



# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Restitution du diagnostic aux Personnes  
Publiques Associées

*7 mars 2023*





**1**

**ENVIRONNEMENT**

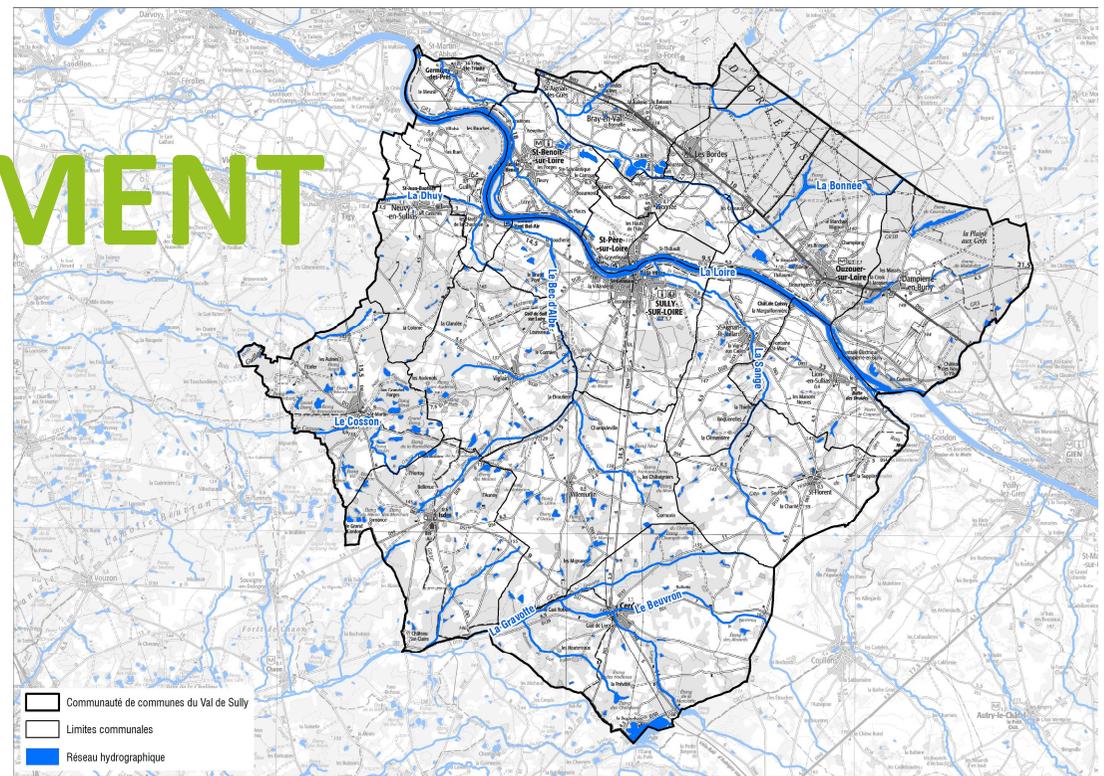


# L'ENVIRONNEMENT

## Diagnostic

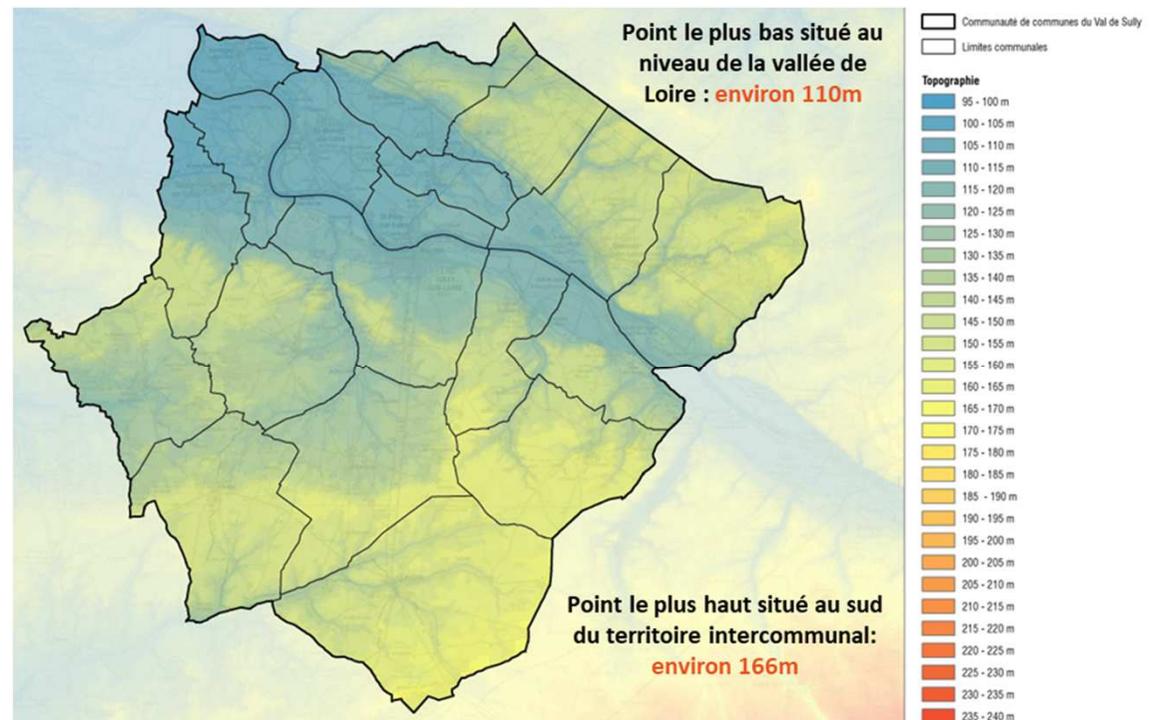
### Hydrographie

- 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

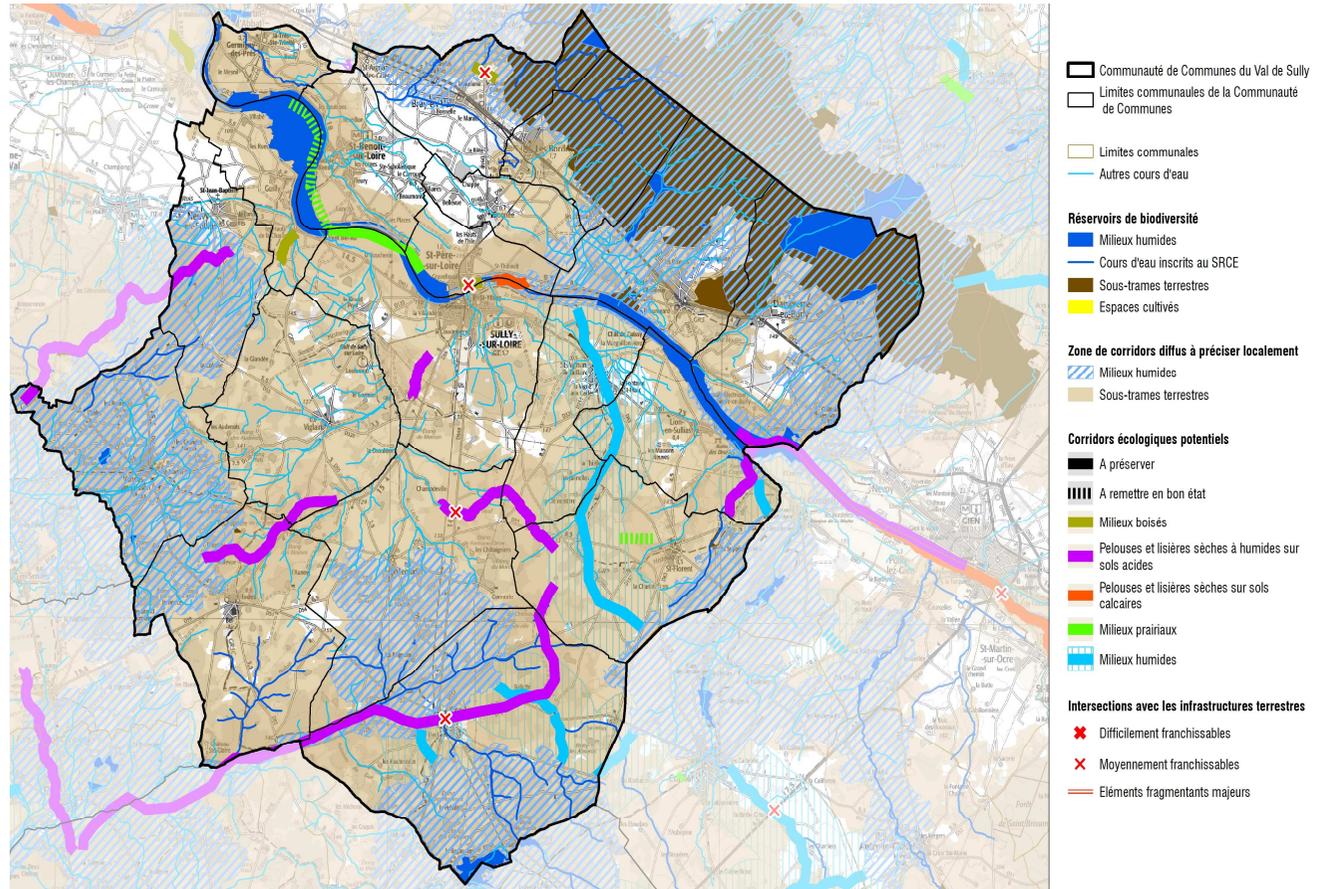
## Diagnostic

### 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

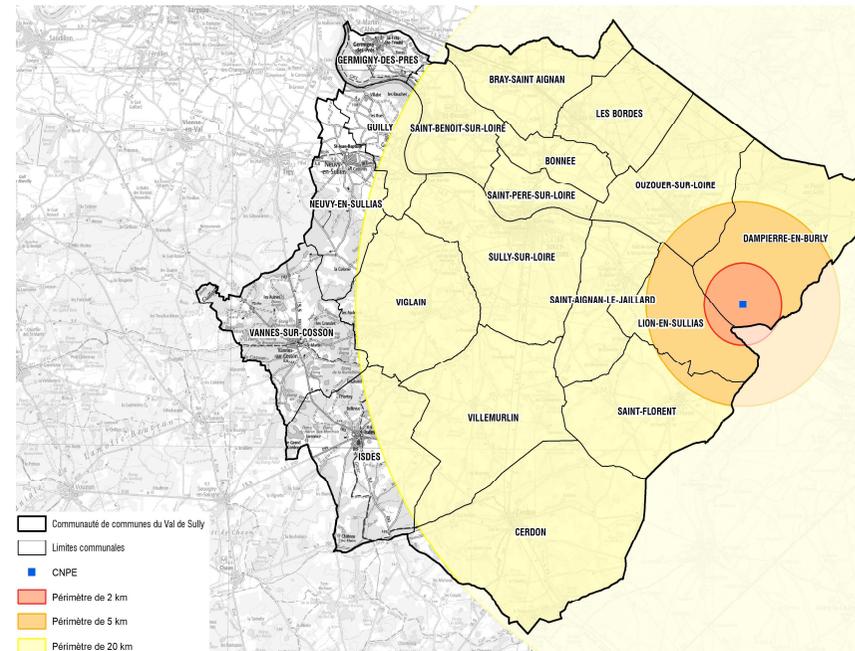
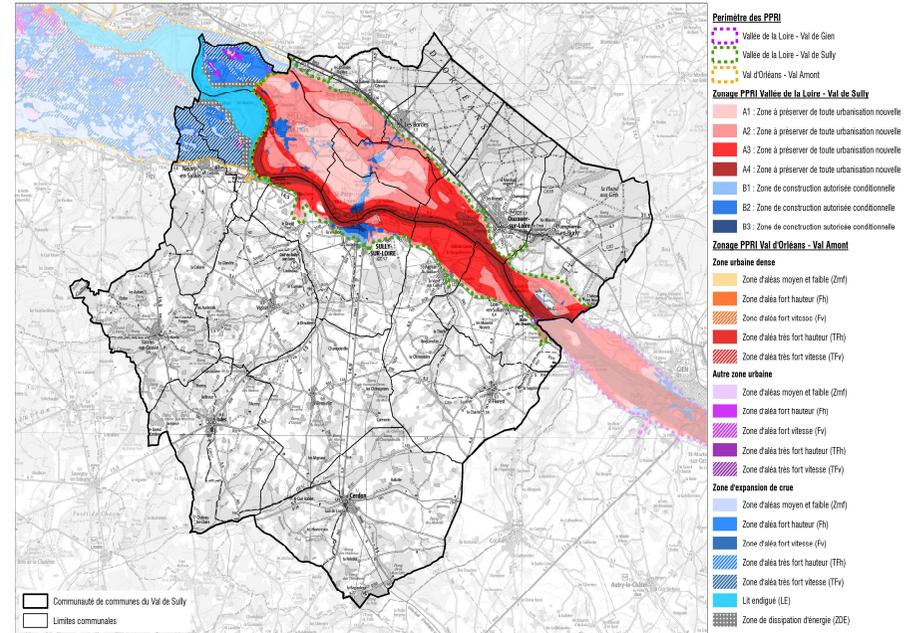
## Diagnostic

