

# 01\_C\_RAPPORT DE PRESENTATION

## LE DIAGNOSTIC

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mai 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Berry Loire Vauvise.

Le Président,

Jean-Paul DOUSSET



l'innovation au service de nos métiers  
URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE



# C//

# L'ECONOMIE, LE TOURISME ET L'AGRICULTURE

## SOMMAIRE

<b>FONCTIONNEMENT DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE .....</b>	<b>2</b>
L'INFLUENCE DES TERRITOIRES EXTERIEURS SUR L'EMPLOI LOCAL .....	2
CARACTERISATION DE L'EMPLOI SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES .....	3
UN TAUX DE CHOMAGE PARTICULIEREMENT ELEVE .....	4

<b>EVOLUTIONS RECENTES DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE (HORS EXPLOITATIONS AGRICOLES) .....</b>	<b>5</b>
POUR L'ENSEMBLE DES ETABLISSEMENTS (HORS EXPLOITATIONS AGRICOLES) .....	5
LA REPARTITION DES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES .....	5
L'offre commerciale de proximité .....	6
Les alternatives à cette offre commerciale de proximité .....	6

<b>LOCALISATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE .....</b>	<b>7</b>
EN DEHORS DES ZONES DEDIEES .....	7
AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES OU SECTEURS PREVUS POUR L'ACTIVITE AU DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX .....	9
LES DEMANDES D'INSTALLATION .....	12

<b>ELEMENTS A RETENIR ET ENJEUX.....</b>	<b>13</b>
--	-----------

<b>L'ACTIVITE TOURISTIQUE .....</b>	<b>14</b>
L'ORGANISATION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE .....	14
LES ELEMENTS TOURISTIQUES PRINCIPAUX SUR LE TERRITOIRE .....	14
La traversée d'axes touristiques importants .....	15
Le patrimoine lié au passé industriel du territoire .....	16
Le patrimoine architectural ancien .....	17
L'activité agricole et la qualité naturelle et paysagère du territoire.....	17
Des éléments touristiques de renom situés à proximité.....	18
Des structures d'hébergement et de restauration déjà installées sur le territoire .....	18

<b>ELEMENTS A RETENIR ET ENJEUX.....</b>	<b>20</b>
--	-----------

<b>L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE .....</b>	<b>21</b>
L'ACTIVITE AGRICOLE.....	21
Une activité économique qui marque fortement le paysage.....	21
Les grandes tendances des exploitations agricoles de la communauté de communes.....	22
Le devenir de ces exploitations.....	22
Les difficultés rencontrées dans le cadre de l'exercice de cette activité.....	23
L'ACTIVITE FORESTIERE .....	24

<b>ELEMENTS A RETENIR ET ENJEUX.....</b>	<b>27</b>
--	-----------

## FONCTIONNEMENT DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

### L'INFLUENCE DES TERRITOIRES EXTERIEURS SUR L'EMPLOI LOCAL

Au sujet de l'emploi, le territoire de la communauté de communes est ce qu'on appelle un territoire « multipolarisé ». Il est situé à la confluence de 3 principaux bassins d'emplois Bourges, Nevers et Cosnes-sur-Loire auxquels il est nécessaire d'ajouter les communes de La Charité-sur-Loire et d'Avord (base aérienne militaire 702), petits pôles d'emplois plus locaux.

#### Principaux bassins d'emploi de l'Est du Cher

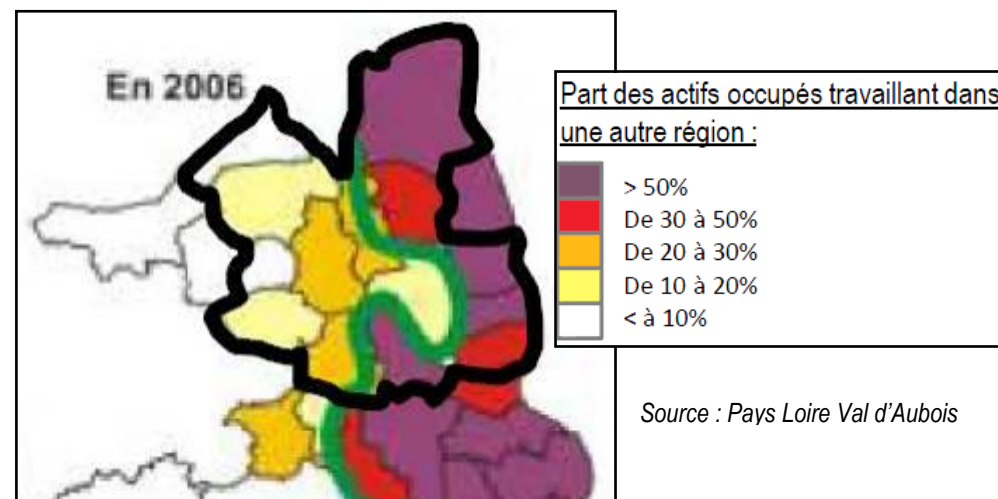


Source : INSEE, 2014

L'importance de ces bassins d'emplois et de ces pôles de proximité implique donc qu'une grande partie des actifs habitants sur le territoire doivent en sortir quotidiennement pour exercer leur activité professionnelle. La carte ci-dessous réalisée par le Pays Loire Val d'Aubois illustre bien ce phénomène. En 2006, pour les communes situées le plus à l'Ouest

de la Communauté de Communes, ce sont plus de 50% des actifs qui travaillent dans une autre Région, en l'occurrence ici, le département de la Nièvre.

#### De nombreux actifs se rendant sur le département voisin



Source : Pays Loire Val d'Aubois

Plus généralement, les mouvements de ces actifs vers leur lieu de travail sont mesurés grâce à l'indicateur de concentration de l'emploi symbolisant le rapport entre le nombre d'emplois total proposé sur la CdC et le nombre de personnes actives résidant sur la CdC.

Sur le territoire, on remarque que cet indicateur est inférieur à 100, ce qui signifie que le nombre d'emplois proposé est inférieur au nombre d'actifs qui y résident. D'ailleurs, depuis un certain nombre d'années ce phénomène a tendance à s'accroître, avec un indice de 51,8 en 2015 contre 65,3 en 1999. Aujourd'hui, le nombre d'actifs habitant sur le territoire est deux fois supérieur au nombre d'emplois proposés sur le territoire.

### Evolution de l'indicateur de concentration de l'emploi

	1999	2009	2015
Nombre d'emplois dans la zone	1190	1179	1050
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1821	2236	2112
Indicateur de concentration d'emploi	65,3	52,7	51,8

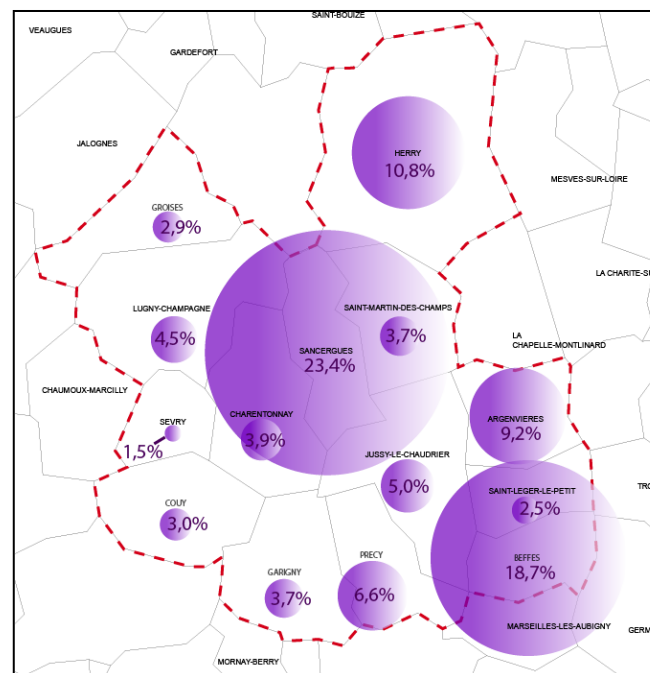
Source : INSEE, 2015

De nombreux actifs sortent donc quotidiennement du territoire pour se diriger sur leurs lieux de travail induisant une quantité importante de déplacements domicile-travail, qui sans moyens de transport alternatif efficaces, se caractérise par l'usage exclusif de la voiture individuelle. Le covoiturage reste cependant possible puisque les travailleurs se rendent généralement sur les mêmes bassins d'emplois.

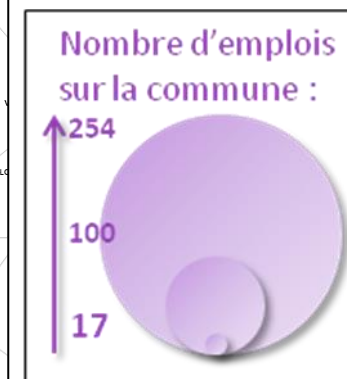
### CARACTERISATION DE L'EMPLOI SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

En 2015, la communauté de communes recensait 1050 emplois, principalement localisés sur la commune de Sancergues dont l'indicateur de concentration de l'emploi est toujours supérieur à 100 et, dans une moindre mesure, sur les communes de Beffes, Herry et Argenvières.

