

Rapport de présentation *Diagnostic*

Pièce 1.2

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU : 28 octobre 2021



La première phase de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal donne lieu à l'identification des enjeux du territoire et aux besoins nécessaires à la réalisation de l'ambition des élus.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, regroupés au sein de ce document, présentent une base de données et de lecture analytique des phénomènes à l'œuvre sur le territoire.

Ces éléments ont servi à l'élaboration du diagnostic exposé dans la première partie du rapport de présentation.

L'ensemble des éléments de la pièce 1 permettent de répondre aux dispositions prévues par les articles L151-4 et R151-1 à R151-4 du Code de l'urbanisme.

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX DE POSITIONNEMENT	p.5
DÉMOGRAPHIE	p.12
HABITAT	p.22
ECONOMIE	p.34
ACTIVITES AGRICOLES	p.44
TOURISME	p.59
EQUIPEMENTS & MOBILITES	p.63
BILAN FONCIER	p.82
COMPOSANTES PAYSAGERES	p.87
COMPOSANTES URBAINES	p.101
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT → se référer à la pièce 1.3	

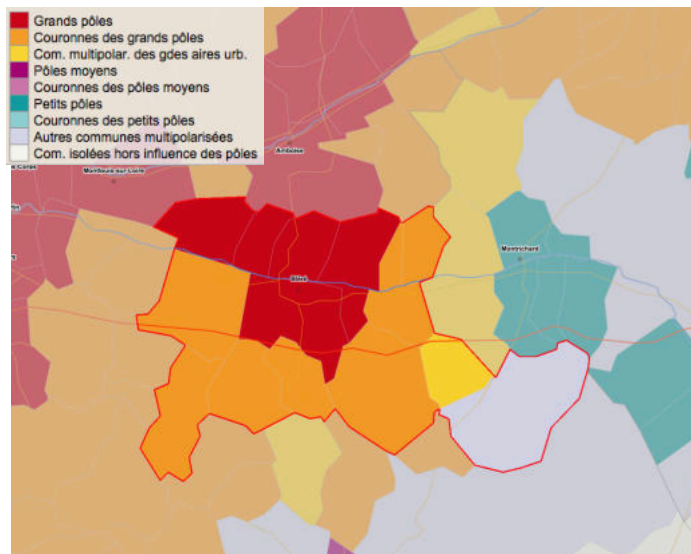


**ELÉMENTS GÉNÉRAUX DE
POSITIONNEMENT : QUELS
FACTEURS D'IDENTITÉS ET DE
COHÉSION POUR LE
TERRITOIRE ?**

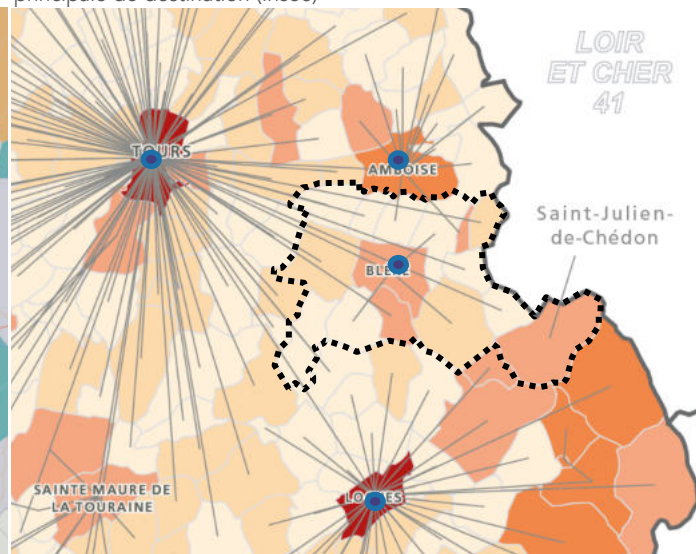
- Cette partie introductive vise à établir **quelques constats généraux de positionnement du territoire** de la Communauté de communes Bléré Val de Cher. Ces constats, exprimés de manière synthétique, sont repris et étayés dans les fiches thématiques du diagnostic.
- Au travers de ces constats, notre dessein est ici d'établir **un cadre général de questionnements** quant aux problématiques suivantes :
 - Quelles sont les **grandes logiques territoriales dans lesquelles s'inscrit notre communauté de communes** ? Comment valoriser ces logiques et la diversité des dynamiques qu'elles suggèrent ? Comment faire en sorte qu'elles contribuent à la cohérence d'un projet établi et porté à l'échelle de notre Communauté de communes ? Quels enjeux portent-elles en matière d'ouverture et de partenariats avec les territoires voisins ?
 - Quels sont **les facteurs d'identités et de cohésion** qui semblent devoir être mis en avant pour structurer notre projet ? Comment ces facteurs d'identité et de cohésion pourront-ils se traduire en politiques sectorielles ?
- Ces éléments de questionnements constituent une base de travail pour structurer le débat à venir. De fait, ils seront amenés à évoluer, être enrichis, ...

UN TERRITOIRE PÉRI-URBAIN DE SECONDE COURONNE TOURANGELLE ? UN TERRITOIRE RURAL ?

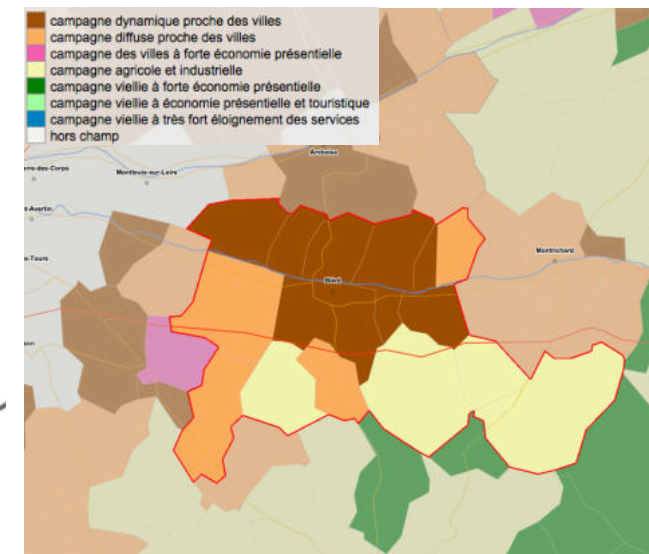
Typologie communale, aire urbaine (Insee)



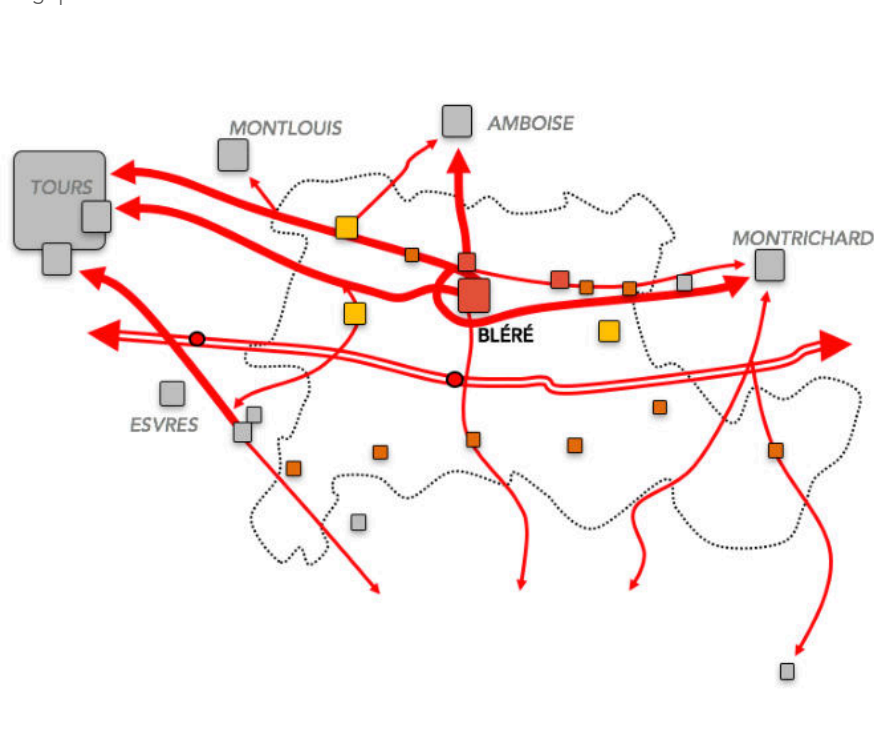
Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence et commune principale de destination (Insee)



Typologie des campagnes (Insee)



Logique de flux



Quelques enjeux et quelques questionnements

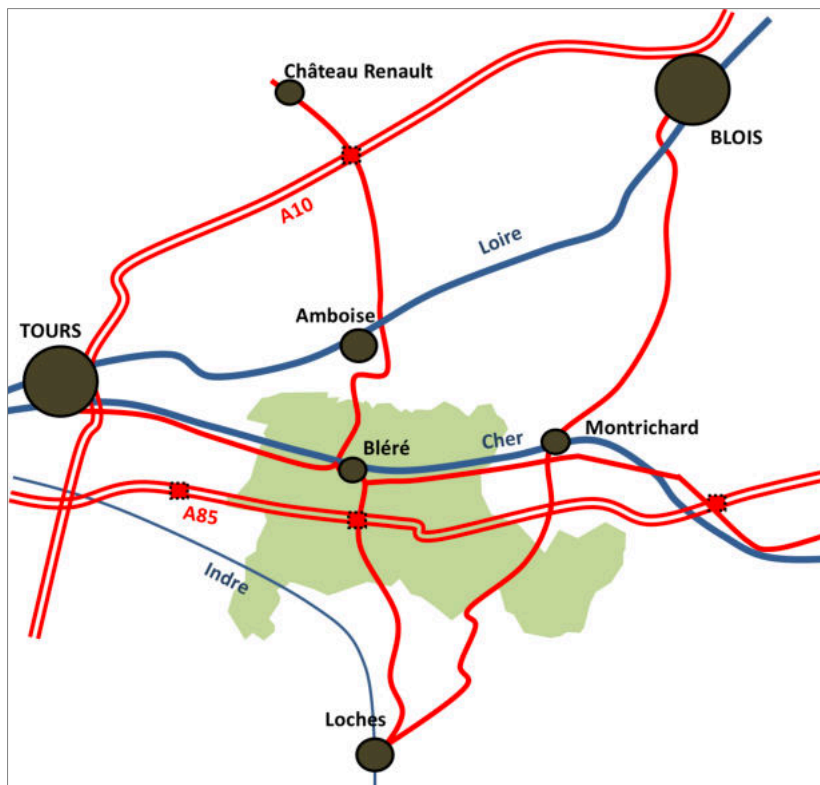
- La dynamique démographique du territoire s'inscrit clairement dans une logique périurbaine de seconde couronne tourangelle. De manière claire depuis les années 2000.
- Cette diffusion se traduit par un accueil continu de nouveaux habitants, dont une majorité travaille dans l'agglomération de Tours. Ces nouveaux arrivants sont plus jeunes, plus mobiles, plus formés. Ils expriment des attentes fortes en matière de services de proximité.
- Les formes et l'intensité de cette tendance sont en grande partie liées à la proximité de Tours et au temps de parcours nécessaire pour y accéder. De fait :
 - Les flux routiers s'accroissent sur le territoire dans une logique radiale vers Tours,
 - Ces dynamiques d'accueil sont diversifiées sur le territoire, plus soutenues en frange Ouest et le long de la vallée du Cher.
- Pour autant, au-delà de cette dynamique sociodémographique récente, la ruralité du territoire reste un facteur identitaire largement revendiqué. Elle reste aussi au cœur des problématiques locales d'aménagement et de développement : économie rurale et agricole, modèle social construit sur une implication forte des habitants, services de grande proximité notamment pour des résidents vieillissants et peu mobiles.

Quelques questionnements

- Quelle articulation et quels équilibres entre un accueil résidentiel qui va se poursuivre et l'affirmation d'une ruralité revendiquée sur le territoire ? Comment associer à cette ruralité des critères de qualité de vie et de modernité ? Quels leviers pour fixer et impliquer les habitants qui s'installent sur le territoire ? Quel modèle social promouvoir ?
- Quelle gestion des mobilités locales et des flux : Qualité de traitement urbain des principaux axes ? Gestion / maîtrise des services attachés à ces flux ? Structuration de l'intermodalité ?

UN TERRITOIRE LIGÉRIEN ? UN TERRITOIRE ENTRE AMBOISE ET LOCHES ? UN TERRITOIRE « ENTRE CHER ET INDRE » ?

Accessibilité du territoire



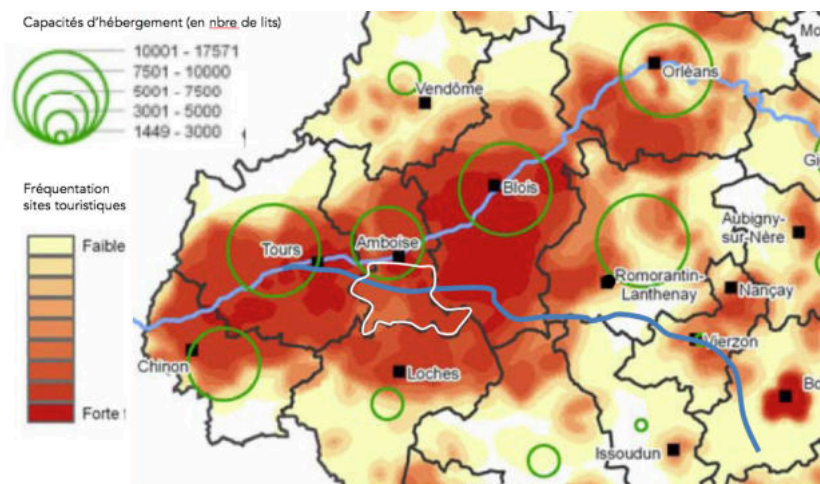
Quelques constats

- Notre territoire s'inscrit dans une entité et une identité ligérienne, porteuses d'une notoriété internationale et d'une attractivité résidentielle, économique et touristique majeure.
- En déclinaison de cette appartenance générale, notre territoire se caractérise par des éléments de positionnement singuliers :
 - en périphérie immédiate de l'agglomération de Tours (cf. fiche précédente)
 - en périphérie immédiate aussi d'Amboise, pôle urbain et économique influent pour notre territoire
 - sur l'axe de la vallée du Cher (cours d'eau, mais aussi A85 et voie ferroviaire Tours – Vierzon. Cf. fiche suivante)
 - sur l'axe « Château-Renault - Amboise - Loches » : contournement Est de l'agglomération de Tours et liaison entre les échangeurs de l'A10 et A85, desserte d'Amboise et de Loches, sur leur fonctions urbaines, économiques et touristiques
 - sur l'axe Loches – Blois
 - sur l'axe de la vallée de l'Indre (cours d'eau et axe routier Tours-Châteauroux)

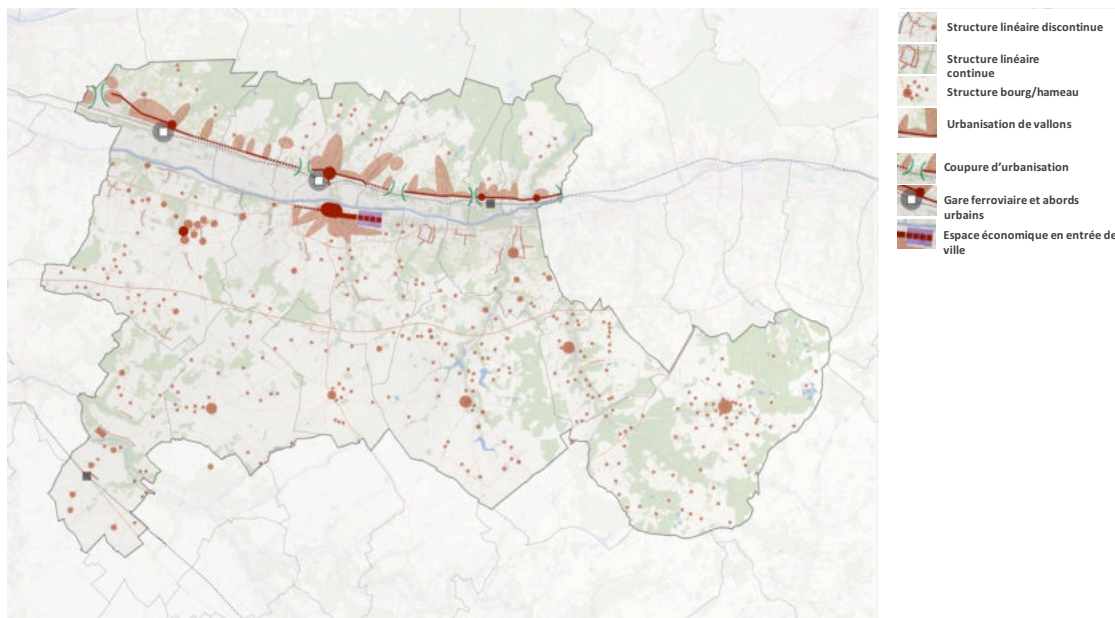
Quelques questionnements

- Comment valoriser une appartenance ligérienne tout en spécifiant un positionnement singulier au sein de cette entité ? Quels facteurs identitaires prépondérants mettre en avant ?
- Comment valoriser l'axe Nord - Sud Amboise - Loches ? sur quelles fonctions économiques ou touristiques ?
- Comment traiter l'ancrage aux pôles urbains de proximité (Amboise, Loches, Montrichard, Montlouis) : sur quelles fonctions urbaines ? Sur quelles fonctions touristiques ? Avec quelles offres de mobilité ?

