



DDT du Loir et Cher

## Note d'enjeux de l'Etat

# PLUI CHER A LA LOIRE

▼ Vue sur le Château de Montrichard



*Illustration 1:*

*extrait du rapport de stage DDT 37 « Histoire d'un  
paysage qui nous est 'Cher' »*

*Mélodie Jacques – ENSNP 2013*

AVRIL 2015

## **PREAMBULE**

La loi ALUR renforce la volonté de travailler à l'échelle intercommunale et le PLUi est aujourd'hui l'outil de planification le plus opérant pour un aménagement efficient du territoire.

L'aménagement et le développement durables sont au cœur des préoccupations quotidiennes de l'action publique.

Le PLUi, étant donné son échelle intercommunale, permet :

- d'appliquer une stratégie de développement durable cohérente en préservant les ressources et les espaces ;
- de limiter l'étalement urbain et les déplacements en proposant des espaces partagés et équilibrés sur le territoire communal ;
- de favoriser un développement harmonieux des différentes communes composant l'EPCI grâce à une insertion architecturale, urbaine et paysagère collective.

Il met en œuvre le projet intercommunal co-construit entre élus à l'horizon de 10- 15 ans.

La présente « note d'enjeux de l'Etat » identifie les atouts et ressources du territoire que le PLUi devra s'attacher à valoriser ainsi que les défis que le territoire doit relever pour anticiper des évolutions attendues pour l'avenir. Parmi ces différents enjeux, l'Etat portera particulièrement son attention sur :

- **l'armature territoriale de la communauté de communes et le rayonnement de Montrichard sur ce territoire ;**
- **la réduction des risques de vulnérabilité énergétique des ménages et l'adaptation de l'offre de logements aux évolutions sociétales ;**
- **la préservation de l'espace agricole et des paysages identitaires de la vallée du Cher et du plateau de Pontlevoy menacés par l'urbanisation linéaire.**

# Sommaire

---

## Préambule

### 1. Des atouts à valoriser

---

- Conforter l'armature territoriale de ce territoire et assurer le rayonnement de Montrichard
- Une dynamique économique tournée vers le tertiaire et l'industriel à consolider
- Des richesses patrimoniales, paysagères et naturelles à préserver et restaurer

### 2. Relever les défis de demain

---

- réduire les risques de vulnérabilité énergétique des ménages et adapter l'offre de logements aux évolutions sociétales
- Préserver l'espace agricole et les paysages identitaires de la vallée du Cher et du plateau de Pontlevoy menacés par l'urbanisation linéaire
- Gérer la ressource en eau du Cénomaniens, les risques inondation du Cher ainsi que les risques de mouvements de terrain

## Conclusion

# 1. Des atouts à valoriser

Au sud-ouest du département de Loir-et-Cher, la communauté de communes du « Cher à la Loire » se situe entre les vallées du Cher et de la Loire.

Le territoire communautaire regroupe 9 communes et accueille une population de 13 193 habitants, dont la commune la plus importante est Montrichard avec 3 409 habitants, siège de la communauté de communes.