### 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



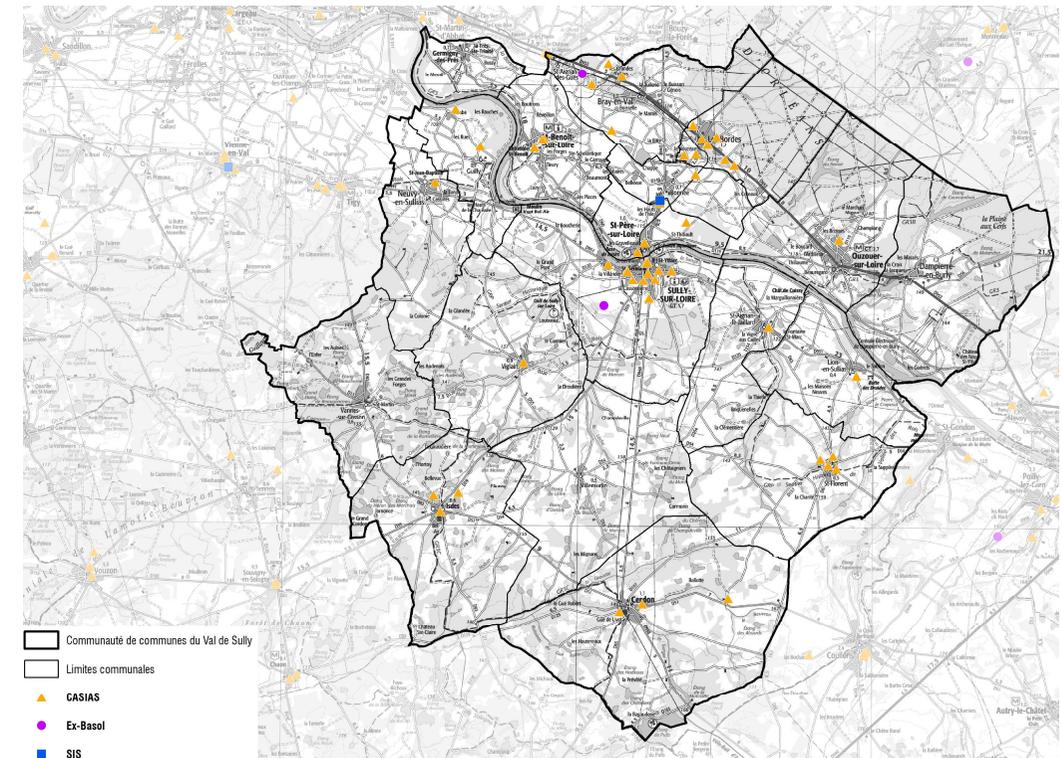
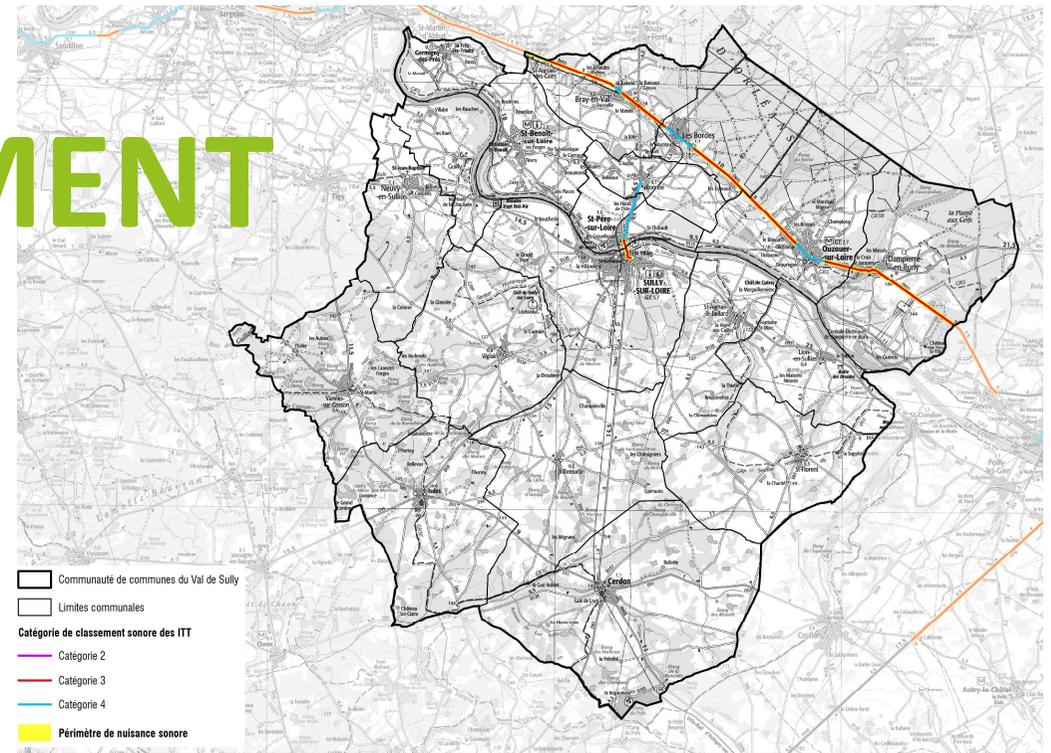


# L'ENVIRONNEMENT

## *Diagnostic*

### Les nuisances et pollutions

- Qualité de l'air globalement bonne
- Ambiance sonore altérée par la circulation principalement (surtout le long des RD 948 et 952)
- Pollutions des sols probable ou avérée sur certains secteurs





# 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



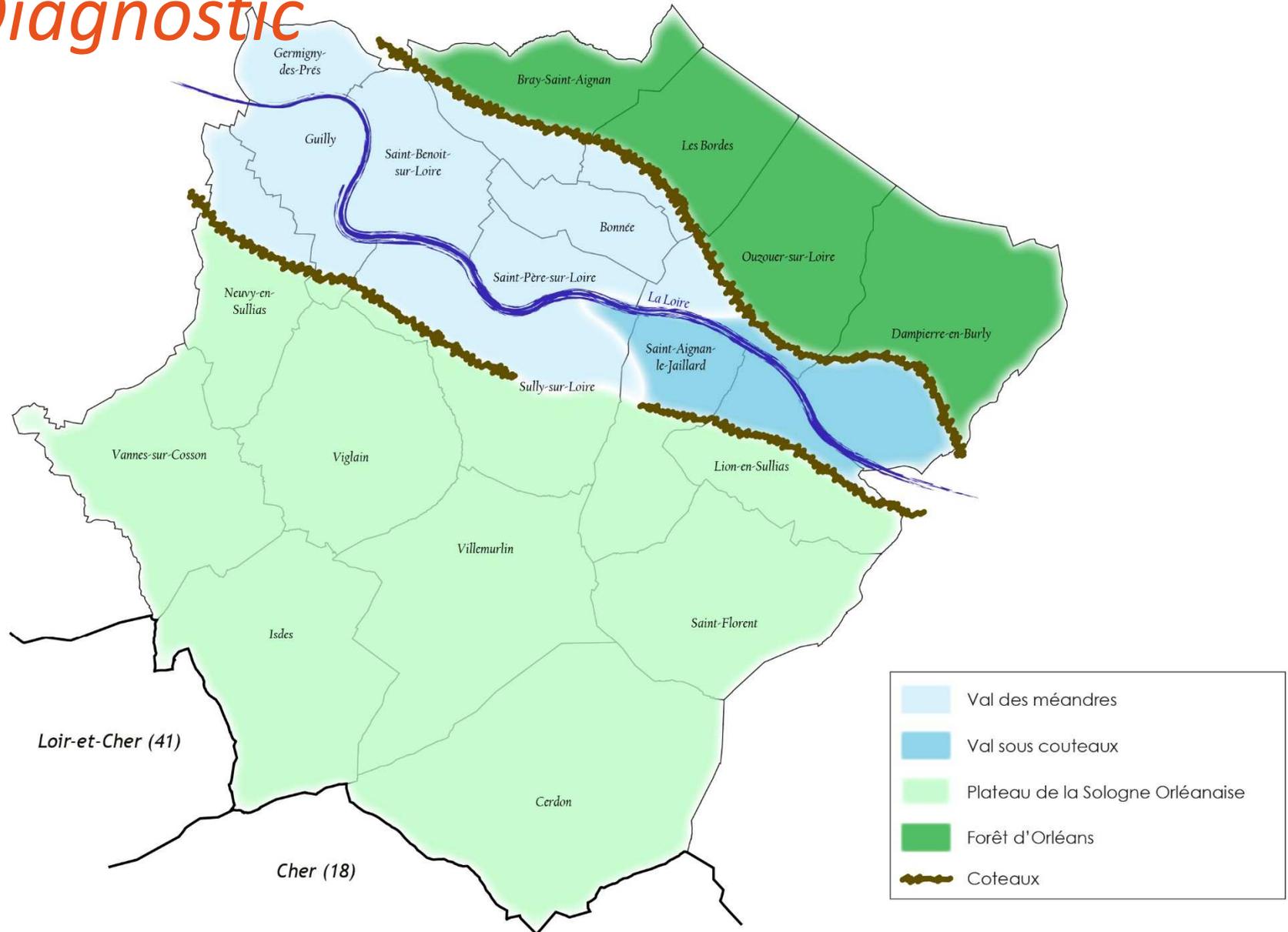
# 2

## **PAYSAGE ET PATRIMOINE**



# PAYSAGE

## Diagnostic





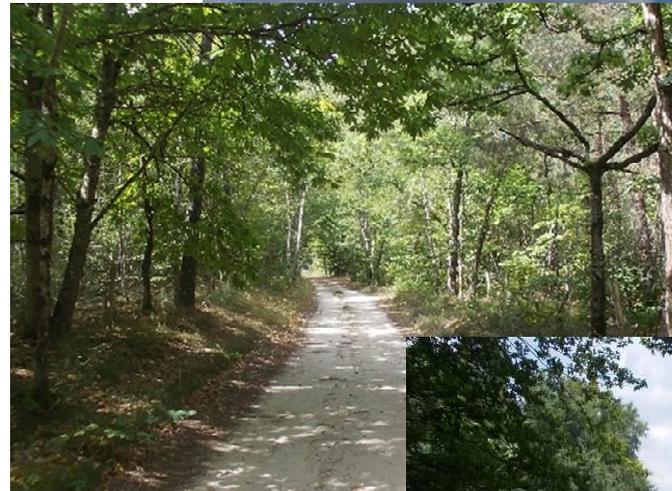
# PAYSAGE

## *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*



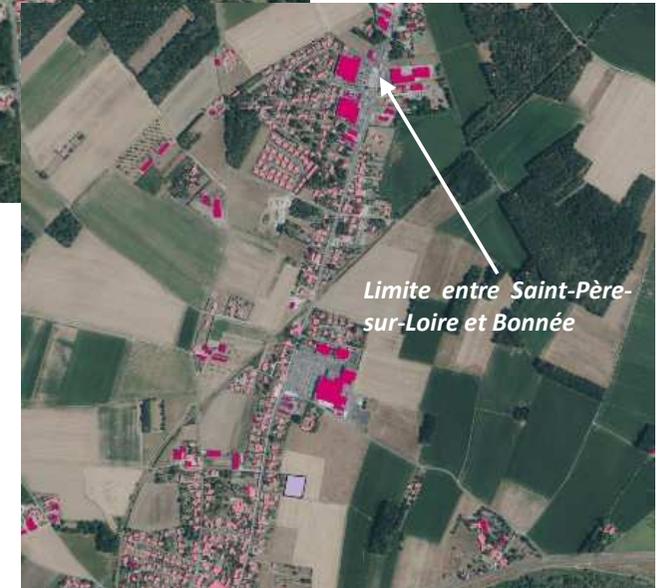
# URBANISME ET PATRIMOINE

## *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-Jaillard*



*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*

### Les entrées de bourg

- Entrées plus intimistes pour les petits bourgs, avec accompagnement de végétation
- Entrées plus conséquentes aux abords des zones d'activités / secteurs d'extensions récentes

### Les espaces publics

- Contribuent à la qualité de vie
- Permettent la mise en valeur du patrimoine et renforcent l'attractivité des centres- bourgs





# 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
- Veiller à renforcer la densité au niveau des « dents creuses » et des ruptures urbaines, avant de poursuivre les extensions
- 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