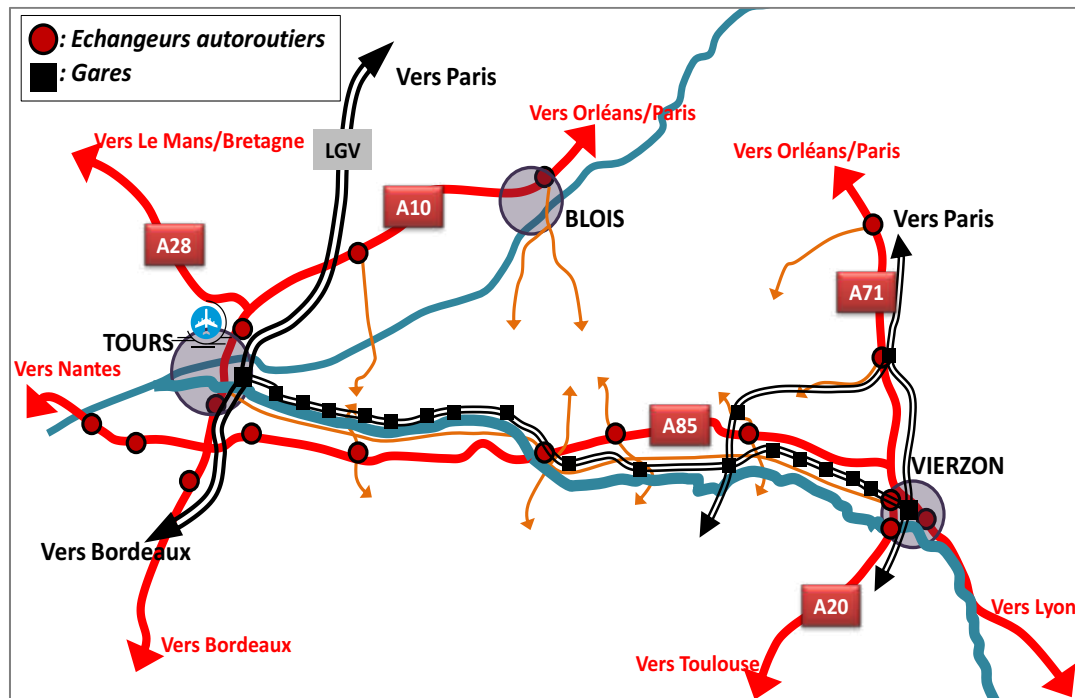
Fréquentation touristique et capacités d'hébergement



UN TERRITOIRE ANCRÉ SUR LA VALLÉE DU CHER ? DANS QUEL CADRE STRATÉGIQUE ET À QUELLE ÉCHELLE ?



Portes d'entrée de la vallée du Cher entre Tours et Vierzon (source : projet de développement et d'aménagement de la vallée du Cher – Conseils départementaux 37 et 41)



Quelques constats

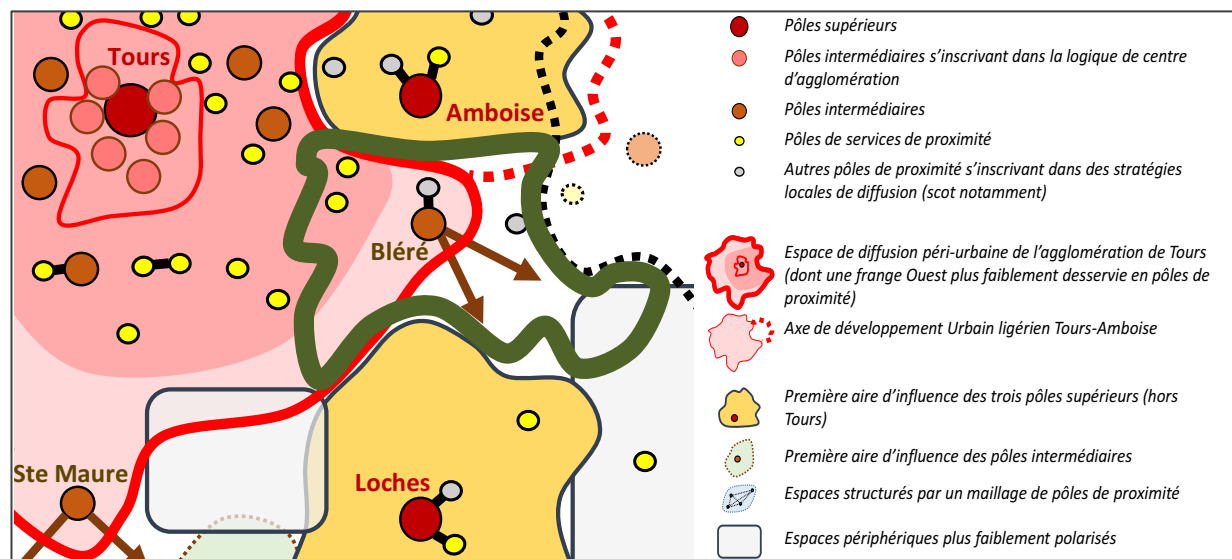
- Le Cher, qui traverse la communauté de communes d'Est en Ouest, est clairement un facteur identitaire déterminant. Au-delà du fil d'eau, cet attachement concerne la vallée dans une acception large et est aussi partagé par les communes du plateau. Sur notre territoire, la vallée concentre les densités les plus importantes d'habitat et d'infrastructures (routières et ferroviaires).
- La vallée du Cher est porteuse d'une forte identité ; évidemment liée à la Loire dont elle est un affluent, elle s'en détache néanmoins :
 - au niveau de notre territoire, par la coupure naturelle que constitue le massif forestier d'Amboise
 - par le caractère hybride du cours d'eau : Cher sauvage, canal de Berry, Cher canalisé. En traversée de notre territoire, c'est ce dernier qui s'écoule. Il constitue une entité très singulière dans son histoire, dans les modalités de sa gestion (barrages à aiguilles) et dans les usages divers qu'il suscite
 - par la présence du château de Chenonceau, qui enjambe le cours d'eau
- Un projet global d'aménagement de la vallée, entre Tours et Vierzon, a été initié par les Conseils Départementaux 37 et 41. Plusieurs axes s'en dégagent : la promotion de produits d'itinérance (dont le « Cher à Vélo », projet très structurant), la valorisation de terroirs et de patrimoines très diversifiés, une approche patrimoniale de l'eau (continuité écologique, qualité, gestion hydraulique, valorisation récréative et touristique) et une gestion des usages par sections et par biefs.

Quelques enjeux et quelques questionnements

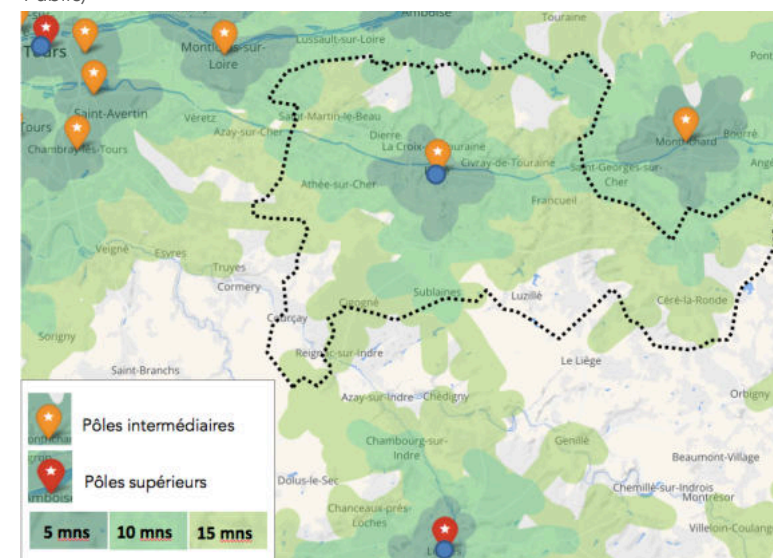
- Comment traduire la valorisation touristique et patrimonial du Cher sur notre territoire en articulation avec l'ensemble du projet de Tours à Vierzon ? : structuration des produits d'itinérance ? liaisons à l'agglomération de Tours ? positionnement urbain et patrimonial de Bléré par rapport aux autres pôles qui ponctuent cette portion de vallée : Montrichard, Saint-Aignan, Selle-sur-Cher, ... ?
- Quels enjeux et quels leviers en matière de conflits d'usage sur la vallée ? : urbanisation, circulation, usages récréatifs, valorisation patrimoniale, ...

UN BASSIN DE VIE AUTOUR DE BLÉRÉ ? UN MAILLAGE DE PROXIMITÉ À CONFORTER ?

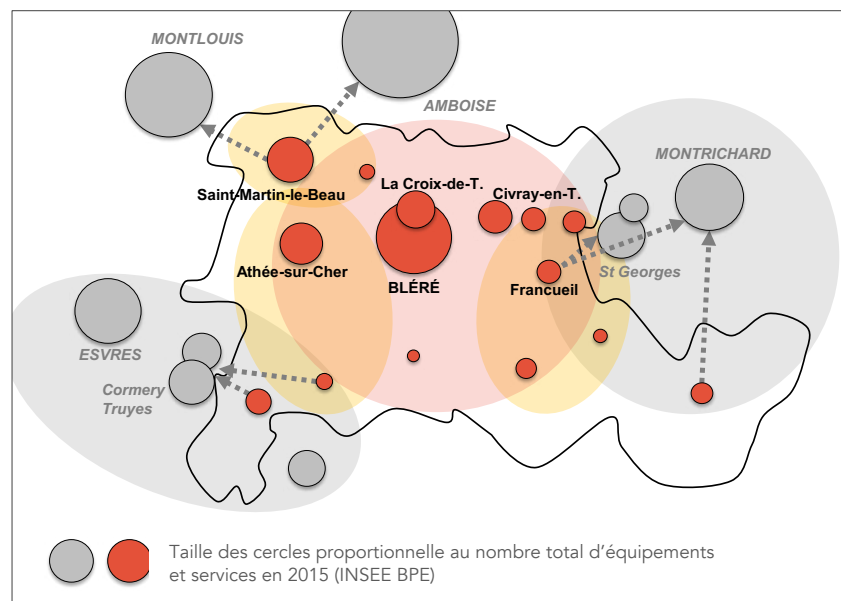
Logiques territoriales d'accès aux pôles de services (source : Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité aux Services au Public 37 – 2016)



Temps d'accès aux pôles de services (intermédiaires et supérieurs selon le Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité aux Services au Public)



Equipements et services



Quelques constats généraux :

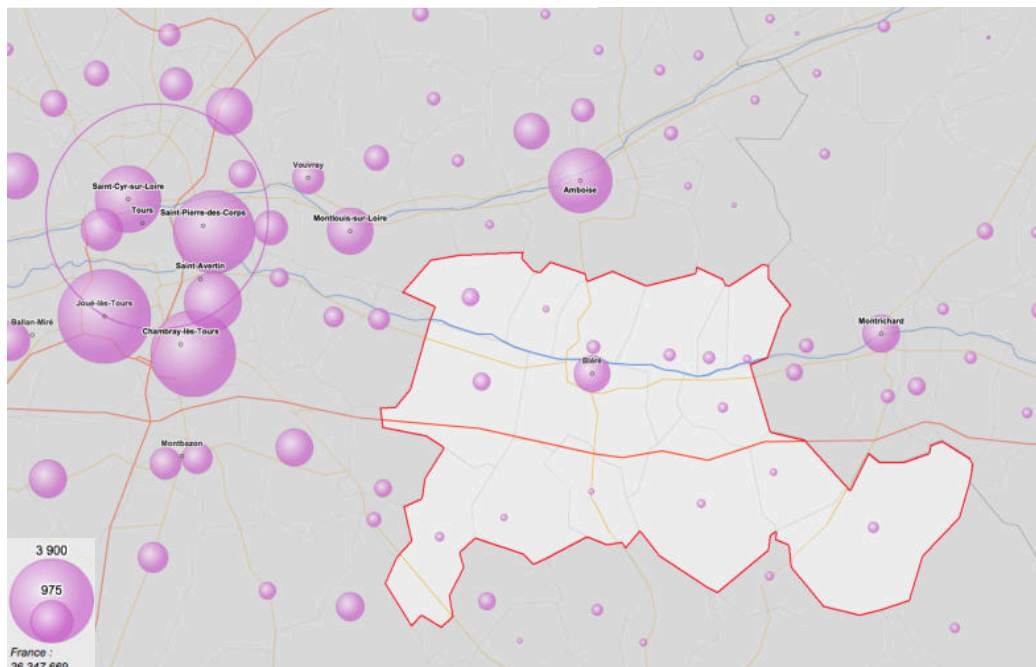
- Bléré constitue un pôle commercial et de services, intermédiaire à l'échelle départementale et dominant sur le territoire de notre communauté de communes. Son rayonnement s'étend largement le long de la vallée du Cher et sur le plateau. Il est toutefois contesté par d'autres polarités influentes :
 - celle de Montlouï et d'Amboise, en particulier à l'égard de Saint Martin le Beau,
 - celle de Montrichard à l'égard d'une frange Est et Sud-Est du territoire (particulièrement Céré-la Ronde, relativement éloigné de Bléré),
 - celle d'Esvres et du bipôle Cormery-Truyes qui structure un bassin de proximité le long de la vallée de l'Indre ; bassin de vie qui intègre Courçay et Cigogné dans une moindre mesure.
- D'autres polarités de proximité existent sur le territoire, largement encouragées par les politiques sectorielles de la communauté de communes :
 - Saint-Martin-le-Beau et Athée-sur-Cher dans une logique de fort développement périurbain
 - La Croix-en-Touraine et Civray-de-Touraine, dans une situation de proximité par rapport à Bléré
 - Francueil, en relais des communes du plateau sur la frange Est

Quelques questionnements :

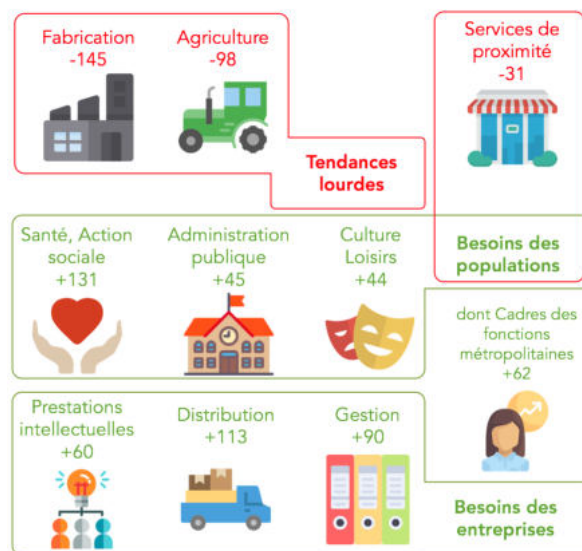
- Comment développer et qualifier les fonctions de centralité de Bléré dans l'intérêt de l'ensemble du territoire ? A quelle échelle faut-il appréhender cette notion de centralité ? (quelle prise en compte de La Croix-en-Touraine et de Civray-de-Touraine ?)
- Comment caractériser et encourager le maintien d'une offre de services équilibrée sur l'ensemble du territoire ? Pour quels type de prestations ? Avec quels leviers en termes de maillage et d'accessibilité ?

UNE ÉCONOMIE EN MUTATION ? COMMENT L'ACCOMPAGNER ?