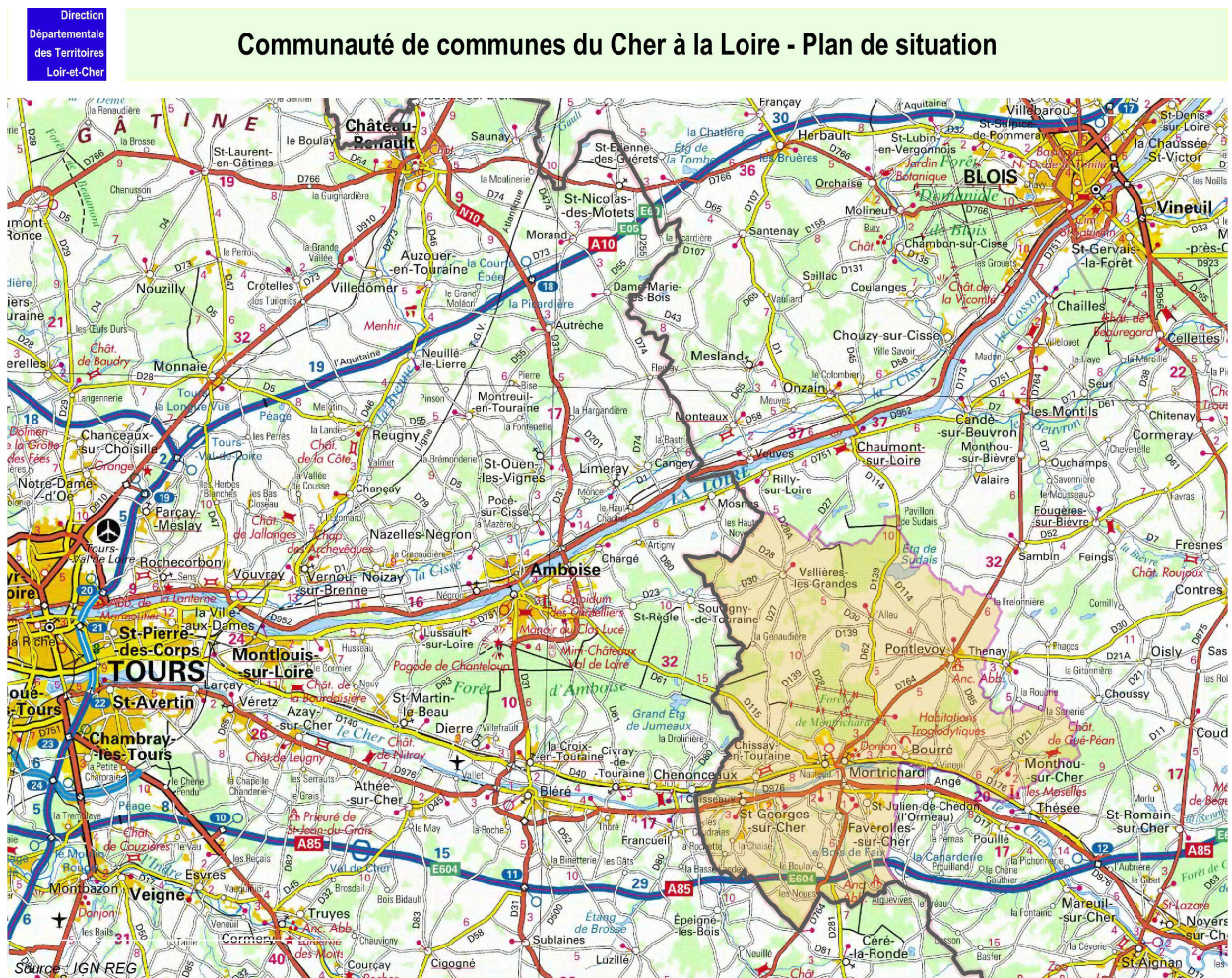


Illustration 2

Ce territoire est desservi par un réseau de routes départementales (RD 976 et RD 764° qui le positionne à proximité de grands pôles attractifs : Tours, Amboise et Blois. L'A85 traverse le sud du territoire reliant l'A10 et l'A20.

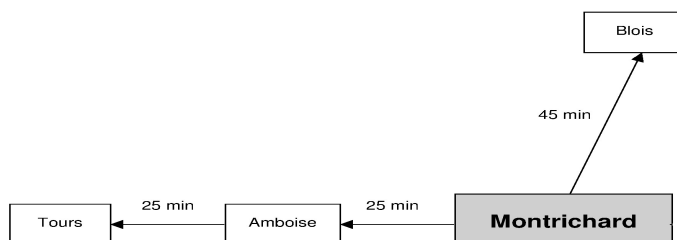


Illustration 3 : Temps d'accès depuis Montrichard aux agglomérations et villes les plus proches

- sources : distances calculées sur mappy.fr en mode automobile

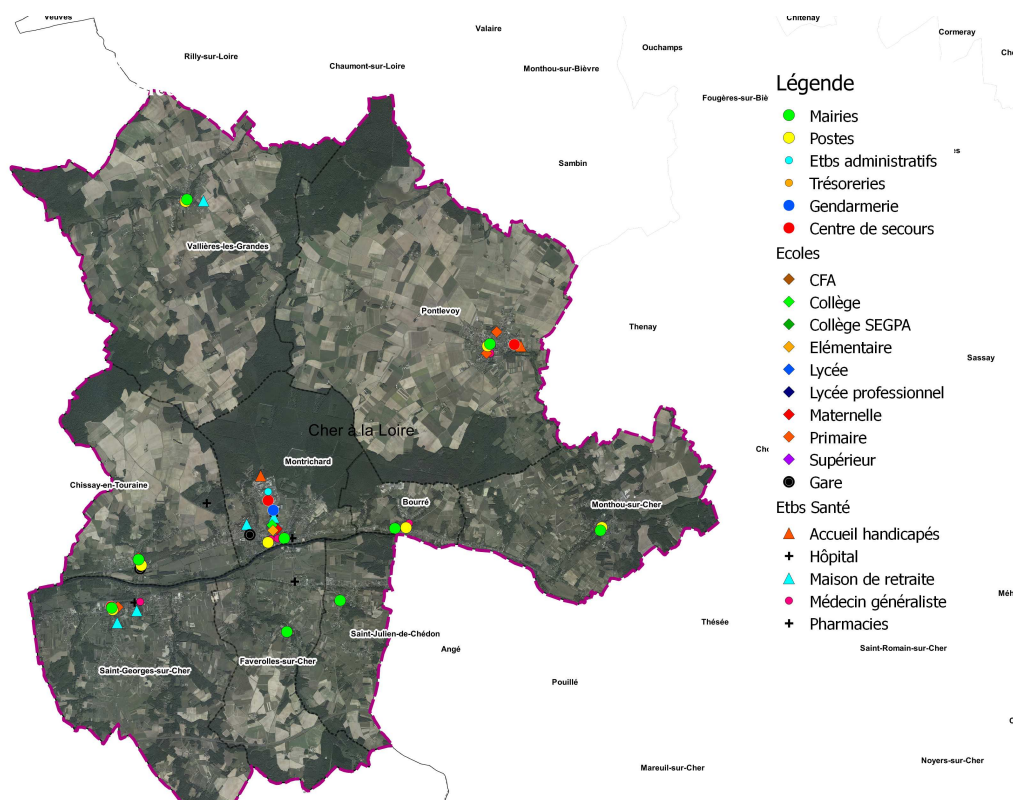
Ce territoire est également desservi par la ligne C du réseau bus fil vert (CG37) assurant la liaison vers Tours et par les lignes 5 et 6 du réseau Route 41 (CG41) vers Blois. Ces lignes régulières assurent la correspondance avec les gares de Montrichard et Chissay-en-Touraine (halte ferroviaire - fréquence de desserte très faible) sur la ligne ferroviaire qui traverse le territoire de part en part (la liaison Montrichard – Tours dure 40 minutes environ). Un service de transport à la demande est également existant.

La part modale des transports collectifs pour les déplacements domicile-travail reste faible à 2,7 % (3,8 % pour le Loir-et-Cher) d'après le recensement de la population de l'INSEE de 2010. La recherche de la continuité des modes et l'incitation au rabattement vers les gares de proximité sont des leviers importants pour améliorer le report modal.

## ➤ Conforter l'armature territoriale de ce territoire et assurer le rayonnement de Montrichard

La **structure urbaine** du territoire s'articule autour :

- d'une ville-centre : Montrichard (concentre 25 % de la population intercommunale et 43 % des emplois) - et pôle de services intermédiaires au sens de l'Insee.
- de deux pôles relais : Pontlevoy et Saint-Georges sur Cher, pôles de proximité au sens de l'Insee, pourvus également en emplois et services mais dans une moindre mesure.