**3**

**ECONOMIE**



# ECONOMIE

## Diagnostic

### Population active

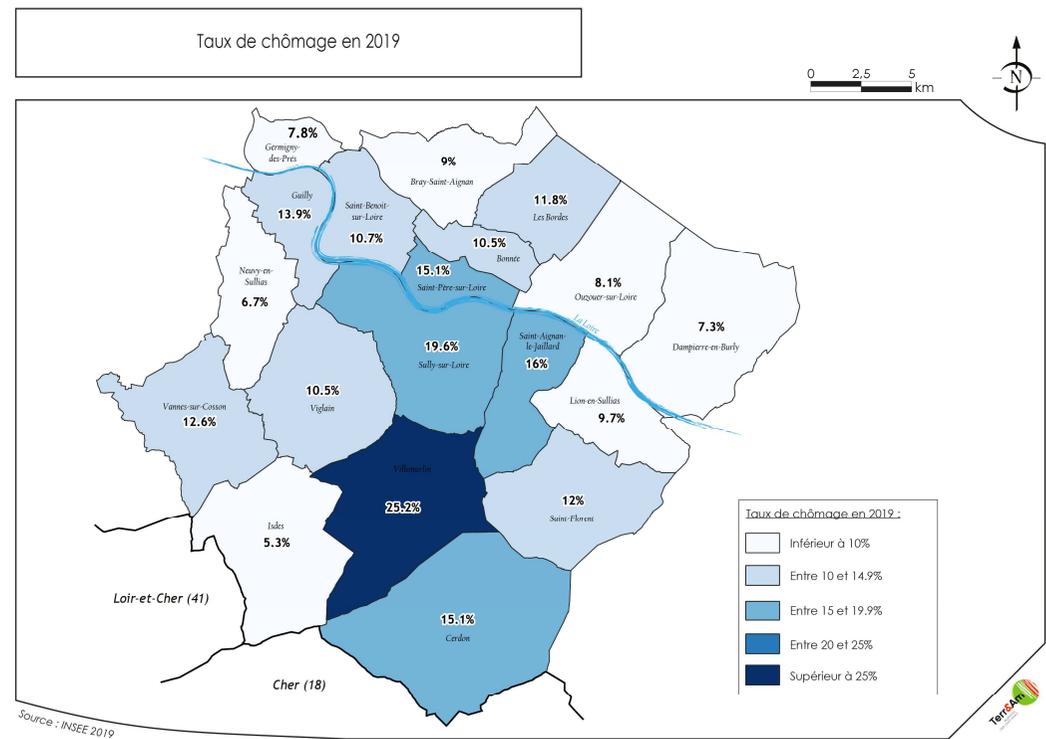
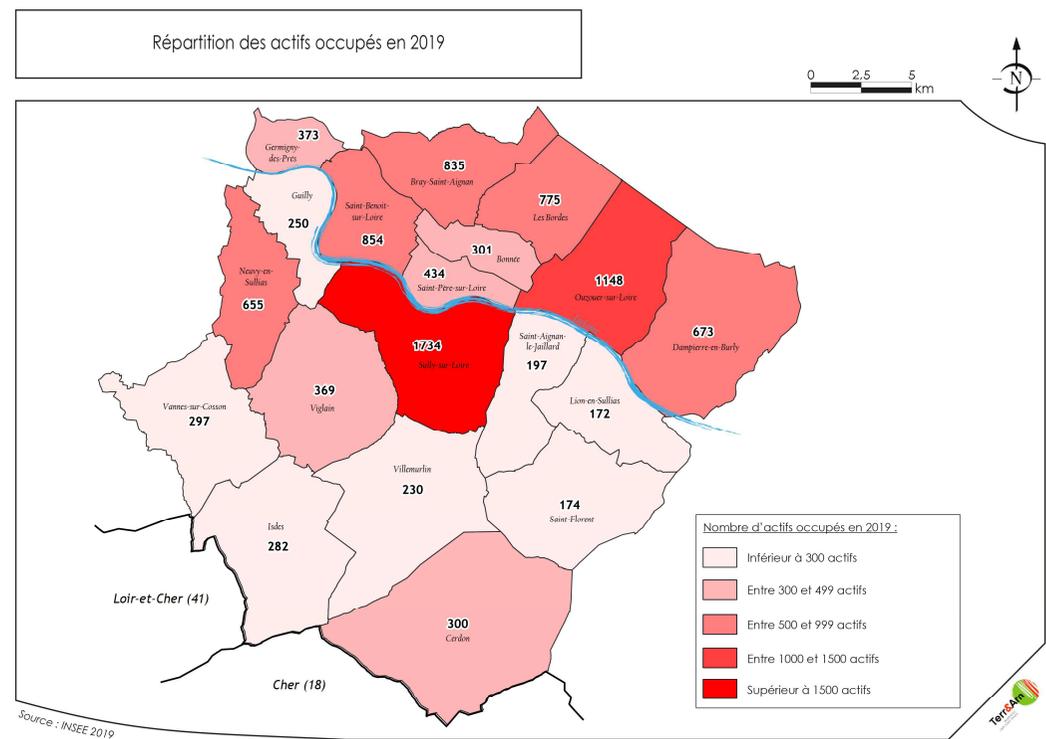
- Plus de 10 000 actifs occupés en 2019
- Hausse du nombre d'actifs importante à Neuvy-en-Sullias et Isdes entre 2008 et 2019

### 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

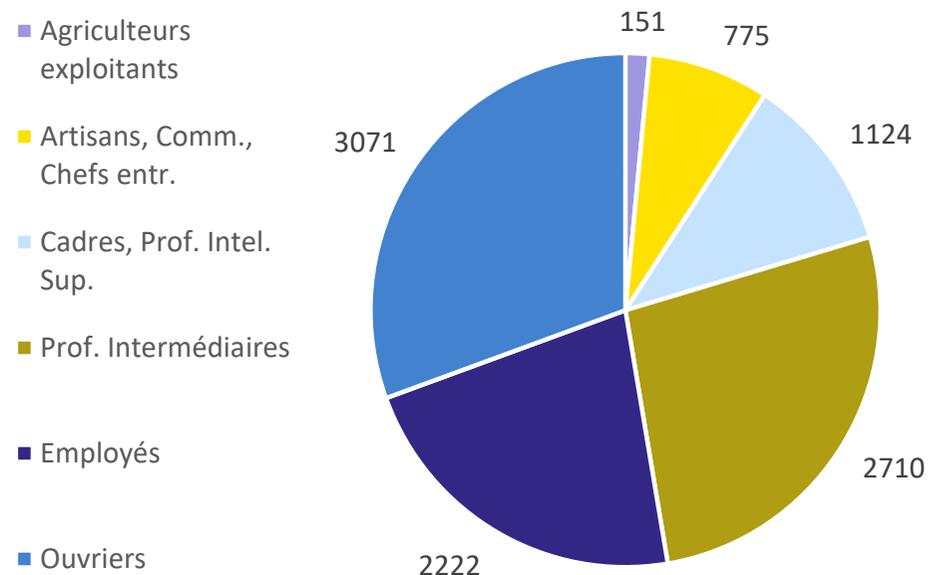
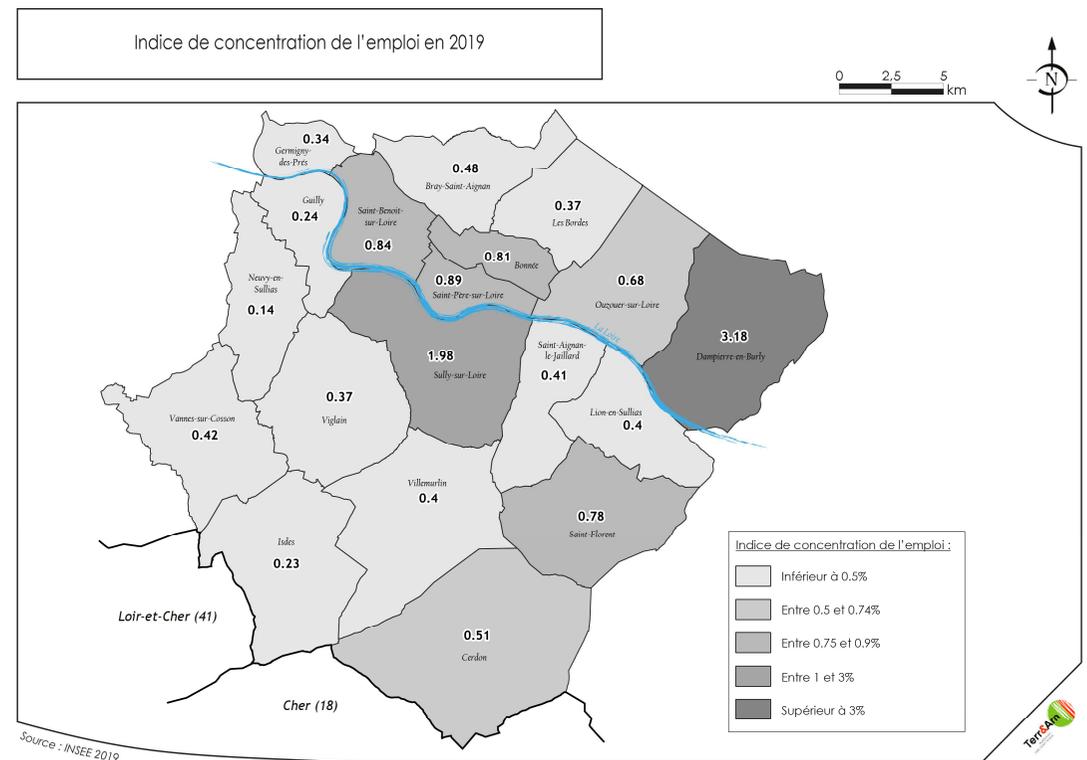
## Diagnostic

### 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

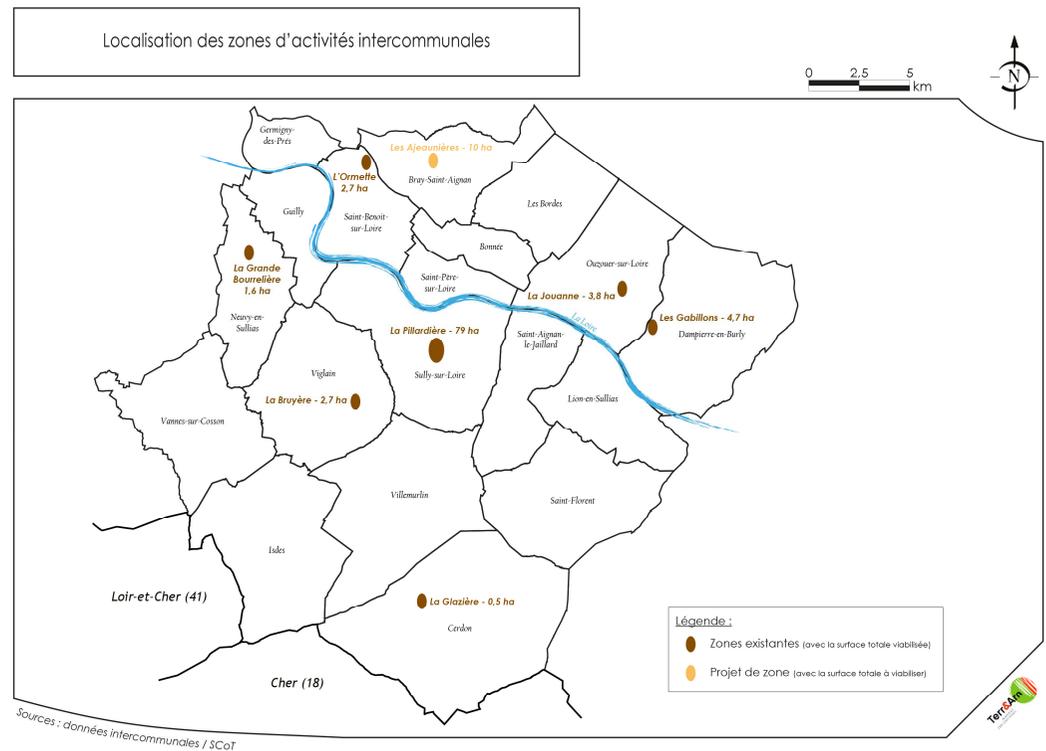
## Diagnostic

### 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





# ECONOMIE

## Diagnostic

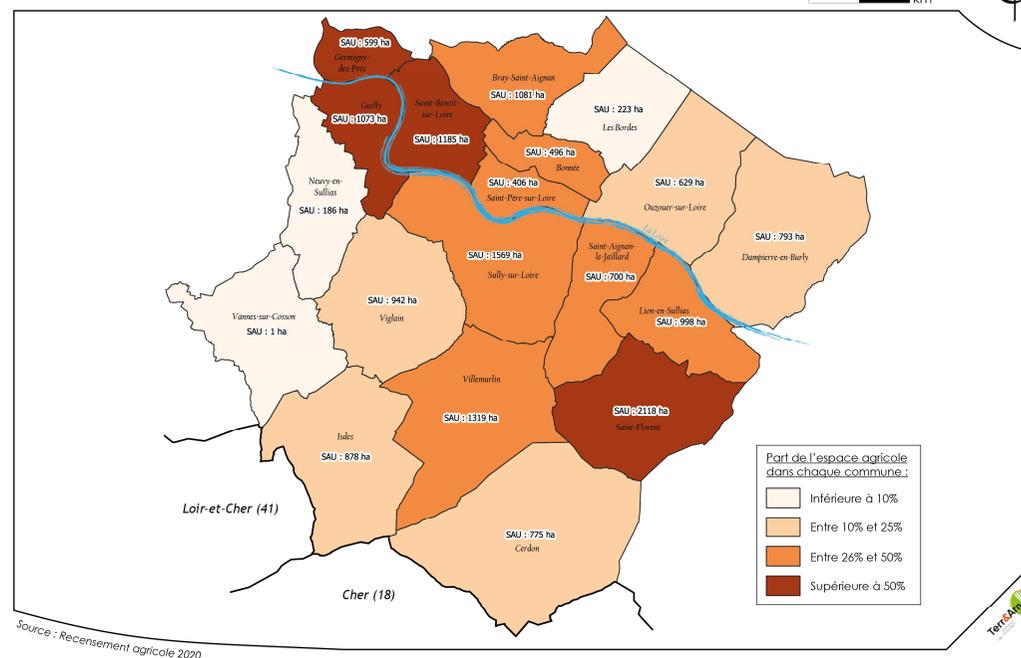
### Activité agricole

- Près de 16 000 ha de SAU, soit environ 30% du territoire
- Perte de surfaces agricoles : -4% entre 2010 et 2020