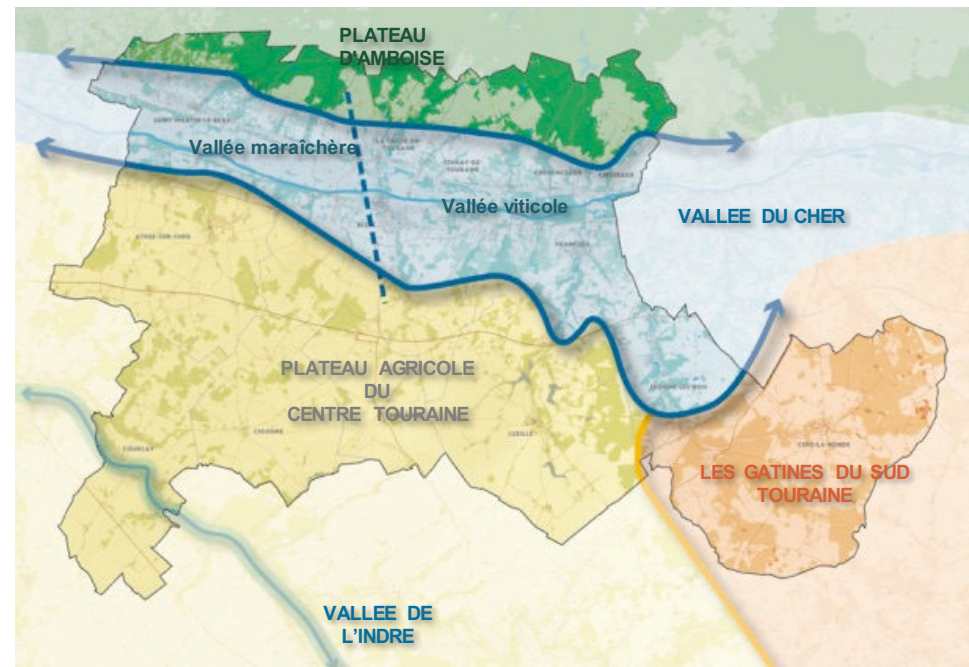
Emploi au lieu de travail (Insee 2013)



Evolution des emplois entre 2008 et 2013 (source Insee)



Entités paysagères et économie agricole



Quelques constats

- La situation de l'emploi se stabilise, voire se développe aujourd'hui, après avoir connu d'importantes pertes durant la première décennie des années 2000 (dont la fermeture emblématique de la fonderie de Bléré en 2009)
- Cette tendance, fragile, traduit une forte mutation des ressorts de développement économique, caractérisée notamment par :
 - Le développement des activités de services à la personne, dans le sillage d'une attractivité résidentielle importante,
 - Au-delà, une attractivité qui semble s'affirmer pour des activités tertiaires, dans une logique métropolitaine tourangelle,
 - La valorisation économique de l'échangeur de l'A85 au travers de l'aménagement de la ZAE Sublaines Bois Gaulpied, avec notamment des activités logistiques et de petite production
 - Le développement d'activités touristiques et agricoles en lien aux logiques de positionnement et de terroirs
- L'emploi sur notre territoire est relativement concentré sur la vallée du Cher, essentiellement à Bléré. Pour autant, plusieurs logiques de proximité se développent et sont accompagnées par la Communauté de Communes

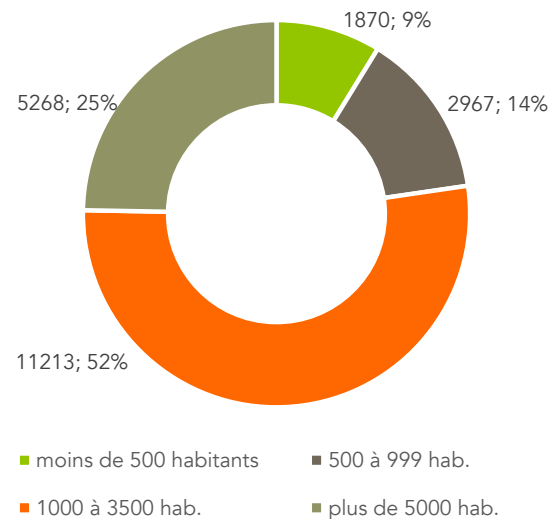
Quelques questionnements

- Comment accompagner la mutation de l'économie de notre territoire ? Avec quels leviers : qualification de notre offre foncière ? Développement d'une offre tertiaire urbaine et de proximité ? Logiques de filières ? Animation et accompagnement de modèles économiques alternatifs permettant la préservation et l'accueil d'activités de proximité ?
- Plus spécifiquement comment structurer un projet touristique qui semble fédérateur et porteur de développement ? Projet d'itinérance ? Développement de nouveaux sites touristiques ? Valorisation des patrimoines ? Reconnaissance et valorisation des terroirs ?

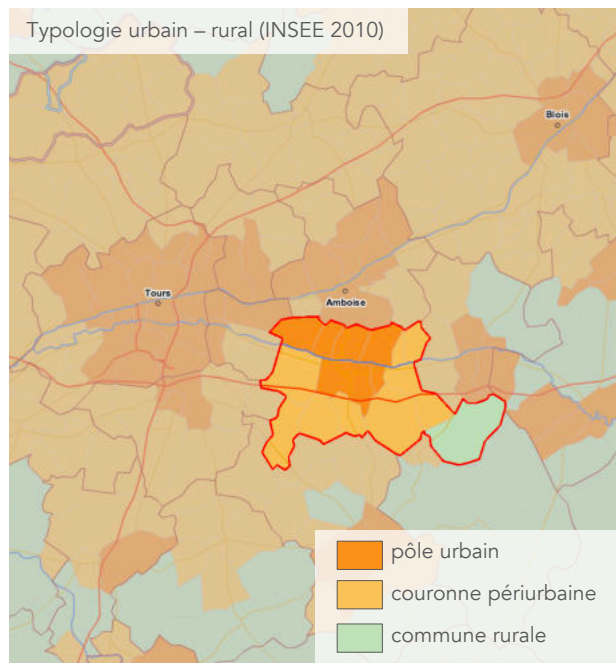


DÉMOGRAPHIE

Répartition de la population de la CCBVC par taille de commune (INSEE 2016)



Typologie urbain – rural (INSEE 2010)



Une démographie en accroche de l'agglomération tourangelle

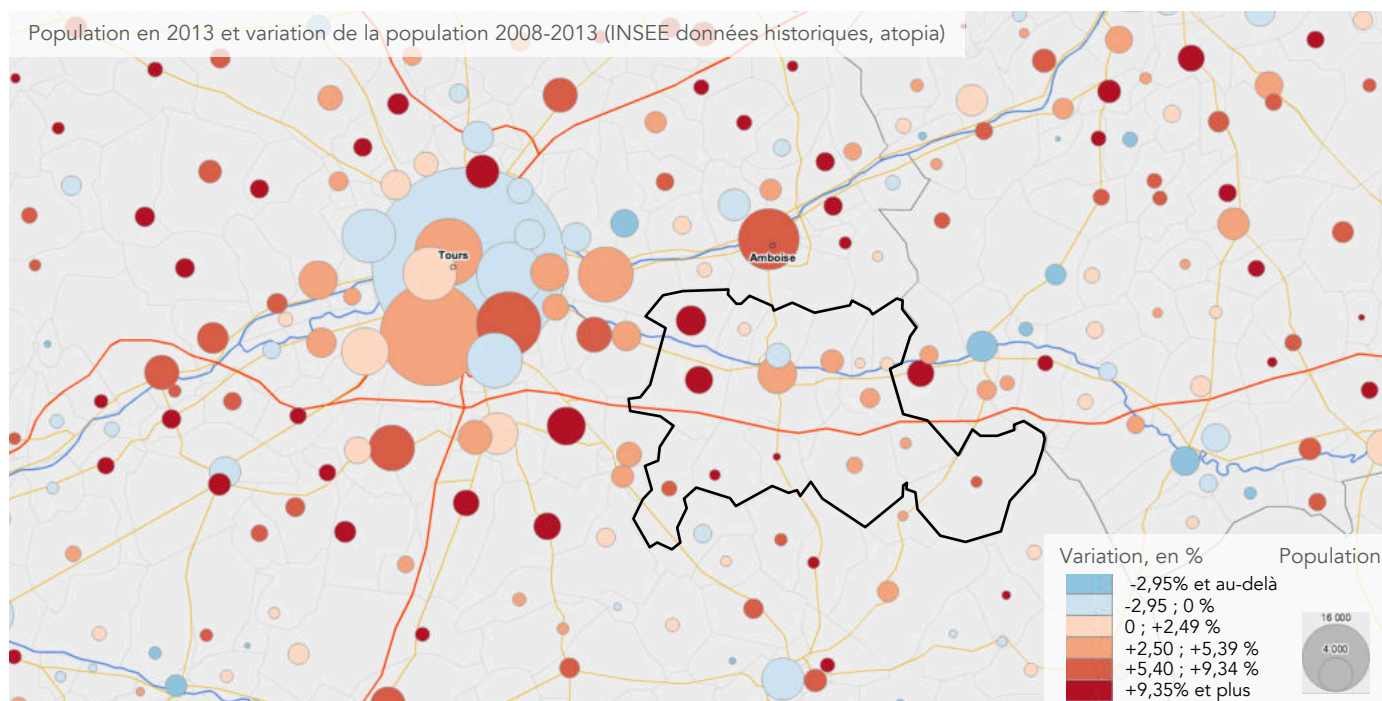
- En 2013, le territoire de Bléré Val de Cher comptait 21 318 habitants, dont trois quarts étaient concentrés dans les communes de 1 000 habitants et plus, dont Bléré (25% de la population).
- Elle se situe pour la plupart le long du Cher, sont desservies par la RD976, et font partie intégrante du pôle urbain tourangeau, c'est-à-dire qu'elles présentent une continuité bâtie (au sens de l'INSEE) avec la ville centre de Tours.

Le pôle urbain d'une aire urbaine (pôle + couronne) est constitué d'une unité urbaine : commune ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Un réseau de bourgs et de villages dynamiques

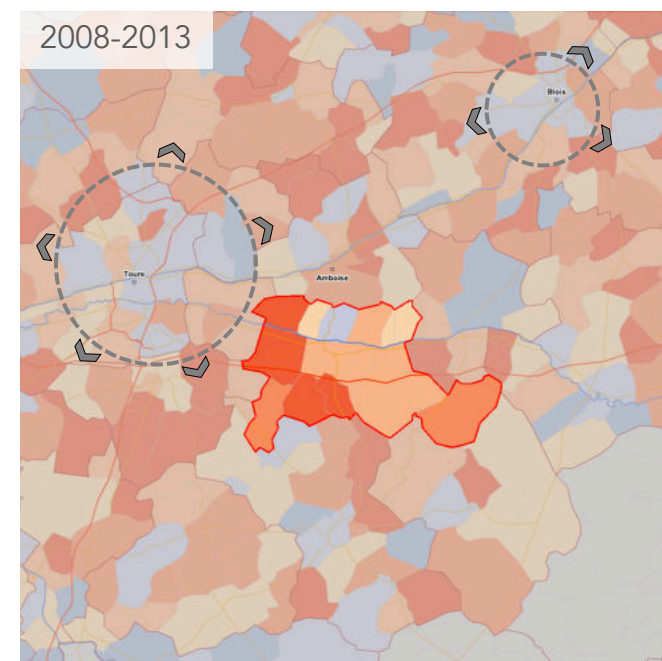
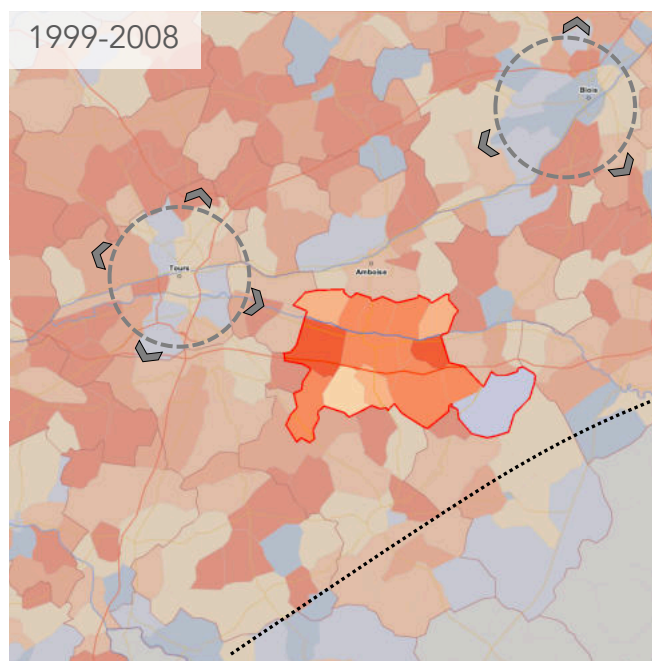
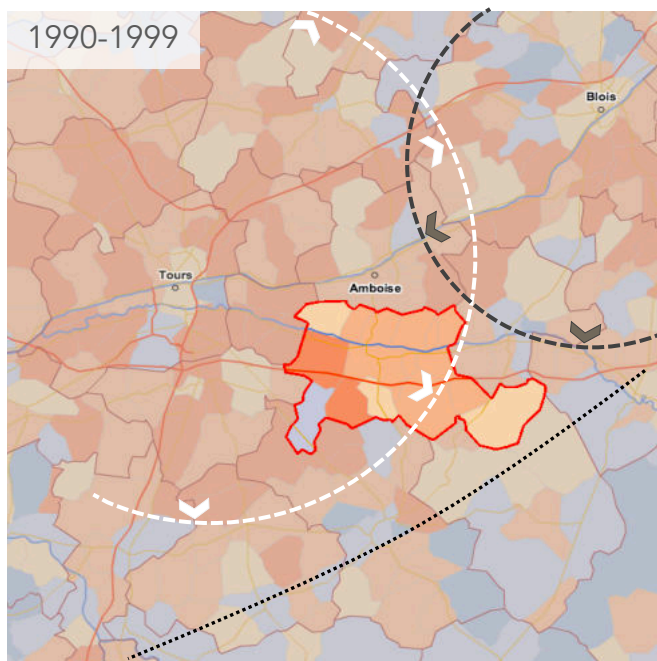
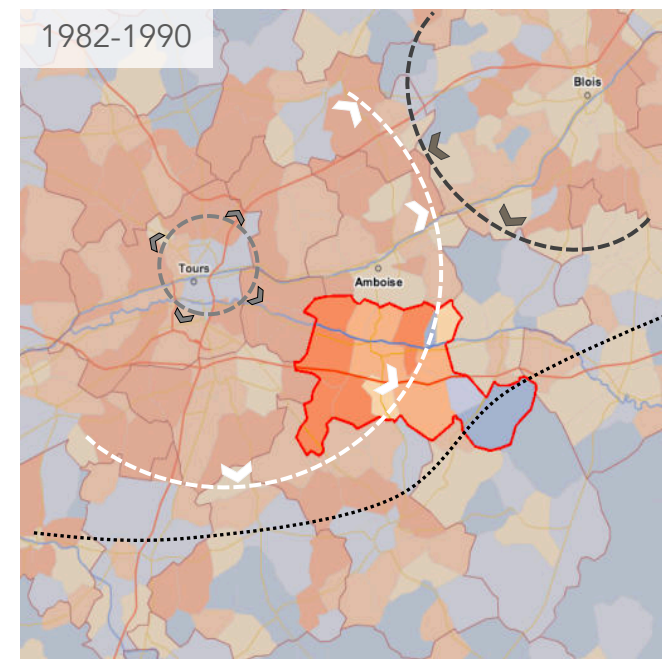
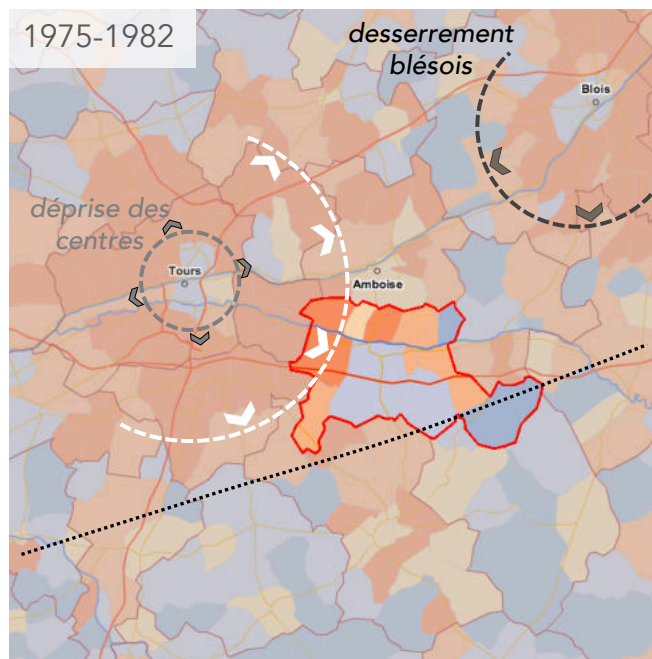
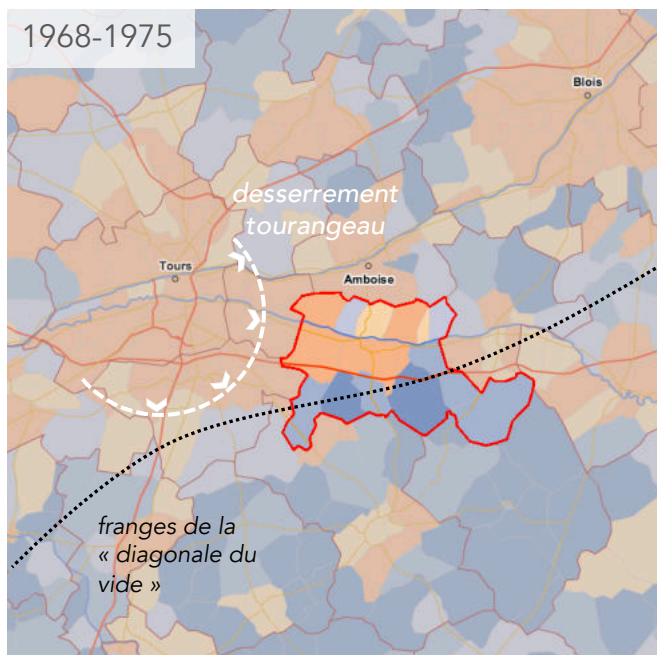
- Par ailleurs, la couronne périurbaine tourangelle couvre le reste du territoire intercommunal, à l'exception de Céré-la-Ronde. Cette aire urbaine se compose de petites communes (moins de 1000 habitants) situées sur les franges berrichonnes de la « diagonale des faibles densités ».
- Toutefois, au regard de la tendance de long terme, la population de ces communes (annotées dans le tableau dessous) enregistre une nette accélération sur la dernière période intercensitaire.

