



# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Réunion publique





# SOMMAIRE

**1**

**QU'EST-CE QU'UN PLUi ?**

**2**

**COMMENT PARTICIPER ?**

**3**

**SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET PREMIERS  
ENJEUX**

**1**

**QU'EST-CE QU'UN  
PLUi ?**

# POURQUOI ELABORER UN PLUi ?

Document de planification multithématique et multiscaleaire  
qui porte une vision politique, stratégique et territoriale

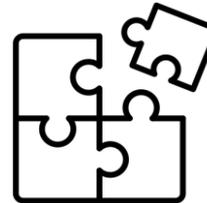
## Les raisons de l'élaboration



Respecter les  
dernières évolutions  
législatives



Se mettre en  
compatibilité avec  
les objectifs du  
SCoT

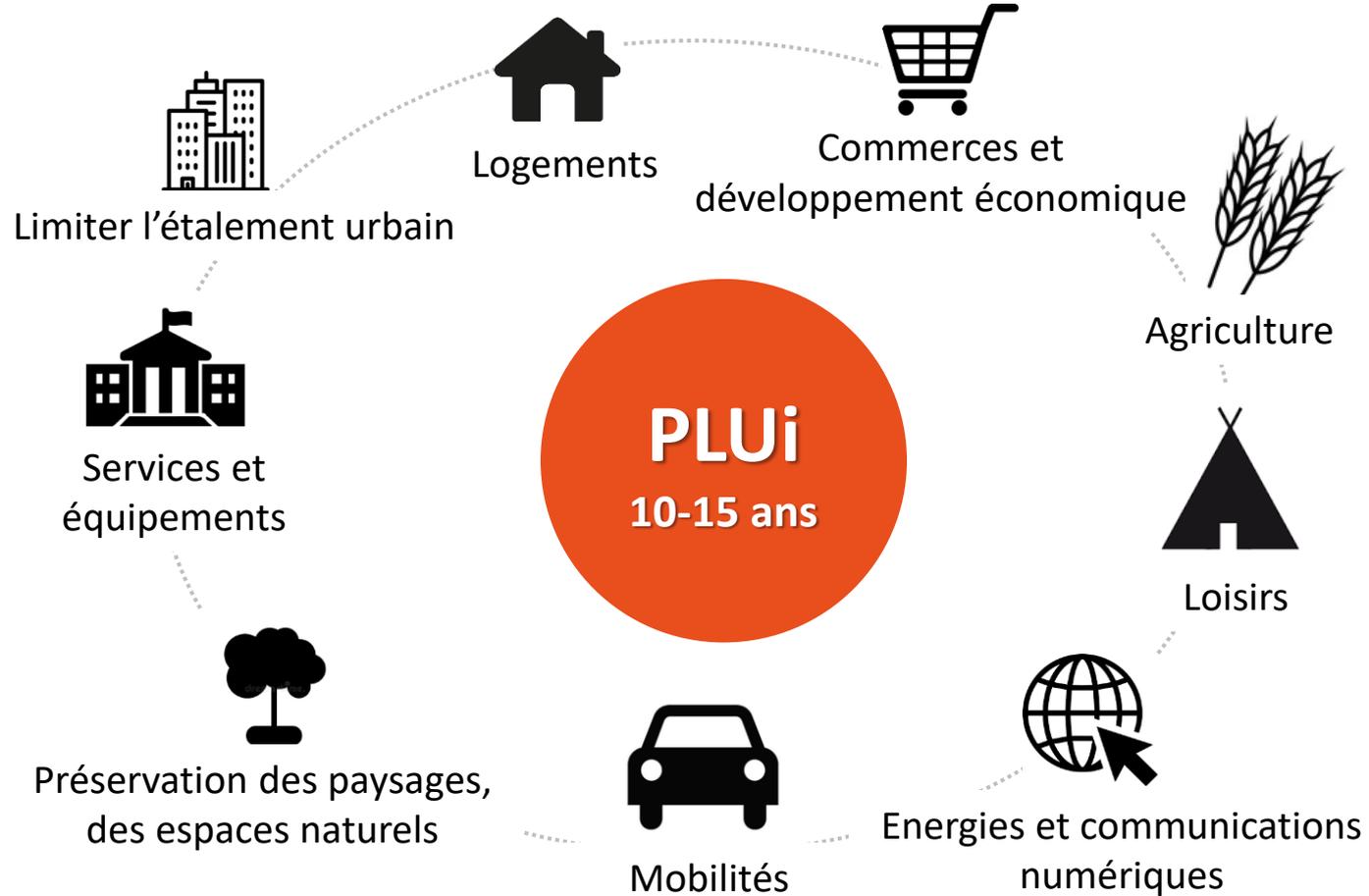


Aménager au  
mieux l'espace du  
territoire  
communautaire



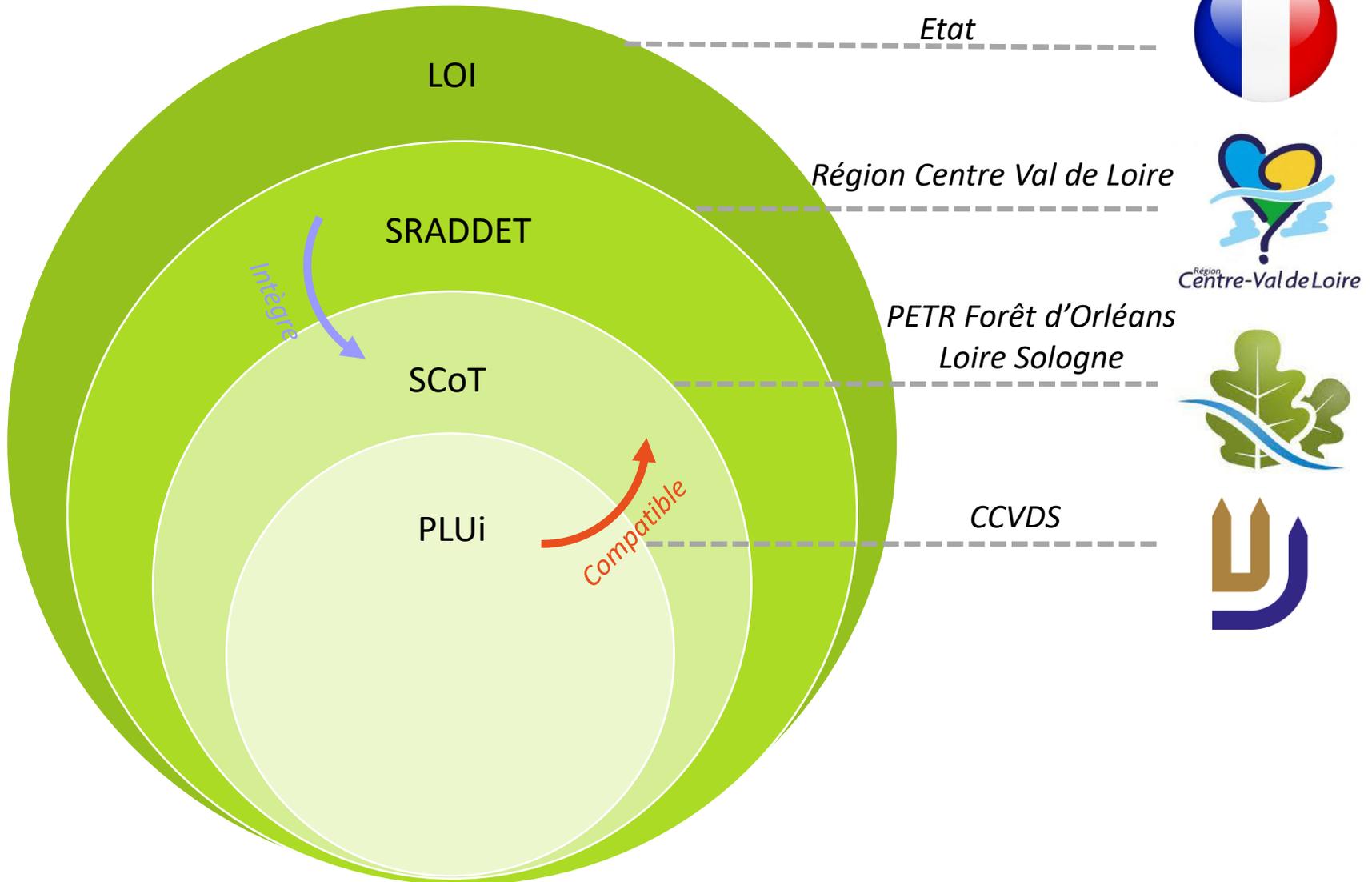
Définir une fiscalité  
de l'urbanisme  
pour accompagner  
cet aménagement

# LES THEMATIQUES A ABORDER



Une démarche de réflexion prospective, pour définir un projet de territoire ...  
avant d'être un document d'urbanisme réglementaire

# LE CONTEXTE JURIDIQUE



# LES PIÈCES DU PLUi

**PADD**  
*Cœur politique du PLUi*

Justifications

**RAPPORT DE  
PRESENTATION**  
*Diagnostic + justifications  
des dispositions*

Conformité

**REGLEMENT ECRIT ET  
PLANS DE ZONAGE**

Compatibilité

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

Annexes

**ANNEXES SANITAIRES  
RESEAUX**

...

# LES DIFFERENTES ETAPES

## PHASE TECHNIQUE

*Temps d'élaboration du document et de ses différentes pièces*



### DIAGNOSTIC

*Etablir un état des lieux du territoire*



### PADD

*Déterminer les orientations et objectifs de développement du territoire  
(automne 2023)*



### PIECES REGLEMENTAIRES

*Effectuer la traduction réglementaire des enjeux du PADD à travers 3 outils : OAP, règlement et zonage  
(hiver 2024)*



### SCENARIO

*Déterminer les grandes lignes du développement du territoire communautaire  
(printemps 2023)*

# LES DIFFERENTES ETAPES

## PHASE ADMINISTRATIVE

*Temps de consultation des services de l'Etat, des administrés, ...*



### CONSULTATION DES PPA

*Avis des PPA, présentation en CDPENAF, avis de la MRAe (automne 2024)*



### APPROBATION

*Approbation et application du PLUi (printemps 2025)*



### ENQUÊTE PUBLIQUE

*Prendre connaissance de l'avis de la population sur le projet de PLUi (hiver 2025)*

**2**

**COMMENT  
PARTICIPER ?**

# LA CONCERTATION PUBLIQUE

## Article L.103-2 du CU

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : [...] l'élaboration et la révision du Plan Local d'Urbanisme

La concertation est obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme :

- Permet de tenir informer les habitants de l'évolution de la procédure
- D'intégrer les habitants dans la procédure
- De tenir compte quand c'est possible des remarques des habitants

Déroulement de la concertation tout le long de la « phase technique » du projet

→ **La concertation est le meilleur moyen de désamorcer le contentieux ultérieur.**

# LA CONCERTATION PUBLIQUE



## S'INFORMER

- Mise à disposition des documents au fil de l'avancement du PLUi, sur le site internet, en mairie et à la CCVDS
- Exposition itinérante
- Publications d'information sur le site internet de la CCVDS, dans les bulletins municipaux et communautaires, dans les journaux locaux

## S'EXPRIMER

- Possibilité d'envoyer des courriers et courriels, aux Maires et au Président de la CCVDS
- Création d'une boîte mail dédiée
- Cahiers d'expression disponibles en mairies et à la CCVDS



## PARTICIPER

- Réunions publiques organisées au fil de la procédure
- Ateliers participatifs dans le cadre de la phase diagnostic