### Répartition de l'emploi sur la communauté de communes



Source : INSEE, 2013

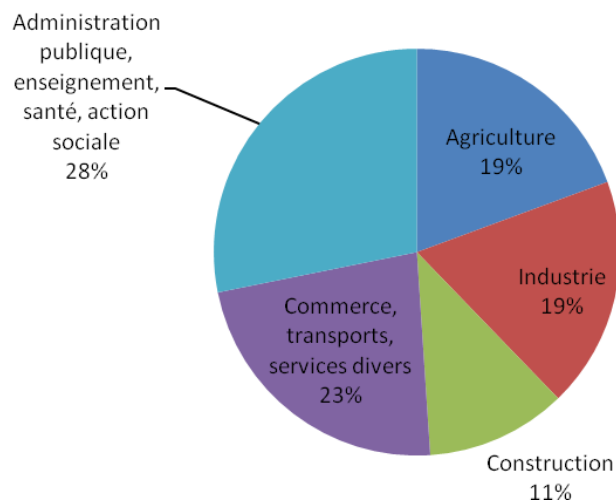


Le plus gros employeur de la communauté de communes est la cimenterie Calcia à Beffes, pour une centaine d'employés. Elle devance largement les autres entreprises du territoire mais ne représente plus, avec l'ensemble des autres industries de la communauté de communes, le principal secteur d'emplois du territoire.

En effet, la plupart des emplois proposés sur le territoire sont répartis dans les domaines du commerce, transport, administration publique, enseignement, service, santé... représentatifs d'une économie « présente », une activité économique non productive

fournissant des services à la population résidente. L'EHPAD de Précy, qui fait parti de cette sphère économique, est le second employeur du territoire, avec une quarantaine d'emplois proposés. A contrario les emplois de l'économie productive, comme l'industrie sont beaucoup moins représentés. On notera tout de même une forte proportion d'emplois dans le secteur agricole (19%), montrant l'importance de cette activité pour le dynamisme de ce territoire rural. D'ailleurs, la seule entreprise à s'être installée sur le territoire entre 2006-2016 est liée à la présence de cette activité agricole, s'agissant de l'atelier de mécanique agricole à la sortie du bourg de Lugny-Champagne.

### Répartition des emplois par secteurs d'activités



Source : INSEE, 2014

Les dernières tendances montrent une forte diminution du nombre d'emplois sur le territoire. Environ 100 emplois ont été perdus entre 2009 et 2014 (-8%), pour la moitié perdus sur la commune de Sancergues. A l'inverse, d'autres communes ont vu leur nombre d'emplois se stabiliser, voire augmenter légèrement, comme celles de Couy (+4), Garigny (+14), Groises (+6), Jussy (+5), St-Léger (+4).

Il est important de noter que les secteurs d'activités les plus représentés, liés à la sphère « présente », sont aussi ceux qui ont perdu le plus d'emplois, probablement liés à la baisse du nombre d'habitants sur la toute dernière période. Alors qu'en parallèle, sur la même période, les domaines agricoles et de la construction ont permis de produire des emplois.

### Evolution de l'emploi selon les secteurs d'activités entre 2009 et 2014

Ensemble	-86
Agriculture	16
Industrie	-11
Construction	40
Commerce, transports, services divers	-88
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	-43

Source : INSEE, 2014

### UN TAUX DE CHOMAGE PARTICULIEREMENT ELEVE

Le taux de chômage observé sur la communauté de communes est de 14% en 2014. Il s'agit d'un taux important mais qui reste proche des taux observés sur les territoires du Cher et de la Nièvre. Il est notamment possible de faire un parallèle entre ce taux de chômage et le taux de pauvreté observé sur le territoire, l'emploi représentant généralement une source de revenus suffisante pour sortir de cette pauvreté.

### Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2014

CdC Berry Loire Vauvise	14%
France métropolitaine	13,5%
Centre Val de Loire	12,8%
Cher	14,1%
Nièvre	14,2%
Bourges Plus	14,7%
CA de Nevers	16,8%

Source : INSEE, 2014

## EVOLUTIONS RECENTES DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE (HORS EXPLOITATIONS AGRICOLES)

### POUR L'ENSEMBLE DES ETABLISSEMENTS (HORS EXPLOITATIONS AGRICOLES)

Malgré une perte d'emplois significative sur ces dernières années, le nombre d'établissements recensés sur le territoire (hors exploitations agricoles) est quant à lui en constante augmentation (sauf pour les établissements de type industriel). En effet, 41 ont été créés entre 2012 et 2015, essentiellement dans les domaines des commerces et services mais aussi de la construction, profitant par ailleurs d'un gisement important de logements anciens à réhabiliter. Pour autant, bien que ceci ait généré une augmentation de l'emploi pour le domaine de la construction, cela ne se reflète pas forcément dans les domaines des commerces et services. Des explications pourraient notamment se trouver dans la taille des établissements créés, qui généralement sont de petites dimensions (micro-entreprises), contrairement aux établissements de grandes dimensions qui ont tendance à disparaître sur le territoire de la communauté de communes. Visiblement, le territoire serait peu propice à des marchés d'envergure, raison pour laquelle seules les entreprises de petite dimension peuvent s'y maintenir. Il s'agit d'une donnée importante à prendre en compte dans la réflexion sur les besoins futurs en foncier économique.

A noter la présence, depuis de nombreuses années, de l'entreprise Chantelat sur la commune d'Argenvières (entreprise spécialisée dans la distribution de produits et de matériel pétroliers), en bord de canal. Cette entreprise, qui emploie aujourd'hui 19 salariés ne peut plus se développer du fait de sa localisation au sein des zones à risque du PPRi, et ne bénéficie pas non plus de la localisation au bord du canal, qui n'est plus utilisé pour le transport logistique.

### Evolution récente du nombre d'établissements sur le territoire

	Nombre d'établissements en 2015	Nombre d'établissements en 2012
<b>Ensemble</b>	<b>259</b>	<b>218</b>
Industrie	25	24

Construction	58	45
Commerces, services, administrations	176	149

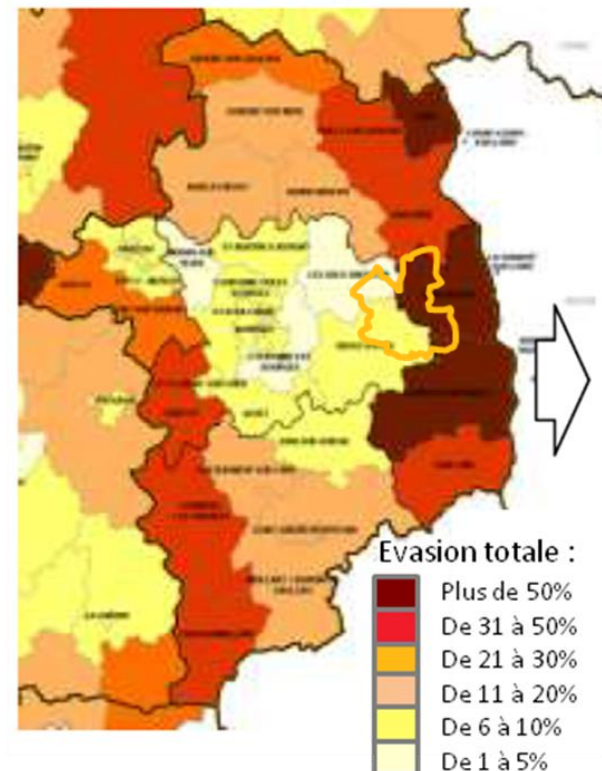
Source : INSEE, 2015

### LA REPARTITION DES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

De manière générale, le territoire de la communauté de communes est concerné par une forte évasion commerciale en direction des principaux espaces agglomérés alentours : achats du quotidien à la Charité-sur-Loire et achats plus spécifiques sur Bourges et Nevers. Selon la carte (ci-contre) réalisée par le Pays Loire Val d'Aubois, en 2009 plus de 50% des achats des habitants de la communauté de communes se pratiquaient sur le département voisin de la Nièvre (en 2009).