Population en 2013 et variation de la population 2008-2013 (INSEE données historiques, atopia)



Taux de croissance annuel moyen (INSEE 2013, atopia)

	1968-2008	2008-2013	Diff.
Athée-sur-Cher	2,03%	2,51%	0,47
Bléré	0,72%	0,61%	-0,11
Céré-la-Ronde*	-0,99%	1,10%	2,08
Chenonceaux	0,34%	0,28%	-0,06
Chisseaux*	0,04%	0,10%	0,06
Cigogné*	0,31%	6,01%	5,70
Civray-de-Touraine	1,64%	0,91%	-0,73
Courçay*	0,96%	1,09%	0,13
Dierre	0,74%	0,17%	-0,57
Épeigné-les-Bois*	0,11%	0,65%	0,55
Francueil	1,20%	0,82%	-0,39
La Croix-en-Touraine	1,54%	-0,33%	-1,87
Luzillé*	0,04%	0,71%	0,67
Saint-Martin-le-Beau	2,00%	3,45%	1,44
Sublaines*	0,12%	2,40%	2,28



Mouvement de perte de population des villes centres



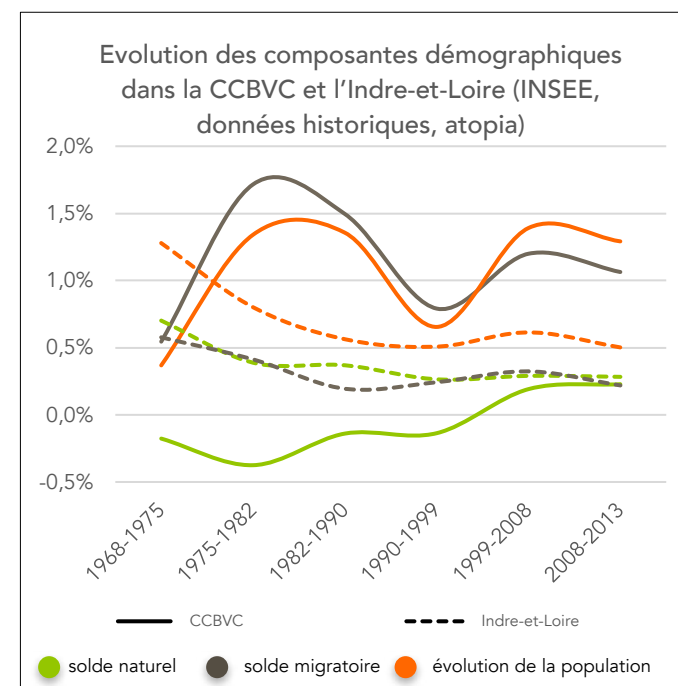
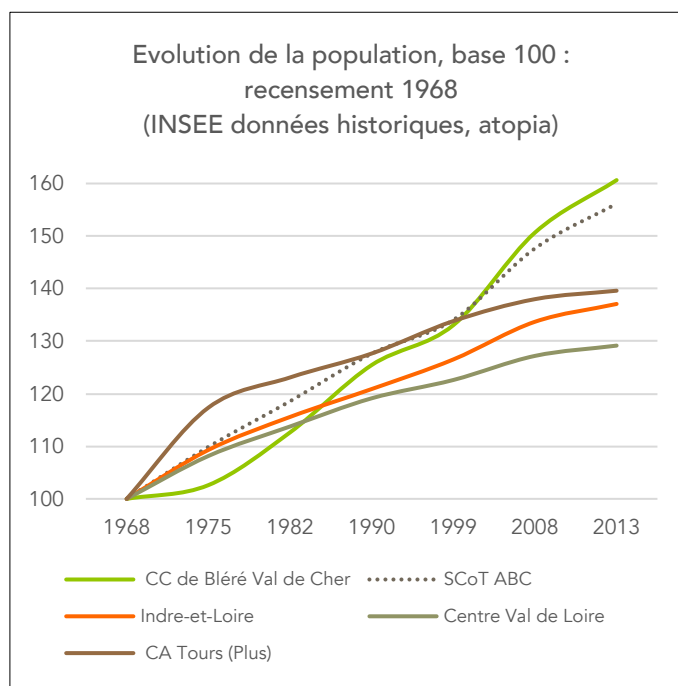
Mouvement de desserrement des agglomérations

DÉMOGRAPHIE – ÉVOLUTION

Une croissance démographique continue qui s'accélère

Depuis 1968, la population de Bléré Val de Cher n'a cessé de croître, suivant un rythme quasi similaire au SCoT ABC et nettement plus rapidement que le Centre – Val de Loire et l'Indre-et-Loire :

- Après une croissance relativement faible jusqu'au début des années 1980, le SCoT ABC et la CC Bléré Val de Cher présentent un rythme de croissance plus rapide que la CA de Tours, dont ils accueillent une partie du desserrement.
- Dés 1999, leur croissance devient même supérieure au cœur de l'agglomération, qui semble atteindre un plafond.
- Au sein de la CC Bléré Val de Cher, les communes sont concernées par le desserrement de Tours et de son agglomération à différentes périodes, l'ouest accueillant dès 1975 l'apport de ces populations, lorsque l'est n'est concerné qu'à partir des années 1990.



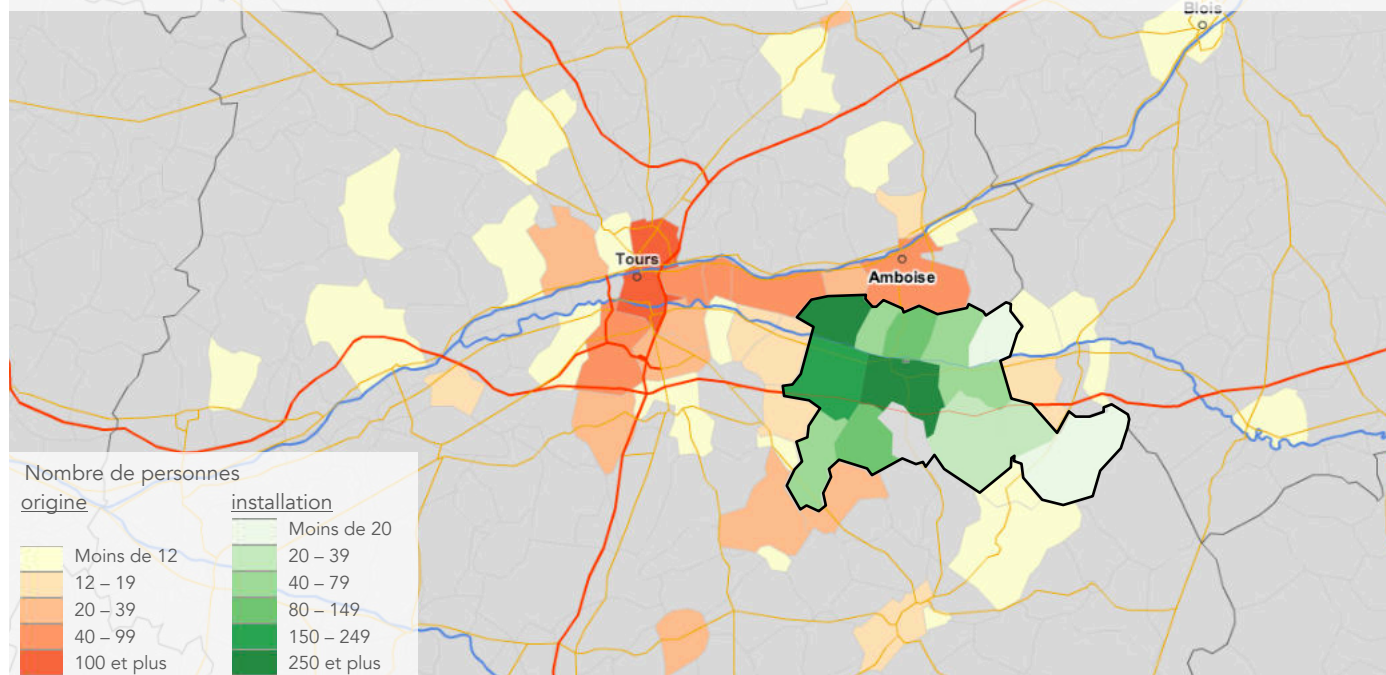
Population – Nombre d'habitants comptabilisés à chaque recensement (INSEE, données historiques)

Une accélération de la croissance récente

- Depuis 1968, l'évolution de la population est portée par le solde migratoire, relativement fort et toujours supérieur à celui de l'Indre-et-Loire.
- Depuis le début des années 2000, cette dynamique est doublée par un solde naturel devenu positif, témoin d'une évolution intrinsèque de la population (plus de personnes en âge d'avoir des enfants), et dont la tendance d'évolution est contraire au département.
- Ainsi, alors que le solde migratoire s'infléchit, le solde naturel pourrait constituer un relai de croissance démographique.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Athée-sur-Cher	1 063	1 256	1 506	1 819	2 019	2 376	2 689
Bléré	3 832	4 113	4 057	4 388	4 576	5 110	5 268
Céré-la-Ronde	636	567	477	435	437	428	452
Chenonceaux	308	316	361	313	325	353	358
Chisseaux	618	612	519	522	575	627	630
Cigogné	282	230	213	256	307	319	427
Civray-de-Touraine	918	1 037	1 158	1 377	1 523	1 763	1 845
Courçay	540	466	489	703	694	792	836
Dierre	426	408	416	464	496	573	578
Épeigné-les-Bois	404	351	389	364	376	422	436
Francueil	790	704	799	890	945	1 275	1 328
La Croix-en-Touraine	1 188	1 260	1 668	1 798	1 973	2 192	2 156
Luzillé	878	739	691	737	769	891	923
Saint-Martin-le-Beau	1 220	1 403	2 051	2 427	2 481	2 697	3 195
Sublaines	167	154	153	155	159	175	197
CC Bléré Val de Cher	13 270	13 616	14 947	16 648	17 655	19 993	21 318

Migrations résidentielles – Origine des néo résidents, installés au cours de l'année 2012 à Bléré Val de Cher, et commune d'installation (MIGCOM INSEE 2016, atopia)



Migrations résidentielles – Nombre d'emménagements et de déménagements enregistrés au cours de l'année 2012 et territoires de destination ou de provenance de ces mouvements (INSEE, MIGCOM 2016, atopia)

Au sein de CC Bléré Val de Cher - hors ménage ordinaire			166	
Au sein de CC Bléré Val de Cher - n'ont pas déménagé au cours de l'année 2012			18 881	
Au sein de CC Bléré Val de Cher - déménagement dans un autre logement, dans la même commune			461	
Au sein de CC Bléré Val de Cher - déménagement entre deux communes de la CC Bléré Val de Cher			356	
néorésidents			anciens résidents	
En lien avec un autre territoire	nb	% total	nb	% total
Centre - Val de Loire	1042	83%	747	76%
Indre-et-Loire	919	73%	545	55%
CA Tours (Plus)	356	28%	173	18%
CC de l'Est Tourangeau	180	14%	40	4%
CC du Val D Amboise	139	11%	133	13%
CC Loches Développement	110	9%	64	6%
CC du Val de l'Indre	42	3%	71	7%
CC du Castelrenaudais	24	2%	24	2%
Loir-et-Cher	43	3%	147	15%
CA de Blois "agglompolys"	12	1%	20	2%
CC du Cher À la Loire	26	2%	110	11%
Indre	5	0%	33	3%
Loiret	65	5%	21	2%
Cher et Eure-et-Loir	10	1%	0	0%
Ile-de-France	90	7%	32	3%
autres régions en France	130	10%	210	21%
Total	1263		989	

Une attractivité résidentielle basée sur le desserrement de l'agglomération tourangelle

- Sur les 1263 habitants ayant emménagé au cours de l'année 2012, trois quarts d'entre eux étaient originaires d'une commune située dans un faisceau Tours – Amboise – Loches.
- Le territoire de Bléré Val de Cher apparaît comme un espace de desserrement de l'agglomération tourangelle : la CA de Tours Plus est celui qui « envoie » le plus de populations s'y installer, suivie de l'Est Tourangeau, avec un rapport installations / déménagements nettement excédentaire.
 - En revanche, ce rapport est déficitaire avec la CC du Cher à la Loire (Montrichard),... suite à un repositionnement des ménages entre deux lieux de travail ?
- Le territoire conserve une attractivité sur les espaces franciliens, avec 7% de la totalité du flux (90 nouveaux venus).
- Saint-Martin-le-Beau, Bléré, et Athée-sur-Cher sont les communes qui accueillent le plus d'habitants issus de l'extérieur de la communauté de communes. Ce sont celles qui sont les plus proches de Tours, ont des capacités d'accueil suffisantes (foncier disponible pour la construction de logement) et disposent des équipements et services d'accompagnement nécessaires pour des populations plus urbaines.

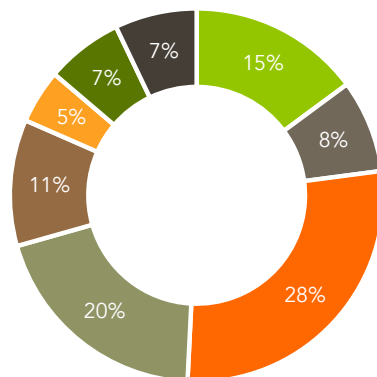
N.B. Limite de l'exploitation du fichier MIGCOM_INSEE :

- Jusqu'en 2010 (données 2008), les informations sur le lieu de résidence antérieure se référait à la résidence 5 ans auparavant, alors que depuis 2011, le questionnaire porte seulement sur la résidence de l'année précédant le recensement.
- Ainsi, les données sur les migrations résidentielles portent sur la période 2003-2008 puis seulement sur l'année 2012 (millésime 2013). Aucun millésimes 2009, 2010, 2011 et 2012 n'est proposé.

Migrations résidentielles – Carte d'identité du « néorésident type » s'étant installé courant 2012 à Bléré Val de Cher (MIGCOM INSEE 2016)

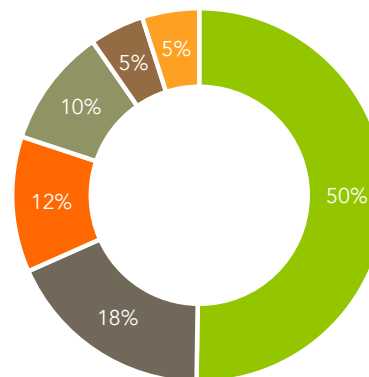
Classes d'âges

- 0 à 9 ans
- 10 à 19 ans
- 20 à 29 ans
- 30 à 39 ans
- 40 à 49 ans
- 50 à 59 ans
- 60 à 69 ans
- 70 ans et plus



Types d'activité

- Actifs ayant un emploi
- Moins de 14 ans
- Retraités ou pré retraités
- Chômeurs
- Elèves, étudiants
- Autres inactifs



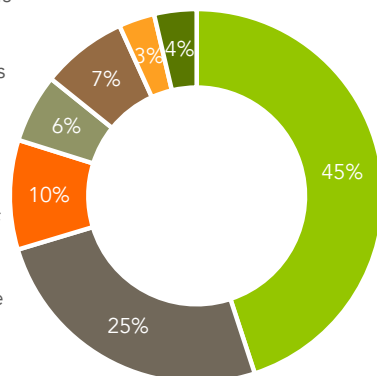
Des installations qui confortent le rajeunissement de la population de Bléré Val de Cher

Les caractéristiques des personnes ayant emménagé dans le territoire, au cours de l'année 2012, tendent à pérenniser la tendance d'évolution sociodémographique du territoire. En effet, elles :

- sont relativement jeunes, avec une surreprésentation des personnes de 20 à 49 ans et de leurs enfants,
- sont actives (en emploi ou au chômage) ou en étude (élèves, étudiants et moins de 14 ans),
- ont un niveau de qualification élevé, avec 27% de personnes avec un diplôme d'études supérieures (en lien avec l'évolution des emplois de gestion et de services),
- en majorité, achètent leur logement (51% d'entre eux sont propriétaires), mais mobilisent pour un tiers d'entre elles le marché locatif, soulignant ainsi l'importance de ce statut d'occupation dans le parcours résidentiel sur le territoire,
- Présentent un profil familial, que ce soit au sein d'un couple, mono, bi-actif ou à la retraite, ou une famille monoparentale.