**Illustration 4 :**

Le reste du territoire est constituée de bourgs organisés principalement le long de la Vallée du Cher et qui s'articulent autour d'espaces agricoles, viticoles et forestiers. Cher à la Loire est un territoire en croissance démographique (+1034 habitants entre 1999 et 2011) du fait de l'arrivée de nouveaux habitants. Il bénéficie notamment de la proximité de pôles dynamiques, Tours essentiellement, Amboise et Blois.

Ce dynamisme démographique se poursuit à un rythme encore plus soutenu ces dernières années avec un taux de croissance annuel de 0,86 % sur la dernière période 2006-2011 contre 0,37 % pour département du Loir et Cher.

Les plus fortes pressions urbaines s'exercent sur les franges Ouest de la communauté de communes tandis que la commune centre perd des habitants.

## Communauté de communes du Cher à la Loire - Population et evolution en 2011

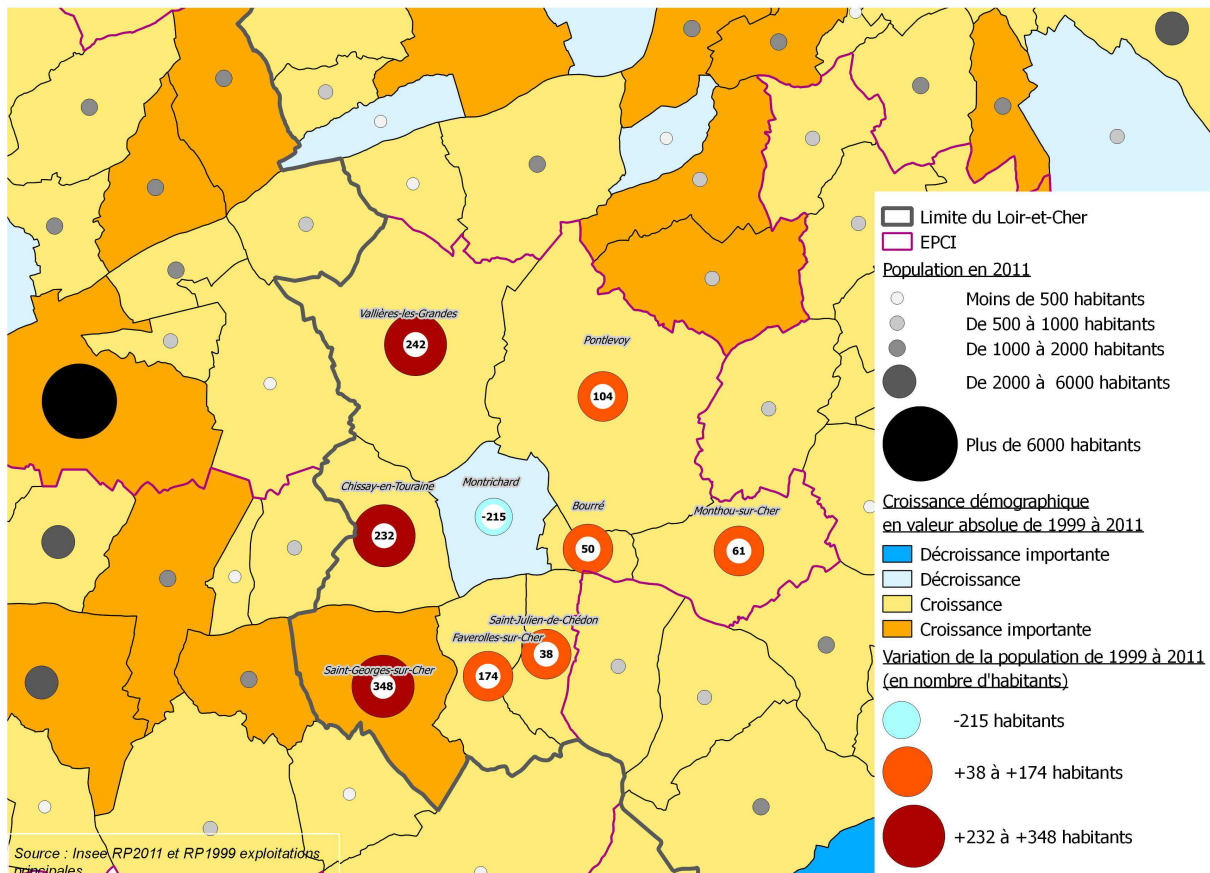


Illustration 5

De même, Montrichard perd des emplois tandis que les trois communes constituant la frange Ouest enregistrent des progressions de plus de 2 % sur la dernière période 2006-11.

Cette perte de dynamisme de la ville-centre au profit des communes périphériques fragilise l'armature urbaine du territoire communautaire. Afin de valoriser la structure urbaine du territoire, le pôle de Montrichard, ses services, ses équipements et son parc de logements, l'enjeu principal du PLUi sera de **polariser le développement futur sur la ville-centre dans une logique de rééquilibrage et de mixité des fonctions emplois, services et habitat.**

Par ailleurs, la polarisation sur Montrichard permettra de limiter l'augmentation des flux de déplacements et d'émissions de gaz à effet de serre sur le territoire liée à l'arrivée de nouveaux ménages. En outre, le projet cherchera à améliorer l'intermodalité entre les réseaux de transports existants (départemental, TER) et faciliter l'accès aux gares par les modes actifs (marche, vélo).

Le développement du territoire peut ainsi tirer parti de sa situation à proximité de bassins d'emploi d'agglomérations en croissance sous réserve d'en maîtriser les impacts en matière de développement durable (étalement urbain, consommation des espaces naturels, artificialisation des sols, prise en compte des déplacements vers les territoires voisins, etc.).