Source : Pays Loire Val d'Aubois

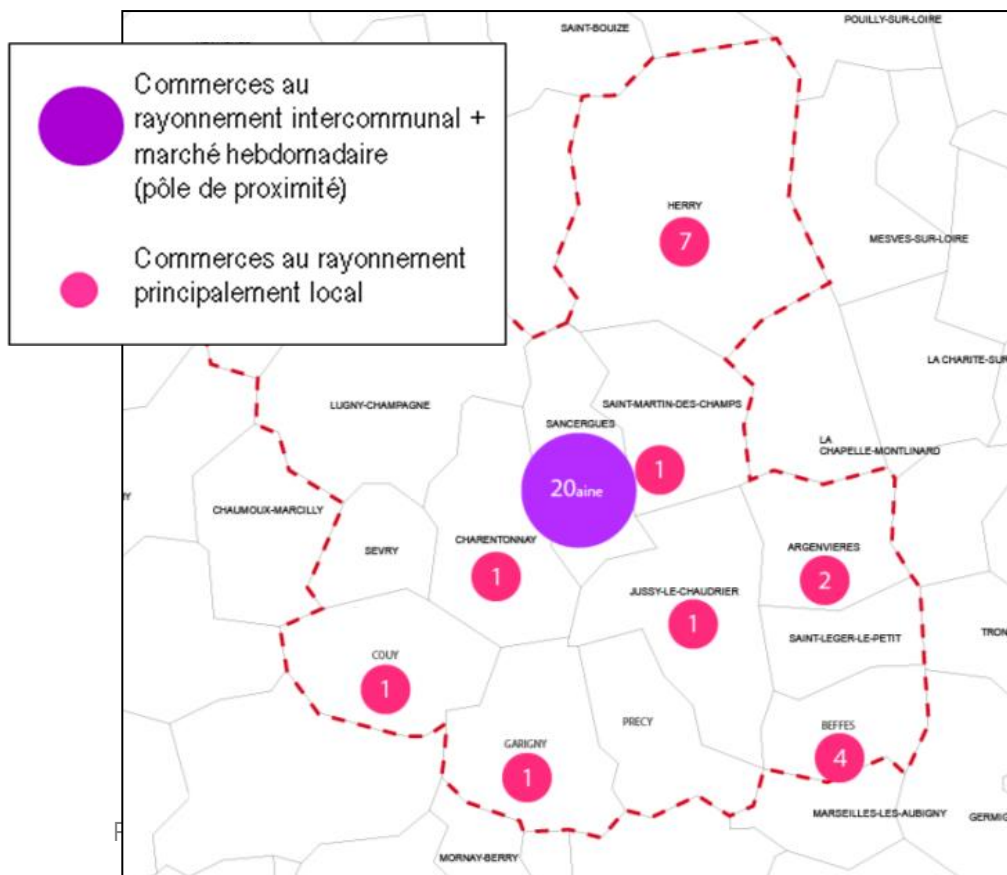
### **Evasion commerciale vers la Nièvre (2009)**



## L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE

Face à cette offre commerciale de grande dimension et malgré l'absence d'une moyenne surface, une offre commerciale de proximité s'organise sur la communauté de communes :

- Quelques établissements sont en difficulté du fait notamment de leur éloignement des flux principaux et de la concurrence à proximité ;
- D'autres commerces sont en bonne santé car ils profitent de la proximité des axes routiers et axes touristiques ;
- Un marché s'installe une fois par semaine sur Sancergues. Il est de bonne qualité mais de petite dimension et peu fréquenté.



Source : Communes

## LES ALTERNATIVES A CETTE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE

En complément de cette offre commerciale de proximité, d'autres formes de commerces s'organisent. C'est le cas notamment du commerce ambulants très diversifié et présent sur une grande partie du territoire.

	Boulangerie	Pizzeria	Epicerie	Vêtement	Laiterie	Coiffeuse	Boucher
Précy	x	x	x				
Jussy-le-Chaudrier		x	x				
Beffes		x					
Sévry	x			x			
Couy	x						
St-Martin							
Herry	x	x	x		x		
Groises	x		x				
Saint-Léger-le-Petit	x		x				
Argenvières	x					x	
Garigny							x
Sancergues		x					x

Source : Communes

D'autres formes commerciales sont en train de voir le jour ou pourraient très prochainement se développer sur le territoire. Il s'agit notamment de :

- La vente directe : source de revenus complémentaires intéressante pour les nombreuses exploitations présentes sur le territoire ;
- La vente par internet : avec la multiplication des points relais, elle représente une source de fréquentations supplémentaires pour les commerçants qui l'adoptent.

*A noter : dans le cadre de sa mise en place, la communauté de communes s'est dotée de la compétence « maintien du dernier commerce » lui permettant d'engager des actions en ce sens, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLUi.*

## LOCALISATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE

### EN DEHORS DES ZONES DEDIEES

La plupart des entreprises référencées sur la communauté de communes, quels que soient leurs domaines, est localisée au sein des tissus urbains existants, dans des zones où l'activité économique et l'habitat sont indifférenciés (bourgs, villages, hameaux, espaces agricole, etc.). Cette situation qui existe depuis de nombreuses années risquerait à terme, dans un contexte de crise économique, d'être un frein au développement de certaines activités, notamment par risque de nuisance ou par manque de visibilité/accessibilité.

Recensement des entreprises concernées :

- Couy -> Atelier de Poterie en zone agricole, multi-services dans le bourg ;
- Lugny-Campagne -> 2 ateliers de mécanique agricole dans le bourg, menuisier et maçon dans le bourg ;
- Précy -> EHPAD en zone U et Brasseur en zone agricole ;
- Jussy-le-Chaudrier -> 1 entreprise d'inox en zone U + 1 plombier et 1 maçon en zone U + 1 restaurant en zone U + 1 artisan électricien et 1 artisan plombier chauffagiste dans l'espace agricole ;
- Saint-Martin-des-Champs -> 2 artisans en zone agricole (plombier, maçon) et 1 café/tabac dans le bourg ;
- Herry -> artisans, commerces et services dans le bourg et dans les hameaux + Une entreprise de travaux publics, une casse automobile et 3 artisans de tout domaine dans les espaces agricoles et naturels ;
- Argenvières -> garagiste et serres en zone U, les prés de la croix (pétrole...) en zone inondable au bord du canal ;
- Sancerques -> commerces, artisans, services en zone U ;

- Garigny -> multi-services dans le bourg et 1 artisan peintre dans l'espace agricole à Garigny ;
- Charentonnay -> café communal dans le bourg, 1 plombier et 1 artisan métallurgie (la Peronnerie) dans l'espace agricole ;
- Beffes -> quelques commerces et services dans le bourg ;
- Groises -> 1 couvreur dans le bourg, 1 artisan menuisier à Groises ;
- Saint-Léger-le-Petit -> Un négociant en céréales dans l'espace agricole.



*Atelier de mécanique agricole dans le bourg de Lugny-Champagne*



*Société de Fioul en bord de canal à Argenvières*

Bien entendu, la plupart de ces entreprises ne sont pas gênées par leur localisation. Certaines évoquent plus facilement d'autres freins au bon fonctionnement de leur activité comme des problèmes de desserte numériques, de stationnement, de mise aux normes accessibilités ou encore de la localisation en zone inondable. Pour ce dernier il s'agit d'un véritable frein au développement des activités économiques implantées bien avant l'instauration des PPRI.

Le territoire est également concerné par la présence de friches industrielles dont il faudra tenir compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Les plus importantes sont celles de Sancergues (ancien silo agricole situé à proximité du collège) et St-Martin-des-Champs (anciens ateliers situés le long de la RN151, en direction de La Charité-sur-Loire).



*Anciens silos à Sancergues*



*Anciens atelier à Saint-Martin-des-Champs représentant 1000m<sup>2</sup> de surface au sol dans un état moyen*

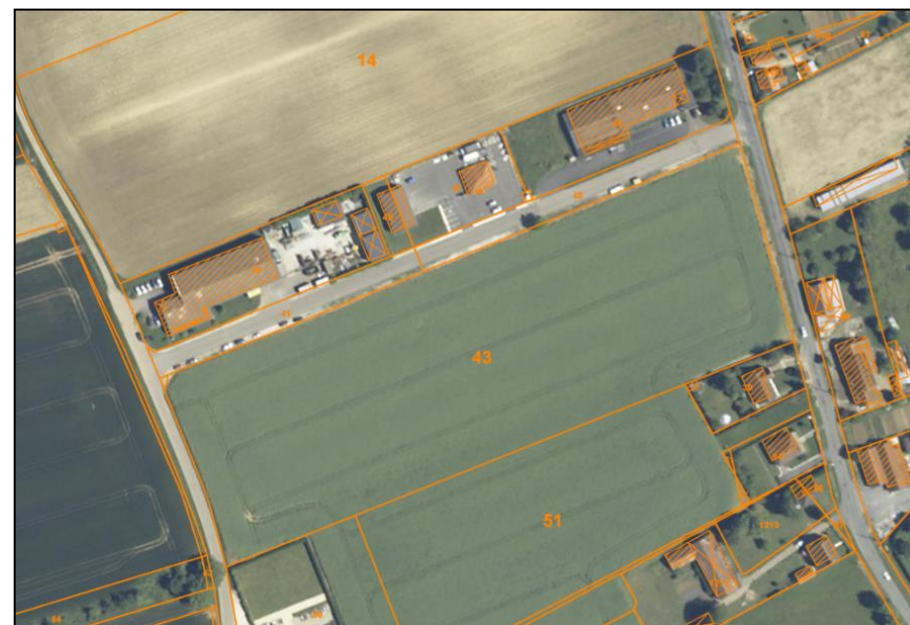
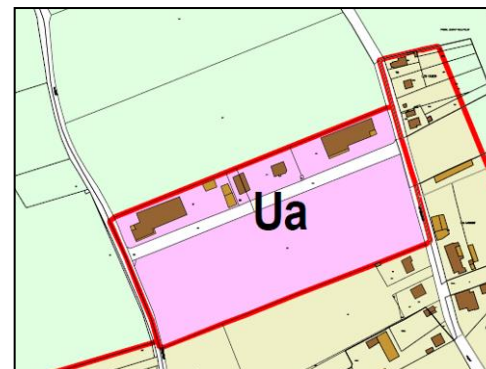
## AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES OU SECTEURS PREVUS POUR L'ACTIVEE AU DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX

Depuis sa création, la communauté de communes s'est dotée de la compétence « développement économique ». Malgré cela, il n'existe pas encore de coordination intercommunale à ce sujet. Les zones dédiées à l'accueil d'activités économiques sont simplement réfléchies à l'échelle communale, pour une partie des communes actuellement dotées d'un document d'urbanisme (PLU, Carte Communale et POS). Toutefois, dans certains cas, aucun aménagement n'a été engagé sur les zones prévues. Elles sont toujours restées agricoles et ne peuvent accueillir en l'état de nouvelles entreprises, restreignant de fait la capacité du territoire à se développer économiquement.

### ➤ Sancergues :

La Carte Communale prévoit un zonage Ua dédié à l'accueil d'activités économiques sur la zone artisanale située route de Groises.

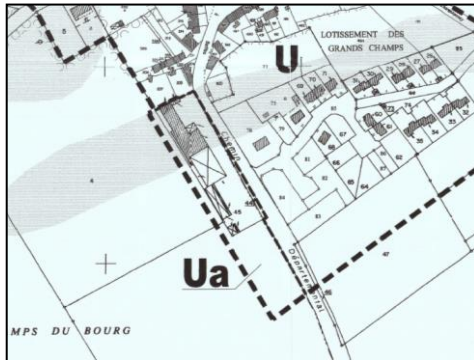
Espace libre : 2,5 ha libres pouvant être raccordés sur la rue Célestin Lamy.



➤ Charentonnay

La Carte Communale prévoit un zonage Ua dédié à l'accueil d'activités économiques le long de la RD51 en sortie de Bourg (direction Précý).

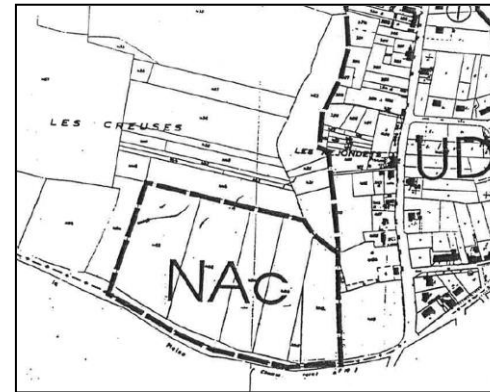
Espace libre : 0,4 ha, les constructions pouvant se raccorder au niveau de la RD51



➤ Argenvières

A son approbation, le POS prévoyait un zonage NAc dédié à l'accueil d'activités économiques, sous réserve d'aménagement préalable de la zone. Aucun aménagement n'ayant été entrepris, pas une seule activité économique n'a vu le jour sur cette zone située rue de la Plaine en sortie du bourg de St-Léger-le-Petit.

Espace libre : 6,3 ha, non viabilisés



➤ Précý

La Carte Communale prévoit un zonage Ua dédié à l'accueil d'activités économiques en sortie de bourg sur une partie située juste avant le cimetière.

Espace libre : 0,2 ha, les constructions pouvant se raccorder au niveau de la voie adjacente. Il s'agit d'une zone intéressante puisqu'un artisan de la commune s'est rapproché de la municipalité en vu de s'y installer prochainement.



➤ Beffes

Le PLU de Beffes prévoit une zone Uc pour le développement du site de la carrière.



## LES DEMANDES D'INSTALLATION

Comme à Précy, quelques artisans se sont rapprochés des municipalités en vue de leur installation sur le territoire, c'est le cas notamment à Jussy-le-Chaudrier et Lugny-Champagne. Toutefois, pour ces deux dernières, aucune zone n'est prévue pour l'installation de ces artisans qui n'ont d'autres choix que se localiser dans les parties actuellement urbanisées, à proximité de zones habitées. Il sera nécessaire, dans le cadre du PLUi, de prendre en compte ces quelques demandes, qui pourraient se multiplier du fait de l'augmentation du nombre d'établissements sur la communauté de communes et par le probable développement de quelques micro-entreprises.

## L'activité économique et commerciale

### ÉLÉMENTS A RETENIR

- *Un nombre global d'emplois en baisse favorisant le phénomène de résidentialisation sauf dans les secteurs agricoles et du bâtiment*
- *Des entreprises généralement implantées dans les espaces habités ou les hameaux, peu en zones d'activités*
- *Quelques réserves foncières prévues pour celles qui souhaiteraient se déplacer ou s'installer au sein d'une zone d'activités, celles-ci ne bénéfiant, par contre, que de très peu de services dédiés aux entreprises.*
- *Quelques difficultés rencontrées dans le cadre de l'exercice de leurs activités : desserte numérique, secteurs de risques bloquant le développement, mise aux normes des locaux, stationnement*
- *Des petits commerces plus ou moins dynamiques, ou en difficulté, selon leur proximité aux principaux axes de passage, malgré une volonté politique affichée de maintien du dernier commerce.*
- *Une forte évasion commerciale en direction du département voisin, notamment sur les zones d'emplois.*
- *Des commerçants ambulants qui trouvent leur clientèle sur le territoire de la Communauté de Communes*
- *Un marché de la vente directe encore embryonnaire*

### ENJEUX

- *Participer au retour de l'emploi sur la Communauté de Communes par une diversification du tissu économique, en communiquant notamment sur l'arrivée de la fibre optique et en orientant les efforts sur le développement de l'économie touristique*
- *Faire profiter à l'ensemble des communes de la création de nouvelles activités en permettant l'installation d'entreprises dans l'ensemble du territoire : soit dans les tissus urbains ; soit par l'identification d'offre foncière économique de proximité*
- *Agir pour la conservation de commerces de proximité sur ce territoire rural en mutualisant l'offre sur certains pôles et le long des principaux axes touristiques, pour leur permettre de capter une plus grande clientèle et pour éviter la concurrence entre communes*
- *S'inscrire également dans une offre commerciale plus actuelle et qui peut résister à la concurrence de la Nièvre en facilitant notamment le développement du commerce ambulant, de la vente directe et de points relais à la vente internet*

## L'ACTIVITE TOURISTIQUE

### L'ORGANISATION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE

La vocation touristique de la Communauté de Communes n'en reste aujourd'hui qu'à un état embryonnaire. En effet, même si quelques initiatives isolées existent, l'absence d'une structure intercommunale permettant de recenser et communiquer sur l'offre est un frein au développement de cette activité économique.

Seule la commune de Beffes s'est dotée de son propre office de tourisme afin de communiquer sur ses installations touristiques propres, ainsi que quelques éléments touristiques situés à proximité de la commune. Cet office de tourisme est rattaché plus largement à l'office de tourisme du Pays Loire Val d'Aubois, structure intercommunale actuellement en charge du développement touristique de la région. Bien qu'il s'agisse d'un élément important pour le développement de l'activité touristique, là encore cette structure ne répertorie pas l'ensemble des éléments touristiques de la communauté de communes, notamment les structures d'hébergement et de restauration.



Pour pallier à ce manque, certains acteurs du tourisme sur la communauté de communes s'organisent pour recenser et communiquer notamment sur les structures d'hébergement et de restauration mais aussi sur les éléments touristiques principaux du territoire. L'association des « Amis du val d'Aubois » a notamment mis en place, durant quelques années, une plaquette à ce sujet (monuments et sites à visiter, activités de plein air, producteurs du terroir, restaurants, chambres d'hôtes et gîtes). Plus généralement, les acteurs du tourisme sur la communauté de communes se tournent vers l'office de tourisme de la Charité-sur-Loire pour communiquer sur leur offre. Cet office de tourisme est jugé performant mais reste payant pour les professionnels localisés en dehors de la Charité-sur-Loire.