### Les exploitations

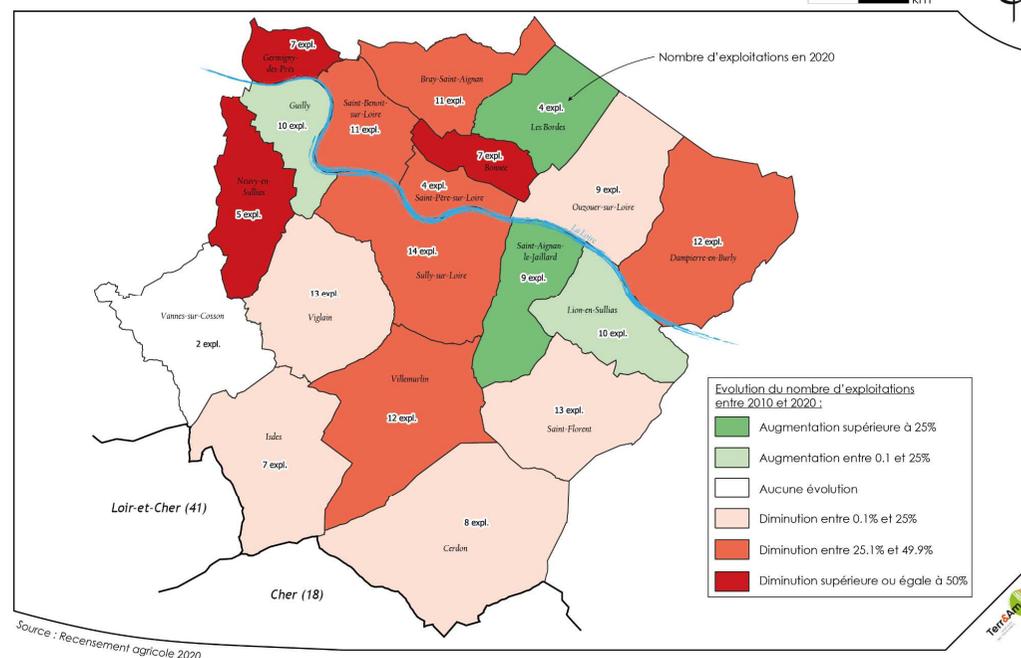
- Division par 6 du nombre d'exploitations entre 1970 et 2020 → 168 exploitations
- 4 communes seulement ont gagné des exploitations récemment

Répartition de l'espace agricole dans chaque commune en 2020



Source : Recensement agricole 2020

Evolution du nombre d'exploitations entre 2010 et 2020



Source : Recensement agricole 2020



# ECONOMIE

## *Diagnostic*

### Les bâtiments agricoles

- Surtout implantés hors des bourgs
- Inadaptation du bâti à l'activité actuelle
- Des demandes : changements de destination, projets de constructions, ...

### 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
- Spécialité : agro-industrie (betteraves rouges)



*Exploitation à Saint-Père-sur-Loire*



*Exploitation à Saint-Florent*



*Serres pour le maraichage à Bonnée*



*Terres agricoles en friches à Saint-Aignan-le-Jaillard*

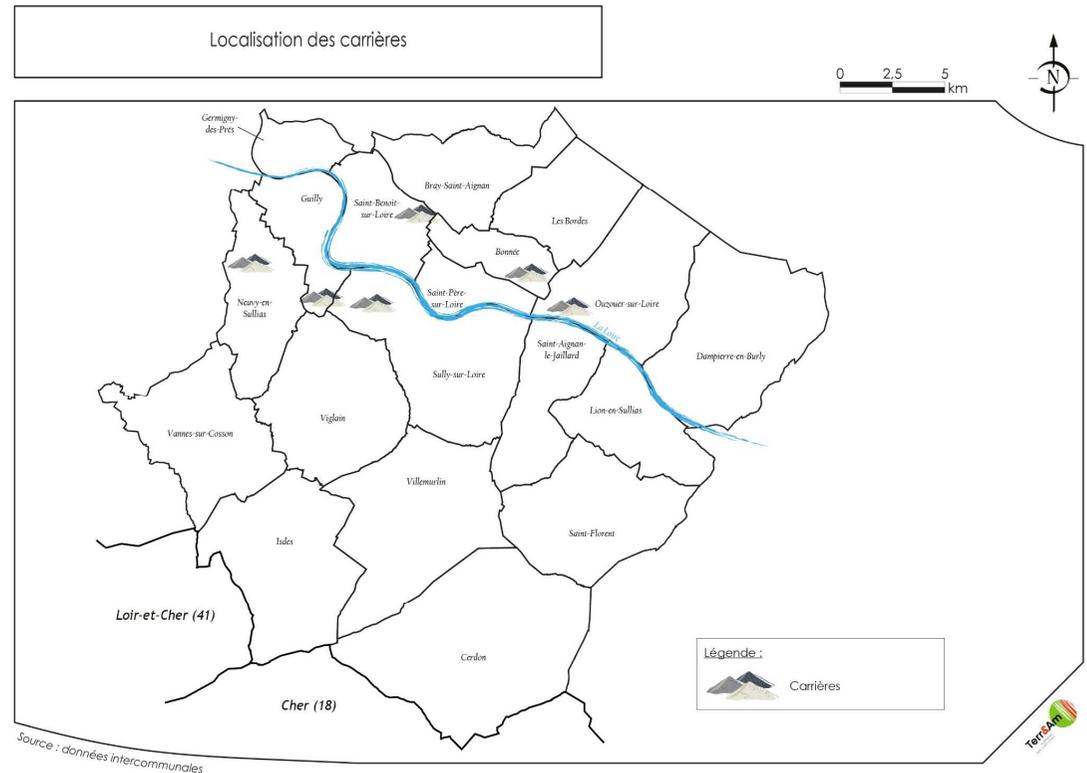


# ECONOMIE

## Diagnostic

### Les carrières

- 6 carrières sur la CCVDS
- Extraction essentiellement de granulats et d'alluvions
- Activité en développement (plusieurs projets d'extension)
- Façonne fortement les paysages environnants (machines, étangs, etc).