# 3

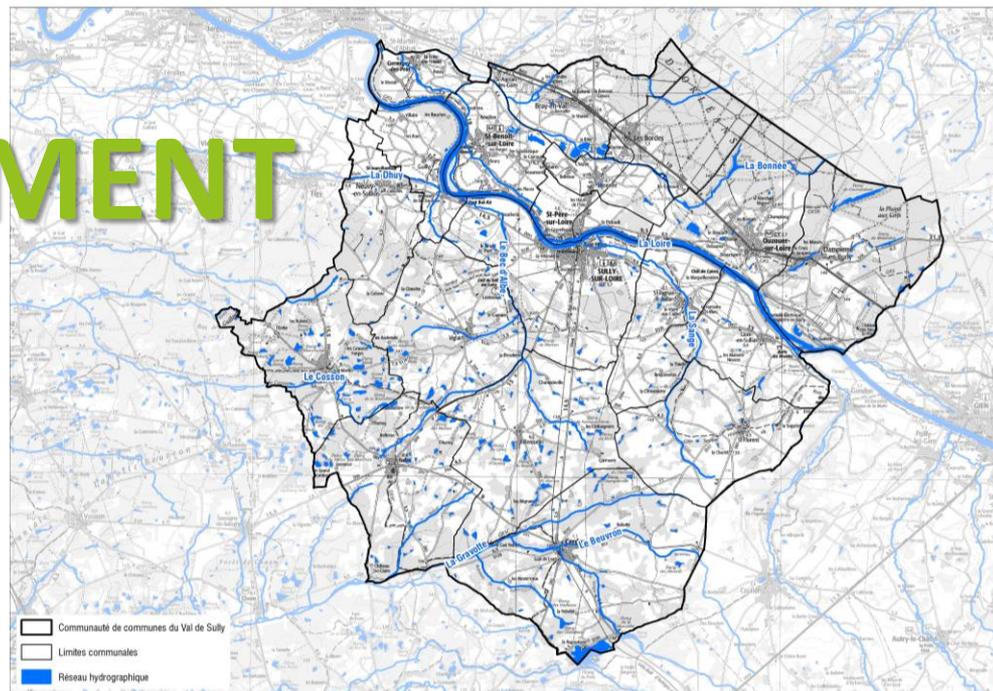
## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET PREMIERS ENJEUX

# L'ENVIRONNEMENT

## Diagnostic

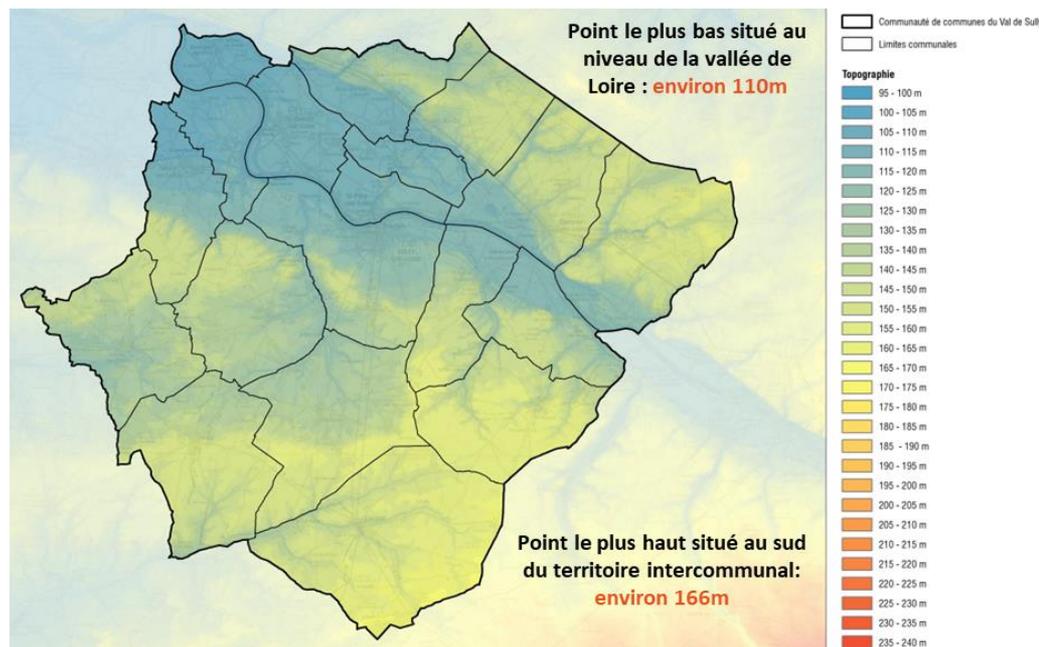
### Hydrographie

- Maillage important avec 8 cours d'eau principaux et de nombreux étangs et plans d'eau
- Présence de milieux potentiellement humides à préserver



### Topographie

- Influencée par le réseau hydrographique
- Vallée de la Loire qui coupe le territoire d'Est en Ouest
- Homogénéité du relief sur le reste du territoire



# L'ENVIRONNEMENT

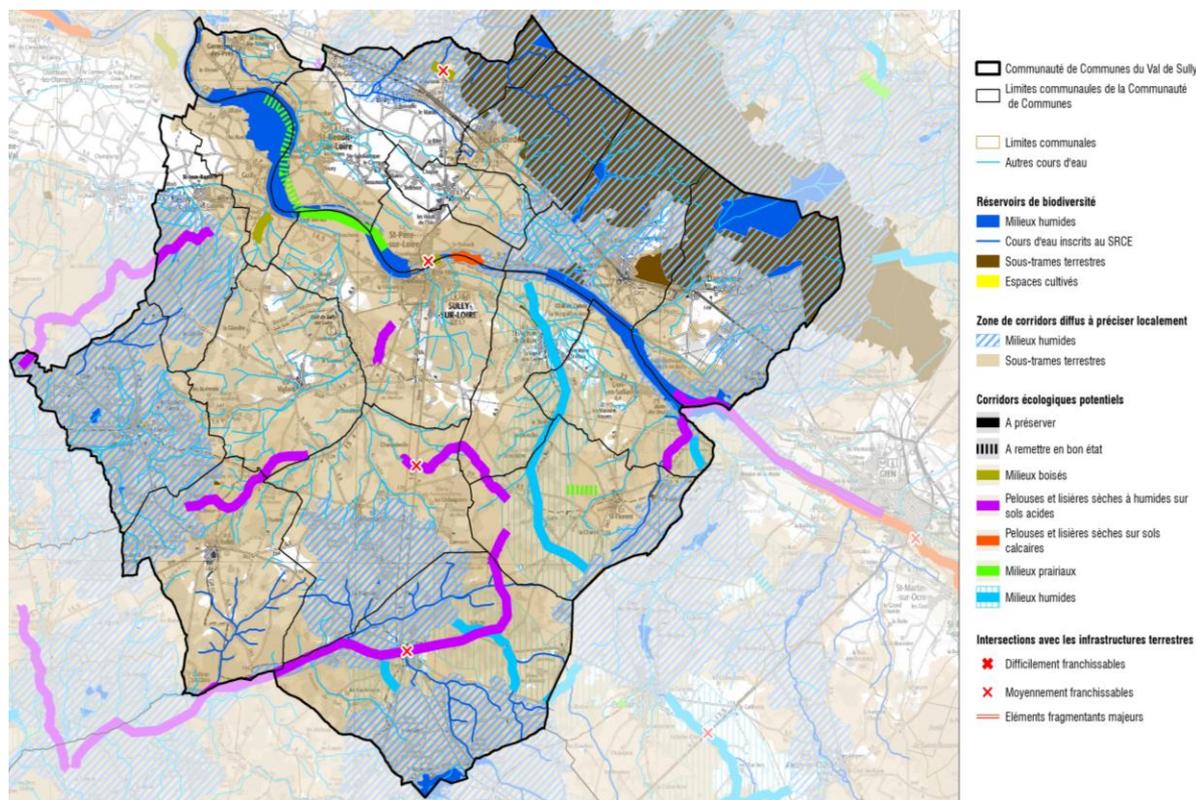
## Diagnostic

### Le cadre naturel

- Prédominance des espaces forestiers et agricoles
- Plusieurs sites d'intérêt écologiques reconnus : 5 sites Natura 2000 + 26 ZNIEFF

### Les continuités écologiques

- Présence de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de zones de corridors diffus



# L'ENVIRONNEMENT

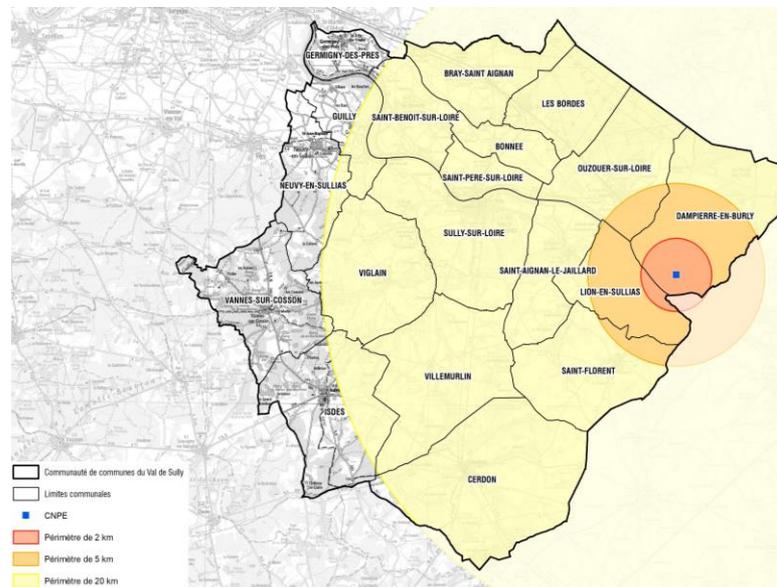
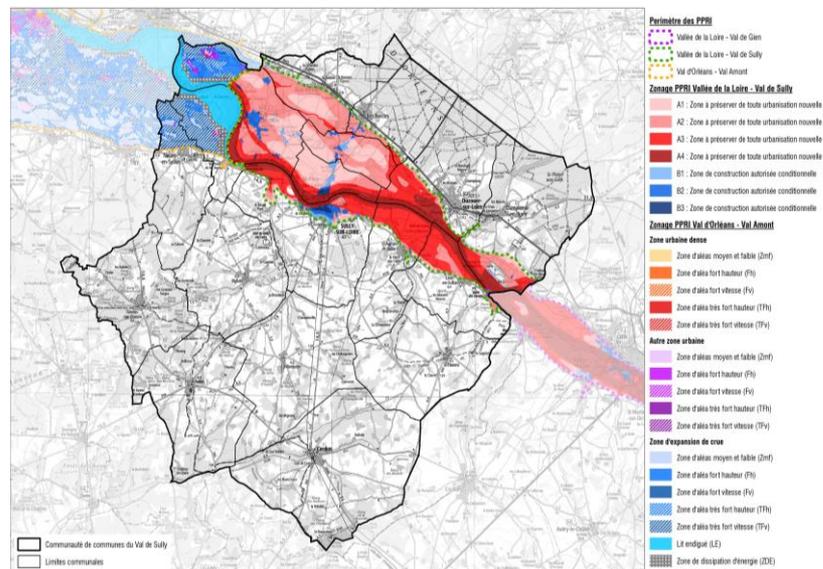
## Diagnostic

### Les risques naturels

- Risques de mouvements de terrain
- Risque inondation (2 PPRI applicables)
- Risque de remontées de nappes

### Les risques industriels

- Transports de matières dangereuses (canalisations de gaz, routes)
- Multiplication des sites industriels
- Risque nucléaire