### LES ELEMENTS TOURISTIQUES PRINCIPAUX SUR LE TERRITOIRE

Même si le territoire ne possède pas d'éléments touristiques de renom à l'image de ses territoires voisins (Bourges, la Charité-sur-Loire, Sancerre, etc.), il renferme malgré tout une multitude d'éléments pouvant être mis à profit dans le cadre du développement d'une véritable économie du tourisme.

On recense notamment :

- La traversée d'axes touristiques importants ;
- Un patrimoine lié au passé industriel du territoire ;
- Un patrimoine architectural ancien ;
- Une activité agricole bien répartie sur l'ensemble du territoire et un patrimoine naturel important ;
- Quelques éléments touristiques de renom situés à proximité du territoire ;
- Des structures d'hébergements et restaurations déjà en place.

- Un patrimoine immatériel reconnu (plusieurs personnages connus ont habité le territoire : scientifique à Herry, Albert Bourlon dont le nom a été donné récemment à une boucle vélo, historiens, poètes, écrivains...)

### LA TRAVERSEE D'AXES TOURISTIQUES IMPORTANTS

Le territoire de la communauté de communes profite de la traversé d'axes touristiques importants, nationaux voir internationaux, occasion pour les hébergeurs et restaurateurs à proximité de développer leur activité. Quelques aménagements ont été réalisés pour profiter de ces passages comme les haltes vélos de Beffes et Argenvières sur le trajet de la Loire à Vélo, ou encore la halte nautique de Beffes construite sur le bord du Canal Latéral à la Loire.

Sur un axe Nord-Sud :

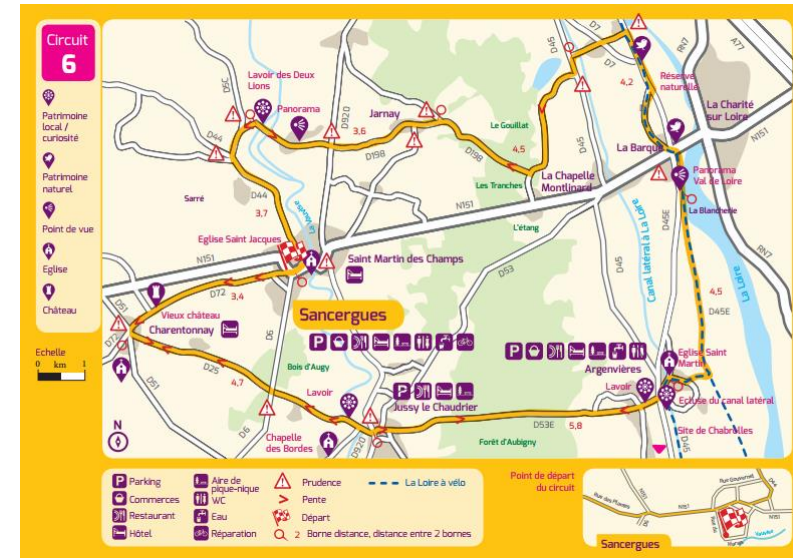
- Loire à vélo associée au vélo-camping de Beffes et à la halte vélo d'Argenvières (belvédère)
- Canal Latéral à la Loire associé à la halte nautique de Beffes pour capter les péniches qui l'empruntent

Sur un axe Est-Ouest :

- Trajet du chemin de St-Jacques de Compostelle (environ 500 pèlerins par an)

Quelques boucles internes :

- Cheminements organisés à l'échelle communale comme la rocade de Couy
- Cheminements organisés à l'échelle intercommunale : boucle n°6 reliant le Belvédère d'Argenvières à Sancergues et faisant partie des 6 circuits vélos aménagés et reliés entre eux sur le Pays Val d'Aubois



**35 Km** niveau difficulté

sortie famille à la journée

**Sancergues (espace Le Marais)**  
Saint Martin des Champs  
La Chapelle Montlinard  
Argenvières  
Jussy le Chaudrier  
Charentonnay

Entre le Val de Loire et le plateau de la Champagne Berrichonne, entaillé par la vallée de la Vauvise, notre balade à vélo vous invite à la découverte du Sancerquois.

Héritages du Moyen Age (le long de l'une des principales voies de pèlerinage vers Saint Jacques de Compostelle) et petit patrimoine rural se côtoient dans des paysages de marais, de forêts et de champs ouverts, qui ont inspiré quelques "remarquables".

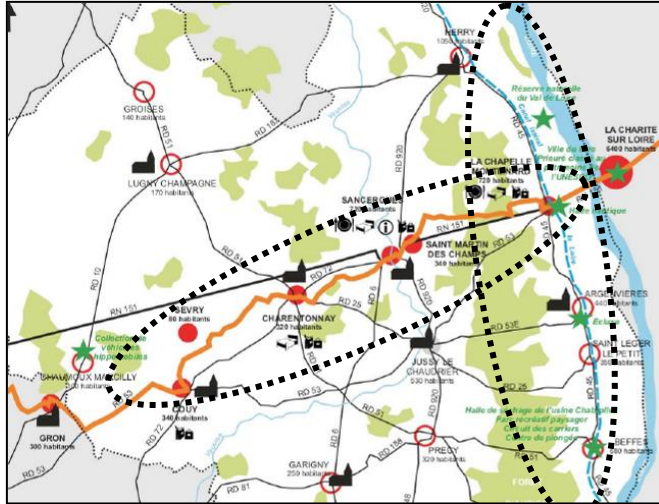
Le plus illustres des écrivains du cru, s'appelle Roger Martin du Gard, prix Nobel de littérature en 1937 pour l'ensemble de son œuvre. Citons aussi l'historienne Pauline Lapautre, l'éthologue Maurice Delafosse, le poète patoisant Hubert Gouvernel. Que dire enfin d'Albert Bourlon dont vous empruntez aujourd'hui les chemins de course et d'entraînement. Ce cycliste Sancerquois connu en 1947 un succès retentissant dans le Tour de France. Cet exploit sportif reste inégalé à ce jour.

**Circuit 6**  
Sancergues

**Dans la roue d'Albert Bourlon**

Extrait de la plaquette d'information sur le circuit vélo n°6 : « Dans la Roue d'Albert Bourlon », source : CdC Berry Loire Vauvise.

**Les principaux axes touristiques**



Vélo-camping de Beffes



Halte nautique de Beffes



Halte vélo d'Argenvières et son Belvédères

**LE PATRIMOINE LIE AU PASSE INDUSTRIEL DU TERRITOIRE**

De nombreux éléments liés au passé industriel du territoire (notamment lié au travail de la chaux), ont d'ores et déjà été mis en valeur par les communes :

- St-Martin-des-Champs : Cheminée ;
- Beffes : organisation de visites autour de son ancienne carrière, avec notamment sa halle de séchage et surtout son ancien site d'extraction immergé, aujourd'hui utilisé pour l'entraînement des plongeurs de la Région et le loisir de quelques associations spécialisées.

Cheminée de St-Martin-des-Champs



Halle de séchage de Beffes



Site de plongée



## LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ANCIEN

Le territoire de la communauté de communes est concerné par un patrimoine architectural ancien prenant des formes multiples et qui ont su conserver leur caractère originel. Bien que leur qualité soit reconnue, ils ne sont pas souvent mis en valeurs et restent méconnus. Les boucles de randonnées locales ne sont généralement pas organisées autour de ces éléments. On peut citer notamment :

- Un patrimoine religieux important, parfois protégé au titre des monuments historiques comme à Garigny ;
- Des granges anciennes typiques de la région berrichonne et des fermes fortifiées ;
- Des lavoirs très souvent présents à proximité des bourgs ;
- Des moulins à vent et à eau ;
- Des châteaux et manoirs.



Château  
privé, Garigny

Moulin à vent, Lugny-  
Champagne



Moulin à eau, Sévry

Bateau-lavoir, Herry

PLUi de Berry Loire Vauvise

## L'ACTIVITE AGRICOLE ET LA QUALITE NATURELLE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE

De nombreuses exploitations sont présentes sur ce territoire rural, et représentent un gisement intéressant pour le développement de l'agrotourisme. Toutefois, la vente directe ne semble pas encore très développée, les exploitants semblant s'orienter vers l'hébergement (camping à la ferme, gîte dans d'anciennes granges). Dans un contexte de crise agricole profonde, ce marché touristique est en plein essor, pour des exploitants qui ont besoin de diversifier leurs revenus.



*Corps de ferme inexploité à Charentonnay*

La qualité des paysages et de la nature sont également des points forts pour ce territoire, avec quelques points de vue monumentaux, des réserves naturelles liées à la vallée de la Loire ainsi que des boisements importants sur la frange Est. Ces éléments sont des atouts au développement d'une forme « verte » du tourisme. Des activités se sont déjà développées dans la forêt, notamment une activité de paint-ball sur la commune de Sancergues.

