

RAPPORT DE PRESENTATION

LE DIAGNOSTIC

Version approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communes du Castelnaudais en date du 16 février 2021 approuvant le Plan local d'Urbanisme intercommunal.

La Présidente,

Brigitte DUPUIS



Le Castelnaudais,
un territoire d'excellence

A// DEMOGRAPHIE, SOCIOLOGIE DU TERRITOIRE

SOMMAIRE

UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE EN CROISSANCE RAPIDE ATTENUÉE	2
UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE MAIS VIEILLISSANTE.....	4
UN RALENTISSEMENT DANS L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES	5
UN RALENTISSEMENT DU DESSERREMENT DES MENAGES	6
UNE FAIBLE MOBILITE RESIDENTIELLE	7
UNE POPULATION PLUS ACTIVE ET OUVRIERE QUE LA MOYENNE	8

UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE EN CROISSANCE RAPIDE ATTENUÉE

Évolution démographique entre 1968 et 2015

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Castelrenaudais	11.636	12.491	13.298	14.008	14.410	16.333	16.828

Source : INSEE RGP 2015

Le Castelrenaudais a connu une hausse démographique continue de 1968 à 2015, gagnant 5.192 habitants, soit une évolution moyenne de + 0,79% par an. Néanmoins, après avoir enregistré une croissance démographique très rapide entre 1999 et 2010 (avec un gain moyen de 175 habitants par an), le territoire accuse depuis un ralentissement sensible de son évolution démographique (avec un gain moyen de 99 habitants par an entre 2010 et 2015).

Taux de variation annuel moyen entre 1968 et 2015 (en %)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Castelrenaudais	1,02	0,90	0,65	0,31	1,15	0,60
Val d'Amboise	2,28	1,04	0,79	0,60	0,93	0,63
Bléré Val de Cher	0,37	1,34	1,36	0,65	1,43	0,76
SCoT ABC	1,36	1,09	0,93	0,55	1,14	0,66
Indre-et-Loire	1,28	0,80	0,56	0,51	0,58	0,48

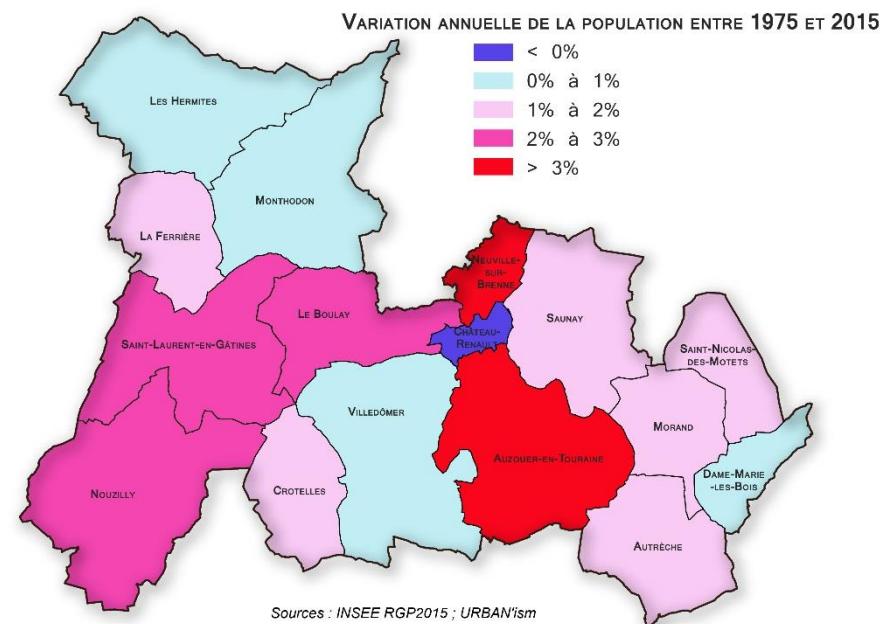
Source : INSEE RGP 2015

Depuis 1975, le Castelrenaudais profite d'une croissance démographique plus rapide que celle du département d'Indre-et-Loire, enregistrant une évolution moyenne de + 0,75% par an contre 0,59% pour le département.

Cependant, à l'échelle du SCoT ABC, certains territoires connaissent des croissances démographiques plus rapides encore, à l'image de Bléré Val de Cher, qui se développe au rythme moyen de + 1,21% par an entre 1975 et 2015.

En outre, au sein du Castelrenaudais, des évolutions démographiques contrastées ont été observées entre 1975 et 2015 :

- Population ayant plus que triplé à Auzouer-en-Touraine et Neuville-sur-Brenne
- Population ayant plus que doublé au Boulay et à Saint-Laurent-en-Gâtines
- Population restée quasi stable aux Hermites et Monthodon
- Perte de population à Château-Renault (perte d'un millier d'habitants, soit un recul de - 16,7%)



Néanmoins, à l'échelle de l'agglomération de Château-Renault (unité urbaine), la population a légèrement augmenté (+ 489 habitants), les pertes de la ville-centre ayant été compensées

par le développement des communes limitrophes à sa périphérie (Le Boulay, Neuville-sur-Brenne, Auzouer-en-Touraine et dans une moindre mesure Saunay).

Taux de variation annuel moyen du Castelrenaudais entre 1968 et 2015 (en %)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Taux de variation annuel moyen	1,0	0,9	0,7	0,3	1,1	0,6
due au solde naturel	0,5	0,3	0,4	0,2	0,4	0,5
due au solde apparent des entrées sorties	0,5	0,6	0,2	0,1	0,7	0,1

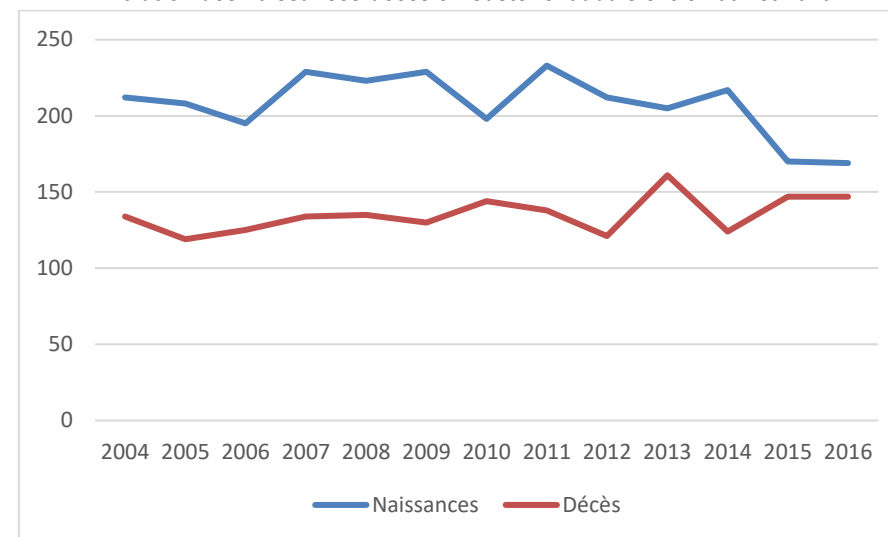
Source : INSEE RGP 2015

Depuis 1968, la croissance démographique en Castelrenaudais résulte des effets conjugués de l'excédent naturel (davantage de naissances que de décès) et du solde migratoire positif :

- permanence d'un excédent naturel, à un niveau relativement élevé : par exemple, + 0,5% par an en moyenne entre 2010 et 2015, contre + 0,1% à Val d'Amboise, + 0,2% à Bléré Val de Cher ou + 0,3% en Indre-et-Loire ;
- maintien d'un solde apparent des entrées sorties positif, excepté entre 1999 et 2010, à un niveau relativement faible depuis 1982 : par exemple, + 0,1% par an en moyenne entre 2010 et 2015, contre + 0,5% à Val d'Amboise, + 0,6% à Bléré Val de Cher ou + 0,3% en Indre-et-Loire.

Ainsi, le territoire a enregistré 1.065 naissances entre 2010 et 2015 contre 688 décès, soit un excédent naturel de + 377 habitants. Toutes les communes du Castelrenaudais profitent de cet excédent naturel, à l'exception de Château-Renault.

Évolution des naissances-décès en Castelrenaudais entre 2004 et 2016



Source : INSEE RGP 2015

Depuis 2015, on observe une érosion de l'excédent naturel liée aux effets conjugués d'une baisse significative des naissances : 170 naissances par an contre une moyenne de 215 naissances annuelles entre 2004 et 2014 compris, et une stabilisation à un niveau relativement élevé de la mortalité : 147 décès par an contre une moyenne de 133 décès annuels entre 2004 et 2014 compris.

UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE MAIS VIEILLISSANTE

Indice de jeunesse en 2015 (nombre de jeunes de moins de 20 ans / 100 personnes âgées de 60 ans ou plus)

	Moins de 20 ans	60 ans ou plus	Indice de jeunesse
Castelrenaudais	25,6%	24,4%	105
Val d'Amboise	24,8%	28,1%	88
Bléré Val de Cher	24,8%	26,9%	92
SCoT ABC	25,0%	26,9%	93
Indre-et-Loire	24,1%	26,5%	91

Source : INSEE RGP 2015

En 2015, le Castelrenaudais accueille encore davantage de jeunes de moins de 20 ans (4.315) que de personnes âgées de 60 ans ou plus (4.200). Sa population est donc plus jeune que celle à l'échelle du SCoT ABC ou de l'Indre-et-Loire où c'est l'inverse.

Cependant, par rapport à 2010, si la proportion des jeunes de moins de 20 ans reste stable, autour de 25%, la part des personnes âgées de 60 ans ou plus progresse, passant de 22,5% à 24,4% entre 2010 et 2015, soit 548 habitants supplémentaires âgés de 60 ans ou plus. La population des 60 ans ou plus progresse donc plus rapidement que la population totale (gain de 495 habitants).

Population par grandes tranches d'âges en 2015

	0 à 14	15 à 29	30 à 44	45 à 59	60 à 74	75 ou +
Castelrenaudais	20,3%	14,1%	20,1%	21,1%	15,5%	8,9%
Val d'Amboise	18,8%	14,9%	18,8%	19,4%	17,0%	11,1%
Bléré Val de Cher	19,1%	13,9%	19,6%	20,4%	16,5%	10,5%
SCoT ABC	19,3%	14,4%	19,4%	20,1%	16,5%	10,3%
Indre-et-Loire	17,6%	18,1%	18,2%	19,6%	16,1%	10,4%

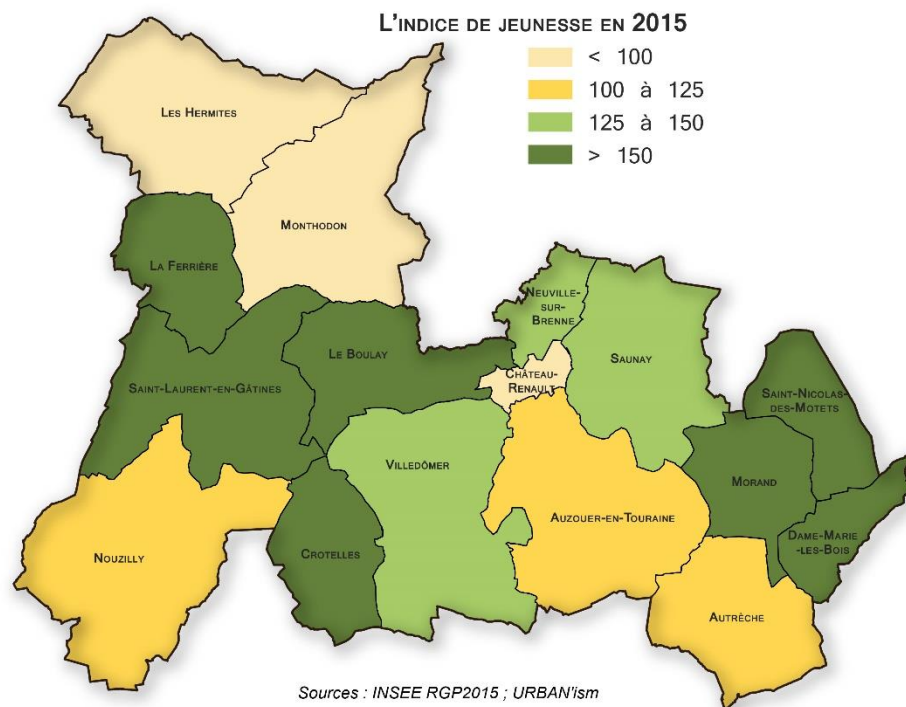
Source : INSEE RGP 2015

Les grandes tranches d'âges surreprésentées au sein du Castelrenaudais sont les 0-14 ans et les 30 à 59 ans. Il s'agit donc d'un territoire attractif pour les familles avec enfants.

A l'inverse, les jeunes adultes sont sous-représentés, du fait des départs liés aux études ou au début des carrières professionnelles, tout comme les personnes âgées de 60 ans ou plus.

En 2015, au sein du Castelrenaudais, l'indice de jeunesse des communes est très contrasté :

- 3 communes présentent un indice de jeunesse inférieur à 100 : Château-Renault (65,7), Les Hermites (72,3) et Monthodon (75,5),
- 7 communes présentent un indice de jeunesse supérieur à 150 : Dame-Marie-les-Bois (198,1), Crotelles (183,1), Le Boulay (176,2), Morand (155,2), Saint-Nicolas-des-Motets (151,9), La Ferrière (151,7) et Saint-Laurent-en-Gâtines (151,4).



UN RALENTISSEMENT DANS L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES

Taux de variation annuel moyen du nombre de ménages entre 1968 et 2015 (en %)

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Castelrenaudais	0,90	1,20	1,13	1,72	0,86
Val d'Amboise	1,77	1,23	1,40	1,38	0,94
Bléré Val de Cher	2,00	1,53	1,40	1,69	1,19
SCoT ABC	1,80	1,31	1,33	1,56	1,00
Indre-et-Loire	1,95	1,26	1,42	1,22	0,80

Source : INSEE RGP 2015

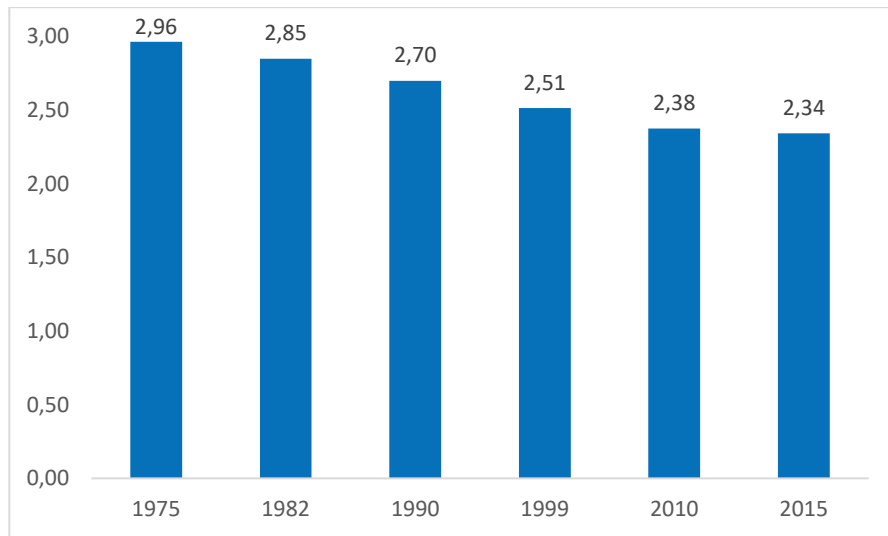
Entre 2010 et 2015, on observe un ralentissement généralisé de la croissance du nombre de ménages. Cependant, son ampleur est plus prononcée au sein du Castelrenaudais (- 50%) qu'au sein des autres territoires pris en référence (- 32% à Val d'Amboise, - 30% à Bléré Val de Cher, -34% en Indre-et-Loire). Cependant la croissance du nombre de ménages reste supérieure à celle de la population.

Sur cette période, la croissance du nombre de ménages a été plus rapide sur les communes de Crotelles (+ 13,3%), Le Boulay (+ 12,3%) et Neuville-sur-Brenne (+ 11,3%) ; seule la commune de Monthodon a enregistré un recul du nombre de ménages (- 4,8%).

UN RALENTISSEMENT DU DESSERREMENT DES MENAGES

Le desserrement des ménages ralentit au sein du Castelrenaudais depuis 1999. En 2015, la taille moyenne des ménages est de 2,34 personnes par résidence principale. Cela représente une taille moyenne des ménages élevée, comparable à celle de Bléré Val de Cher (2,36), et supérieure à celle de Val d'Amboise (2,27) et de l'Indre-et-Loire (2,14).

Évolution de la taille moyenne des ménages au sein du Castelrenaudais



Source : INSEE RGP 2015

La composition des ménages au sein du Castelrenaudais est la suivante :

- 2.068 ménages d'une seule personne,
- 2.135 couples sans enfant,
- 2.148 couples avec enfant(s),
- 502 familles monoparentales,
- 136 autres ménages sans famille.

Composition des ménages en 2015

	Ménages d'une seule personne	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles mono parentales	Autres ménages sans famille
Castelrenaudais	29,6%	30,5%	30,7%	7,2%	1,9%
Val d'Amboise	31,0%	31,5%	27,3%	8,4%	1,8%
Bléré Val de Cher	26,7%	32,2%	32,0%	7,4%	1,7%
SCoT ABC	29,3%	31,5%	29,7%	7,8%	1,8%
Indre-et-Loire	37,2%	28,6%	24,2%	7,9%	2,1%

Source : INSEE RGP 2015

Bien que très en-deçà de la moyenne départementale, la part des ménages seuls est légèrement supérieure à celle observée à l'échelle du SCoT ABC ; cela tient à l'importance du nombre de ménages d'une seule personne à Château-Renault, représentant, en 2015, 44,7% de l'ensemble des ménages de Château-Renault et 53,7% des ménages seuls du Castelrenaudais (hausse de 11% du nombre de ménages seuls à Château-Renault entre 2010 et 2015, soit 111 ménages seuls supplémentaires).

Néanmoins, le Castelrenaudais reste une terre d'accueil de familles, la part des couples avec enfant(s) y étant supérieure aux moyennes observées à l'échelle du SCoT ou du département.

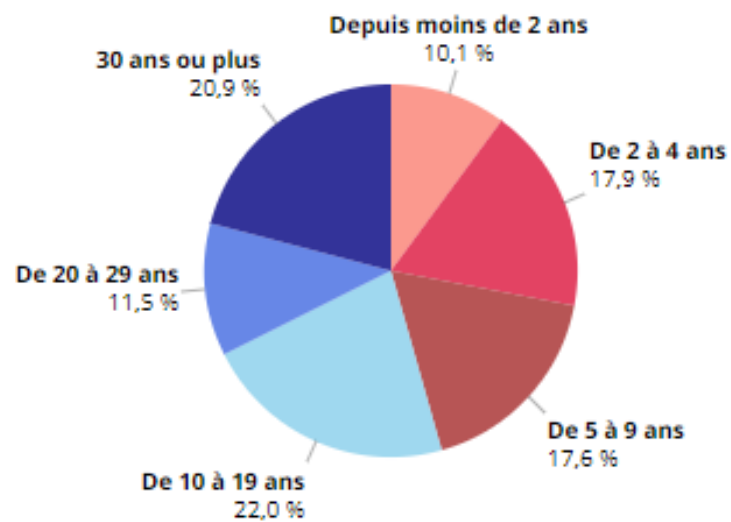
De fortes disparités subsistent entre les communes du Castelrenaudais :

- taux d'occupation faible à Château-Renault (1,98), et dans une moindre mesure Les Hermites (2,11),
- taux d'occupation supérieur à 2,5 à Auzouer-en-Touraine, Le Boulay, Crotelles, Dame-Marie-les-Bois, La Ferrière, Morand, Neuville-sur-Brenne, Saint-Laurent-en-Gâtines, Saint-Nicolas-des-Motets, Saunay et Villedômer.

En outre, la baisse de la taille moyenne des ménages ne concerne pas toutes les communes du Castelrenaudais, le taux d'occupation moyen des résidences principales progressant au Boulay, à Dame-Marie-les-Bois, La Ferrière, Monthodon et Morand entre 2010 et 2015.

UNE FAIBLE MOBILITE RESIDENTIELLE

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015



Source : INSEE RGP 2015

Au sein du Castelrenaudais, plus de la moitié des ménages ont emménagé dans leur logement depuis 10 ans ou plus (54,3%) ; ils ne sont que 49,0% dans ce cas à l'échelle du département d'Indre-et-Loire.

UNE POPULATION PLUS ACTIVE ET OUVRIERE QUE LA MOYENNE

Répartition de la population de 15 ans ou + selon la CSP en 2015

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité professionnelle
Castelrenaudais	1,3%	2,9%	6,1%	14,9%	16,6%	18,2%	27,7%	12,3%
Val d'Amboise	0,6%	4,0%	5,9%	12,9%	15,8%	15,3%	33,1%	12,3%
Bléré Val de Cher	1,2%	4,1%	6,3%	14,4%	16,9%	15,3%	31,3%	10,6%
SCoT ABC	1,0%	3,8%	6,1%	13,9%	16,3%	16,0%	31,2%	11,8%
Indre-et-Loire	0,8%	3,2%	8,2%	14,6%	16,3%	12,8%	29,5%	14,6%

Source : INSEE RGP 2015

Au sein du Castelrenaudais, la population âgée de 15 ans ou plus se caractérise par une surreprésentation des agriculteurs exploitants et des ouvriers, témoins du caractère agricole affirmé du territoire et de sa tradition industrielle héritée du tannage du cuir.

En revanche, sa population restant plus jeune que celle du SCoT ou du département, la part des retraités y reste inférieure.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2015

	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	Retraités ou préretraités	Autres inactifs
Castelrenaudais	67,9%	9,2%	7,1%	8,1%	7,7%
Val d'Amboise	65,8%	9,8%	8,2%	9,9%	6,4%
Bléré Val de Cher	69,7%	7,5%	7,8%	9,6%	5,4%
Indre-et-Loire	64,4%	9,5%	11,3%	8,4%	6,4%

Source : INSEE RGP 2015

En 2015, plus des deux-tiers de la population âgée de 15 à 64 ans habitant le Castelrenaudais est active et occupe un emploi. Cette proportion plus élevée que la moyenne départementale d'actifs occupés s'explique par une part légèrement inférieure de chômeurs et de retraités ou préretraités, mais surtout par une entrée dans la vie active plus précoce.

En effet, le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans n'y est que de 33,7% contre 40,8% à l'échelle de Val d'Amboise, 39,0% de Bléré Val de Cher et 57,6% du département d'Indre-et-Loire. Corollaire, seulement 21,7% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur (contre 27,6% au plan départemental).

Revenus des ménages en 2015

	Médiane du revenu disponible par unité de consommation	Part des ménages fiscaux imposés	Taux de pauvreté	Revenus disponibles 1 ^{er} décile	Revenus disponibles 9 ^è décile
Castelrenaudais	20.069€	50,5%	11,5%	11.797,6€	31681,0€
Val d'Amboise	20.750€	56,1%	11.0%	11.994,3€	34.824,3€
Bléré Val de Cher	21.503€	58,0%	8,1%	13.043,8€	34.207,0€
Indre-et-Loire	20.710€	55,3%	12,5%	11.489,3€	35.648,5€

Source : INSEE RGP 2015

En 2015, le revenu médian par unité de consommation s'élève à 20.069€, montant sensiblement inférieur à celui observé à l'échelle de l'Indre-et-Loire ainsi que de Val d'Amboise, ou plus encore, de Bléré Val de Cher. Le corollaire est que la part des ménages payant l'impôt sur le revenu y est plus faible que sur les territoires pris en référence.

Si le taux de pauvreté et les revenus disponibles des 10% des ménages les plus pauvres sont plus faibles qu'à Val d'Amboise et Bléré Val de Cher, ils restent néanmoins meilleurs que la moyenne départementale. En revanche, les 10% des ménages les plus riches le sont nettement moins que dans les territoires pris en référence, ce qui s'explique par la présence moindre d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise ainsi que de cadres et professions intellectuelles supérieures.

Des disparités subsistent néanmoins entre les communes du Castelrenaudais, le revenu médian variant de 17.603€ à Château-Renault, où seuls 40% des ménages paient l'impôt sur le revenu et où les 10% des ménages les plus pauvres ne disposent que de 9.537€ de revenus disponibles pour l'année, à 23.093€ à Morand.

Éléments à retenir

- *Une croissance démographique continue depuis 1975, mais hétérogène : perte de population sur Château-Renault au profit de ses communes périphériques et croissance démographique importante sur les communes proches de l'agglomération tourangelle ;*
- *Une croissance démographique qui a tendance à ralentir depuis 2010 ;*
- *Une croissance démographique qui s'explique par la combinaison d'un solde migratoire positif et d'un solde naturel excédentaire et preuve d'un territoire attractif pour les familles jeunes. Attention toutefois à cette tendance récente de ralentissement du solde naturel, notamment sur Château-Renault, lié à un léger vieillissement de la population ;*
- *Une taille moyenne des ménages assez élevée sur le territoire ayant tendance à lentement se réduire, sauf sur les communes plus rurales ;*
- *Une population en majorité active avec peu d'étudiants et de retraités, mais aux revenus relativement faibles notamment sur Château-Renault.*

RAPPORT DE PRESENTATION

LE DIAGNOSTIC

Version approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en date du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La Présidente,
Brigitte DUPUIS

The block contains the official circular stamp of the 'Communauté de Communes du Castelrenaudais' and a handwritten signature in black ink over it.

Le Castelrenaudais,
un territoire d'excellence

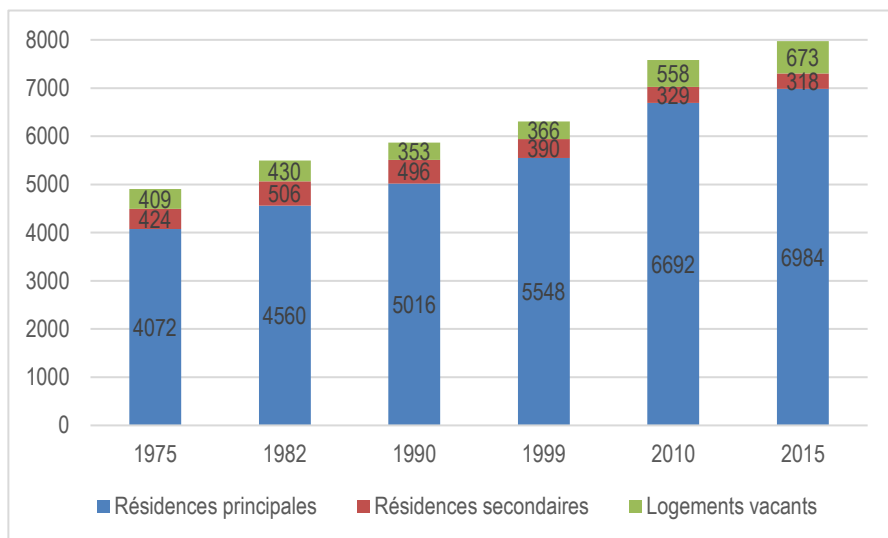
B// HABITAT

SOMMAIRE

UN PARC DE LOGEMENTS EN PROGRESSION	2
UNE FORTE PROGRESSION DES RESIDENCES PRINCIPALES	2
UN RECU DES RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS	2
UNE PROGRESSION RAPIDE DE LA VACANCE DEPUIS 1999	3
LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	4
UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES RECENT	4
UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE GRANDE TAILLE	4
DES RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIREMENT OCCUPEES PAR LEURS PROPRIETAIRES	5
UN RENOUVELLEMENT LENT DES RESIDENCES PRINCIPALES	6
UN RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION NEUVE	6
DES BESOINS EN LOGEMENTS NON DEMOGRAPHIQUES	9
LES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES.....	9
POUR LES PERSONNES AGEES	9
POUR LES JEUNES.....	10
POUR LES HANDICAPES.....	10
POUR LES SITUATIONS D'URGENCE	10
POUR LES GENS DU VOYAGE	10

UN PARC DE LOGEMENTS EN PROGRESSION

Évolution du nombre de logements par catégorie



Source : INSEE, RGP 2015

Entre 1975 et 2015, le Castelrenaudais a gagné 3.069 logements, soit une augmentation du parc de logements de 62,6%.

Cette progression du parc de logement, sensiblement plus rapide que celle de la population, reste cependant inférieure à celle observée à l'échelle du SCoT ABC (+ 64,4%) ou du département d'Indre-et-Loire (+ 67,2%).

Au sein du Castelrenaudais, deux communes ont enregistré une croissance du parc de logement entre 1975 et 2015 nettement plus rapide que les autres : Auzouer-en-Touraine (+ 209,7%) et Neuville-sur-Brenne (+ 200,0%), alors que cinq autres communes ont connu une

croissance beaucoup plus lente : Les Hermites (+12,4%), Saint-Nicolas-des-Motets (+ 32,2%), Château-Renault (+ 33,6%), La Ferrière (+ 33,7%) et Monthodon (+ 34,9%).

En 2015, le parc de logement est dominé par les maisons individuelles (83,5%), les appartements ne représentant que 15,7% du parc. Château-Renault concentre 92,3% de l'offre en appartements, si bien qu'ils représentent 39,8% du parc de logement.

Cette croissance du parc de logements s'explique principalement sur la Communauté de Communes par la construction neuve et plus ponctuellement par le réinvestissement d'anciennes granges (au rythme de 2 par an sur les dernières années selon les permis observés par la Communauté de Communes).

UNE FORTE PROGRESSION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Entre 1975 et 2015, le Castelrenaudais a gagné 2.913 résidences principales, soit une augmentation du nombre de résidences principales de 71,5%.

Cette progression du parc de résidences principales, bien que légèrement plus forte que celle observée en Indre-et-Loire (+ 70,8%), reste cependant en-deçà de celle observée à l'échelle du SCoT ABC (+ 76,7%).

Néanmoins, l'accueil de nouveaux ménages s'est sensiblement ralenti depuis 2010, passant d'un rythme moyen de + 1,72% par an entre 1999 et 2010 à + 0,86% par an entre 2010 et 2015.

UN RECUL DES RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS

Entre 1975 et 2015, le Castelrenaudais a perdu 106 résidences secondaires et logements occasionnels, soit une baisse de 25,0%.

Cette érosion du parc de résidences secondaires et logements occasionnels est plus rapide que celle observée à l'échelle du SCoT ABC (- 16,0%), et contraste avec l'évolution observée en Indre-et-Loire d'une hausse de 12,2% du parc de résidences secondaires et logements occasionnels.

Au cours de la période récente (2010-2015), le parc de résidences secondaires et logements occasionnels a continué de baisser, alors qu'on observe une évolution inverse à l'échelle du SCoT ABC et du département.

En 2015, le taux de résidences secondaires et logements occasionnels au sein du Castelrenaudais n'est plus que de 4,0%, soit un niveau inférieur à celui observé au niveau du SCoT (5,8%) ou du département (4,5%).

Au sein du Castelrenaudais, les communes conservant un taux de résidences secondaires et logements occasionnels supérieur à la moyenne sont La Ferrière (10,8%), Dame-Marie-les-Bois (9,9%), Monthodon (8,4%), Autrèche (8,1%) et Les Hermites (7,8%), malgré une baisse rapide de leur nombre à La Ferrière et à Dame-Marie-les-Bois. A l'inverse, la part des résidences secondaires et logements occasionnels est particulièrement faible à Château-Renault (1,7%).

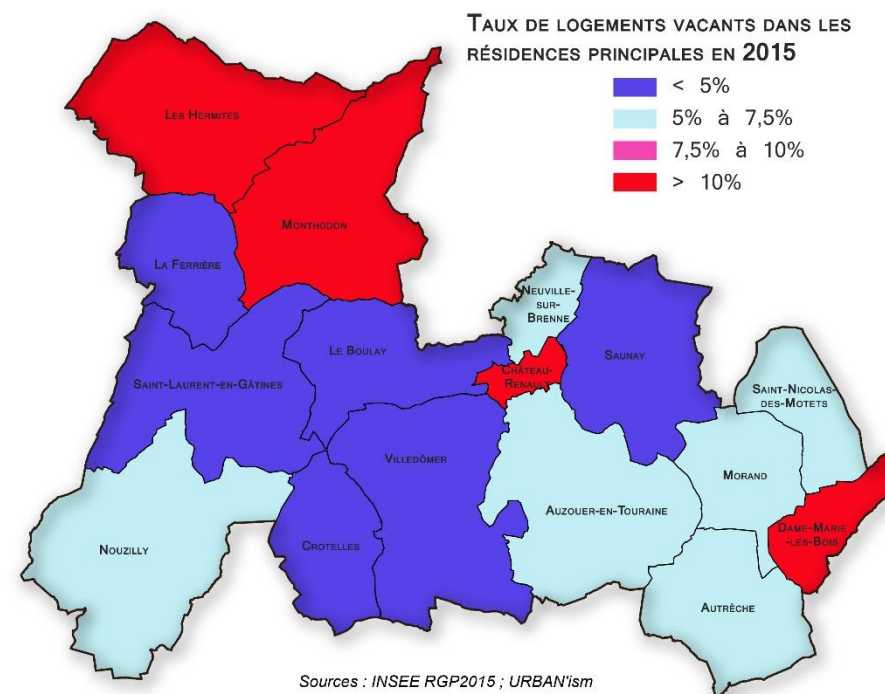
UNE PROGRESSION RAPIDE DE LA VACANCE DEPUIS 1999

Au sein du Castelrenaudais, le nombre de logements vacants a baissé entre 1975 et 1990.

En 1999, le taux de vacance a atteint son plus bas niveau depuis 1975 (5,9%) comparable à celui du SCoT ABC (5,7%) et inférieur à la moyenne du département (6,7%).

En revanche, depuis 1999 on observe une forte augmentation de la part des logements vacants (+ 307 entre 1999 et 2015), si bien qu'elle touche désormais 8,4% du parc de logement, soit un taux légèrement supérieur à celui du SCoT (8,1%) ou du département (8,2%).

Si elle reste à des niveaux très bas sur les communes de Crotelles (2,2%), La Ferrière et Villedômer (3,6%) ou Le Boulay (4,0%), la vacance atteint désormais des niveaux élevés à Dame-Marie-les-Bois (12,9%), Château-Renault (12,7%), Monthodon (11,8%) et Les Hermites (10,4%). Plus de 55% des logements vacants sont localisés dans la ville centre (371 logements). Attention, ce nombre important de logements vacants sur la Communauté de Communes, et notamment sur la ville centre, est à relativiser car il comprend l'immeuble de Logements Locatifs Sociaux sur le site de la Gare de Château-Renault dont la démolition est déjà engagée.



LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES RECENT

Résidences principales selon la période d'achèvement en 2015

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2012
Castelrenaudais	22,9%	7,6%	13,1%	28,4%	17,2%	10,8%
Val d'Amboise	19,3%	6,0%	20,6%	28,9%	15,0%	10,1%
Bléré Val de Cher	29,7%	6,9%	11,4%	26,3%	16,2%	9,5%
SCoT ABC	23,5%	6,7%	15,9%	28,0%	15,9%	10,1%
Indre-et-Loire	17,5%	6,6%	20,8%	30,4%	16,1%	8,6%

Source : INSEE RGP 2015

Au sein du Castelrenaudais, 56,4% des résidences principales construites avant 2013 l'ont été entre 1971 et 2012, soit une proportion légèrement supérieure à celle observée à l'échelle du SCoT (54,0%) ou du département (55,1%).

Néanmoins, 30,2% des appartements ont été construits entre 1946 et 1970, contre seulement 10,1% des maisons. Il s'agit de logements construits avant le premier choc pétrolier et donc avant toute réglementation thermique pour lesquels des réhabilitations sont nécessaires.

Par ailleurs, seules 5 communes conservent une majorité de résidences principales construites avant 1945 : Les Hermites (68,9%), Dame-Marie-les-Bois (62,9%), La Ferrière (62,2%), Monthodon (58,2%) et Saint-Nicolas-des-Motets (52,5%).

A l'inverse, dans 5 autres communes, plus du tiers des résidences principales ont été construites de 1991 à 2012 : Neuville-sur-Brenne (49,5%), Auzouer-en-Touraine (49,3%), Le Boulay (43,9%), Saunay (36,6%) et Morand (34,1%).

Le Programme Local de l'Habitat 2015-2020 soulignait les difficultés rencontrées lors de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat volet renouvellement urbain mises en œuvre de 2008 à 2012, notamment concernant les objectifs à destination des propriétaires bailleurs ; à Château-Renault, le volet renouvellement urbain dans le secteur Centre ancien a permis de réhabiliter 61 des 190 logements considérés comme dégradés.

UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE GRANDE TAILLE

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2015

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
Castelrenaudais	1,5%	7,0%	17,3%	27,3%	46,9%
Val d'Amboise	1,6%	9,0%	19,9%	27,8%	41,8%
Bléré Val de Cher	1,0%	6,1%	17,3%	26,9%	48,6%
SCoT ABC	1,4%	7,6%	18,4%	27,4%	45,2%
Indre-et-Loire	6,1%	11,8%	19,8%	24,9%	37,4%

Source : INSEE RGP 2015

En 2015, au sein du Castelrenaudais, le nombre moyen de pièces des résidences principales est de 4,5 pièces, les maisons étant plus grandes (4,8 pièces en moyenne) que les appartements (3,0 pièces en moyenne).

Les résidences principales d'une pièce ou 2 ne représentent que 8,5% de l'ensemble des résidences principales, contre 9,0% à l'échelle du SCoT et 17,9% du département.

A l'inverse, celles de 5 pièces ou plus représentent désormais 46,9% de l'ensemble, contre 45,2% à l'échelle du SCoT et 37,4% du département.

Ainsi, plus la taille moyenne des ménages diminue et plus la part des grands logements s'accroît au détriment des plus petits : baisse de 2,3% du nombre de résidences principales d'une pièce ou deux entre 2010 et 2015, hausse de 9,8% du nombre de résidences principales de 5 pièces ou +. Le parc est néanmoins de plus en plus propice à l'installation de familles.

En 2015, au sein du Castelrenaudais, les seules communes où la part des logements de 5 pièces ou plus n'excède pas 50% sont : Château-Renault (29,8%), Les Hermites (44,4%) et Monthonon (48,2%). En outre, seule la ville centre affiche un taux de petits logements (1 pièce ou 2) supérieur à 10% (16,3% à Château-Renault).

DES RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIREMENT OCCUPEES PAR LEURS PROPRIETAIRES

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2015

	Propriétaire	Locataire	dont locataire d'un logement HLM loué vide	Logé gratuitement
Castelrenaudais	67,9%	30,5%	12,7%	1,6%
Val d'Amboise	66,3%	32,0%	15,8%	1,6%
Bléré Val de Cher	77,0%	21,3%	6,5%	1,6%
SCoT ABC	70,1%	28,3%	12,1%	1,6%
Indre-et-Loire	59,1%	39,3%	16,4%	1,6%

Source : INSEE RGP 2015

Au sein du Castelrenaudais, plus des deux-tiers des résidences principales (67,9%) sont occupées par leurs propriétaires, contre 30,5% par des locataires. Le parc locatif, y compris social, est un peu plus étoffé qu'à l'échelle du SCoT, mais assez nettement en retrait par rapport aux moyennes départementales.

En outre, on observe à l'échelle du Castelrenaudais, une légère hausse de la proportion des propriétaires, au détriment des locataires et des logés gratuitement, ainsi qu'un recul plus marqué du parc locatif social, passé de 14,3% en 2010 à 12,7% en 2015, du fait de la perte de 75 logements HLM.

Au sein des communes du Castelrenaudais, Château-Renault se distingue assez nettement des autres communes, en ce sens qu'elle est la seule à présenter une part de locataires (en résidence principale) supérieure à la part des propriétaires occupants : 41,8% de locataires contre 35,8% de propriétaires. En outre, c'est la commune qui compte le plus de logements locatifs HLM : 21,4%, et ce, malgré la perte de 86 locatifs HLM entre 2010 et 2015. Ainsi, Château-Renault accueille encore 76,8% des locatifs HLM présents au sein du Castelrenaudais.

UN RENOUVELLEMENT LENT DES RESIDENCES PRINCIPALES

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2015

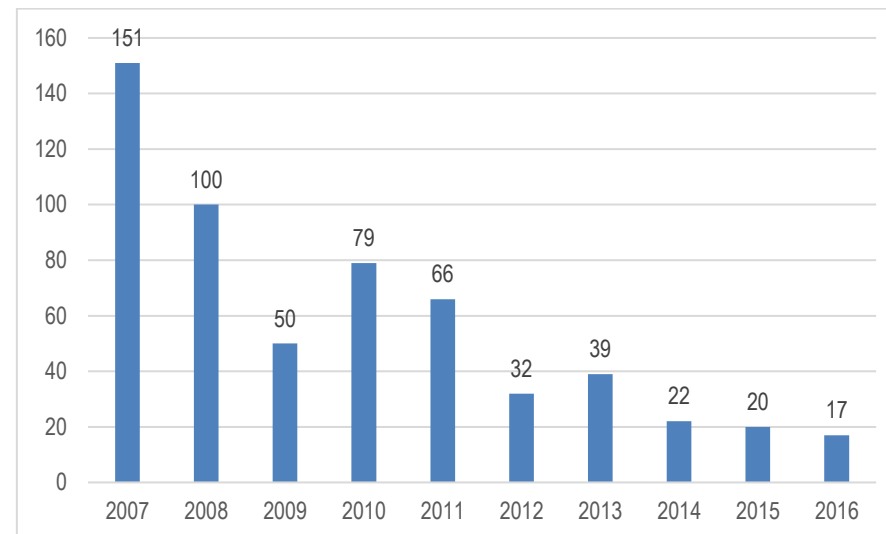
	Depuis moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	De 5 à 9 ans	De 10 à 19 ans	De 20 à 29 ans	30 ans ou +
Castelrenaudais	10,1%	17,9%	17,6%	22,0%	11,5%	20,9%
Château-Renault	13,5%	21,5%	15,8%	19,1%	9,5%	20,6%
Val d'Amboise	10,8%	19,7%	18,2%	19,7%	11,6%	20,0%
Bléré Val de Cher	9,0%	16,9%	18,0%	23,1%	12,4%	20,6%
Indre-et-Loire	13,7%	20,7%	16,5%	19,5%	11,1%	18,4%

Source : INSEE RGP 2015

Au sein du Castelrenaudais, seulement 28,0% des ménages ont emménagé dans leur logement depuis moins de 5 ans, contre une moyenne de 34,4% au plan départemental. Cela résulte de l'importance du parc de propriétaires occupants, car à Château-Renault, où le parc locatif est davantage présent, la proportion de ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans grimpe à 35,0%.

UN RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Logements commencés au sein du Castelrenaudais



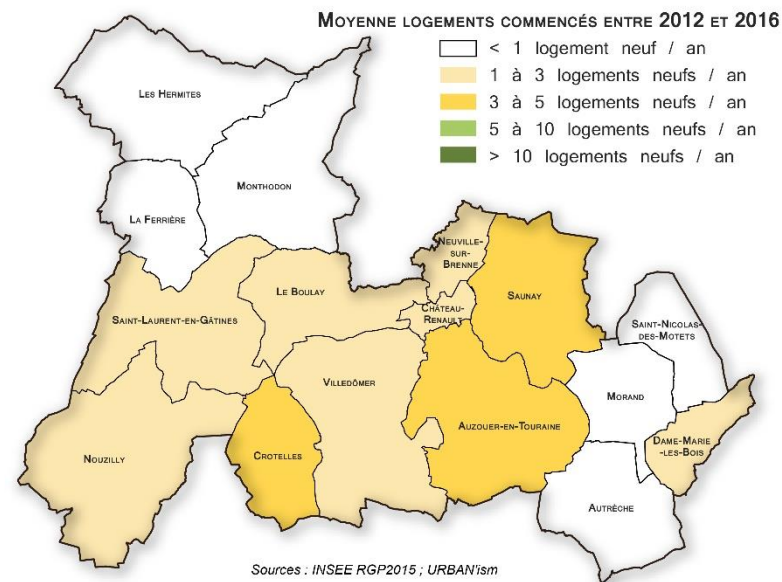
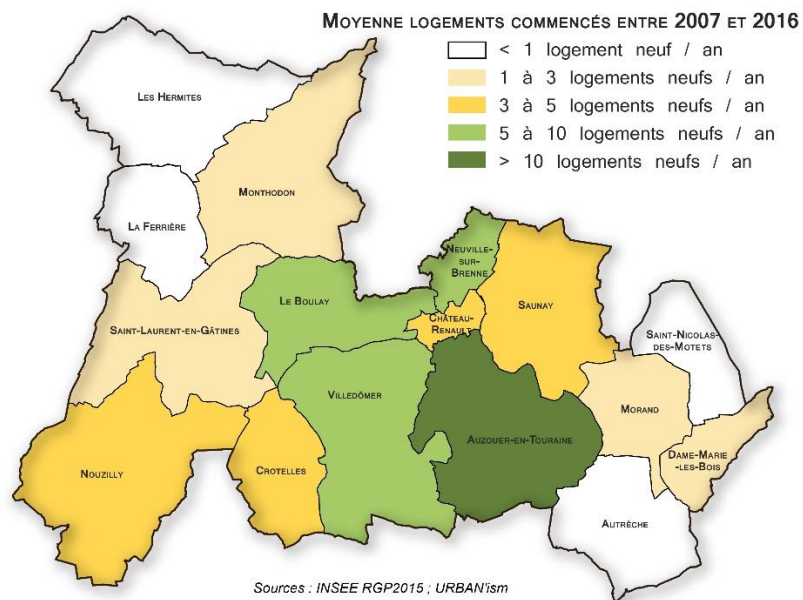
Source : Sit@del2

Le Castelrenaudais a connu une décennie faste concernant les mises en chantier de logements neufs (1999-2008), avec une moyenne supérieure à 115 logements commencés par an. Depuis 2009, on observe cependant un net ralentissement des mises en chantier.

En effet, au cours des 10 dernières années connues (2007-2016), le Castelrenaudais a enregistré la mise en chantier de 576 logements, soit une moyenne de 58 logements par an. En outre, la seconde partie de la période observée a été marquée par un ralentissement encore plus marqué de la construction neuve, avec une moyenne de 26 logements commencés par an seulement. Par ailleurs, selon les données communiquées par la Communauté de Communes, 114 mises en chantier ont eu lieu sur la période 2015-2020 soit la construction moyenne de 23 logements par an environ.

Le ralentissement de la construction neuve n'est pas propre au Castelrenaudais, Tours Métropole Val de Loire et le département d'Indre-et-Loire ayant aussi observé une baisse

des mises en chantier entre 2007-2011 et 2012-2016 : respectivement – 11% et – 20%. Cependant, la baisse des mises en chantier y est bien plus accentuée, avec un recul de la construction neuve de 71%.



Le Castelrenaudais enregistre simultanément un ralentissement de la production de logements et une hausse de la vacance. On pourrait donc conclure à une perte d'attractivité résidentielle du territoire.