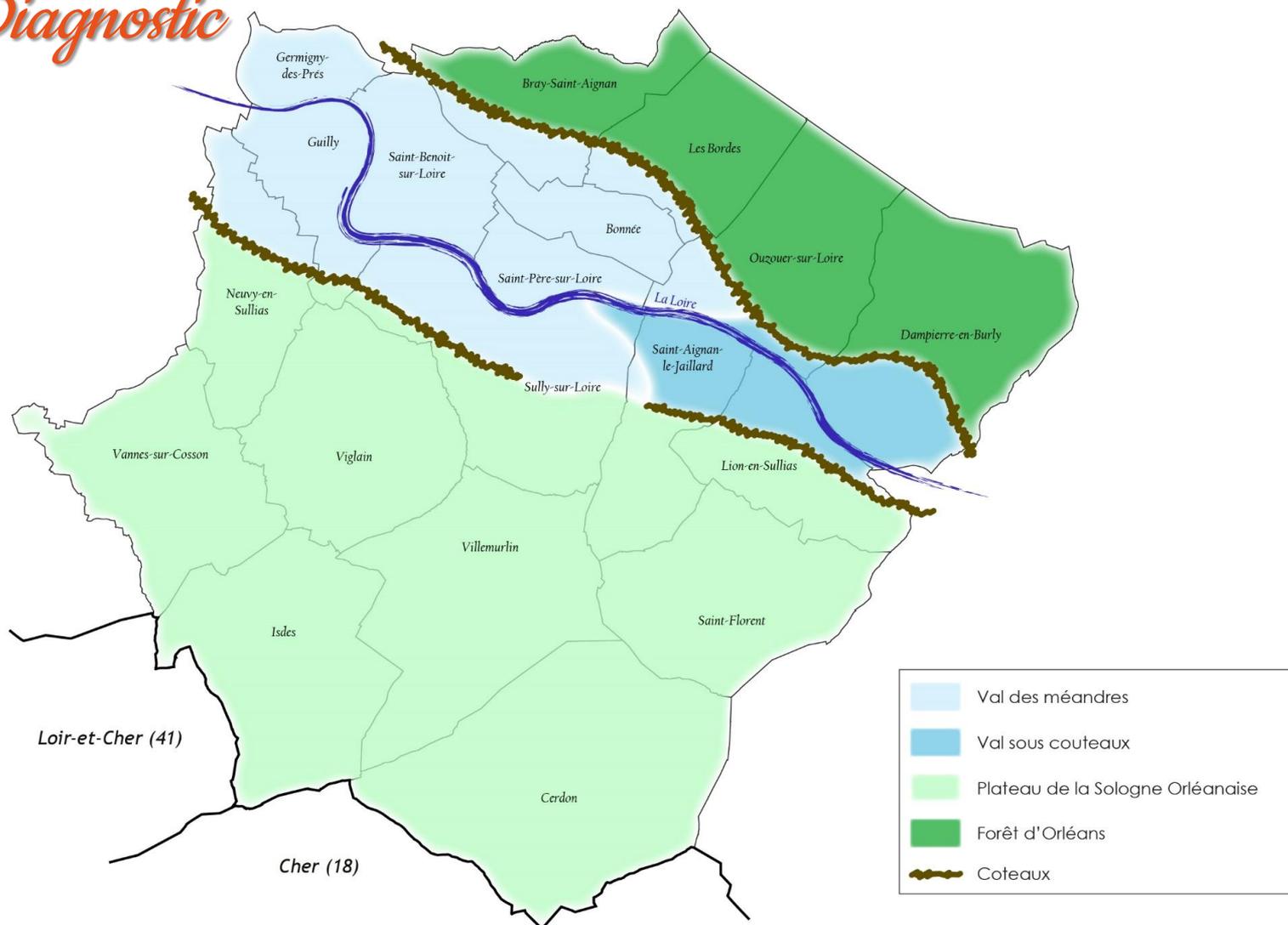
# L'ENVIRONNEMENT

## *Enjeux*

- Préserver les milieux naturels et la biodiversité associée à chacun d'eux
- Assurer la mise en valeur les milieux exceptionnels
- Retranscrire à l'échelle locale les éléments clés de la trame verte et bleue
- Ne pas exposer davantage la population à des risques connus

# PAYSAGE

## *Diagnostic*



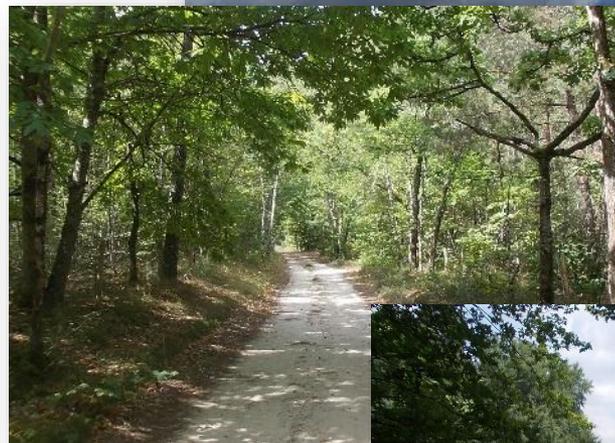
# PAYSAGE

## *Diagnostic*

- **Le Val de Loire** : paysage plat qui accueille des cultures céréalières et maraichères, en partie inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco
- **Le plateau de la Sologne orléanaise** : composé à 60% de boisements, pas toujours accessibles, et des sols pauvres
- **La forêt d'Orléans** : ensemble boisé compact, reconnu pour la qualité de sa faune et de sa flore



*Méandre de la Loire visible à Guilly.*



*La forêt solognote à Vannes-sur-Cosson.*



*Etang du Ravoir.*

# PAYSAGE

## *Enjeux*

- Préserver la diversité des paysages pour éviter leur banalisation
- Veiller à préserver les perceptions remarquables sur la Loire et les éléments d'architectures qui sont les marqueurs de l'attractivité du territoire
- Maintenir les accès aux espaces boisés et ne plus étendre les espaces engrillagés
- Préserver les espaces sensibles pour maintenir une diversité des paysages, une qualité de vie et une attractivité touristique



*Vue sur la basilique depuis les abords du Port à Saint-Benoît-sur-Loire*



*L'ancienne voie de chemin de fer à Villemurlin qui disparaît dans le paysage.*



*La zone Sud avec la centrale nucléaire et les serres à Dampierre-en-Burly*

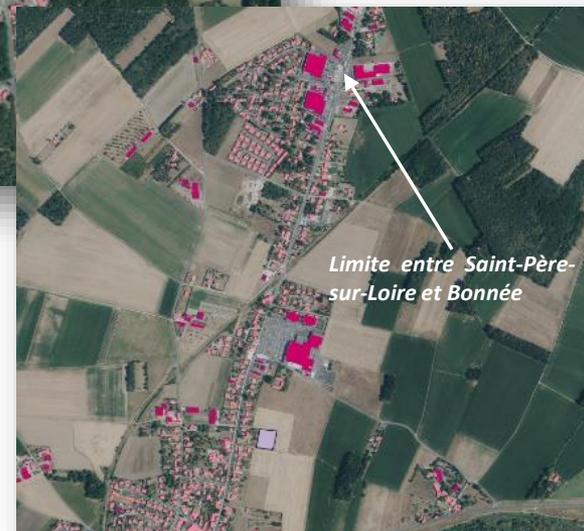
# URBANISME ET PATRIMOINE

## *Diagnostic*

- Urbanisation qui s'est effectuée le long des axes de communications (la Loire, puis les RD 951 et 952)
- Des formes urbaines différentes liées au positionnement des communes sur le territoire, à leur histoire et à l'époque de développement
  - Urbanisation concentrique (*Sully-sur-Loire*), linéaire (*Bonnée, Les Bordes, St Père-sur-Loire*), en étoile (*Cerdon, Isdes, St Florent, Vannes-sur-Cosson, Viglain, Villemurlin*) ou urbanisation diffuse (*autres communes*)



Urbanisation en étoile à Isdes.



Urbanisation de Saint-Père-sur-Loire.

# URBANISME ET PATRIMOINE

## *Diagnostic*

- Une hiérarchie urbaine marquée :
  - Centre historique à Sully-sur-Loire dont on conserve peu de trace
  - Bourgs traditionnels dans les autres communes
  - Des faubourgs présents dans les communes plus importantes
  - Des extensions récentes depuis les années 70 : habitat pavillonnaire, habitat collectif
  - Des hameaux (surtout en rive droite)



Centre bourg de Saint-Aignan-le-Jaillarois



Le château avec le bourg en arrière-plan.



Hôtel particulier de Saint-Benoît-sur-Loire.



Collectifs situés à Sully-sur-Loire.



# URBANISME ET PATRIMOINE

## Diagnostic



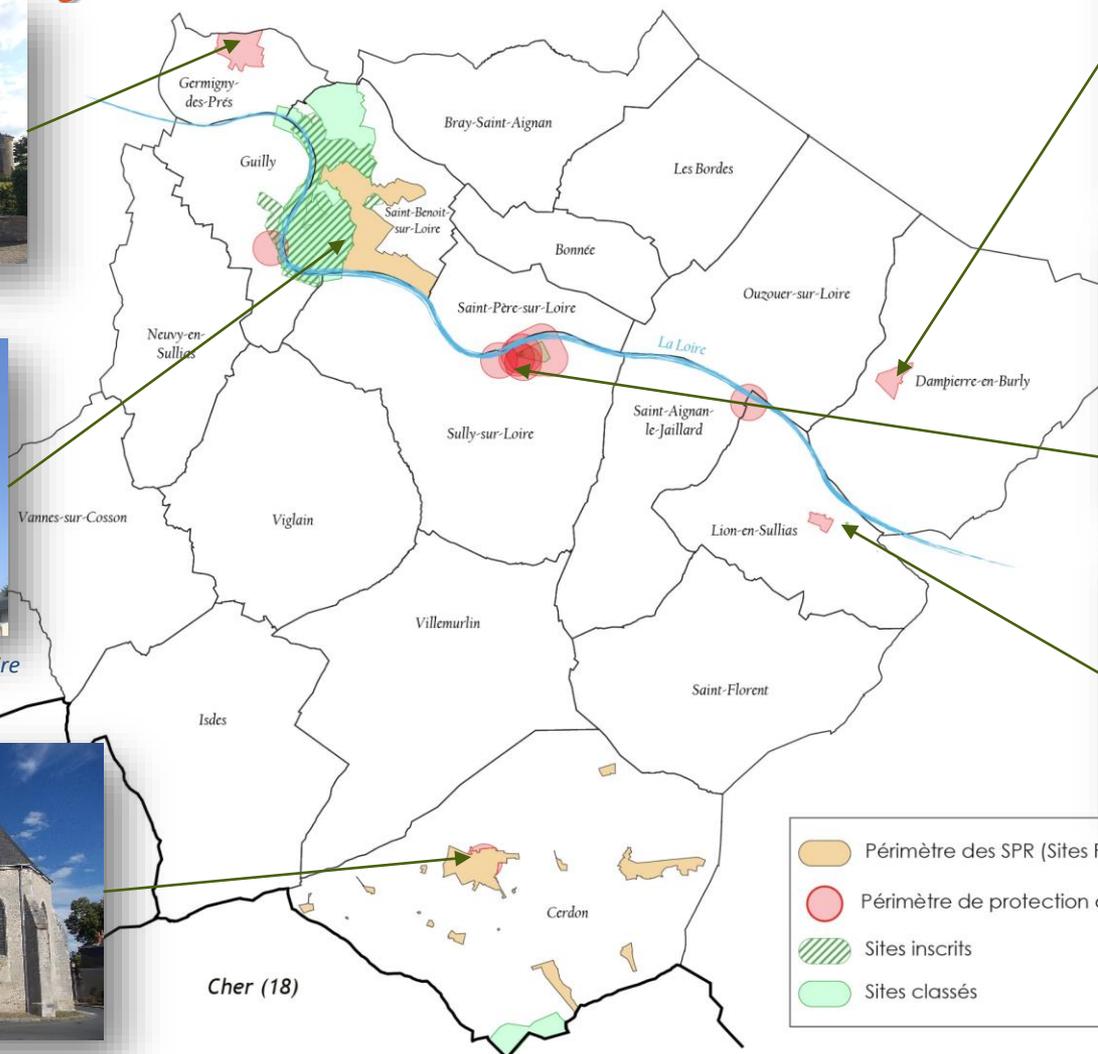
Eglise de la Très-Sainte-Trinité



Abbaye de Fleury à St Benoit sur Loire



Eglise Sainte-Marguerite



Château de Dampierre-en-Burly



Château de Sully-sur-Loire



Le « Crapaud » à Lion-en-Sullias

- Périmètre des SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables)
- Périmètre de protection des monuments historiques
- ▨ Sites inscrits
- Sites classés