Diagnostic

## DES ELEMENTS TOURISTIQUES DE RENOM SITUES A PROXIMITE

La communauté de communes est caractérisée par un fort potentiel en développement des formes d'hébergements pour une clientèle de passage, grâce à la proximité de la Région Parisienne mais surtout grâce à la proximité de lieux touristiques emblématiques tels que la Charité-sur-Loire UNESCO, la cathédrale de Bourges, le Sancerrois et d'autres éléments moins connus mais qui peuvent être des sources de réservations supplémentaires, comme le Golf de St-Hilaire-de-Gondilly.



Cité Monastique classée UNESCO, la Charité-sur-Loire



Source : [bourgogne-tourisme.com](http://bourgogne-tourisme.com)

Golf de St-Hilaire-de-Gondilly

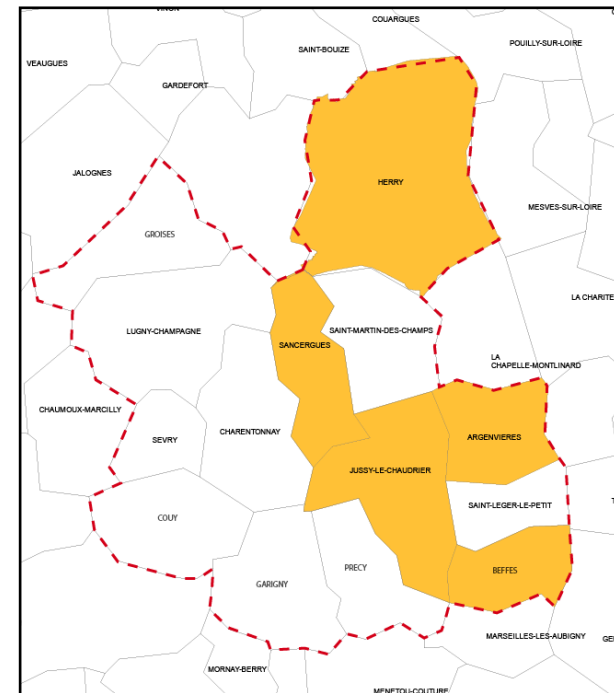


Source : [golfgermigny.com](http://golfgermigny.com)

## DES STRUCTURES D'HEBERGEMENT ET DE RESTAURATION DEJA INSTALLEES SUR LE TERRITOIRE

Une offre en hébergement touristique et restauration est déjà présente sur la communauté de communes. Elle quadrille l'ensemble du territoire intercommunal et profite des principaux axes de passage des touristes sur le territoire et à proximité. Comme pour l'ensemble de l'offre touristique, elle souffre d'une communication insuffisante au niveau intercommunal et doit redoubler d'effort pour se faire connaître, sur les sites internet touristiques (lorsque la connexion internet est suffisante) et les principaux offices de tourisme alentours. L'ensemble des gîtes présent sur la communauté de communes est quant à lui consigné dans un registre au niveau du département.

### Communes présentant une offre de restauration



Source : *communes*



Restaurant à Beffes



Auberge à Argenvières

- Aucune aire de stationnement de camping-car n'est répertoriée sur le territoire (source : département du Cher et Pays Loire Val d'Aubois) bien que la demande soit grandissante sur cette partie du territoire. Seule la commune de Beffes propose une borne de recharge (eau et électricité) associée à un site de vidange sur le parking de la supérette.

Malgré cette offre intéressante, des problèmes subsistent pour l'accueil et le ravitaillement des touristes. En effet, elle ne semble pas complète face à la demande de plus en plus diversifiée des touristes qui fréquentent le territoire.

Quelques éléments recensés :

- Problème d'approvisionnement en denrées des touristes, notamment le dimanche et le lundi. Les cyclistes de la Loire à Vélo sont les plus demandeurs car ils sont à la recherche de superette ou boulangerie pour pique-niquer, généralement fermées sur la fin de semaine ;
- Connectivité internet, notamment dans les secteurs isolés ;
- Les touristes qui viennent en groupe ont des difficultés à se loger sur le territoire par manque d'offre en hébergement de ce type (des projets sont en cours) ;

## L'activité touristique

### ÉLÉMENTS A RETENIR

- *Une activité touristique embryonnaire pouvant s'appuyer sur de nombreux atouts (patrimoine, paysage, etc.)*
- *Des mise en valeur et actions touristiques menées à l'échelle du Pays Val d'Aubois*
- *Quelques équipements phares et des initiatives isolées montrant une volonté forte de développement du tourisme sur le territoire*
- *Des équipements d'hébergement et restauration de qualité bien présents sur le territoire, pas forcément tous répertoriés et ne répondant pas toujours aux attentes d'une clientèle spécifique*
- *Un manque de coordination au niveau intercommunal et de communication*

### ENJEUX

- *S'attacher au développement de l'activité touristique comme une activité économique à part entière, avec son organisation propre à l'échelle intercommunale (CdC ou Pays), en s'appuyant sur les atouts et équipements intrinsèques au territoire et sur les éléments touristiques extérieurs reconnus*

## L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE

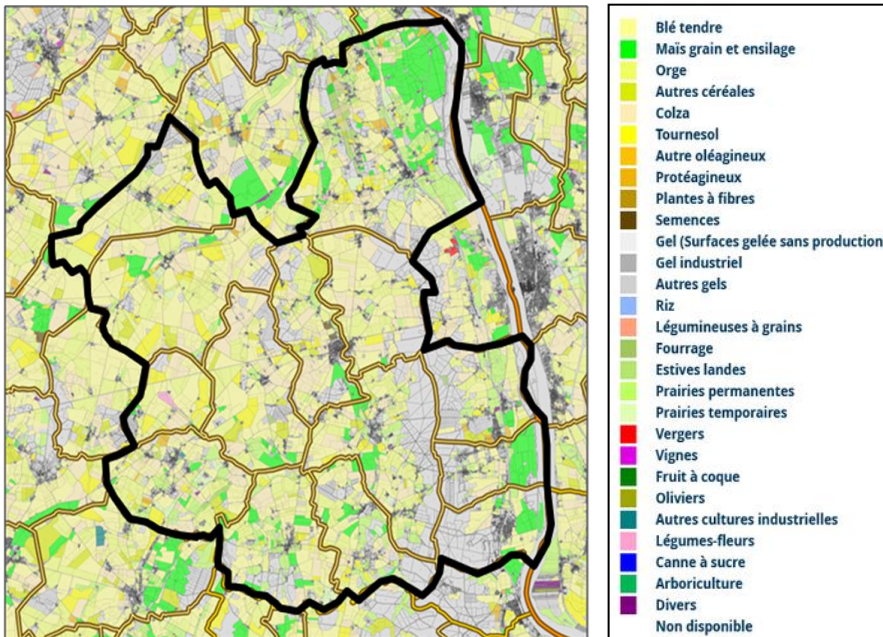
Source : ce diagnostic agricole s'appuie principalement sur les données du RGA (Recensement Général Agricole) les plus récentes (2010) ainsi que sur les entretiens passés avec 35 chefs d'exploitations du territoire au début de l'année 2017.

### L'ACTIVITE AGRICOLE

UNE ACTIVITE ECONOMIQUE QUI MARQUE FORTEMENT LE PAYSAGE

La surface agricole utile (SAU) occupe plus de 70% la communauté de commune et représente 20% des emplois totale du territoire (194 UTA en 2010). Il s'agit d'une activité qui marque fortement le paysage et participe à son dynamisme.

#### Occupation agricole des sols en 2013

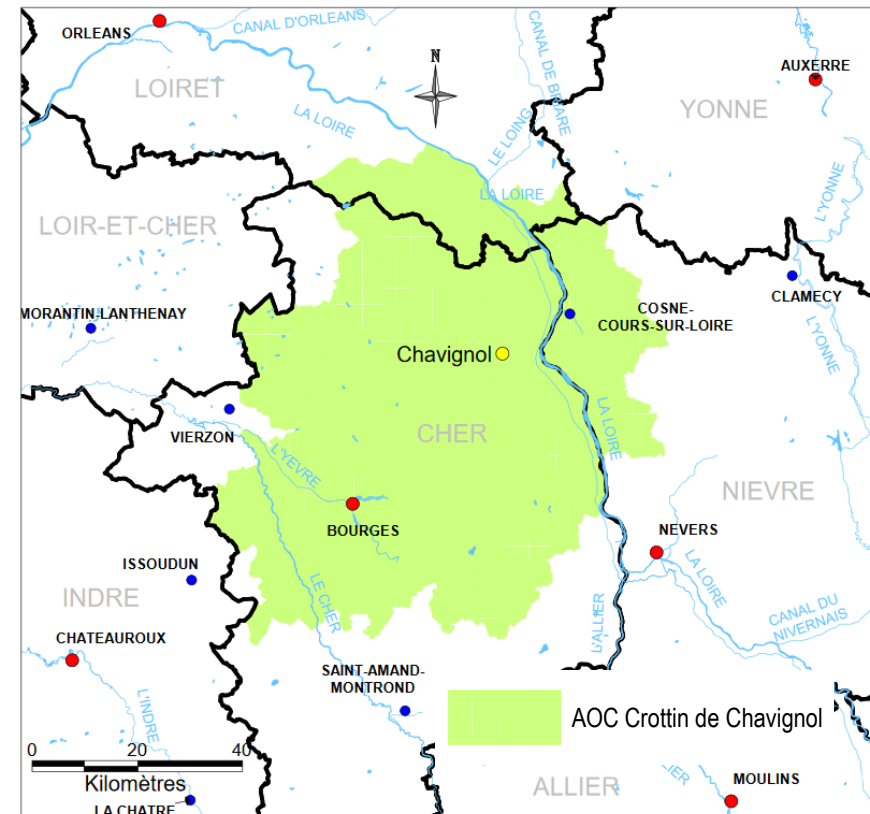


Source : RGP 2013

Pour la plupart des exploitations, l'activité principale est orientée vers la culture de Blé, Orge et Colza moins demandeuses en eau. La culture du maïs est également très présente dans la vallée de la Loire à l'Est du territoire du fait de la proximité de l'eau. Il n'est tout de même par rare de rencontrer quelques autres cultures comme le pois, le tournesol, les lentilles, etc. mais dans des proportions bien moindre.