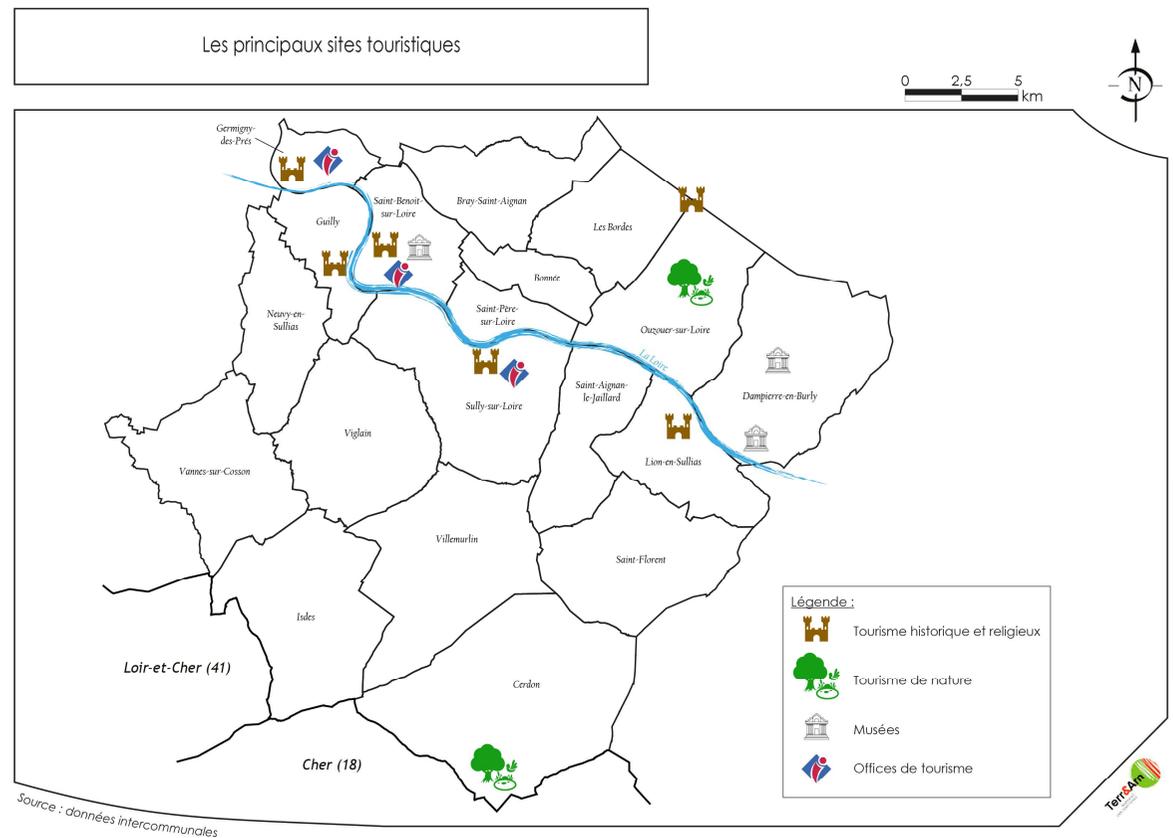


# ECONOMIE

## 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



Camping de Saint-Père-sur-Loire



Gîte à Lion-en-Sullias



# 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





4

**POPULATION**



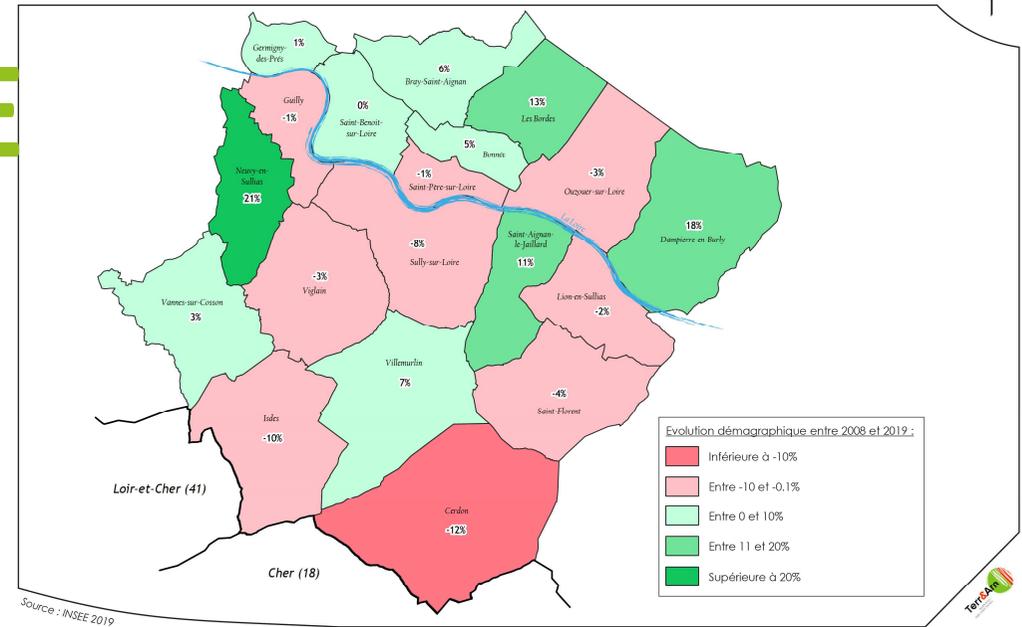
# DEMOGRAPHIE

## Diagnostic

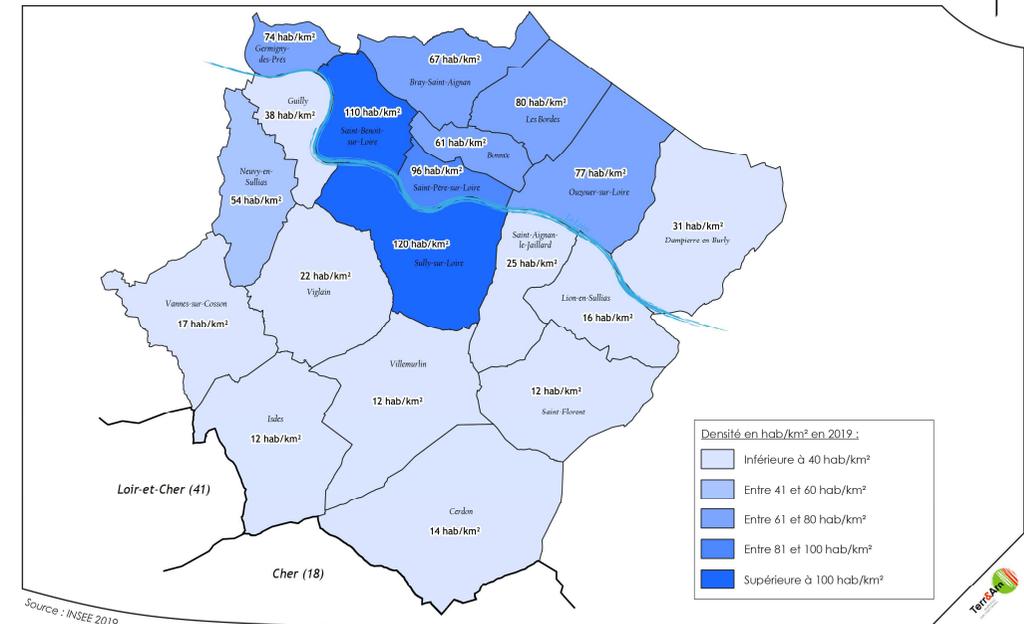
### Répartition de la population

- 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



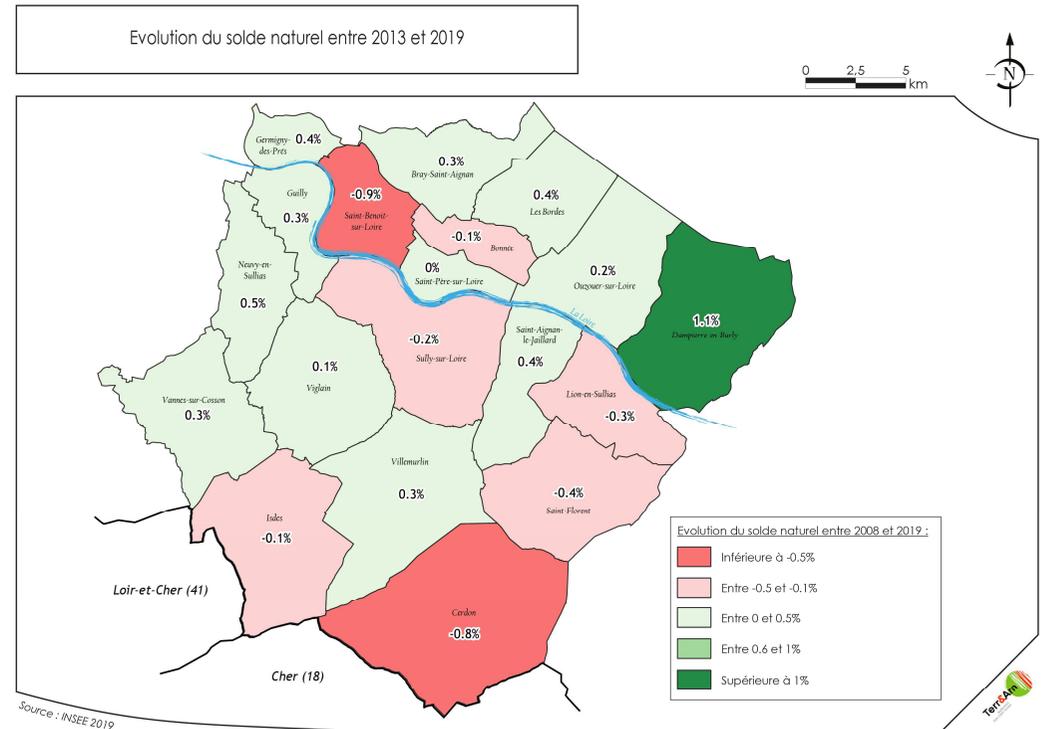
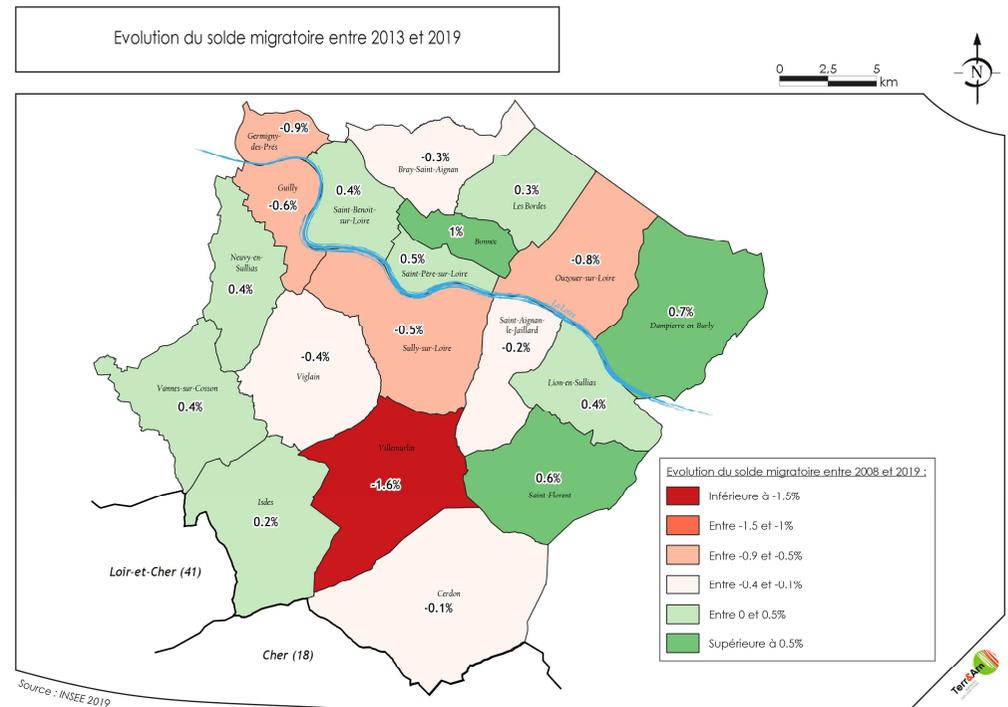


# DEMOGRAPHIE

## 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%)



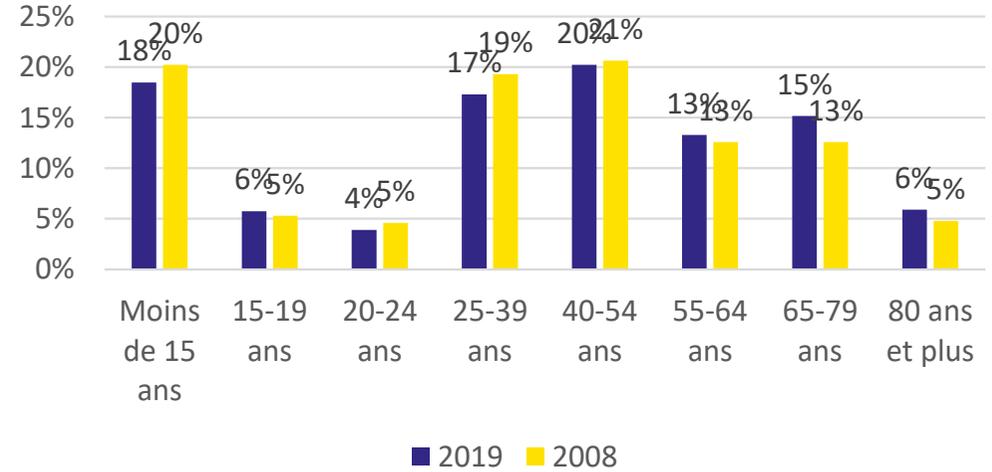


# DEMOGRAPHIE

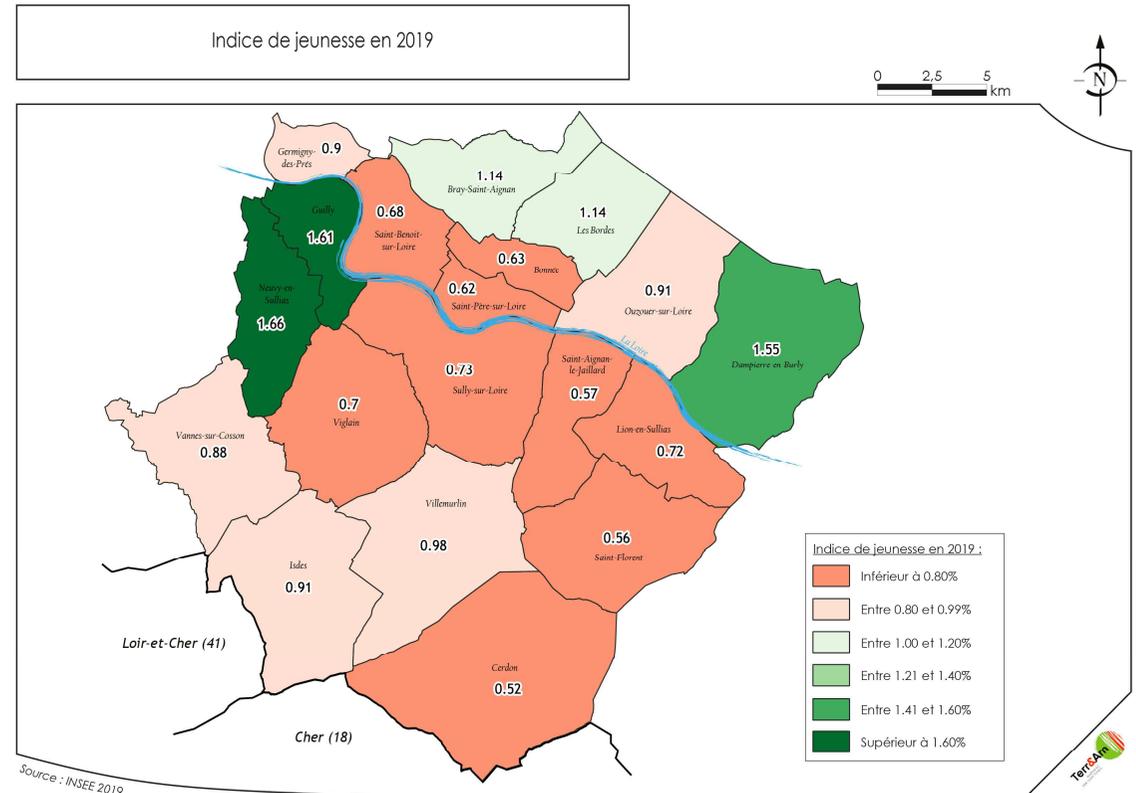
## Diagnostic

### 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

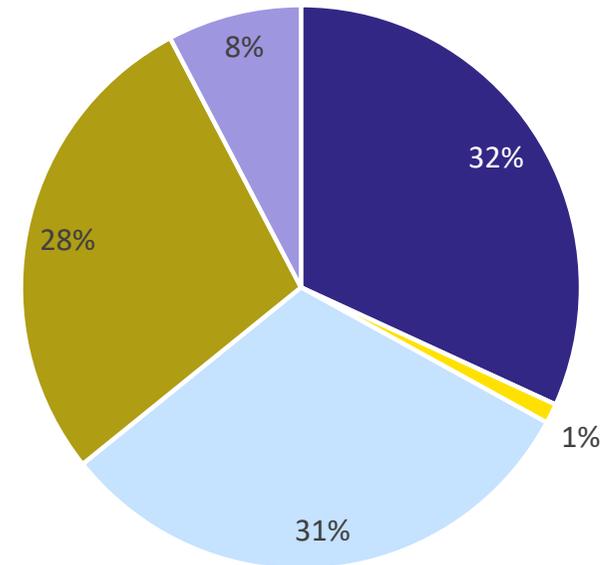
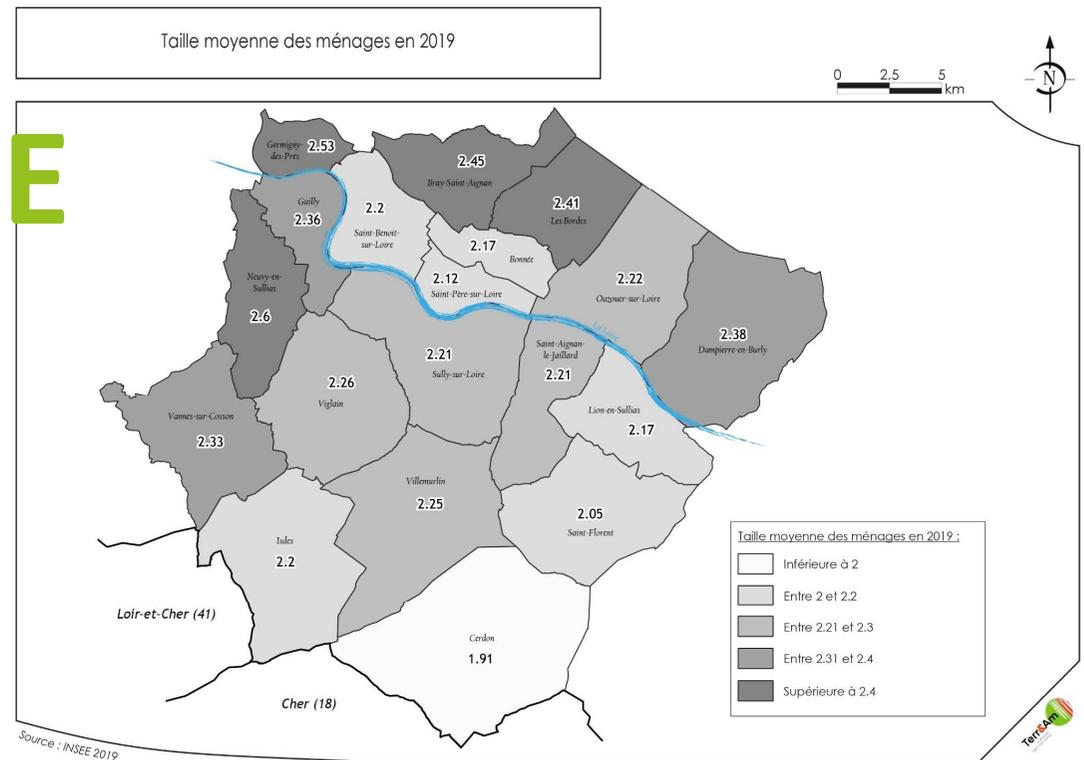
## Diagnostic