Il convient néanmoins de nuancer le propos, car on constate également sur la période récente un ralentissement de la production de logements et une hausse de la vacance à l'échelle du SCoT, de Tours Métropole Val de Loire et du département.

En outre, on observe également, pour un certain nombre de communes au moins, que la commercialisation des lotissements reste rapide :

- lotissement du Haut Bourg au Boulay (21 logements autorisés pour la seule année 2008),
- lotissement des Brunelleries à La Ferrière (7 logements autorisés pour la seule année 2009),
- lotissement des Vignes du Prieuré à Nouzilly (19 logements autorisés pour la seule année 2010),

- lotissement du Clos des Vignes à Villedômer (24 logements autorisés pour la seule année 2010),
- lotissements d'Auzouer-en-Touraine (19 logements autorisés pour la seule année 2011),
- lotissement des Ruelles à Crotelles (13 logements autorisés pour la seule année 2012),
- lotissement des Alouettes à Neuville-sur-Brenne (14 logements autorisés pour la seule année 2014).

Par ailleurs, la tranche suivante en cours du lotissement des Vignes du Prieuré à Nouzilly se commercialise bien également.

Le ralentissement des mises en chantier pourrait donc résulter d'un tarissement des disponibilités foncières, criantes sur certaines communes, à l'image de Saint-Laurent-en-Gâtines ou Villedômer par exemple.

Mais à l'inverse, d'autres opérations semblent difficiles à commercialiser, à l'image du lotissement du Parc à Château-Renault ou de l'écoquartier des Arpents aux Hermites. Les raisons à cette difficulté peuvent être multiples : prix, localisation, offre inadaptée à la demande, etc.

Plus globalement, le ralentissement de la production de logements neufs s'explique sans doute davantage par une baisse des besoins en logements, du fait :

- d'un ralentissement généralisé de la croissance démographique depuis 2010,

Taux de variation annuel moyen comparé

	1999 à 2010	2010 à 2015
Castelrenaudais	1,15	0,60
SCoT ABC	1,14	0,66
Indre-et-Loire	0,58	0,48
Région Centre	0,39	0,24
France métropolitaine	0,64	0,48

Source : INSEE RGP 2015

- d'un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages. Si entre 1999 et 2010 la baisse de la taille moyenne des ménages était forte et demandait de produire un nombre de logements important, celle-ci a fortement ralenti depuis.

Évolution de la taille moyenne des ménages comparée

	Taille moyenne des ménages			Variation	
	1999	2010	2015	1999-2010	2010-2015
Castelrenaudais	2,51	2,38	2,34	- 0,48% / an	- 0,34% / an
Indre-et-Loire	2,33	2,18	2,14	- 0,60% / an	- 0,37% / an
Région Centre	2,38	2,23	2,19	- 0,59% / an	- 0,36% / an
France métropolitaine	2,40	2,26	2,22	- 0,54% / an	- 0,36% / an

Source : INSEE RGP 2015

- d'un recentrage de la production de logements neufs sur Tours Métropole Val de Loire : 6,0 logements neufs construits pour 100 habitants entre 2007 et 2016 sur Tours Métropole Val de Loire contre 3,4 au sein du Castelrenaudais.

DES BESOINS EN LOGEMENTS NON DEMOGRAPHIQUES

	1999	1999-2010	2010	2010-2015	2015
Parc de logement	6.304	+ 1.274	7.578	+ 398	7.976
Logements commencés		1.256		266	
Renouvellement du parc		- 18		-132	
Résidences secondaires (RS)	390	-61	329	-11	318
Logements vacants (LV)	366	+ 191	557	+ 116	673
Variation du stock RS+LV	756	+ 130	886	+ 105	991
Population des ménages	13.947	+ 1.947	15.894	+ 469	16.363
Résidences principales	5.548	+ 1.144	6.692	+ 292	6.984
Taille moyenne des ménages	2,51		2,38		2,34
Desserrement		+ 324		+ 126	
Point-mort		+ 436		+ 99	
Point-mort annuel		+ 39,6		+ 19,8	

Source : URBAN'ism

Entre 1999 et 2010, le Castelrenaudais connaissait des besoins en logements non démographiques (besoins en logements neufs permettant d'assurer la stabilité démographique) importants : 39,6 logements par an, en raison d'une diminution rapide de la taille moyenne des ménages ainsi que de la progression de la vacance. Cependant sur cette période, le territoire profitait d'un rythme de production de logements neufs particulièrement rapide (114,2 logements neufs en moyenne annuelle), si bien que 820 logements neufs (1.256 – 436) restaient disponibles pour satisfaire une forte croissance démographique (820 x 2,38 = 1.947).

A l'inverse, entre 2010 et 2015, les besoins en logements non démographiques ont été divisés par 2, grâce notamment au net ralentissement du desserrement des ménages et à la production de logements au sein du bâti existant (renouvellement du parc). Mais comme

dans le même temps, la production de logements neufs a très sensiblement ralenti, il n'est resté que 167 logements neufs disponibles pour satisfaire la croissance démographique (167 x 2,34 = 390).

Sur la base d'un besoin en logements non démographiques de 19 logements par an (poursuite du point-mort observé entre 2010 et 2015), et sachant que le Castelrenaudais a accueilli 114 logements neufs entre début 2015 et début 2020, on peut estimer la population des ménages au 1^{er} janvier 2020 à 16.363 + (114 – (5 x 19)) x 2,31 = 16.407 habitants, soit un gain de 43 habitants.

Le ralentissement de la croissance démographique semble donc bien se confirmer, puisque sur la période 2010-2015 elle était de 0,6% par an contre 0,3% (valeur estimée) sur la période 2015-2020.

LES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

POUR LES PERSONNES AGEES

La part de la population âgée de 60 ans ou plus augmentant, le territoire se trouve confronté aux enjeux liés au vieillissement de sa population :

- maintien à domicile,
- maintien des services de proximité,
- réduction de la mobilité résidentielle,
- augmentation de la demande d'hébergement spécifique pour la tranche 75 ans ou plus, qui pour l'instant représente moins de 10% de la population totale.

Au sein du Castelrenaudais, l'offre pour les personnes âgées comprend :

- un EHPAD Résidence Val de Brenne à Auzouer-en-Touraine (168 lits),
- un foyer logement Résidence Le Maine à Château-Renault (59 logements, dont 46 studios et 13 T2)

- une résidence autonomie à Autrèche (14 lits d'hébergement permanent et 10 lits d'hébergement temporaire)

POUR LES JEUNES

Chef-lieu de canton et pôle d'emploi principal du Castelrenaudais, la ville centre polarise les besoins d'hébergement pour les jeunes.

Il est donc logique que l'offre à destination des jeunes s'y concentre ; on y recense :

- 87,3% des résidences principales du Castelrenaudais composées d'une pièce,
- 64,4% des résidences principales du Castelrenaudais de 2 pièces,
- une résidence Jeune du Moulin Habert (15 logements), dont le taux d'occupation est proche de 100%.

Si l'offre semble cohérente au regard des besoins, une offre complémentaire accessible et de qualité (petits logements à faibles loyers) pourrait s'avérer utile, notamment en dehors de la ville centre.

POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Le Castelrenaudais dispose d'établissements spécialisés dans l'accueil des personnes en situation de handicap :

- l'Institut médico-éducatif (IME) de La Boisière à Villedômer (accueil de 100 enfants et adolescents présentant une déficience intellectuelle légère, dont 60 places en internat et 40 en demi-pension),
- le foyer de vie de la Vallée Germain aux Hermites (accueil de 29 personnes en situation de handicap mental et/ou atteintes de déficience physique, dont 27 places d'accueil permanent et 2 places d'accueil de jour).

POUR LES SITUATIONS D'URGENCE

L'offre est ciblée à Château-Renault avec 3 places d'hébergement d'urgence au Local des Routards géré par Emmaüs et 9 logements temporaires (T1 et T2) ; cette offre semble suffisante au regard des besoins exprimés.

POUR LES GENS DU VOYAGE

Une aire d'accueil des gens du voyage a été aménagée à proximité de Château-Renault et de la D766, sur le territoire du Boulay. Elle comprend 12 emplacements, soit un potentiel d'accueil de 24 caravanes.

La révision du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage approuvée le 26 décembre 2017 prévoit de nouvelles obligations incombant au Castelrenaudais : réalisation de terrains familiaux devant permettre de répondre aux besoins de stationnement et d'habitat des gens du voyage pour une capacité totale de 8 places-caravanes.

Éléments à retenir

- *Un parc de logements peu diversifié surtout représenté par des maisons individuelles (majorité de 5 pièces et plus). Seule Château-Renault dispose de petites logements (environ 16% de 1 à 2 pièces) dont des appartements ;*
- *Une progression rapide de la vacance notamment sur les communes éloignées de la D910 et sur Château-Renault qui concentre à elle seule la moitié des logements vacants sur la communauté de Communes ;*
- *Un pourcentage important de propriétaires occupants au détriment du parc locatif. Hormis, sur Château-Renault où le nombre de locataire est plus élevé que le nombre de propriétaires ;*
- *Un ralentissement important de la construction neuve observé depuis 2009, mais moins marqué pour les communes proches de la D910. Ce ralentissement peut notamment s'expliquer par la baisse des besoins en logements sur le territoire et par la construction de nombreux logements sur l'agglomération tourangelle ;*
- *Des besoins en « logements spécifiques » plus importants liés au vieillissement de la population et à l'absence de logements pour les plus jeunes en dehors de Château-Renault.*

Version approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en date du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La Présidente,
Brigitte DUPUIS



SOMMAIRE

ÉCONOMIE, ACTIFS ET ACTIVITES.....	2
TAUX D'ACTIVITE, TAUX D'EMPLOI ET TAUX DE CHOMAGE	2
EMPLOIS ET SECTEURS D'ACTIVITE	4
ENTREPRISES ET SECTEURS D'ACTIVITE.....	5
L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT.....	6
UNE OFFRE FONCIERE ECONOMIQUE RESTREINTE.....	7
LA ZONE DE LA PORTE DE TOURAINE, AUTRECHE	8
LE PARC INDUSTRIEL OUEST, CHATEAU-RENAULT	9
LE PARC INDUSTRIEL NORD, CHATEAU-RENAULT	10
L'IMBAUDERIE, CROTELLES	11
LES PRESSAUDIERES, SAINT-LAURENT-EN-GATINES	12
LA PACQUERIE, VILLEDOMER.....	13
DES ACTIVITES IMPLANTEES DANS LES BOURGS.....	14
DES ACTIVITES ISOLEES EN ZONES NATURELLES OU AGRICOLES.....	15
PREVOIR L'ACCUEIL POUR DE NOUVELLES ACTIVITES	18
LA CONSOMMATION DE FONCIER POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ENTRE 2007 ET 2017	18
L'IDENTIFICATION DES BESOINS	18
IDENTIFICATION DES POTENTIELS DEDIES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LES ZONES D'ACTIVITES DESIGNEEES PAR LE SCOT ABC.....	18
UNE ACTIVITE TOURISTIQUE PATRIMONIALE, NATURELLE ET AGRICOLE	21
ORGANISATION GENERALE DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE.....	21
LES PRINCIPAUX ELEMENTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE	21
LES STRUCTURES D'ACCUEIL TOURISTIQUE ET DE RESTAURATION.....	25

ÉCONOMIE, ACTIFS ET ACTIVITÉS

TAUX D'ACTIVITÉ, TAUX D'EMPLOI ET TAUX DE CHOMAGE

NOMBRE D'ACTIFS ET TAUX D'ACTIVITÉ

La Communauté de Communes du Castelrenaudais compte, en 2015, 10.406 personnes en âge de travailler (de 15 à 64 ans) pour un taux d'activité de 77,1%. Sur la période 2010-2015, l'évolution de la population des 15-64 ans est positive (+0,5%, soit +57 personnes). Cette apparente stabilité recouvre toutefois des situations assez différentes selon les communes (cf tableau ci-dessous).

Evolution de la population active

	Evolution de la population des 15-64 ans entre 2010 et 2015	Evolution de la population des 15-64 ans entre 2010 et 2015 (%)	Evolution de la population des 15-64 ans active entre 2010 et 2015	Evolution de la population des 15-64 ans inactive entre 2010 et 2015
Autrèche	+17	6.8%	+14	+3
Auzouer-en-Touraine	-19	-1.5%	-2	-17
Le Boulay	+53	11.4%	+59	-6
Château-Renault	-107	-3.4%	-54	-53
Crotelles	+28	6.8%	+42	-14
Dame-Marie-les-Bois	+14	6.7%	+19	-5
La Ferrière	-2	-1.3%	-8	+6
Les Hermites	+24	6.7%	+29	-5
Monthodon	-2	-0.6%	+14	-17
Morand	+16	8.0%	+19	-3
Neuville-sur-Brenne	+30	5.6%	+53	-24
Nouzilly	+25	3.0%	+1	+24
Saint-Laurent-en-Gâtines	-23	-3.8%	-4	-19
Saint-Nicolas-des-Motets	-1	-0.5%	+4	-4
Saunay	35	8.8%	+30	+5
Villedômer	-29	-3.2%	-8	-20
TOTAL CCC	57	0.5%	209	-152

Source : INSEE, RP 2010-2015

DAVANTAGE D'ACTIFS RESIDENTS MAIS MOINS D'EMPLOIS

Emploi et activité en 2015

	Nombre d'emplois dans la zone	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi	Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus
Castelrenaudais	5.248	7.116	73,8	60,2%
Val d'Amboise	11.074	11.329	97,8	56,5%
Bléré Val de Cher	4.609	9.157	50,3	58,4%
SCoT ABC	20.931	27.602	75,8	?
Indre-et-Loire	241.897	245.728	98,4	56,5%

Source : INSEE RGP 2015

En 2015, le Castelrenaudais propose 73,8 emplois pour 100 actifs ayant un emploi y résidant, ratio nettement inférieur à celui observé à l'échelle de Val d'Amboise et de l'Indre-et-Loire (qui sont proches de l'équilibre), mais néanmoins bien supérieur à celui de Bléré Val de Cher, ce qui n'a pas empêché cette dernière d'enregistrer les plus forts taux de croissance démographique entre 1975 et 2015 ...

Évolution de l'emploi et de l'activité en Castelrenaudais

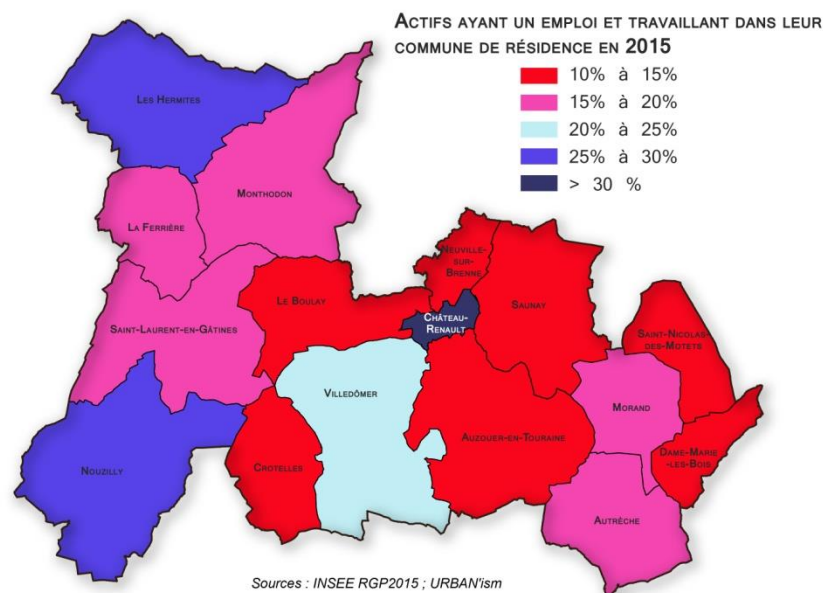
	2010	2015	Variation
Nombre d'emplois dans la zone	5.647	5.248	- 399
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	7.049	7.115	+ 66
Indicateur de concentration d'emploi	80,1	73,7	
Actif occupé travaillant dans commune de résidence	1.851	1.792	- 59

Source : INSEE RGP 2015

Entre 2010 et 2015, le Castelrenaudais a perdu environ 400 emplois et accueilli dans le même temps 66 actifs occupés supplémentaires, d'où une dégradation rapide de l'indicateur de concentration d'emploi, qui est passé de 80,1 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidents à 73,7.

En 2015, seuls 25,2% des actifs occupés travaillent dans leur commune de résidence. Seuls trois communes du Castelrenaudais ont un ratio meilleur : Château-Renault (51,7%), Les Hermites (28,8%) et Nouzilly (25,7%). Il s'agit aussi des trois communes ayant le meilleur indicateur de concentration d'emploi : 170,7 emplois à Château-Renault pour 100 actifs ayant un emploi y résidant ; 116,4 à Nouzilly et 56,0 aux Hermites, toutes les autres communes du Castelrenaudais accueillant moins de 50 emplois pour 100 actifs ayant un emploi y résidant.

A l'inverse, dans des communes telles que Crotelles, Neuville-sur-Brenne ou Dame-Marie-les-Bois, à peine plus de 10% des actifs occupés travaillent dans leur commune de résidence.



En 2015, Château-Renault reste de loin la commune accueillant le plus d'emploi : 3.030 emplois recensés en 2015, soit 57,7% des emplois du Castelrenaudais (3.294 emplois, soit 62,8% à l'échelle de l'unité urbaine) ; 3 autres communes peuvent être considérées comme pôles d'emplois secondaire et concentrent 24% des emplois du territoire : Nouzilly (724), Villedômer (291) et Auzouer-en-Touraine (263).

Les trois communes accueillant le plus d'emplois sont aussi celles qui ont perdu le plus d'emplois entre 2010 et 2015 : perte de 213 emplois à Château-Renault (172 à l'échelle de l'unité urbaine), de 111 emplois à Nouzilly et de 100 emplois à Villedômer.

Lieu d'implantation du parc d'activités Porte de Touraine, la commune d'Autrèche n'accueillait encore que 79 emplois en 2015.

Répartition des emplois sur le territoire

	Emplois en 2015	Evolution 2010-2015
Autrèche	79	+8
Auzouer-en-Touraine	263	+41
Le Boulay	119	+18
Château-Renault	3030	-213
Crotelles	90	-25
Dame-Marie-les-Bois	45	-7
La Ferrière	28	+1
Les Hermites	136	+7
Monthodon	119	+16
Morand	44	-16
Neuville-sur-Brenne	77	-19
Nouzilly	724	-111
Saint-Laurent-en-Gâtines	118	-3
Saint-Nicolas-des-Motets	21	-1

Saunay	63	+7
Villedômer	291	-100
CC Castelrenaudais	5248	-397

Source : INSEE, RP 2010-2015

TAUX DE CHOMAGE

Le taux de Chômage sur la Communauté de Communes est égal à 12,0% soit 960 personnes en 2015. Cette proportion est en nette progression sur la période 2010-2015 (+145 personnes)

Le chômage chez les jeunes actifs de 15 à 24 ans est nettement plus élevé (28,6%), les femmes étant légèrement plus touchées mais la proportion des hommes de 15 à 24 ans affectée a évolué rapidement, passant de 22 à 28 % entre 2010 et 2015.

EMPLOIS ET SECTEURS D'ACTIVITE

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI PAR SECTEUR D'ACTIVITE

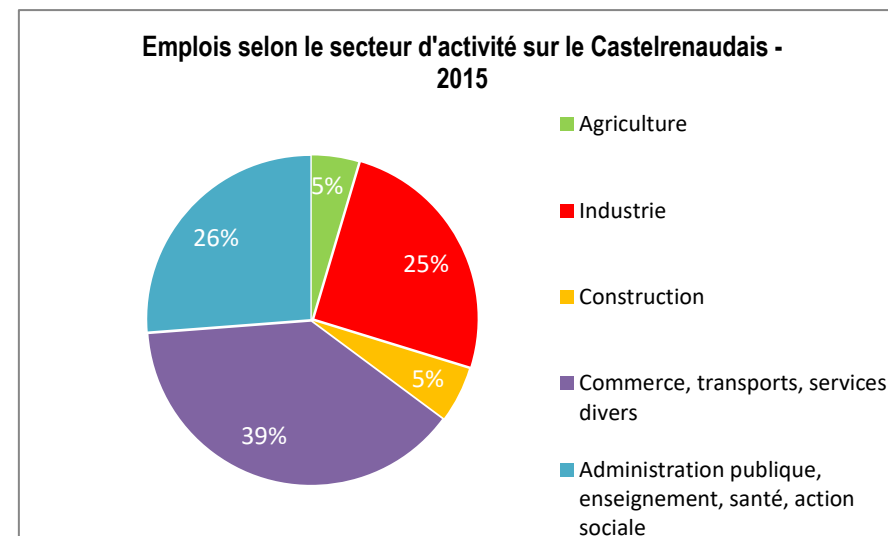
Evolution de l'emploi par secteurs d'activités

	2010		2015		Variation	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture	229	4,1%	218	4,1%	- 11	- 4,5%
Industrie	1233	22,1%	1194	22,6%	- 39	- 3,2%
Construction	401	7,2%	257	4,9%	- 144	- 35,8%
Commerce, transport, services divers	1942	34,7%	1833	34,8%	- 109	- 5,6%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1281	22,9%	1244	23,6%	- 37	- 2,9%
Ensemble	5589	100,0%	5270	100,0%	-319	- 5,7%

Source : INSEE, RP 2010-2015, exploitations complémentaires lieu de travail

La contraction du nombre d'emploi sur le Castelrenaudais se constate sur l'ensemble des secteurs d'activités. Toutefois, on note une plus forte régression du nombre d'emplois dans la construction, qui s'explique en partie par une conjoncture peu favorable correspondant aux répercussions de la crise économique.

La présence d'axes de communication majeurs et la situation géographique du territoire au carrefour des zones d'influence d'agglomérations importantes expliquent un secteur du commerce, transports et services divers très marqué, représentant plus d'un emploi sur trois. Les pôles de Château-Renault et Nouzilly concentrent à eux deux près de ¾ de ces emplois.



Source : INSEE, RP 2015

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

Évolution des catégories socioprofessionnelles entre 2010 et 2015

	2010-2015
Agriculteurs exploitants	+17 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	-6,3 %
Cadres et professionnels intellectuelles sup.	+ 4,8 %
Professions intermédiaires	+ 4,5 %
Employés	-15,5 %
Ouvriers	- 11,5 %

Source : INSEE, RP 2010-2015, exploitations complémentaires lieu de travail

Le recul de l'emploi dans les secteurs agricole et industriel s'accompagne d'une baisse sensible du nombre d'ouvriers (- 11,5%). A Château Renault, les professions intermédiaires (+162), les chefs d'entreprises, artisans, commerçants (+1) ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures (+29) progressent assez fortement. A l'inverse, le pôle de Nouzilly connaît une contraction légère de ces catégories sur la période observée (-34 personnes pour les 3 CSP précédemment citées).

ENTREPRISES ET SECTEURS D'ACTIVITE

Le territoire du Castelrenaudais se caractérise par un tissu de TPE/PME, voire de quelques unités industrielles importantes.

La diversité de ce tissu économique, associée à une diversité de sa production, avec quelques secteurs historiquement implantés (travail du cuir) à Château Renault ou des activités agroalimentaires de salaisons régionales à Villedômer.

En 2015, on recensait 1221 établissements actifs (unités de productions géographiquement individualisées : boulangeries, industries...) sur le territoire pour 3825 postes (source : CLAP, connaissance locale de l'appareil productif).

Comparaison du nombre d'établissements actifs et des postes qu'ils proposent

	Établissements actifs	Postes
Château-Renault	31,5 %	55,0 %
Autres communes	68,5 %	45,0 %

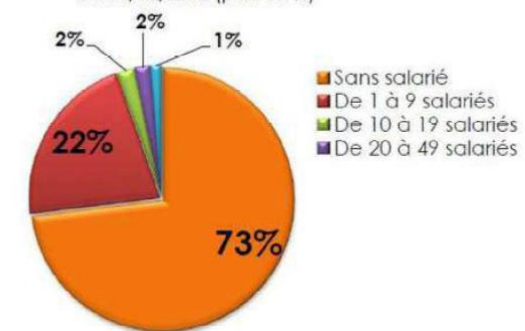
Source : CLAP 2011

31,5% des établissements actifs se situent dans la ville centre, représentant 55% des postes. Par conséquent, les établissements les plus importants se situent à Château Renault (entreprises de service de santé ou d'éducation, grosses industries, etc.). A noter que près de ¾ des entreprises ne comportent aucun salarié.

La proportion de sociétés sur le Castelrenaudais est inférieure de plus d'1,5 point à la moyenne du SCoT. A l'inverse, les entreprises individuelles sont plus fréquentes, révélant un tissu d'établissements de PME-TPE familiales.

	Statut juridique des entreprises								
	Entreprises individuelles		Sociétés		Microentreprises		Autoentrepreneur non inscrit au RM		Total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
CC du Castelrenaudais	109	38,5%	124	43,8%	50	17,7%			283
CC du Val d'Amboise	190	36,0%	244	46,2%	94	17,8%			528
CC de Bléré - Val de Cher	155	37,6%	186	45,1%	70	17,1%	1	0,2%	412
SCoT ABC	454	37,1%	554	45,3%	214	17,5%			1223

Répartition des entreprises par tranche d'effectifs dans la CC du Castelrenaudais au 31/12/2012 (part en %)



L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

Au carrefour des aires d'influence de Tours, Amboise, Blois et Vendôme, le Castelrenaudais garde une vocation industrielle certaine malgré les mutations économiques. Certains établissements phares y sont implantés (Radiall, Arche, Maurice Boinet, SA), activant un réseau de PME.

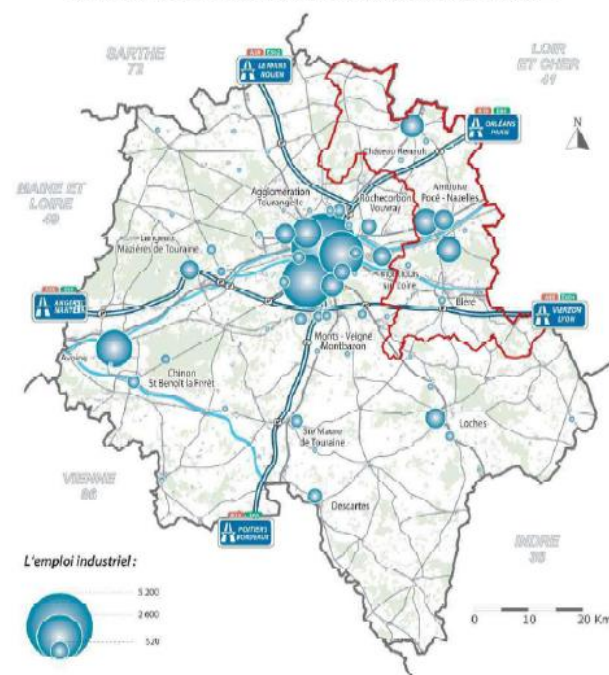
Nombre d'établissements actifs en industries (2015)

	Nombre d'établissements Industrie	Nombre de postes salariés générés
Autrèche	2	0
Auzouer-en-Touraine	6	120
Le Boulay	5	6
Château-Renault	35	939
Crotelles	6	1
Dame-Marie-les-Bois	3	1
La Ferrière	2	0
Les Hermites	4	0
Monthodon	1	0
Morand	3	3
Neuville-sur-Brenne	5	13
Nouzilly	2	5
Saint-Laurent-en-Gâtines	8	27
Saint-Nicolas-des-Motets	3	0
Saunay	1	0
Villedômer	11	57
CC Castelrenaudais	97	1172

Source : CLAP 2015

LES PRINCIPAUX PÔLES INDUSTRIELS EN INDRE ET LOIRE

- nombre de salariés du secteur industriel hors BTP -

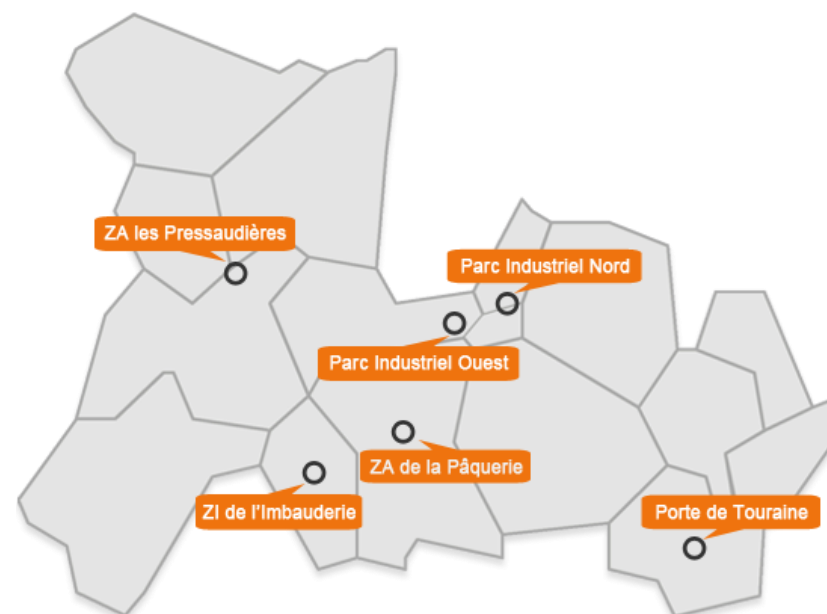


La répartition des pôles industriels sur le territoire (source : Pôle emploi au 1er janvier 2011 / Observatoire Economique de Touraine sept 2012)

Parallèlement, le territoire recense en 2014, 470 emplois artisanaux répartis dans 283 établissements. Le nombre d'établissements d'artisans entre 2010 et 2014 a augmenté de près de 40 unités soit +15% environ. Près de 4 entreprises artisanales sur 10 sont situées à Château-Renault, soit un dixième des établissements de ce type sur le territoire du SCoT ABC.

UNE OFFRE FONCIERE ECONOMIQUE RESTREINTE

Le développement économique sur le Castelrenaudais est fléché par le SCoT ABC sur 6 zones d'activités intercommunales réparties sur 5 communes et regroupant en 2015, 53 établissements. Le développement économique de la Communauté de Communes ne peut donc être envisagé que sur ces 6 zones, les seules qui peuvent faire l'objet d'une extension. Le SCoT du Pays ABC identifie la zone Porte de Touraine comme secteur à vocation intercommunautaire. Cette zone est située à proximité immédiate de l'A10 et constitue une porte d'entrée économique des entreprises sur le territoire.

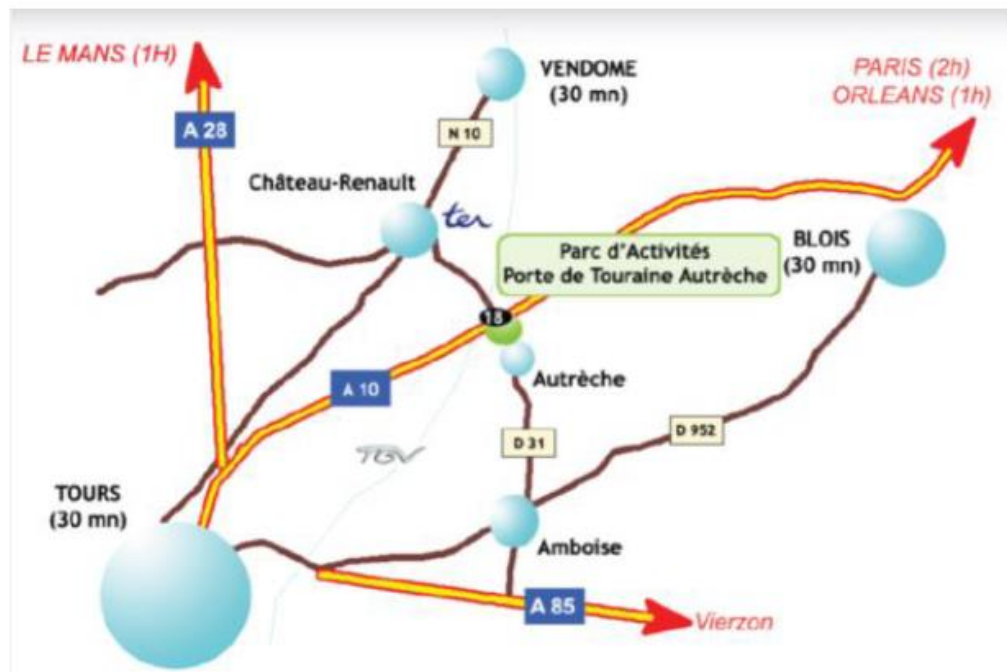


Nom Commune	Nom Zone d'Activités - Année de création	Vocation(s) de la zone	Superficie Occupée (ha) 2015	Superficie maximale d'extension autorisée SCoT	dont viabilisée	Total (ha) 2015	Nombre d'établissements 2015	Nombre de salariés 2016
Autrèche	Porte de Touraine (ZAC de la Rivonnerie) - 1994		1,50	53,00	8,00	54,50	7	25
Château Renault	Parc Industriel Nord No 1 (Rue Velpeau) - 1967		18,00			18,00	6	650
Château Renault	Parc Industriel Ouest No 2 (Route d'Angers - Le Fléteau) - 1967		26,20	9,00	7,00	35,20	25	700
Crotelles	Zone Industrielle L'Imbauderie - 1989		5,00			5,00	7	50
St Laurent en Gâtines	Les Pressaudières - 1990		4,00	10,80	10,80	14,80	4	12
Villedômer	La Pâquerie - 1989		4,26	2,50	2,24	6,76	4	20
TOTAL CCC			59	75	28	134	53	1 457

Source : SCoT

LA ZONE DE LA PORTE DE TOURAINE, AUTRECHE

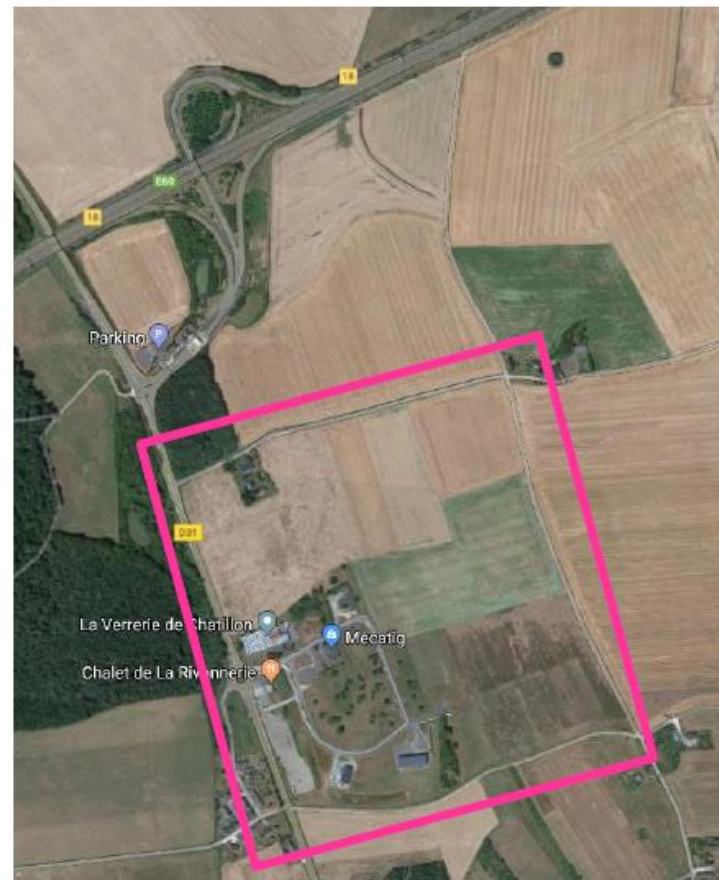
Porte de Touraine



Le Parc Porte de Touraine à Autrèche est stratégiquement situé à proximité de l'échangeur autoroutier. Sur une superficie de 10 hectares viabilisés, la zone accueille aujourd'hui 7 entreprises, artisanales, commerciales ou industrielles.

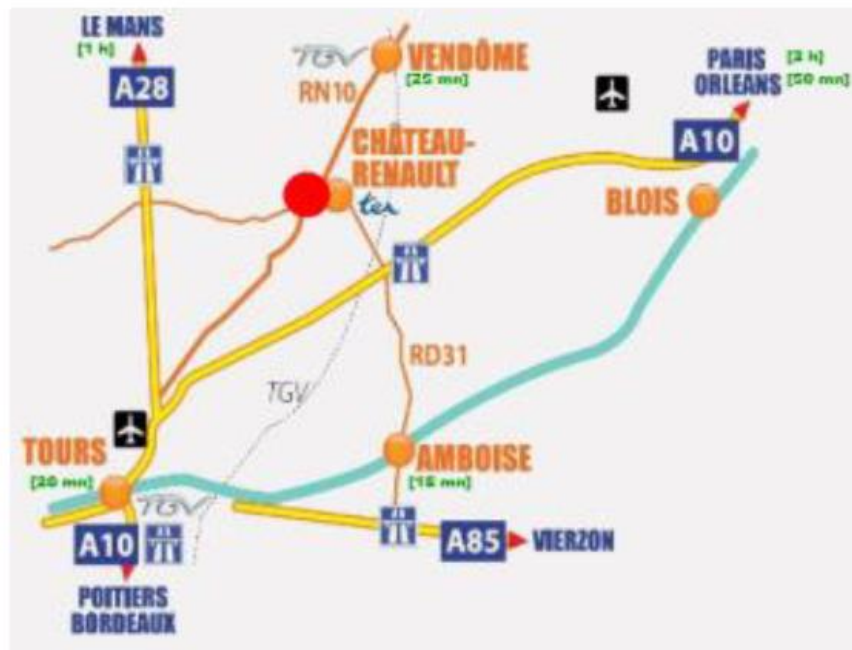
Le SCoT ABC identifie cette zone comme prioritaire pour accueillir de nouvelles activités de rayonnement intercommunautaire sur une superficie de 54 hectares.

En prévision de son développement, une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC I) est en cours de dépôts, pour une surface de 25 ha dont 16 seront cessibles. En fonction de la commercialisation de cette ZAC I, une deuxième phase d'extension (ZAC II) pourrait être lancée sur une superficie de 25 ha environ.



LE PARC INDUSTRIEL OUEST, CHATEAU-RENAULT

Parc Industriel Ouest



Le Parc Ouest de l'agglomération de Château-Renault est situé aux abords de la RD 766. Il accueille sur 32 hectares environ 25 activités diversifiées, d'industrie et d'artisanat. Si le sud du parc est situé sur la commune de Château-Renault, le nord est quant à lui sur la commune du Boulay, cette dernière n'étant actuellement pas dotée de document d'urbanisme. Près de 700 salariés travaillent sur place.



LE PARC INDUSTRIEL NORD, CHATEAU-RENAULT

Parc Industriel Nord



Le Parc Industriel Nord à Château-Renault est constitué de 6 entreprises réparties sur 18 hectares environ cadrés par les RD 910 et N 10. Ce parc d'activités est assez ancien et conserve une vocation industrielle forte, avec la présence d'activités de plasturgie, chimie, métallurgie et industrie électronique (notamment Radiall SA) concentrant plus de 600 salariés.

Ce parc d'activités est très contraint dans son développement car bordé sur sa partie Ouest et Nord par les RD910 et N10, ainsi que sur ses parties Est et Sud par l'urbanisation de l'agglomération.



L'IMBAUDERIE, CROTELLES

L'Imbauderie

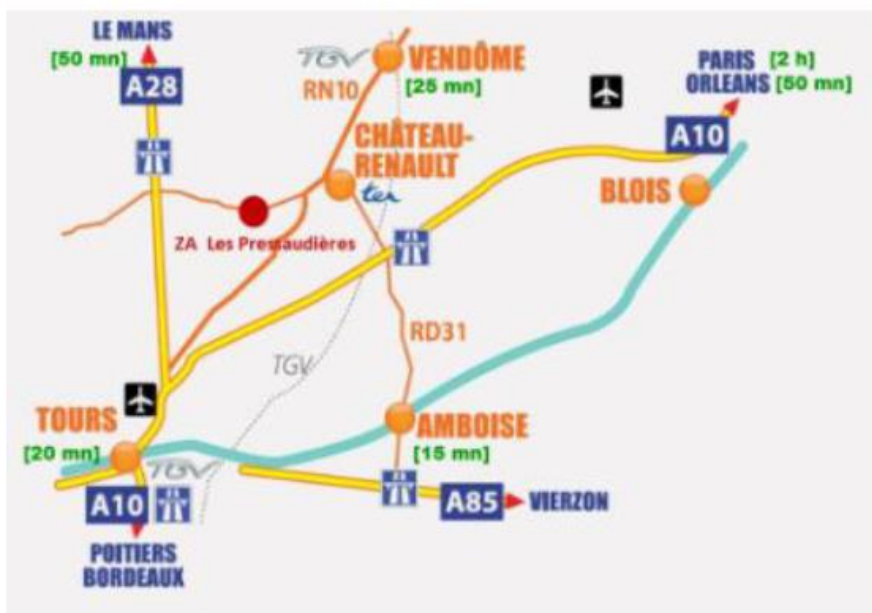


L'Imbauderie est située au bord de la RD 910 au sud du bourg de Crotelles. D'une superficie de 5 hectares, elle est aujourd'hui entièrement construite, et occupée par des activités diversifiées (garage automobile, travaux publics, emballages). Elle bénéficie d'une bonne visibilité depuis l'axe de la RD 910 ce qui lui confère une attractivité notoire. Son extension ouest est prévue au document d'urbanisme actuel mais aucune acquisition foncière n'a été réalisée à ce jour.



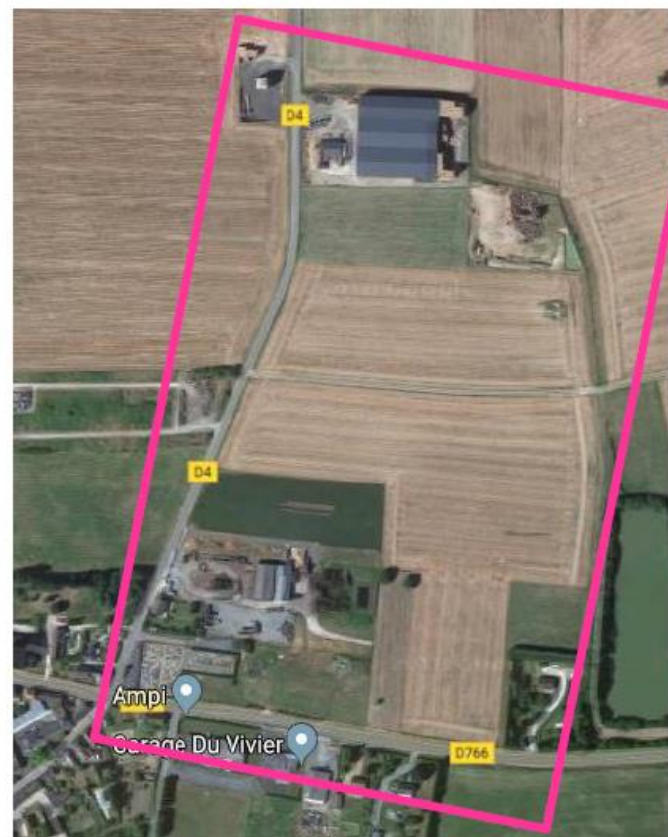
LES PRESSAUDIERES, SAINT-LAURENT-EN-GATINES

Les Pressaudières



Au bord de la D766, la zone d'activité des Pressaudières est située en continuité du bourg de Saint-Laurent-en-Gâtines. Elle accueille aujourd'hui 4 entreprises, dont deux spécialisées dans la transformation de bois (packaging) et une entreprise d'industrie de précision.

Cette zone, bien qu'indiquée au SCoT, ne fait pas partie du patrimoine de la communauté de communes. Une étude menée par la SAFER en 2016 a permis de mettre en exergue le fait que l'acquisition de ces parcelles serait complexe.



LA PACQUERIE, VILLEDOMER

La Pacquerie



La Paquerie est située aux abords de la RD 910. Elle accueille 4 entreprises d'artisanat et de petite industrie.

Sur la partie Centre-Ouest, un propriétaire privé (non entrepreneur) dispose de 2 grandes parcelles qu'il utilise à titre de jardin et de stockage de matériel. Cette parcelle fait l'objet d'une forte rétention foncière.

2,5 hectares viabilisés appartenant à la communauté de communes sont encore disponibles au sud du secteur, et sont actuellement loués à une activité de ferme pédagogique.



DES ACTIVITES IMPLANTEES DANS LES BOURGS

De manière traditionnelle les activités économiques sont présentes au cœur des bourgs du Castelrenaudais. On dénombre ainsi un certain nombre d'artisans et activités implantés dans le tissu urbain et résidentiel. Actuellement, de nombreuses micro-entreprises se forment au domicile même de l'entrepreneur.

Les élus des communautés de communes font le constat actuel d'un déficit de locaux d'entreprises en location, au sein des bourgs. Ce déficit peut contribuer au manque d'attractivité du territoire pour certaines entreprises.

Exemple d'artisan (charpentier-couvreur) implanté dans le bourg de Villedômer.



Exemple d'artisan (menuisier) implanté dans le bourg de Morand



Exemple d'activité (garagiste) implanté dans le bourg de Monthodon

DES ACTIVITES ISOLEES EN ZONES NATURELLES OU AGRICOLES

Une des principales caractéristiques du territoire est la présence d'un grand nombre d'activité sur des sites isolés dans le paysage agricole ou naturel.

Ces activités peuvent être implantées là de longue date, à l'image de la Minoterie à Villedômer installée depuis plus de 100 ans sur les rives de la Brenne, ou de PME comme l'entreprise Guillon Père & Fils (35 à 40 salariés), l'entreprise Synthron (300 salariés), etc. et dans certains cas ont profité de l'arrêt d'un site agricole pour la réutilisation des hangars (artisanat, stockage commercial, etc.).

De nombreuses micro-entreprises se sont également implantées dans les espaces agricoles et naturels, au sein même du logement de l'entrepreneur généralement raccordé à une bonne connexion internet.