En parallèle, une activité d'élevage subsiste sur le territoire, venant souvent en complément de l'activité de culture. Le bovin viande est l'activité la plus rencontrée, notamment sur la partie Sud de la communauté de communes, mais il n'est pas rare de croiser d'autres types d'élevages comme le porc, l'ovin, la volaille, et le caprin qui bénéficie de l'aire d'AOC crottin de Chavignol répartie sur l'ensemble du territoire intercommunal.

#### Aire d'AOC Crottin de Chavignol



Source : INAO

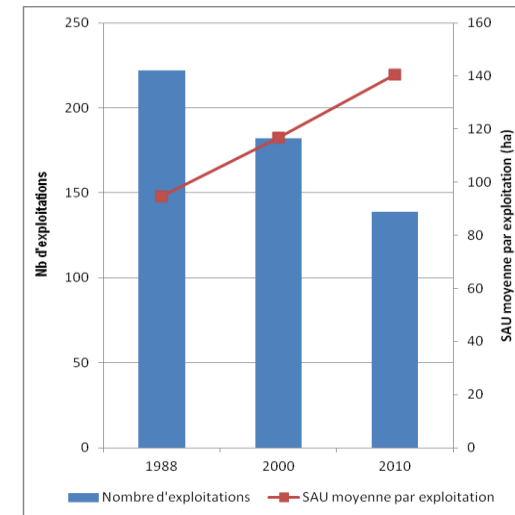
## LES GRANDES TENDANCES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

De manière générale, la SAU sur le territoire intercommunal a tendance à baisser sur les dernières années. En effet, entre 2000 et 2010 celle-ci s'est réduite de 8% alors que dans le même temps la SAU du département du Cher ne s'est réduite que de 2%. Cette réduction de la SAU peut généralement s'expliquer par la consommation d'espace pour la construction, mais sur le territoire celle-ci a été très faible. Les bourgs et villages se sont peu étendus. Cette diminution de la SAU est plutôt le fait de 3 facteurs combinés :

- Le délaissement de certaines terres difficiles à exploiter (se transformant en friche) ;
- l'agrandissement du site de la carrière de Beffes au détriment de certaines terres exploitables ;
- La plantation de boisements sur quelques terres fertiles notamment au moment du départ en retraite des exploitants.

Selon les données du RGA, le nombre d'exploitations sur le territoire ne cesse de diminuer, passant de 222 en 1988 à 139 en 2010 et 110 recensées par les élus en 2017. Ceci a impacté pendant longtemps l'emploi dans le domaine agricole mais depuis 2009, on assiste à une inversion de cette courbe avec 18 emplois créés entre 2009 et 2013. Il s'agit d'ailleurs de la seule activité économique du territoire avec le bâtiment à avoir gagné des emplois. En réalité, cela montre surtout que les exploitations restantes, dont la SAU moyenne ne cesse d'augmenter (+50% entre 1988 et 2010), ont besoin d'embaucher pour faire face au développement croissant de leur activité.

## Evolution du nombre et de la surface moyenne des exploitations



Source : RGA 2010

Cette augmentation croissante de la surface moyenne des exploitations est notamment accompagnée d'un développement de la coopération entre exploitants, sous la forme de coopératives pour la valorisation de la production et pour le partage de matériel. Parmi les 35 exploitants interrogés, 50% adhéraient à au moins une CUMA et 83% adhéraient à au moins une coopérative.

## LE DEVENIR DE CES EXPLOITATIONS

### Les départs en retraite

Ce qui est une réalité pour le département du Cher semble se confirmer sur le territoire de la communauté de communes. Les exploitants en place sont la plupart du temps âgés de plus de 50 ans et envisagent leur départ en retraite sur les 10 à 15 ans à venir (19 des 35 exploitants interrogés).

Sur les 35 exploitants interrogés :

- 9% ont moins de 35 ans ;

- 41% ont entre 35 et 50 ans ;
- 50% ont plus de 50 ans

Les données RGA de 2010 montraient que 29 chefs d'exploitation sur le territoire avaient plus de 60.

La question de la succession à ces départs en retraite ne semble pas être un problème. En effet, si dans la plupart des cas la reprise semble être assurée, pour les autres, les terres sont généralement reprises par une ou plusieurs exploitations souhaitant augmenter leur SAU. Le seul risque est d'assister à l'abandon de sites d'exploitations non repris et détachés de leurs terres cultivées.

### **Le développement et la diversification de l'activité agricole**

Face à la crise profonde subie par l'activité agricole, des exploitations s'engagent ou se sont déjà engagées dans la diversification de leurs productions et de leurs activités. Sur la base des 35 entretiens passés, 11 ont déclaré avoir déjà procédé à la diversification de leur activité.

### **Diversification déjà réalisée (entretiens)**

Déjà diversifié	Dont vente directe	Dont Photovoltaïque	Dont Passage en Bio	Dont Brasserie
11	5	3	1	1



*Panneaux photovoltaïques sur une grange à Lugny-Champagne*

Les projets évoqués dans le cadre des entretiens sont diverses et reflètent la volonté des exploitants à s'engager dans le maintien et le développement de leur activité.

### **Projets évoqués (entretiens)**

Projets évoqués	Nombre de fois évoqués
Construction d'un bâtiment	15
Photovoltaïque	5
Développement SAU	8
Diversification des productions	4
Gîte, camping à la ferme...	8
Vente à la ferme	2

D'autres projets plus spécifiques ont été évoqués comme le changement de destination d'une grange, des projets de drainage ou d'irrigation, le développement de l'activité par l'export et la vente directe, la construction de laboratoires pour la transformation de la production, etc.

On remarque d'ailleurs que certains exploitants ont fait part de leur volonté de développement de la SAU. Ainsi, il semble nécessaire dans le contexte actuel, que pour survivre une exploitation ait besoin de développer sa surface de production mais également de diversifier ses revenus. Le PLUi veillera donc à ne pas empêcher cette mutation. Une attention devra toutefois être portée au maillage des haies, car l'augmentation de la taille des exploitations implique généralement des regroupements parcellaires qui s'expriment par des destructions de haies.

### **LES DIFFICULTES RENCONTREES DANS LE CADRE DE L'EXERCICE DE CETTE ACTIVITE**

Lors des entretiens, les exploitants ont également été interrogés sur les difficultés qu'ils rencontrent dans le cadre de leur activité. Si la principale difficulté reste celle du prix de

vente des productions dépassant le cadre du PLUi, d'autres éléments sont tout de même évoqués.

D'un point de vue plus urbain, la cohabitation entre l'activité agricole et l'habitat peut parfois poser problème. La traversée des bourgs devient également problématique du fait de l'élargissement des nouveaux engins agricoles et des aménagements successifs de bourgs, visant généralement à réduire les largeurs de voiries en entrée de bourgs pour abaisser la vitesse des véhicules.

D'autres problèmes axés sur la question du foncier sont également évoqués. Il s'agit notamment du prix des terres agricole en constante augmentation et empêchant certaines exploitations d'accroître leur SAU. Le morcellement des parcelles, les difficultés d'accès aux parcelles et les difficultés d'accès à l'eau sont également des éléments à prendre en compte dans le cadre de ce PLUi.

Enfin, comme pour l'ensemble des activités économiques sur le territoire, la question de la desserte numérique est soulevée. Elle peut être un frein au développement de cette activité. Souvent isolées au sein de l'espace agricole, les exploitations sont mal desservies.