Montrichard peut s'intéresser aux possibilités de rapprochement avec le pôle de Contres, parmi les plus dynamiques du département, afin de trouver des articulations et des complémentarités en termes d'offres d'emplois, de formation, de services aux entreprises, etc.

## ➤ Une dynamique économique diversifiée tournée vers le tertiaire et l'industriel à consolider

Avec 5 000 emplois, Cher à la Loire a gagné sur la période 2006-2011 environ 150 emplois, tandis que le département du Loir et Cher en perd.

La structure par grands secteurs montre que l'emploi est marqué par la prédominance des commerces et des services (part représentant plus de 60% des emplois). L'industrie qui a connu de profondes mutations a d'ailleurs été plus fortement touchée sur le Loir-et-Cher, mais reste un des secteurs dominants (26 % de l'emploi total) sur le territoire de Cher à la Loire et notamment avec la présence de l'industriel « Daher-Aerospace » équipementier de l'aéronautique (600 emplois).

Le territoire de Cher à la Loire ne bénéficie pas d'échangeur autoroutier, mais est desservi par un réseau de routes départementales (RD 976 et RD 764) qui le positionne à environ 20 mn de l'A85 (Tours-Vierzon) qui se trouve en rive gauche du Cher, à 35 mn de Blois et à 45 mn de Tours. Toutefois, le franchissement du Cher constitue un réel handicap pour les zones d'activités (4 sur 5) qui se situent en rive droite du Cher, car les ouvrages d'art sont inadaptés pour supporter un trafic important de poids lourds.

Au-delà du tertiaire et de l'industriel, le territoire de Cher à la Loire peut compter sur ses ressources pour diversifier la dynamique économique locale, notamment :

- une vallée au cadre de vie recherché dans laquelle s'inscrit la ville-centre, ville médiévale, riche de son histoire et de son patrimoine qui offre un potentiel touristique déjà identifié par le territoire communautaire qui a créé un office de tourisme communautaire et réalisé des circuits cyclotouristiques en bordure du Cher, reliant la Loire à vélo au niveau de Chissay-en-Touraine et de Vallières-les-Grandes.
- un réseau de villes-terroirs (Saint-Aignan, Selles-sur-Cher, ...), à fort potentiel économique et touristique (appellation « AOC Touraine ») ;
- un potentiel forestier à exploiter ;
- une agriculture diversifiée (280 emplois) avec un fort enjeu de dynamisation de la viticulture et de promotion du territoire viticole riche au bord du Cher (tourisme) et le développement de débouchés (vente directe, outils de production, etc.) ;
- le développement des énergies renouvelables est une piste à creuser après un état des lieux des potentiels mobilisables (éolien, panneaux photovoltaïques sur toitures ou sur sites dégradés, géothermie, biomasse, etc.)

Le territoire s'inscrit dans des démarches partenariales existantes sur la question de la valorisation touristique :

- des dynamiques partenariales et des réflexions prospectives sont en cours sur les départements 41 et 37 sur la valorisation touristique et l'aménagement de la vallée du Cher (projet de Véloroute « Cher / canal du Berry » inscrit au schéma national des Véloroutes et voies vertes en 2010 (une réflexion sur un schéma directeur vélo local permettrait de réfléchir au bouclage du réseau cyclable existant sur le territoire et promouvoir ainsi la pratique des modes doux) ;
- une démarche de labellisation Pays d'art et d'histoire sur le Pays de la vallée du Cher et du Romorantinais ;
- une démarche de labellisation Vignobles & Découvertes Val de Loire Chenonceau en association avec les offices de tourisme, les hébergeurs, les prestataires de services touristiques et les Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais et de Loire-Touraine.

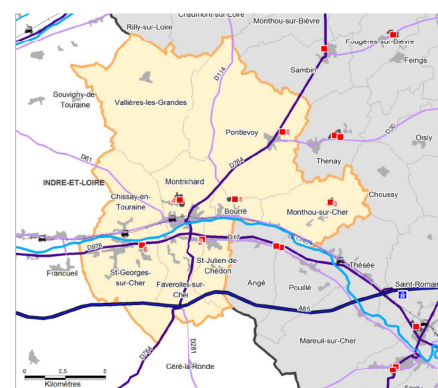
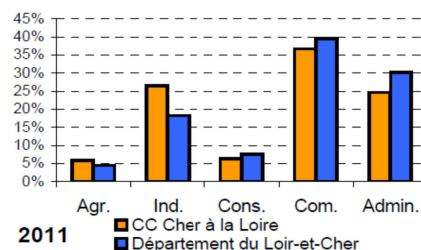


Illustration 7 : extrait de l'observatoire des zones d'activités - site pilote 41

## ➤ Des richesses patrimoniales, paysagères et naturelles à préserver et restaurer

Trois unités paysagères structurent ce territoire, en partie façonnées par l'agriculture :

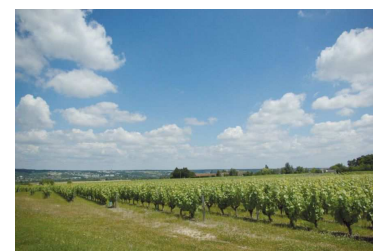
- Au Nord, le plateau de Pontlevoy qui prolonge la Sologne et occupe un vaste espace agricole ouvert cerné par les forêts de Montrichard et de Choussy, les Bois de Saint-Martin, de la Buzelière et de Sudais ;

Les principales productions agricoles sont des grandes cultures et de l'élevage. Pontlevoy est le cœur urbain du plateau, l'urbanisme et l'architecture y sont de qualités.

- La vallée du Cher autour de Montrichard, ville médiévale, quant à elle est à la fois marquée par une urbanisation linéaire qui colonise les coteaux et par la présence dominante en coteaux des vignes AOC Touraine ;

Elle marque la rupture avec le plateau de Pontlevoy et est aussi un secteur important d'élevage caprin.