### 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)



- 1 personne
- Couples sans enfants
- Monoparentale
- Ménages autres sans enfants
- Couples avec enfant



# DEMOGRAPHIE

## *Enjeux*

- Poursuivre 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



# 5

## LOGEMENTS



# LOGEMENTS

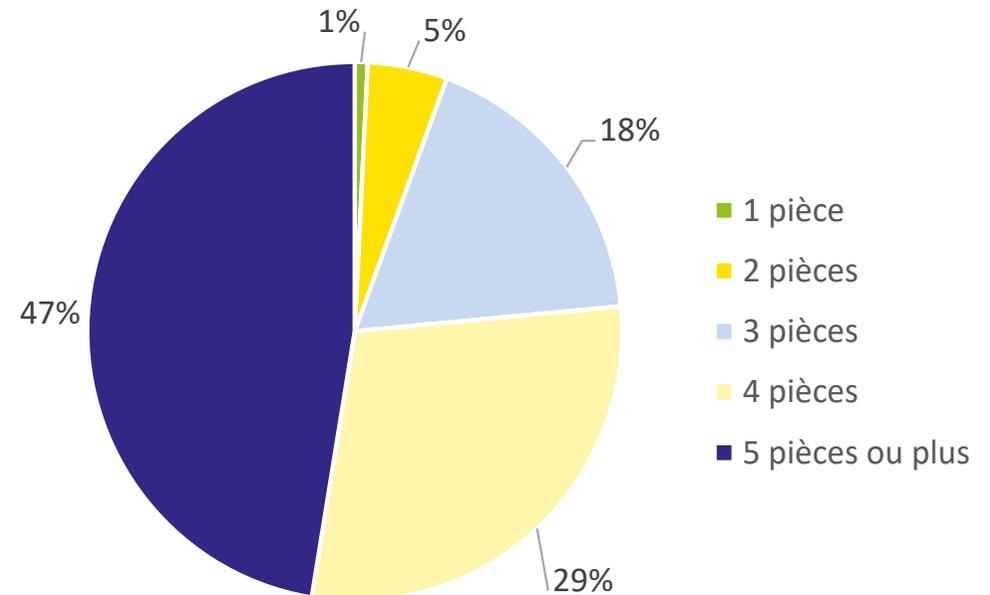
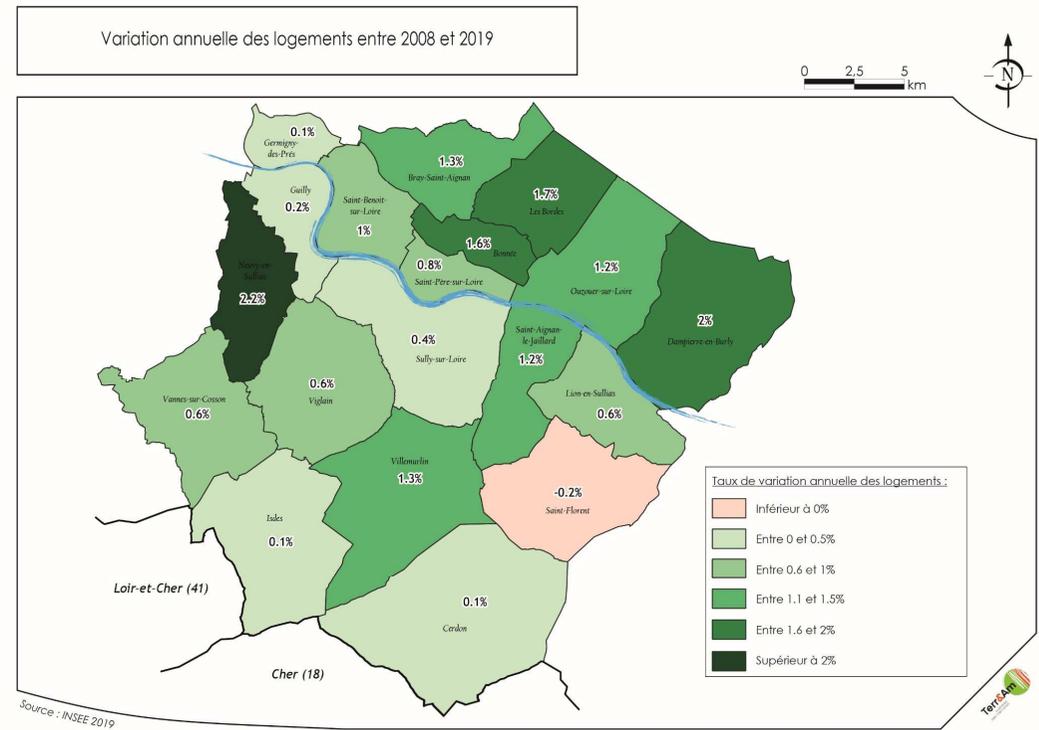
## Diagnostic

### 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 → inadaptation 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