# URBANISME ET PATRIMOINE

## *Enjeux*

- Essayer de maîtriser les extensions en dehors des bourgs pour limiter l'étalement urbain et la banalisation des paysages
- Maîtriser les franges urbaines pour permettre une meilleure transition avec l'espace naturel
- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine local à caractère historique et l'architecture régionale pour en améliorer l'image et renforcer l'attractivité touristique

# ECONOMIE

## Diagnostic

### Population active

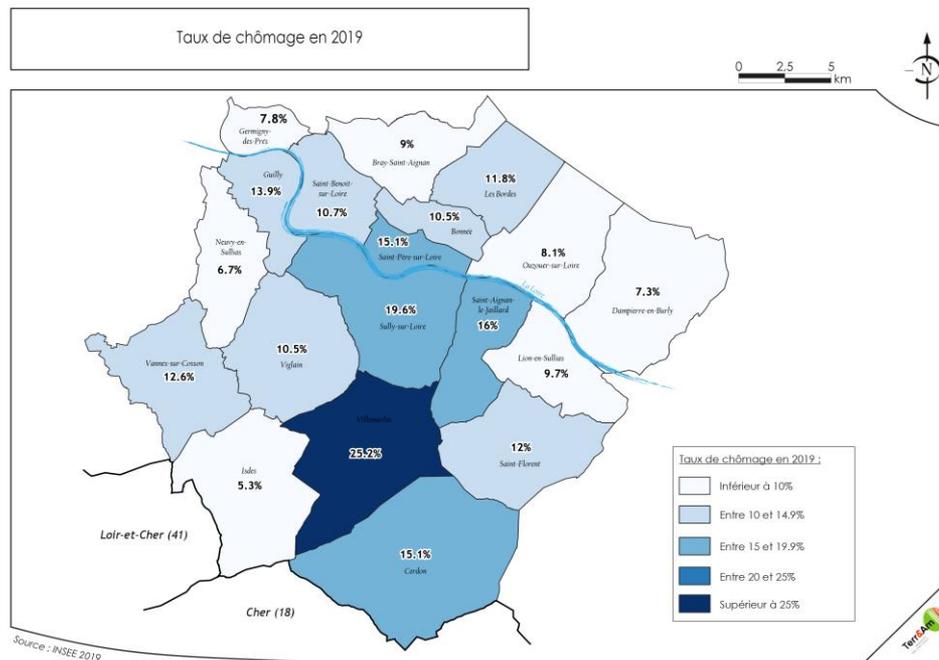
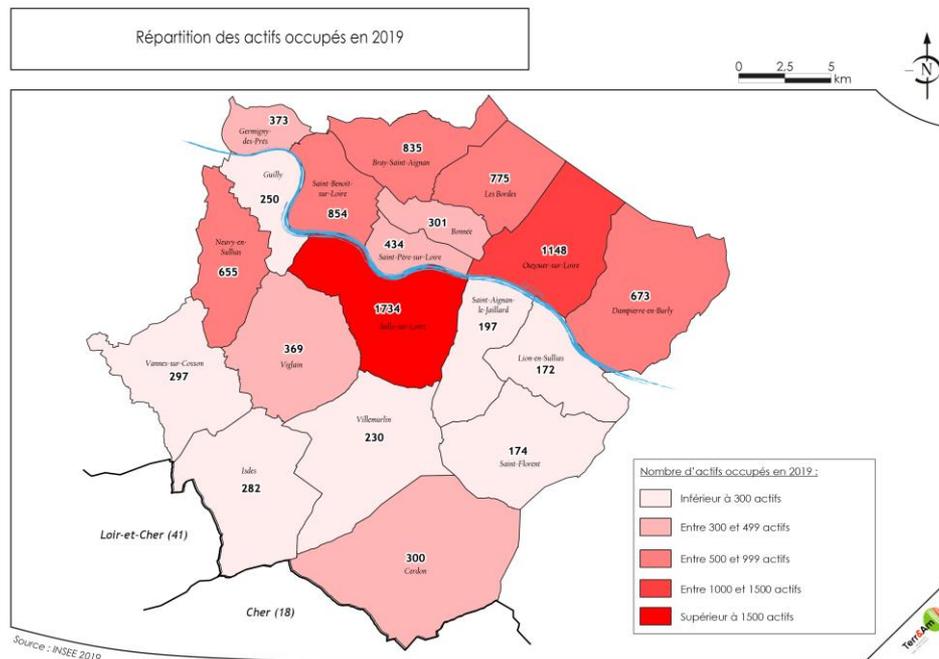
- Plus de 10 000 actifs occupés en 2019
- Hausse du nombre d'actifs importante à Neuvy-en-Sullias et Isdes entre 2008 et 2019

### Taux de chômage

- Taux estimé à 12% en 2019
- Plus forte hausse à Villemurlin (passage de 13% à 25%)

### Caractéristique de la population active :

- 88% des actifs sont des salariés
- Salaire net horaire moyen : 15.5€





# ECONOMIE

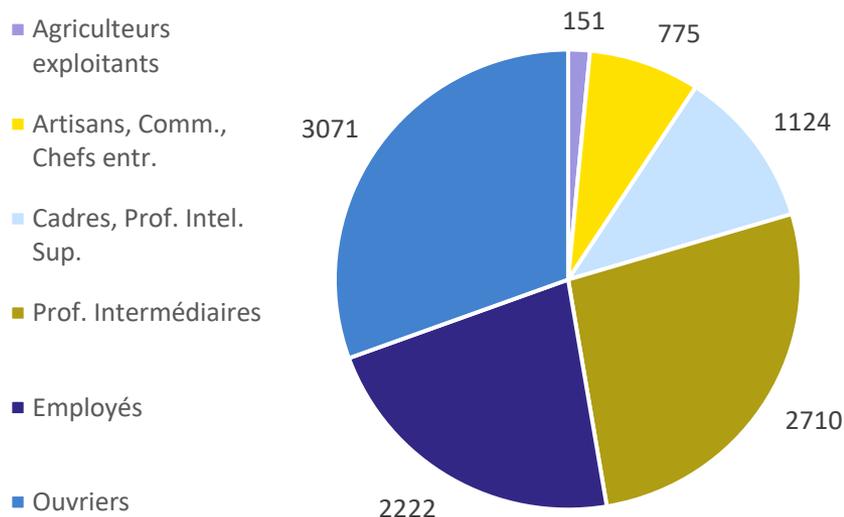
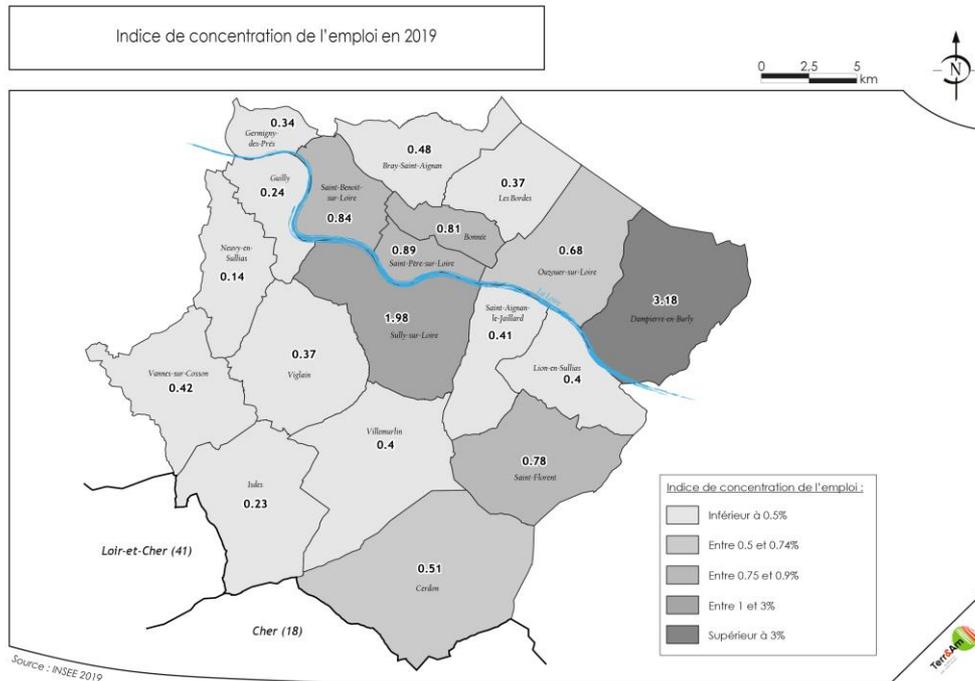
## Diagnostic

### Les emplois du territoire

- Indice de concentration de l'emploi : 0.95 → attractivité relative
- Au total : 9 517 emplois au lieu de travail sur la CCVDS

### Catégories socio-professionnelles

- Les ouvriers représentent 31% des emplois
- Perte d'emploi pour les CPS « agriculteur » et « employés »



Répartition des CSP en 2019 (INSEE)

# ECONOMIE

## Diagnostic

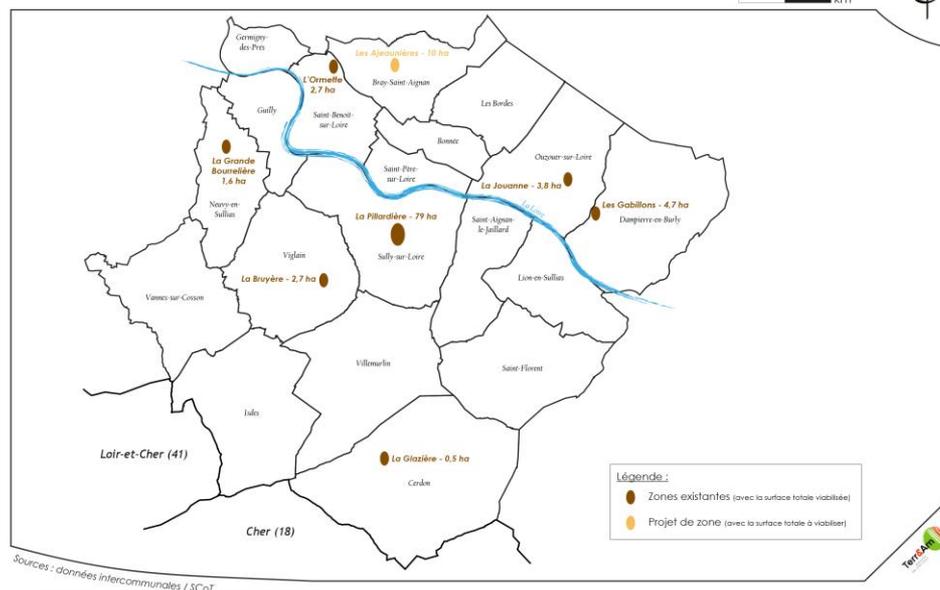
### Les zones d'activités

- 7 zones d'activités d'ores et déjà commercialisables + 1 en cours d'aménagement (éco parc à Bray Saint Aignan)

### Offre commerciale

- Concentration sur 2 sites : Sully + zone commerciale Bonnée/St-Père
- Des commerces de proximité
- Plusieurs locaux commerciaux vacants → preuve du manque d'attractivité de certaines communes