- Au sud, les coteaux du Cher sont essentiellement voués au vignoble de Touraine.



**Les paysages de vignes**

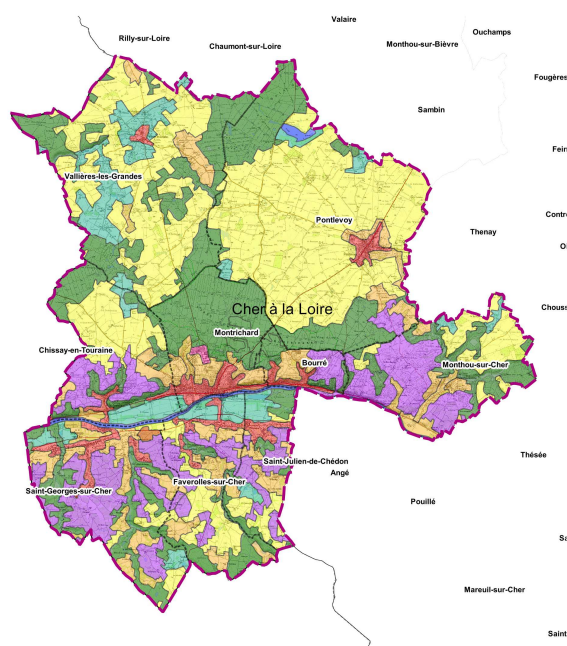
*Illustration 8*

**Communauté de communes Cher à la Loire**

### Légende

Corine Land Cover

- Urbanisé
- Industriel
- Chantiers
- Espace naturel
- Agricole
- Vignes, Vergers
- Prairie
- Agricole mixte
- Forêt
- Landes
- Espaces ouverts
- Zone humide
- Surface eau



 DDTF 41 - SIA  
Données : DDTF  
Echelle : 1:25000  
© IGN SCAN 258 2010  
document : Porter\_Connaissance.gps

**PREFET DE  
LOIR-ET-CHER**

*Illustration 9*

La trame verte et bleue qui sera déclinée sur le territoire à partir du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Centre, adopté le 16 janvier 2015, est un outil pertinent pour valoriser les richesses naturelles de ce territoire. Elle permet de reconstituer un réseau écologique cohérent pour permettre son bon fonctionnement (déplacements des espèces, protection des habitats, etc.). Le PLUi délimitera les espaces appartenant à cette trame verte et bleue et définira les règles qui s'y appliquent pour préserver voire **remettre en état les continuités écologiques en cohérence avec le SRCE** (bassin de vie d'Amboise).

Le Cher et le Bavet sont des éléments constitutifs de cette trame verte et bleue. Le Cher fait l'objet de réflexions inter-départementales sur son aménagement et sa valorisation touristique (ex : projet de Cher à vélo). Les nombreux ouvrages sur Le Cher et le Bavet ont altéré les habitats et leur mode de régulation. Concilier l'ensemble des usages de ces cours d'eau et atteindre les objectifs écologiques prescrits par la Directive Cadre sur l'Eau nécessitent des réflexions à traduire dans le projet de territoire.



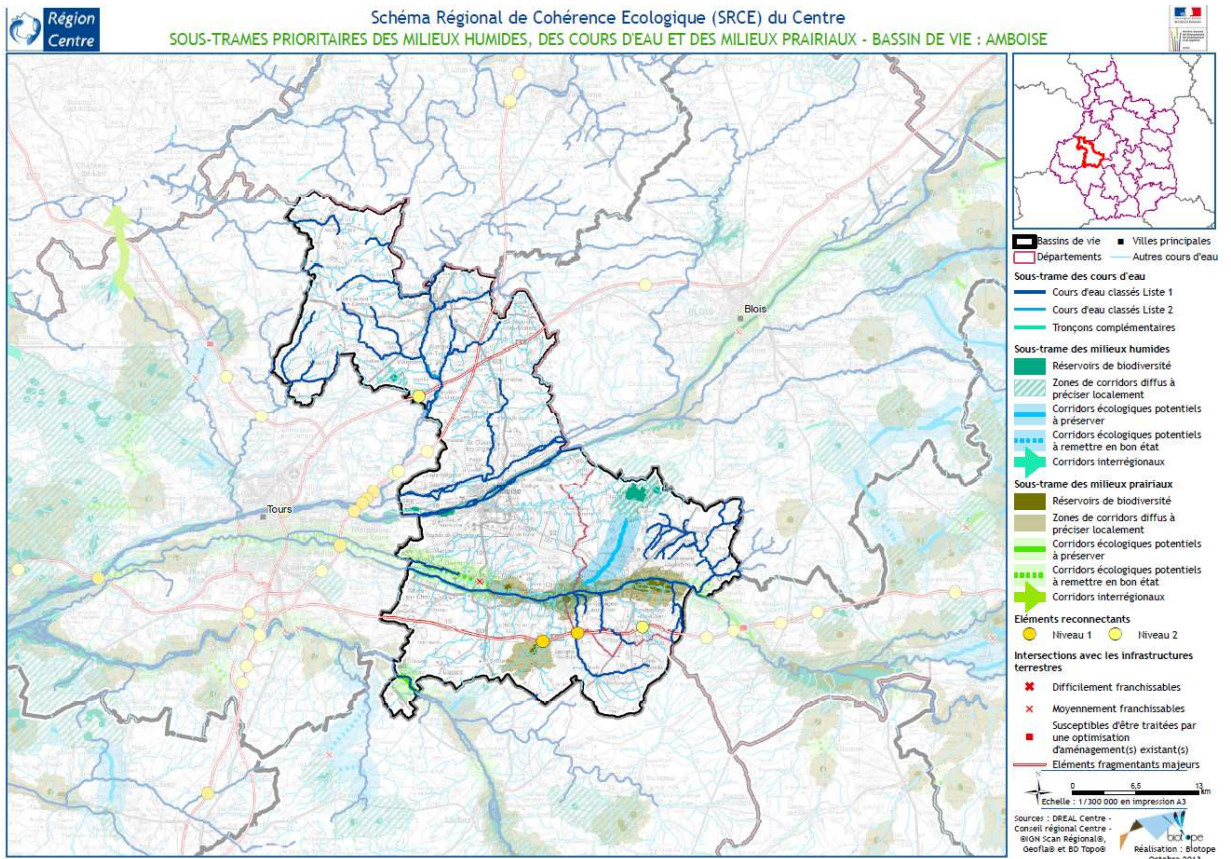


Illustration 10

Les objectifs sont de :