Synthron



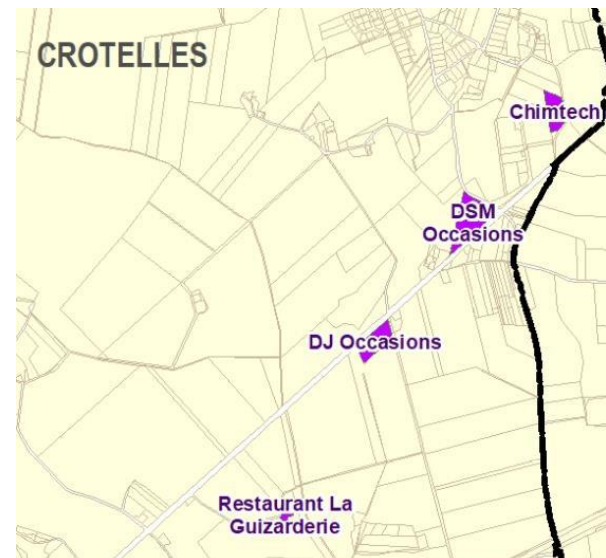
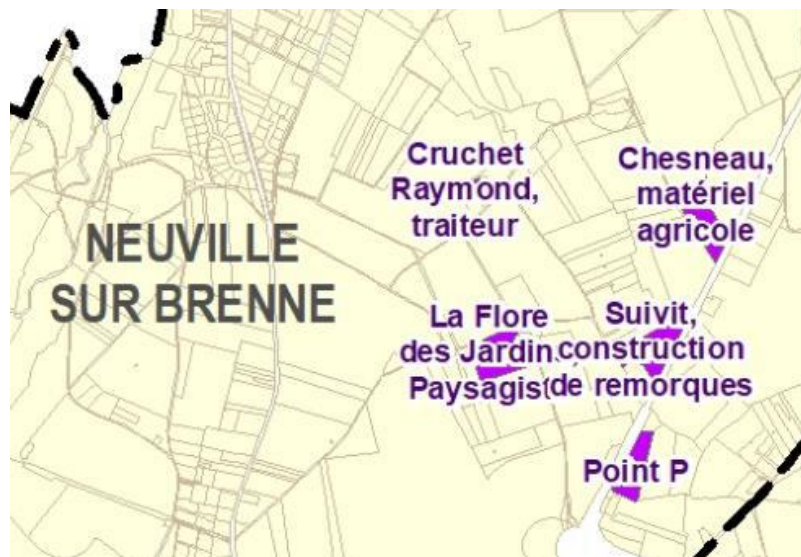
Autopièces 37 (Auzouer)



Berny M&S
(Monthodon)

Exemple d'activités implantées en zones naturelles ou agricoles.

En parallèle, d'autres activités s'implantent le long des axes routiers, notamment une quinzaine d'entreprises aux abords de la RD910 dont le trafic important assure l'attractivité et la visibilité.





ZOOM sur l'INRA

Implanté il y a une cinquantaine d'années sur le domaine de la Maloire à Nouzilly, l'INRA-Tours est réparti sur 4 sites, ainsi qu'une Start'Up dont l'activité est complémentaire à celle de l'INRA.

Le domaine INRA à proprement parler fonctionne en autonomie pour le captage, le traitement et l'assainissement d'eau, et possède également son unité de méthanisation.

Le Château de l'Orfaisière à l'ouest du site est une propriété du département des Hauts de Seine (92).

Environ 700 personnes travaillent sur le site. La desserte est assurée depuis Tours par des autocars.

Ce pôle de recherche continue de suivre une stratégie d'accueil de petites entreprises et de Start'Up privées complémentaires à son activité.

PREVOIR L'ACCUEIL POUR DE NOUVELLES ACTIVITES

LA CONSOMMATION FONCIERE POUR DE NOUVELLES ENTREPRISES ENTRE 2007 ET 2017

6,2 hectares ont été consommés pour l'installation de nouvelles entreprises dans les ZAE viabilisées entre 2007 et 2017, ce qui est relativement peu mais s'explique en partie par la récession économique et la perte d'attractivité du territoire face à la métropole de Tours durant cette période. Cette faible attractivité peut aussi s'expliquer par l'absence d'une offre hôtelière et de restauration adaptée aux entreprises, notamment aux déplacements d'affaires.

Commune	ZA	surf m ²	surf ha
Autrèche	ZA Rivonnerie	9065,77	0,91
Villedomer	ZA LA Pâquerie	980,8	0,10
Château-Renault	Parc Industriel Ouest	27404,03	2,74
Château-Renault	Parc Industriel Nord	4219,93	0,42
Crotelles	L'Imbauderie	0	0,00
Saint-Laurent-en-Gâtines	ZA des Pressaudières	20452,63	2,05
		62123,16	6,21

L'IDENTIFICATION DES BESOINS

En dépit d'une faible consommation d'espace sur la période passée, le Castelrenaudais connaît aujourd'hui un certain regain d'intérêt aux yeux des investisseurs et chefs d'entreprises, notamment grâce à l'accessibilité procurée par les axes routiers principaux et la voie de chemin de fer (du transport FRET s'organise en gare de Château-Renault pour la réception de granulats et l'installation d'un nouvel embranchement est envisagée à Crotelles pour l'expédition de céréales).

Ainsi, depuis le début de l'année 2018, sur les zones d'activités désignées par le SCoT ABC :

- Parc Porte de Touraine, Autrèche : un permis de construire déposé sur une superficie de 2,3 ha (EXA COMPTA) ; un permis de construire sur une superficie

de 1,4 ha (TOLIM) ; une demande d'acquisition d'une parcelle de 0,2 ha par une entreprise locataire sur la zone.

- Parc Industriel Nord, Château-Renault : un permis de construire déposé sur une superficie de 6,8 ha (seul espace disponible sur la zone).
- Parc Industriel Ouest, Château-Renault : projet d'installation d'une entreprise de déconstruction automobile sur une superficie d'environ 3 ha ; une demande d'acquisition d'une parcelle de 0,2 ha (entreprise Centre Ouest).

Au total, entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} juillet 2018, ce sont 3 permis de construire qui ont été déposés sur une superficie totale de 10,5 ha, 2 demandes d'acquisitions sur une superficie totale de 0,4 ha et un projet en réflexion sur une superficie totale de 3 ha. Soit une consommation foncière globale de l'ordre de 13,9 ha en l'espace de 6 mois à mettre en perspective avec les 6,2 ha consommés par l'activité économique sur les 10 dernières années.

IDENTIFICATION DES POTENTIELS DEDIES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LES ZONES D'ACTIVITES DESIGNES PAR LE SCoT ABC

Afin de déterminer les besoins en extension (autorisés par le SCoT ABC) de chacune des zones d'activités, il est préalablement nécessaire de connaître les potentiels que ces zones d'activités désignées présentent au sein de leur enveloppe actuellement viabilisée.

Le SCoT ABC donne en 2015 une superficie maximale autorisée pour les zones d'activités identifiées de 75 hectares, dont 28 sont déjà viabilisés. A l'intérieur de ces surfaces déjà viabilisées, les disponibilités foncières se sont considérablement réduites depuis le début de l'année 2018. En prenant en compte les projets en cours et les problématiques foncières :

- Parc Porte de Touraine, Autrèche : superficie viabilisée libre de 2,4 ha sous la forme de petites parcelles ;
- Parc Industriel Ouest, Château-Renault : superficie viabilisée libre de 6 ha ;
- Parc Industriel Nord, Château-Renault : aucune surface disponible et développement contraint ;
- L'Imbauderie, Crotelles : aucune surface disponible ;
- Les Pressaudières, Saint-Laurent-en-Gâtines : les seules surfaces disponibles (même non acquises) sont fléchées pour, le cas échéant, le déplacement de la scierie actuellement située dans le centre-bourg ;

- La Pacquerie, Villedômer : forte rétention foncière sur la partie centrale et utilisation des 2,5 ha disponibles par une ferme pédagogique.

En conclusion, les surfaces disponibles viabilisées, sur les zones d'activités dont le développement est autorisé par le SCoT ABC, sont très réduites (8,4 ha véritablement disponibles), d'autant que les parcelles restantes sont de petite dimension. Le PLUi est donc l'occasion de réfléchir à de nouvelles extensions de ces zones d'activités en anticipation des besoins à venir.

Éléments à retenir

- Une évolution à la baisse du nombre d'emplois et une augmentation du taux de chômage ;
- Un indicateur de concentration de l'emploi en baisse et inférieur à 100. Seules les communes de Château-Renault et Nouzilly présentent un excédant d'emplois par rapport à leur nombre d'actifs ;
- Un marché de l'emploi caractérisé par une forte proportion d'emplois dans les domaines du commerce, transport et service associée à une proportion importante d'emplois ouvriers et une proportion non négligeables d'emplois agricoles (au même niveau que l'emploi dans la construction) ;
- Une attractivité retrouvée du territoire pour les entreprises depuis le début de l'année 2018, risquant à terme d'épuiser les dernières réserves foncières viabilisées dans les 6 zones d'activités désignées au SCoT ;
- En dehors des zones d'activités, de nombreuses entreprises de toute taille sont implantées dans les bourgs ou isolées au sein des espaces agricoles et naturels, notamment le long de la RD910 ;
- Le site de l'INRA source importante d'emplois sur le territoire ;
- Le constat d'une insuffisance de services dédiés aux entreprises, notamment d'une offre adaptée en restauration et hôtellerie.

UNE ACTIVITE TOURISTIQUE PATRIMONIALE, NATURELLE ET AGRICOLE

ORGANISATION GENERALE DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE

Bien que le Castelrenaudais ne puisse être identifié comme le lieu emblématique du tourisme régional, il n'en reste pas moins doté de nombreux atouts, entre Loir et Loire. Ses éléments de patrimoine architecturaux, industriels, naturels ou ses paysages agricoles sont notamment très appréciés des touristes et des urbains de l'agglomération tourangelle. Le territoire profite également de la proximité d'éléments phares du patrimoine français comme la vallée de la Loire UNESCO. Il s'organise au niveau intercommunal par la présence d'un office du tourisme répertoriant la plupart des sites visitables, offres d'hébergement et de restauration sur le Castelrenaudais.

A noter que la plupart des éléments de ce diagnostic est tirée du site internet de l'Office de Tourisme du Castelrenaudais et des informations transmises par les communes.

LES PRINCIPAUX ELEMENTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

LA VALLEE DE LA BRENNE

La Vallée de la Brenne traverse de nombreuses communes du territoire intercommunal (Neuville-sur-Brenne, Le Boulay, Château-Renault, Auzouer-en-Touraine et Villedômer). Il s'agit d'un élément important pour le tourisme communal, support de quelques parcours de promenade mais également support d'un patrimoine riche (Tanneries, Lavoirs, ponts routiers datant pour certains du XVI^{ème} siècle, paysages encaissés, etc.)

LE PATRIMOINE BATI ET INDUSTRIEL TEMOIN DE L'HISTOIRE DU TERRITOIRE

L'agglomération de Château-Renault concentre l'essentiel du patrimoine bâti et industriel de la communauté de communes avec son Château, son Donjon, sa Porte Fortifiée et d'autres éléments plus cachés à découvrir au grès de ses déambulations. Le musée du Cuir et de la Tannerie « offre un vaste panorama de l'activité industrielle qui a fait le renom d'une ville baptisée citée du cuir » (extrait du site de l'office de Tourisme). Des artisans d'art sont également présents sur le territoire et perpétuent les traditions locales passées.



Musée du Cuir et de la
Tannerie à Château-Renault
Source : Office de Tourisme



Hôtel de Ville de
Château-Renault
Source : Office de
Tourisme

Les autres communes du Castelrenaudais sont également dotées d'un patrimoine riche, à l'image d'églises classées et inscrites aux monuments historiques ou d'un « petit patrimoine » tels que des lavoirs et moulins.



Lavoir de Dame-
Marie-les-Bois
Source : Office de
Tourisme



Eglise St-Jean-
Baptiste à Morand
*Source : commune de
Morand*



Grand' Maison à
Saint-Laurent-en-
Gâtines
*Source : Office de
Tourisme*

Ce patrimoine local peut également être le support d'autres activités touristiques, tels que la location de salles de réception ou l'hébergement touristique. L'Orangerie de Beauregard à Villedômer avec son château et sa propriété de 53 hectares participe notamment à l'activité touristique de la commune et dispose d'une offre de camping, gîte, salle de réception dans un cadre paysager de qualité, destinée à un public très large.



Orangerie de
Beauregard,
Villedômer
*Source : site de
l'Orangerie de
Beauregard*

PROFITER DU CARACTERE NATUREL ET AGRICOLE DU TERRITOIRE

Les équipements touristiques sur la communauté de communes sont de manière générale basés sur la caractère naturel et agricole du territoire :

- Arborétum privé à Monthodon ;

- Visite à la Ferme au Boulay par l'association « Or des Soucis » ;
- La Réserve de Beaumarchais à Autrèche (parc animalier) ;
- La Papillonnerie à Saint-Nicolas-des-Motets ;
- Balades à cheval aux Hermites ;
- Entre Loir et Loire ;
- Liaison par la Vallée de la Brenne ;
- Randonnées pédestres (Saint-Jacques à Vélo, Véloroute, chemin de Saint-Martin, chemin de Trèves, etc.).



Safari train de la
Réserve de
Beaumarchais à
Autrèche
*Source : site de la
Réserve de
Beaumarchais*

Quelques étangs communaux et bords de rivières sont également aménagés par les communes (aire de jeux, aire de camping-car, table de pique-nique, sanitaire, abreuvoirs et crochets pour chevaux, etc.) pour leurs habitants mais également pour les touristes de passage.



Etang de pêche à
Autrèche
*Source : Office de
tourisme du
Castelrenaudais*

Le Musée de l'art Africain à Crotelles vient compléter ces équipements touristiques déjà très nombreux sur le territoire.

ARPENTER LE TERRITOIRE DU CASTELRENAUDAIS

Pour découvrir les espaces urbains et ruraux du Castelrenaudais, de nombreux chemins de randonnées communaux ou multicommunaux sont balisés sur le territoire. Au travers de forêts, le long des rivières, empruntant des chemins agricoles, ces cheminements mettent en valeur les paysages locaux ainsi que certains éléments de patrimoine et de « petit patrimoine ». Ces chemins ainsi que certaines routes communes sont notamment très appréciés de groupes de marcheurs de l'agglomération tourangelle et groupes de cyclistes.

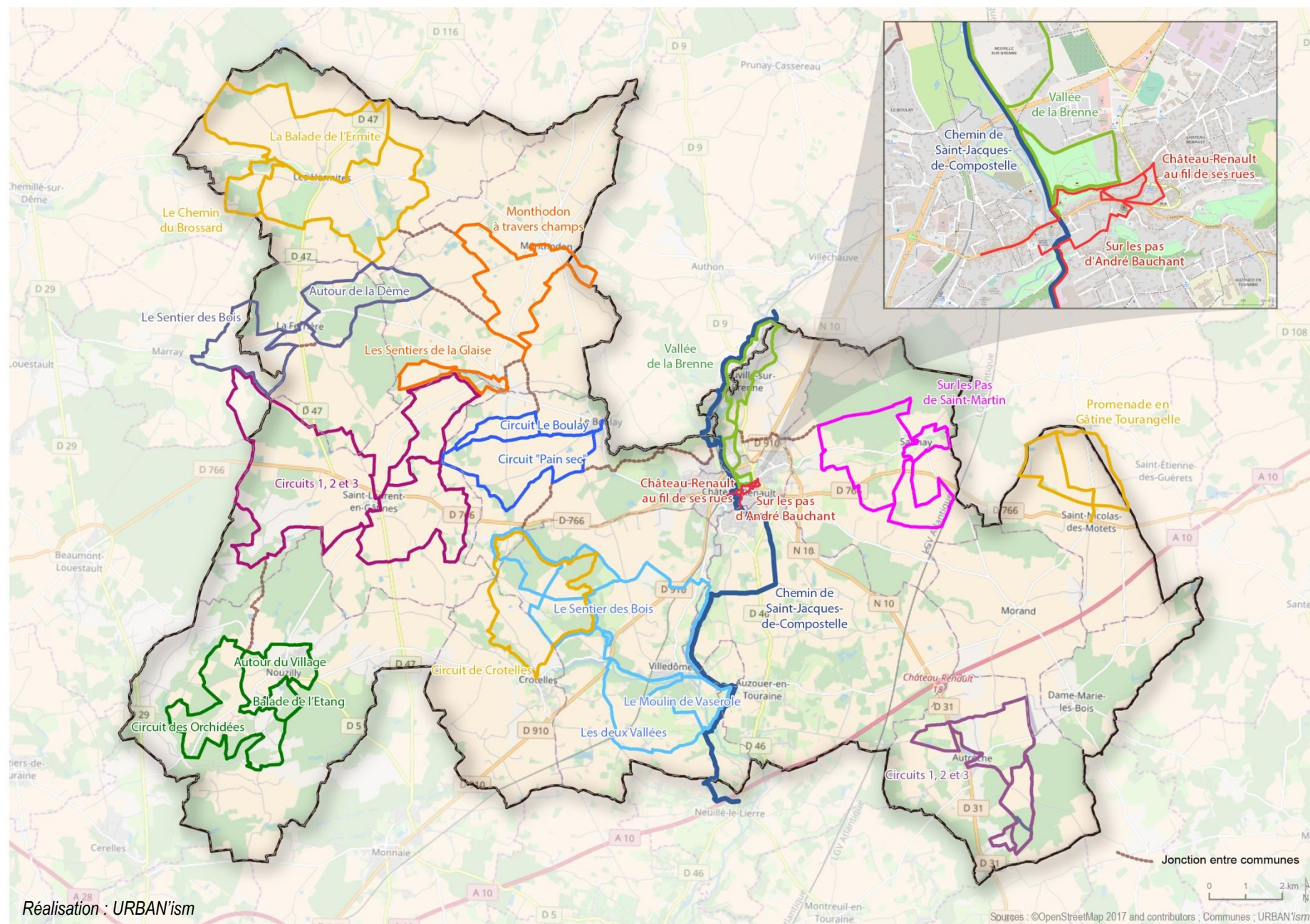
On regrettera parfois l'absence de mise en réseau de ces chemins entre communes limitrophes.

D'autres communes, comme celle de Morand, évoquent leur difficulté à mettre en place ce type de chemin de randonnées (obligation d'emprunter des portions routières, chemins privés, franchissement d'axes importants).

En plus de ces chemins de randonnées locaux, le territoire profite de la traversée du chemin de Saint-Jacques de Compostelle.

Cartographie des Chemins de randonnées sur le territoire (cf : page suivante)

Les Chemins de randonnées balisés sur le territoire du Castelrenaudois



LES ELEMENTS TOURISTIQUES EMBLEMATIQUES A PROXIMITE

La proximité de lieux touristiques emblématiques tels que le Val de Loire UNESCO, la ville de Tours, etc. est également un levier important de la fréquentation touristique du territoire, notamment pour ses différentes formes d'hébergement.



Château Royal
d'Amboise
*Source : Office de
tourisme du
Castelrenaudais*

LES STRUCTURES D'ACCUEIL TOURISTIQUE ET DE RESTAURATION

Autour de cette offre touristique, une offre d'hébergement et de restauration s'est développée sur l'ensemble du territoire.

Des gîtes et Chambres d'Hôtes sont présents sur une grande partie du Castelrenaudais (seulement 2 communes ne disposent pas de ce type d'hébergement). On remarque également la présence de 2 campings (Château-Renault et Orangerie de Beauregard à Villedômer). Cette offre en hébergement de gîtes et de Chambres d'Hôtes investie notamment d'anciennes granges ou d'anciennes bâtisses participant indirectement à la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine local.



Chambre d'Hôte
Gué Chapelle à
Nouzilly
*Source : Office de
tourisme du
Castelrenaudais*

A l'image des voyages d'affaires, on regrettera l'absence d'une offre hôtelière et de restauration adaptée à la demande touristique. La communauté de communes ne compte que deux hôtels (Nouzilly et Châteaux-Renault) et seulement deux restaurants (auberge d'Autrèche et Crotelles) proposent des menus à base de produits locaux.

Quelques producteurs locaux participent néanmoins à la mise en valeur de produits du terroir (fromager, épicerie fine, foie gras, etc.) et sont répertoriés sur le site internet de l'office de tourisme.

Éléments à retenir

- *Des éléments touristiques phares encore méconnus face à l'attractivité de la Vallée de la Loire ;*
- *Un territoire très apprécié pour la qualité de ses paysages ruraux et de son patrimoine ;*
- *Un tourisme organisé au niveau intercommunal qui dispose de nombreux chemins de randonnées de dimension nationale, intercommunale et communale manquant parfois de coordination ;*
- *Une offre en hébergement et restauration existante mais incomplète.*

RAPPORT DE PRESENTATION

LE DIAGNOSTIC

Version approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Castelnaudais en date du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La Présidente,

Brigitte DUPUIS



Le Castelnaudais,
un territoire d'excellence

D// ACTIVITE AGRICOLE ET SYLVICOLE

SOMMAIRE

L'AGRICULTURE, UNE RESSOURCE ECONOMIQUE AU CŒUR DU TERRITOIRE.....	2
UN MAILLAGE D'EXPLOITATIONS, SOURCE D'EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS	2
Caractéristiques des exploitations	2
Un secteur agricole générateur d'activités.....	5
UNE EROSION CONTRASTÉE DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ET D'EXPLOITANTS.....	6
LES MODIFICATIONS STRUCTURELLES DES EXPLOITATIONS EN COURS	6
Le développement du modèle sociétaire	6
Des enjeux sensibles de renouvellement	7
L'agriculture et les activités annexes.....	7
LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LES EXPLOITANTS AGRICOLES DU TERRITOIRE DANS LE CADRE DE LEUR	
ACTIVITÉ	7
Structure foncière et agrandissement de la SAU.....	7
Des flux de circulations à intégrer	7
Une activité agricole de plus en plus méprisée	8
L'ACTIVITÉ SYLVICOLE ET LA VALORISATION DES MASSIFS FORESTIER	9
LA PRÉSENCE DES BOIS ET FORÊT SUR LE CASTELRENAUDAIS	9
GESTION DURABLE DE LA FORÊT	10
LES RESSOURCES MOBILISABLES	11
 ANNEXES : LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	 13

Ce diagnostic agricole est basé sur 3 sources principales dont les années de productions sont variables :

- Recensement Général Agricole 2010 ;
- Diagnostic du SCoT ABC de 2015 ;
- Questionnaires agricoles communiqués aux exploitants agricoles de la communauté de Communes dans le cadre du PLUi en 2018 (85 réponses).

Une cartographie complète de localisation des exploitations agricoles du territoire est annexée à ce présent diagnostic. Elle précise pour chacune des exploitations l'orientation principale de l'activité.

L'AGRICULTURE, UNE RESSOURCE ECONOMIQUE AU CŒUR DU TERRITOIRE

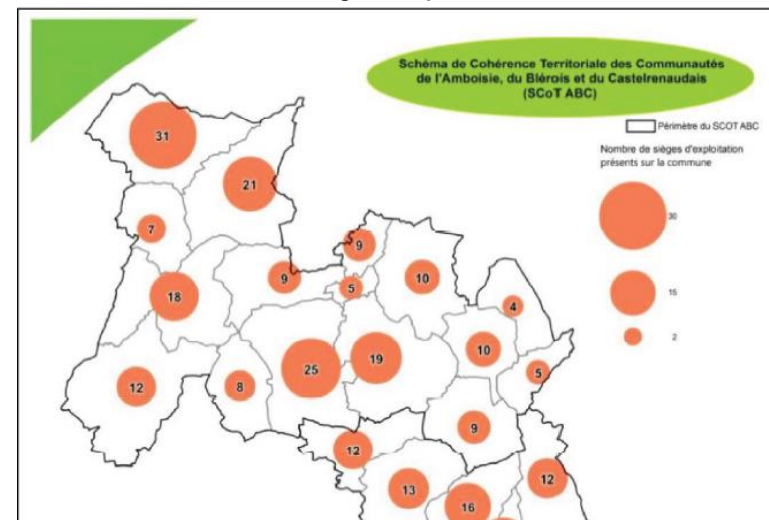
UN MAILLAGE D'EXPLOITATIONS, SOURCE D'EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS

CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS

Les dernières données macro datent du Recensement Général Agricole de 2010. A cette date, le territoire compte **254 exploitants sur 220 exploitations valorisant 22.805 hectares** de SAU. En 2015, selon le dernier recensement INSEE, on estime sur le Castelrenaudais à 176, le nombre d'agriculteurs exploitants pour un nombre équivalent d'exploitations agricoles, soit une diminution de 20% environ du nombre d'exploitations.

En 2015, toujours selon le dernier recensement INSEE, **les exploitants agricoles représentent 3,3% de la population active**. A cette main d'œuvre non salariée, il convient d'ajouter 43 emplois salariés agricoles, **portant la part de l'agriculture dans l'emploi du Castelrenaudais à 4,1% (ce pourcentage est stable depuis 2010)**.

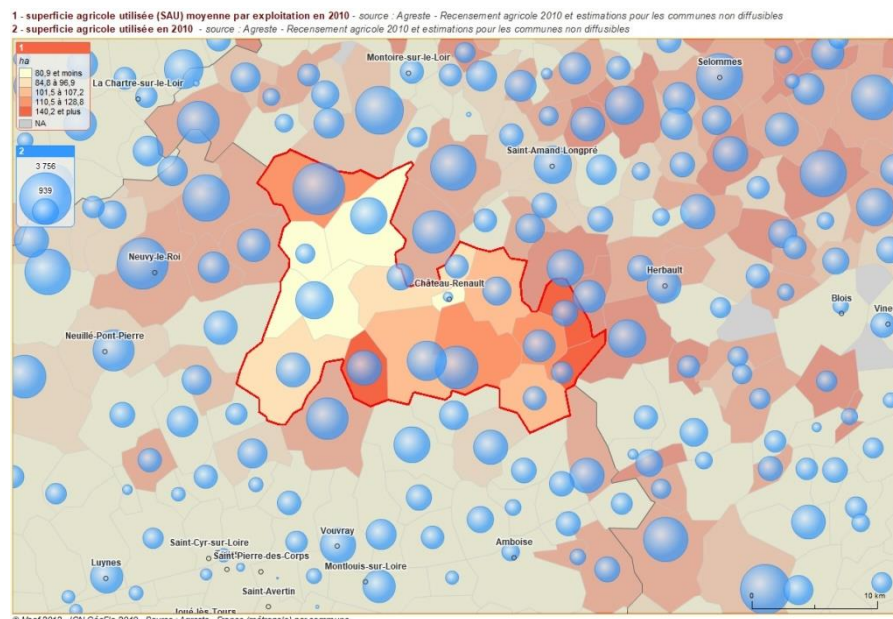
Nombre de sièges d'exploitations en 2015



Extrait du diagnostic du SCoT

A l'échelle du SCoT, le Castelrenaudais concentre **45% de la SAU pour 32% du nombre total d'exploitations**, soit une surface par exploitation bien plus importante que celle des exploitations sur le reste du SCoT. En effet, cette dernière représente **103 hectares par siège d'exploitation** alors que la moyenne du SCoT est de 73 hectares. On doit cette différence à la spécialisation agricole du territoire : la quasi-absence d'activité viticole et de maraîchage (structures de plus petites tailles) et sa vocation principale de céréales et grandes cultures.

Superficie agricole moyenne des exploitation et surfaces agricoles utilisées sur les communes du Castelrenaudais



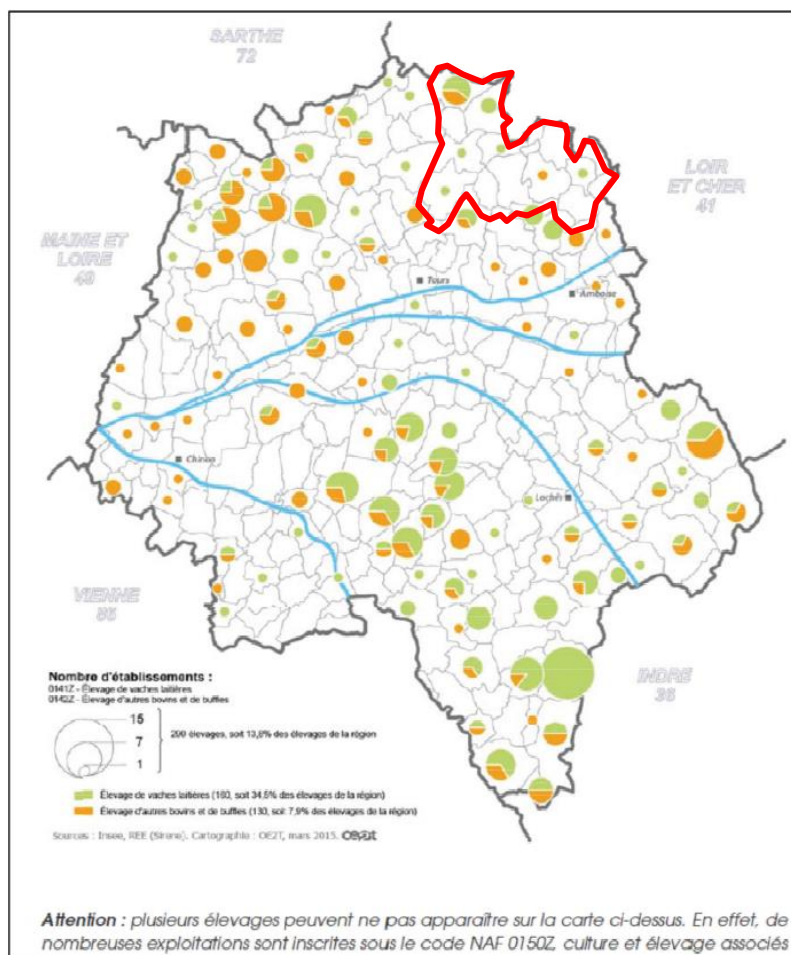
Source : RGA, 2010

Toutefois, ce panorama doit être modulé en fonction des communes. En effet, Château-Renault est la commune la moins agricole de tout le périmètre du SCoT en raison de sa faible superficie non urbanisée. De plus on observe des variations de taille d'exploitation entre l'ouest du territoire, où se concentrent des exploitations plus petites de 75 hectares à La Ferrière, 80 hectares à Monthodon ou à Saint Laurent en Gâtines (élevage plus présent sur ces 3 communes), alors que les communes à l'Est (territoire de grandes cultures) peuvent présenter des exploitations moyennes de 121 hectares à Auzouer-en-Touraine, 158 hectares à Dame-Marie les Bois ou 182 hectares à Saint Nicolas des Motets (voir carte ci-dessus).

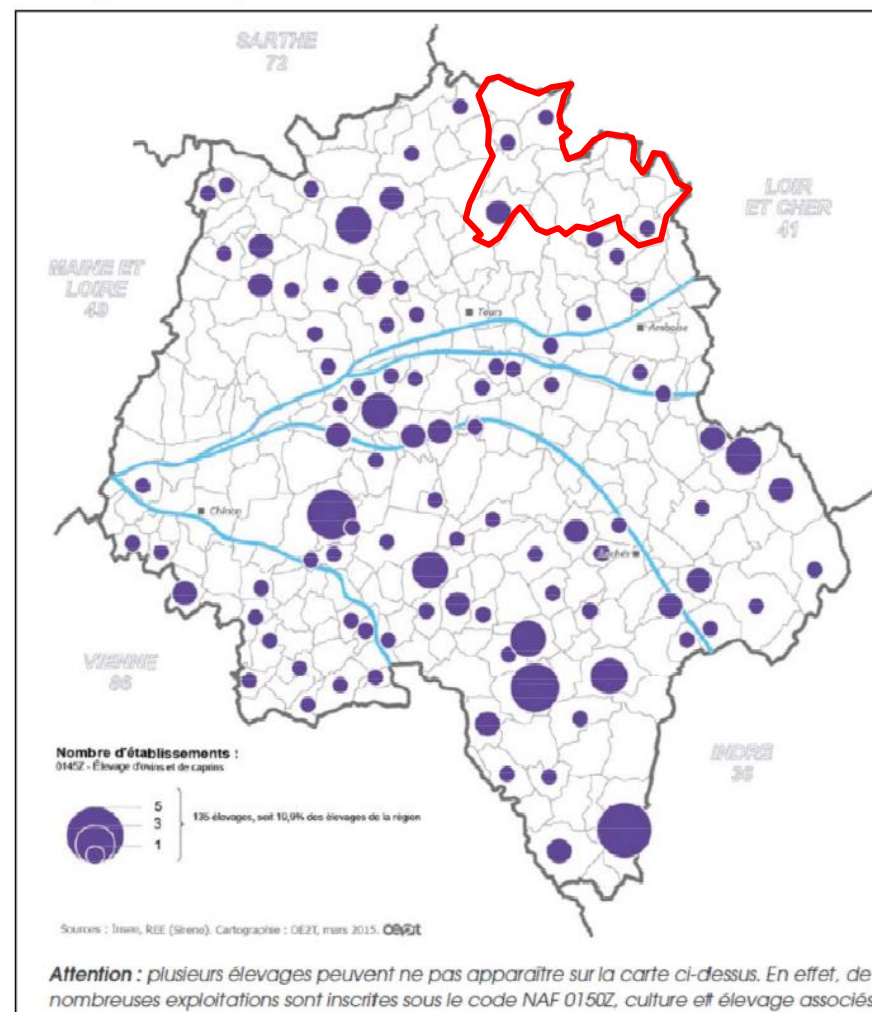
L'orientation générale de l'activité agricole se porte plutôt sur **les grandes cultures** (80% de la SAU sont valorisés par des céréales, oléagineux ou protéagineux). Pourtant, les sols des Gâtines du Nord sont de piètre qualité ce qui a notamment permis le maintien de vastes surfaces boisées. Mais grâce à l'arrivée des engrais, des amendements calcaires et du drainage, les grandes cultures ont pu s'y développer. De plus, certains secteurs se

distinguent par la présence historique **d'activités d'élevage**, notamment dans la vallée de la Brenne et dans les vallons secondaires du territoire (ruisseau de la Quintaine, de la Petite Choisille, de la Glaise, principalement). On retrouve des cheptels bovins, ovins et caprins (communes de l'ouest du territoire notamment), porcins et volailles. Enfin quelques activités de cultures spécialisées sont présentes par endroit : **maraîchage, vergers de fruits rouges** (Les Hermites).

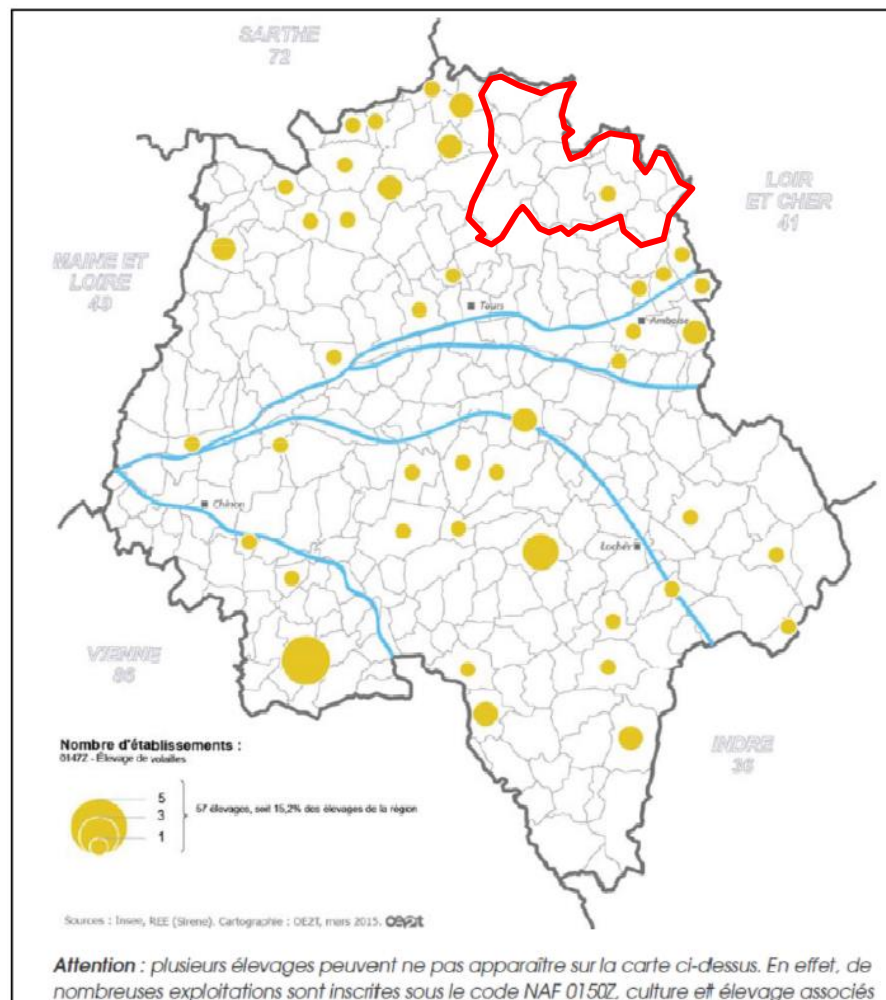
L'élevage bovins lait et viande – source OE2T



L'élevage ovin et caprin – source OE2T



L'élevage de volailles – source OE2T



UN SECTEUR AGRICOLE GENERATEUR D'ACTIVITES

L'agriculture, si elle propose des emplois directs non délocalisables, est aussi un maillon de la chaîne économique à part entière. Ainsi, autour d'elle gravitent des emplois et activités en amont et en aval de la filière. En amont, on note la présence **d'entreprises de matériel agricole**, comme la concession Chesneau Agritech à Château-Renault, ou l'entreprise Synthron, **spécialisée dans la fabrication d'engrais**. L'augmentation de la surface des exploitations fait aussi naître des coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA), pour la mise en commun de certains engins entre plusieurs exploitants. Ces CUMA sont aussi génératrices d'emplois et d'activités.

Le secteur aval comprend la **transformation des produits issus de l'agriculture**. On recense sur le territoire des sociétés comme les CHARCUTERIES GRAND'VALLEE – ROULLIER (40 salariés) à Villedômer, l'AFT MICROMACINAZIONE FRANCE (Château-Renault, 17 salariés, spécialisée en ingénierie de la meunerie) ou encore la MINOTERIE RAIMBERT (Auzouer-en-Touraine, 10 salariés).

Ainsi, le territoire du Castelrenaudais possède une vocation agricole forte, avec des **entreprises de pointe en Recherche et Développement**. Ont déjà été citées SYNTHRON et AFT Micromacinazione France, mais doivent aussi être ajoutées les **pôles de recherches agronomiques** de l'INRA (700 salariés), ainsi que celui de la SAPHYT à Dame-Marie-les-Bois (8 salariés).

En outre, le diagnostic du SCoT souligne que la politique du Castelrenaudais s'oriente vers la **production maraîchère** et l'approvisionnement en circuits courts, notamment à destination des cantines. Ainsi, des repérages ont été réalisés lors de cessations d'activités, pour mettre à disposition de jeunes maraîchers quelques hectares, et ainsi encourager la production et la consommation locale.

UN SECTEUR AGRICOLE QUALITATIF

Les communes constituant le Castelrenaudais sont incluses dans l'aire géographique de l'AOP et dans l'aire géographique de production des IGP Val de Loire, Rillettes de Touraine, Bœuf du Maine et Volailles du Maine.

UNE EROSION CONTRASTÉE DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ET D'EXPLOITANTS

Le territoire du Castelrenaudais enregistre une baisse continue de son nombre d'exploitations et d'exploitants depuis plus de 40 ans. Le phénomène s'est en effet enclenché depuis très longtemps et s'est accéléré dans les années 1960 avec la mise en place d'une politique agricole de modernisation de l'agriculture, entraînant une professionnalisation sur des unités de productions viables. Plus récemment, les dispositifs de préretraite et les différentes crises des filières d'élevage ont également entraîné de nombreuses restructurations et la diminution du nombre d'exploitations et d'exploitants.

Depuis 1988, le nombre d'exploitations a diminué de 54%, alors que la surface exploitée s'est contractée de 4%. Par des gains de productivité dus à l'augmentation des techniques de cultures automatisées, le nombre d'unités de travail annuelles pour valoriser ces surfaces a été divisé par 3 depuis le début des années 80. Le Castelrenaudais suit sur ce point une trajectoire similaire à celle du département de l'Indre et Loire.

Depuis 1988 la surface moyenne des exploitations a plus que doublé passant de 48 hectares à 103 hectares en 2010, alors que le nombre d'exploitations a quant à lui été divisé par 2.

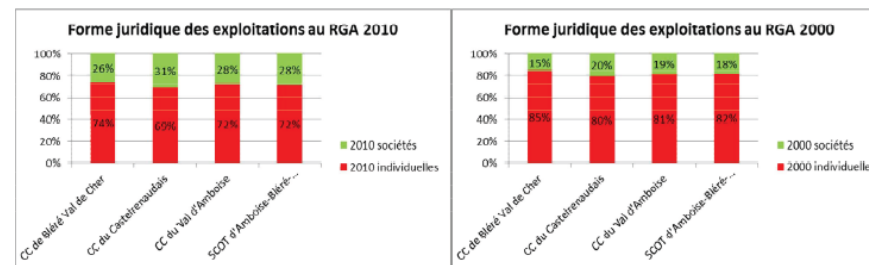
Surface des exploitations ayant répondu aux questionnaires

Surface exploitée par exploitation (ha)	Nombre d'exploitations	Surface totale de la tranche (ha)
Entre 0 et 10	7	22
Entre 10 et 50	5	153
Entre 50 et 100	15	1204
Entre 100 et 200	41	5760
Entre 200 et 300	12	2873
Plus de 300	5	1911
Total des enquêtés ayant répondu	85	11923

Source : questionnaire agricole 2018

LES MODIFICATIONS STRUCTURELLES DES EXPLOITATIONS EN COURS

LE DEVELOPPEMENT DU MODELE SOCIETAIRE

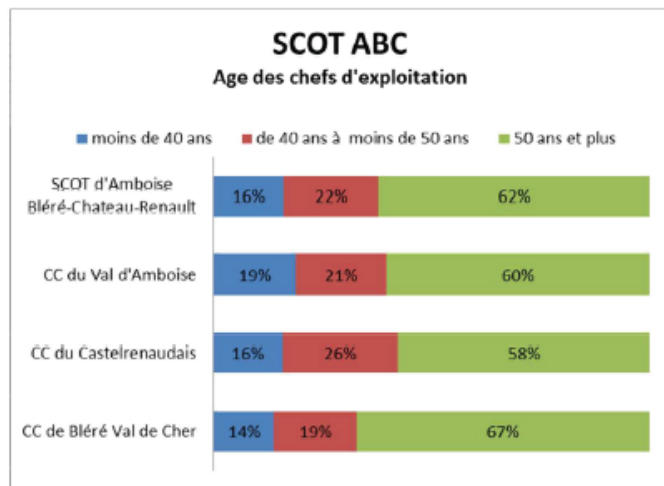


Extrait du diagnostic du SCOT

La restructuration des exploitations s'est accompagnée d'une évolution de leur statut juridique. Le nombre d'exploitations individuelles ne cesse de diminuer au profit des structures sociétaires. Le Castelrenaudais est le territoire du SCOT le plus impacté par ce phénomène. Toutefois, le modèle d'exploitation individuelle reste majoritaire, avec 69% des établissements agricoles, y compris pour les jeunes exploitants.

DES ENJEUX SENSIBLES DE RENOUVELLEMENT

D'après les retours des questionnaires (sur 80 exploitants ayant répondu à la question), **l'âge moyen des chefs d'exploitation est de 49 ans** (année de naissance moyenne : 1969). Le diagnostic du SCOT met en évidence que le territoire du Castelrenaudais est celui qui est le moins impacté par le vieillissement des chefs d'exploitation.



Extrait du diagnostic du SCOT (source RGA 2010)

Au sein de la Communauté de Communes, **1/3 des exploitants sont âgés de plus de 55 ans**. Ils travaillent dans des exploitations individuelles ou sociétaires, associées parfois à de plus jeunes exploitants. La problématique de pérennité de l'outil de travail est prépondérante pour cette soixantaine d'exploitations. Dans les questionnaires, parmi les exploitations qui déclarent probable une cessation d'activité dans les 12 années à venir (31), 16 déclarent que la succession de l'activité est assurée en théorie.

L'AGRICULTURE ET LES ACTIVITES ANNEXES

La diversification de l'activité agricole ressort comme un enjeu principal des exploitations pour assurer des revenus complémentaires. Ainsi, des projets de valorisation des exploitations par la mise en place de fermes pédagogiques, d'hébergement touristique ou de

salles de réception est une réponse possible adoptée par une dizaine d'exploitants sur le territoire (d'après les réponses aux questionnaires). De plus, la vente directe des produits constitue une activité complémentaire et on recense une quinzaine de producteurs-vendeurs. En outre, 19 exploitants sur les 85 interrogés souhaitent diversifier leur activité par l'installation de dispositifs de valorisation de l'énergie renouvelable, principalement éolienne, photovoltaïque voire méthanisation.

La production en agriculture biologique est assez peu présente sur le territoire. En 2010, le RGA ne recense que 2 exploitations la pratiquant dans le Castelrenaudais. D'après les enquêtes menées, seules 7 sur 85 ont pour projet ou sont déjà passés en bio (dont 2 exploitation de plus de 100 hectares)

LES DIFFICULTES RENCONTREES PAR LES EXPLOITANTS AGRICOLES DU TERRITOIRE DANS LE CADRE DE LEUR ACTIVITE

Outre les difficultés financières générales inhérentes à l'inadéquation entre les prix de vente et les coûts des productions de l'activité agricole, les exploitants agricoles du territoire, par le biais des questionnaires, ont souhaité faire part des difficultés qu'ils rencontrent dans le cadre de leur activité.

STRUCTURE FONCIERE ET AGRANDISSEMENT DE LA SAU

La présence de grandes exploitations reflète aussi un morcellement de la surface agricole qui induit de nombreux déplacements, parfois au-delà des limites de la Communauté de Commune (communes voisines, dont communes du Loir-et-Cher principalement).

Les agriculteurs expriment une difficulté liée à la faible offre foncière et au coût élevé de cette dernière, pour s'agrandir sans générer de trop grandes distances entre les différents ilots de l'exploitation.

DES FLUX DE CIRCULATIONS A INTEGRER

Si les flux de circulations agricoles sont modestes comparativement au trafic des autres véhicules, ils sont, pour autant, vitaux pour l'irrigation de l'économie agricole. D'autre part, l'accès aux parcelles est rendue de plus en plus compliqué par l'augmentation du gabarit des engins agricoles, en particulier en période de récolte (moisson ou ensilage),

mais également du fait de l'urbanisation grandissante sur certains espaces de la communauté de communes.

La traversée des bourgs ressort comme étant source de préoccupation des agriculteurs, notamment en ce qui concerne les aménagements de sécurisation. Si la perméabilité des circulations agricoles face à ces nouveaux aménagements demeure, certains passages restent délicats en raison de la configuration des sites, des aménagements ou de la visibilité (chicanes, stationnement sur voirie, etc.). **Les principaux axes de trafic agricole dans l'enveloppe urbaine et les passages difficiles ont été recensés :**

- Autrèche : traversée du lotissement de la Rivonnerie depuis la RD31 ;
- Auzouer-en-Touraine : traversée du centre-bourg difficile (dos-d'âne et chicanes, stationnement des véhicules) ;
- Château-Renault : sorties directes sur la N10 dangereuses ;
- Crotelles : traversée du centre-bourg difficile (dos-d'âne et chicanes) ;
- La Ferrière : traversée du centre-bourg difficile (dos-d'âne et chicanes) ;
- Monthodon : stationnement des bus rend difficile passage des véhicules agricoles ; voies communales trop étroites par rapport à la dimension des engins agricoles actuels ; bordures en mauvais état ; rue du Commerce impossible à traverser ;
- Morand : traversée du centre-bourg difficile (dos-d'âne et chicanes) ; chemins communaux pas assez larges ; pas d'emplacements pour se garer le long des départementales en cas de croisement ;
- Saint-Nicolas-des-Motets : traversée du centre-bourg difficile (dos-d'âne et chicanes) ; carrefour mal aménagé ;
- Le Boulay : traversée du centre-bourg difficile, notamment RD54 (dos-d'âne, chicanes, stationnement gênant) ;
- Les Hermites : traversée du bourg difficile ;
- Nouzilly : RD5 entre Beaumont-la-Ronce et Nouzilly, avec des bordures trop étroites pour permettre le croisement de deux véhicules agricoles ; traversée du centre-bourg et de la Sirotière difficile (dos-d'âne, chicanes, voies étroites) ;
- Neuville-sur-Brenne : traversée du centre-bourg trop étroite et insertion sur la RN10 dangereuse ;

- Saint-Laurent-en-Gâtines : traversée du bourg difficile ;
- Saunay : autour du bourg ;
- Villedômer : routes communales trop étroites.