Localisation des zones d'activités intercommunales





# ECONOMIE

## Diagnostic

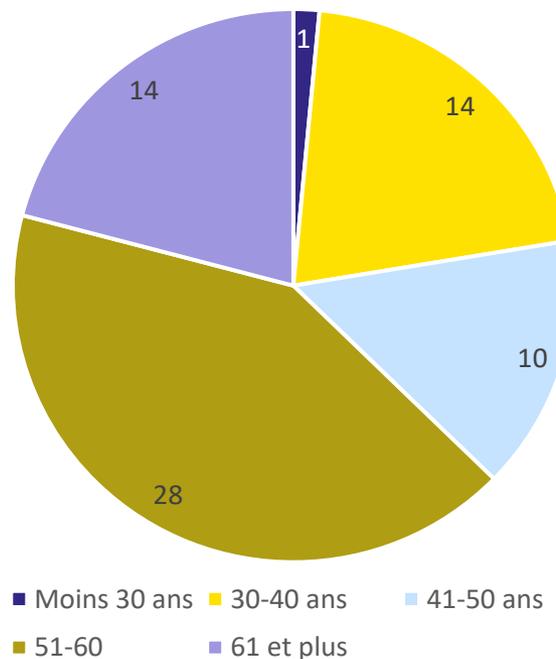
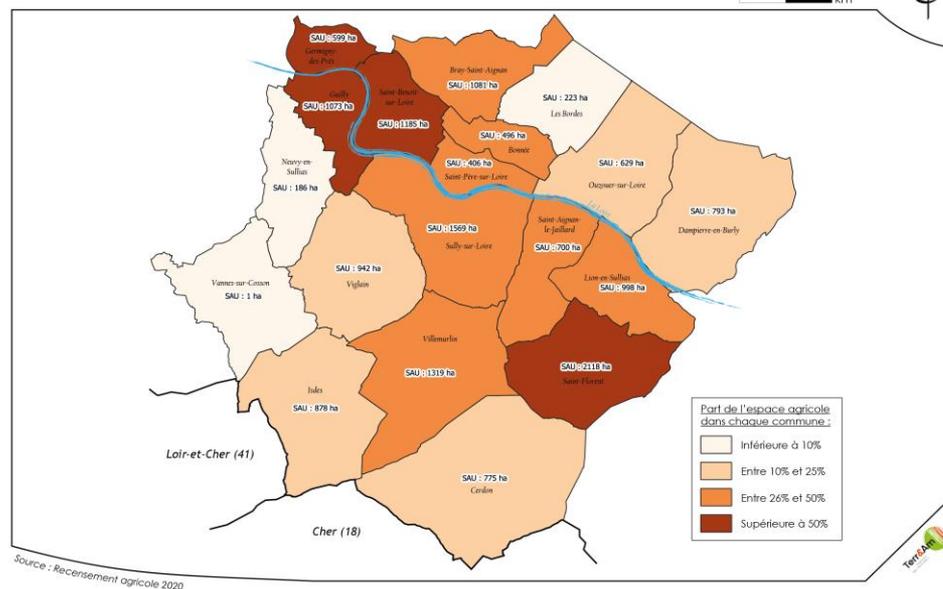
### Activité agricole

- Près de 16 000 ha de SAU, soit environ 30% du territoire
- Perte de surfaces agricoles : -4% entre 2010 et 2020
- Réduction du nombre d'exploitation : 168 exploitations en 2020

### Les productions

- Polyculture majoritairement développée
- Dans le Val : production maraichère + céréalière
- Quelques élevages, surtout bovin + quelques élevages aviaires
- Développement de la vente en circuit court

Répartition de l'espace agricole dans chaque commune en 2020



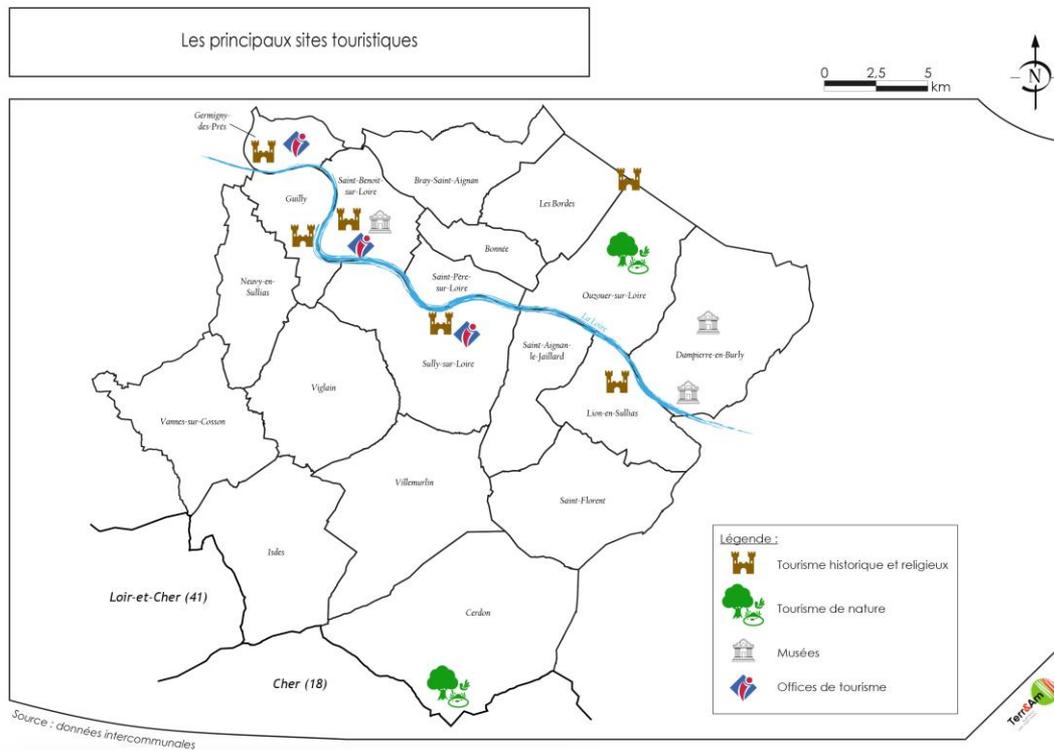
Âge des chefs d'exploitation (questionnaire)

# ECONOMIE

## Diagnostic

### Des atouts pour le développement touristique

- Inscription au secteur « Val de Loire » de l'UNESCO + communes classées « villages de caractères du Loiret »
- Plusieurs sites touristiques : château de Sully, abbaye de Fleury, oratoire de Germigny, carrefour de la résistance, ...
- Développement du tourisme vert : parcours cyclables, activités de plein air, ...
- Diversité de l'offre d'hébergements touristiques



# ECONOMIE

## *Enjeux*

- Tenter de réduire la hausse du chômage qui touche certaines communes
- Encourager la diversification de l'économie avec le développement d'autres activités économiques sur le territoire
- Rééquilibrer l'offre commerciale à l'échelle de la CCVDS
- Maintenir et développer le tissu économique local
- Assurer le maintien des terres agricoles en luttant contre la consommation des terres et en soutenant l'installation des nouveaux exploitants
- Maintenir la diversité des productions agricoles et les activités agro-industrielles
- Continuer à valoriser les sites touristiques qui figurent comme l'image et la vitrine de la CCVDS
- Continuer à promouvoir le territoire pour renforcer son attractivité et faire en sorte de développer davantage les séjours longue durée





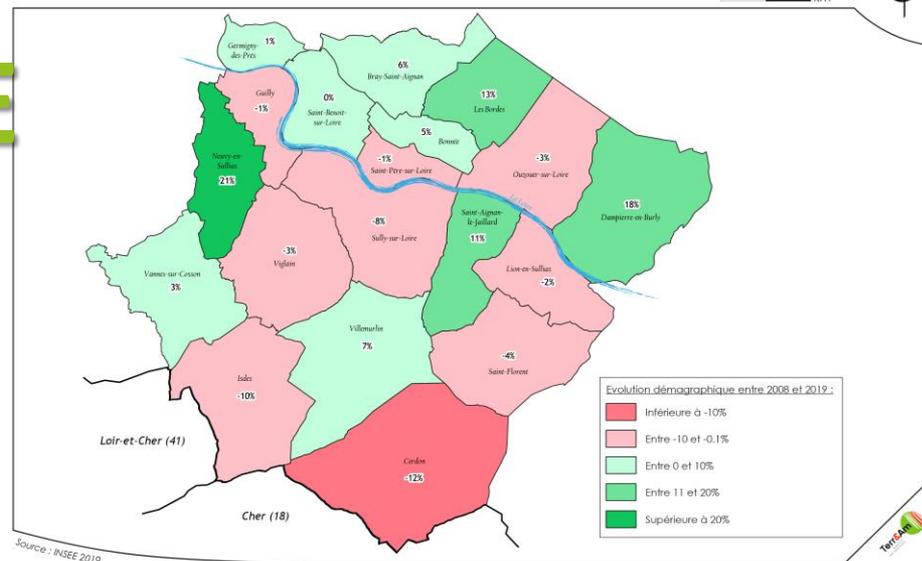
# DEMOGRAPHIE

## Diagnostic

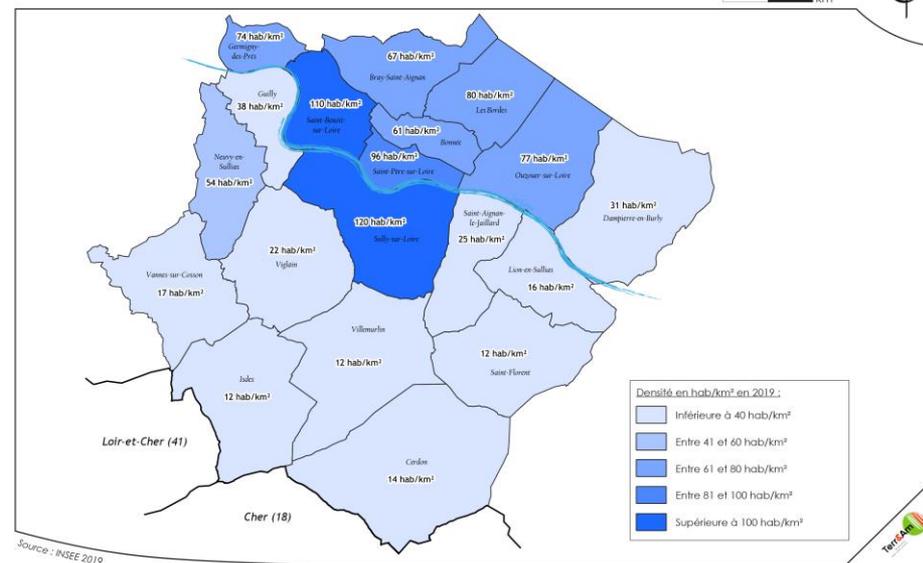
### Répartition de la population

- Plus de 24 000 habitants en 2019
- Ralentissement de la croissance démographique depuis les années 2000
- Entre 2008 et 2019 : 9 communes avec une croissance démographique négative (dont Cerdon : -12%)
- Plus forte concentration de la population sur les communes du Nord de la Loire → densité globale : 41 hab/km<sup>2</sup>