- préserver et favoriser le maintien, la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques en cohérence avec les sous-trames identifiées dans le schéma régional de cohérence écologique en cours d'élaboration,
- compléter la connaissance des milieux naturels, recenser et protéger ces milieux moins connus et notamment les zones humides, un recensement permettra de leur apporter une protection à la hauteur des enjeux écologiques (faune, flore et eau) et sociaux (champ d'expansion des crues, régulation, auto-épuration, etc.).

## 2. Relever les défis de demain

### ➤ réduire les risques de vulnérabilité énergétique des ménages et adapter l'offre de logements aux évolutions sociétales

Les facteurs de vulnérabilité énergétique sont pluriels sur le territoire :

- les besoins de déplacements en automobiles générés par l'installation des ménages en périphérie de Montrichard pour accéder aux services / équipements / emplois de la ville-centre ;
- la situation même du territoire au sein d'un système d'agglomération attractives voisines génère des déplacements quotidiens importants par la route ;
- le parc ancien énergivore est relativement plus présent sur ce territoire avec 40 % du parc construit avant 1946 (contre 33 % au niveau départemental), ce qui peut expliquer en partie une vacance également plus élevée que sur le reste du département (10,4 % de vacance sur la communauté de communes contre 9,4 % en moyenne départementale) ;
- des logements trop grands en inadéquation avec l'évolution de la taille des ménages (66 % des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus et 87,7 % ont 3 pièces ou plus alors que 70 % des ménages de Cher à la Loire sont composés d'une ou deux personnes en 2011) ;
- des revenus légèrement inférieurs au niveau départemental, un revenu médian par unité de consommation en 2011 de 18 784 € contre une moyenne départementale de 18 956 € ;
- une offre de logements sociaux peu développée (moins de 510 logements, soit 8,5 % des résidences principales) et essentiellement concentrée sur la ville de Montrichard.

Ce risque est d'autant plus sensible sur un territoire qui accuse un fort vieillissement de sa population (le plus fort parmi les EPCI du Loir-et-Cher), avec 3 600 habitants âgés de plus de 65 ans, soit 28 % de sa population (contre 21 % sur le département). Le cadre de vie attire des retraités. Ce vieillissement pose la question de la **production de logements adaptés afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie** ainsi que celle de **l'accès aux services de santé**. Cher à la Loire est bien pourvu en établissements (2 hôpitaux, 4 maisons de retraite, 2 établissements pour l'accueil « handicapés ») mais présente une fragilité sur le nombre de médecins généralistes (8,3 pour 1000 habitants contre 8,9 sur le Loir-et-Cher) et leur implantation essentiellement le long du Cher pose la question de l'accès des ménages habitant Vallières-les-Grandes et Pontlevoy (cf illustration 4).



Illustration 11: services de proximité – extrait de l'étude sur l'accessibilité aux services DDT 41



Illustration 12: Présence de médecins généralistes

Afin de prévenir le risque de vulnérabilité énergétique des ménages et de répondre aux besoins liés aux évolutions sociétales (vieillesse de la population et baisse de la taille des ménages), le projet de territoire sera vigilant à :

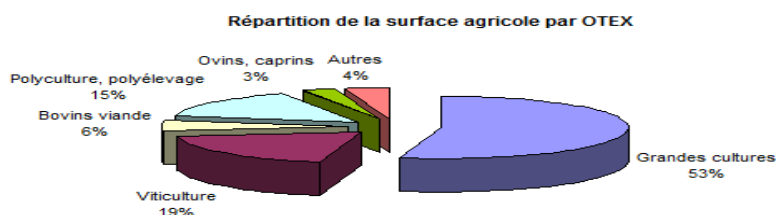
- orienter l'accueil de la nouvelle population sur la ville-centre ;
- privilégier le développement d'une offre de logements diversifiée dans sa typologie, son statut et ses formes urbaines sur la ville-centre et les pôles relais à proximité de l'emploi, des équipements et des services, notamment des logements adaptés pour les publics vieillissants en perte d'autonomie ;
- notamment une offre sociale à développer sur St-Georges-sur-Cher et Chissay-en-Touraine<sup>1</sup> ;
- lutter contre l'habitat indigne et réhabiliter le parc ancien qui peut être une raison de l'importance de la vacance dans le parc, en particulier sur le pôle de Montrichard, et qui permet d'optimiser le parc existant.

NB : A compter du 1er janvier 2015, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) e

habitants ; niveau  
 d  
 e vacance supérieur ou égal à 8 % ; minimum  
 d  
 e 8 équipements/services  
 d  
 e proximité  
 d  
 e types différents.

## ➤ Préserver l'espace agricole et les paysages identitaires menacés par l'urbanisation linéaire

L'agriculture et la forêt représentent environ 74 % de l'occupation du territoire de Cher à la Loire. L'agriculture en occupe plus de 50 %, avec une activité agricole diversifiée et une prédominance des grandes cultures et de la viticulture.