Au-delà de l'attention portée aux types d'aménagement afin qu'ils répondent aux besoins de l'ensemble des usagers, l'amélioration des structures foncières est également de nature à réduire les déplacements agricoles sur le territoire.

UNE ACTIVITE AGRICOLE DE PLUS EN PLUS MEPRISEE

Du fait d'une médiatisation de plus en plus importante des dangers liés à l'utilisation des pesticides et d'un mépris grandissant envers une agriculture productiviste, la cohabitation avec l'habitat devient de plus en plus difficile (20% des réponses exprimées). Les néo-ruraux qui s'installent sur le territoire n'ont pas forcément connaissance que l'activité agricole peut-être génératrice de nuisances.

L'ACTIVITE SYLVICOLE ET LA VALORISATION DES MASSIFS FORESTIER

LA PRESENCE DES BOIS ET FORET SUR LE CASTELRENAUDAIS

Le Castelrenaudais recense environ 8.800 hectares de forêts, soit 25,0% de la Communauté de Communes. Les forêts du Castelrenaudais représentent 37% de la surface boisée du SCoT (sols pauvres de la Gâtine du Nord propices au maintien de vastes surfaces boisées) mais seulement 15% des propriétaires forestiers. Ainsi, la surface moyenne des propriétés est nettement plus élevée que pour les deux autres intercommunalités.

Le territoire présente des conditions pédoclimatiques particulièrement adaptées à l'exploitation forestière, qui y est historiquement implantée. En effet, une grande part du peuplement est composé de feuillus, notamment de chênes, dont le tan, écorce broyée servait au tannage des peaux, et utilisé dans l'industrie de la chaussure et du cuir très présente sur le Castelrenaudais.

Quelques essences sont plus récentes, comme le pin laricio introduit sous Napoléon III pour le bois d'œuvre. Fruit du savoir-faire local, quelques exemples de l'industrie du bois demeurent présents sur le territoire intercommunal, notamment à Saint-Laurent-en-Gâtines avec l'entreprise PAQUIGNON, fabricant de bois de charpente et de douelles pour les tonneaux ou de la scierie localisée dans le bourg.

Surfaces boisées et nombre de propriétaires de ces boisements sur les communes du Castelrenaudais

Nom de la commune	Surface boisée (hectares)	Nb de propriétaires
Autrèche	762	85
Auzouer-en-Touraine	739	90
Château Renault	13	23
Crotelles	138	113
Dame Marie les Bois	377	34
La Ferrière	750	52
Le Boulay	432	114
Les Hermites	845	114
Monthodon	352	171
Morand	228	36
Nouzilly	1807	184
Neuville sur Brenne	33	43
Saint Laurent en Gâtines	606	126
Saint Nicolas des Motets	53	26
Saunay	955	85
Villedômer	711	186
TOTAL	8801	1311(*)

(*) : Certains propriétaires peuvent toutefois posséder des surfaces sur deux communes différentes – ce chiffre inclut les doubles comptes éventuels.

Source : SCoT, 2015

Les travaux du SCoT ont mis en lumière que seules des exploitations portant sur plus de 5 hectares de boisement pouvaient atteindre un seuil de rentabilité et permettre une activité sylvicole à proprement parler. Sur le Castelrenaudais, seuls 15% des propriétaires possèdent plus de 5 hectares. Toutefois, ils exploitent potentiellement 85% des surfaces boisées (voir détail ci-contre).

Surfaces boisées et nombre de propriétaire de ces boisements sur les territoires du SCoT

Classe de surfaces	Bléré Val de Cher		Château-Renault		Val d'Amboise		Total Surface (ha)	Total Nombre de Personnes	En moyenne Surface/Propriétaire
	Surface (ha)	Nombre de Personnes	Surface (ha)	Nombre de Personnes	Surface (ha)	Nombre de Personnes			
(1) 0.00 à 1.00 ha	1 074	3 855	313	818	692	2 915	2 079	7 588	0,27
(2) 1.00 à 5.00 ha	1 729	847	1 056	460	959	449	3 744	1 756	2,13
(3) 5.00 à 10.00 ha	648	95	542	77	413	59	1 603	231	6,94
(4) 10.00 à 25.00 ha	965	60	903	64	505	36	2 373	160	14,83
(5) 25.00 à 50.00 ha	468	13	1 003	29	542	15	2 013	57	35,31
(6) 50.00 à 100.00 ha	548	8	1 225	17	634	10	2 407	35	68,78
(7) 100.00 à 500.00 ha	1 955	12	3 399	17	693	3	6 046	32	188,94
(8) >= 500.00 ha					2 701	4	2 701	4	675,31
Total général	7 387	4 890	8 440	1 482	7 137	3 491	22 965	9 863	2,33
En % du SCoT	32%	50%	37%	15%	31%	35%			

Tableau récapitulatif par communauté de communes des surfaces et nombre de propriétaires forestiers

Extrait du diagnostic du SCoT

GESTION DURABLE DE LA FORET

Les propriétaires forestiers peuvent adhérer au Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) ou se doter d'un Plan Simple de Gestion (PSG), garantissant une gestion durable de ces espaces, une fois agréées par le CRPF.

Ils peuvent également adhérer à un organisme de gestion en commun et bénéficier d'un règlement type de gestion :

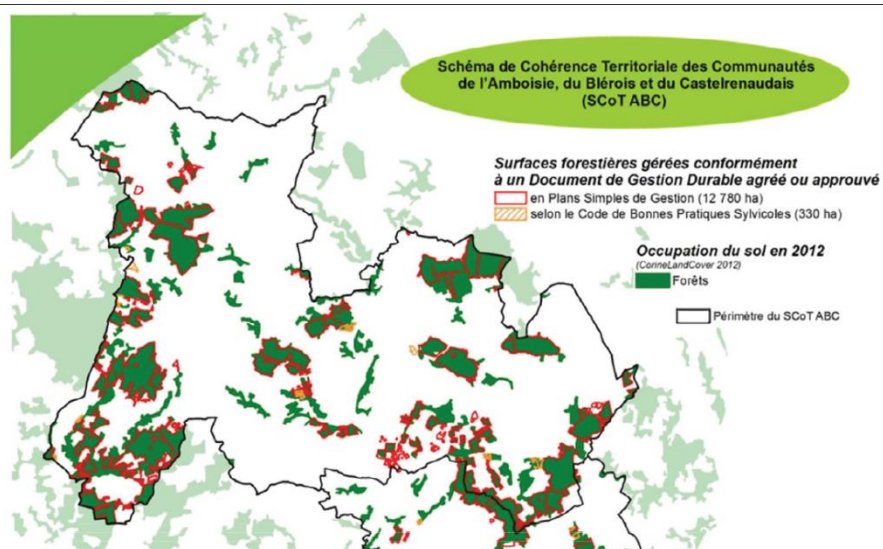
- En dessous de 25 ha, le propriétaire forestier peut présenter un plan simple de gestion volontaires (>10 ha), ou souscrire une adhésion au CBPS
- A partir de 25 ha, le plan de gestion est obligatoire. Cet outil permet au propriétaire de bien connaître sa forêt pour en définir les objectifs et faciliter les choix et décisions à prendre. Ce plan est établi pour 10 à 20 ans. Sur le Castelrenaudais, au 31/12/2015, 5437 hectares sont gérés conformément à un Plan simple de Gestion (PSG) approuvé soit 60% de la surface boisée.

Surfaces boisées concernées par des Plans Simple de Gestion sur le Castelrenaudais

Nom de la commune	% Surface boisée couverte par un plan simple de gestion	Nb de PSG identifiés
Autrèche	78	8
Auzouer-en-Touraine	49	7
Château Renault	/	/
Crotelles	/	/
Dame Marie les Bois	72	3
La Ferrière	78	3
Le Boulay	38	4
Les Hermites	60	4
Monthodon	33	2
Morand	69	1
Nouzilly	77	18
Neuville sur Brenne	6	1
Saint Laurent en Gâtines	68	8
Saint Nicolas des Motets	37	1
Saunay	73	12
Villedômer	53	5
TOTAL	61%	77 (*)

(*) : Certains PSG peuvent toutefois être comptabilisés sur deux communes différentes – ce chiffre inclut les doubles comptes éventuels

Source : SCoT, 2015



Extrait du diagnostic du SCoT

LES RESSOURCES MOBILISABLES

D'après les données du CRPF, les ressources mobilisables dans les forêts du Castelrenaudais sont les suivantes :

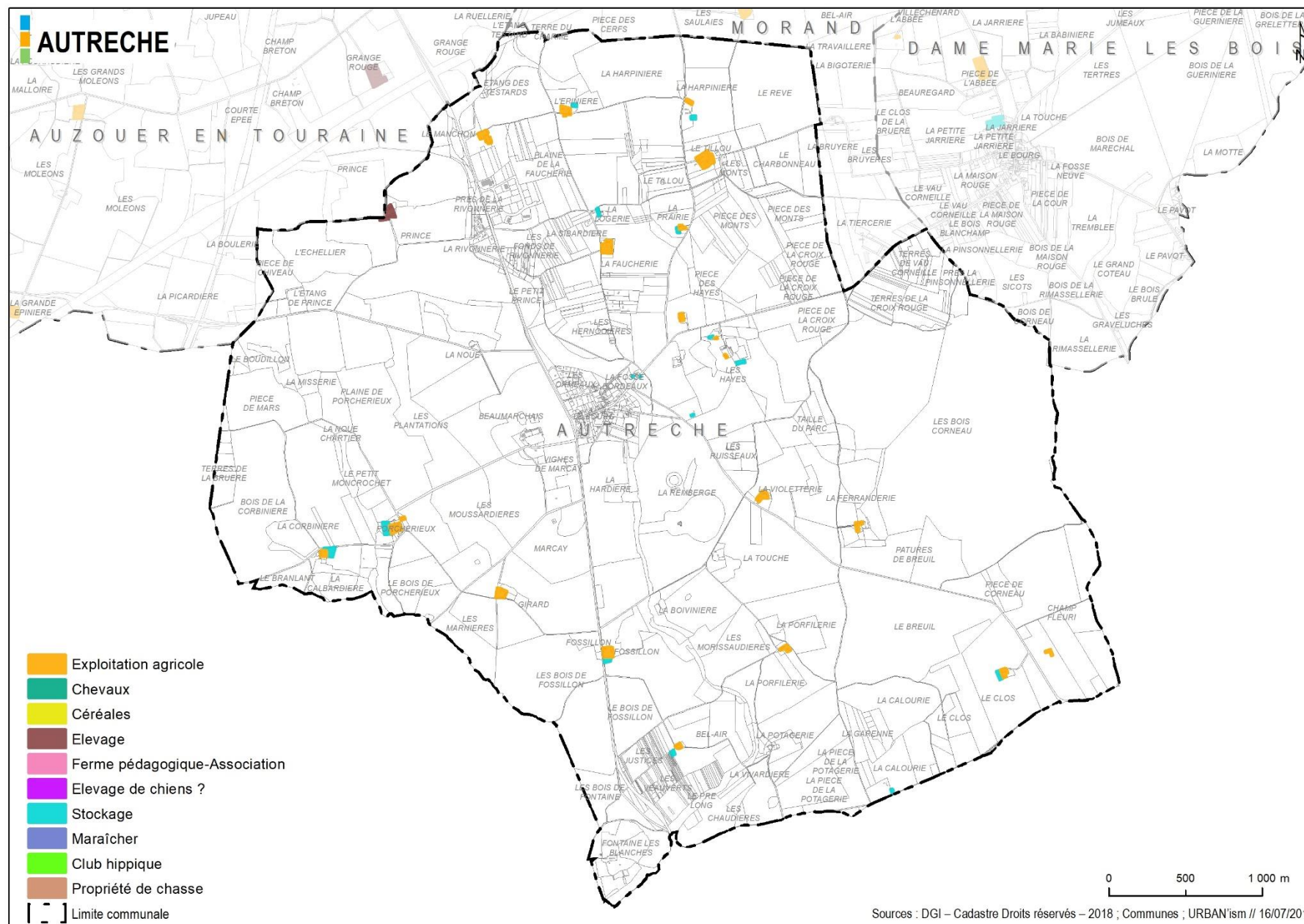
Canton	Surface totale forêt privée (ha)	sous PSG				hors PSG			
		Bois d'industrie et d'énergie (stères/an)	Bois d'œuvre Feuillus (m3/an)	Bois d'œuvre Résineux (m3/an)	Bois d'œuvre Peuplier (m3/ha)	Bois d'industrie et d'énergie (stères/an)	Bois d'œuvre Feuillus (m3/an)	Bois d'œuvre Résineux (m3/an)	Bois d'œuvre Peuplier (m3/ha)
Amboise	6 493	16 193	8807	3613	0	4 190	2279	935	0
Bléré	7 327	6 595	1409	3002	263	16 816	3594	7656	670
Château-Renault	8 241	18 782	6594	1167	562	8 467	2973	526	253
Vouvray	448	314	11	0	0	1 730	60	0	0
Total	22 510	41 884	16821	7782	825	30 797	12369	5722	606
			25 428				18 697		

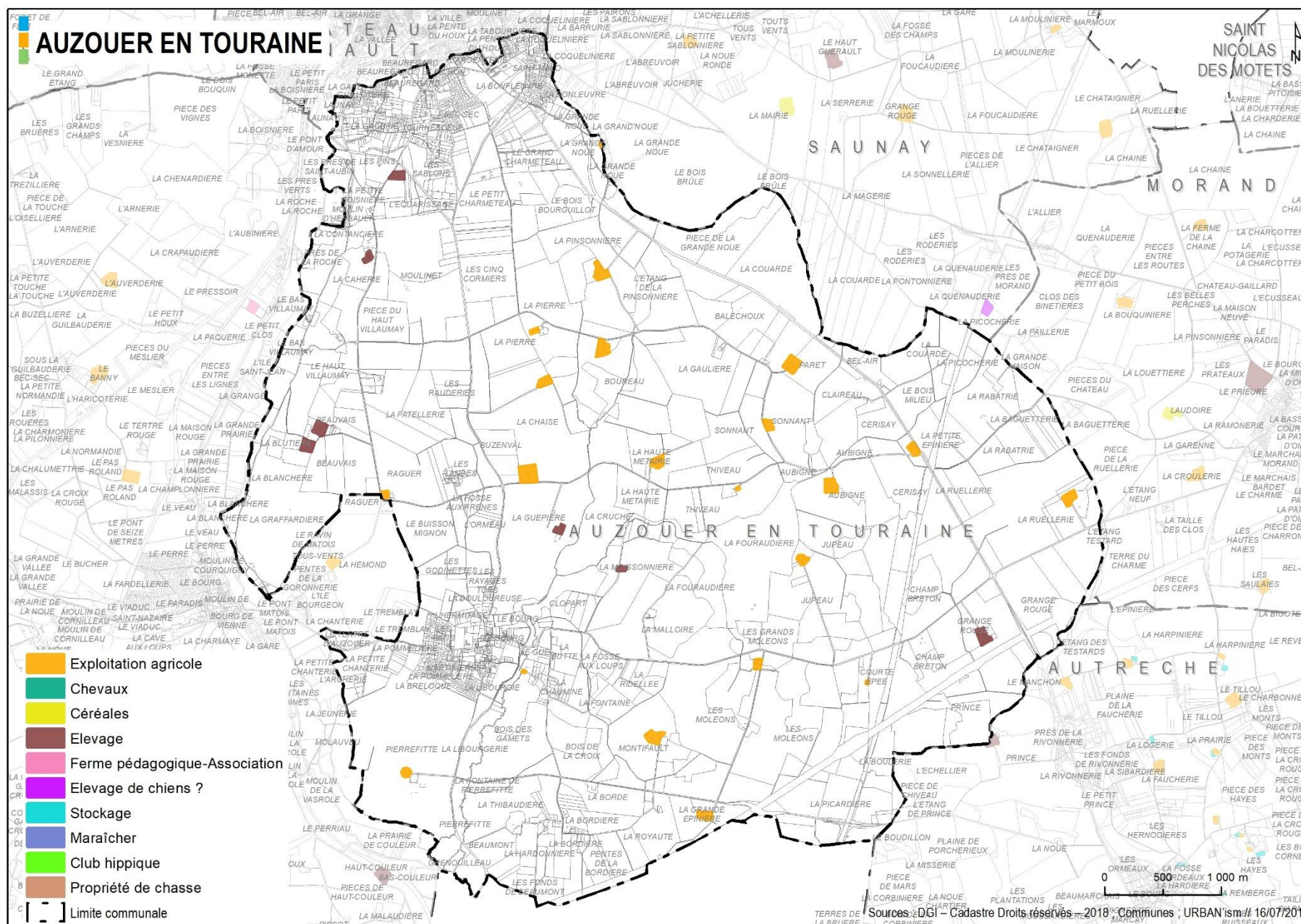
Extrait du diagnostic du SCoT

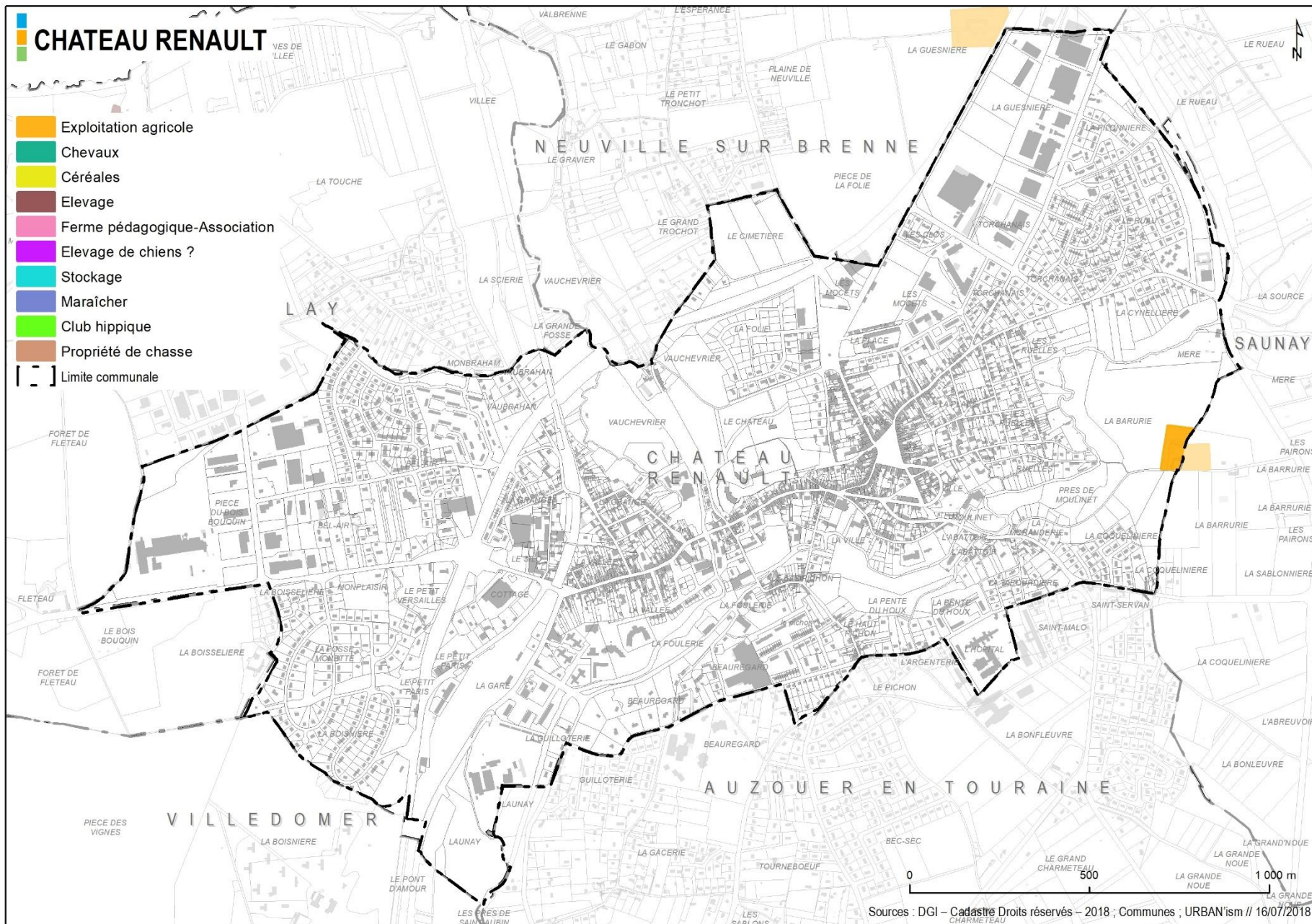
Éléments à retenir

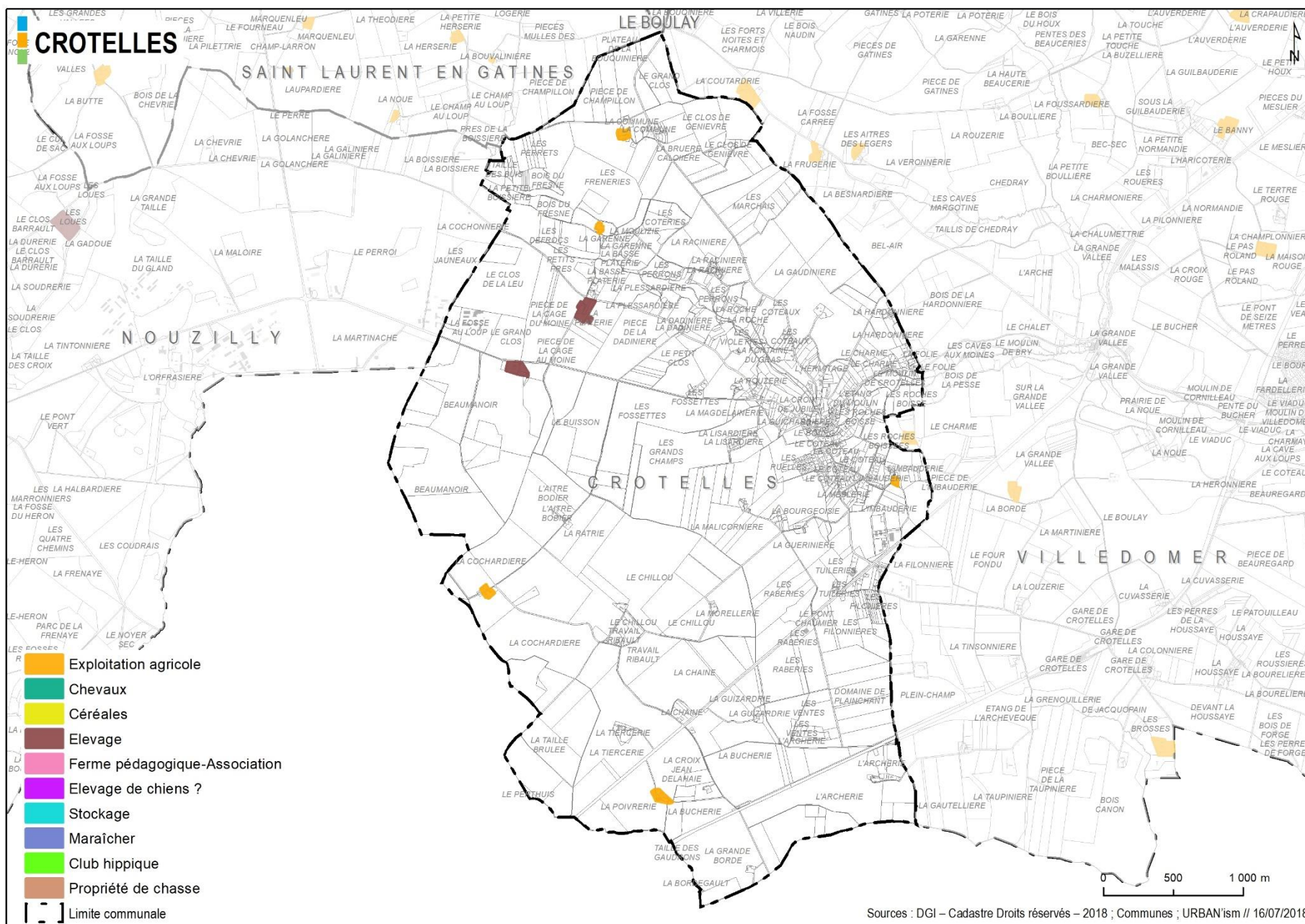
- *Une diminution du nombre d'exploitations mais une superficie moyenne par exploitation qui ne cesse d'augmenter ;*
- *Une activité agricole créatrice d'emplois et d'activités en amont et en aval de la filière ;*
- *Une vocation agricole du territoire principalement tournée vers le céréale et les grandes cultures. Quelques élevages (bovins, ovins, caprins...) sont tout de même présents sur le trajet des principales vallées ;*
- *Une volonté politique du territoire de s'orienter vers la production maraîchère pour l'organisation de circuits courts ;*
- *Un enjeu sensible de renouvellement des exploitations en lien avec l'âge avancé de nombreux chefs d'exploitations sur le territoire ;*
- *Des projets envisagés de constructions et de diversification (vente directe, gîtes, énergies renouvelables...) de l'activité ;*
- *Des difficultés rencontrées au quotidien notamment dans les déplacements routiers (traversées de bourg et insertion sur les routes circulantes) et des problèmes fonciers complexes à résoudre (morcellement, prix) ;*
- *De vastes surfaces forestières propices à l'exploitation et génératrices d'emploi local (scierie, tonnellerie...).*

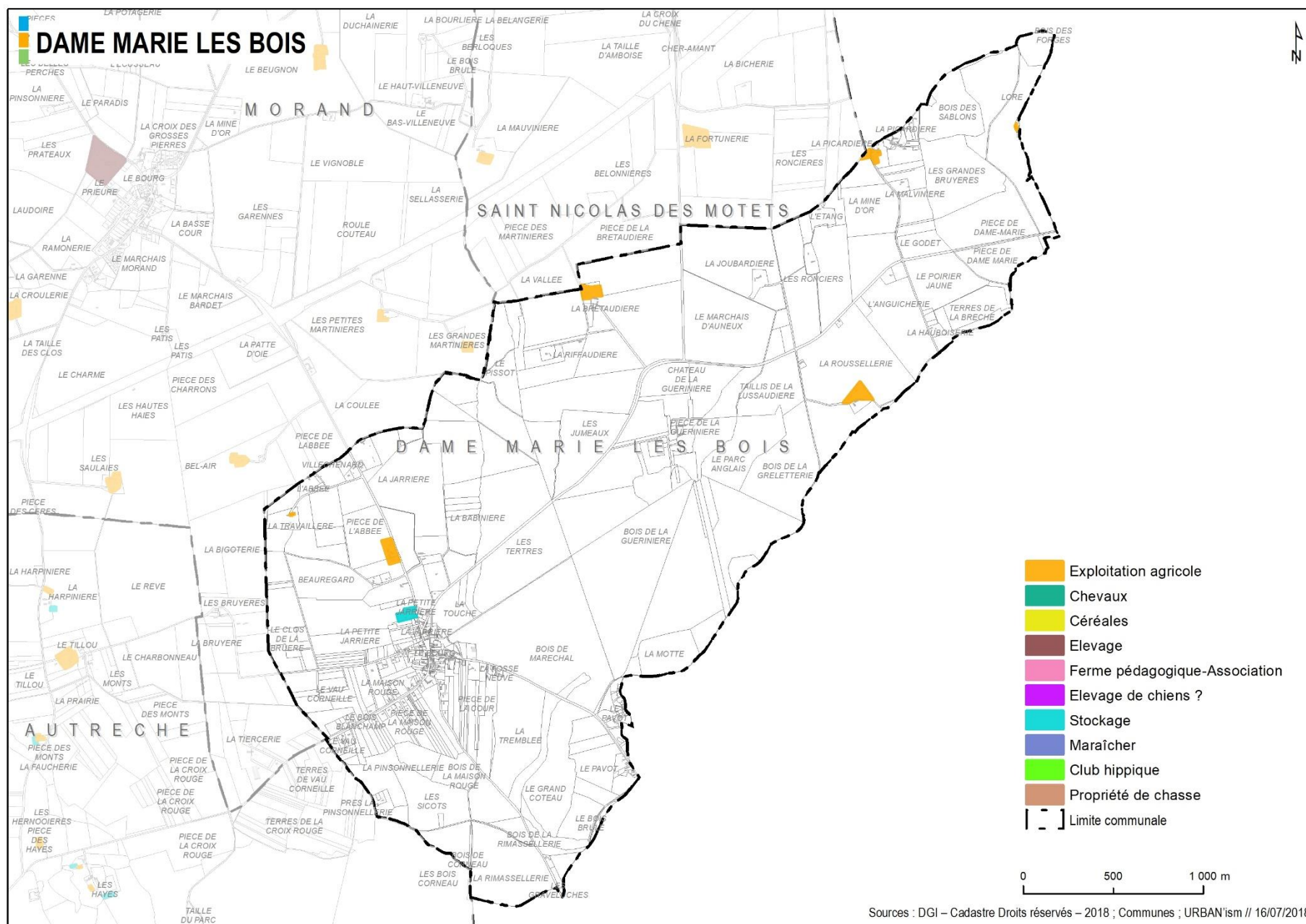
ANNEXES : LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

