>	207	56%
<b>Moyen</b>	90	25%
<b>Dégradé</b>	45	12%
<b>Très dégradé</b>	20	5%
<b>Total</b>	<b>367</b>	<b>100%</b>

Seuls 20 logements sont dans un état de vétusté nécessitant des travaux lourds de remise aux normes.

En affinant, cette vétusté est à mettre en relation avec l'âge du bâti puisque 19 des 20 logements datent d'avant 1900.

Les petits et les grands logements sont moins sensibles à la vacance que les logements intermédiaires.



Les maisons de moins de 50 m<sup>2</sup> ne représentent que 23% de la vacance contre 57% pour les habitations de 50 à 100 m<sup>2</sup>.