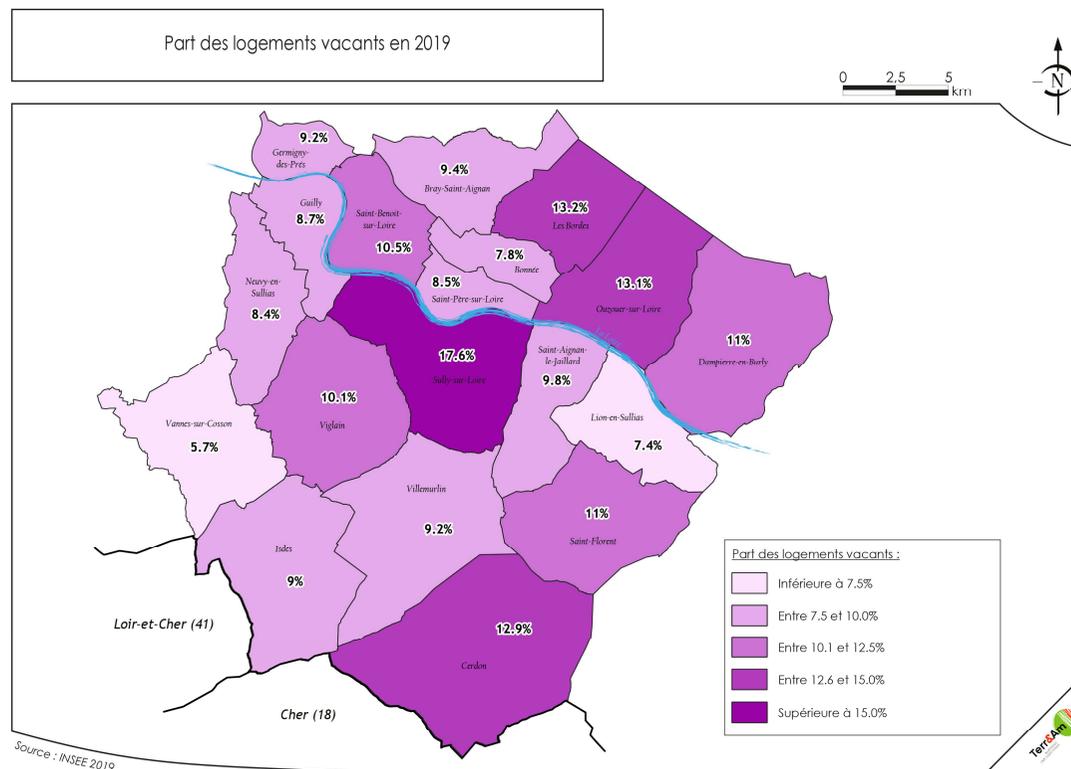


# LOGEMENTS

## Diagnostic

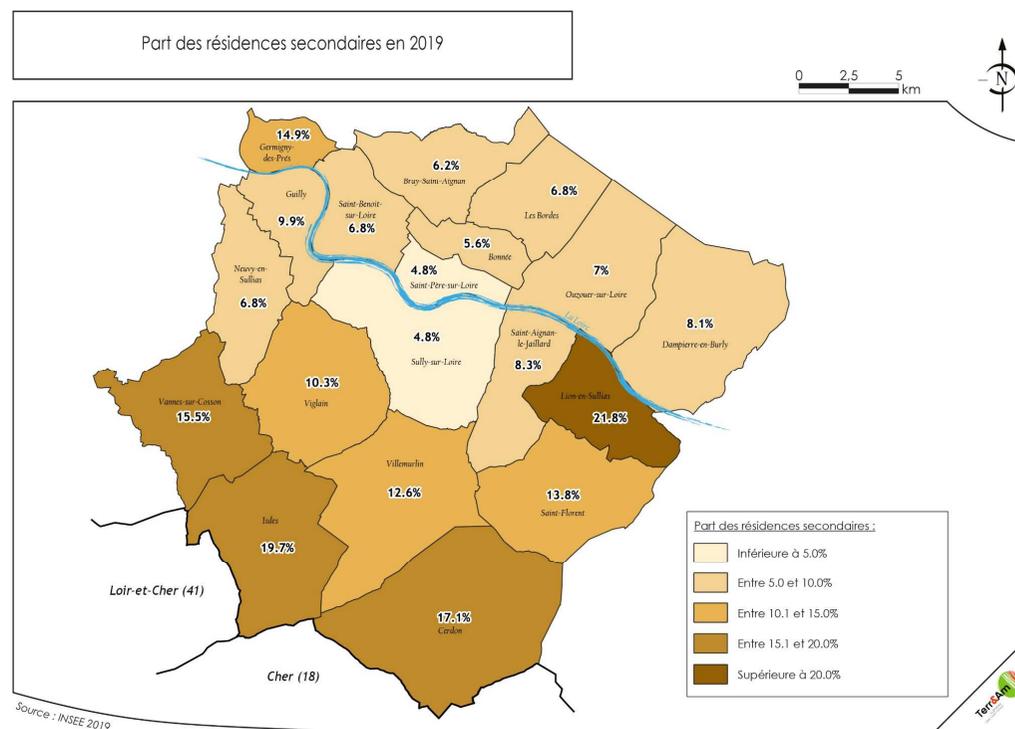
### Les logements vacants

- 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

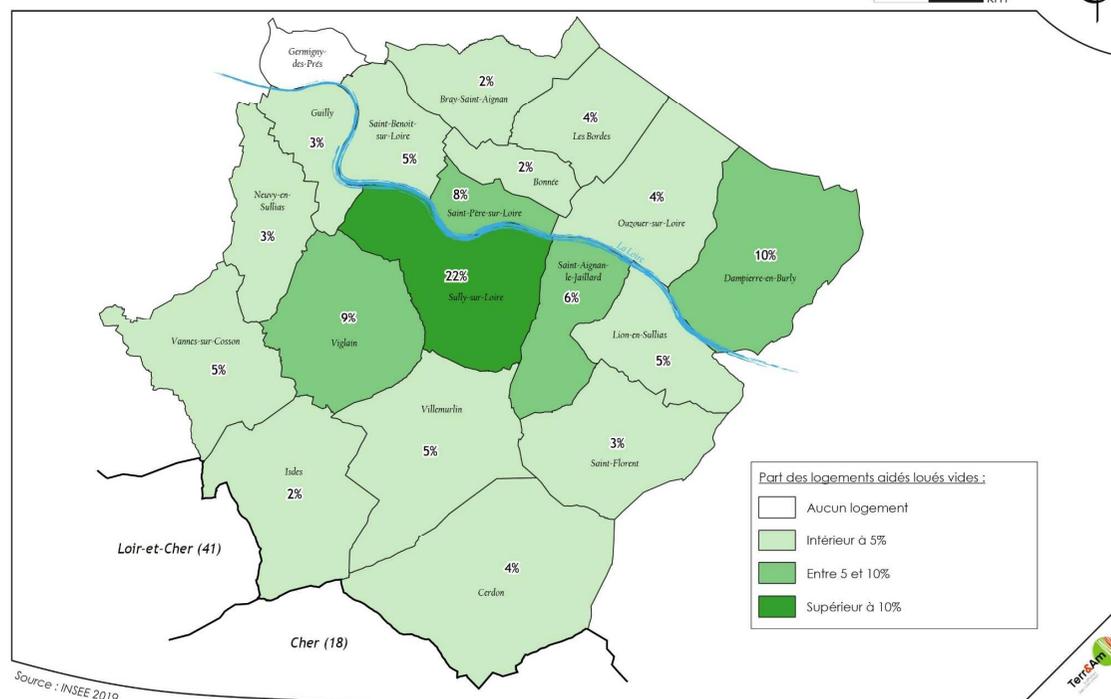
### Le parc de logements aidés

- 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 baillets

Part des logements aidés vides par commune en 2019



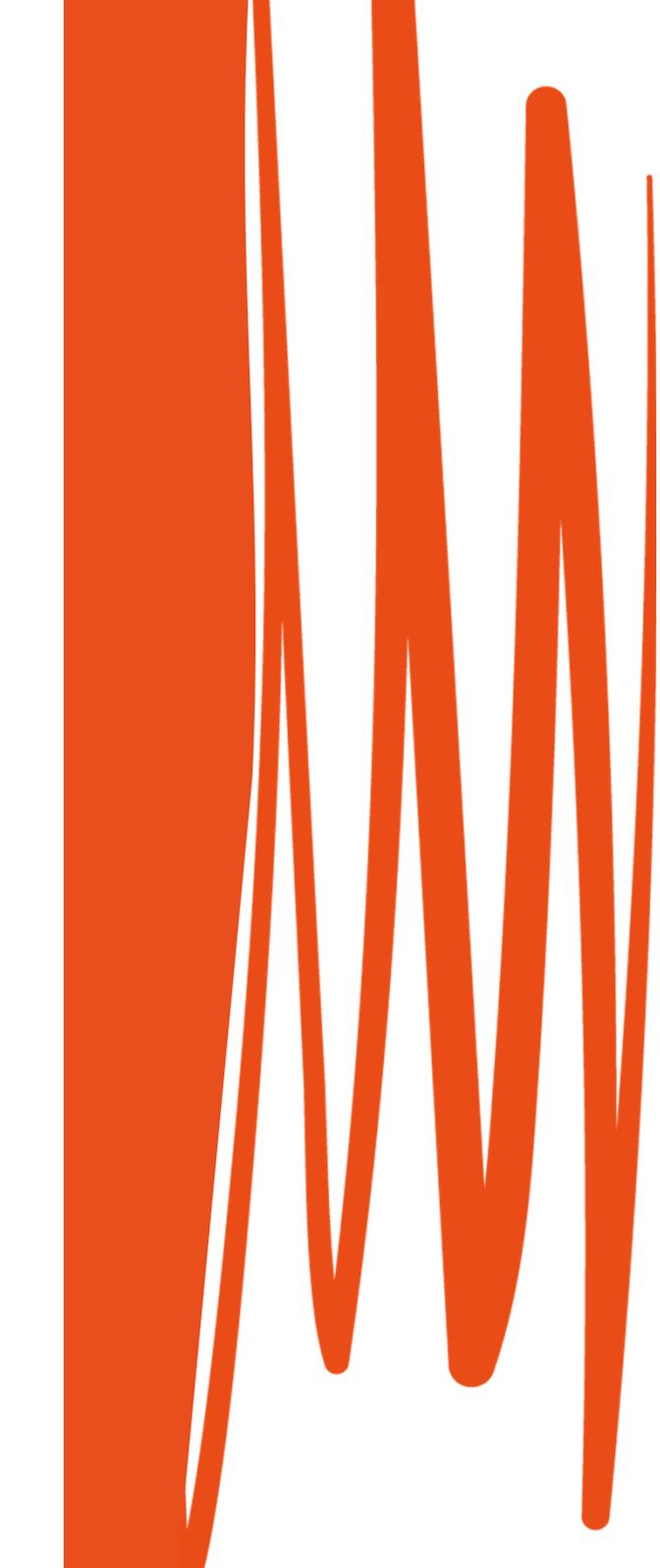
Périmètre du QPV du Hameau à Sully-sur-Loire



# 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



# 6

## **EQUIPEMENTS, MOBILITE ET REAUX**



# EQUIPEMENTS ET SERVICES

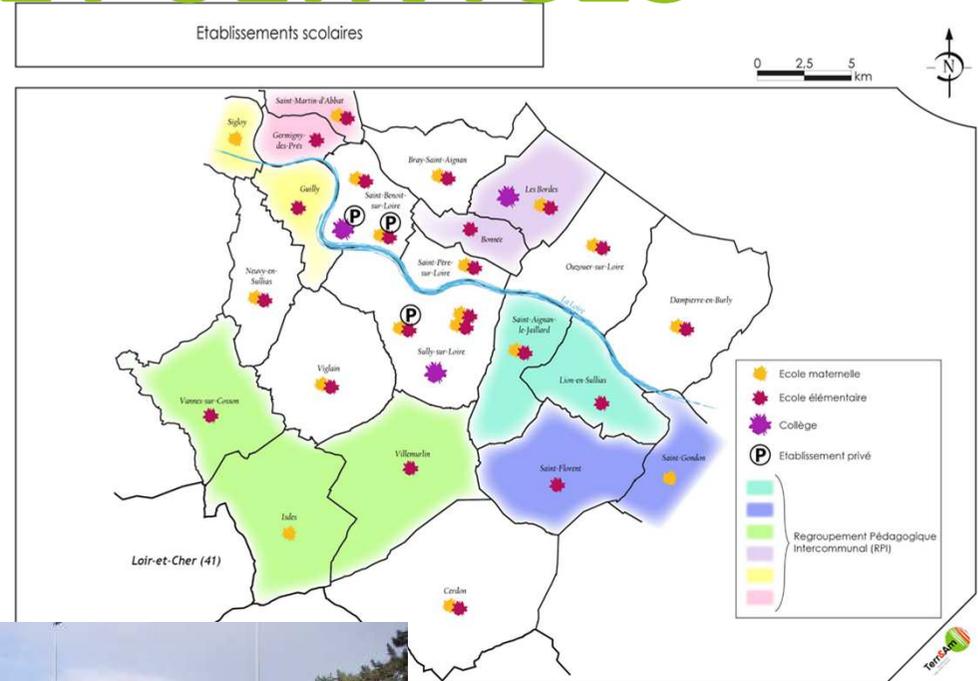
## Diagnostic

### 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



City stade à Ouzouer-sur-Loire



Maison de santé à Cerdon



Bibliothèque à Neuvy-en-S.



# 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

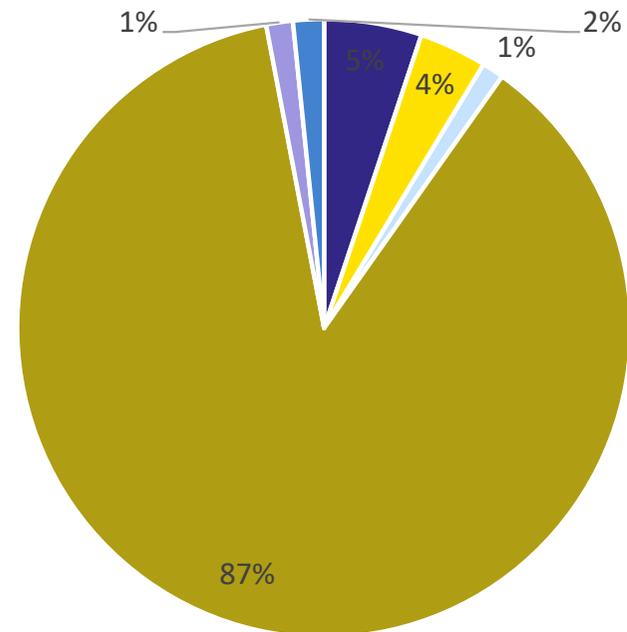
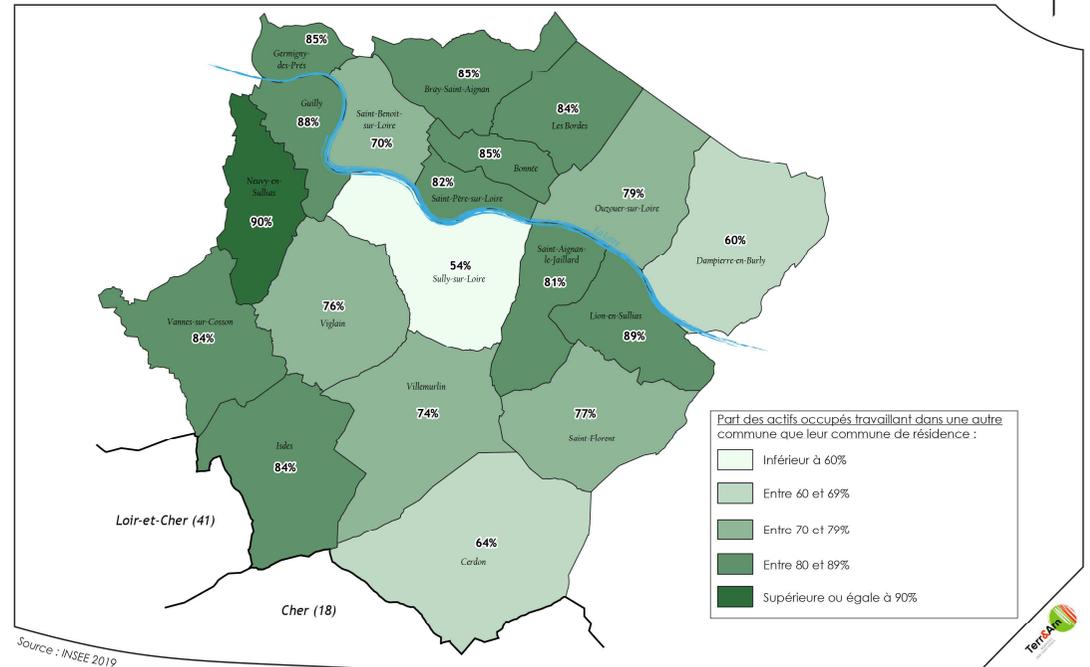
### Déplacements des actifs

- 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)

Part des actifs occupés travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence





# MOBILITE

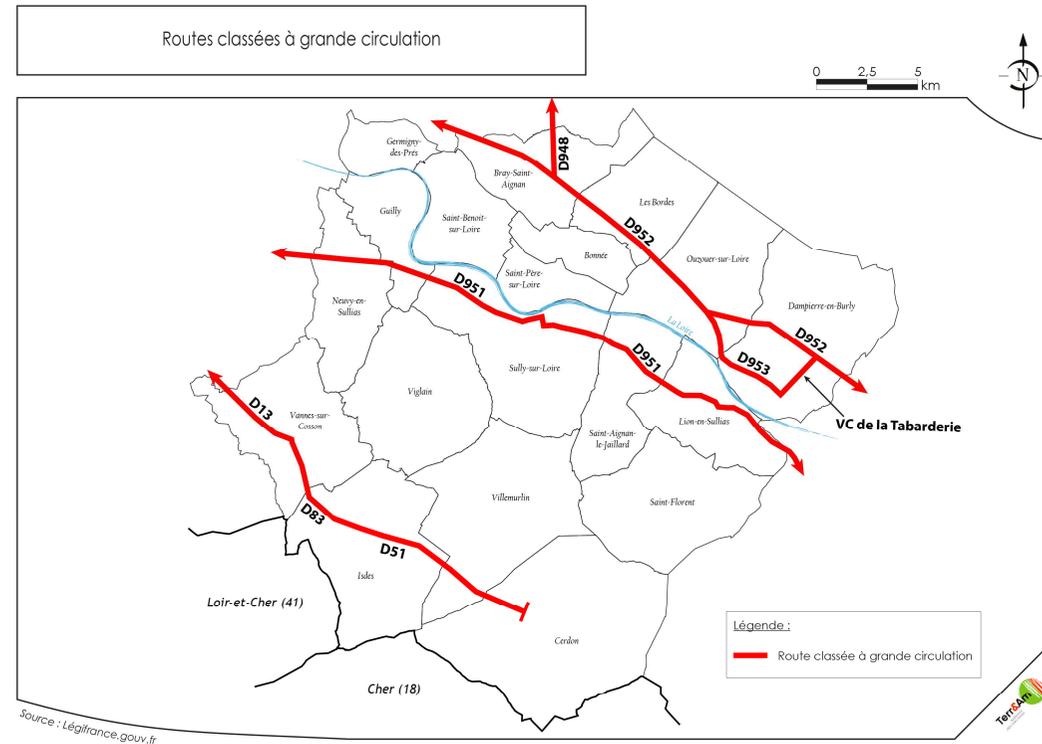
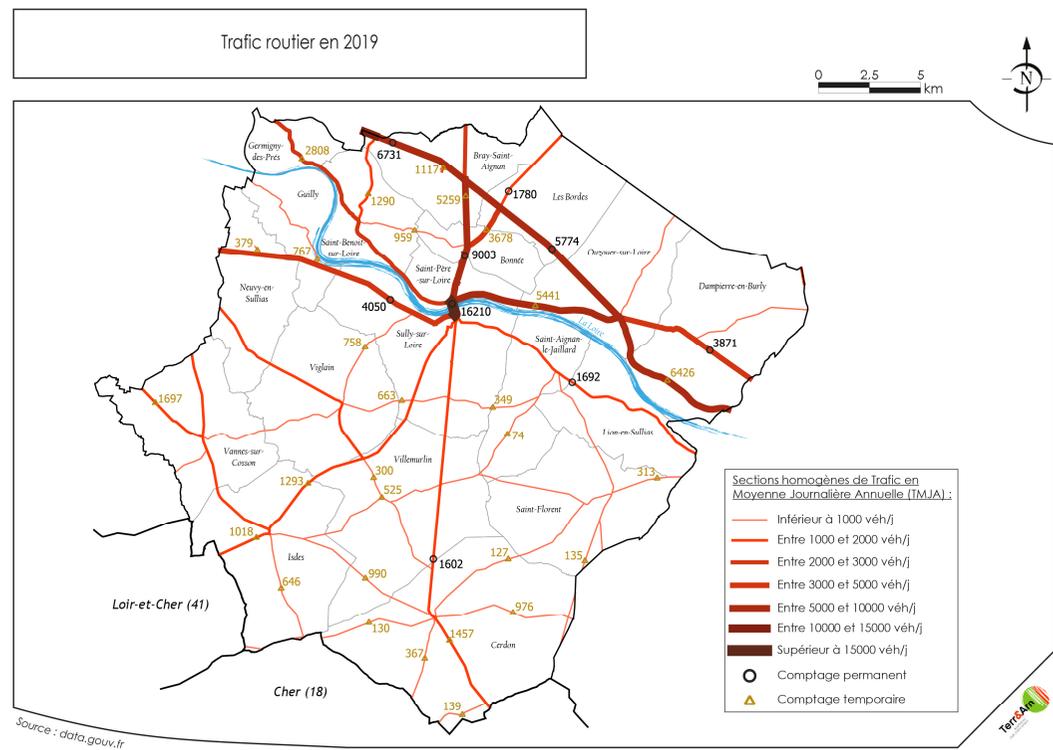
## Diagnostic