### **Difficultés rencontrées (entretiens)**

<b>Difficultés rencontrées</b>	<b>Nombre de fois évoquées</b>
Accès au site et aux parcelles exploitées	4
Accès à l'eau	5
Cohabitation avec l'habitat	9
Morcellement des parcelles	2
Prix des terres	7
Déplacements dont traversées de bourgs	9

### **L'ACTIVITE FORESTIERE**

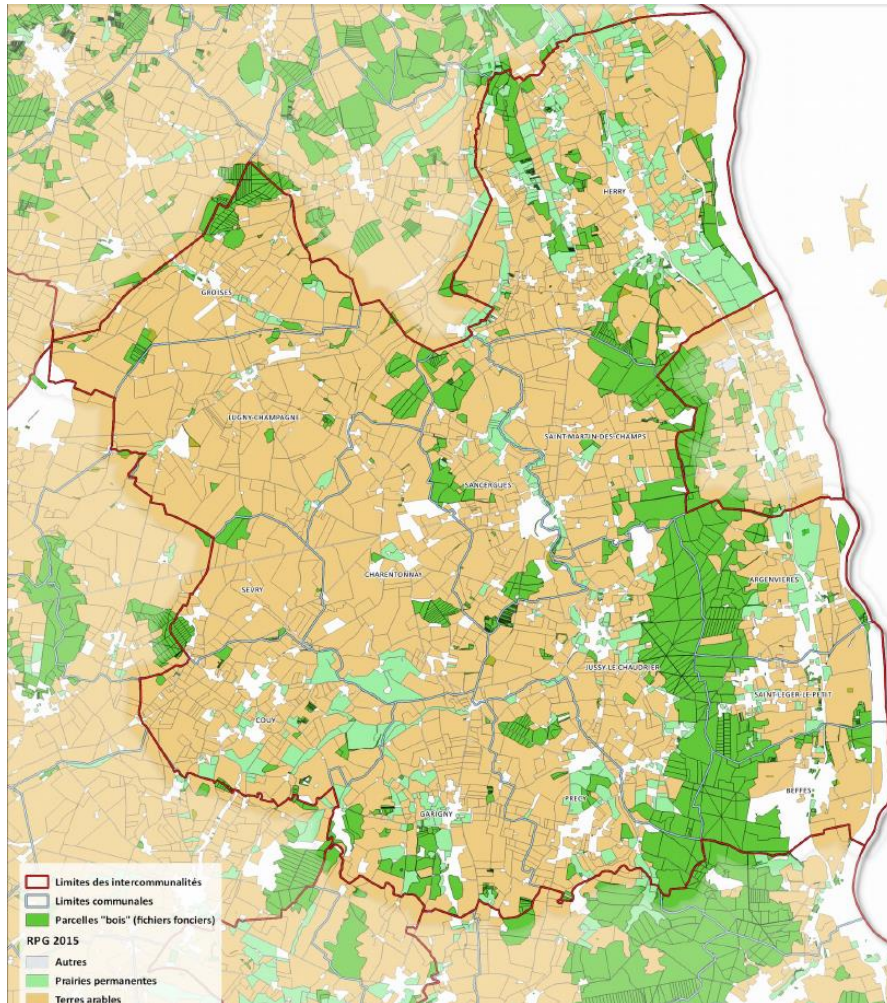
Les surfaces de bois recouvrent 17% du territoire de la Communauté de Communes (cf : carte page 27). Elles sont pour l'essentiel localisées sur la partie haute des coteaux de Loire (Herry, Saint-Léger-le-Petit, Argenvières, Jussy-le-Chaudrier, Saint-Martin-des-Champs et Beffes). On peut également en trouver très ponctuellement au sein des espaces cultivés de la Champagne Berrichonne.

Ces forêts sont majoritairement communales (10) et on compte une forêt domaniale et 4 forêts sectionnales. La plupart est concernée par un plan simple de gestion (cf : carte page 27-28).

Notons que sur le territoire du Berry Loire Vauvise, cette ressource est faiblement exploitée et représente une opportunité au développement durable du territoire. En effet, la structuration d'une filière bois énergie est en cours sur le territoire du Pays Loire Val d'Aubois qui vient de faire l'objet d'une labellisation Pôle d'Excellence Rural. Des actions ont alors pu être mises en place pour la structuration de cette filière (séchage du bois, stockage des produits, construction de chaufferies, etc.)

En parallèle, la mise en place d'un schéma de desserte forestière sur l'ensemble du Pays a permis l'aménagement de plusieurs kilomètres de voiries forestières afin d'extraire le bois dans des conditions optimales.

### Occupation forestière du sol en 2017 (source : PAC)



### Surfaces en plan simple de gestion en 2017 (source : PAC)

Communes	Nom et catégorie	Surface en gestion (ha)	Surface (ha) située dans le périmètre du PLUi
Groises	Forêt communale de Groises	62,55	62,55
	Forêt communale de Jalognes (pour partie)	71,97	46,09
Saint-Martin-des-Champs	Forêt communale de Saint-Martin-des-Champs	53,79	48,66
	Forêt sectionale de Saint-Martin-des-Champs Vergnol	36,41	36,41
Sancergues	Forêt communale de Sancergues	26,58	26,58
	Forêt sectionale de Sancergues Marciau	14,96	14,96
	Forêt du CHS de la Charité/Loire	37,01	37,01
Sévry	Forêt communale de Sévry	30,08	30,08
Jussy-le-Chaudrier	Forêt communale de Jussy-le-chaudrier	188,73	188,73
	Forêt domaniale des Abbayes, canton de la Taille Mercier	1440,52	11,42
Saint-Léger-le-Petit	Forêt communale de Saint-Léger-le-Petis	40,73	40,73
Précý	Forêt communale de Précý	52,31	52,31
Argenvières	Forêt communale d'Argenvières	78,69	78,69
Herry	Forêt communale de Saint-Martin des Champs	53,79	5,13
	Forêt sectionale de Herry les Riglins	32,03	32,03
Charentonnay	Forêt sectionale de Charentonnay Chevroux	47,62	47,62



## L'activité agricole

+

### ÉLÉMENTS A RETENIR

- Une agriculture et activité forestière qui occupe et entretient le paysage
- Une diversité des productions (cultures, élevages) encore présente
- Une stabilisation du nombre d'emplois dans le domaine agricole
- Des emplois locaux directs et indirects générés par cette activité agricole et forestière
- Des exploitations dont la taille moyenne est en constante augmentation
- Des exploitants qui ont déjà engagé une diversification de leurs revenus et qui souhaitent se positionner sur de nouveaux projets (développement et/ou diversification de l'activité)
- Un territoire bien quadrillé par les coopératives, du matériel en commun
- Un potentiel intéressant de bâtis anciens traditionnels pouvant être valorisé (logements, gîtes, chambres d'hôtes, etc.)

-

### ÉLÉMENTS A RETENIR

- Une forte diminution du nombre d'exploitations
- Des lourdeurs administratives qui bloquent les initiatives, notamment pour la construction de bâtiments
- Des difficultés d'accès à l'eau qui empêchent de sortir du triptyque blé/orge/colza
- Un prix du foncier élevé pouvant être induit par sa rareté sur le marché
- Des déplacements d'engins agricoles et de semi-remorques rendus parfois difficiles, notamment dans les traversées de bourg et pour l'accès aux sites ou lieux d'exploitations
- Quelques difficultés rencontrées dans la cohabitation avec l'habitat
- La zone inondable de la Loire comme frein aux exploitations agricoles concernées
- Une activité forestière encore peu structurée

# L'activité agricole

## ENJEUX

- **Protéger et mettre en valeur l'agriculture pour son rôle dans la production alimentaire**
- *Laisser aux exploitants des possibilités de construire et développer leur activité (ne pas ajouter d'autres règles contraignantes) et faciliter l'installation de nouveaux exploitants*
- *Laisser des possibilités de développement aux coopératives et CUMA (attention à la proximité de l'habitat : ex Sancergues)*
- *Limiter les points de frictions entre l'activité agricole et l'urbanisation par la fin de l'urbanisation linéaire*
- *Limiter la consommation d'espaces agricoles et forestiers, surtout des terres les plus fertiles : s'attacher à la réhabilitation des centres-bourgs, urbanisation plus regroupée, trouver un équilibre entre préservation des terres agricoles et forestières et accueil de nouveaux(elles) habitants/activités économiques*
- *Limiter l'urbanisation des hameaux à leurs dents creuses*
- *Accompagner les projets de diversification (activité et production)*
- *Prendre en compte les déplacements d'engins agricoles et de semi-remorques dans les futurs aménagements de bourgs*
- *Faire attention à la disparition de terres arables au profit de boisements*
- *Prendre en compte le risque inondation pour les exploitants en facilitant le développement de leur activité sur les points hauts*
- *Mettre en valeur l'activité agricole et structurer l'activité sylvicole pour son rôle dans le développement des énergies renouvelables*
- *Soutenir le développement des activités en amont et en aval de l'activité agricole et forestière*