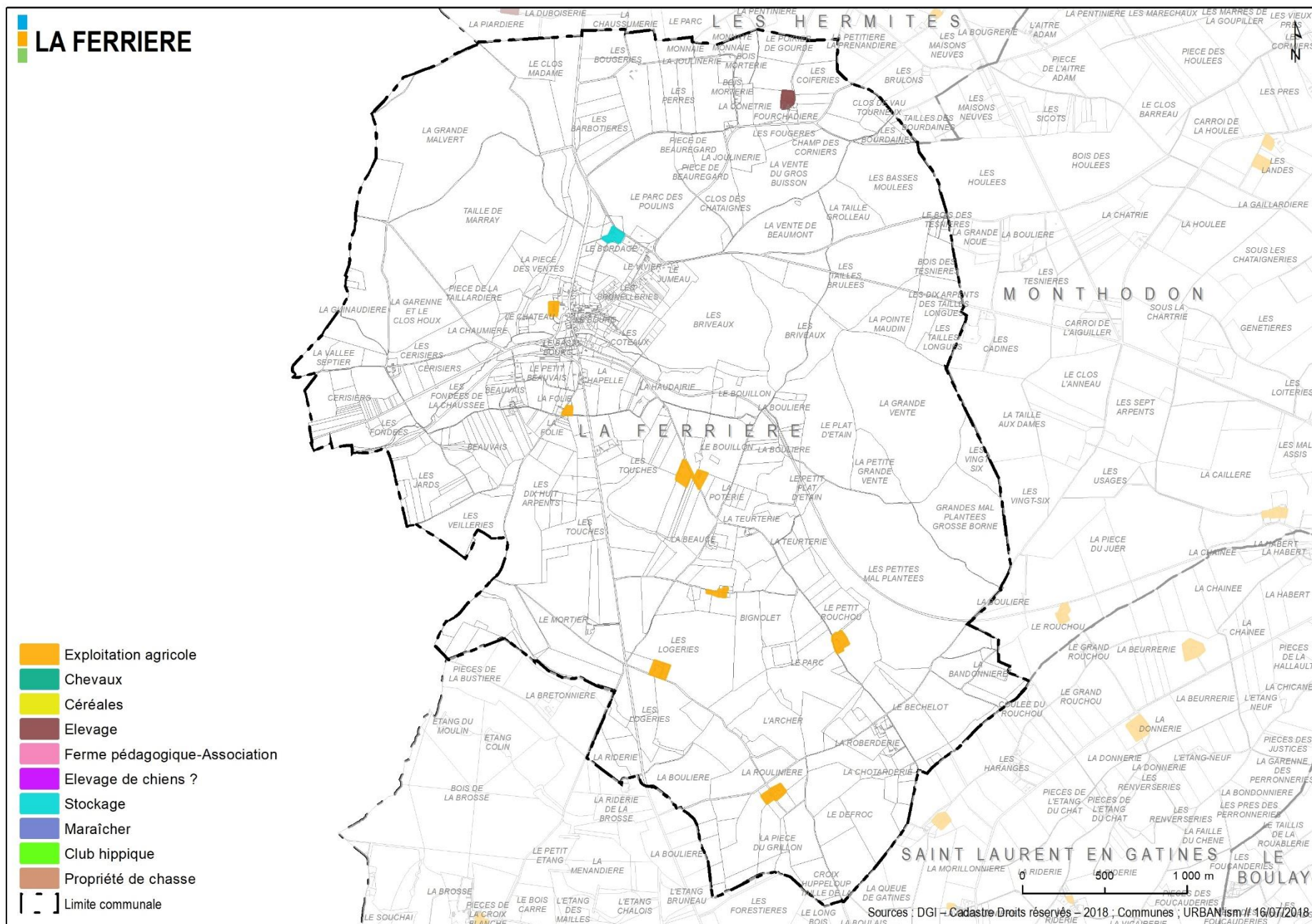


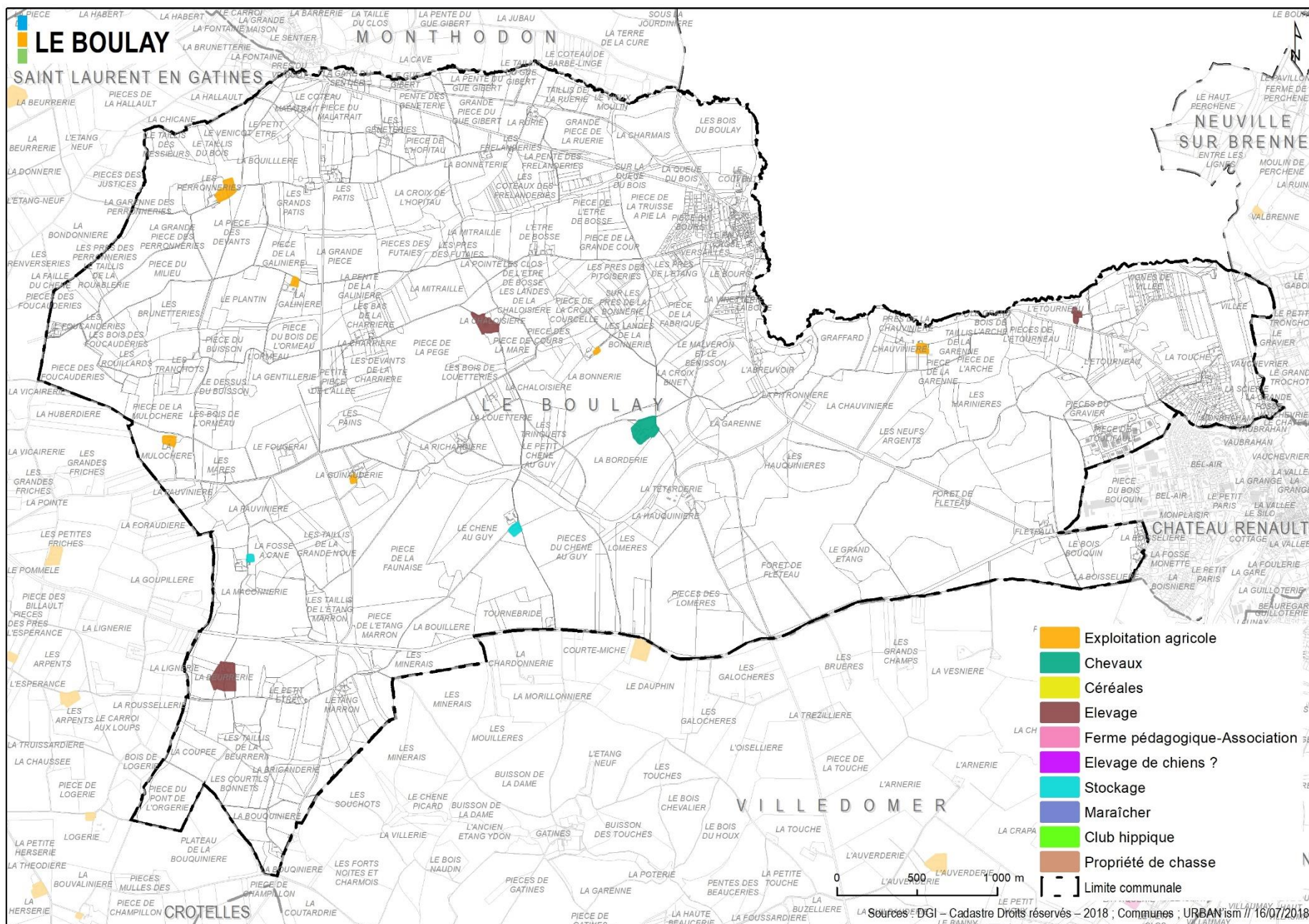


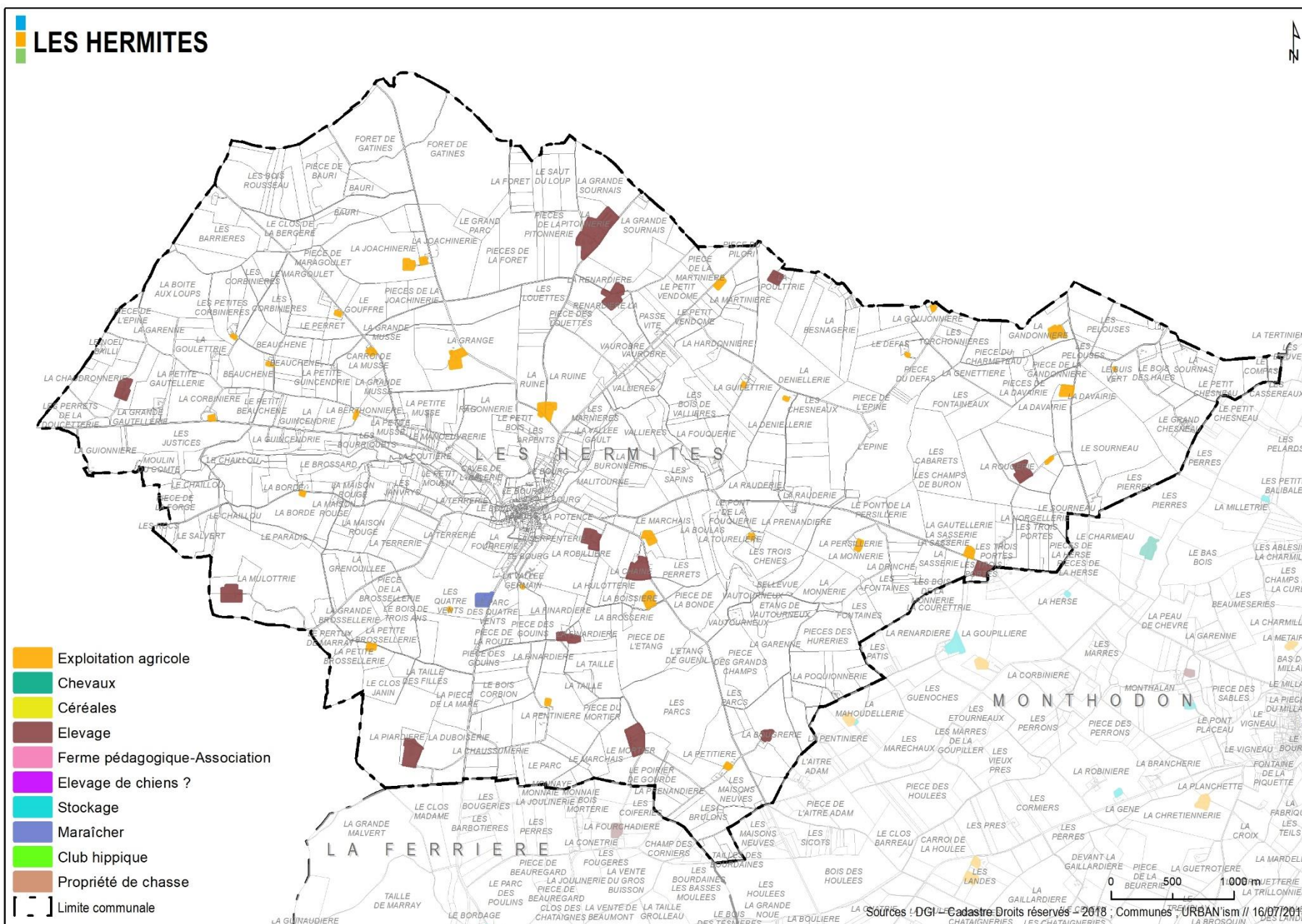


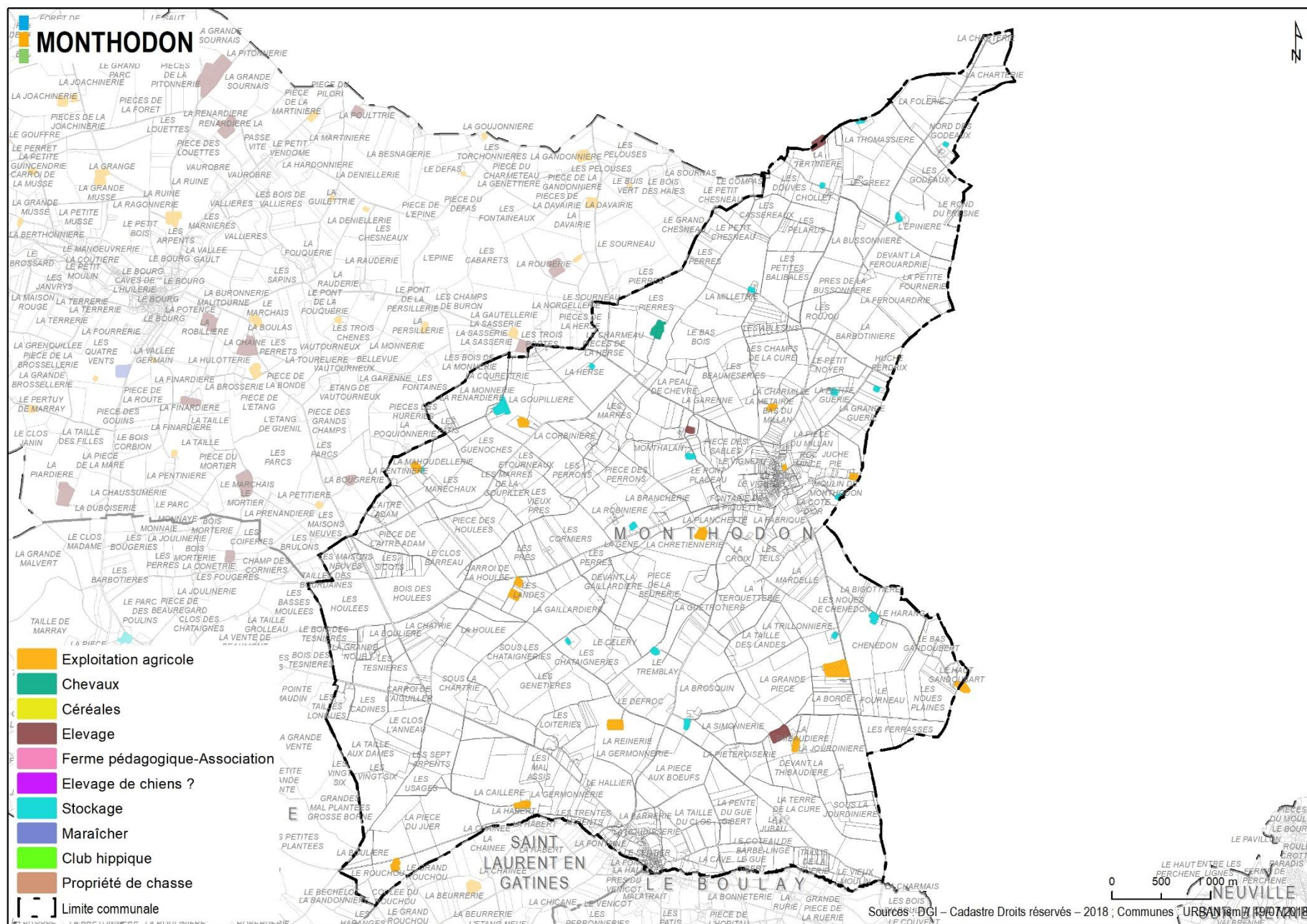


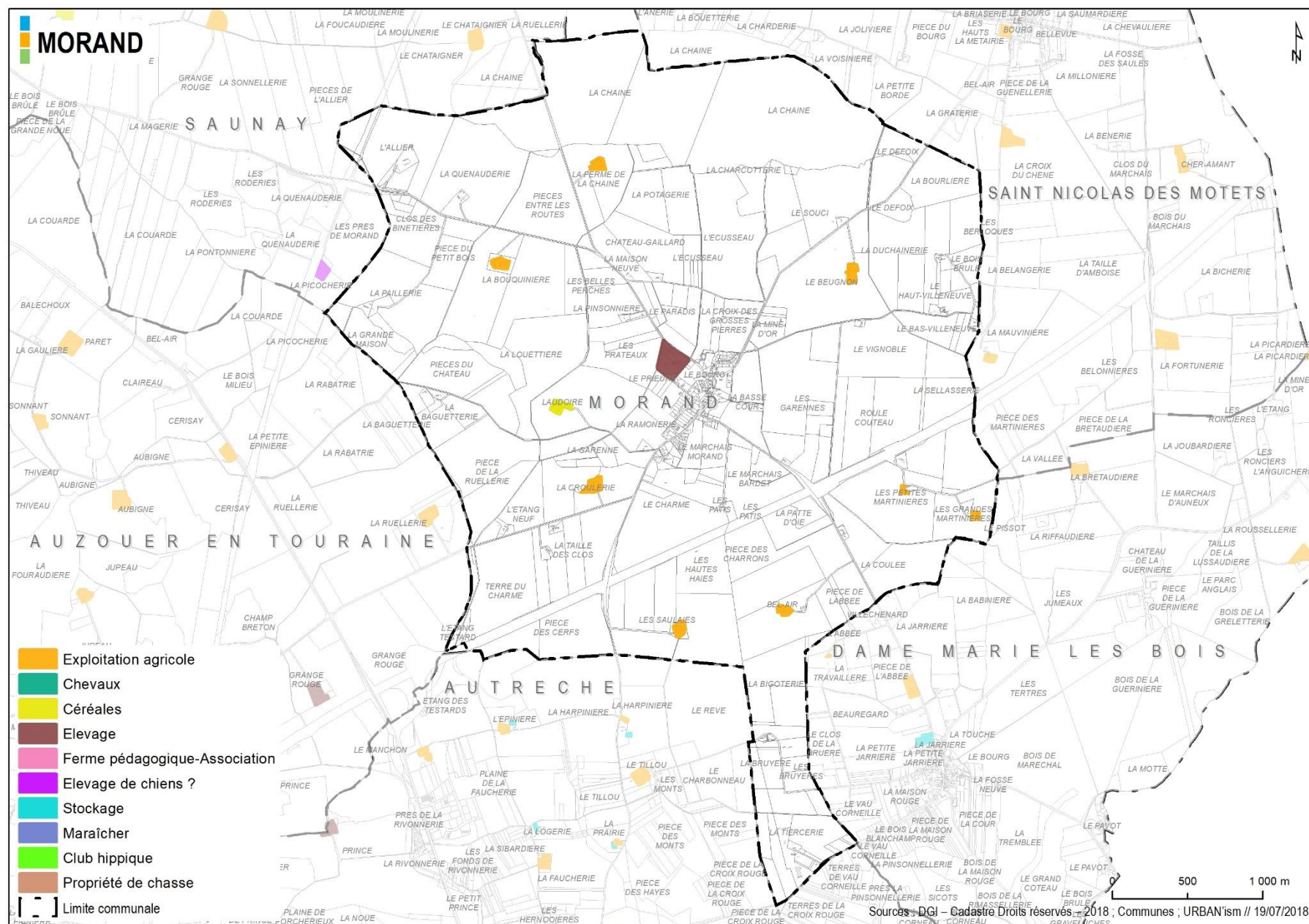


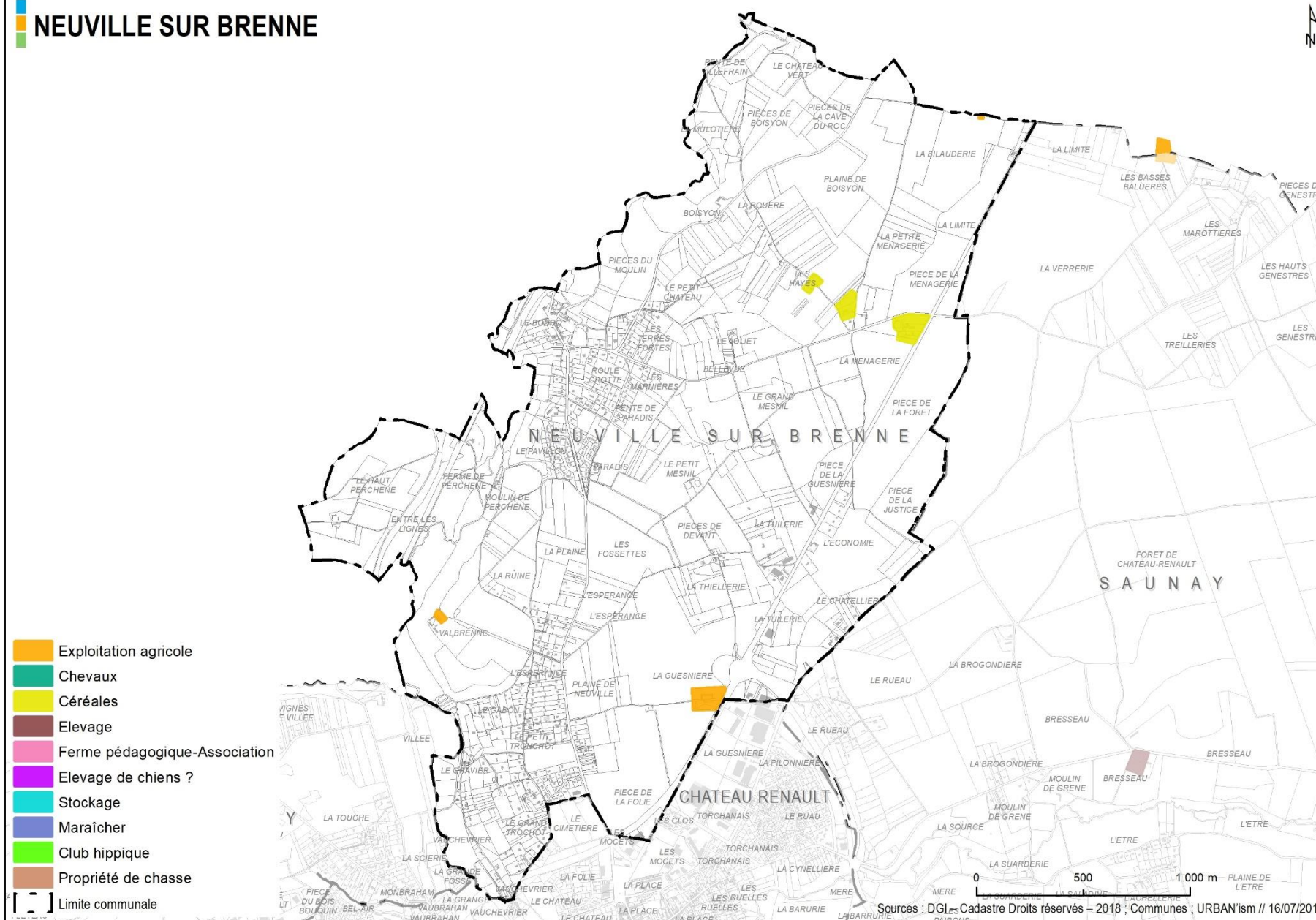


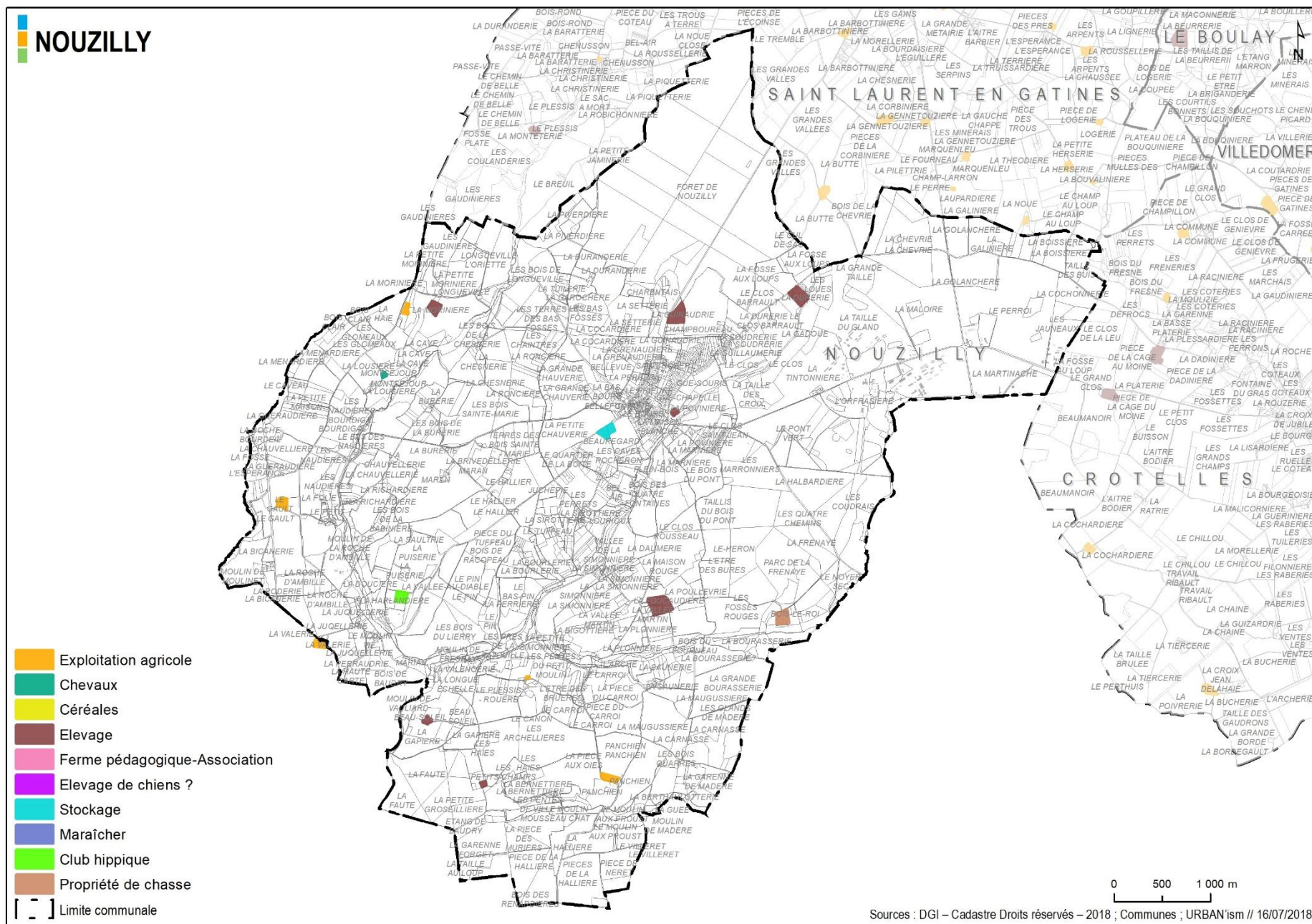


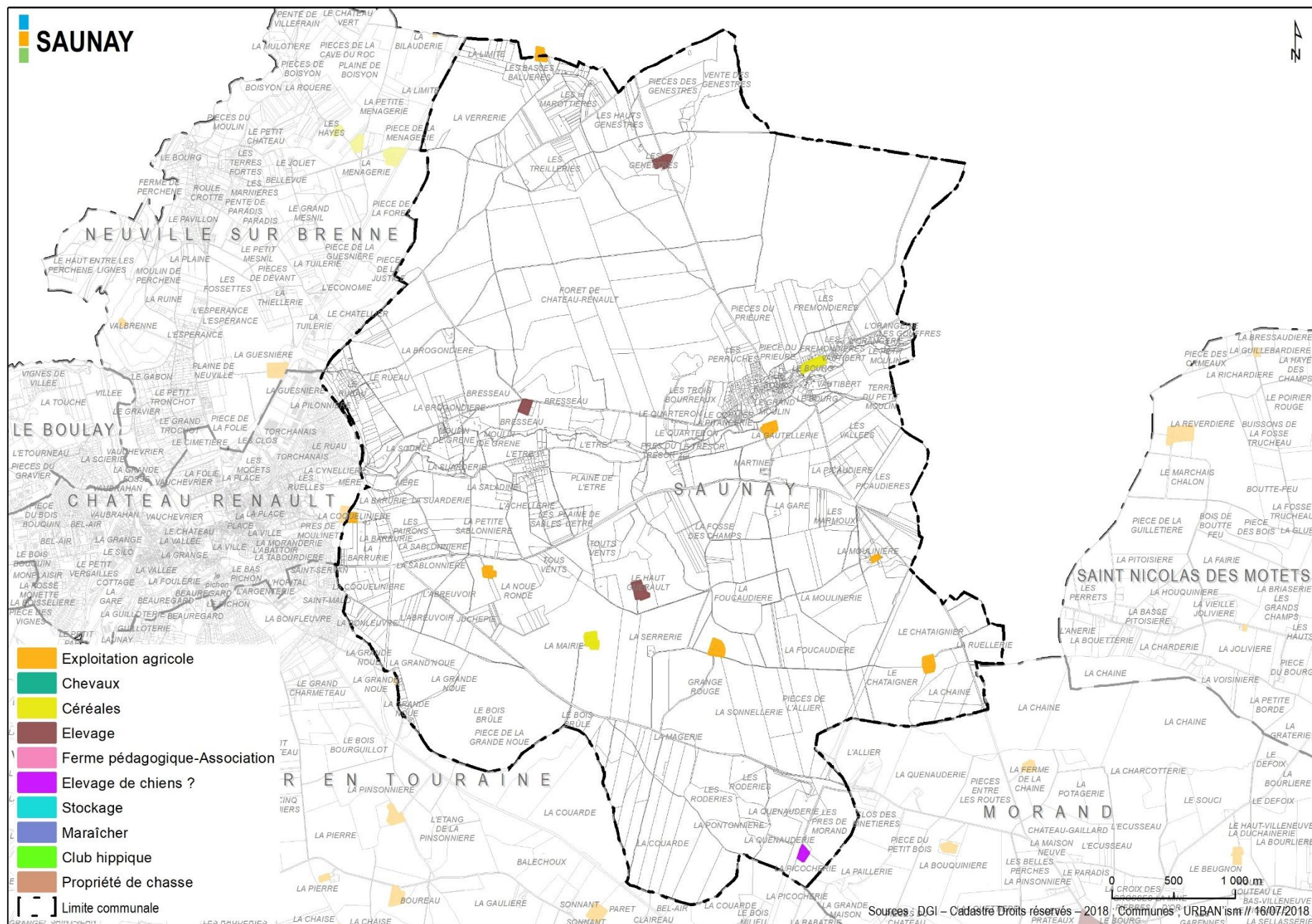


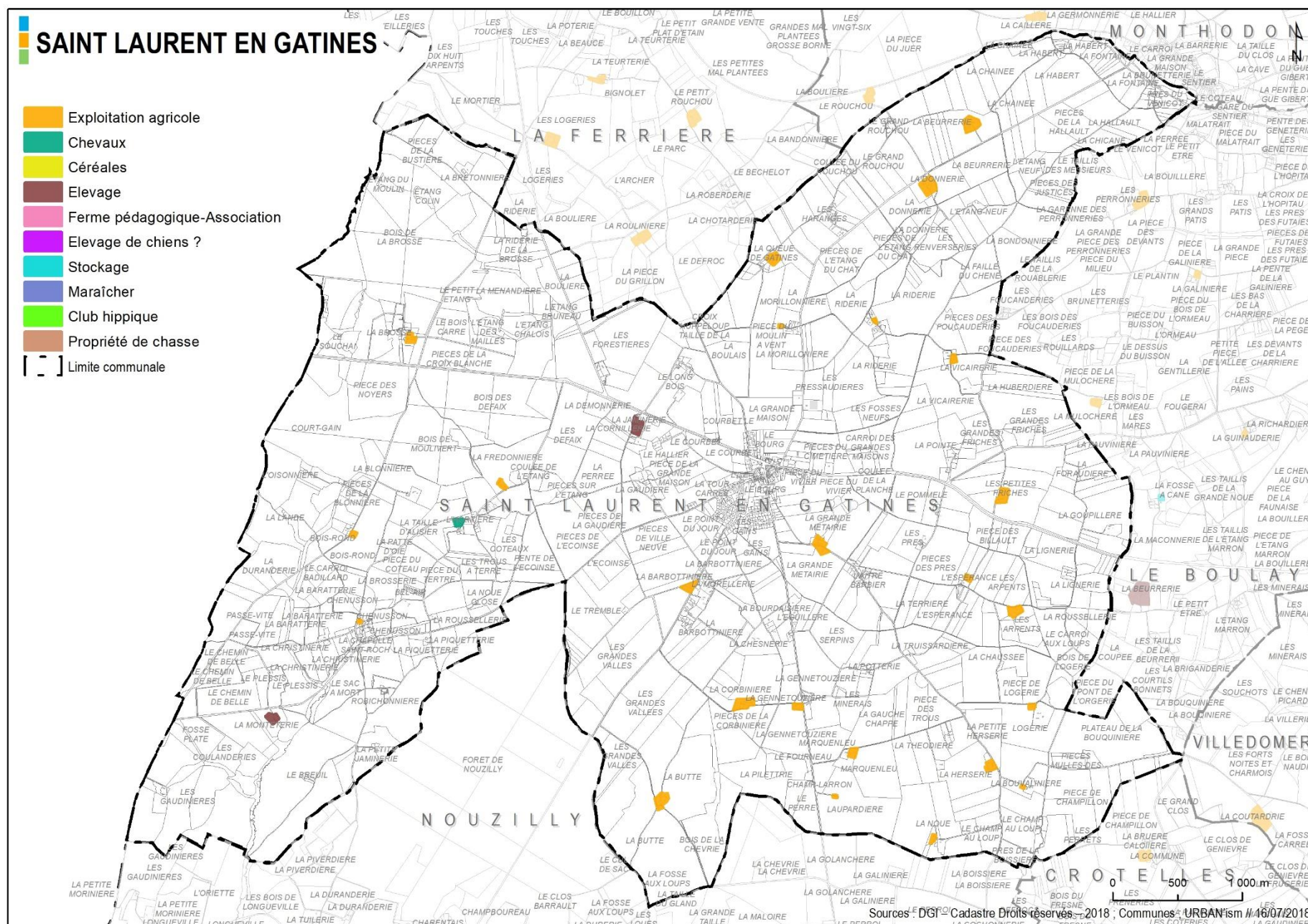


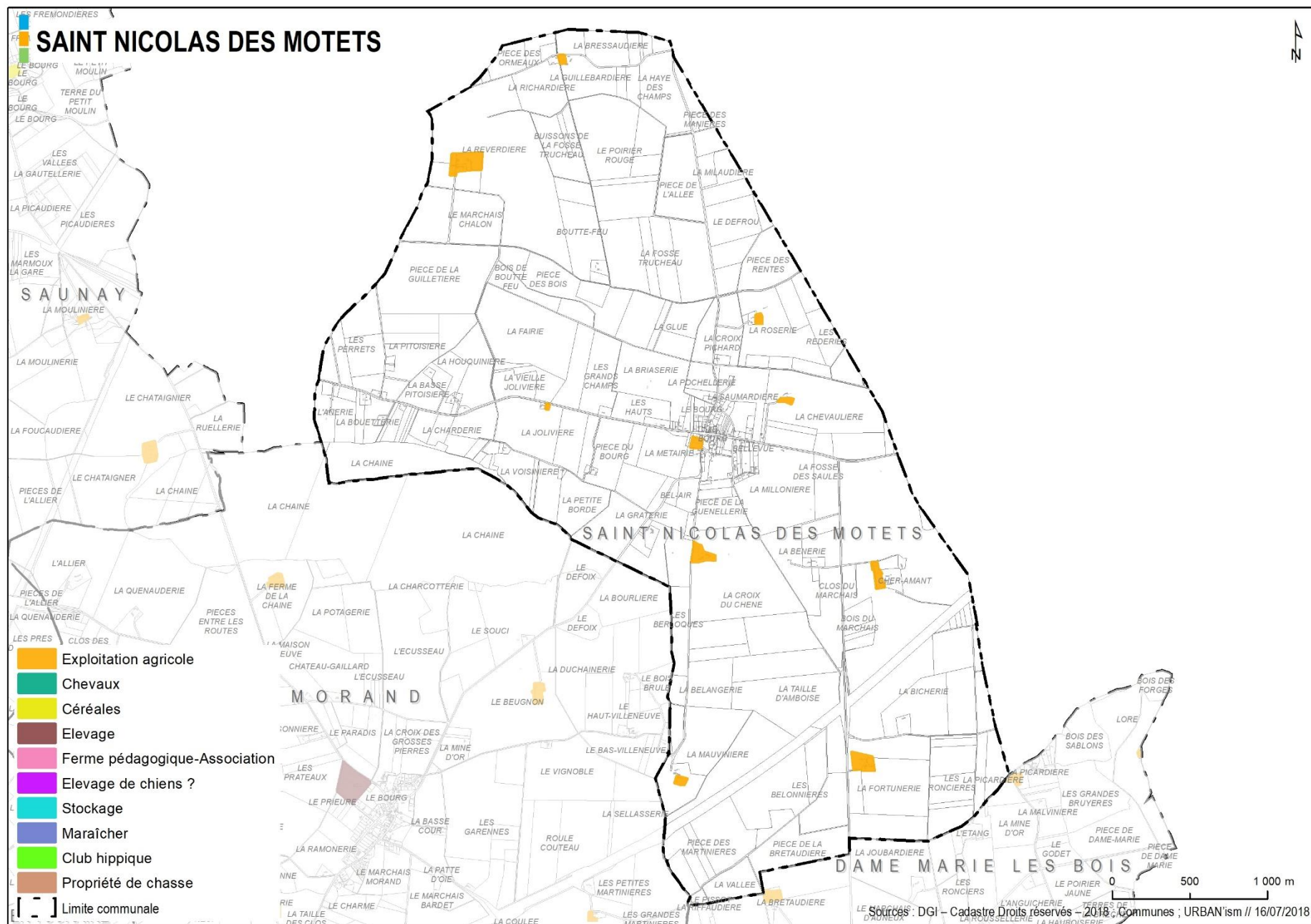


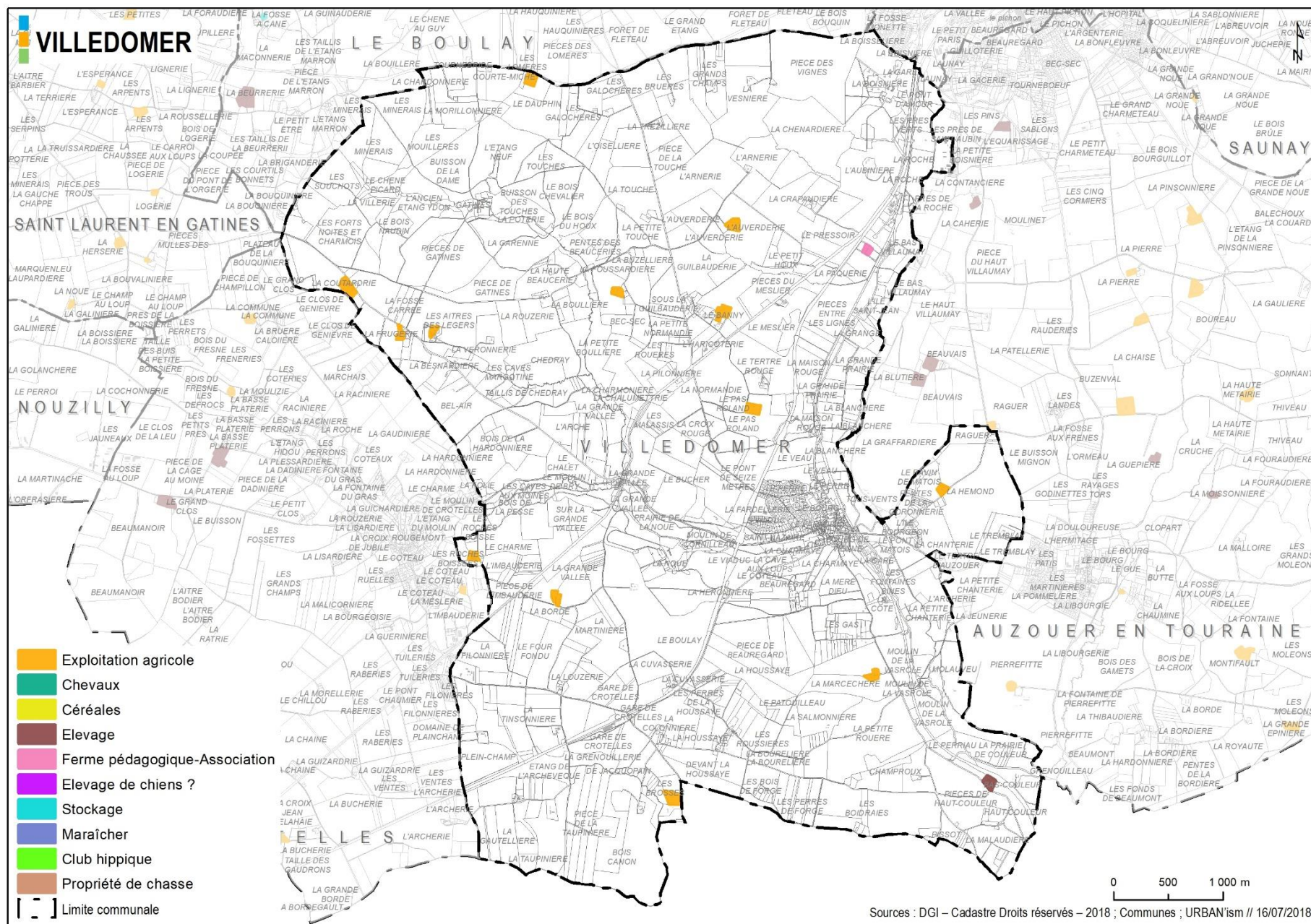












RAPPORT DE PRESENTATION

LE DIAGNOSTIC

E//

MOBILITE

Version approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en date du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La Présidente,
Brigitte DUPUIS



Le Castelrenaudais,
un territoire d'excellence

SOMMAIRE

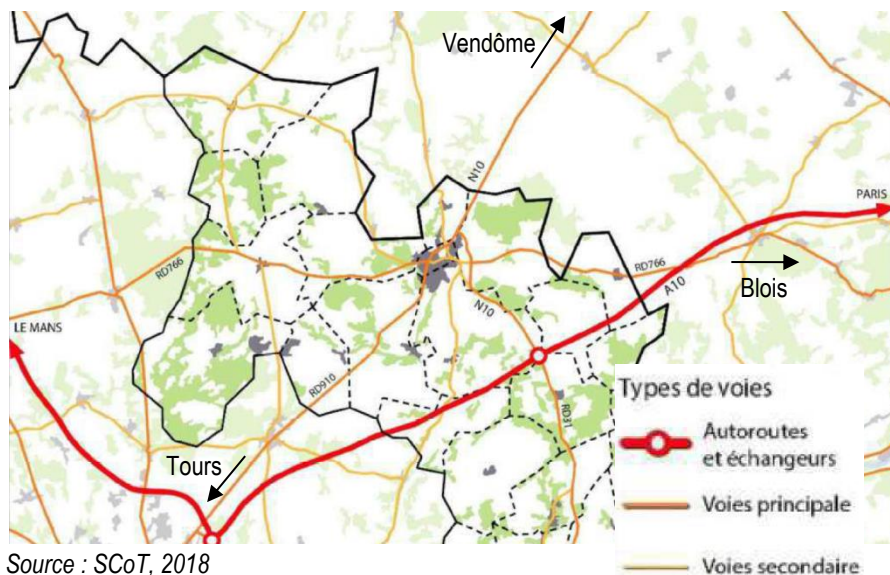
UNE DESSERTE ROUTIERE ET AUTOROUTIERE DU TERRITOIRE DE QUALITE.....	2
LES PRINCIPALES INFRASTRUCTURES DE DESSERTE	2
DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL EN VOITURE	3
 FONCTIONNEMENT DES ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE.....	5
LIGNES FERROVIAIRES	6
LIGNES ROUTIERES	6
LES PISTES CYCLABLES	8
 LE STATIONNEMENT	9
LE STATIONNEMENT SUR LES BOURGS	9
LE STATIONNEMENT SUR L'AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT	9
LES BORNES DE CHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES.....	10
LE STATIONNEMENT VELO	10

UNE DESSERTE ROUTIERE ET AUTOROUTIERE DU TERRITOIRE DE QUALITE

LES PRINCIPALES INFRASTRUCTURES DE DESSERTE

Le territoire de la communauté de communes est positionné de manière stratégique, au centre du triangle Tours-Blois-Vendôme, lui conférant une desserte optimale par le biais d'axes routiers importants centrés sur l'agglomération de Château-Renault.

Les principaux axes routiers du territoire du Castelrenaudais

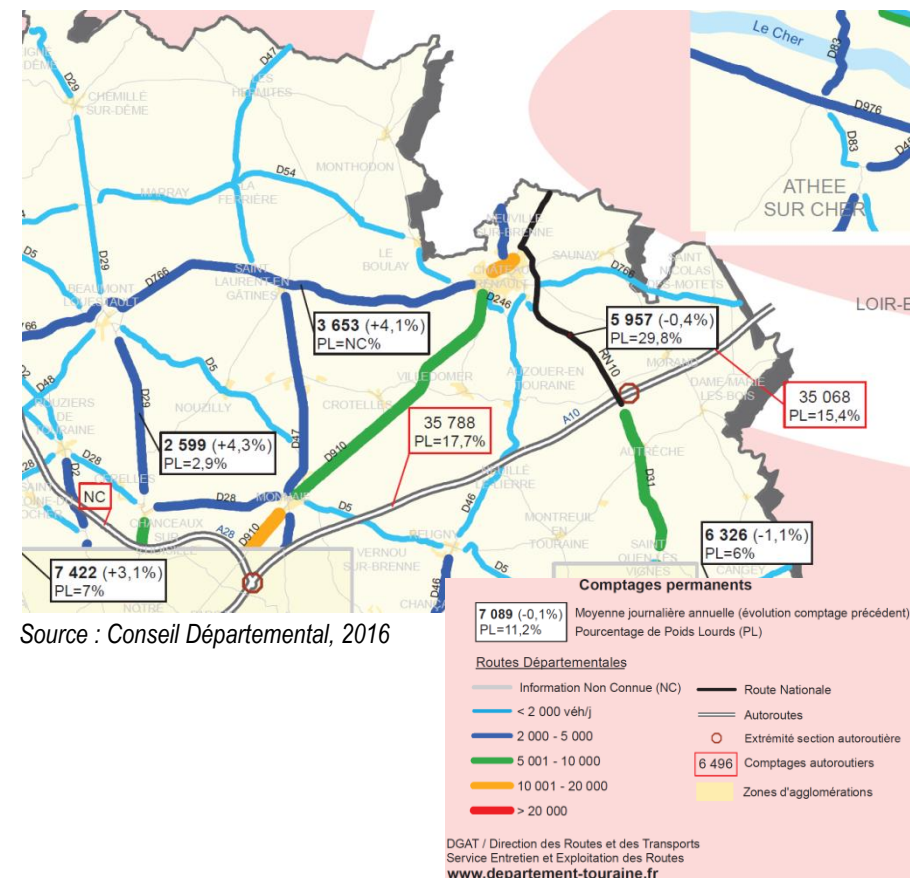


Source : SCoT, 2018

Selon le recensement permanent des circulations en Indre-et-Loire, réalisé par le Conseil Départemental en 2016, c'est l'A10 (Paris-Bordeaux-Espagne) qui compte le plus grand nombre de flux journaliers, avec 35.000 véhicules/jour (v/j). Les flux, situés entre 5.000 et 10.000 v/j sont supportés par les axes de la N10 (Paris-Bordeaux), D910 (Château-Renault-Tours) et D31 (Château-Renault échangeur autoroutier d'Autrèche – Amboise – Bléré). Les axes supportant des flux moindres, compris entre 2000 et 5000 v/j, sont les D766 (Château-

Renault – Beaumont-la-Ronce et échangeur autoroutier de l'A28), D47 (Monnaie – Saint-Laurent-en-Gâtines) et D43 (Château-Renault – Montoire-sur-le-Loir).

Recensement permanent des circulations en Indre-et-Loire en 2016



Source : Conseil Départemental, 2016

Ces grands axes de flux associés aux dessertes locales sont globalement orientés vers Château-Renault, point de passage obligé pour de nombreuses destinations et pôles urbains. Le territoire est donc caractérisé par sa bonne accessibilité, depuis et vers les agglomérations alentours. Il est notamment situé à :

- Une vingtaine de minutes de l'agglomération tourangelle ;
- Une trentaine de minutes de l'agglomération de Blois ;
- Une vingtaine de minutes de Vendôme ;
- 2 h de l'agglomération Parisienne ;
- 1 h de l'agglomération du Mans.

Si les dessertes externes sont bien assurées, les dessertes internes le sont tout autant, depuis les petites communes vers Château-Renault, entre les petites communes elles-mêmes, des petites communes vers les pôles alentours. A noter que la commune de Saint-Laurent-en-Gâtines concentre un nombre de flux important à la jonction des D47 et D766.

Bien que ce maillage routier soit un atout, il peut aussi s'avérer être, dans certains cas, une nuisance. Quelques axes de flux importants sont difficiles, voire dangereux à franchir. L'A10 et la ligne LGV sont de véritables coupures pour la partie Sud-Est du territoire. La RD910, au niveau de la rocade de Château-Renault, constitue également une barrière physique marquée pour l'agglomération et une source de nuisance sonore (et visuelle) pour les riverains.

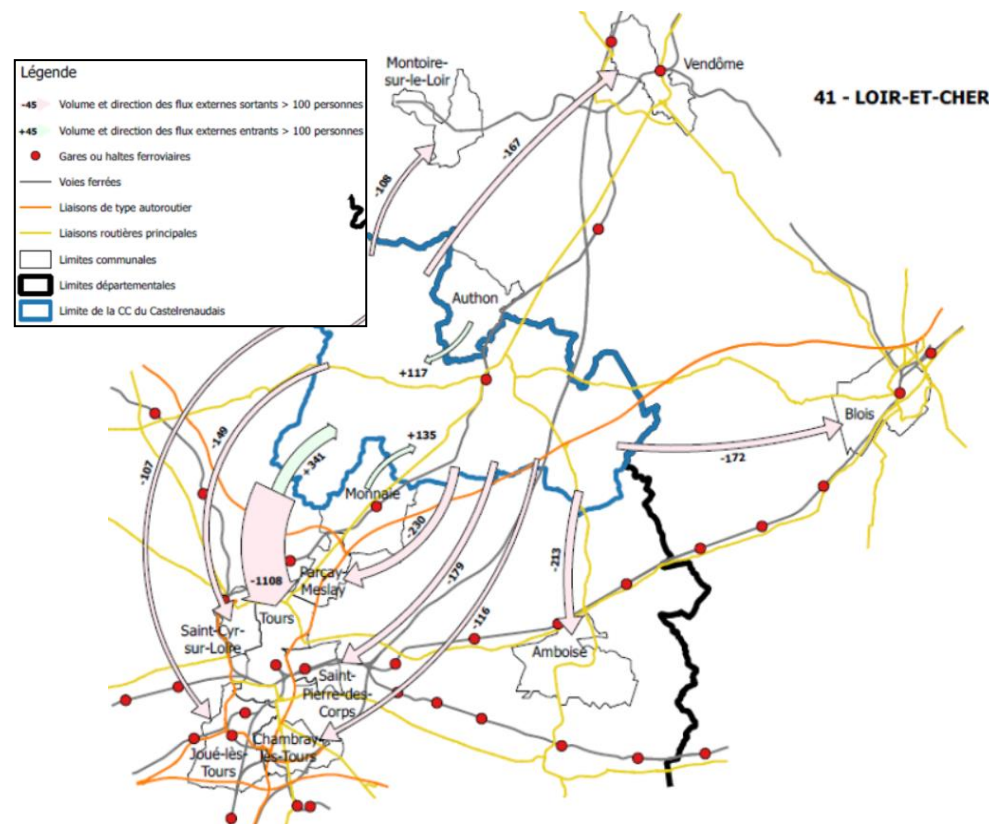
On constate également des difficultés de déplacements pour les engins agricoles notamment dans les traversées de bourg ou pour les croisements sur certaines routes départementales et communales.

Aussi, les voies situées autour de l'agglomération de Château-Renault, au sein des espaces pavillonnaires, ne paraissent plus adaptées aux flux qu'elles supportent. L'urbanisation grandissante de ces dernières années a été trop importante par rapport au dimensionnement à leur dimensionnement initial (cf : RdP diagnostic G : Morphologie Urbaine).

D'après le diagnostic du SCoT, les principaux problèmes d'accidentologie rencontrés se situeraient dans les traversées de village (vitesse excessive des voitures, traversée de poids lourds, etc.) ainsi qu'au niveau de certains carrefours jugés dangereux.

DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL EN VOITURE

Comptage des déplacements domicile/travail entrants et sortants de la communauté de communes



Source : PAC de l'Etat, INSEE 2014

A l'image de nombreux territoires périphériques à l'agglomération tourangelle, les déplacements domicile/travail des actifs s'orientent principalement en direction de ce bassin d'emplois. Les actifs habitants au Sud de la communauté de communes sont les premiers à être polarisés par cette agglomération. Les autres déplacements domicile/travail s'orientent plutôt en direction du pôle d'emplois de Château-Renault et dans une moindre mesure de Nouzilly, et des principales agglomérations alentours (Blois, Amboise, Vendôme). De manière générale, selon le PAC de l'Etat, en 2014 les déplacements domicile/travail vers

l'extérieur de la communauté de communes sont 1,8 fois plus importantes que les flux entrants.

Selon le PAC de l'Etat, sur les données INSEE 2009/2014, les flux domicile/travail sur la communauté de communes diminuent entre 2009 et 2014 (-1,6%). Dans le détail sur la période, les flux sortants du territoire et les flux entrants sont en augmentation respectivement +11,2% et +1,7%. Cette diminution du nombre de flux domicile/travail s'explique par le recul important des flux internes à la communauté de communes. Cela montre donc une baisse de l'attractivité des pôles d'emplois en interne et une amplification des échanges avec les territoires voisins, préjudiciable à la réduction des besoins en déplacements.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015

	Pas de transport	Marche à pied	Deux-roues	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Castelrenaudais	4,9%	4,8%	2,4%	85,6%	2,3%
Unité urbaine Château-Renault	4,0%	9,3%	3,2%	80,5%	3,1%
Val d'Amboise	4,8%	4,4%	3,9%	82,2%	4,8%
Bléré Val de Cher	5,4%	3,0%	2,6%	84,1%	4,9%
Indre-et-Loire	4,6%	5,7%	4,5%	76,4%	8,7%

Source : INSEE RGP 2015

L'automobile est de très loin le moyen de transport privilégié pour se rendre au travail, et plus encore au sein du Castelrenaudais où elle représente 85,6% des déplacements. Cela s'explique par la très faible proportion de déplacements à deux-roues ou en transports en commun.

Les déplacements étant généralement orientés en direction des mêmes bassins d'emplois (surtout celui de l'agglomération tourangelles), le covoiturage est une alternative intéressante pour les castelrenaudais, à l'usage de la voiture individuelle.

Sur la communauté de communes, on note la présence :

- d'aires de covoiturage matérialisées par un panneau sur certaines aires de stationnement communales ;
- d'aires de covoiturage dites « sauvage » à proximité de carrefours de flux importants. Ce type de covoiturage ne paraît pas gênant pour les communes concernées ;
- d'une aire de covoiturage principale autour de l'échangeur autoroutier de l'A10 à Autrèche. Cette aire de covoiturage pose problème aujourd'hui en raison de sa très forte fréquentation.
- D'un covoiturage plus informel n'utilisant pas les espaces publics.

Ce covoiturage s'organise au préalable par sites internet de covoiturage et notamment le site de covoiturage départemental (covoiturons-en-touraine.com) ou par connaissances.

Notons que le site de l'INRA concentre un nombre d'emplois important au centre d'un espace agricole non desservi par les transports en commun. Cela occasionne donc la présence de nombreux flux routiers en direction de ce site. Cette entreprise publique propose alors des trajets réguliers de car en provenance de Tours (2 cars le matin et le soir).

FONCTIONNEMENT DES ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE

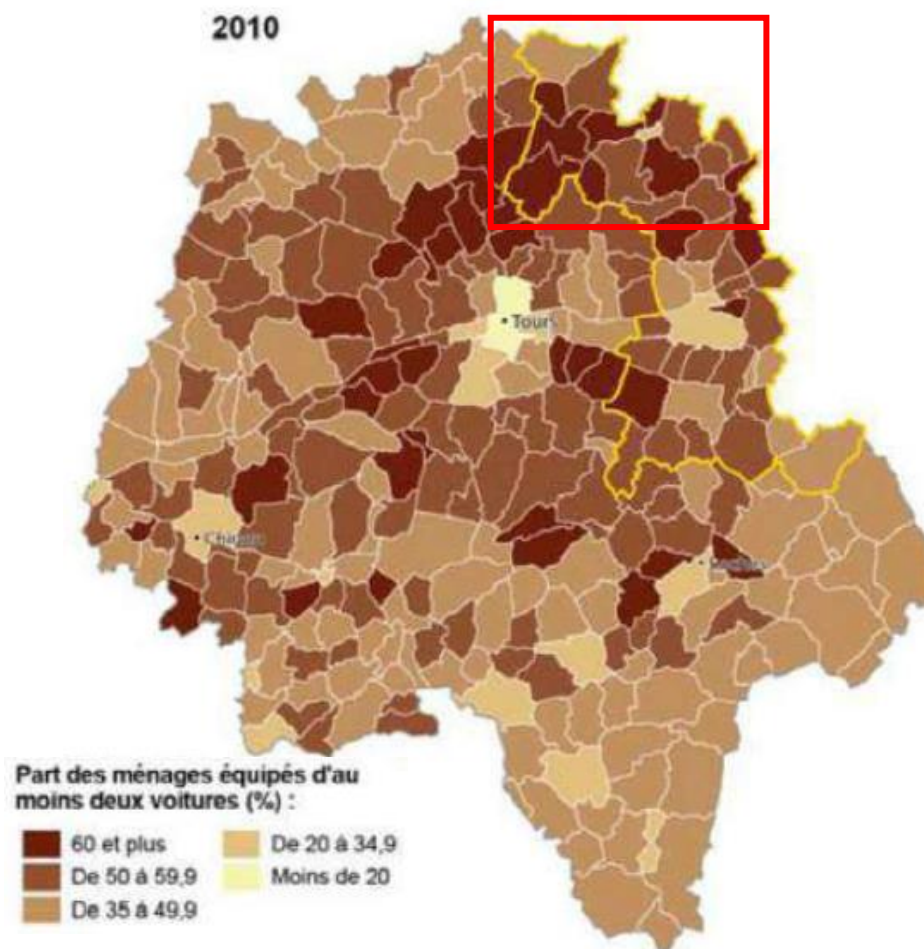
A l'échelle de ce territoire en majorité rural, les besoins en mobilité sont importants, notamment pour se rendre en direction des principaux pôles d'emplois, de commerces, services et équipements. Bien entendu, l'automobile est le moyen de transport le plus utilisé par les habitants de la communauté de communes. On remarquera le taux important de ménages possédant au minimum 2 véhicules, en comparaison avec des territoires plus urbains.

Équipement automobile des ménages du Castelrenaudais

	2015	%
Ensemble	6.985	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	5.035	72,1
Au moins 1 voiture	6.218	89,0
1 voiture	2.717	38,9
2 voitures ou plus	3.501	50,1

Source : INSEE RGP 2015

Comparaison départementale de la part des ménages équipée d'au moins 2 voitures



Source : les déplacements domicile-travail en Indre-et-Loire en 2010, observatoire de l'Economie et des territoires de Touraine.

Champ de Foire, Hôpital, Lycée Beauregard, Saint Malo, Caserne des pompiers et Rue de Launay.

Ces lignes sont encore peu fréquentées aujourd'hui. Leur correspondance avec le réseau de bus « Fil bleu » de Tours pourrait être un atout mais les fréquences restent trop rares et les trajets trop longs. Les usagers se détournent donc de ce moyen de transport au profit de leur voiture. Finalement, ces lignes sont surtout utilisées par les scolaires (collège et lycées du Nord de l'agglomération tourangelle).

Arrêts desservis ligne A

Période	Allers				Retours			
	Matin	Midi	Midi (mercredi et samedi)		Midi	Après-midi	Après-midi (mercredi, vendredi et samedi)	
Saunay	X	X	X	X	X	X	X	X
Château-Renault	X	X	X	X	X	X	X	X
Crotelles			X					X
Villedômer	X	X	X	X	X	X	X	X
Auzouer-en-Touraine	X	X	X	X	X	X	X	X

Source : SCoT, 2018

Arrêts desservis ligne TA

Période	Allers					
	Matin			Midi (sauf mercredi)	Midi (mercredi)	Après-midi (sauf mercredi)
Château-Renault	X	X	X	X	X	X
Saunay	X	X	X	X	X	X
Auzouer-en-Touraine		X			X	X
Saint-Nicolas-des-Motets	X	X	X	X		
Morand	X	X	X	X		
Dame-Marie-les-Bois	X	X	X	X		
Autrèche	X	X	X	X	X	X

Période	Retours							
	Matin		Midi (sauf mercredi)	Midi (mercredi)		Après-midi (sauf mercredi, 4 départs)		Après-midi (mercredi)
Château-Renault	X	X	X	X	X	X	X	X
Saunay		X	X	X	X	X	X	X
Auzouer-en-Touraine	X							
Saint-Nicolas-des-Motets			X	X	X	X	X	X
Morand			X	X	X	X	X	X
Dame-Marie-les-Bois			X	X	X	X	X	X
Autrèche	X	X	X	X	X	X	X	X

Source : SCoT, 2018

LIGNES SCOLAIRES

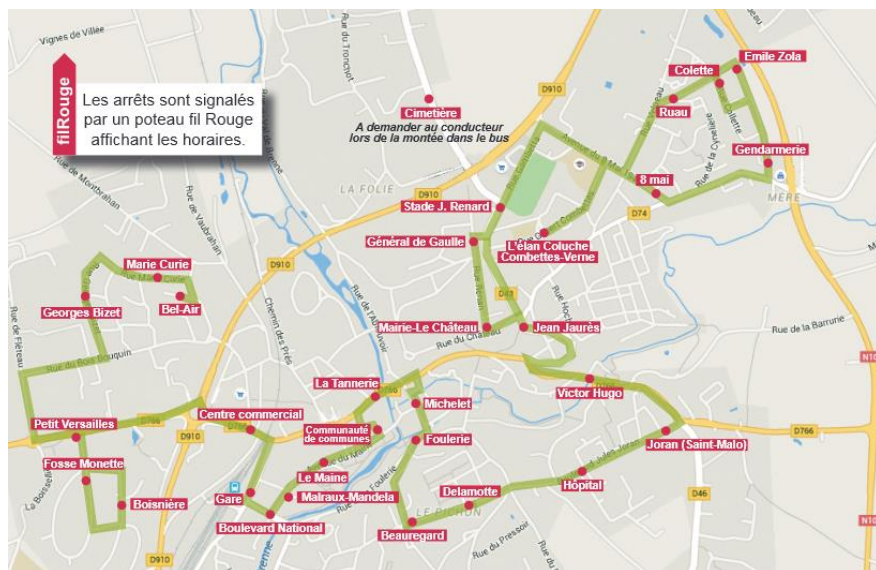
Comme indiqué précédemment, le réseau Régional « Rémi » est essentiellement fréquenté par un public de collégiens et lycéens. En complément de ce réseau, la Ligne A « Collèges » (sur le même trajet que la Ligne A) est un renfort à la ligne A aux horaires d'entrées/sorties des collèges et lycées. En effet, certains élèves du Castelrenaudais se rendent notamment au collège de Vouvray ou au Lycée Vaucanson de Tours Nord.

Pour la desserte des écoles du territoire, un réseau jugé fonctionnel par les élus du territoire, est mis en place par la Région.

LIGNE DE BUS INTRA URBAINE DE CHATEAU-RENAULT

La commune de Château-Renault dispose de son propre réseau de transport en commun local « Fil Rouge ». Il s'agit d'un service municipal gratuit qui permet de desservir l'ensemble des quartiers de la commune. Au total, environ 25 arrêts (équipements, commerces, services, lieux de travail, gares et arrêts de car) sont desservis par cette ligne, soit un bon complément aux arrêts de la ligne A du réseau Rémi et la ligne TER. Seul bémol, cette ligne de bus ne dépasse pas les limites communales alors que les espaces agglomérés de Château-Renault s'étendent bien au-delà de ces limites.