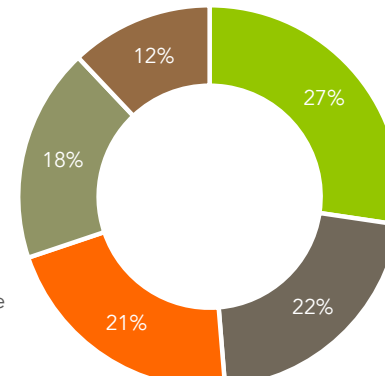
Types de ménage

- couple de deux "actifs ayant un emploi"
- couple où un seul des conjoints travaille
- Hors logement ordinaire
- couple d'aucun "actif ayant un emploi"
- personne vivant seule
- Plusieurs personnes sans famille
- Famille monoparentale



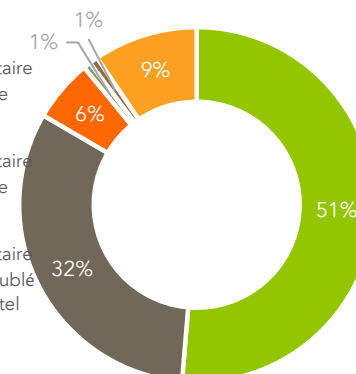
Niveaux de diplôme

- Diplôme d'études supérieures
- CAP, BEP
- Aucun diplôme ou au mieux BEPC, brevet des collèges ou DNB
- Hors champ (moins de 14 ans)
- Baccalauréat (général, technologique, professionnel)

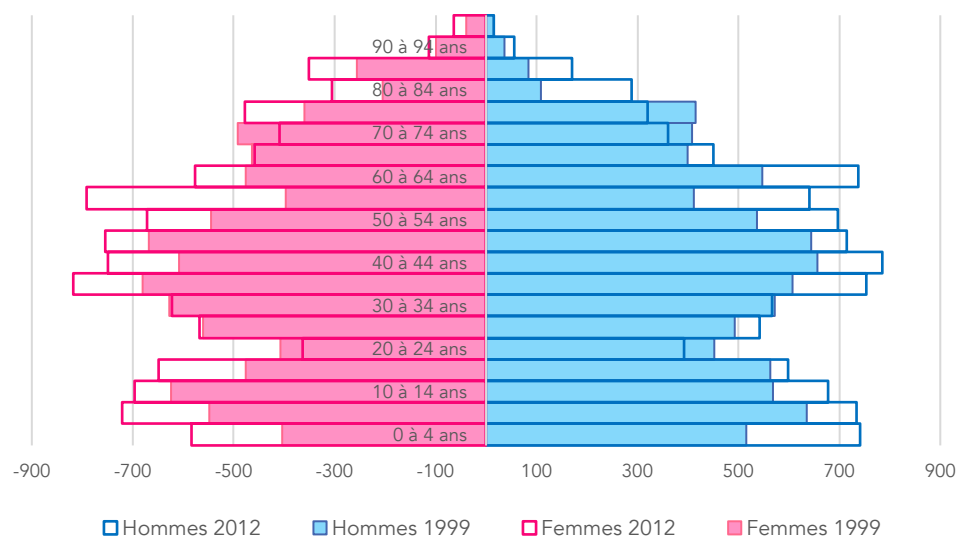


Statuts d'occupation

- Propriétaire
- Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM
- Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM
- Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel
- Logé gratuitement
- Hors logement ordinaire



Pyramide des âges dans la CCBVC en 1999 et 2012 (INSEE 2012)



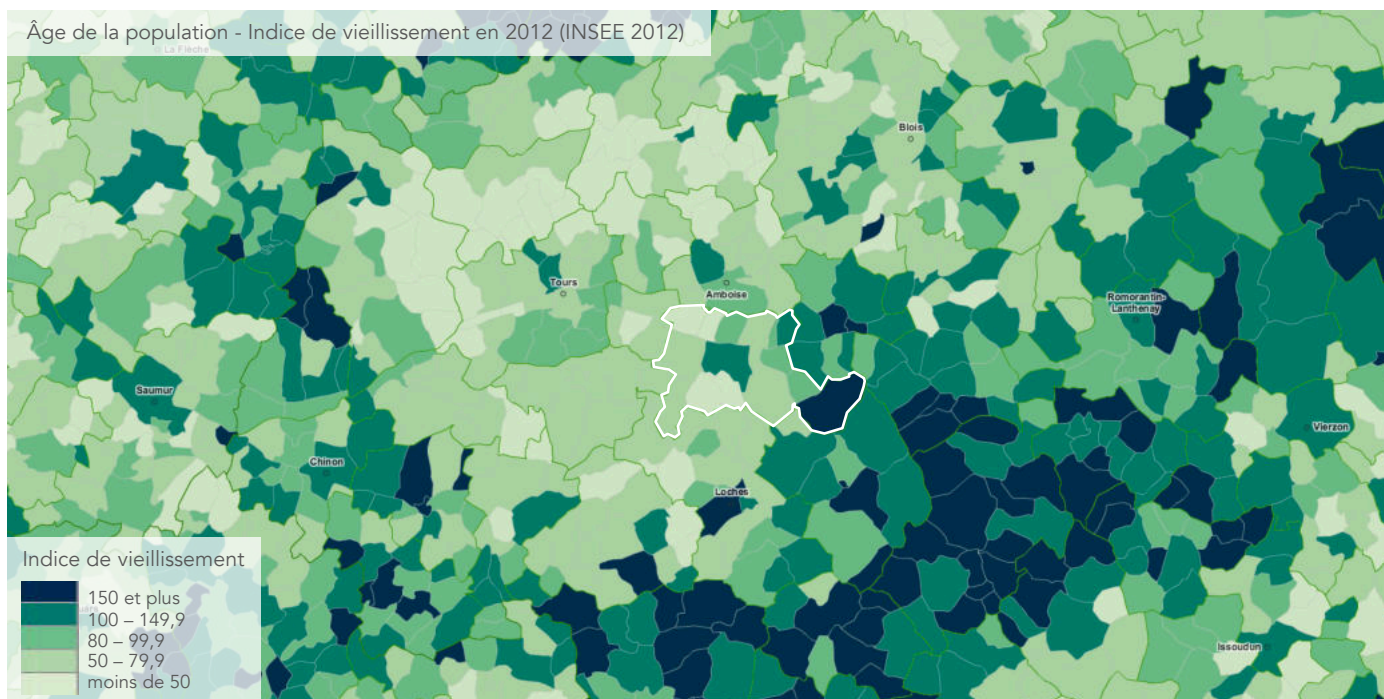
Indice de vieillissement : rapport du nombre de personnes âgées de 60 ans et plus sur celui des moins de 20 ans. Autour de 100, le rapport entre les deux classes d'âges est équilibré ; inférieur à 100, il est favorable aux jeunes, supérieur à 100 il est favorable aux personnes âgées.

N.B. Données âges quinquennaux INSEE : le dernier millésime disponible est celui de 2012.

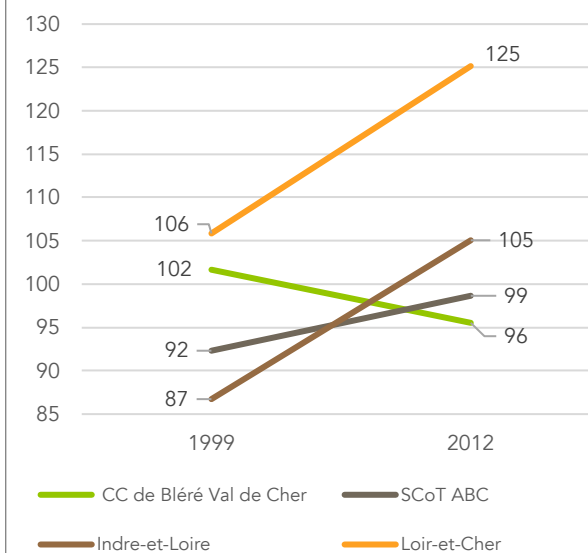
Une population qui rajeunit

- Entre 1999 et 2012, malgré une redistribution entre les classes d'âges élevées, le vieillissement de la population de la CC Val de Cher s'est poursuivi.
- Pendant cette période, ce sont surtout les classes d'âges centrales (35- 65 ans) et leurs enfants (moins de 20 ans) qui ont connu la croissance la plus forte.
- Ainsi, malgré une forte présence des personnes du 3e Âge, l'évolution démographique récente a permis d'inverser la tendance à l'œuvre, observée dans les territoires de comparaison (solde naturel devenu positif).
- Seule la CC Bléré Val de Cher enregistre un repli de son indice vieillissement sur cette période, en lien avec la jeunesse de l'agglomération de Tours, et contrastant avec les Gâtines Lochoises vieillissantes.

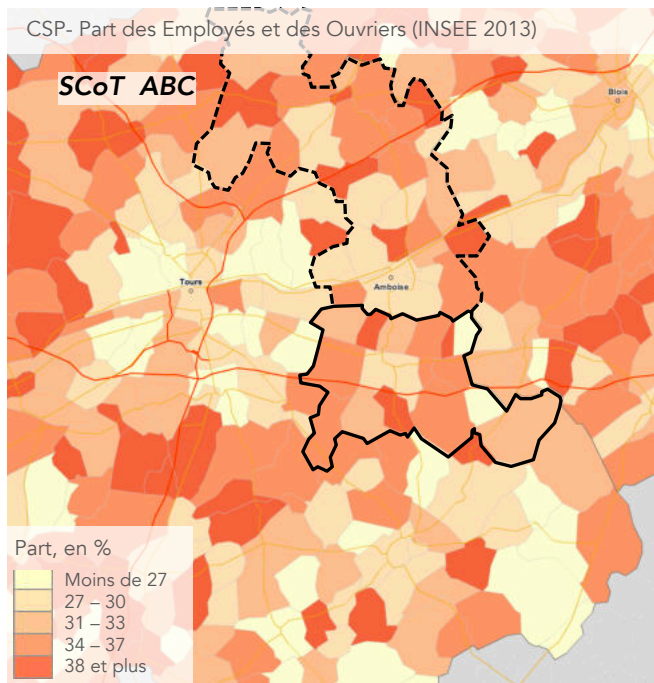
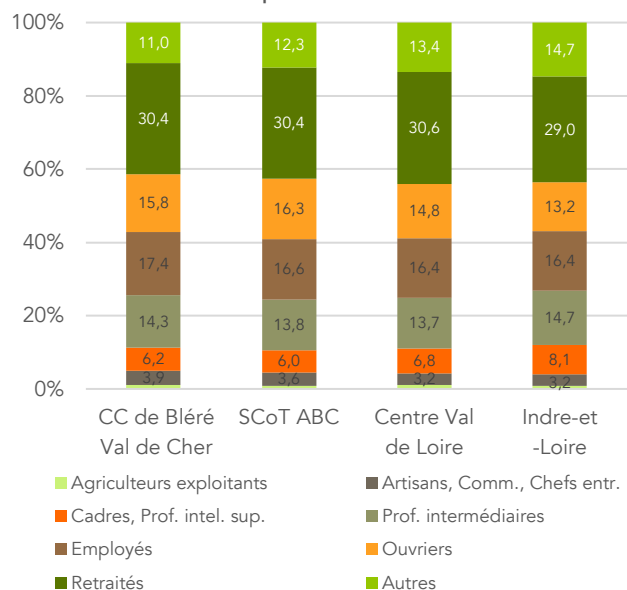
Âge de la population - Indice de vieillissement en 2012 (INSEE 2012)



Evolution de l'indice de vieillissement (INSEE 2012)



Catégories socioprofessionnelles des 15 ans et plus (INSEE 2013)



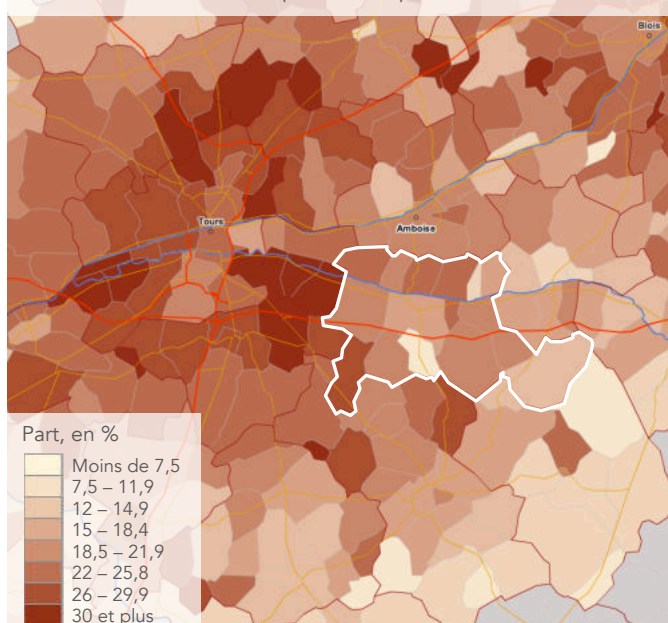
Un profil social qui s'infléchit ?

Présentant un profil social relativement comparable à celui du SCoT ABC, la population de la CC Bléré - Val de Cher s'en distingue par une surreprésentation des professions intermédiaires (14,3% contre 13,8%) et des Employés (17,4% contre 16,6%).

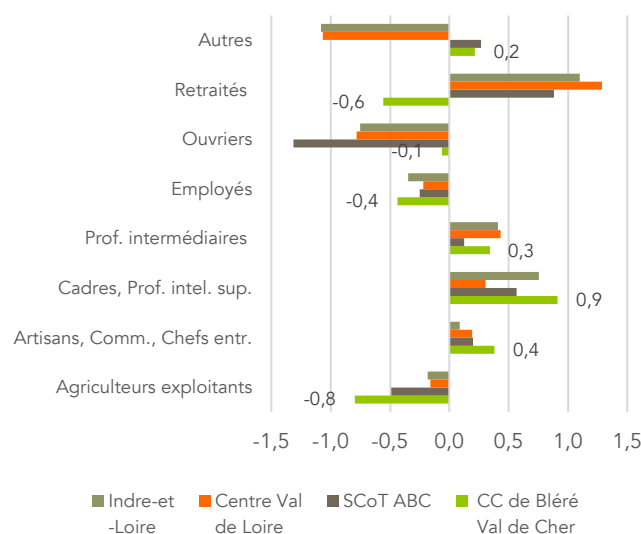
Toutefois, les évolutions récentes interrogent ces caractéristiques :

- Les classes sociales dites « moyennes » se replient plus ou moins fortement (respectivement -0,1 et -0,4 point de pourcentage entre 2008 et 2013),
- Au contraire, les classes sociales dites « supérieures » et « intermédiaires » croissent (respectivement +0,9 et +0,6 point de pourcentage), et à un rythme qui distingue le territoire dans le SCoT ABC (respectivement +0,6 et +0,3 point).

CSP- Part des Professions intellectuelles supérieures et des Professions intermédiaires (INSEE 2013)



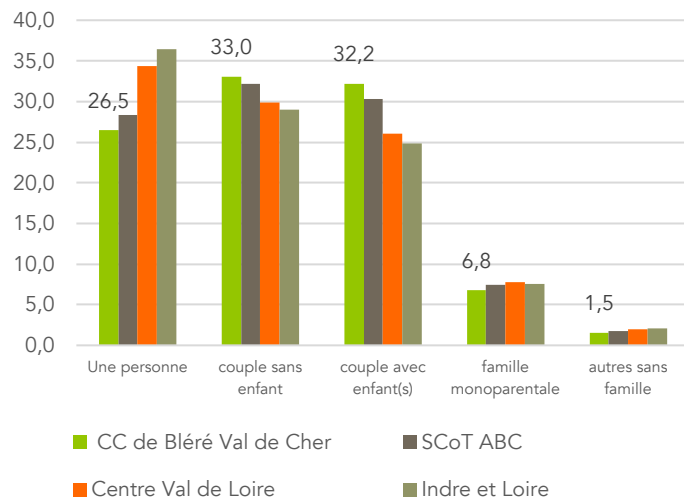
Evolution de la part des CSP entre 2008 et 2013 (INSEE 2013)



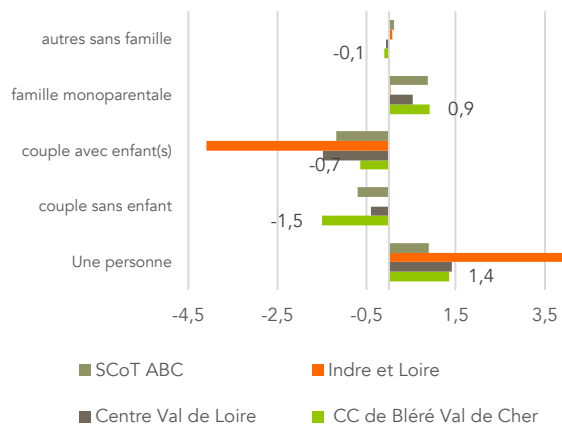
Enfin, la CC Bléré Val de Cher est le seul territoire à enregistrer un repli de la classe « Retraités », en lien avec les évolutions démographiques observées précédemment.