Au recensement agricole de 2010, la surface agricole a diminué de 2,4 % dans les mêmes proportions qu'à l'échelle départementale. Les surfaces en cultures permanentes s'infléchissent également, elles sont principalement constituées de vignes sur ce territoire. Le départ en retraite de nombreux petits viticulteurs a entraîné ce retrait de terres viticoles de l'agriculture. La commune de Saint-Georges-sur-Cher a été particulièrement concernée. L'emploi agricole recule également d'un peu plus de 30 %. Les agriculteurs sont âgés et les structures sont de petite taille.

1 cf étude territorialisation de la production de logement social réalisée par l'Etat, actualisée en décembre 2013 et accessible sur le site des services de l'Etat en Loir-et-Cher <http://www.loir-et-cher.gouv.fr/donnees-et-etudes-a278.html>

Les paysages agricoles et massifs forestiers dominants les plateaux, du val de Cher urbanisé et des coteaux viticoles du Cher, sont menacés par l'urbanisation. En effet, celle-ci s'effectue principalement sous forme de pavillons individuels sur de grands terrains (la surface moyenne ne cesse de croître sur les dernières périodes pour atteindre 1450 m<sup>2</sup> de terrain) en extension et de façon déconnectée avec les formes existantes dans le bâti ancien.

Des menaces affectent ainsi ces valeurs identitaires et patrimoniales qui sont liées généralement à :

- une urbanisation linéaire le long du val de Cher (Saint Georges, Faverolles, ...);
- la suppression des coupures vertes et des vues lointaines ;
- une urbanisation dans les coteaux ;
- l'uniformisation de l'urbanisation et de l'architecture en dehors du contexte et de la logique historique du paysage avec un enjeu fort autour de l'abbaye de Pontlevoy et ses jardins (éviter toute urbanisation supplémentaire le long de la rue du Petit Bois).

Surface moy	Avant 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Appartement	322	192	186	115	60	90	194
Maison	756	706	991	1359	1438	1279	1453

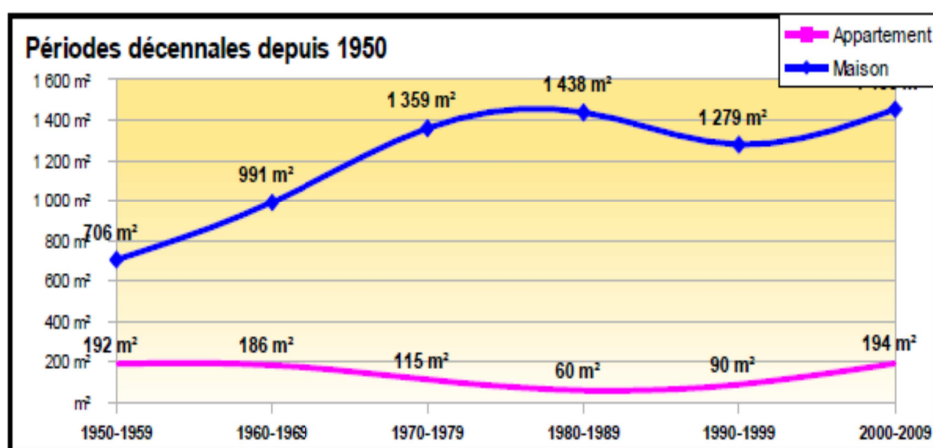


Illustration 13: évolution de taille moyenne des parcelles de maisons et des appartements sur la communauté de communes de Cher à la Loire – source : Majic 2011 / DDT41

Ce territoire riche de ses paysages variés et identitaires que sont les paysages agricoles et massifs forestiers dominants les plateaux, du val de Cher urbanisé et des coteaux viticoles du Cher mérite une vigilance accrue sur son mode de développement futur afin de respecter les paysages du territoire, facteurs d'attractivité et de qualité de vie. Il s'agit de s'attacher à :

- prioriser pour le développement de l'urbanisation l'utilisation des potentiels offerts dans les tissus urbains existants et dans le parc existant (réduction de la vacance)
- préserver les coupures d'urbanisation (notamment celle entre Chissay et Montrichard) et préserver les coteaux de l'urbanisation (notamment sur le coteau situé à l'aval du vallon de Chissay afin de maintenir le château et son parc dans leur écrin paysage)
- améliorer la qualité des entrées de villes / villages, des zones d'activités et le traitement des espaces de transition, lisières boisées et agricoles
- préserver les séquences paysagères patrimoniales ainsi que les vues significatives notamment vers les monuments historiques (cf études déjà menées dans les PLU existants) en cohérence avec la démarche de labellisation « Pays d'art et d'histoire » portée par le pays de la vallée du Cher et du Romorantinais ;
- préserver les espaces agricoles (plateaux, prairies) et viticoles (AOC), et favoriser le maintien de l'activité agricole dans sa diversité garante des paysages identitaires ;
- préserver les abords du Cher, notamment les ripisylves et les espaces ouverts.

## ➤ Gérer la ressource en eau du Cénomaniens, les risques inondation du Cher ainsi que les risques mouvements de terrain

Le projet de territoire s'engagera dans une **gestion équilibrée de sa ressource en eau** dans le respect des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Cher aval. La principale ressource en eau potable de la population dépend de la nappe du Cénomaniens qui est sur-exploitée et classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). L'objectif de retour à l'équilibre se traduit nécessairement par une réduction des volumes prélevés sur les périodes et secteurs déficitaires. Ainsi, le projet de territoire devra mener une analyse comparative mettant en perspective l'adéquation entre les besoins induits par le projet de développement urbain et la disponibilité de la ressource en eau (volets quantitatif et qualitatif).

Le SDAGE Loire-Bretagne met également l'accent sur la nécessité de préserver les zones humides, milieux fragiles et pourtant très utiles à l'homme. Le projet de territoire **recensera les zones humides** dans le cadre de l'état initial de l'environnement, et les protégera.