Réseau « Fil Rouge » de Château-Renault



Source : Ville de Château-Renault, 2018

TRANSPORT A LA DEMANDE

Principalement destiné aux communes non desservies par les transports en commun (mais accessible à l'ensemble des communes du territoire), un service de Transport A la Demande (TAD) est mis en place par le département. L'objectif étant celui de permettre le rabattement des usagers vers la ville de Château-Renault pour ses services, commerces, équipements, gare TER et arrêts du réseau Rémi. Là encore, les élus de la Communauté de Communes regrettent la faible fréquentation de ce service.

LES PISTES CYCLABLES

Il faut reconnaître que mis à part quelques itinéraires (D273 de Château-Renault vers Villedômer jusqu'à La Pâquerie, D43 de Château-Renault vers Neuville-sur-Brenne jusqu'à L'Espérance, D766 de Château-Renault jusqu'à l'intersection avec la route du Boulay ou du bourg d'Autrèche jusqu'au parc d'activités Porte de Touraine) et les itinéraires cyclables

internes à Château-Renault, très peu d'aménagements ont été consentis en faveur des modes de déplacement actif.

Les autres itinéraires cyclables sont surtout destinés au tourisme et donc peu adaptés aux déplacements du quotidien.

CONCLUSION

Le transport en commun, bien que présent sur ce territoire en majorité rural, est peu utilisé pour les déplacements du quotidien (domicile/travail, commerces, services, etc.). Les cadences réduites et les temps de trajets rallongés le rendent finalement peu compétitif face à la voiture individuelle. Il reste néanmoins majoritairement emprunté par les générations de lycéens et collégiens.

A une échelle plus vaste, la présence de grandes agglomérations à proximité est un atout pour le territoire : gares LGV de Tours-Saint-Pierre-des-Corps et Vendômes (destinations nationales) ; aéroport de Tours (destination européennes).

LE STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT SUR LES BOURGS

Comptage estimatif du nombre de places de stationnement matérialisées sur les communes du Castelerenaudais

Communes	Nombre estimatif de places matérialisées
Autrèche	30
Auzouer-en-Touraine	80
Le Boulay	30
Crotelles	60
Dame-Marie-les-Bois	30
La Ferrière	20
Les Hermites	30
Monthodon	90
Morand	20
Neuville-sur-Brenne	80
Nouzilly	100
Saint-Laurent-en-Gâtines	120
Saint-Nicolas-des-Motets	30
Saunay	70
Villedômer	150

Comptage URBAN'ism 2018, non exhaustif

Sur les bourgs (hors agglomération de Château-Renault), les capacités en stationnement sont globalement satisfaisantes. Une attention particulière doit néanmoins être portée aux aires de stationnement publiques proches des commerces de centre-bourg, l'accessibilité à ces commerces étant le facteur essentiel de leur fréquentation. Ces aires de stationnement publiques sont parfois utilisées par les habitants du quartier qui ne disposent pas ou peu de places de stationnement sur leurs propriétés. Ce type de stationnement est préjudiciable pour certains commerces et peut s'avérer gênant dans le cadre d'événements ponctuels (fêtes de village, cérémonie, mariage, traversées d'engins agricoles, etc.).

L'échangeur autoroutier au niveau de la commune d'Autrèche est saturé en semaine par les flux de covoiturage pour le travail. Ce problème de stationnement est récurrent et fera prochainement l'objet de nouveaux aménagements.

LE STATIONNEMENT SUR L'AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT

Plusieurs aires de stationnement public sont disséminées dans l'agglomération, à proximité des principaux sites d'équipements, de services et de commerces (comptage 2018, non exhaustif):

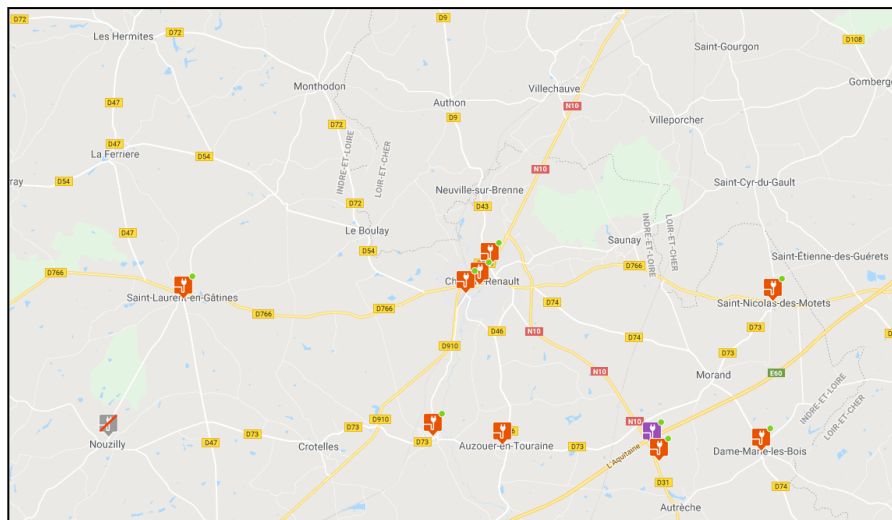
- Zone d'activités Ouest : 60 places matérialisées ;
- Zone d'activité Nord autour de la rue Velpeau : 150 places matérialisées ;
- Site de la gare : 30 places + stationnement des immeubles collectifs à proximité ;
- Pour les quartiers d'habitat : le stationnement se réalise sur quelques places matérialisées et sur la voie publique ;
- Zones commerciales et site de l'hôpital : stationnement adapté aux besoins ;
- Rue Gambetta (le long du stade Joseph Renard) : 150 places matérialisées ;
- Centre socio-culturel-piscine : 200 places matérialisées ;
- Site de la communauté de communes : 100 places matérialisées ;
- Rue de la République + Rue des Prés de la Rente : 230 places matérialisées ;
- Site de la crèche Le Martin Pêcheur : 120 places matérialisées ;
- Place Aristide Briand : 40 places matérialisées ;
- Place Jean Jaurès : 80 places matérialisées ;
- Place du Clos Réaumur : 40 places matérialisées.

Si la plupart des aires de stationnement de l'agglomération sont suffisamment dimensionnées, deux secteurs pouvant poser problème sont recensés :

- La gare : stationnement public gratuit saturé en journée. Du stationnement sauvage se forme sur les places des immeubles collectifs à proximité. Les nouveaux aménagements prévus dans le cadre de la mise en place du pôle multimodal devraient permettre de résoudre ce problème ;
- Place Jean Jaurès : stationnement public saturé le soir à partir de 17h30 et le samedi matin, probable frein à la fréquentation des commerces de la place.

LES BORNES DE CHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES

Bornes de charge électrique sur le Castelrenaudais



Source : www.chargemap.com , juillet 2018

Le territoire de la communauté de communes est bien doté en bornes de charge pour les véhicules électriques selon les données du site www.chargemap.com. Une nouvelle borne sera bientôt installée sur le bourg des Hermites. Néanmoins, ces bornes sont encore peu utilisées.

LE STATIONNEMENT VELO

De nombreux arceaux vélos sont présents sur les bourgs et l'agglomération de Château-Renault, à proximité des principaux sites de commerces, services et équipements. Le vélo étant peu utilisé pour les déplacements du quotidien, ces arceaux sont la plupart du temps sous-utilisés.

Arceaux 2 roues à la gare de Château-Renault

Source : BE-AUA /
parenthesesURBaines



Éléments à retenir

- *Un territoire idéalement desservi par des axes routiers importants dirigés vers les principales agglomérations régionales et situant La Communauté de Communes à 2 heures de l'agglomération parisienne, l'automobile étant le moyen de transport le plus utilisé sur le territoire ;*
- *Des déplacements domicile-travail se réalisant principalement en voiture et en direction des principales agglomérations alentours, propice au développement du covoiturage ;*
- *Une proximité avantageuse de l'agglomération parisienne via la ligne LGV et la présence d'une gare TER à Château-Renault pour les déplacements du quotidien vers l'agglomération tourangelle ;*
- *Des réflexions en cours pour augmenter les cadences de la ligne TER et pour une réhabilitation du secteur gare à Château-Renault ;*
- *Un réseau de car régional tourné vers les principales agglomérations mais des fréquences trop rares et la partie Nord-Ouest du Castelrenaudais non desservie ;*
- *Une ligne de bus intra-urbaine à Château-Renault propice aux déplacements du quotidien et reliée au réseau de car régional, mais ne dépassant pas les limites communales ;*
- *Des itinéraires cyclables encore trop peu nombreux alors que les modes de déplacements doux tendent à se développer pour de plus longues distances grâce à l'arrivée des équipements électriques ;*
- *Des capacités de stationnement plutôt satisfaisantes hormis sur les sites de la gare et de la place Jean Jaurès à Château-Renault et l'aire de covoiturage d'Autrèche.*

RAPPORT DE PRESENTATION

LE DIAGNOSTIC

Version approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Castelnaudais en date du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La Présidente,

Brigitte DUPUIS



Le Castelnaudais,
un territoire d'excellence

F//

EQUIPEMENTS,
COMMERCES
ET SERVICES

SOMMAIRE

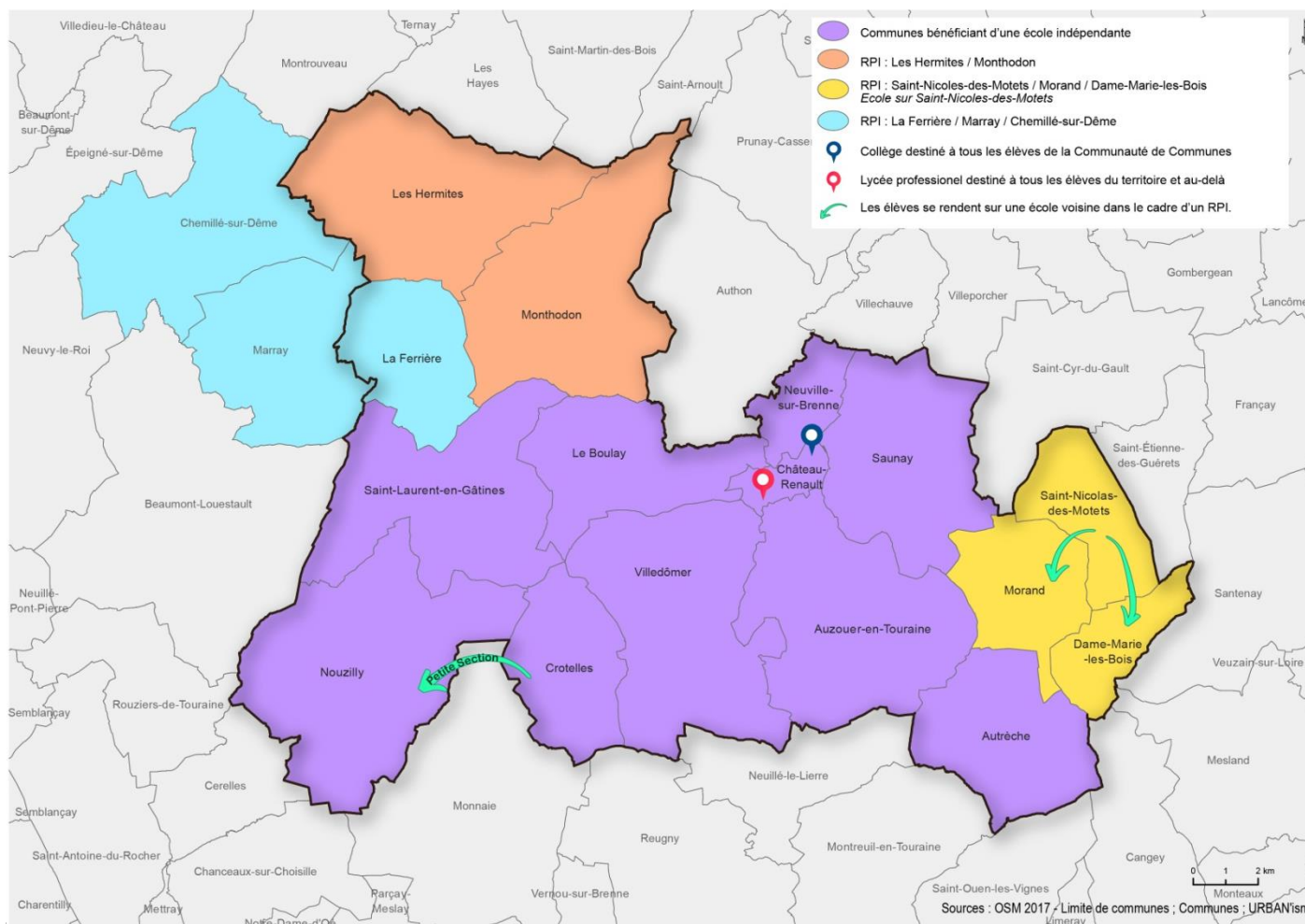
LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE.....	2
LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES	2
UN MAILLAGE D'EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS DE QUALITE	6
DES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE BIEN PRESENTS SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	7
 L'OFFRE DE SANTE	 8
ORGANISATION DE L'OFFRE MEDICALE ET PARAMEDICALE SUR LE CASTELRENAUDAIS	8
ACCUEIL ET PRISE EN CHARGE DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET DES PERSONNES AGEES	9
 LES SERVICES DE L'ADMINISTRATION	 9
 LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES	 10
LES RESEAUX NUMERIQUES	10
LA DESSERTE EN EAU POTABLE DU TERRITOIRE.....	12
LES EQUIPEMENTS DE GESTION DES EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES	15

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES

DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES BIEN REPARTIS SUR LE TERRITOIRE

Organisation scolaire du territoire du Castelrenaudais



De la petite enfance à l'obtention du Baccalauréat, un élève du Castelrenaudais a la possibilité de suivre sa scolarité dans les établissements du territoire. Dix communes sont dotées d'écoles indépendantes et trois Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI) complètent le maillage scolaire du territoire.

La Communauté de Communes est également équipée, sur le pôle urbain majeur de Château-Renault d'un collège couvrant l'ensemble du territoire ainsi que d'un Lycée Professionnel, pour ceux qui envisagent l'obtention d'un baccalauréat technologique.

Le système de ramassage scolaire permet de récupérer une grande partie des élèves du territoire, soit pour les déposer à l'école de leur commune, soit à l'école de la commune limitrophe dans le cadre d'un RPI, soit sur les équipements scolaires de Château-Renault. Ce système de ramassage scolaire est jugé efficace à l'échelle de la communauté de communes.

Néanmoins, pour l'obtention d'un baccalauréat général ou d'un diplôme de niveau supérieur, un habitant du Castelrenaudais n'a d'autres choix que de se rendre sur les grandes agglomérations alentours. Le Lycée Vaucanson de Tours Nord et l'université de Tours sont notamment des destinations de choix pour les étudiants de cycles supérieurs.

Le territoire du Castelrenaudais est peu concerné par le phénomène des fermetures de classes. Toutefois, quelques communes constatent une baisse de leurs effectifs (cf : bilan des effectifs ci-dessous). Le renouvellement de la population par des ménages peut alors devenir, pour elles, une priorité.

Bilan des effectifs scolaires du territoire

➤ Ecole d'Autrèche

Niveaux/Nombre de classes	Classes de la maternelle au primaire
Effectifs sur l'année 2017-2018	53
Evolution Constatée	Les effectifs augmentent légèrement

➤ Ecole d'Auzouer-en-Touraine

Niveaux/Nombre de classes	8 classes de la maternelle au primaire
Effectifs sur l'année 2017-2018	196

Evolution Constatée	Les effectifs ont tendance à diminuer. La commune a notamment connu la fermeture d'une classe en 2016
---------------------	---

➤ Ecole du Boulay

Niveaux/Nombre de classes	5 classes de la maternelle au primaire
Effectifs sur l'année 2017-2018	129
Evolution Constatée	Les effectifs sont au plus haut. Une petite baisse est annoncée lors de la rentrée prochaine (départ d'un gros effectif de CM2)

➤ Ecoles de Château-Renault : 4 écoles

Jules Verne

Niveaux/Nombre de classes	Ecole maternelle de 3 classes
Effectifs sur l'année 2017-2018	69
Evolution Constatée	NC

André Malraux

Niveaux/Nombre de classes	Ecole maternelle de 4 classes
Effectifs sur l'année 2017-2018	84
Evolution Constatée	NC

Gilbert Combettes

Niveaux/Nombre de classes	Ecole primaire de 7 classes
Effectifs sur l'année 2017-2018	186
Evolution Constatée	NC

Nelson Mandela

Niveaux/Nombre de classes	Ecole primaire de 10 classes
Effectifs sur l'année 2017-2018	165
Evolution Constatée	NC

➤ Ecole de Crotelles

Niveaux/Nombre de classes	3 classes de la maternelle au primaire. Les élèves de petite section sont dirigés vers Nouzilly car l'école est équipée d'un dortoir (fonctionnement en RPI pour un seul niveau)
Effectifs sur l'année 2017-2018	69
Evolution Constatée	Effectifs en hausse depuis quelques années qui vont avoir tendance à se stabiliser

➤ Ecole de Neuville-sur-Brenne

Niveaux/Nombre de classes	4 classes de la maternelle au primaire
Effectifs sur l'année 2017-2018	87
Evolution Constatée	NC

➤ Nouzilly

Niveaux/Nombre de classes	6 classes de la maternelle au primaire, dont les élèves de petite section de Crotelles
Effectifs sur l'année 2017-2018	128
Evolution Constatée	La commune a connu une fermeture de classe en 2015. Crainte d'une nouvelle fermeture en 2019

➤ Saint-Laurent-en-Gâtines

Niveaux/Nombre de classes	5 classes de la maternelle au primaire
Effectifs sur l'année 2017-2018	120
Evolution Constatée	Baisse des effectifs dans les années à venir

➤ Saunay

Niveaux/Nombre de classes	4 classes de la maternelle au primaire
Effectifs sur l'année 2017-2018	80
Evolution Constatée	Effectifs stables avec quelques élèves qui se dirigent vers Château-Renault

➤ Villedômer

Niveaux/Nombre de classes	7 classes de la maternelle au primaire
Effectifs sur l'année 2017-2018	166
Evolution Constatée	Une classe ouverte à la rentrée 2017 (dans la salle de motricité)

➤ RPI Dame-Marie-les-Bois / Morand / Saint-Nicolas-des-Motets

Niveaux/Nombre de classes	3 Classes à Dame-Marie-les-Bois du CP au CM2 2 Classes à Morand de la petite section au CP A noter : pas d'écoles à Saint-Nicolas-des-Motets. Les enfants sont dirigés vers les autres écoles du RPI
Effectifs sur l'année 2017-2018	66 élèves à Dame-Marie-les-Bois 47 élèves à Morand
Evolution Constatée	Effectifs en hausse à Dame-Marie-les-Bois à la rentrée prochaine Effectifs stables à Morand

➤ RPI Les Hermites / Monthodon

Niveaux/Nombre de classes	2 Classes aux Hermites du CE1 au CM2
---------------------------	--------------------------------------

	2 Classes à Monthodon de la petite section au CP
Effectifs sur l'année 2017-2018	37 élèves à Monthodon
Evolution Constatée	Effectifs stables aux Hermites Risque de fermeture d'une classe à la rentrée 2019 à Monthodon car les effectifs ont tendance à baisser

➤ RPI La Ferrière / Marray / Chemillé-sur-Dême

Niveaux/Nombre de classes	2 Classes de CP/CE1/CE2
Effectifs sur l'année 2017-2018	47 élèves
Evolution Constatée	Effectifs stables

➤ Collège de Château-Renault

Effectifs sur l'année 2017-2018	837 élèves
Evolution Constatée	Effectifs en hausse (795 élèves à la rentrée 2015)

➤ Lycée de Château-Renault

Effectifs sur l'année 2017-2018	NC (248 élèves à la rentrée 2015)
Evolution Constatée	NC

Les écoles de la communauté de communes présentent des effectifs globalement hétérogènes, avec dans certains cas des classes de doubles niveaux, voire triples niveaux. L'évolution de ces effectifs est également hétérogène. Des communes observent une baisse de leurs effectifs et redoutent la fermeture de l'une de leur classe. D'autres ont des effectifs qui se stabilisent ou augmentent légèrement. Notons que la création d'un lotissement,

notamment sur les communes les plus rurales, a un impact non négligeable sur la variation des effectifs scolaires.

La baisse de la natalité observée depuis 2015 aura probablement un impact sur les effectifs scolaires à venir.

ORGANISATION DE L'ACCUEIL POUR LA PETITE ENFANCE

La communauté de communes compte un nombre important d'assistantes maternelles sur son territoire. Certaines font part de leurs difficultés à trouver de nouveaux enfants sur leurs places disponibles. Pourtant, les communes des Hermites et de Monthodon font le constat inverse et témoignent d'un déficit d'assistantes maternelles. L'équivalent d'une classe serait perdu en raison du départ de certains enfants vers les écoles extérieures au RPI, sur des communes mieux dotées en assistantas maternelles. Une étude à ce sujet a été conduite en 2015, au niveau intercommunal, menant à un rééquilibrage de ces effectifs.

Un multi-accueil crèche et halte garderie « Le Martin Pêcheur », localisé sur Château-Renault, complète cette offre d'assistantes maternelles à domicile.

Concernant l'accueil périscolaire (cantine et activités extra-scolaires, dont les centres de loisirs), les communes sont satisfaites de l'offre dont elles disposent. Elles sont équipées de locaux adaptés, soit dans des salles dédiées, soit dans des salles mutualisées avec d'autres activités pour les plus petites communes.

UN MAILLAGE D'EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS DE QUALITE

Répartition des équipements sur les communes du Castelrenaudais

	Centre socio-culturel, salles de conférence, salles de réunion	Espace d'exposition aux artistes	Centre aquatique intercommunal	Salle de cinéma	Stade	Gymnase/salle de sport	dojo/salle de danse	Tennis	Bibliothèque/médiathèque	Ecole de musique	Salle des Associations/Salle des fêtes	Stand de tir	Mur d'escalade	city-stade/aire de jeux/aire de pique-nique...
Autrèche								x	x		x			x
Auzouer-en-Touraine						x		x			x			
Le Boulay											x			
Château-Renault	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Crotelles					x						x			x
Dame-Marie-les-Bois					x						x			x
La Ferrière								x			x			x
Les Hermites					x			x	x	x	x			x
Monthodon					x						x			x
Morand					x			x			x			
Neuville-sur-Brenne					x						x			x
Nouzilly					x	x			x	x	x			x
Saint-Laurent-en-Gâtines					x	x			x	x	x			x
Saint-Nicolas-des-Motets								x			x			x
Saunay					x						x			x
Villedômer					x	x		x	x		x			x

Comme pour grand nombre de territoires ruraux du département, le Castelrenaudais est polarisé par les équipements culturels, sportifs et de loisirs de l'agglomération tourangelles (théâtres, cinéma, événements sportifs, concerts, etc.).

Néanmoins, la Communauté de Communes est dotée d'un maillage d'équipements culturels, sportifs et de loisirs de qualité, rayonnant au niveau communal voire intercommunal et permettant de répondre à la plupart des besoins de ses habitants. C'est sur le pôle urbain majeur de Château-Renault que se concentre le plus grand nombre d'équipements notamment intercommunaux (centre socioculturel, centre aquatique). Nouzilly et Villedômer, pôles relais du SCoT sont les seules communes avec Les Hermites et Saint-Laurent-en-Gâtines à se distinguer par le nombre d'équipements dont elles disposent.

Centre socio-culturel La Tannerie – Château-Renault



Source : ville de Château-Renault

Aujourd'hui, le niveau d'équipements est décisif pour attirer de nouveaux habitants sur un territoire globalement rural. En effet, il doit permettre d'absorber la croissance de la

population tout en répondant à des attentes de plus en plus fortes de nouveaux arrivants (besoins nouveaux s'apparentant à des besoins observés sur des territoires plus urbains).

DES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE BIEN PRESENTS SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

FONCTIONNEMENT GENERAL DE L'OFFRE EN COMMERCES ET SERVICES SUR LE CASTELRENAUDAIS

Les habitants du Castelrenaudais disposent d'un tissu commercial et de services adapté aux besoins du quotidien, essentiellement localisé sur le pôle urbain majeur de Château-Renault et dans une moindre mesure sur les villes les plus proches (Monnaie, Vendôme, Montoir, etc.).

En dehors de Château-Renault, l'appareil commercial et de services est très limité. Quelques communes sont dotées de commerces et services de « grande proximité ». Les communes pôles relais de Villedômer et Nouzilly ainsi que les communes de Saint-Laurent-en-Gâtines et Les Hermites sont dotées d'au minimum une épicerie. Cette épicerie peut être accompagnée parfois d'une boulangerie, d'une boucherie, d'un bar/tabac/presse et/ou d'un restaurant, d'un coiffeur, etc.. Les communes d'Autrèche, de Dame-Marie-les-Bois, de Saint-Nicolas-des-Motets d'Auzouer-en-Touraine et de Morand disposent d'une offre moins importante en commerce et services de proximité (salons de coiffure, restaurants, multiservices, boulangeries) mais existante.

De nombreux commerçants ambulants fréquentent le territoire de la communauté de communes. Parmi eux, on trouve des vendeurs de pizzas, des coiffeurs, des poissonniers, des bouchers, des boulangers ou encore des vendeurs de fruits et légumes. Cette présence est bénéfique au territoire, notamment pour les bourgs dépourvus de commerces et services de proximité. Elle permet d'ailleurs de limiter l'isolement de certains ménages en manque de mobilité. Récemment, des distributeurs automatiques de pain ont été implantés dans les bourgs sans boulangerie.

Pour les achats et services plus spécialisés (ameublement, habillement), les habitants du Castelrenaudais se dirigent en majorité vers les centres-urbains et zones commerciales des agglomérations tourangelles et blésoises.

LA DOUBLE DYNAMIQUE DE L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES SUR LE POLE URBAIN CENTRAL DE CHATEAU-RENAULT

L'agglomération de Château-Renault s'affirme en tant que pôle urbain majeur en concentrant la plupart des commerces et services du Castelrenaudais. Néanmoins, elle constate une double dynamique dans le fonctionnement de son offre :

- Les pôles commerciaux situés en périphérie des espaces agglomérés (zone commerciale de la rue Gambetta à l'entrée Nord et zone commerciale à l'entrée Ouest) connaissent une fréquentation croissante grâce à leur accessibilité (proximité de la D910 et de la D766) et la présence d'enseignes locomotives et de petites cellules commerciales de proximité (salon de coiffure, boulangerie, restaurant) ;
- Les commerces et services intra-urbains de proximité, localisés principalement le long de la rue de la République et autour de la place Jean Jaurès doivent faire face à la concurrence accrue de ces pôles commerciaux périphériques. Certains commerces de proximité accusent une baisse de leur chiffre d'affaire et d'autres sont contraints d'arrêter leur activité engendrant de fait une augmentation de la vacance des cellules commerciales. Par ailleurs, les problèmes de stationnement constatés sur la place Jean Jaurès les soirs et samedi matin contribuent à accentuer la baisse de fréquentation des commerces du centre-ville.

Schéma d'organisation commercial du pôle urbain majeur de Château-Renault



Réalisation : BEPIC, étude d'urbanisme commercial, 2010

L'OFFRE DE SANTE

ORGANISATION DE L'OFFRE MEDICALE ET PARAMEDICALE SUR LE CASTELRENAUDAIS

Selon le diagnostic du SCot ABC, peu de professionnels médicaux et paramédicaux sont présents sur le territoire du castelrenaudais. C'est la raison pour laquelle, la communauté de communes s'est engagée dans la réalisation de sa propre Maisons de Santé Pluridisciplinaire sur la ville de Château-Renault. Médecins généralistes et professionnels paramédicaux (infirmières, podologue, kinésithérapeute, etc.) peuvent dorénavant se rassembler sur un même site et mutualiser leur matériel, rendant de fait le territoire plus attractif aux nouvelles générations d'actifs du médical.

Photo de la MSP



A l'échelle intercommunale, l'essentiel de l'offre médicale et paramédicale est concentrée sur le pôle urbain majeur de Château-Renault. On y observe notamment le plus gros effectif de médecins généralistes, dentistes, infirmiers libéraux, etc. ainsi que la présence de plusieurs pharmacies et d'un laboratoire d'analyse médical. Les pôles relais de Nouzilly et Villedômer ainsi que les communes de Saint-Laurent-en-Gâtines et Les Hermites disposent d'au minimum un cabinet médical parfois complété par un cabinet paramédical et/ou d'une pharmacie. Des professionnels paramédicaux itinérants sont à l'œuvre sur le territoire, notamment sur les espaces les plus isolés et/ou les bourgs non équipés.

Pour les soins plus spécialisés, le territoire intercommunal est équipé de son propre hôpital de proximité. Situé sur Château-Renault, cet établissement appartient au Centre Hospitalier Intercommunal d'Amboise Château-Renault. Il s'organise autour d'un service de médecine, d'un service de Soins de Suite et de Réadaptation, ainsi que d'un service de psychiatrie.

Pour avoir accès à un service de chirurgie, les castelrenaudais doivent se rendre sur le site d'Amboise ou sur les équipements hospitaliers de l'agglomération tourangelle.

ACCUEIL ET PRISE EN CHARGE DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET DES PERSONNES AGEES

Le territoire du Castelrenaudais, contrairement à d'autres territoires ruraux, n'est pas concerné par un vieillissement prononcé de sa population. Néanmoins, cela ne l'empêche pas d'être doté de structures d'accueil pour personnes âgées (EHPAD, accueil temporaire), rattachées pour certaines au Centre Hospitalier d'Amboise Château-Renault et réparties sur le pôle urbain majeur de Château-Renault et sur la commune d'Autrèche. Selon le diagnostic du SCoT, un service de maintien à domicile des personnes âgées est proposé sur toutes les communes du castelrenaudais, venant compléter l'offre d'accueil déjà en place.

L'établissement associatif de La Boisière spécialisé dans l'accompagnement de personnes en situation de handicap, se constitue comme une offre de santé supplémentaire sur le territoire. Il se compose de différentes structures adaptées à leur public (IME, ESAT, etc), principalement localisées sur Château-Renault ainsi que sur la commune des Hermites.

LES SERVICES DE L'ADMINISTRATION

Pour les actes administratifs les plus courants et un service postal de proximité, toutes les communes du castelrenaudais disposent d'au moins une mairie ouverte une grande partie de la semaine. Pour les actes administratifs les plus complexes, les habitants du castelrenaudais se rendent sur le pôle urbain majeur de Château-Renault où sont rassemblés les principaux organismes (points d'accueil CAF et CPAM, Pôle Emploi, etc.). Une Maison de Service Au Public est également présente dans les locaux de la Communauté de Communes et permet à chacun d'être accompagné dans ses démarches administratives. Cette MSAP présente surtout l'avantage de limiter considérablement les déplacements des Castelrenaudais vers l'agglomération tourangelle.

L'Elan Coluche, centre social de la commune de Château-Renault, compte environ 900 usagers. Il propose tout au long de l'année des animations à destination des plus jeunes. Il propose également un accompagnement dans les démarches administratives du quotidien.

D'autres services publics sont présents sur le territoire. Parmi eux on compte :

- 4 SDIS
- 1 Gendarmerie

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

LES RESEAUX NUMERIQUES

Le département d'Indre-et-Loire a signé au début de l'année 2018, un contrat avec l'entreprise TDF pour la desserte de l'ensemble des foyers du département en fibre optique à horizon 2022. Le territoire du Castelrenaudais sera l'un des premiers desservi par cette technologie, pour un déploiement prévu sur la fin d'année 2018 et le début d'année 2019. Il s'agit d'un atout indéniable pour l'attractivité du territoire.

Éléments à retenir

- Une offre scolaire et périscolaire intéressante mais des baisses d'effectifs constatées et redoutées sur certaines communes ;
- Une offre très réduite en formation de niveau supérieur préjudiciable au territoire en raison du départ massif des classes d'âges d'étudiants et de jeunes actifs ;
- Des équipements culturels, sportifs et de loisirs répartis principalement sur l'agglomération de Château-Renault et sur quelques autres communes, à l'image des pôles relais du SCoT (Nouzilly et Villedômer) ainsi que des Hermites et Saint-Laurent-en-Gâtines ;
- Des commerces et services du quotidien bien présents sur le territoire mais là encore localisés sur l'agglomération de Château-Renault, sur les communes de Nouzilly, Villedômer, Les Hermites et Saint-Laurent-en-Gâtines mais également sur les pôles alentours (Monnaie, Vendôme, etc.). Les commerces et services plus spécialisés se trouvent quant à eux sur les agglomérations de Tours et de Blois ;
- Une offre commerciale et de services de proximité bien répartie sur la plupart des communes du territoire associée à des commerces ambulants qui complètent ce maillage ;
- L'offre commerciale et de services sur Château-Renault confrontée à une double dynamique, les zones commerciales périphériques représentant une concurrence forte pour les commerces et services de centre-ville ;
- Une offre de services administratifs et de santé essentiellement localisée sur l'agglomération de Château-Renault qui dispose notamment de son propre Centre Hospitalier et d'une MSAP ;
- Un déploiement de la fibre optique prévu sur l'ensemble du territoire en 2019.

LA DESSERTE EN EAU POTABLE DU TERRITOIRE

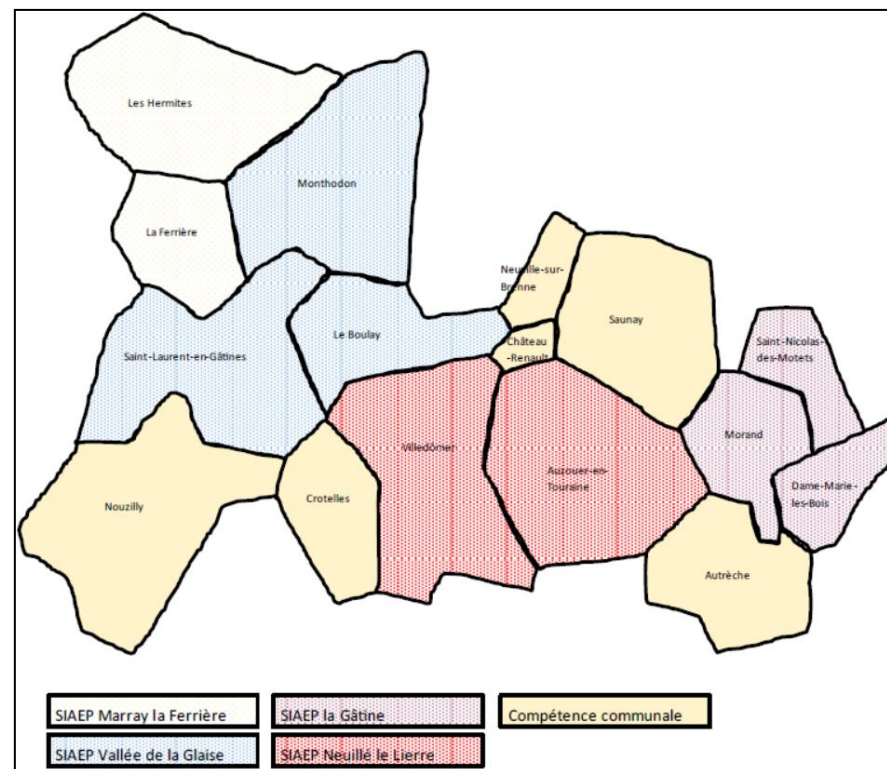
Dans le cadre d'une réflexion sur la prise de compétence eau potable, rendue obligatoire par la loi NOTRe au 1^{er} janvier 2020, la communauté de communes s'est engagée dans un diagnostic complet de l'adduction en eau potable de son territoire. Les principaux éléments de ce diagnostic, réalisé par le bureau d'études Collectivités Conseils en octobre 2017, sont repris dans cette partie.

Notons que les différents captages d'alimentation en eau potable, leurs caractéristiques et leur localisation sont abordés au chapitre milieu physique, dans le volet hydrogéologie.

FONCTIONNEMENT ACTUEL DE L'ADDUCTION EN EAU POTABLE DU TERRITOIRE

Sur le territoire de la communauté de communes, la compétence eau potable est répartie sur 10 entités dont 6 communes et 4 syndicats, pour la desserte d'environ 8000 usagers et pour une consommation annuelle de l'ordre de 840 000m³ (année 2016).

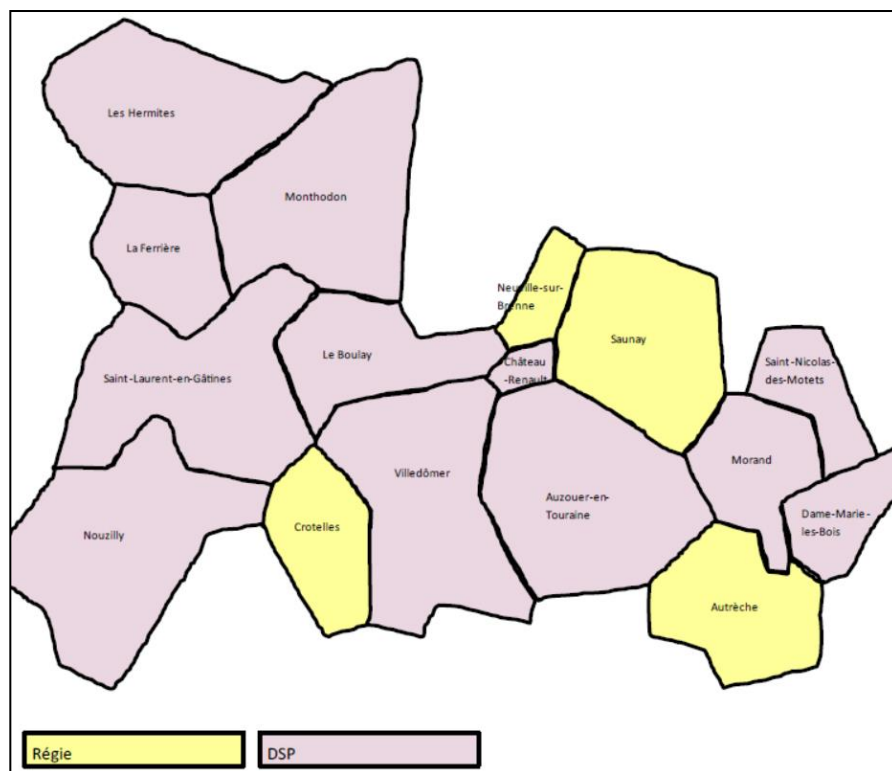
Organisation de la compétence eau potable en octobre 2017



Réalisation : Collectivités Conseils, octobre 2017

Cette compétence est ensuite exercée pour 85% des usagers par une délégation de service public par affermage (6 entités concernées) et pour 15% des usagers en régie (4 entités concernées).

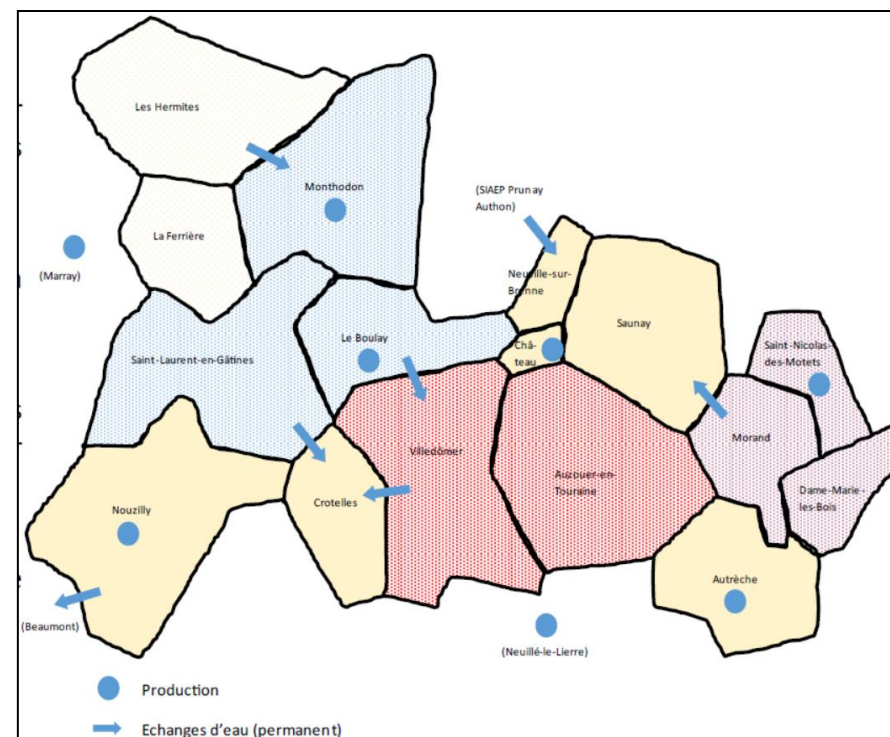
Organisation de l'exercice de la compétence eau potable en octobre 2017



Réalisation : Collectivités Conseils, octobre 2017

L'ensemble du territoire intercommunal est alimenté par 9 installations de production dont 6 à l'intérieur des limites intercommunales (Monthodon, Le Boulay, Nouzilly, Château-Renault, Saint-Nicolas-des-Motets, Autrèche) et 3 à l'extérieur. Ces installations fonctionnent par prélèvement dans le Cénomanien et / ou le Turonien. Elles sont globalement bien entretenues même si quelques réservoirs nécessitent à moyen terme une réfection d'étanchéité.

Organisation des installations de production en octobre 2017



Réalisation : Collectivités Conseils, octobre 2017

PERFORMANCE DES SYSTEMES D'ADDUCTION EN EAU POTABLE DU TERRITOIRE

Sur les 10 entités qui possèdent actuellement la compétence eau potable, 7 disposent d'une étude partielle ou totale et plus ou moins récente sur la performance de leurs systèmes.

- Protection de la ressource en eau

Cet indicateur traduit de l'avancement des démarches administratives et de terrain mises en œuvre pour protéger les points de captage. Il varie entre 60% et 80% sur le territoire du Castelrenaudais. A 60% l'arrêté préfectoral existe et à 80% l'arrêté préfectoral est

complètement mis en œuvre (terrains acquis, servitudes mises en place, travaux terminés).
Aucun captage « Grenelle » sur le territoire ne nécessite de mesures particulières.

Bilan des indices de protection de la ressource en eau sur le territoire

	Périmètre
	P108-3
Autrèche	80
Château-Renault	80
Crotelles	NC
Neuville-sur-Brenne	NC
Nouzilly	70
Saunay	NC
SIAEP Gâtine (Indre et Loire)	80
SIAEP Vallée de la Glaise	60
SIAEP Neuillé le Lièvre	60
SIAEP Marray la Ferrière	80

Réalisation : Collectivités Conseils, octobre 2017

- Taux de conformité bactériologique et physico-chimique de l'eau distribuée

Le dernier taux de conformité bactériologique connu est de 100% sur l'ensemble de la communauté de communes

Le dernier taux de conformité physico-chimique connu sur la communauté de communes se situe quant à lui entre 83 et 100%. Les non-conformités observées concernent 2 dépassements ponctuels sur un pesticide. Plusieurs analyses ont également conduit à détecter des taux de Chlorure de Vinyle Monomère (CVM) proches voire dépassant la norme. Le CVM constitue la matière première du PVC. Cette substance est classée comme cancérigène et sa limite de qualité des les eaux destinées à la consommation humaine est fixée à 0,5 µg/l. Il s'agit d'un risque significatif sur le territoire compte tenu de l'ancienneté de ses réseaux. En effet, la présence de cette pollution étant liée à la migration dans l'eau

distribuée de ce CVM résiduel contenu dans les parois de certaines canalisations en PVC produites avant 1980.

Néanmoins, l'eau distribuée sur le périmètre de la communauté de communes respecte très majoritairement les limites de qualité.

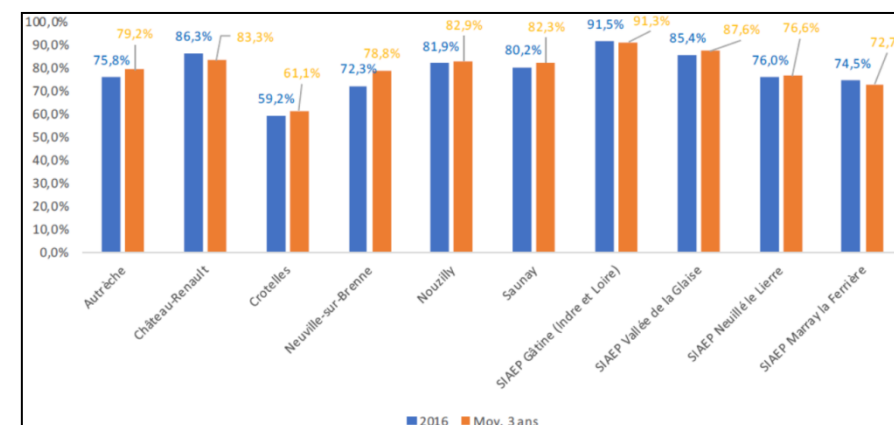
- Rendement des réseaux

Il s'agit du rapport entre le volume d'eau consommée par les usagers et le volume d'eau potable introduit dans les réseaux de distribution. Plus le rendement est élevé, moins les pertes et fuites sont importantes. Pour rappel, la réglementation demande à ce qu'un objectif de 85% du rendement soit poursuivi.

Sur le territoire du Castelrenaudais, sur une moyenne de 3 ans, les rendements de réseaux sont compris entre 61% et 91%. Dans le détail :

- 5 entités ont des rendements supérieurs à 80% ;
- 4 entités ont des rendements compris entre 70 et 80% ;
- 1 entité a un rendement inférieur au rendement « Grenelle ».

Bilan du rendement des réseaux sur le Castelrenaudais



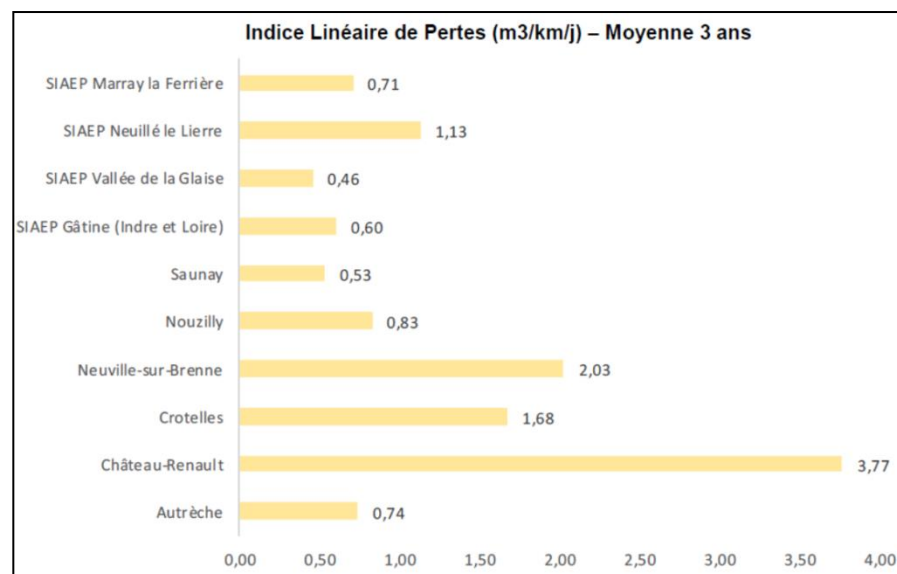
Réalisation : Collectivités Conseils, octobre 2017

- Indice linéaire de pertes

L'indice linéaire de pertes en réseau évalue, en les rapportant à la longueur des canalisations (hors branchements), les pertes par fuites sur le réseau de distribution.