En proportion, le territoire de la CC Bléré Val de Cher accueille plus de population active qu'auparavant et que les autres territoires.

Types de ménages en 2013 (INSEE 2016)



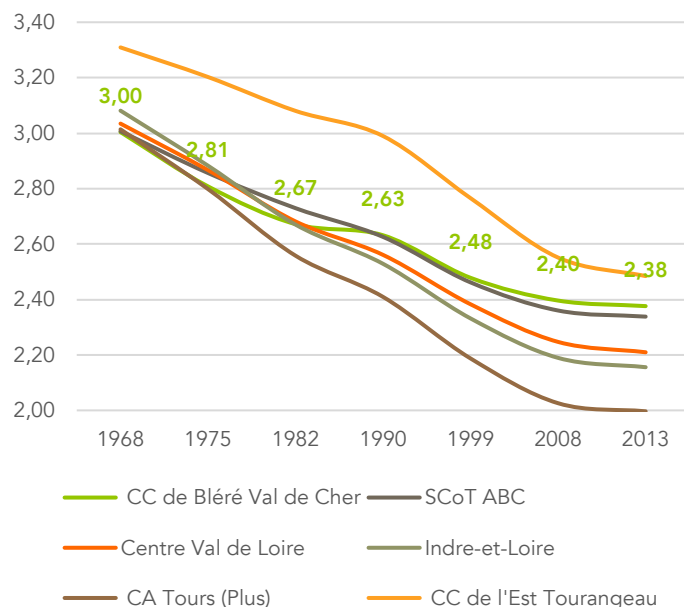
Evolution de la part des types de ménages entre 2008 et 2013 (INSEE 2016, atopia)



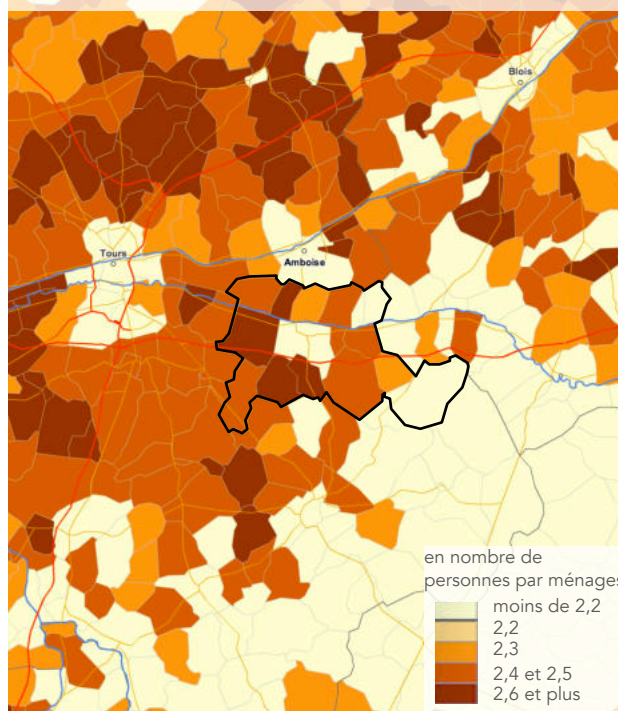
Un territoire de vie familial

- Si les couples avec ou sans enfant(s) représentent 65,2% des ménages de Bléré Val de Cher, soit une proportion nettement plus élevée que toutes celles des autres territoires de comparaison (seulement 56% dans le Centre – Val de Loire et 62,5% dans le SCoT ABC), les personnes seules sont nettement sous-représentées (10 points de moins que dans le département).
- Ces deux grandes spécificités des ménages de Bléré Val de Cher amènent à un nombre moyen de personne par foyer relativement élevé (2,38). La plus grande taille se retrouve dans l'Est tourangeau, où elle est de 2,48 personnes par ménage, alors que dans le centre de l'agglomération, elle est inférieure à 2,2 (et 2,00 à Tours plus), les milieux urbains accueillant tendanciellement plus de petits ménages (jeunes et personnes âgées).

Taille moyenne des ménages depuis 1968 (INSEE données historiques, atopia)



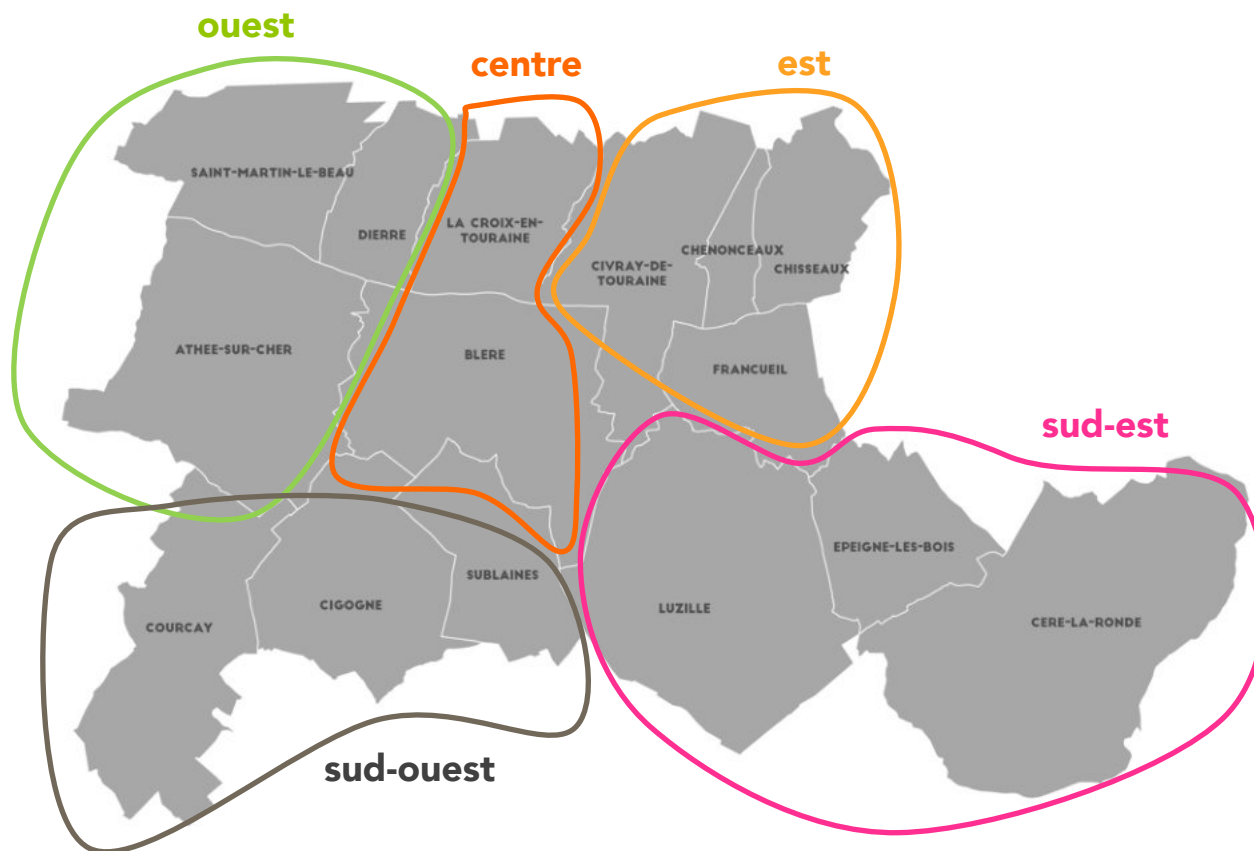
Ménages – Taille moyenne en 2013 (INSEE 2015)



- Au contraire, dans le prolongement de l'Est tourangeau qui s'inscrit comme un espace périurbain familial, Bléré Val de Cher apparaît comme un espace de transition entre le desserrement de l'agglomération tourangelles qui s'accompagne d'une forte proportion de familles (recherche de logement plus grand, plus accessible), et franges berrichonnes au sud et à l'est, nettement plus rurales et caractérisées par le vieillissement de la population (forte proportion de personnes seules ou de couples sans enfant).
- Malgré cette prégnance des ménages familiaux dans le territoire de Bléré Val de Cher, la tendance lourde du vieillissement de la population et des séparations transparait à travers la hausse des plus petits ménages, notamment les familles monoparentales où il enregistre la plus forte croissance parmi les territoires de comparaison (+0,9 pt), ces ménages étant potentiellement plus fragiles socialement.

Point méthodologique

Afin de distinguer les différents secteurs du territoire de Bléré – Val de Cher, il est proposé d'abord certaines données dans les parties qui suivent par l'entrée « groupe de communes », qui sont les suivant :





HABITAT

HABITAT – PARC RÉSIDENTIEL

Parc de logement – Rythme des évolutions sur le long terme dans la CC de Bléré Val de Cher (INSEE données historiques, atopia)

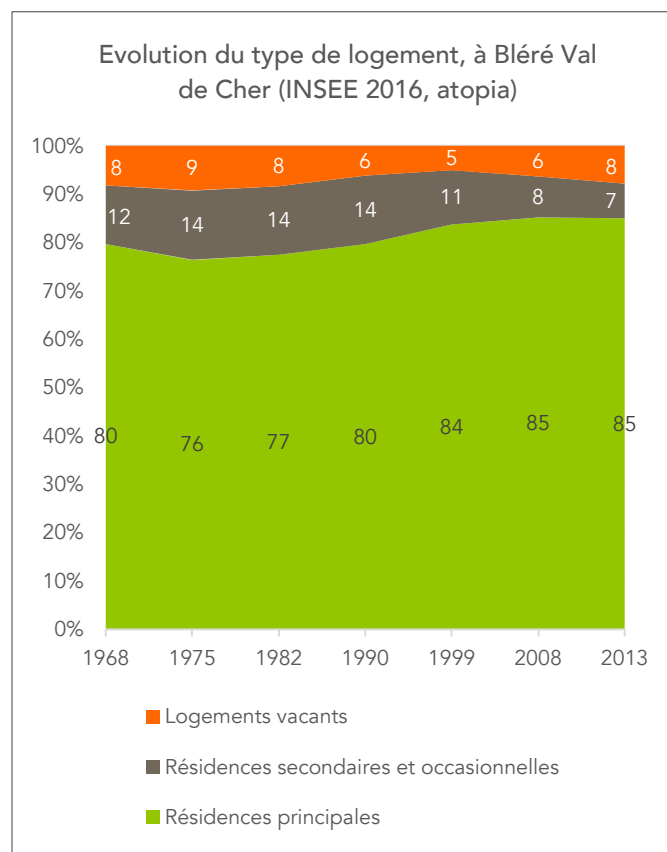
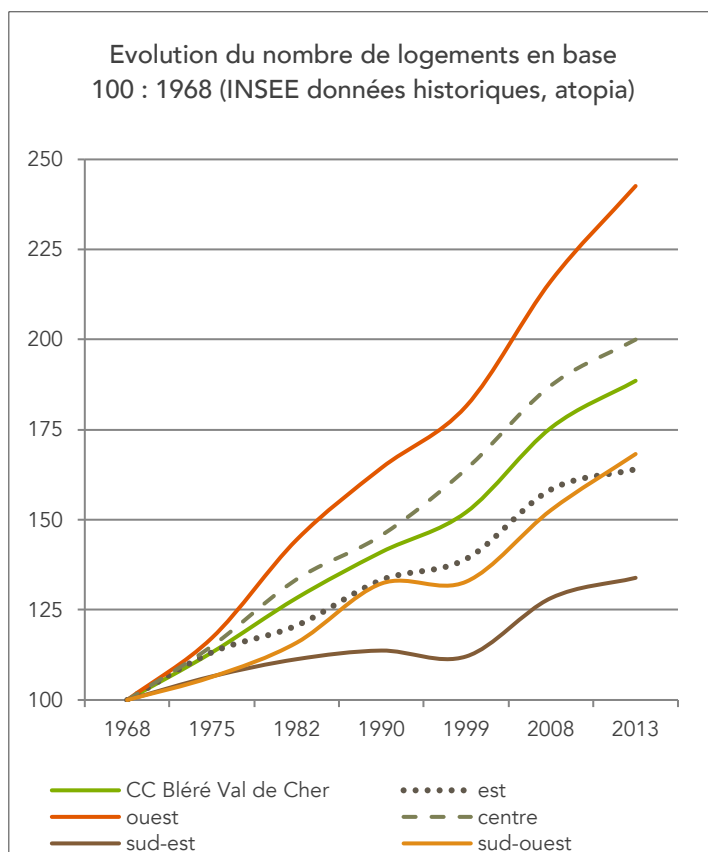
année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
nombre de logements	5459	6179	7004	7700	8303	9581	10294
période intercensitaire	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	
variation du nombre de logements	720	825	696	603	1278	713	
taux de croissance moyen	13,2%	13,4%	9,9%	7,8%	15,4%	7,4%	
variation annuelle du nombre de logements	103	118	99	86	183	102	
taux de croissance annuel moyen	1,79%	1,81%	1,19%	0,84%	1,60%	1,45%	

Bléré Val de Cher, d'un territoire de villégiature à un territoire de vie

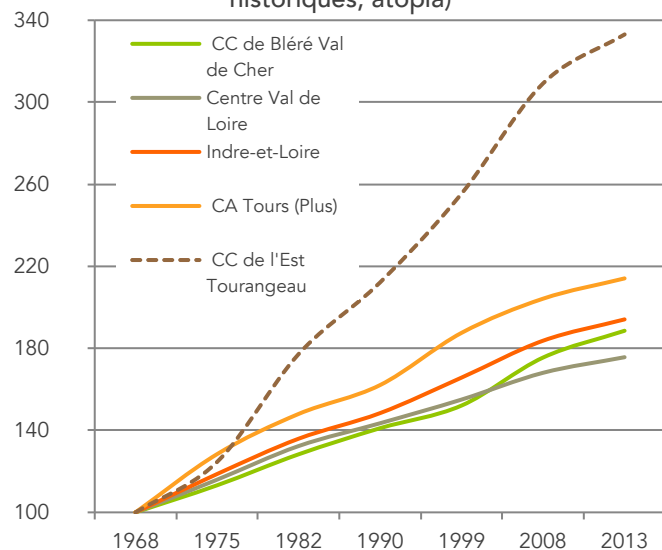
- En 2013, Bléré Val de Cher comptait 10 294 logements, soit 90% de plus qu'en 1968 (+4835 logements).
- Le parc résidentiel a connu une évolution nettement plus rapide que celle de la population, avec une croissance relativement constante comprise entre +1,19 et +1,81%/an. Le ralentissement est synchronisé à la tendance démographique sur la période 1990-1999.
- La capacité d'accueil du territoire pour de nouvelles populations s'est donc appuyé sur la construction de nouveaux logements, mais aussi par la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants. En effet, dans les années 1970, un quart des logements n'était soit pas occupés soit occupés partiellement pendant l'année. En 2013, la part des résidences secondaires s'est repliée de moitié.
- Malgré la hausse de la vacance du parc depuis 1999, le niveau actuel de 8% est à nuancer par sa répartition spatiale, la concentration de logements vides dans les centres bourgs limitant l'attractivité de ceux-ci.

Une évolution du parc résidentiel qui s'inscrit dans un gradient ouest / est

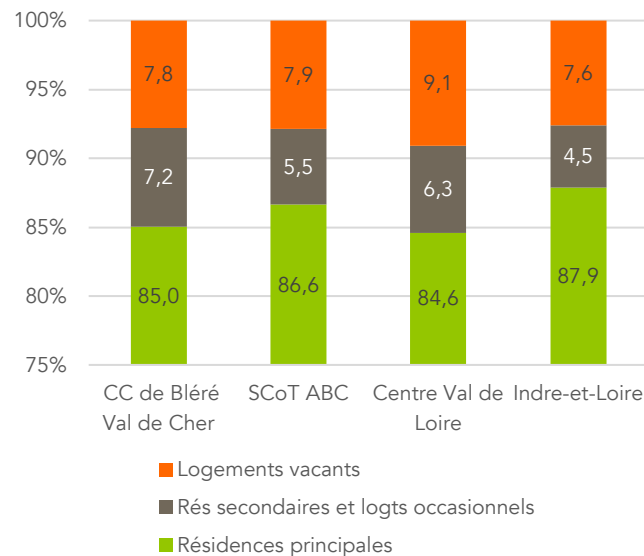
- Sur le long terme, les secteurs du territoire n'ont pas vu leurs parcs résidentiels croître à intensité égale :
 - l'accroissement du nombre de logements à l'échelle de Bléré Val de Cher a été porté par la vigueur de l'ouest (+140% env.), véritable porte d'accès sur Tours et sa banlieue, et du centre (+100%, concentration d'équipements et de services attractive),
 - l'accélération que connaissent les secteurs sud (est et ouest) depuis 1999, repose sur le desserrement tourangeau et l'attractivité des espaces ruraux.