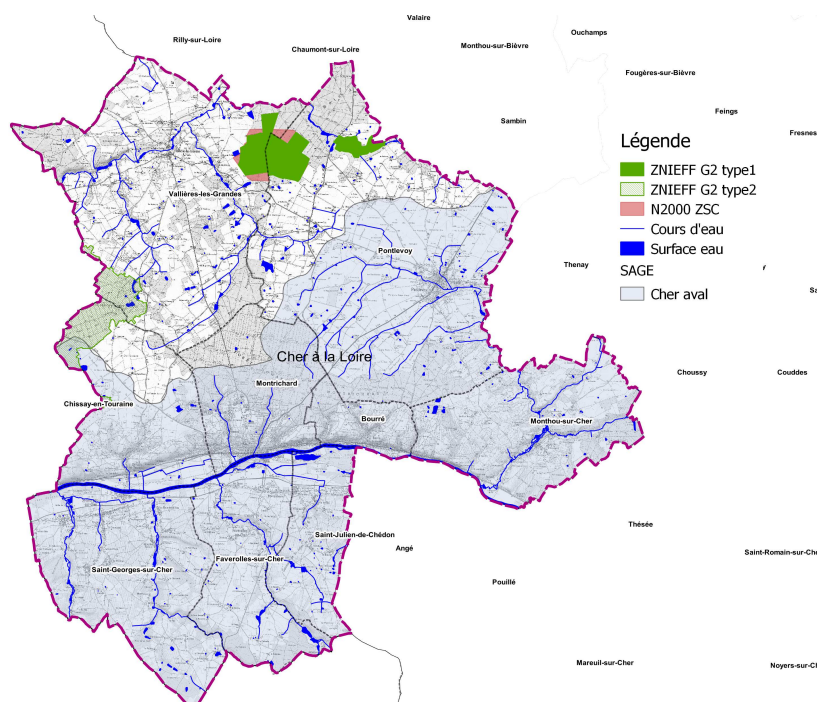


Illustration 14: Zonages de protection naturelle

source : DDT41

La communauté de communes du Cher à la Loire est principalement marquée par deux risques naturels forts ; inondations et mouvements de terrain, notamment liés aux coteaux et aux cavités (ex : Montrichard et Bourré).

7 communes sont potentiellement soumises à ces risques, ce qui représente environ 2 300 habitants, soit 17 % de la population de Cher à la Loire. Le PLUi de Cher à la Loire par les orientations et objectifs qu'il définit, devra contribuer à prévenir et à gérer l'exposition aux risques naturels, à ne pas augmenter, voire réduire l'exposition des biens et des personnes face à ces risques prévisibles.

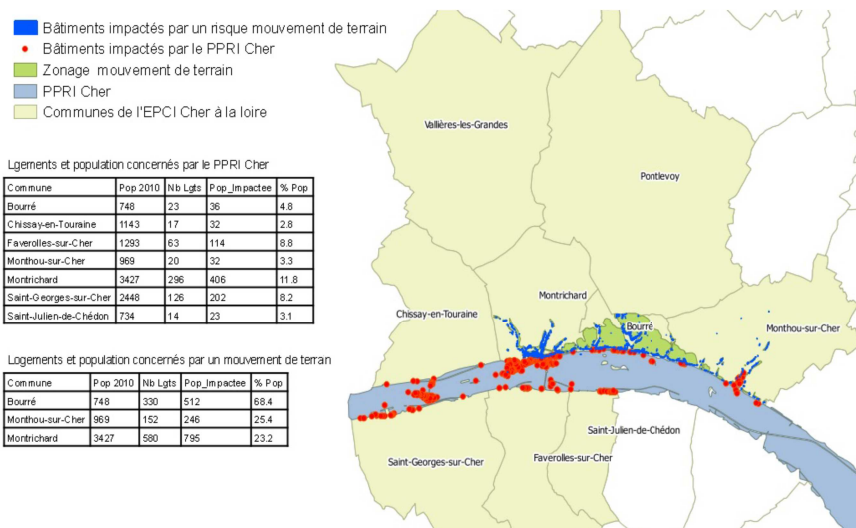


Illustration 15 : les risques naturels sur le territoire de Cher à la Loire – source : DDT41

Sur cette carte, figurent uniquement 3 communes pour le risque mouvement de terrain (Centre d'étude et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement).

Les objectifs à poursuivre sont :

- préserver la nappe du Cénomane (classée en ZRE), principale ressource pour l'alimentation en eau potable de la population, dans le respect des objectifs fixés par le SDAGE et le SAGE
- identifier<sup>2</sup> la trame verte et bleue en cohérence avec les sous-trames identifiées dans le SRCE centre
- compléter la connaissance des milieux naturels, recenser et protéger ces milieux moins connus tels que les zones humides qui remplissent un rôle également social (champ d'expansion des crues, régulation, auto-épuration ...)
- tenir compte du risque inondation (PPRi Cher) et des risques de mouvements de terrain liés aux cavités

2 L'identification peut s'appuyer sur l'étude réalisée par le CDPNE à l'échelle du pays de la Vallée du Cher et du Romorantin accessible sur le site pilote 41 : <http://www.pilote41.fr/environnement-et-urbanisme/trame-verte-et-bleue/trame-verte-et-bleue-du-pays-de-la-vallee-du-cher-et-du-romorantinais>

## Conclusion

---

La présente « note d'enjeux de l'Etat » identifie les atouts et ressources du territoire que le PLUi devra s'attacher à valoriser ainsi que les défis que le territoire doit relever pour anticiper des évolutions attendues pour l'avenir. Parmi ces différents enjeux, l'Etat portera particulièrement son attention sur :

- l'armature territoriale de la communauté de communes et le rayonnement de Montrichard sur ce territoire ;
- la réduction des risques de vulnérabilité énergétique des ménages et l'adaptation de l'offre de logements aux évolutions sociétales ;
- la préservation de l'espace agricole et des paysages identitaires de la vallée du Cher et du plateau de Pontlevoy menacés par l'urbanisation linéaire.