Sur la période 2014 – 2016, 7 entités ont des indices linéaires moyens de pertes considérés comme « bon » et 3 entités ont des indices linéaires moyens de pertes considérés comme « acceptables ».

Bilan des indices linéaires de pertes sur une période de 3 ans



Réalisation : Collectivités Conseils, octobre 2017

- **En conclusion**

Les capacités de production, de stockage et de distribution sont globalement satisfaisantes, de même que l'état des ouvrages et des équipements.

Les indicateurs de performance sont de niveau différent pour les 7 entités qui disposent de leur propre diagnostic. Les rendements des réseaux sont compris entre 60 et 90% et les indices linéaires de pertes sont considérés « d'acceptables » à « bons ».

LES EQUIPEMENTS DE GESTION DES EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Dans le cadre d'une réflexion sur la prise de compétence eaux usées et eaux pluviales, rendue obligatoire par la loi NOTRe au 1^{er} janvier 2020, la communauté de communes s'est engagée dans un diagnostic complet des systèmes de gestion des eaux usées et eaux pluviales présents sur son territoire. Les principaux éléments de ce diagnostic, réalisé par le bureau d'études Collectivités Conseils en octobre 2017, sont repris dans cette partie.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La communauté de communes du Castelrenaudais exerce déjà la compétence assainissement non collectif en s'assurant notamment du contrôle de conformité des installations.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La compétence en assainissement collectif, est assurée en 2016 par chacune des communes du territoire. Des conventions de déversement sont également passées entre les communes d'Auzouer-en-Touraine, Le Boulay et Neuville-sur-Brenne avec la commune de Château-Renault pour le raccordement des quartiers de l'agglomération situés en dehors des limites communales de Château-Renault.

En 2016, on compte 5912 usagers pour un volume assujetti de 543 669m³.

Au total, toujours en 2016, les infrastructures de chaque commune représentent 96km de réseaux d'assainissement, 23 postes de relèvement et 19 stations d'épuration de capacité nominale totale de 17 360 Equivalents Habitants (EH).

Bilan du nombre d'abonnés et des volumes assujettis par commune

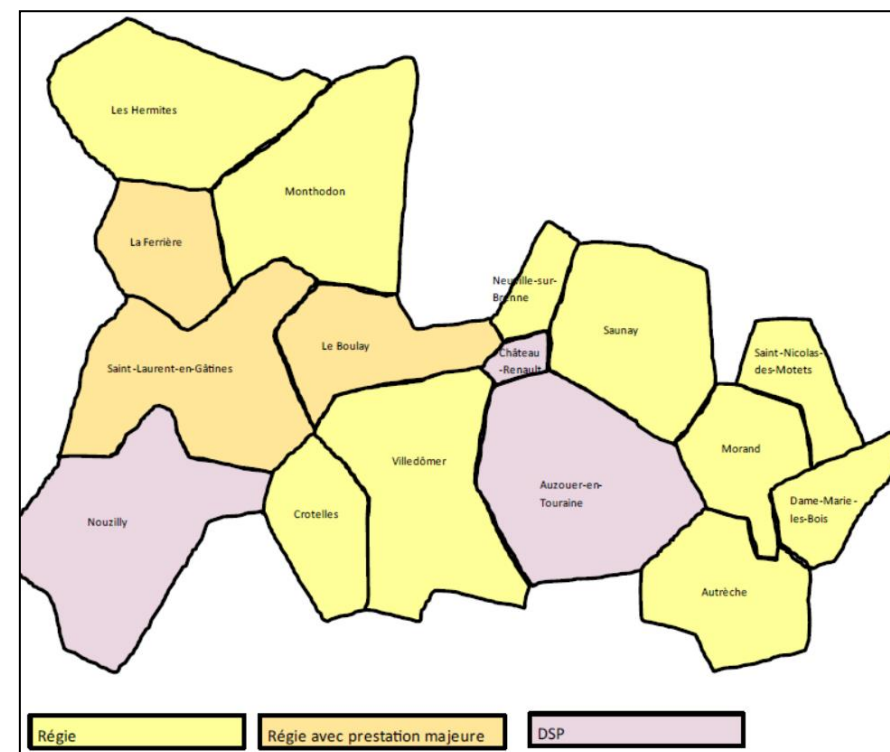
*En italique : estimé
par AMO*

	Nombre d'abonnés	Volumes assujettis			Volume / abonné (2016)
		2014	2015	2016	
Autrèche	128	<i>11 520</i>	11 520	13 057	102
Auzouer-en-Touraine	609	50 718	51 906	51 627	85
Château-Renault	2 816	289 639	284 890	283 301	101
Crotelles	142	11 997	12 880	<i>12 439</i>	88
Dame-Marie-les-Bois	114	9 300	8 427	10 290	90
La Ferrière	75	4 988	5 031	4 823	64
Le Boulay	230	18 624	19 317	19 069	83
Les Hermites	140	14 025	10 573	15 347	110
Monthodon	126	7 723	9 855	8 126	64
Morand	103	8 158	9 688	7 751	75
Neuville-sur-Brenne	306	33 071	25 739	26 000	85
Nouzilly	334	27 019	26 691	26 691	80
Saint-Laurent-en-Gâtines	218	<i>16 605</i>	16 866	16 343	75
Saint-Nicolas-des-Motets	75	9 972	9 972	9 972	133
Saunay	161	<i>11 900</i>	11 906	12 000	75
Villedômer	335	26 932	26 265	26 833	80
TOTAL	5 912	552 191	541 526	543 669	92

Réalisation : Collectivités Conseils, octobre 2017

Cette compétence assainissement collectif est ensuite exercée pour 64% des usagers par une délégation de service public par affermage (3 communes concernées) et pour 36% des usagers en régie (13 communes concernées).

Organisation de l'exercice de la compétence assainissement collectif en octobre 2017



Réalisation : Collectivités Conseils, octobre 2017

Le traitement des eaux usées est donc assuré par 19 stations sur le territoire.

ATTENTION : Le fonctionnement des systèmes d'assainissement des communes décrit ci-dessous est tiré des conclusions du SATESE/DDT auxquelles ont été jointes les évolutions réalisées ou envisagées sur ces systèmes d'assainissements pour les communes compétentes en la matière pour le début de l'année 2018 (date de rédaction de ce document de diagnostic. Les données ci-dessous sont donc susceptibles d'évoluer au cours de la réalisation du document de PLUi).

Commune	Année de construction et type de STEP	Capacité nominale en EH	Charge maximale entrante en 2016 (EH)	Conformité performance épuratoire et équipement	A noter
Autrèche	2013 - Filtre planté de roseaux + saulaie	600	186	OUI	Le Parc d'Activité est relié à cette STEP
Auzouer-en-Touraine	1992 - Boues activées	1000	350	OUI	180 000€ de travaux se termine actuellement pour limiter l'intrusion d'eaux parasites dans le réseau ; Chemisage de certains réseaux ; Création de nouveaux réseaux ; Installation d'un poste de relèvement suite à la réorganisation de certains réseaux.
	2013 – Les Landes	16	13		-
Château-Renault	2008 - Boues activées	10 000	6700	OUI	Récupère aussi les eaux usées de Neuville-sur-Brenne et de toute l'agglomération
Crotelles	1995 - Lagunage naturel	420	194	OUI	Une étude menée conjointement par les communes de Crotelles, Saint-Laurent-en-Gâtines et le Boulay vient de démarrer sur leurs systèmes d'assainissement collectifs.
	1992 - Lagunage naturel	130	124	OUI	Une nouvelle STEP est construite sur ce

Commune	Année de construction et type de STEP	Capacité nominale en EH	Charge maximale entrante en 2016 (EH)	Conformité performance épuratoire et équipement	A noter
Dame-Marie-les-Bois					site. La capacité de cette station passant à 400 EH
	1992 - Lagunage naturel	90	70	OUI	Cette STEP est mise à l'arrêt définitivement
La Ferrière	2002 - Filtre à sable	130	109	OUI	La STEP arrive bientôt saturation. Sur les 80 branchements possibles au réseau 73 sont déjà utilisés. La commune réfléchit à de nouvelles solutions
Le Boulay	1988 - Boues activées	360	220	OUI	Une étude menée conjointement par les communes de Crotelles, Saint-Laurent-en-Gâtines et le Boulay vient de démarrer sur leurs systèmes d'assainissement collectifs.
Les Hermites	2010 - Filtre planté de roseaux	600	142	OUI	-
Monthodon	1992 – Lagunage naturel	320	181	OUI	Réflexion en cours pour améliorer les performances de traitement de la station
Morand	2011 – Filtre planté de roseaux	300	190	OUI	
Nouzilly	La STEP de Nouzilly est neuve. Celle-ci a été mise en service en Avril 2020 pour une capacité de 1150 EH sur l'emplacement actuel de la station. De plus, un nouveau réseau séparatif a été créé en amont de la STEP (depuis l'étang) pour limiter l'intrusion d'eaux parasites constatées précédemment à ce niveau				

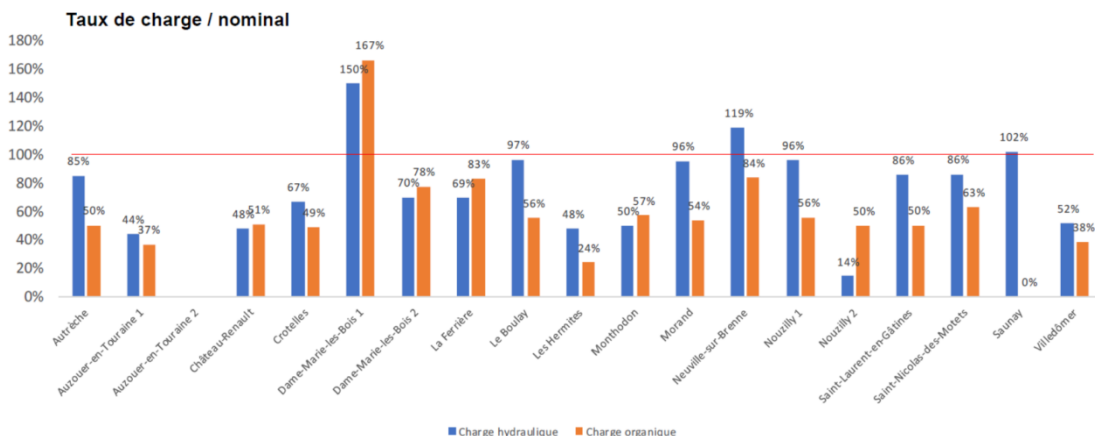
Commune	Année de construction et type de STEP	Capacité nominale en EH	Charge maximale entrante en 2016 (EH)	Conformité performance épuratoire et équipement	A noter
St-Laurent-en-Gâtines	1981 – Lagunage aéré	600	300	OUI	Une étude menée conjointement par les communes de Crotelles, Saint-Laurent-en-Gâtines et le Boulay vient de démarrer sur leurs systèmes d'assainissement collectifs.
St-Nicolas-des-Motets	2003 – Fosses + filtre à sable	195	152	OUI	
Saunay	2007 – Filtre planté de roseaux	400	180	OUI	La charge organique reçue est très inférieure aux capacités de la station Des travaux viennent d'être engagés pour le chemisage de certains réseaux, en raison de dépassements de charge hydraulique constatés.
Villedômer	1981 – Boues activées	1000	420	OUI	-

Compléments apportés par le SATESE et la DDT

Code SANDRE	Agglomération d'assainissement	Emplacement	Capacité (E.H.)	Capacité (kg DBO5/j)	Débit de référence (m3/j)	Type de traitement	Mise en service	Observations
0437009S0001	AUTRECHE	La Hardière	600	36	102	FR	oct.-13	Le fonctionnement de la station n'est pas satisfaisant en raison d'apports d'eaux parasites qui ont entraîné des départs d'effluents bruts au milieu naturel. La capacité hydraulique est régulièrement dépassée.
0437010S0003	AUZOUER EN TOURAINE	Route de Vouvray	1000	60	200	BA-AP-N-P	janv.-05	Bon fonctionnement de la station d'épuration, les normes de rejet sont bien respectées. La station est à 40% de sa capacité organique. Cependant l'arrivée d'eaux claires parasites peut limiter les performances épuratoires.
0437030S0001	LE BOULAY	L'Abreuvoir	360	21,6	60	BA-AP	févr.-88	Le fonctionnement de la station est correct, la qualité des rejets est satisfaisante. Cependant la capacité hydraulique de la station est dépassée lors d'épisodes pluvieux, il est nécessaire de limiter l'intrusion des eaux parasites.
0437010S0005	CHATEAU RENAULT	AUZOUER EN TOURAINE La Gacerie	10000	600	2640	BA-AP-N-P	déc.-08	Le fonctionnement de la station est correct, la qualité des rejets est satisfaisante. La station se situe aux 2/3 de sa capacité organique, mais il est nécessaire de limiter l'intrusion des eaux parasites.
0437092S0001	CROTELLES	L'Etang du Moulin	420	25,2	63	Lag-n	déc.-95	Léger dépassement des normes de rejet, la station est à 65% de sa capacité hydraulique et à 50% de sa capacité organique. Une réflexion doit être engagée pour améliorer la qualité des rejets en vue de respecter les normes en permanence.
0437095S0001	DAME MARIE LES BOIS	Route de Santenay	130	8	22,5	Lag-n	janv.-92	Le fonctionnement de la station est moyennement satisfaisant, les normes de rejet ne sont pas respectées en permanence. La station est à 70% de sa capacité hydraulique et à 75% de sa capacité organique. Projet de construction d'une nouvelle station de 400 EH pour remplacer les 2 lagunes.
0437095S0002		Route d' Autrèche	90	5,4	15	Lag-n	nov.-92	Le fonctionnement de la station est correct, les normes de rejet sont respectées. La station est à 75% de sa capacité hydraulique et à 80% de sa capacité organique. Projet de construction d'une nouvelle station de 400 EH pour remplacer les 2 lagunes.

0437106S0001	LA FERRIERE	Haudairie	130	7,8	19,5	FSVD	sept-02	Le fonctionnement de la station est satisfaisant. Il est nécessaire de limiter l'intrusion des eaux parasites pour envisager de nouveaux branchements.
0437116S0001	LES HERMITES	Le Petit Céigné	600	36	90	FR	août-10	Le fonctionnement de la station est correct, la qualité des rejets est satisfaisante. Il est nécessaire de limiter l'intrusion des eaux parasites.
0437155S0001	MONTHODON	Route d'Authon	320	19,2	48	Lag-n	juin-92	Le fonctionnement de la lagune ne permet pas de répondre aux normes de rejet. Une réflexion est en cours pour améliorer les performances de cette station.
0437160S0001	MORAND	La Basse Cour	300	18	45	FR	févr.-11	Le fonctionnement de la station est satisfaisant, les normes de rejet sont respectées. Par temps sec, la station est à 35% de sa capacité en hydraulique et en organique, cependant sa capacité peut être dépassée en période pluvieuse. Il est nécessaire de lutter contre l'intrusion des eaux parasites.
0437169S0002	NEUVILLE SUR BRENNE	Les Pièces du Moulin	350	21	53	FSVD	juil.-02	Le fonctionnement de la station est mauvais car perturbé par l'intrusion d'eaux parasites. La capacité hydraulique peut être largement dépassée. Les normes de rejet ne sont pas respectées. Tout nouveau branchement est actuellement impossible.
0437175S0002	NOUZILLY	Pré des 4 Fontaines	800	48	120	BA-AP	juin-83	Le fonctionnement de la station est correct, la qualité des rejets est satisfaisante. Il est nécessaire de limiter l'intrusion des eaux parasites.
0437175S0003		La Simonière	50	3	7,5	FR	oct.-05	Le fonctionnement de la station est correct, la qualité des rejets est satisfaisante. La station est à 50% de sa capacité hydraulique et organique.
0437224S0001	SAINT LAURENT EN GATINES	Route de Nouzilly	600	36	90	Lag-a	juil.-81	Le fonctionnement de la station n'est pas satisfaisant, il peut être perturbé par l'intrusion d'eaux parasites dans le réseau de collecte des eaux usées. La capacité hydraulique est dépassée en période pluvieuse.
0437229S0001	SAINT NICOLAS DES MOTETS	Rue de Bellevue	195	11,7	29	FSVD	nov.-03	Le fonctionnement de la station est perturbé par l'intrusion d'eaux parasites et le colmatage des massifs filtrants.
0437240S0001	SAUNAY	Trésor	400	24	60	FR	mai-07	Le fonctionnement de la station est perturbé par l'intrusion d'eaux parasites.
0437276S0002	VILLEDOMER	Allée des Roses	1000	60	180	BA-AP-P	avr.-81	Le fonctionnement de la station est correct, la qualité des rejets est satisfaisante, les normes de rejet sont respectées mais il faut limiter l'intrusion des eaux parasites.

Bilan du taux de charge nominal



Réalisation : Collectivités Conseils, octobre 2017

En résumé, aucun dysfonctionnement majeur du réseau n'est identifié mis à part la station de Neuville-sur-Brenne qui dépasse les normes de rejets.

6 stations traitent un volume égal ou supérieur à la capacité hydraulique.

4 stations traitent une charge organique supérieure ou proche de la capacité organique.

La problématique des eaux parasites est variable selon les communes tant en pourcentage concerné qu'en impact réel sur le fonctionnement de la station : 8 stations sont influencées négativement par le volume d'eaux parasites.

Pour les communes où un dysfonctionnement a été identifié, des projets sont en cours de réflexion ou de réalisation. Seule la commune de La Ferrière n'en n'est qu'aux prémices de sa réflexion.

EAUX PLUVIALES

Aucun dysfonctionnement majeur n'a été évoqué par les communes dans le cadre de leur compétence en gestion des eaux pluviales.

Cependant, certains secteurs urbains de la communauté de communes peuvent être concernés ponctuellement par des problématiques de gestion des eaux pluviales, notamment en cas d'événements météorologiques exceptionnels. Leur urbanisation nécessitera donc des aménagements préalables.

De la même manière, dans les secteurs d'urbanisation future, la question de l'évacuation des eaux de pluies devra être prise en compte par des aménagements adaptés (sites de stockage, absorption à la parcelle, etc.).

Le SGADE Loire Bretagne 2016-2021, auquel appartient la communauté de communes du Castelrenaudais, émet quelques préconisations quant à la maîtrise des eaux pluviales :

- *Disposition 3D-1 : Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements*
- *Disposition 3D-2 : réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales*

Éléments à retenir

- *Les capacités de production, stockage et distribution d'eau potable sont globalement satisfaisantes mais les pertes sur le réseau sont encore importantes ;*
- *Les STEP sur le territoire sont globalement en bon état de fonctionnement hormis certaines où des travaux sont envisagés pour qu'elles le soient. On note toutefois, l'intrusion d'eaux parasites en cas de fortes pluies sur une grande partie des STEP, l'arrivée au maximum de ses capacités de la STEP de la Ferrière ainsi que l'impossibilité de nouveaux branchements sur la STEP de Neuville-sur-Brenne ;*
- *Absence de dysfonctionnement majeur sur la gestion des eaux pluviales hormis sur certains secteurs de la Communauté de Communes en cas d'événements météorologiques exceptionnels.*

Version approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Castelnaudais en date du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La Présidente,

Brigitte DUPUIS



Le Castelnaudais,
un territoire d'excellence

SOMMAIRE

ANALYSE DES TISSUS URBAINS AU SEIN DU CASTELRENAUDAIS	2
ORGANISATION DES DIFFERENTES FORMES URBAINES	2
ANALYSE DES PRINCIPAUX TISSUS BATIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	2
L'AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT	2
LES COMMUNES POLES RELAIS DE NOUZILLY ET VILLEDOMER	9
LES AUTRES COMMUNES DU TERRITOIRE	11
CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBAINS ET RURAUX	11
ANALYSE DES TISSUS URBAINS ET RURAUX TRADITIONNELS (JUSQU'AUX ANNEES 50)	11
L'organisation des centres anciens	11
Les constructions dans les centres anciens	12
Les bâtiments publics	14
qualité des espaces publics	14
Les quartiers d'ensembles spécifiques	15
Le bâti rural isolé ou sous forme de hameaux	15
ANALYSE DES TISSUS D'EXTENSIONS URBAINES RECENTES ET AUTRES OPERATIONS RECENTES (D'APRES GUERRE JUSQU'A AUJOURD'HUI)	15
Les quartiers de logements sociaux	16
Analyse du tissu bâti dans les extensions urbaines récentes	16
Les bâtiments d'activités contemporains	17
LE TISSU BATI PARTICULIER DE L'AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT	17
EVOLUTION DES TISSUS URBAINS ET URBANISATION A VENIR	19
CONSUMMATION FONCIERE SUR LA PERIODE 2007-2017 ET CARACTERISATION DE L'URBANISATION NOUVELLE	19
METHODE UTILISEE POUR ANALYSER LA CONSUMMATION FONCIERE SUR LE PERIODE 2007-2017	19
RESULTATS DE LA CONSUMMATION FONCIERE SUR LE PERIODE 2007-2017	20
CE QUE DIT LE SCOT ABC SUR LA CONSUMMATION D'ESPACE A HORIZON 2030	21
ANALYSE DES POTENTIELS D'URBANISATION AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES	21
CE QUE DIT LE SCOT ABC SUR LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINES A HORIZON 2030	22
METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DES POTENTIELS AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES DE 2017	22
Etape 1 : Identification « théorique » des potentiels	22
Etape 2 : identifier les potentiels	22
METHODOLOGIE DE CALCUL DU NOMBRE THEORIQUE « BRUT » DE LOGEMENTS POUVANT ETRE REALISE AU SEIN DES ESPACES LIBRES IDENTIFIES	23

BILAN GENERAL DU NOMBRE THEORIQUE « BRUT » DE LOGEMENTS POUVANT ETRE REALISE A L'INTERIEUR DES ENVELOPPES URBAINES DE 2017	24
BILAN DIFFERENCIE (EN FONCTION DU STATUT COMMUNAL) DU NOMBRE THEORIQUE « BRUT » DE LOGEMENTS POUVANT ETRE REALISE A L'INTERIEUR DES ENVELOPPES URBAINES DE 2017	24
PART DES POTENTIELS EXISTANTS EN 2007, MOBILISES SUR LA PERIODE 2007-2017	25
BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS	25

ANALYSE DES TISSUS URBAINS AU SEIN DU CASTELERENAUDAIS

ORGANISATION DES DIFFERENTES FORMES URBAINES

Historiquement, la ville de Château Renault et les bourgs du castelrenaudais se sont développés au carrefour de voies de circulation ou en fond de vallée en prenant des formes compactes et concentriques. Puis, à partir des années 60 pour un certain nombre de communes, le développement urbain s'est réalisé de manière linéaire le long des principaux axes de circulations (habitat et activités économiques). Plus récemment, les lotissements se réalisent en épaisseur des bourgs voire en densification de certaines « dents creuses » marquant un tournant dans l'urbanisation, par une prise de conscience des contraintes de l'urbanisation linéaire rattachée aux décennies passées.

En dehors de la ville de Château-Renault et des bourgs principaux, quelques autres formes d'urbanisation plus éparées sont présentes sur le territoire du castelrenaudais. Celles-ci peuvent prendre la forme de villages ou hameaux de plus ou moins grande importance, s'apparentant parfois à des bourgs secondaires (ex : le Sentier à Monthodon), ou de nombreux écarts et regroupements d'écarts liés ou non à la présence d'une exploitation agricole.

ANALYSE DES PRINCIPAUX TISSUS BATIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

L'AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT

La ville de Château-Renault s'est historiquement implantée à la confluence entre la Brenne et son affluent le Gault. C'est aux environs de l'an 1000 que le premier bourg commence à se construire en partie basse le long d'une voie principale (actuelle rue de la République), au pied de la forteresse située en partie haute. Sur la même période, deux faubourgs vont se développer, l'un au niveau de l'actuelle place Jean Jaurès et l'autre sur une partie de la commune qui appartenait à la commune du Boulay, le long de l'actuelle rue de la République en aval de la confluence entre la Brenne et le Gault. Puis, c'est grâce à l'arrivée du chemin de fer en 1865 que l'activité de tannerie se développe au bord des cours d'eau (occupation

importante de l'espace avec des bâtiments massifs de grande hauteur) et entraîne dans son sillage le développement de la ville.

Un paysage urbain fortement marqué par les hautes cheminées de brique et les bâtiments des tanneries – carte postale du début du XX^e siècle.



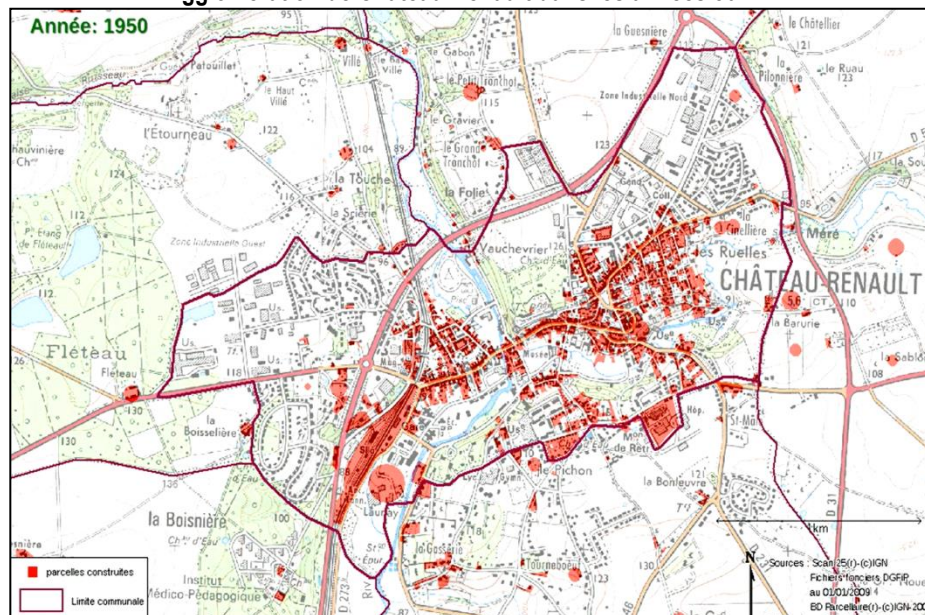
Vue générale des tanneries de Château-Renault. Carte postale, début XX^e.
Premier plan : tannerie Gambu-Rocheron – Deuxième plan à droite : tannerie P. Peltereau-Enault et C^{ie} –
Deuxième plan à gauche : tannerie Tenneson (Archives départementales d'Indre-et-Loire, 10 Fi 063/22).

Source : rapport de présentation du PLU de Château-Renault

Aujourd'hui, cette organisation historique avec l'Hôtel de Ville qui surplombe les quartiers anciens de la rue de la République et autour de la Place Jean Jaurès est encore visible.

En réalité c'est au sortir de la Seconde Guerre Mondiale que la ville de Château-Renault va connaître le début de son véritable développement (4.035 habitants en 1950 contre 6.043 habitants en 1975). Celui-ci va véritablement s'accélérer à partir des années 2000 jusqu'à aujourd'hui. Cette période de plus de 50 ans va voir la naissance de nouveaux modes d'habiter (logements HLM, lotissements pavillonnaires, etc.) ainsi que de zones d'activités implantées à la périphérie de l'agglomération. Ces nouvelles formes seront réalisées généralement en extension sur les espaces de plateaux, débordant même des limites communales et plus récemment par le réinvestissement de certaines friches d'anciennes tanneries, pour une reconcentration de l'urbanisation de Château-Renault.

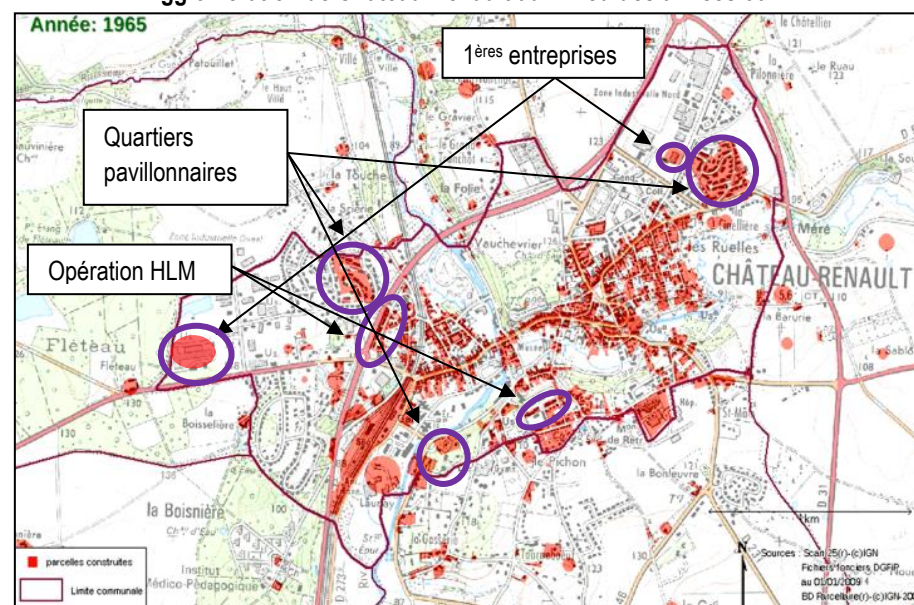
Agglomération de Château-Renault dans les années 50



Source : DREAL Centre

Dans les années 1950, la ville de Château-Renault conserve encore son urbanisation historique, le long des axes principaux et autour de la Place Jean-Jaurès. Les quartiers anciens rive gauche sont également présents sur le plateau (site de l'hôpital et quartier ouvrier). Quelques constructions se réalisent aussi en épaisseur des principaux axes et en extension de quelques écarts et hameaux (en dehors des limites communales).

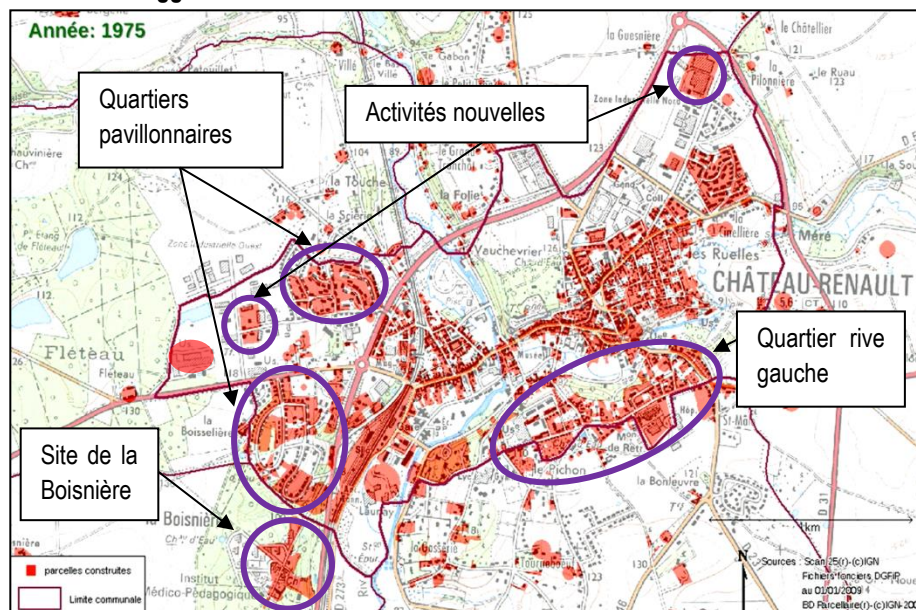
Agglomération de Château-Renault au milieu des années 60



Source : DREAL Centre

En 1965, la déviation de Château-Renault n'existe toujours pas, même si elle semble déjà envisagée par l'absence de bâti sur son trajet. Les premiers quartiers pavillonnaires en extension naissent à cette époque, de même que les premiers quartiers de logements sociaux. Dans le même temps certains écarts et hameaux continuent de grossir et les premières entreprises s'installent sur l'emprise des parcs d'activités Nord et Ouest.

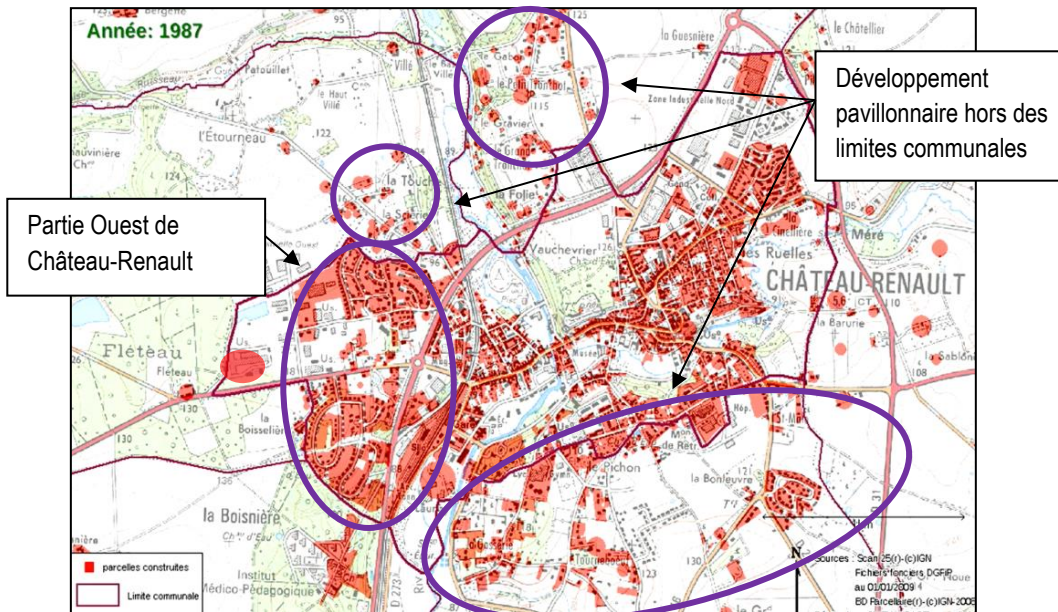
Agglomération de Château-Renault au milieu des années 70



Source : DREAL Centre

Au milieu des années 70, la rocade de Château-Renault a été mise en place mais pas la N10 sur la partie Est et l'urbanisation de la ville commence à s'accélérer. De nouvelles entreprises s'installent sur les parcs d'activités Nord et Ouest. Les quartiers pavillonnaires naissent et grossissent sur la partie Ouest de la commune. Le quartier rive gauche commence à se développer autour de l'hôpital (logements pavillonnaires et logements sociaux). L'urbanisation se concentre à l'intérieur des limites communales de Château-Renault, mis à part la construction du site de la Boisnière à Villedômer, les premières poches d'extension pavillonnaire sur Auzouer-en-Touraine et le grossissement de certains écarts et hameaux.

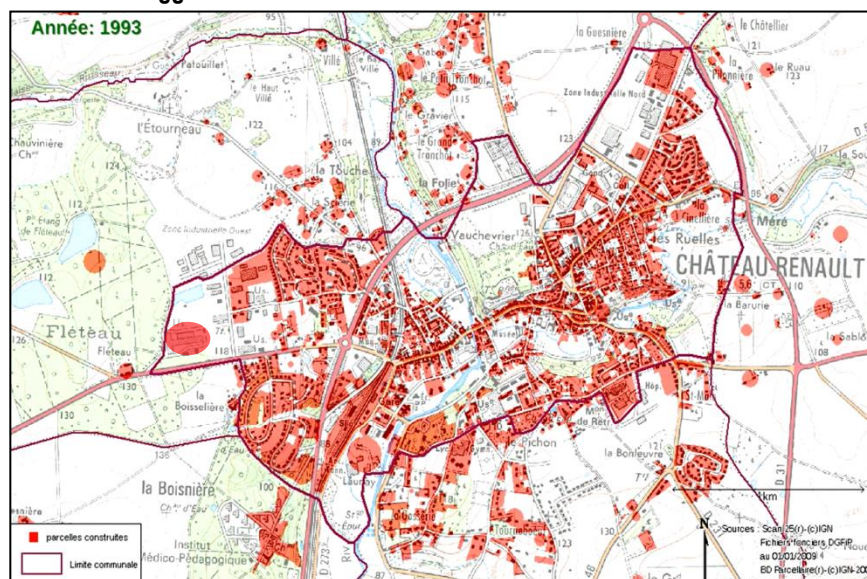
Agglomération de Château-Renault au milieu des années 80



Source : DREAL Centre

Au milieu des années 80, les quartiers pavillonnaires Ouest sont entièrement remplis et le parc industriel Ouest se développe. La N10 n'existe toujours pas sur la partie Est. Des petites poches d'urbanisation diffuses commencent à se développer sur les communes de Le Boulay, Neuville-sur-Brenne et Auzouer-en-Touraine, le long de petites voies rurales. On note aussi l'arrivée du Lycée à Auzouer-en-Touraine.

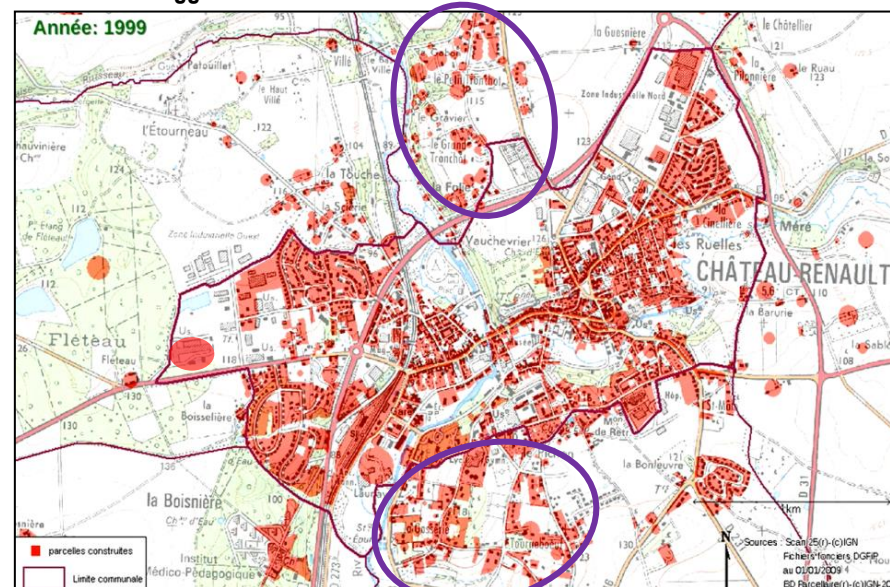
Agglomération de Château-Renault au début des années 90



Source : DREAL Centre

Peu de changements au début des années 1990.

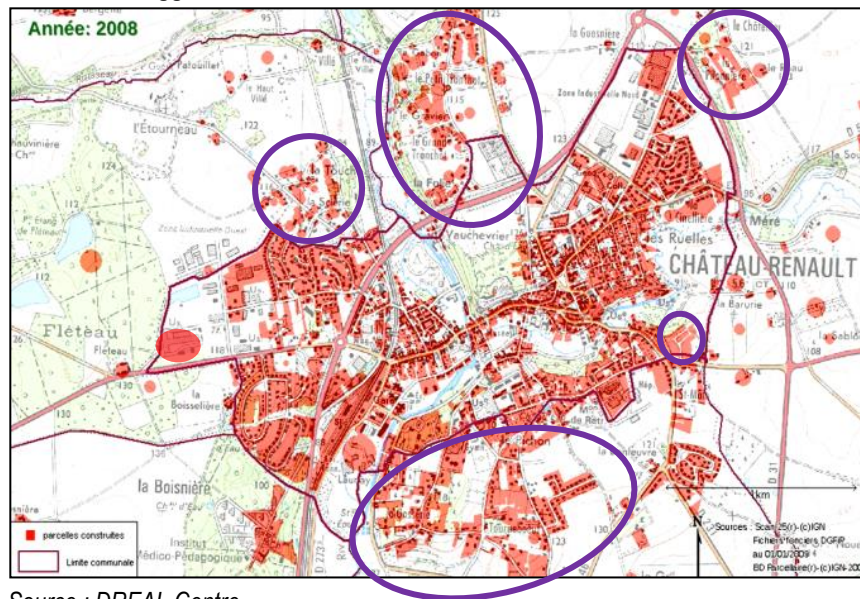
Agglomération de Château-Renault à la fin des années 90



Source : DREAL Centre

Durant les années 1990, l'urbanisation change finalement très peu sur l'agglomération de Château-Renault. Seules les poches d'urbanisation diffuses d'Auzouer-en-Touraine et Neuville-sur-Brenne ont continué de grossir. La fin des années 1990 est marquée par l'arrivée de la N10 sur la partie Est, reliant directement l'agglomération à l'échangeur autoroutier de l'A10.

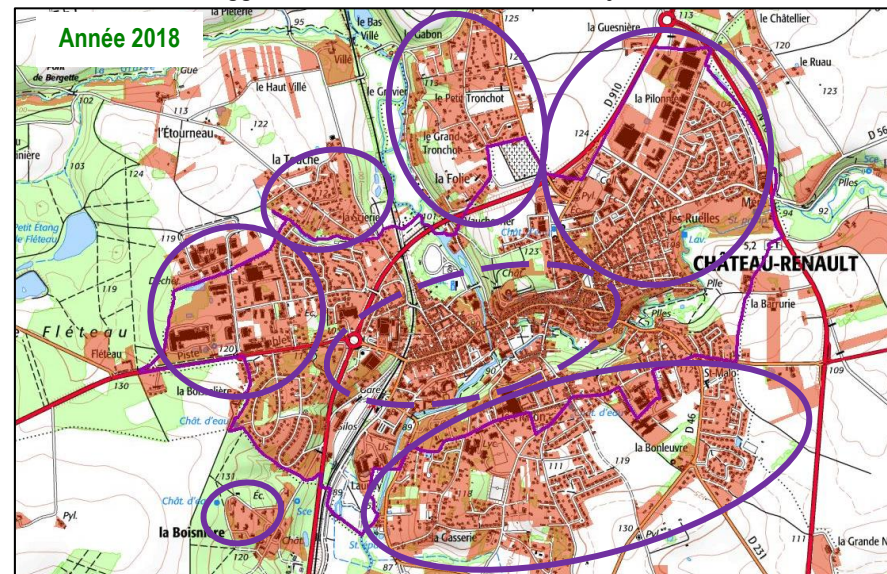
Agglomération de Château-Renault à la fin des années 2000



Source : DREAL Centre

Les années 2000 avec l'arrivée de la N10 sur la partie Est, marquent le début du véritable étalement urbain en dehors des limites urbaines de Château-Renault sur Le Boulay, Neuville-sur-Brenne, Saunay et Auzouer-en-Touraine. A Auzouer-en-Touaine, l'étalement urbain se réalise en direction du Sud, sur les espaces de plateaux, de plus en plus loin du centre-ville de Château-Renault.

Agglomération de Château-Renault aujourd'hui



Source : URBAN'ism

La fin des années 2000 jusqu'à aujourd'hui marque peut-être la phase d'urbanisation la plus importante pour l'agglomération de Château-Renault :

- Les parcs d'activités Nord et Ouest vont se remplir presque entièrement ;
- Les quartiers Nord-Est de Château-Renault vont s'étendre jusqu'à la N10 ;
- De nouveaux ensembles pavillonnaires vont apparaître en comblement des espaces libres et en extension à Auzouer-en-Touaine en même temps que l'agrandissement du site de l'hôpital ;
- De nouveaux ensembles pavillonnaires vont apparaître en comblement des espaces libres et en extension à Neuville-sur-Brenne et Le Boulay ;
- Le site de la Boissière à Villedômer va être étendu ;
- Des espaces intra-urbains à Château-Renault vont être réinvestis pour du logement et de nouveaux espaces commerciaux vont s'installer à proximité de la rocade et des principaux quartiers habités.

Si l'organisation ancienne de la ville ne semble pas trop poser problème, bien qu'elle ne soit pas réellement adaptée à la circulation automobile, ce sont les quartiers nouveaux en extensions et leurs maillages viaires qui concentrent le plus de questionnements.

En effet, la croissance importante de l'agglomération sur les 30-40 dernières années, s'est réalisée sans véritable coordination et l'arrivée de la déviation et de la N10 sur la partie Est a certes contribué au développement de la ville sur les extérieurs a aussi contribué à l'isolement de ces quartiers.