Evolution du nombre de logements en base 100 : 1968 (INSEE, données historiques, atopia)



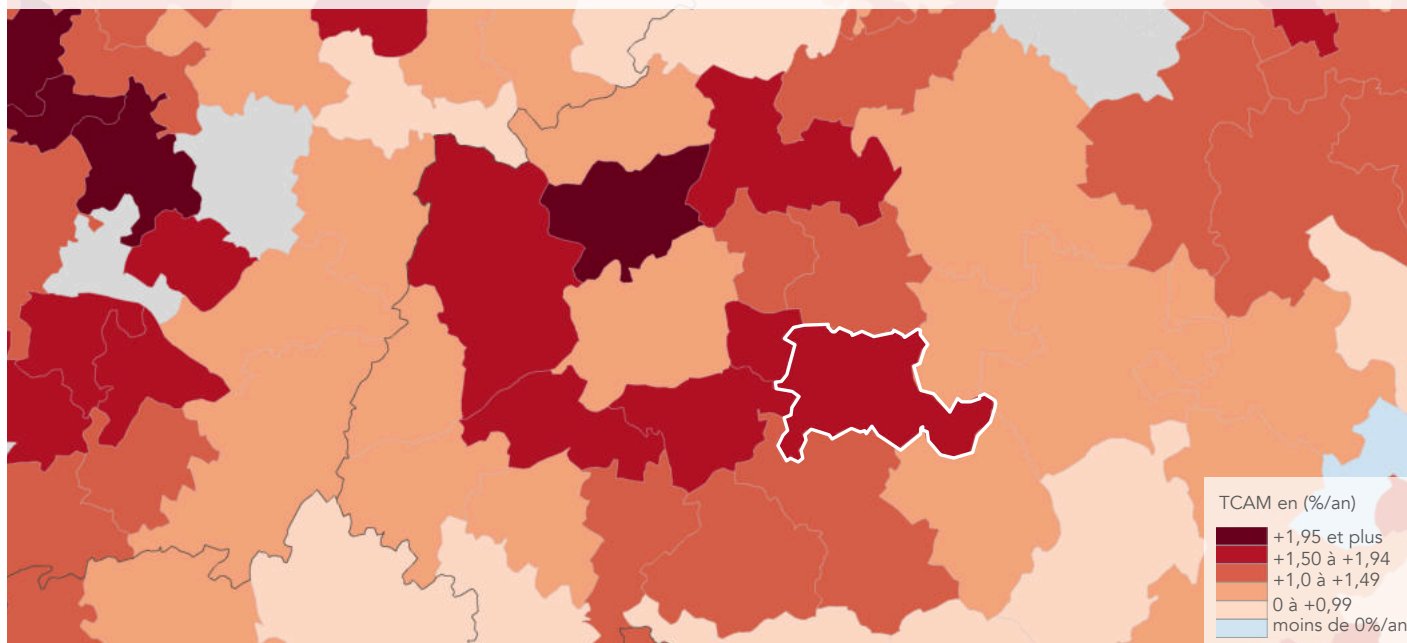
Typologie des logements en 2013, en % du parc résidentiel (INSEE 2016)



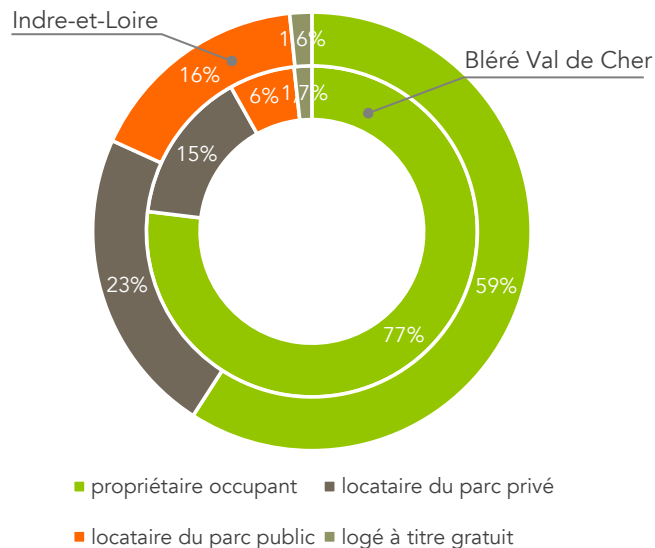
Un espace de desserrement dans la seconde couronne de périurbanisation tourangelle

- L'évolution du parc de logements de Bléré Val de Cher, bien que très vigoureuse sur le long terme, doit être nuancée au regard de celles des territoires voisins :
 - alors que son nombre de logements augmentait à un rythme moins rapide qu'en région et dans le département jusqu'en 1999, sa croissance s'est accélérée depuis atteignant +89% sur la période 1968-2013, contre +94% en Indre-et-Loire, et +76% en Centre-Val de Loire.
 - la croissance de Tours, de son agglomération et des intercommunalités directement limitrophes (1ère couronne) a surpassé celle de Bléré Val de Cher (+115% à Tours plus et +230% dans l'Est Tourangeau).
- La vigueur du développement économique de Tours et de ses environs influence la structure du parc résidentiel départemental, avec une plus forte proportion de résidences principales en Indre-et-Loire (87,9%) qu'à Bléré Val de Cher (85%), lorsque dans le SCoT ABC les résidences secondaires sont sous-représentées (positionnement stratégique des actifs entre les pôles d'emplois de Blois, de Tours et de Vendôme notamment).
- Depuis le début des années 2000, le développement du parc s'est accéléré tout autour de Tours Plus. Intégré à cette dynamique, le territoire de Bléré Val de Cher bénéficie pleinement de cette dynamique.

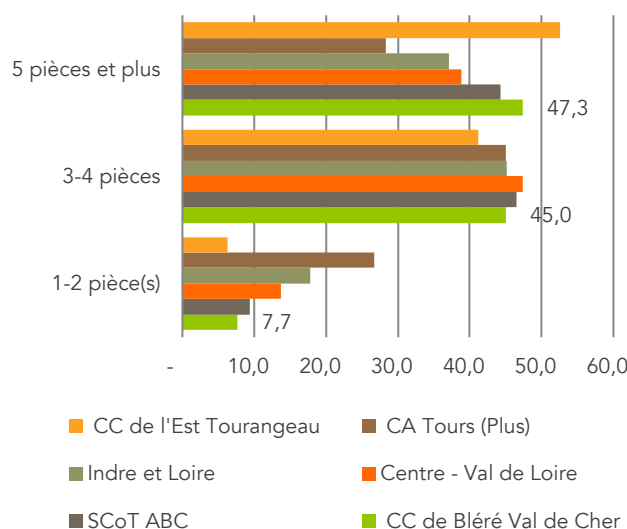
Parc de logement – Taux de croissance annuel moyen du parc de logement de 1999 à 2013 (INSEE, données historiques, atopia)



Statut d'occupation des résidences principales en 2013 (INSEE 2016)



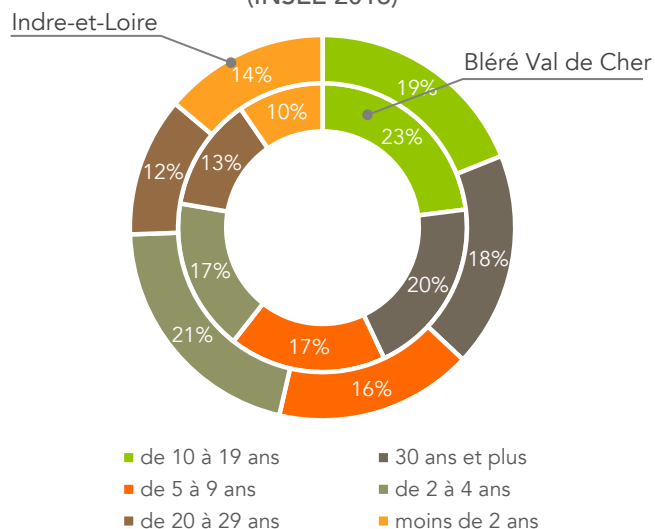
Résidences principales par taille, en 2013, en % (INSEE 2016)



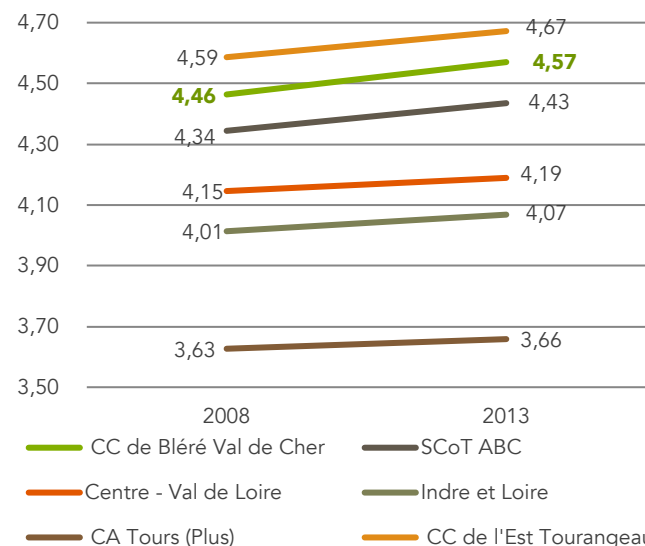
Des propriétaires occupant de grands logements depuis longtemps...

- En 2013, les résidences principales sont occupées pour trois quarts d'entre elles par leurs propriétaires, contre seulement 59% en Indre-et-Loire, notamment sous l'effet de Tours et son agglomération (occupation à 52,6% par des locataires).
- Les résidences principales correspondent aux besoins spécifiques des familles, avec une surreprésentation des logements de taille moyenne (3-4 pièces) à grande (5 pièces et plus), respectivement 45% et 47,3%. Toutefois, Bléré Val de Cher se distingue du territoire de première couronne d'agglomération de Tours, l'Est Tourangeau, avec une proportion plus nette de logements de taille moyenne, potentiellement plus accessibles pour les jeunes ménages.
- Ainsi, il apparaît comme une étape dans le parcours résidentiel, avec un parc de logements principalement en accession à la propriété sur des logements familiaux. En revanche, cette spécialisation résidentielle peut être menacée par une rétention forte des grands logements par de petits ménages.
- Cette caractéristique de grands logements se pérennise, avec une taille moyenne qui gagne 0,11 pièce entre 2008 et 2013, la plus forte hausse parmi les territoires de comparaison.
- La tendance de diminution de la taille des ménages et la démographie de Bléré Val de Cher influent également le rythme de rotation au sein des résidences principales : alors qu'en Indre-et-Loire, moins de la moitié des ménages occupait leur résidence principale depuis plus de 10 ans, ils sont 55,7% dans le territoire.

Ancienneté d'emménagement des ménages dans les résidences principales en 2013 (INSEE 2016)



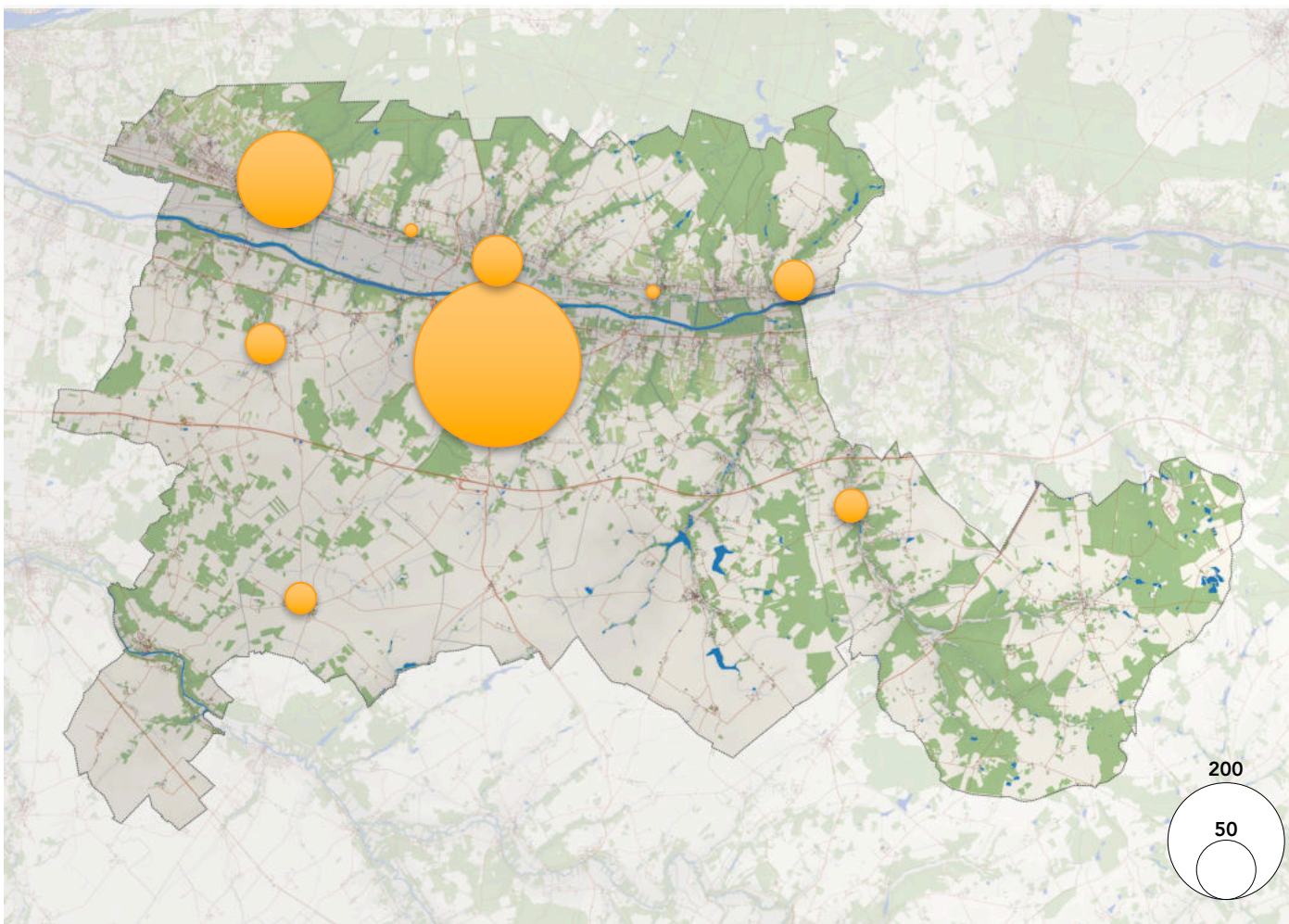
Evolution de la taille moyenne des résidences principales en nombre de pièces, entre 2008 et 2013 (INSEE 2016, atopia)



Un parc social concentré à Bléré et sur la rive nord du Cher

- En 2015, le territoire de Bléré – Val de Cher comptait 582 logements locatifs sociaux, soit 19 unités de plus qu'en 2011. L'effort de production de ce type de logement a été porté par le commune de Saint-Martin-le-Beau, alors qu'il se repliait à Bléré, Chisseaux, La Croix-en-Touraine.