Evolution de la population entre 2008 et 2019



Densité de la population en 2019





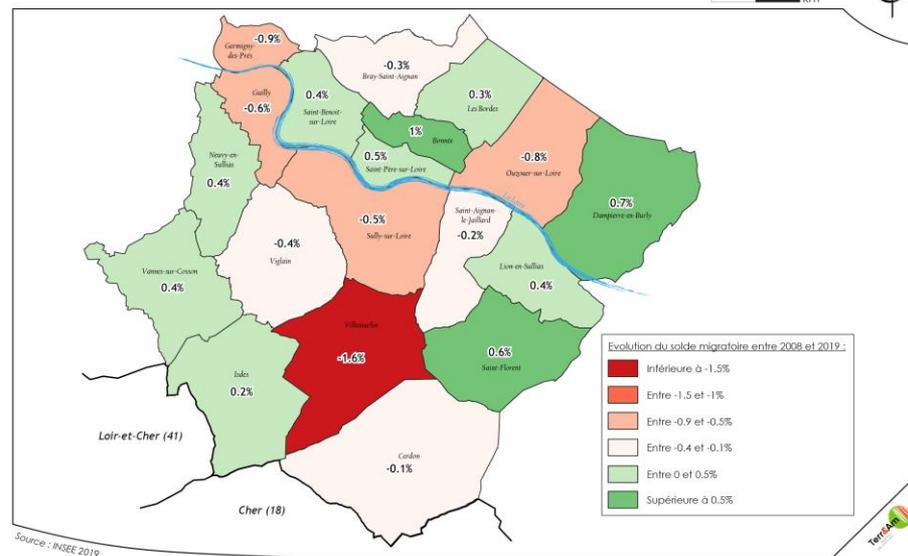
# DEMOGRAPHIE

## Diagnostic

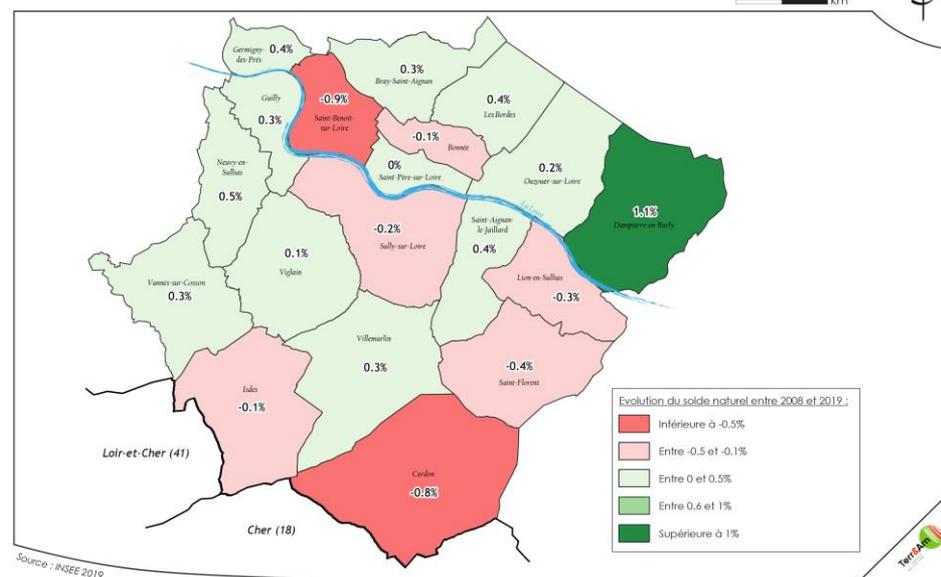
### Evolution de la population

- Solde migratoire qui participe plus activement à l'évolution de la population
  - Villemurlin : commune avec le plus faible solde migratoire (-1.6%) à l'inverse de Bonnée (+1%)
- Solde naturel moins marqué, avec un taux assez élevé à Dampierre-en-Burly (+1.1%)

Evolution du solde migratoire entre 2008 et 2019

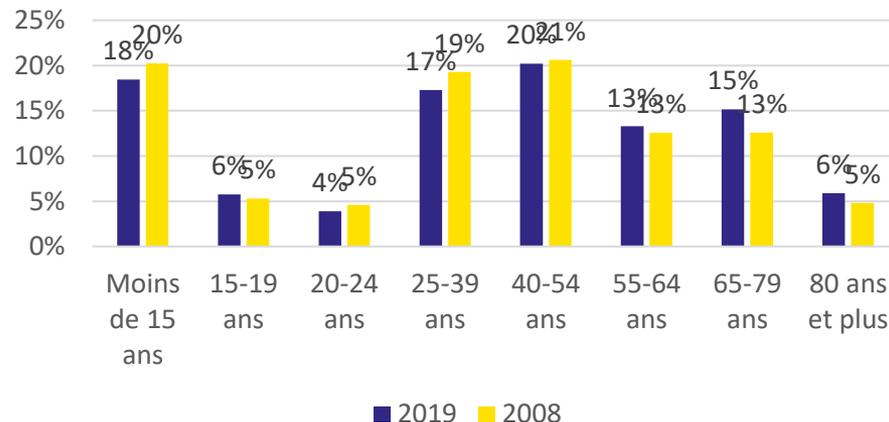


Evolution du solde naturel entre 2008 et 2019



# DEMOGRAPHIE

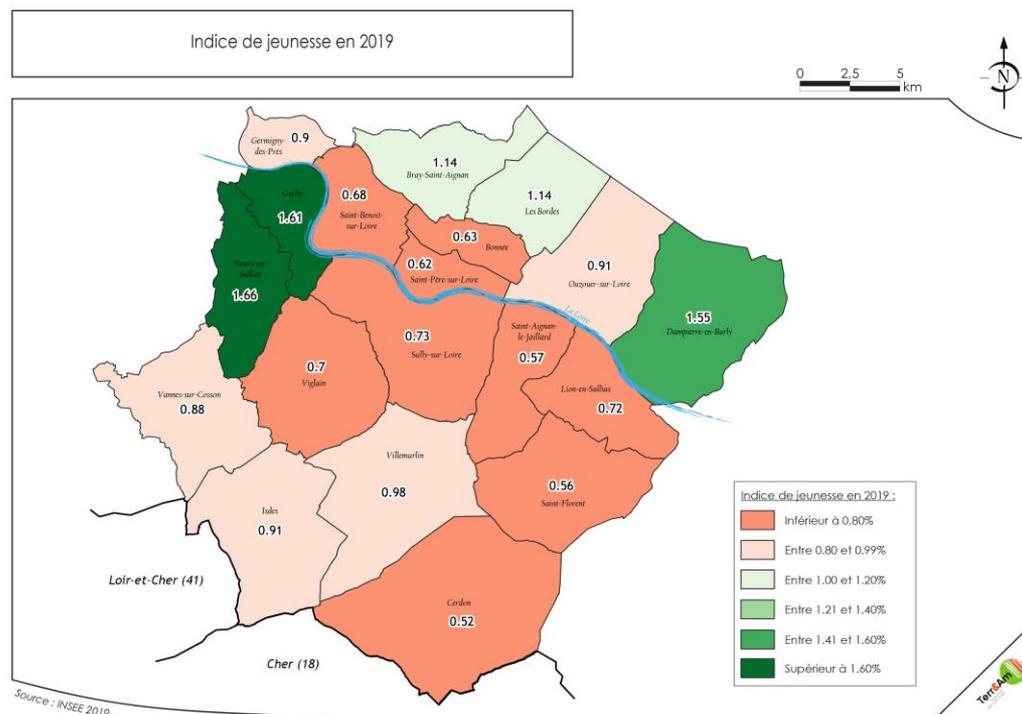
## Diagnostic



### Vieillessement de la population

- Augmentation de la part des plus de 65 ans en parallèle de la diminution de celle des moins de 15 ans
- Indice de jeunesse : 0.86
  - Neuvy-en-Sullias : indice de jeunesse le plus élevé : 1.66

Répartition de la population par classe d'âge (INSEE)





# DEMOGRAPHIE

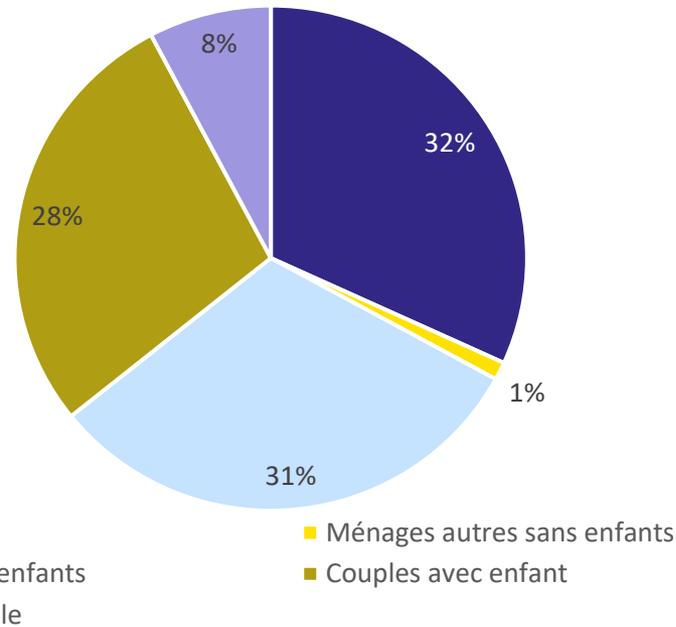
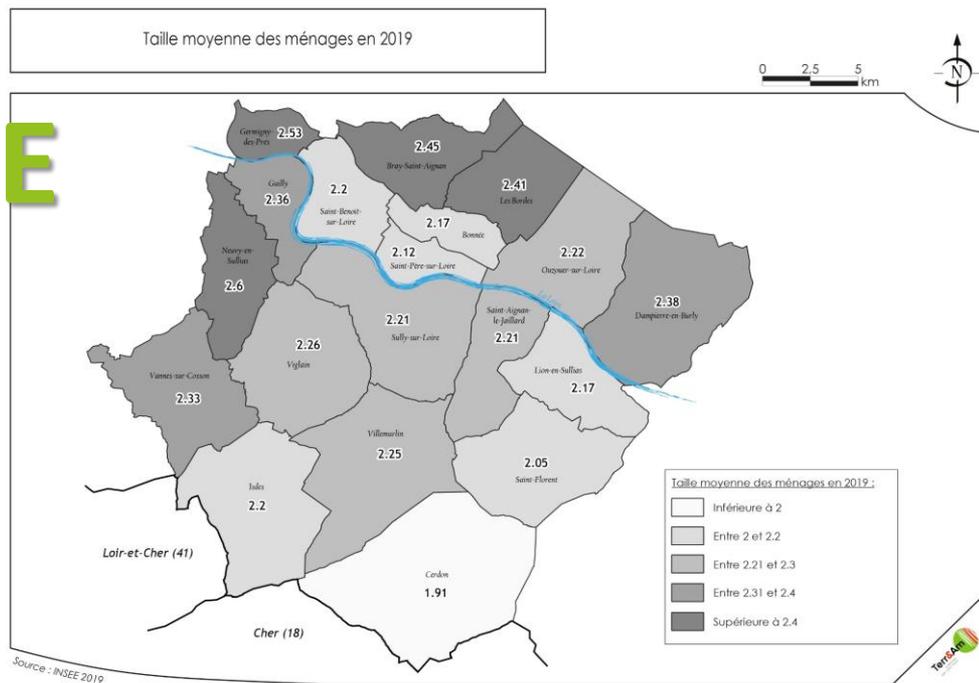
## Diagnostic

### Taille des ménages

- 10 577 ménages en 2019
- Taille moyenne : 2.27 personnes (contre 2.38 en 2008)
- Desserrement des ménages dû aux évolutions sociétales

### Typologie des ménages

- Forte proportion de familles (67% des ménages) et des ménages seules (32% → surtout des personnes âgées)





# DEMOGRAPHIE

## *Enjeux*

- Favoriser la croissance de la population, malgré le ralentissement de ces dernières années
- Attirer une population plus jeune et dynamique
- Ralentir le vieillissement de la population
- Rééquilibrer la population à l'échelle du territoire, en renforçant l'attractivité des communes solognotes notamment