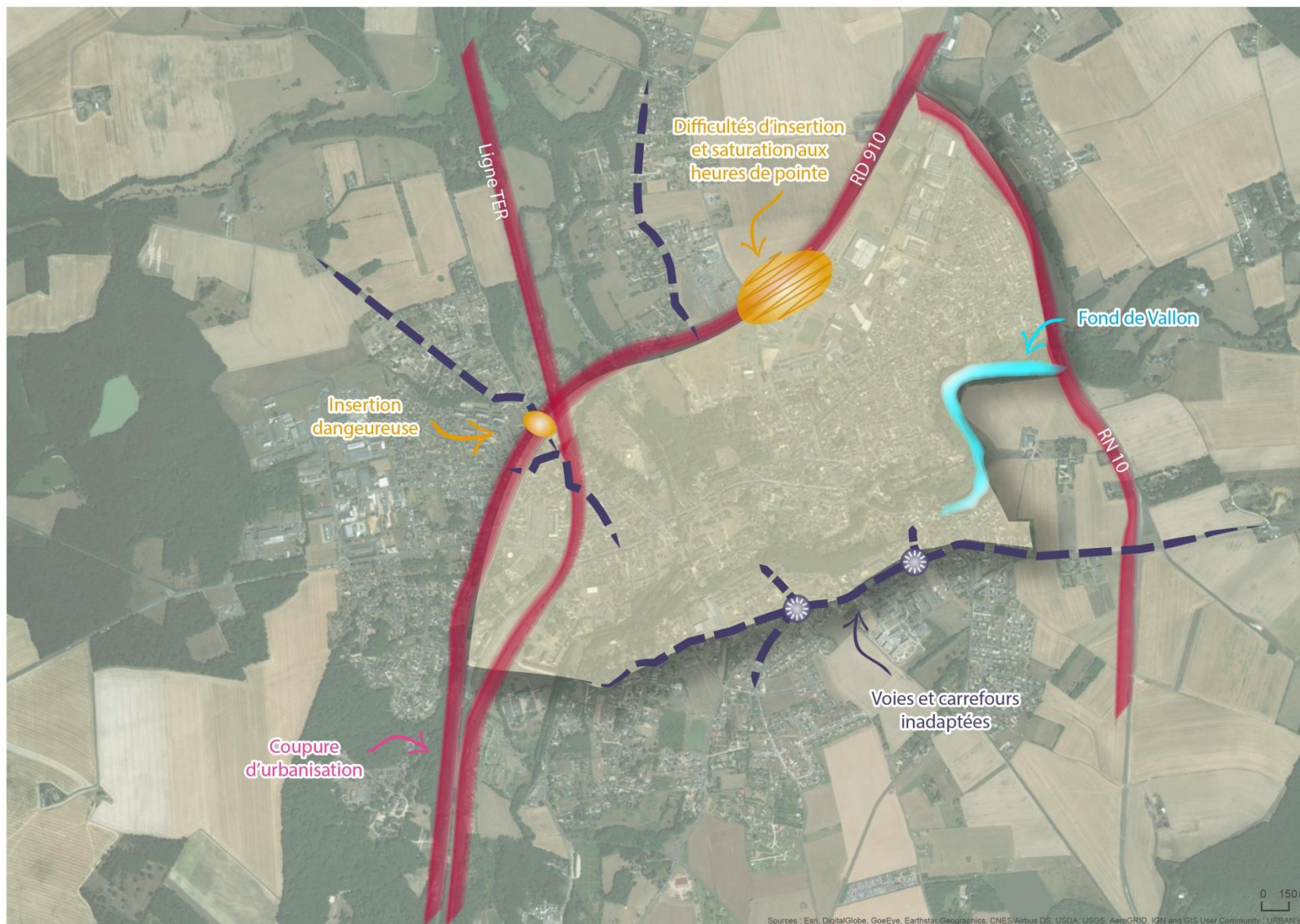
Ainsi, deux grandes difficultés sont actuellement recensées sur l'agglomération (illustration sur la carte ci-dessous) :

- La traversée de la rocade de Château-Renault pour se rendre au centre-ville (équipements, commerces, services, etc.) et dans une moindre mesure de la voie de chemin de fer. Ces axes constituent une véritable coupure urbaine de l'agglomération, participant à l'isolement des quartiers situés à l'extérieur. L'insertion sur la RD910 pose également problème, notamment aux heures de pointe où l'on constate par exemple une saturation du carrefour formé par la rue Gambetta, l'avenue du 8 mai et la RD910 se répercutant sur la rue de l'Espérance en provenance de Neuville-sur-Brenne.
- L'inadaptation des voiries de desserte des quartiers pavillonnaires et équipements situés sur les espaces de plateaux. En effet, petit à petit la ville s'est étendue en épaisseur le long de ses principaux axes routiers sous forme de lotissements pavillonnaires se terminant le plus souvent en impasse. Ces axes qui n'avaient initialement pas été prévus pour accueillir une urbanisation aussi importante n'ont que très rarement été remaniés et se retrouvent aujourd'hui à devoir supporter des flux trop importants par rapport à leur calibre (largeurs de voiries inadéquates, difficultés d'accès à certains équipements, carrefours et voiries non sécurisés, etc.). On pense notamment à l'axe Est-Ouest qui dessert le Lycée, l'EHPAD, le centre-hospitalier et de nombreux quartiers pavillonnaires, lui-même débouchant à l'Ouest et au Nord sur petites ruelles et carrefours à la visibilité réduite. Les axes qui partent vers le Nord de l'agglomération (ex : rue de Montbrahan et rue du Tronchet) sont eux aussi de petits axes initialement de desserte qui sont aujourd'hui de véritables axes de flux.

La question se pose donc pour l'urbanisation future de l'agglomération de Château-Renault. Les quartiers nouveaux doivent-ils se faire à l'extérieur de la ville sur les espaces de plateaux ou en densification de l'agglomération existante, même si celle-ci ne présente que très peu

de potentiels (cf : analyse des potentiels d'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes).

Difficultés urbaines rencontrées sur l'agglomération de Château-Renault



LES COMMUNES POLES RELAIS DE NOUZILLY ET VILLEDOMER

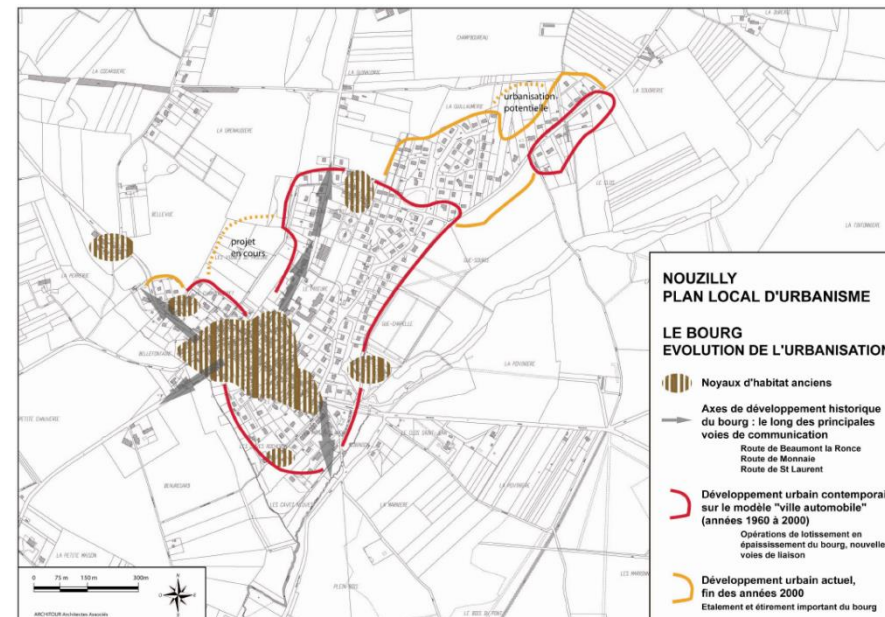
Les communes de Nouzilly et Villedômer ont connu, comme l'agglomération de Château-Renault, un développement important depuis les années 60. A partir d'un bourg plutôt compact, localisé en fond de vallon pour Villedômer (jonction entre la Vallée de la Brenne et du Madelon) et sur un point haut à la jonction de routes départementales pour Nouzilly, de vastes extensions urbaines se sont réalisées, s'écartant de plus en plus du centre-bourg, en raison notamment des contraintes qui pèsent sur ces bourgs anciens (topographie, boisements, etc.).

Extension urbaine de Villedômer



Source : SCoT ABC

Extension urbaine de Nouzilly



Source : rapport de présentation du PLU de Nouzilly

Là encore, ces extensions urbaines récentes posent question, notamment dans l'organisation de leur maillage viaire. Les voiries se terminent la plupart du temps en impasse et ne sont pas reliées aux quartiers avoisinants, même en continuité piétonnes. D'ailleurs les voiries de desserte, souvent historiques, ne sont généralement pas adaptées à recevoir les flux créés par ces nouveaux quartiers pavillonnaires.

Ces deux communes, bien que désignées au SCoT comme pôles relais, n'en restent pas moins très contraintes dans leur développement :

- Villedômer : coincée entre à l'Ouest la voie de chemin de fer, à l'Est un vallon humide de la Brenne et au Sud un massif boisé de dimension importante doublée par la vallée du Madelon. Le seul espace encore urbanisable se situe sur la partie Nord de la communes, des perméabilités avec le tissu pavillonnaire adjacent ayant été conservées.

- Nouzilly : développement communal bloqué par un massif boisé sur sa partie Sud-Est, par un fond de vallon sur sa partie Sud-Ouest ainsi que la ligne à Très Haute Tension sur sa partie Nord. Les seuls espaces encore disponibles se trouvent en continuité actuelle des lotissements les plus récents à l'Ouest du bourg.

Difficultés urbaines rencontrées sur Villedômer



Réalisation : URBAN'ism, 2018

Difficultés urbaines rencontrées sur Nouzilly



Réalisation : URBAN'ism, 2018

LES AUTRES COMMUNES DU TERRITOIRE

Les autres communes du territoire ont-elles aussi connu une phase de développement important à partir des années 60. Des extensions urbaines se sont réalisées sous la forme de lotissements de plus en plus loin de leur centre-bourg, en suivant généralement les axes routiers principaux.

Extension urbaine de Le Boulay



Source : SCoT ABC

Ces communes se trouvent donc aujourd'hui confrontées à des problématiques urbaines identiques à celles retrouvées sur les communes pôles : éloignement des habitations (parfois très important) du centre-bourg, nombreuses voies se terminant en impasses, voies au calibre insuffisant, lotissements attenants qui ne communiquent pas entre eux, absence de sécurisation des voies principales en direction du centre-bourg, continuités piétonnes rares, extensions coûteuses des réseaux, intégration paysagère peu qualitative, problèmes de cohabitation avec l'activité agricole, etc.

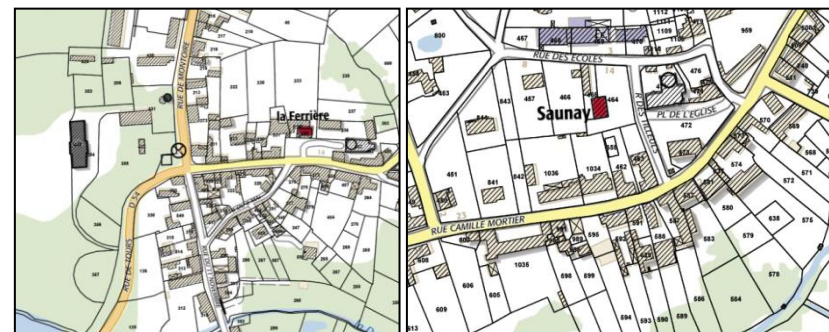
CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBAINS ET RURAUX

ANALYSE DES TISSUS URBAINS ET RURAUX TRADITIONNELS (JUSQU'AUX ANNEES 50)

L'ORGANISATION DES CENTRES ANCIENS

La configuration des bourgs de la communauté de communes est globalement homogène sur l'ensemble du territoire. Ils s'implantent à la jonction d'axes routiers structurants ou à proximité de vallées et s'organisent en étoile ou de manière linéaire.

Les tissus bâtis de centre ancien sont généralement denses et compacts. Ils se distinguent par des accroches bâties à l'alignement, plus ou moins continues, jouant parfois sur l'alternance façade, pignons, murs de clôtures pleins, vides formés par des cours privées ou placettes publiques. Les rues sont généralement sinueuses et étroites bien tenues par la continuité de ce bâti, hormis les axes traversant principaux, qui eux se déploient sur des lignes plus droites et élargies. Le bâti peut-être implanté en double mitoyenneté ou sur au moins une limite séparative.



Centre Ancien de La Ferrière

Centre Ancien de Saunay

LES CONSTRUCTIONS DANS LES CENTRES ANCIENS

Les centres anciens des bourgs s'organisent principalement autour de maisons de bourgs, d'apparence modeste et diversifiée notamment dans l'utilisation des matériaux de construction (brique, pierre, enduits). Leurs volumes sont généralement bas (RdC ou RdC+combles) mais il n'est pas rare de rencontrer sur certains bourgs des maisons en RdC+1+combles et sur la ville centre de Château-Renault des RdC+2+combles. Les toitures sont principalement à deux pans en pente assez forte (aux environs de 45°) et les combles aménagés s'ouvrent sur des lucarnes en appui sur l'égout de toit et dont la hauteur ne dépasse pas le faitage. Globalement, le volume de ces maisons est homogène et ses proportions sont agréables.

Maisons de bourg



Saint-Nicolas des Motets



Dame-Marie-les-Bois

Outre ces maisons de bourgs aux gabarits ramassés, on trouve également dans les centres-bourgs des constructions aux gabarits plus importants sous la forme de maisons de maître. En effet, à partir du XIXe siècle, les industriels, marchands et négociants se font construire des maisons inspirées des hôtels particuliers. Celles-ci peuvent se présenter sous deux ou trois niveaux auxquels s'ajoutent parfois des combles. Leur présence tranche généralement dans les centre-bourgs par les volumes qu'elles dégagent mais également par le travail architectural dont elles ont fait l'objet et leurs décorations (*frises et cordons en céramique, médaillons ou cartouches en terre cuite*). Celles-ci peuvent être couvertes d'un toit pavillon (à quatre pans). Contrairement aux maisons de bourg, les pièces ne sont plus enfilées les unes dans les autres en longueur, mais sont desservies par une entrée principale sur la rue.

Maisons de maître



Château-Renault



Château-Renault

Dans les centres anciens de la communauté de communes, les matériaux utilisés sont typique de l'unité paysagère de la Gâtine du Nord (cf : partie Paysages et Patrimoine), zone de transition architecturale et donc de mélanges :

- Les façades : Le calcaire est le matériau de construction le plus utilisé, en pierre de taille ou en moellon généralement enduit de crépi. Deux types de tuffeau sont utilisés : le tuffeau blanc du Turonien moyen à grain fin pour la pierre de taille, et le tuffeau jaune du Turonien supérieur à grain plus gros. L'emploi de ce tuffeau peut se retrouver sur les chainages d'angles, les lintraux, les encadrements de fenêtres et les corniches ouvragées. La brique est également présente sur certains édifices parfois les recouvrant entièrement (ex : Château de Beauregard à Villedômer) ou plus généralement associée à la pierre de taille (dans des proportions variées) pour des raisons décoratives notamment en chainage d'angles ou encadrements de fenêtres. On peut aussi l'observer sur des dépendances et bâtiments industriels anciens. Quelques maisons à pan de bois sont recensées notamment sur Château-Renault.
- Les toitures : la tuile plate ou mécanique est le matériau le plus utilisé en couverture en raison de la présence d'un sol argileux qui a permis la production locale de tuiles et de briques. L'utilisation de l'ardoise est plus récente (pendant longtemps utilisée pour les églises et les châteaux) et est présente sur l'architecture traditionnelle grâce à l'amélioration des moyens de transports depuis l'Anjou. Généralement ce sont les bâtisses plus nobles qui sont couvertes en ardoises et les maisons de bourgs plus modestes de tuiles plates brunes identitaires du Castelrenaudais ;

- Les ouvertures : les ouvertures sur les bâtisses traditionnelles sont régulières, en travée pour les constructions les plus importantes ;
- La couleur des enduits traditionnels oscille entre différentes nuances de gris et de beige selon des tons relativement sombres à l'opposé des teintes claires observées sur les constructions de bord de Loire ;
- Les clôtures minérales sont en moellons, enduit ou non, ou de murets surmontés d'une grille, les portails sont parfois flanqués de piliers de briques ou de pierres.

Mélange tuffeau, brique à Château-Renaud



Construction à pan de bois, Château-Renaud



Mélange de tuiles plates et d'ardoises à Crotelles



Clôtures traditionnelles, Les Hermites



LES BATIMENTS PUBLICS

Les principaux bâtiments publics (mairies, églises, salles des fêtes, etc.) constituent aussi des événements dans le bâti de centre-bourg notamment par leur volume et l'utilisation des matériaux. Ils s'apparentent généralement à l'architecture des maisons de maîtres.



Mairie de Nouzilly



Mairie de Monthodon

Ces bâtiments publics peuvent également arborer une architecture très contemporaine, qui s'intègre généralement bien aux espaces bâtis anciens environnants.



Centre socio-culturel de Château-Renault

QUALITE DES ESPACES PUBLICS

Généralement, les tissus anciens sont aussi reconnaissables par la qualité de leurs espaces publics dont l'ensemble constitué par la mairie, l'église et sa place publique marque le centre du village.

Le traitement de ces espaces publics est plutôt sobre et soigné, même s'il peut conserver un caractère encore très routier. Plusieurs aménagements de centre-bourgs ont été réalisés récemment sur les voies principales et à proximité des espaces publics pour la mise en valeur de la commune.

Aménagements publics



Villedômer

LES QUARTIERS D'ENSEMBLES SPECIFIQUES

Il s'agit de rassemblements d'habitations qui présentent une cohérence au niveau des matériaux, de l'époque, du style et tranchent avec tous les autres quartiers d'habitat sur le territoire. Sur l'agglomération de Château-Renault, on trouve notamment des maisons ouvrières au niveau du boulevard Louis Delamotte. Ces logements ont été construits à l'époque par les industriels dans le but de loger leurs ouvriers avec tout le confort de l'époque.

Quartier de maisons ouvrières à Château-Renault



Homogénéité dans l'architecture et quelques alternances de toits à long pans ; long pans et croupe ; long pans et demi-croupe. Source : google maps

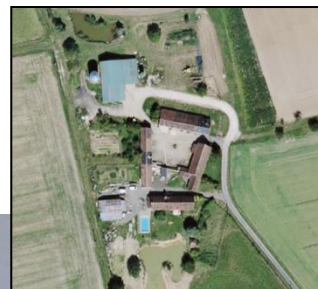
LE BATI RURAL ISOLE OU SOUS FORME DE HAMEAUX

La volumétrie de ces constructions se présente sous des volumes simples couverts par une toiture à deux pans d'environ 45° s'arrêtant au nu des façades. Cette forme particulière, communément appelée « longère » représente le corps de ferme ancien regroupant l'habitation et la grange dans la continuité. Plus particulièrement pour les habitations, la volumétrie est basse (RdC + combles), allongée et de petite taille avec portes, fenêtres et lucarne d'accès au grenier donnant sur la façade principale.

L'architecture traditionnelle de ces bâtiments se compose des mêmes matériaux retrouvés sur les maisons de centres-bourgs à savoir la préférence pour la tuile plate pour les toitures et les maçonneries en moellon calcaires, généralement enduits. Là encore des encadrements et chainages sont possibles (pierre de taille, brique).

L'organisation de ce bâti traditionnel rural (isolé ou en hameau) se dessine généralement sous la forme de trois ou quatre bâtiments disposés autour d'une cour (forme de L ou de U). Ces cours peuvent dans certains cas être partagées dans les hameaux.

Bâti rural traditionnel à Dame-Marie-les-Bois



ANALYSE DES TISSUS D'EXTENSIONS URBAINES RECENTES ET AUTRES OPERATIONS RECENTES (D'APRES GUERRE JUSQU'A AUJOURD'HUI)

Depuis les années 1950, les constructions modernes et contemporaines sont en rupture avec les formes architecturales et implantations traditionnelles. Dans certains cas, l'impact de ces constructions et extensions urbaines nouvelles est important sur les paysages du territoire, d'autant plus qu'elles se trouvent généralement en lisière de bourg (première image de la commune).

LES QUARTIERS DE LOGEMENTS SOCIAUX

A partir des années 60, des quartiers de grands ensembles HLM ont été réalisés sur l'agglomération de Château-Renault. Leur architecture généralement homogène tranche avec les quartiers anciens de maisons de villes, notamment par leur volume (grandes tours, longues barres) et dans les matériaux utilisés.

Quartier de logements HLM à Château-Renault



Source : google maps

ANALYSE DU TISSU BATI DANS LES EXTENSIONS URBAINES RECENTES

Les phases d'urbanisation les plus récentes ont amené à une banalisation et à une standardisation du bâti en extension des centres bourgs anciens. Cette urbanisation pavillonnaire contraste avec le bâti traditionnelle dans le sens où :

- La densité des constructions est bien plus faible qu'auparavant. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle, parfois de grande dimension, avec un recul important par rapport à la voie. Les fronts bâtis sont inexistantes et les rues ne sont plus tenues et se terminent souvent en impasse.
- Les volumes se distinguent également du bâti ancien par le fait de constructions plus larges, des pentes de toiture et hauteurs plus faibles. Les volumes restent simples mais plus tassés (RdC+combles).
- Au niveau des ouvertures, les lucarnes sur toiture sont plus hautes que sur le bâti traditionnel et il n'est pas rare de rencontrer des ouvertures plus larges que hautes, accentuant l'effet de tassement.
- L'ardoise est dorénavant plus utilisée que la tuile plate ou tuile mécanique, mais s'intègre mieux à l'environnement qu'une tuile mécanique parfois trop claire.

- Les enduits choisis sont généralement trop clairs et trop brillants par rapport aux enduits traditionnels : teinte claire beige sable ou beige rosé au lieu du gris.
- Les matériaux utilisés changent, avec l'utilisation du parpaing, du bois et parfois de la brique en remplacement des matériaux d'extraction locale.
- Les clôtures sont très différentes les unes des autres, parfois sans aucun rapport avec les clôtures traditionnelles locales.

Ensembles pavillonnaires récents



Agglomération de Château-Renault, Neuville-sur-Brenne



Villedômer

LES BATIMENTS D'ACTIVITES CONTEMPORAINS

Les zones d'activités les plus récentes se sont elles aussi implantées en limite d'agglomération ou à proximité de grands axes de communication. Ces zones ont souvent un impact paysager fort et l'architecture des bâtiments, imposante aux teintes claires et brillantes, comme pour les nouveaux bâtiments agricoles, ne facilite par leur intégration.



Zone d'activités de Crotelles



Zone d'activités Nord, Château-Renault

LE TISSU BATI PARTICULIER DE L'AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT

Le bourg ancien de Château-Renault s'est développé de manière radiocentrique autour des cours d'eau et en suivant les reliefs. S'agissant du seul centre urbain de la communauté de communes, des tissus particuliers s'y dessinent, même si certaines organisations sont semblables aux bourgs ruraux environnants, notamment pour les extensions pavillonnaires récentes.

Source : rapport de présentation du PLU de Château-Renault p.55 et 56



Le tissu du centre bourg

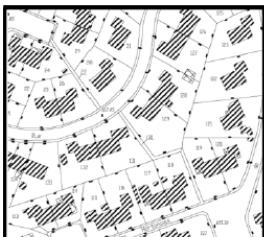
Hérité du XVIII^e siècle et parfois antérieur.
L'emprise est comprise entre 50% et 90%
le nombre de niveau dépasse rarement 2.
Le bâti est très dense sur rue en dégagant des espaces de cours ou de jardins sur l'arrière de la parcelle.
La densité de ce type de tissu oscille entre 1 et 1.25
(autour de 2 dans le noyau médiéval entre la rue de la République et le coteau)



Le tissu des groupements ruraux et de l'habitat individuel des XVIII^e et XIX^e.

Tissu d'habitat individuel constitué par densification progressive le long des voies sans opération d'ensemble, ou anciens hameaux ruraux.
Le nombre de niveau est au maximum de 2 (sauf très rares exceptions)
L'emprise est comprise entre 15% et 50%.
Le bâti est à l'alignement sur rue, la mitoyenneté n'étant pas systématique. L'arrière des parcelles est traité en jardins.
La densité de ce type de tissu oscille entre 0.3 et 0.7

Les implantations du XX^e :



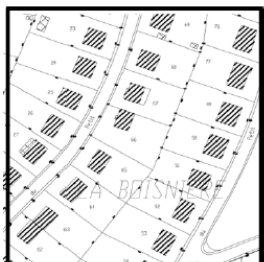
Le tissu de lotissement pavillonnaire dense du XX^e

Tissu composé de maisons en bandes ou de maisons jumelées.

L'emprise d'occupation de la parcelle avoisine les 50%

Il s'agit de maisons individuelles ne dépassant pas 2 niveaux, situées en retrait par rapport à la rue, implantées en milieu de parcelle.

La densité de ce type d'opération se situe autour de 0.3.



Le tissu de lotissement pavillonnaire moyennement dense du XX^e

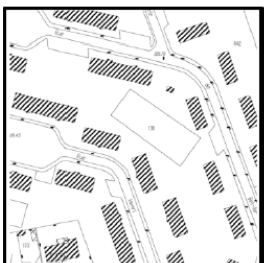
Tissu composé de maisons totalement individualisées les unes des autres, avec une implantation en retrait et un espace de jardins sur l'arrière.

Les bâtiments sont à 2 niveaux maximum.

L'emprise d'occupation de la parcelle tourne autour de 20%

La densité de ce type d'occupation se situe entre 0.15 et 0.25.

La surface de voirie au regard de la densité urbaine est disproportionnée.



Le tissu des ensembles de logements collectifs

Fondé sur les principes de la charte d'Athènes, les implantations se font sous formes de tours et de barres en rupture avec les alignements existants et la trame des voies.

L'emprise au sol se situe entre 5% et 10%.

La densité de ce type d'opération se situe entre 0.6 et 0.8 en fonction du nombre de niveau.

EVOLUTION DES TISSUS URBAINS ET URBANISATION A VENIR

CONSUMMATION FONCIERE SUR LA PERIODE 2007-2017 ET CARACTERISATION DE L'URBANISATION NOUVELLE

Le code de l'urbanisme demande à ce que le rapport de présentation du PLUi « (...) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme (...) et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. (...) » (Article L151-4 du Code de l'urbanisme)

La réalisation de cette analyse sur la consommation foncière sur la période 2007-2017 a pour but de comprendre d'une part les formes d'urbanisation récente du territoire de la communauté de communes (lotissements, réhabilitation, renouvellement urbain, etc.) ainsi que les besoins des nouveaux arrivants et d'autre part de se définir « *des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » comme il l'est inscrit à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

METHODE UTILISEE POUR ANALYSER LA CONSUMMATION FONCIERE SUR LE PERIODE 2007-2017

ETAPE 1 : DESSINER L'ENVELOPPE URBANISEE DE 2007 SELON LA METHODE DETAILLEE AU SCOT

En appui avec la photographie aérienne de 2007, l'enveloppe urbanisée de 2007 a été dessinée, prenant principalement en compte les espaces bâtis et pouvant également intégrer quelques espaces urbanisés non bâtis (ex : terrains viabilisés de lotissements non commercialisés).

Exemples enveloppes urbaines de 2007 « bâties »

Saint-Nicolas des Motets

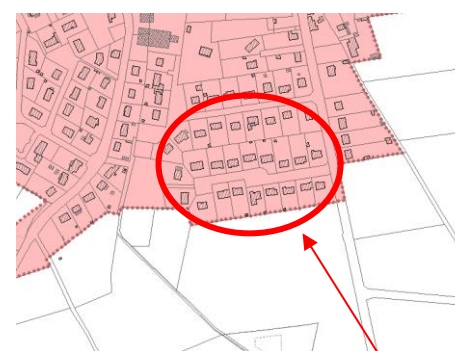


Nouzilly Sud



Exemples enveloppes urbaines « non bâties » en 2007 mais viabilisées

Saint-Laurent-en-Gâtines Sud



Agglomération Sud de Château-Renault



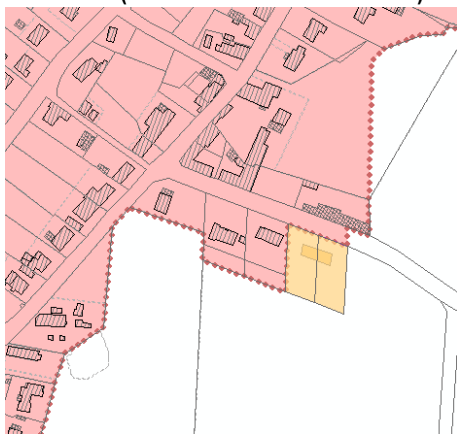
Lotissements viabilisés en 2007 mais non commercialisés (inclus à l'enveloppe urbaine de 2007)

ETAPE 2 :

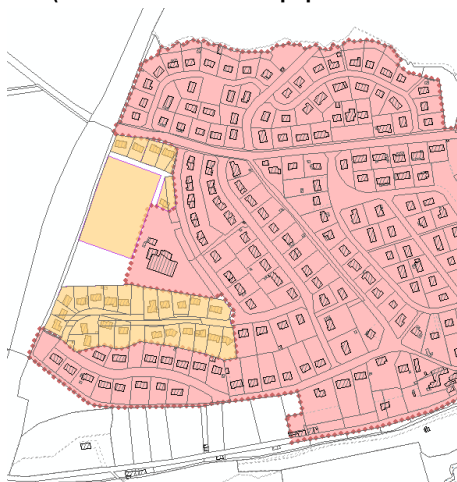
Identifier les nouveaux aménagements et nouvelles constructions qui se sont réalisées entre 2007 et 2017, en dehors des enveloppes urbaines de 2007, en comparant les photos aériennes de ces deux années.

Exemples de consommation foncière entre 2007 et 2017

Morand (1 construction en extension)



Villedômer (2 lotissements et 1 équipement en extension)



ETAPE 3 :

Travail de vérification avec les élus de chacune des communes et travail de terrain, notamment pour les constructions très récentes (fin 2017) qui n'apparaîtraient pas sur la photo aérienne de 2017.

RESULTATS DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LE PERIODE 2007-2017

Au cours de la décennie passée, ce sont environ 50ha qui ont été consommés sur l'ensemble de la communauté de communes en dehors des principales enveloppes urbaines de 2007 (soit 5 ha par an en moyenne). Ce chiffre comprend, la consommation foncière totale liée à l'habitat, aux équipements/commerces/services ainsi que l'activité économique.

Pour l'essentiel, cette consommation d'espace est liée à la construction de logements ou viabilisation de lotissement à vocation principale de logements (62%). Vient ensuite l'activité économique à hauteur de 34% et le reste lié à la consommation foncière pour les équipements/commerces/services (4%).

Dans le détail les 31 ha consommés pour l'habitat ont pris la forme de :

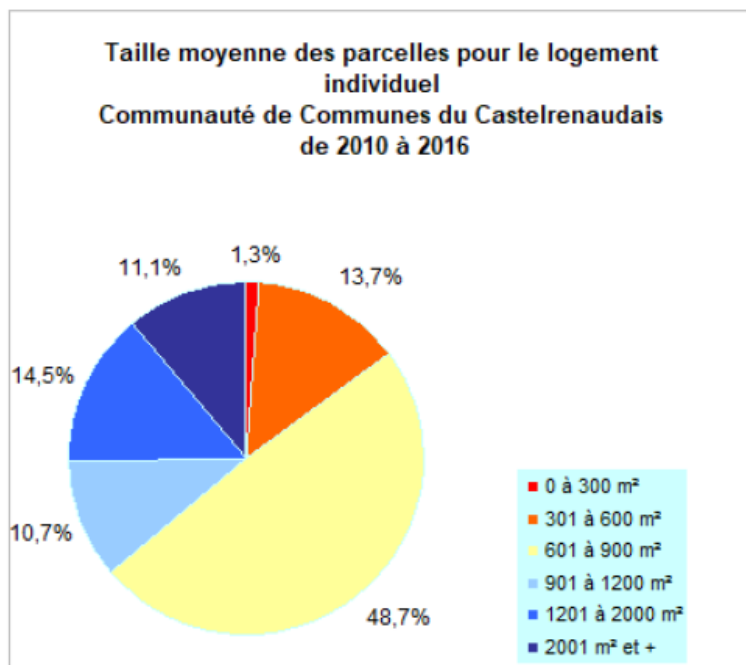
- 20ha d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements) en extension des enveloppes urbaines de 2007 ;
- 5,5ha de constructions réalisées en extension des enveloppes urbaines de 2007 (hors lotissement) ;
- 5,5ha de constructions isolées des enveloppes urbaines de 2007.

Selon les données du PAC de l'Etat (source : SITADEL) : « la superficie moyenne de foncier mobilisé par logement sur la communauté de communes est de l'ordre de 1300m² sur la période 1990-2016. On note une baisse significative après 2004, avec une taille moyenne des parcelles qui est passée de 1500m² à 1000m² environ. Depuis 2005, la taille moyenne des parcelles n'a quasiment pas évolué. »

Toujours selon les données du PAC, les densités moyennes pour les nouvelles constructions étaient de 7,5 logts/ha en 1990 contre 9,9 logts/ha en 2016. Cette augmentation de la densité contribue à la réduction de la consommation d'espace mais reste toute relative puisque la

densité observée en 2016 correspond à une moyenne de 1000m² de parcelle pour 1 logement.

Le PAC permet également de se rendre compte que la moitié des parcelles construites sur la période 2010-2016 sont comprises entre 600 et 900m², tandis que les parcelles de moins de 600m² sont minoritaires (15%) et le pourcentage de parcelles construites de plus de 900m² reste important (35%).



Source : DREAL-Centre - SITADEL 2017

Les 17 ha consommés pour l'activité économique ont essentiellement pris la forme de nouvelles surfaces viabilisées en extension des zones d'activités déjà existantes (désignées au SCoT comme pouvant faire l'objet de développement) : extension de la ZA d'Autrèche ; extension de la ZA Ouest Agglomération de Château-Renault ; installation d'une entreprise de bois à Saint-Laurent-en-Gâtines.

CE QUE DIT LE SCoT ABC SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE A HORIZON 2030

Le SCoT ABC, par le biais de son Document d'Orientations et d'Objectifs, limite la consommation foncière sur le territoire du Castelrenaudais à 44 ha pour l'habitat et les équipements et 75 ha pour le développement économique (dont 53 ha sur le site structurant Porte de Touraine à Autrèche).

ANALYSE DES POTENTIELS D'URBANISATION AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

Les chiffres communiqués ci-dessous sont issus d'une analyse plus complète et cartographiée en annexe de ce rapport de présentation.

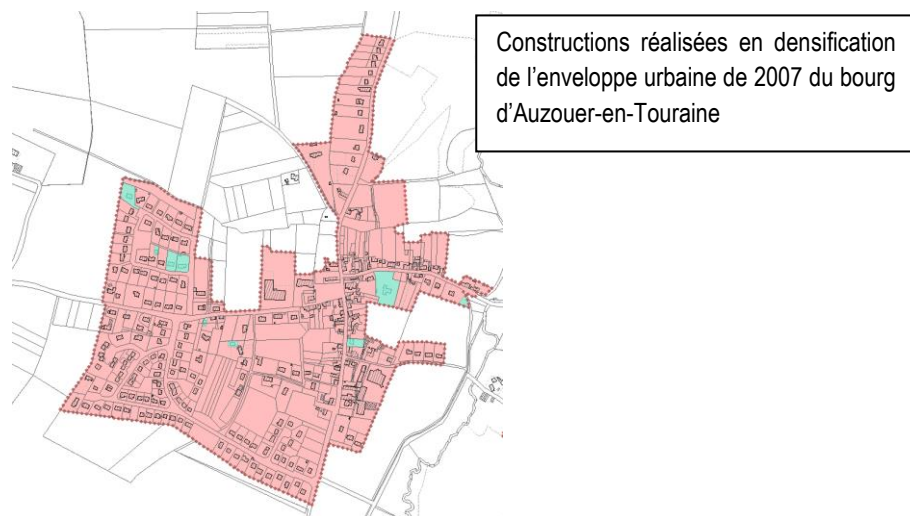
Au gré de leurs développements, les espaces urbanisés de la communauté de communes ont vu apparaître des espaces « libres », généralement appelés « dents creuses », pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions. Des cas de renouvellement urbain et de densification sont notamment observés sur le territoire, comme à Château-Renault sur les dites d'anciennes tanneries avec parfois le réinvestissement d'anciennes usines.

L'analyse de ces potentiels, sollicitée par le code de l'urbanisme, permet d'identifier la capacité des espaces bâtis à absorber une partie des besoins futurs en logements, tout en réduisant l'impact du développement urbain sur les espaces agricoles et naturels. En effet, les constructions nouvelles qui verront le jour sur le temps de ce PLUi, ne seront pas nécessairement réalisées sur les espaces agricoles et naturels en extension des bourgs. D'ailleurs, la création de nouveaux logements ne passera pas forcément par des constructions nouvelles mais pourra être poursuivie par la réhabilitation ou le changement de destinations.

Il est à noter que l'identification des potentiels en densification dans les zones d'activités, pour les besoins futurs d'installations de nouvelles entreprises, est détaillée au sein de la partie C-développement économique. Celle-ci est assise sur la même méthodologie que celle utilisée pour l'identification des potentiels en densification pour le logement, détaillée ci-dessous.

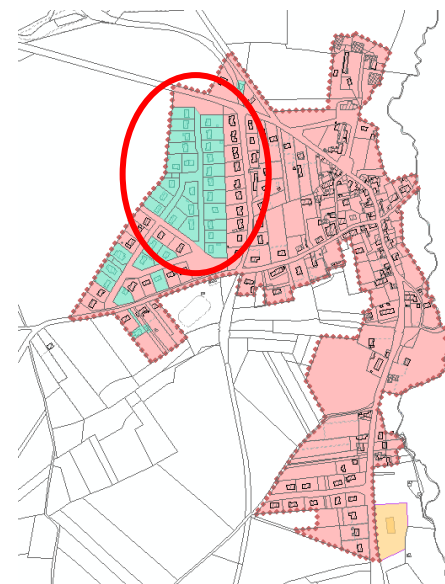
CE QUE DIT LE SCOT ABC SUR LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES A HORIZON 2030

Il prescrit que sur la période 2018-2030, 34% des nouveaux logements sur la communauté de communes soient réalisés à l'intérieur des enveloppes urbanisées existantes. Il est donc nécessaire que dans le cadre de l'élaboration du PLUi soient identifiés au préalable les espaces « libres » au sein de ces enveloppes urbaines délimitées en 2017.



A noter, l'analyse de la consommation foncière sur la période 2007-2017 a permis de mettre en exergue que dans 60% des cas les constructions d'habitations se sont réalisées au sein des enveloppes urbaines en densification.

*Il convient toutefois de préciser que sur la période 2005-2007, de nombreux lotissements ont été viabilisés sur le Castelrenaudais profitant d'une période faste pour la construction sur le territoire. Ainsi, plusieurs lotissements viabilisés **mais non commercialisés** ont été inclus à l'enveloppe urbaine de 2007, les constructions réalisées par la suite sur ces lotissements ayant été comptées en densification et pas en extension. Le pourcentage de construction d'habitations réalisées en densification est donc à prendre avec précaution.*



METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DES POTENTIELS AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES DE 2017

ETAPE 1 : IDENTIFICATION « THEORIQUE » DES POTENTIELS

Pré-localisation des espaces libres au sein des enveloppes urbaines 2017 identifiés par un travail « théorique » basé sur l'analyse du cadastre (parcelle non bâtie) et des photos aériennes.

ETAPE 2 : IDENTIFIER LES POTENTIELS

Travail de vérification avec les élus de chacune des communes pour leur connaissance du terrain et travail de vérification sur site. Des constructions ont notamment pu être réalisées sur certains espaces libres préalablement identifiés entre la photo aérienne de 2017 et le travail sur site (mai 2018).

Exemples d'espaces libres identifiés sur Les Hermites



Exemples d'espaces libres identifiés sur Nouzilly

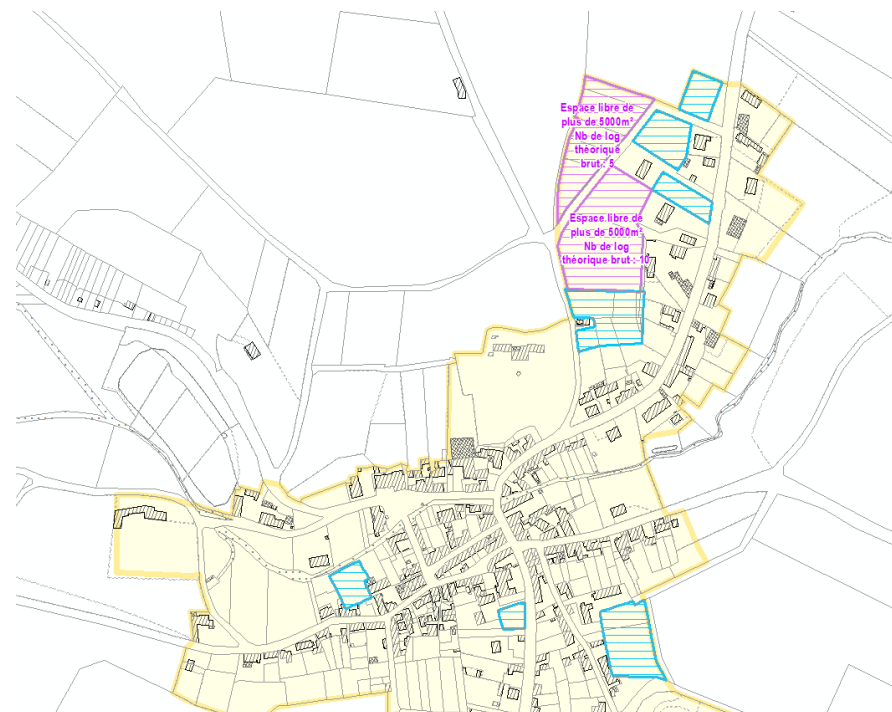


METHODOLOGIE DE CALCUL DU NOMBRE THEORIQUE « BRUT » DE LOGEMENTS POUVANT ETRE REALISE AU SEIN DES ESPACES LIBRES IDENTIFIES

2 cas se présentent :

- Les espaces libres de plus de 5000m² : sur ces espaces, le calcul du nombre de logements théorique s'appuie sur les densités brutes minimales imposées par le SCoT, à savoir, 20 logts/ha pour les espaces libres sur l'agglomération de Château-Renault, 16 logts/ha pour les espaces libres des pôles relais de Nouzilly et Villedômer, et 13 logts/ha pour les espaces libres des autres communes ;

Calcul du nombre de logements théoriques « brut » sur les espaces libres de plus de 5000m² aux Hermites



- Les espaces libres de moins de 5000m² : sur ces espaces, le calcul du nombre de logements théorique s'appuie sur une estimation, fonction des parcelles construites aux abords de ces espaces.

Calcul du nombre de logements théoriques « brut » sur les espaces libres de moins de 5000m² à Nouzilly



BILAN GENERAL DU NOMBRE THEORIQUE « BRUT » DE LOGEMENTS POUVANT ETRE REALISE A L'INTERIEUR DES ENVELOPPES URBAINES DE 2017

A partir de cette analyse fine, il est possible de conclure qu'environ 552 logements pourraient être réalisés au sein des enveloppes urbaines actuelles, dont 61 sur des parcelles en vente libre dans des lotissements viabilisés.

Cela signifie que les 491 autres logements estimés au sein des enveloppes urbaines seraient potentiellement réalisés sur des parcelles plus difficiles à mobiliser (rétention foncière, nécessité de remembrement parcellaire, parcelle difficile d'accès, etc.).

S'il est convenu que les 61 logements estimés sur des parcelles en vente libre seront probablement réalisés sur le temps du PLUi, il est à l'inverse nécessaire de prendre garde à l'estimation des 491 autres logements qui eux ne seront pas tous réalisés sur le temps du PLUi. Voilà pourquoi on parle bien de nombre théorique « brut ».

BILAN DIFFERENCIE (EN FONCTION DU STATUT COMMUNAL) DU NOMBRE THEORIQUE « BRUT » DE LOGEMENTS POUVANT ETRE REALISE A L'INTERIEUR DES ENVELOPPES URBAINES DE 2017

Ce chiffre de 552 logements théoriquement réalisables sur le temps du PLUi cache en réalité de fortes disparités entre les communes.

Communes	Nombre théorique « brut » de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine existante	Pourcentage que cela représente sur la CdC
Agglomération de Château-Renault	207	37,5%
Nouzilly et Villedômer	32	5,8%
Les autres communes	313	56,7%
TOTAL	552	100%

Bien que le nombre total de logements « brut » potentiellement réalisable au sein des enveloppes urbaines soit important, cela cache en réalité de fortes disparités en fonction du statut de chacune des communes. On notera surtout que les communes désignées en tant que pôles-relais au SCoT (Nouzilly et Villedômer) ne disposent que de très peu de potentiels alors même qu'elles doivent supporter une part plus importante du développement démographique future de la communauté de communes.

PART DES POTENTIELS EXISTANTS EN 2007, MOBILISES SUR LA PERIODE 2007-2017

En partant du principe que les potentiels existants en 2007 sont l'addition des potentiels existants en 2017 avec ceux mobilisés sur la période 2007-2017, cela nous permet de conclure à un potentiel existant en 2007 au sein des enveloppes urbaines de cette même année d'environ 900 logements.

En effet, le diagnostic ci-avant détail que dans 60% des cas, les constructions d'habitations se sont réalisées au sein des enveloppes urbaines en densification, soit 345 sur les 576 logements ayant été réalisés sur la période. A ces 345 potentiels comblés sur la période 2007-2017 (1 logement réalisé en enveloppe = 1 potentiel comblé), nous ajoutons les 552 potentiels identifiés en 2017, ce qui nous permet de conclure qu'en 2007, environ 900 potentiels en logements existaient au sein des enveloppes urbaines.

Sur ces 900 potentiels, 345 ont été comblés (345 logements réalisés en enveloppe urbaines de 2007), soit un ratio de 38% des potentiels utilisés sur la période 2007-2017.

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

Si l'analyse des potentiels en densification ne s'effectue que sur des parcelles situées dans les enveloppes urbaines actuelles de la communauté de communes, les documents d'urbanismes en vigueur prévoient également des zones A Urbaniser destinées à accueillir de nouvelles constructions.

Cette analyse s'attache à faire le bilan des zones Urbaines et A Urbaniser prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur mais n'ayant pas fait l'objet d'aménagement ou de viabilisation (espaces situés en dehors des enveloppes urbaines actuelles). Ces zones correspondent en réalité aux espaces prévus par les communes pour leur développement futur, à la date d'approbation de leur document d'urbanisme respectif en vigueur.

Zones Urbaines et A Urbaniser à vocation dominante d'habitat situées en dehors des actuelles enveloppes urbaines

Communes	Zones AU (ha)	Zones U (ha)
Autrèche	10,3	1,1

Auzouer-en-Touraine	20,0	2,8
Château-Renault	2,2	
Crotelles	11,7	0,8
Dame-Marie-les-Bois	4,2	
La Ferrière		1,1
Le Boulay	RNU	
Les Hermites	10,0	1,7
Monthodon	0,5	1,2
Morand		0,1
Neuville-sur-Brenne	RNU	
Nouzilly	4,5	0,6
Saint-Laurent-en-Gâtines	1,2	0,3
Saint-Nicolas-des-Motets	5,5	1,1
Saunay	18,0	
Villedomer	15,1	0,9
Total général	103,2	11,7

Zones Urbaines et A Urbaniser à vocation dominante d'activités économiques situées en dehors des actuelles enveloppes urbaines

Communes	Zones AU (ha)	Zones U (ha)
Autrèche	84,9	3,73
Crotelles	2,5	
Le Boulay	RNU	
Les Hermites		0,75
Saint-Laurent-en-Gâtines	9,9	2
Total général	97,3	6,48

Le ralentissement important de la construction neuve, notamment pour le logement, aurait pu être expliqué en partie par le fait que les PLU approuvés ne prévoyaient pas assez de zones urbaines et à urbaniser lors de leur approbation. Néanmoins, ce bilan montre bien que ce ralentissement pourrait plus trouver son explication dans l'absence de parcelles viabilisées que de la sous-estimation des besoins sur les documents d'urbanisme actuel.

Éléments à retenir

- *Des phases d'urbanisation successives sur l'agglomération de Château-Renault qui aboutissent aujourd'hui à un questionnement sur la réorganisation des flux ;*
- *Des communes rurales qui se sont développées fortement à partir des années 60 sous la forme de lotissements et qui aujourd'hui sont confrontées à des problématiques urbaines : éloignement des habitations du centre-bourg ; voies en impasses ; difficulté de sécurisation des voies principales... ;*
- *Des phases d'urbanisation successives qui ont laissé apparaître des espaces libres et quelques friches, propices à la densification. A noter, quelques communes et notamment celles de Nouzilly et Villedômer ne disposent pas d'espaces de densification significatifs ;*
- *Les communes de Nouzilly et Villedômer très contraintes dans le développement de leur bourg ;*
- *Une opposition importante entre la qualité et l'identité du bâti traditionnel face aux tissus urbains récents standardisés (pavillonnaire, commercial, d'activités) ;*
- *Une consommation foncière pour l'habitat d'une trentaine d'hectares sur les 10 ans passés pour une densité moyenne de 9,9 logements/ha en 2016 et d'environ 20 ha pour l'activité économique ;*