### 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

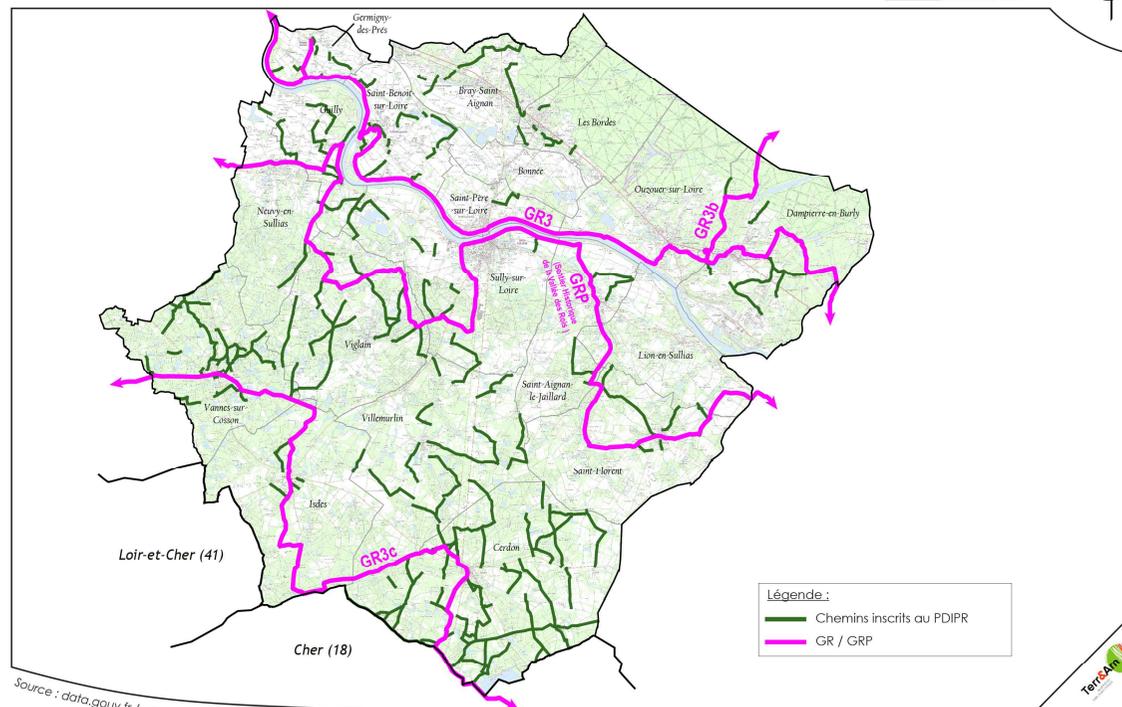
## Diagnostic

### 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
- Encouragement du covoiturage avec le système « RézoPouce »

Chemins inscrits au PDIPR / Chemins de Grandes Randonnées

0 2.5 5 km



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



Piste cyclable dans le bourg de Saint-Benoît-sur-Loire aux abords de l'école 42



# 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



# RESEAUX

## Diagnostic

### Ressource en eau potable

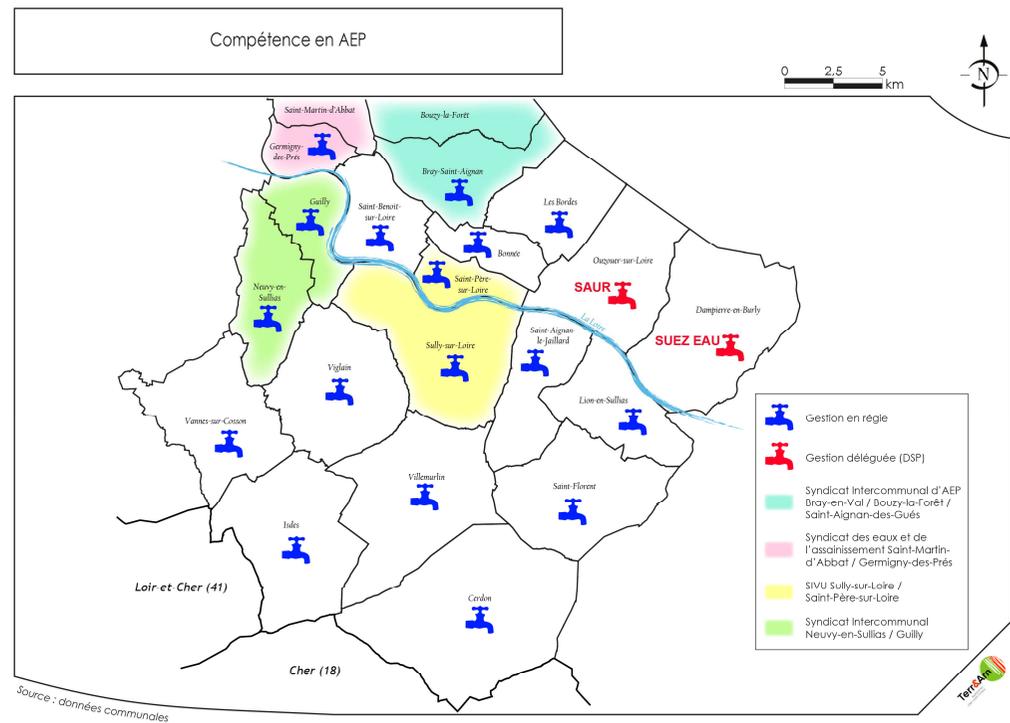
- Territoire qui n'est pas déficitaire
- Compétence communale
- Qualité de l'eau conforme pour la majorité des communes

### Assainissement collectif

- Compétence communale
- Taux de desserte par les réseaux très satisfaisant
- STEP pour toutes les communes, avec extensions envisagées à Guilly et Villemurlin

### Assainissement non collectif

- Compétence CCVDS
- DSP avec Suez France
- En 2010 : 3 500 installations dont 70% non conformes (campagne de contrôle en cours)



## L'assainissement collectif

### Fonctionnement d'une station d'épuration



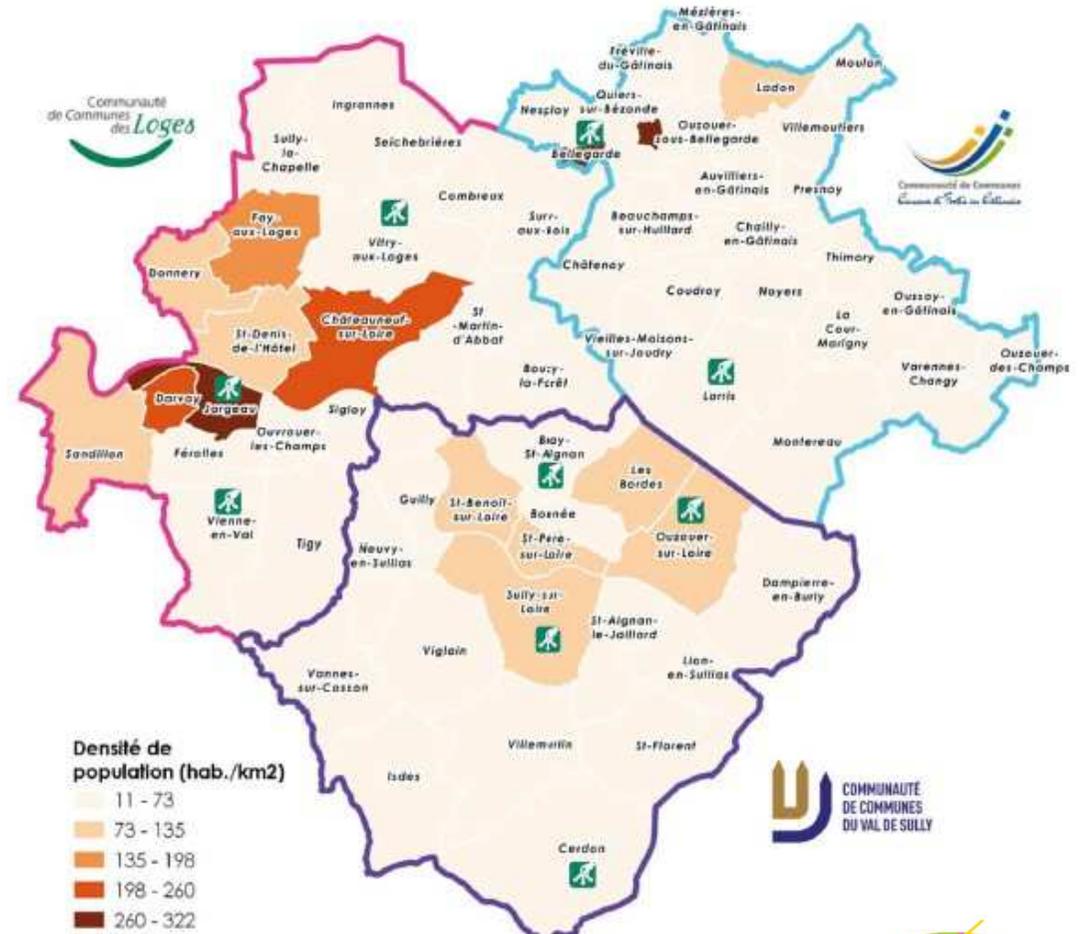


# RESEAUX

## Diagnostic

### La gestion des déchets

- SICTOM → 3 CC / 63 communes
- Compétence : collecte des ordures ménagères, du tri sélectif et des déchèteries
- Traitement des déchets ménagers effectués par le SYCTOM
- 4 déchèteries sur la CCVDS
- A Bray-Saint-Aignan : centre de transfert des déchets ménagers + centre de stockage des déchets ultimes (classe II)



Centre de stockage à Bray-Saint-Aignan





# RESEAYX

## *Enjeux*

- Continuer à offrir une eau de bonne qualité et lutter contre la déperdition de l'eau lors de l'adduction
- Veiller à assurer une desserte correcte des secteurs ouverts à l'urbanisation par les réseaux et envisager au besoin l'extension des STEP
- Encourager les habitants à pratiquer le tri sélectif
- Veiller à ne pas exposer les habitants aux nuisances causées par la gestion des déchets, aux abords des sites de Bray-Saint-Aignan



# 7

## **LES PRINCIPAUX ENJEUX**



# 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
- Poursuivre la croissance de la population, en tentant d'attirer une population jeune pour ralentir le vieillissement



# 8

## **SUITE DE LA PROCEDURE**



# SYNTHESE



Date	Evènement
7 et 13 mars	Réunions publiques
21 mars	COFIL restitution du diagnostic
27 mars	Conférence des élus – restitution du diagnostic
4 avril	COFIL SCoT

## URGENT

Pour les communes qui ne l'ont pas encore fait, **pensez à vous inscrire** aux permanences qui débutent le 5 avril prochain

# 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)