# LOGEMENTS

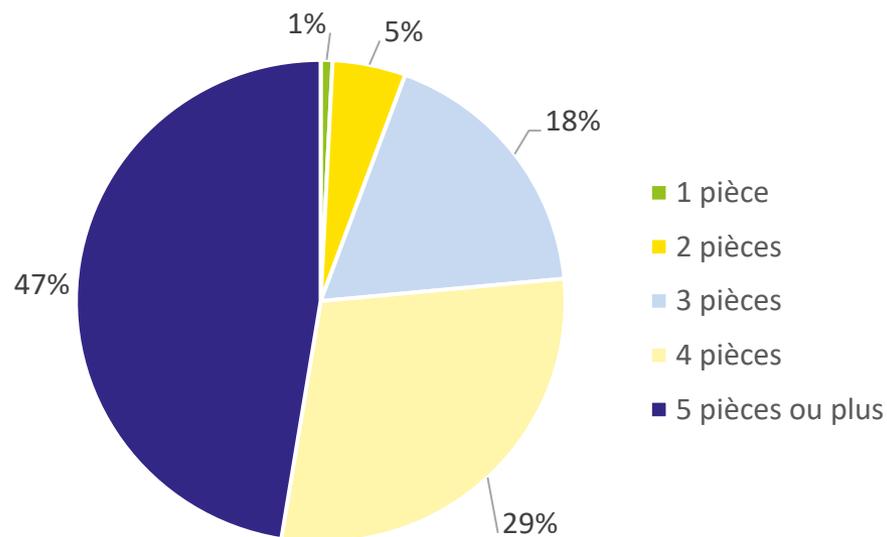
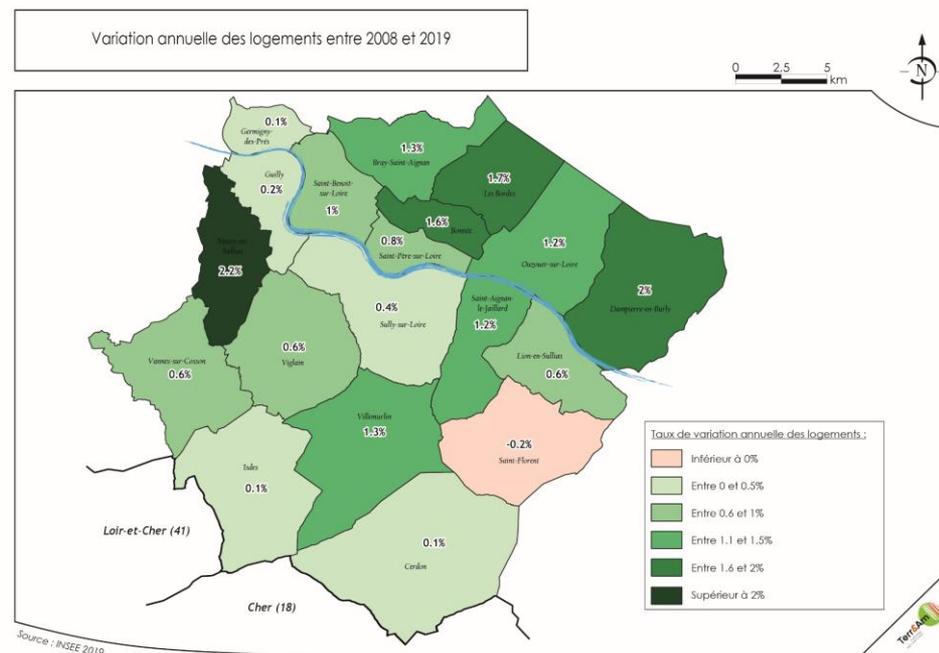
## Diagnostic

### Le parc de logements

- 13 334 logements en 2019 → multiplication du parc par 2 depuis les années 70
- 80% du parc est composé de résidences principales
- Majoritairement des maison (91%)
- 70% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires
- Des logements de grande taille, avec en moyenne 4.6 pièces par logement → inadéquation du parc à la taille des ménages

Pièces/personnes	1	2	3	4 / 5
Résidences principales	1%	5%	18%	76%
Ménages	32%	35%	13%	18%

Comparaison de la taille des ménages et celle des logements



Répartition des logements selon leur taille en 2019 (INSEE)

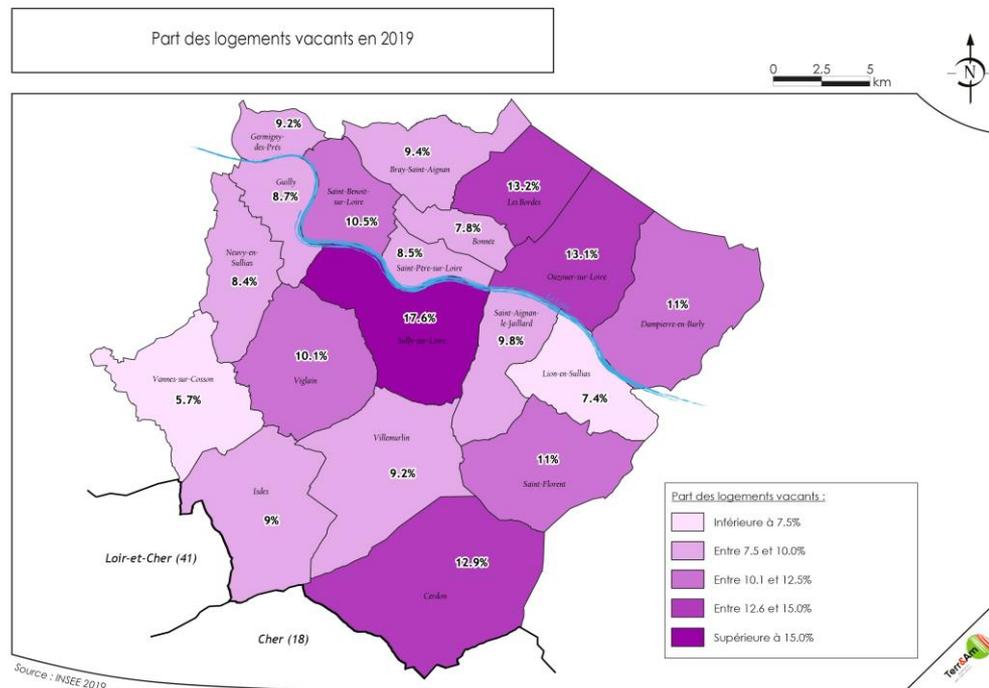


# LOGEMENTS

## Diagnostic

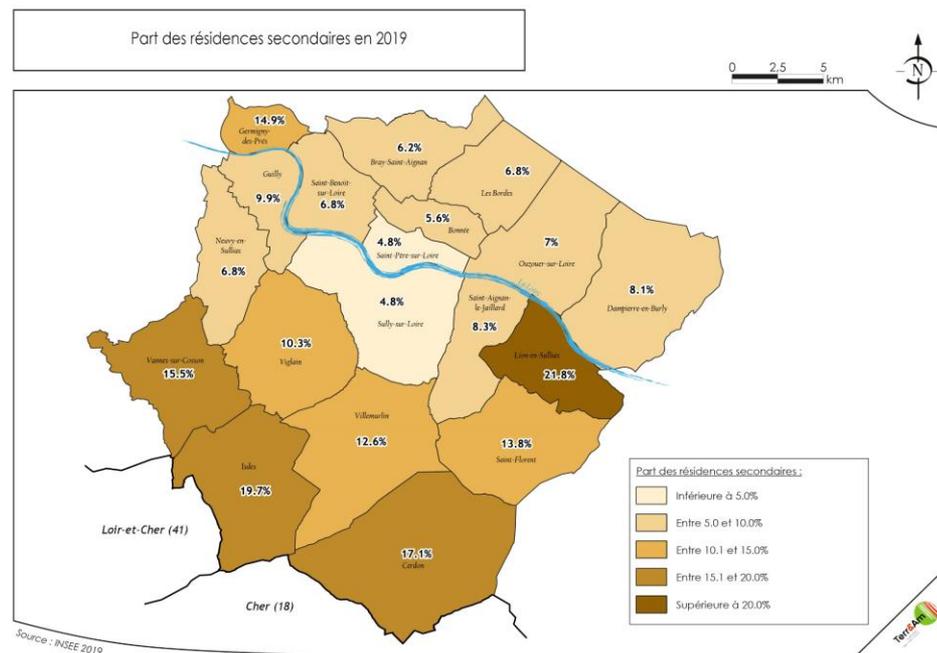
### Les logements vacants

- Taux de vacance : 12%, avec une augmentation de 6% entre 2008 et 2019
- Reflète la déprise du territoire



### Les résidences secondaires

- Baisse du nmb de résidences secondaire (-1% entre 2008 et 2019)
- Concentration essentiellement dans les communes solognotes
- Reprise de certaines d'entre elles comme résidences principales





# LOGEMENTS

## Diagnostic

### Le parc de logements aidés

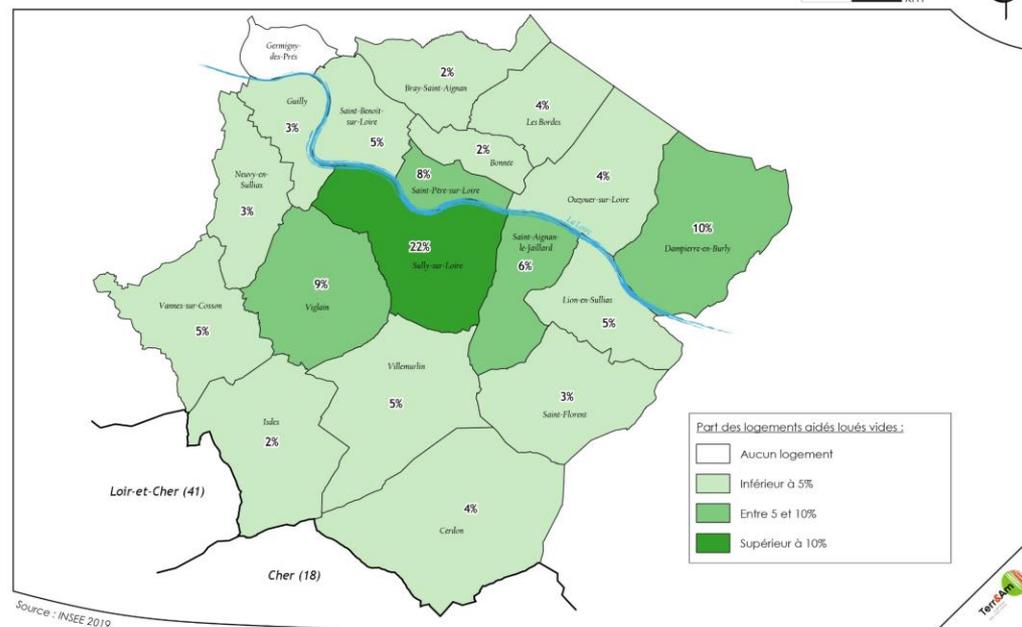
- 8% des résidences principales sont des logements aidés loués vides
- Concentration de ces logements à Sully-sur-Loire et Dampierre-en-Burly
- 3 bailleurs sociaux : LogemLoiret, Valloire Habitat et 3F Centre Val de Loire
- Le quartier du « Hameau » à Sully-sur-Loire → seul quartier politique de la ville du territoire

### Amélioration de l'habitat

- Depuis 2021 : mise en place d'une OPAH pour venir en aide aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs

Part des logements aidés vides par commune en 2019

0 2.5 5 km



Périmètre du QPV du Hameau à Sully-sur-Loire



# LOGEMENTS

## *Enjeux*

- Offrir des logements plus diversifiés autant dans leur forme que dans leur taille
- Continuer à œuvrer pour la rénovation énergétique des logements
- Mettre en place des dispositifs de lutte contre la vacance des logements
- Proposer une offre de logements aidés de qualité sur l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population

# EQUIPEMENTS ET SERVICES

## *Diagnostic*

### Equipements petite enfance / scolaires

- 3 structures pour l'accueil de la petite enfance
- Offre d'équipement complète, avec au moins 1 classe par commune
- 2 collèges, mais aucun lycée ni établissement d'enseignement supérieur



### Autres équipements

- Offre d'équipements culturels relativement complète
- Offre d'équipements sportifs homogène
- Offre d'équipements de santé inégalement répartie
- Maison France Services à Sully-sur-Loire





# EQUIPEMENTS ET SERVICES

## *Enjeux*

- Veiller à maintenir les équipements scolaires ouverts sur le territoire pour assurer le dynamisme des petites communes
- Assurer une offre de soins de qualité et en nombre suffisant pour répondre aux besoins des habitants
- Lutter contre les déserts médicaux
- Assurer que tous les habitants du territoire puissent avoir accès aux services publics
- Développer les équipements culturels sur le territoire pour le rendre plus attractif et dynamique



# MOBILITE

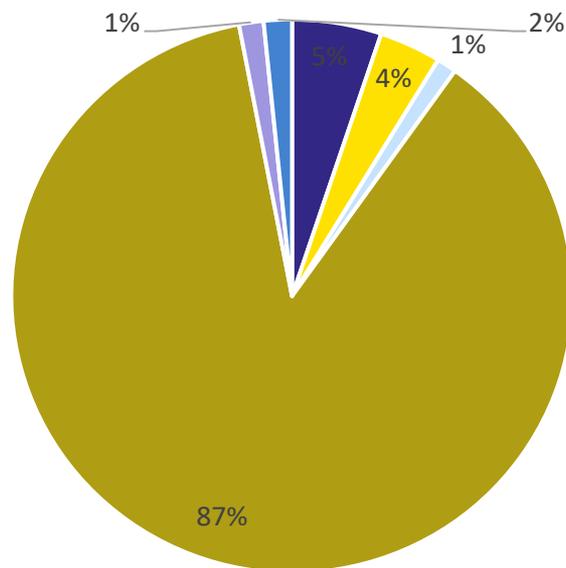
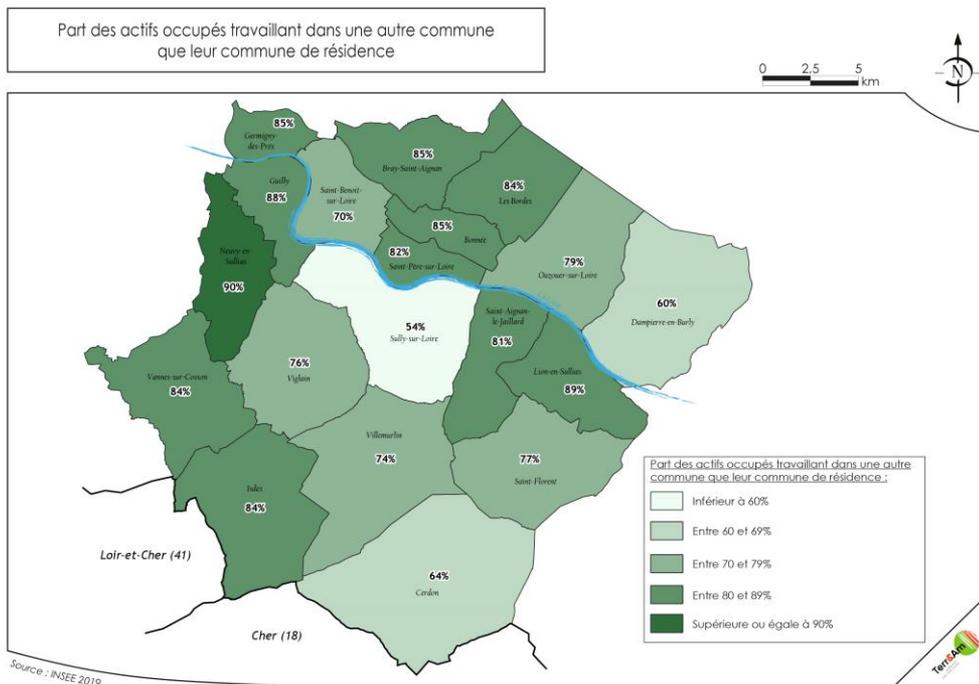
## Diagnostic

### Déplacements des actifs

- 75% des actifs travaillent sur une autre commune que leur commune de résidence → surtout vers la métropole orléanaise, Châteauneuf-sur-Loire et Gien

### Les modes de déplacement

- Place centrale de la voiture individuelle (93% des ménages disposent d'au moins 1 voiture)



# MOBILITE

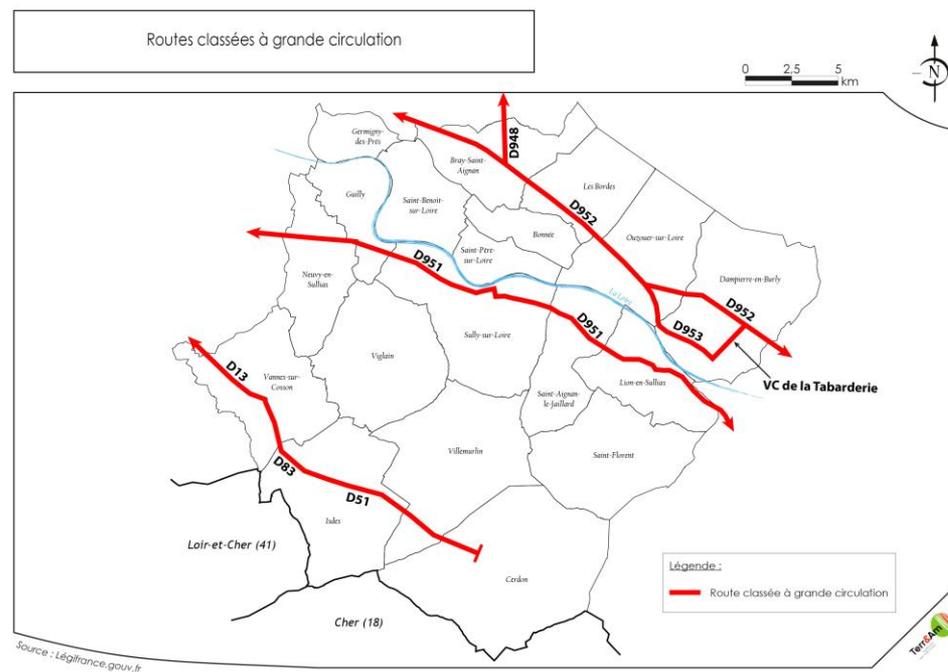
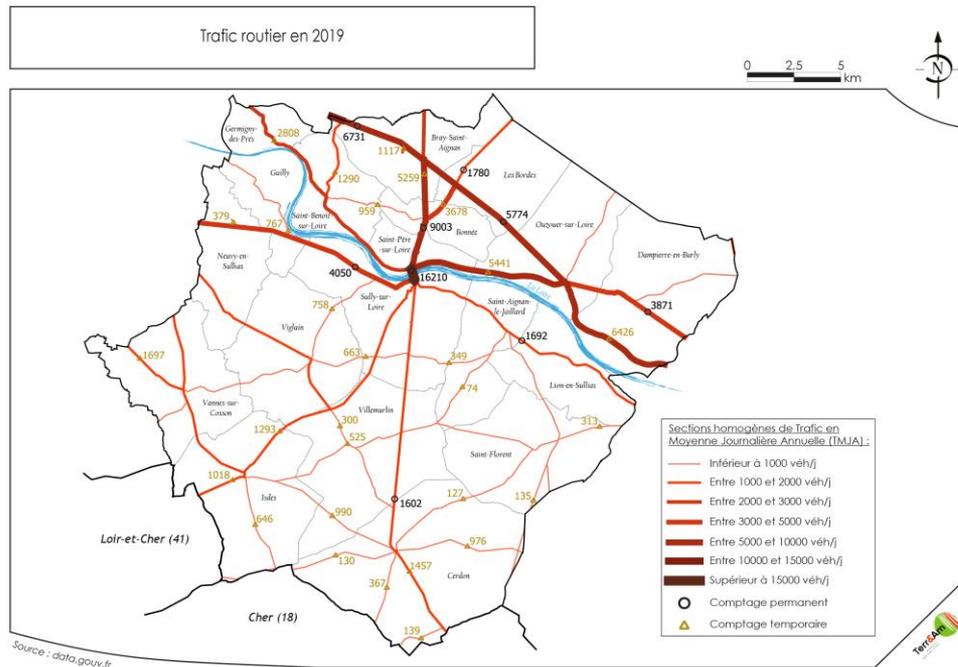
## Diagnostic

### Une desserte relative

- Desserte routière uniquement avec plusieurs RD structurantes (RD 951, 952 et 948)
- Pas d'autoroute ni de ligne de chemin de fer
- Offre en transports en commun limitée au réseau de bus Rémi avec 4 lignes de bus régulières

### Le trafic routier

- Forte concentration sur trafic sur la moitié Nord du territoire + pont de Sully (point noir)
- Plusieurs voies classées « routes à grandes circulation »





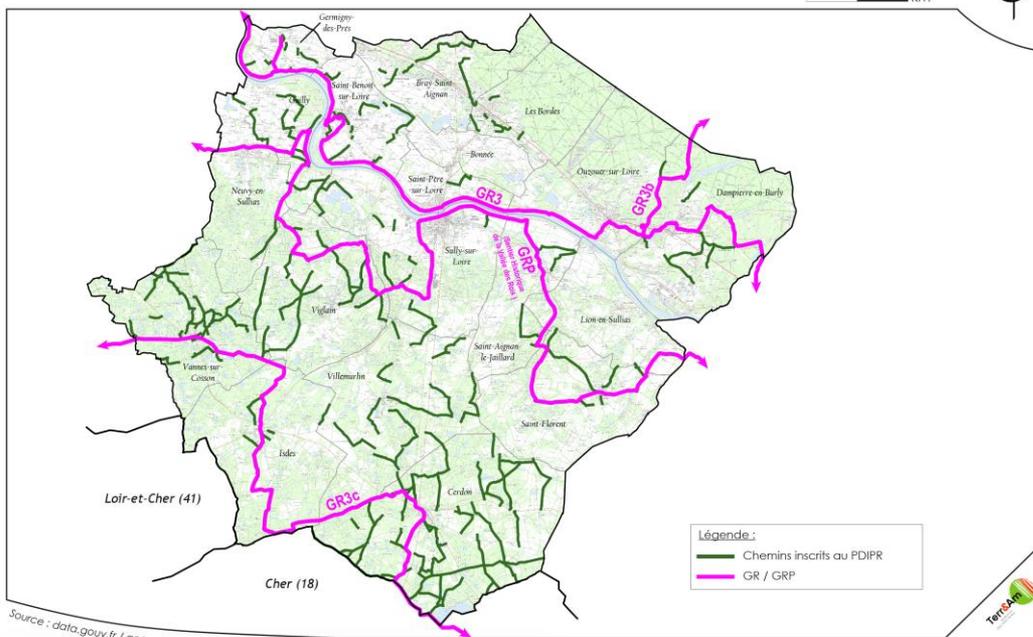
# MOBILITE

## Diagnostic

### Développement des mobilités douces

- Plusieurs itinéraires de grandes randonnées + des sentiers inscrits au PDIPR
- Pratique du vélo développée sur le secteur avec la Loire à vélo + des boucles cyclotouristiques

Chemins inscrits au PDIPR / Chemins de Grandes Randonnées



La Loire à Vélo à Saint-Père-sur-Loire



Piste cyclable dans le bourg de Saint-Benoît-sur-Loire aux abords de l'école 44



# MOBILITE

## *Enjeux*

- Veiller à ne pas renforcer l'exposition des biens et des personnes aux nuisances générées par les principaux axes routiers
- Travailler en concertation avec la région pour permettre le développement de solutions de mobilité adaptées, notamment pour les communes rurales éloignées des pôles urbains principaux
- Encourager le développement des modes de déplacements doux et moins polluants



# SYNTHESE

- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la CC qui participe à sa renommée
- Assurer le développement économique du territoire : dynamisme, emploi, attractivité
- Veiller au maintien de l'offre d'équipements et de services de qualité pour répondre aux besoins de la population actuelle et future
- Favoriser la croissance de la population, en tentant d'attirer une population jeune

# Merci !



## Siège social

1, rue Niepce  
45700 VILLEMANDEUR  
06 84 75 32 00 – 02 38 89 87 79  
[montargis@terr-am.fr](mailto:montargis@terr-am.fr)

25, rue des Arches  
41000 BLOIS  
02 54 56 81 05  
[blois@terr-am.fr](mailto:blois@terr-am.fr)

3t all. des platanes  
89000 PERRIGNY  
03 86 51 18 47  
[auxerre@terr-am.fr](mailto:auxerre@terr-am.fr)

27, rue des Hauteurs du Loing  
CS 40174 – 77797 NEMOURS cedex  
01 64 28 02 63  
[nemours@terr-am.fr](mailto:nemours@terr-am.fr)