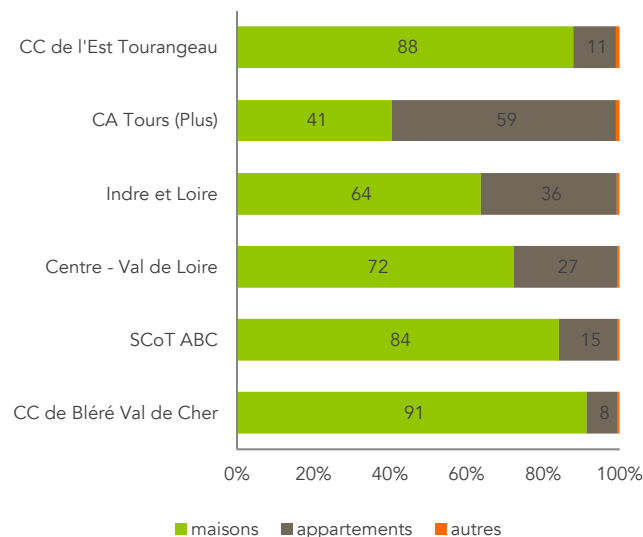
Parc social - Nombre de logements locatifs sociaux en 2015 (SOeS – RPLS 2015, atopia)



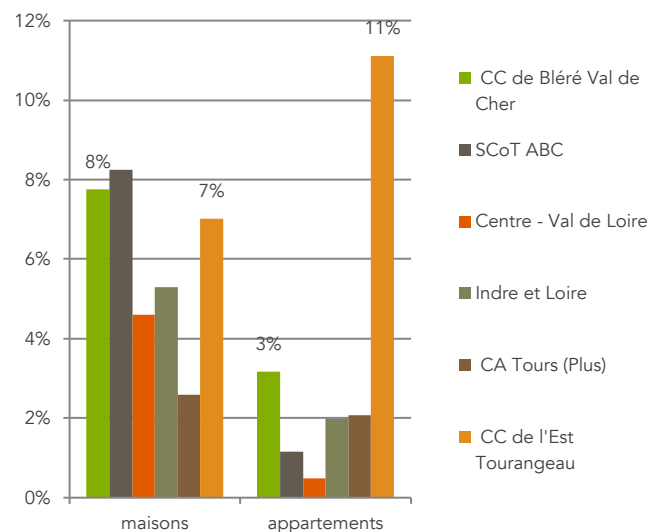
- Cette diminution du nombre de logements locatifs sociaux peut constituer un enjeu dans la mesure où le maintien de leur nombre dans un contexte de croissance tend vers une diminution de leur part dans le parc résidentiel global.
- En 2015, la part du parc social dans l'ensemble des résidences principales s'élevait, à l'échelle de l'intercommunalité à 6,7%, avec environ 15% du parc de Bléré et 10% à Saint-Martin-le-Beau.

communes	Nb total lgt du parc	Evolution 2011-2015
Athée-sur-Cher	22	0
Bléré	358	-1
Chisseaux	22	-2
Civray-de-Touraine	1	0
Courçay	12	0
La Croix-en-Touraine	31	-4
Dierre	1	0
Épeigné-les-Bois	15	1
Saint-Martin-le-Beau	120	25
CC Bléré - Val de Cher	582	19

Type de résidences principales en 2013, en %
(INSEE 2016)



Evolution du nombre de résidences principales, par
type de construction, entre 2008 et 2013 (INSEE
2016, atopia)



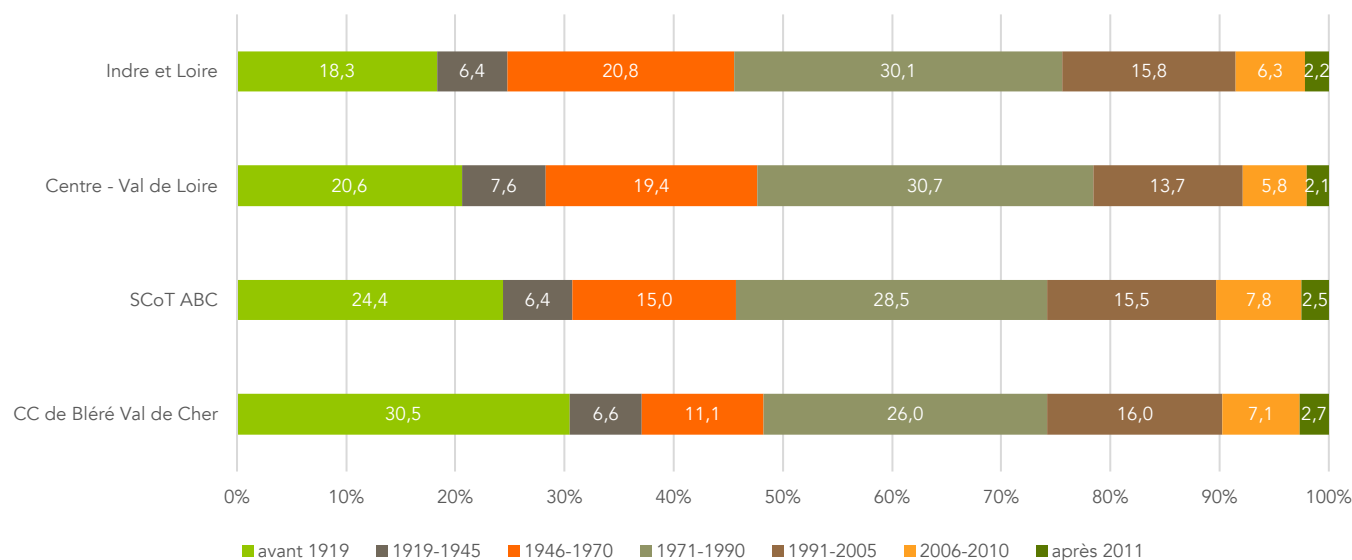
Une spécialisation sur les logements individuels

- En lien avec la grande taille des résidences principales, les maisons sont la forme de logement qui représente la quasi-totalité de l'offre résidentielle (91%), alors que l'offre est plus équilibrée partout ailleurs, des territoires relativement similaires à Bléré Val de Cher (SCoT ABC, 84% ; Est Tourangeau, 88%) aux territoires plus urbains (Indre-et-Loire, 64% ; Tours Plus, 41%).
- Cette surreprésentation se renforce avec force au cours de la dernière période intercensitaire (+7,8% de maisons contre +3,2% d'appartements).

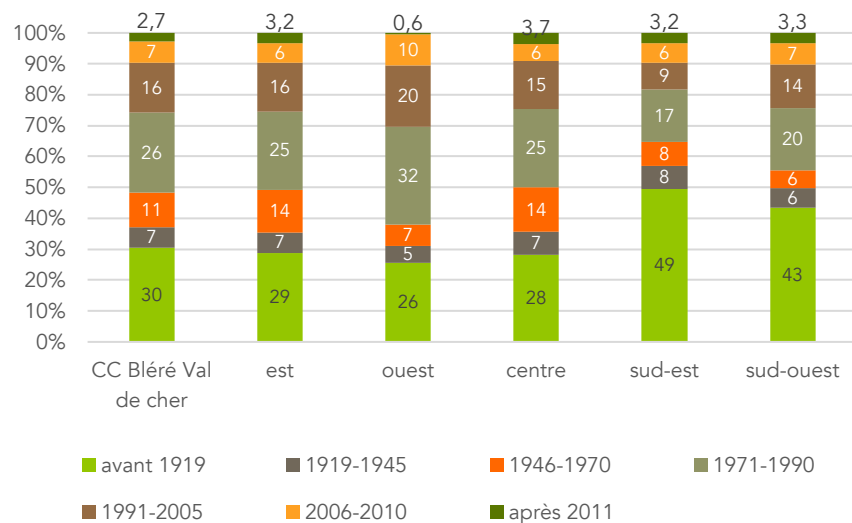
Des logements très anciens porteurs d'une identité patrimoniale locale

- Avec 30,5% des résidences principales construites avant 1919, Bléré Val de Cher dispose d'un parc résidentiel qui répond à la fois aux fonctions de logement des populations mais aussi de conservation du patrimoine bâti du Val de Loire. En effet, les logements de cette époque sont en proportion plus nombreux qu'ailleurs, de sorte que leur présence influence les ambiances urbaines de bourgs et des villages.
- En revanche, 48,2% sont construits avant 1970, contre 45,5% en Indre-et-Loire et 45,7% en Centre - Val de Loire.
- Cette forte proportion de logements anciens constitue une menace sur son attractivité de long terme ; ces logements se caractérisent pas des performances énergétiques médiocres à mauvaises et ne correspondent parfois pas aux standards actuels de confort (larges espaces de vie, configuration des pièces les unes aux autres, ...)

Ancienneté du parc de résidences principales en 2013, en % (INSEE 2016)



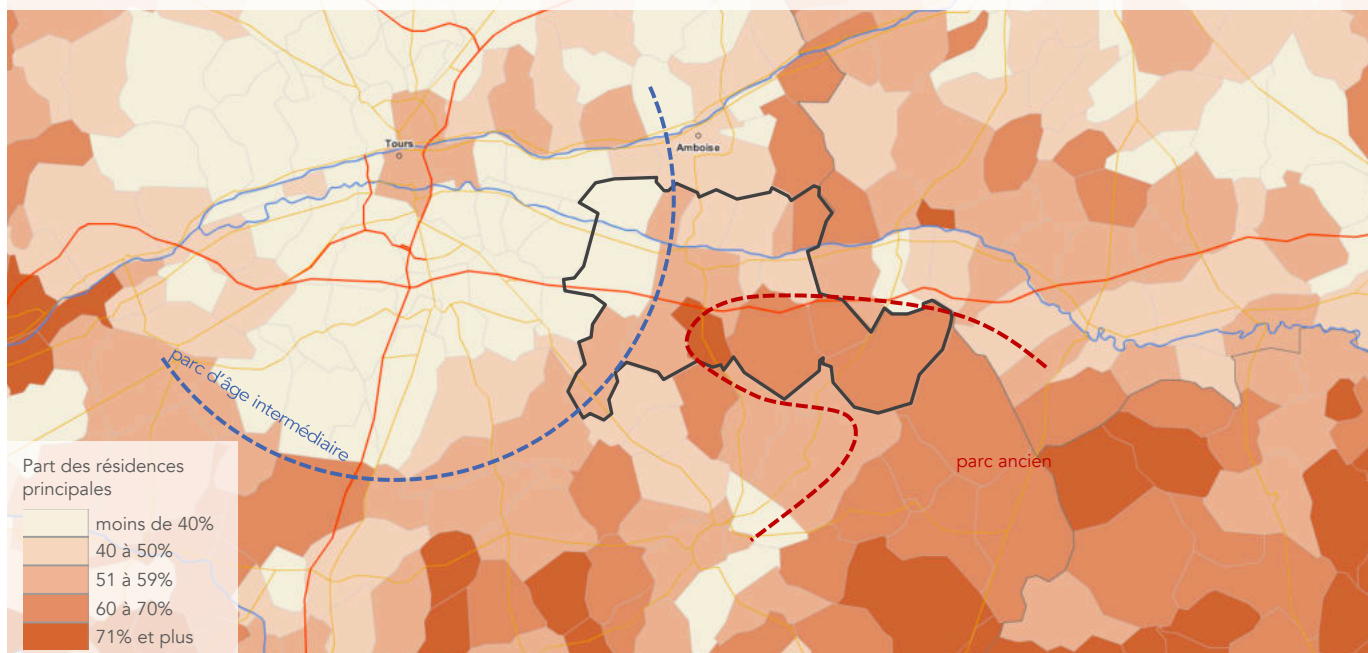
Ancienneté du parc des résidences principales en 2013 dans les secteurs de Bléré Val de cher, en % (INSEE 2016)



Une dynamique de développement de long terme lisible à travers l'ancienneté du parc résidentiel

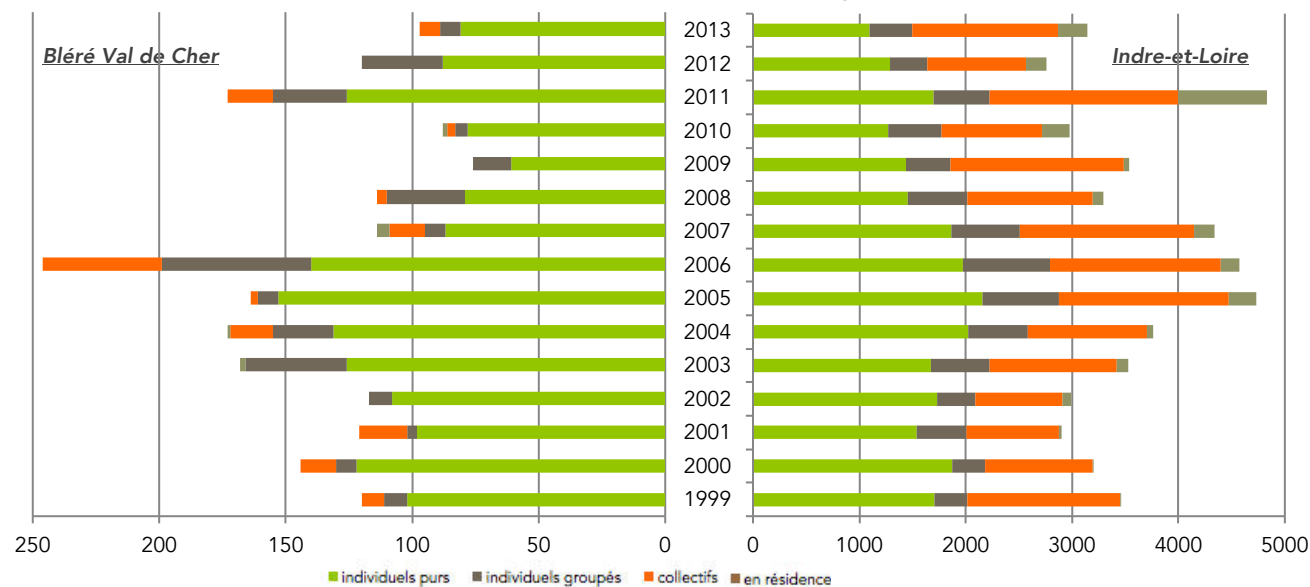
- Au sein même du territoire de Bléré – Val de Cher, les dynamiques de développement, différenciées sur le long terme entre ouest, est, centre et sud, ont produit des parcs résidentiels aux caractéristiques marquées :
- Les parcs résidentiels les plus récents se situent dans les secteurs les mieux desservis (RD40, RD140 et RD976) avec en nuance :
 - le décrochage de la dynamique résidentielle enregistrée par le secteur ouest se traduit par une plus forte proportion de logements réalisés après 1970 (61%). Cette caractéristique l'intègre à un ensemble plus large, l'agglomération de Tours, dont il constitue la frange orientale.
 - une dynamique à contretemps de celle de l'ouest dans les secteurs du centre et de l'est, avec respectivement 14 et 17% de résidences réalisées entre 1946 et 1970 (7% dans l'ouest) et 2,6 et 3,7% de parc très récent car construit après 2010 (contre 1,3%).
- Des parcs résidentiels très anciens dans les secteurs sud-est et sud-ouest, avec respectivement 65 et 55% du parc réalisé avant 1919. Toutefois, ces espaces connaissent un développement plus soutenu sur la dernière période et comptent ainsi parmi les plus fortes proportions de logements très récents (3,25%).

Parc de logement – Part des résidences principales construites avant 1970 (INSEE 2016, atopia)



Dans le secteur sud-est, les résidences principales sont en proportion plus anciennes, caractéristique du parc que ce secteur partage avec le Lochois et Montrésor. Au contraire, le secteur sud-ouest présente une situation intermédiaire concernant l'âge de son parc, spécificité qu'il partage avec la deuxième couronne de desserrement de tourangeau.

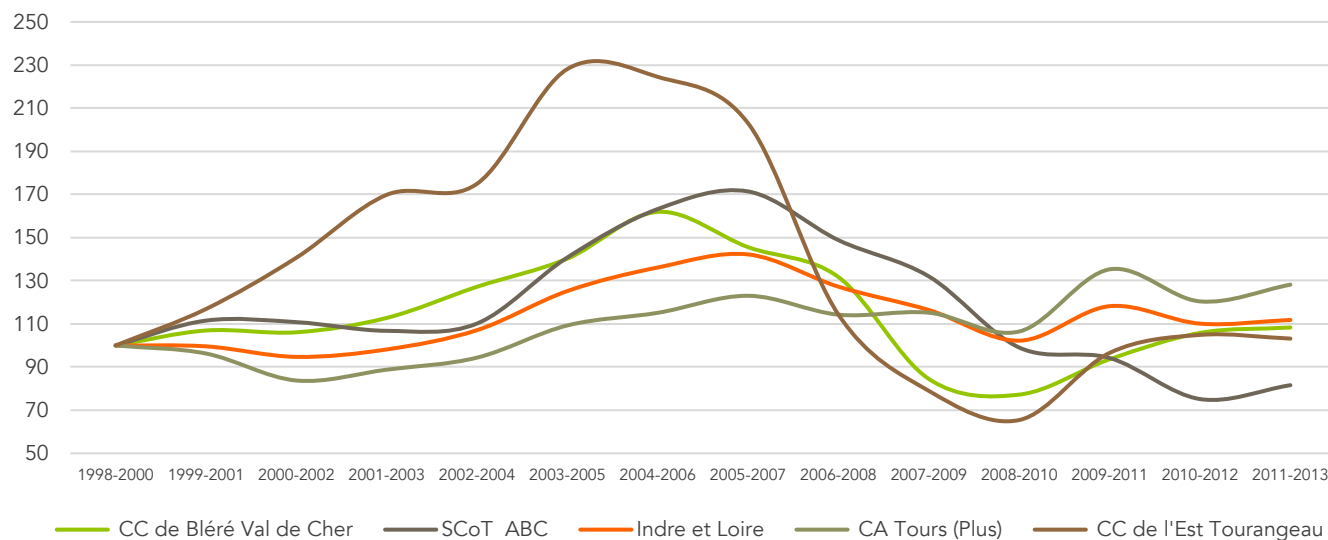
Types de logements commencés depuis 1999 dans l'Indre-et-Loire et à Bléré Val de Cher (MEDDE-SOES – Sit@del2, atopia)



Une dynamique constructive qui renforce la spécialisation du parc résidentiel

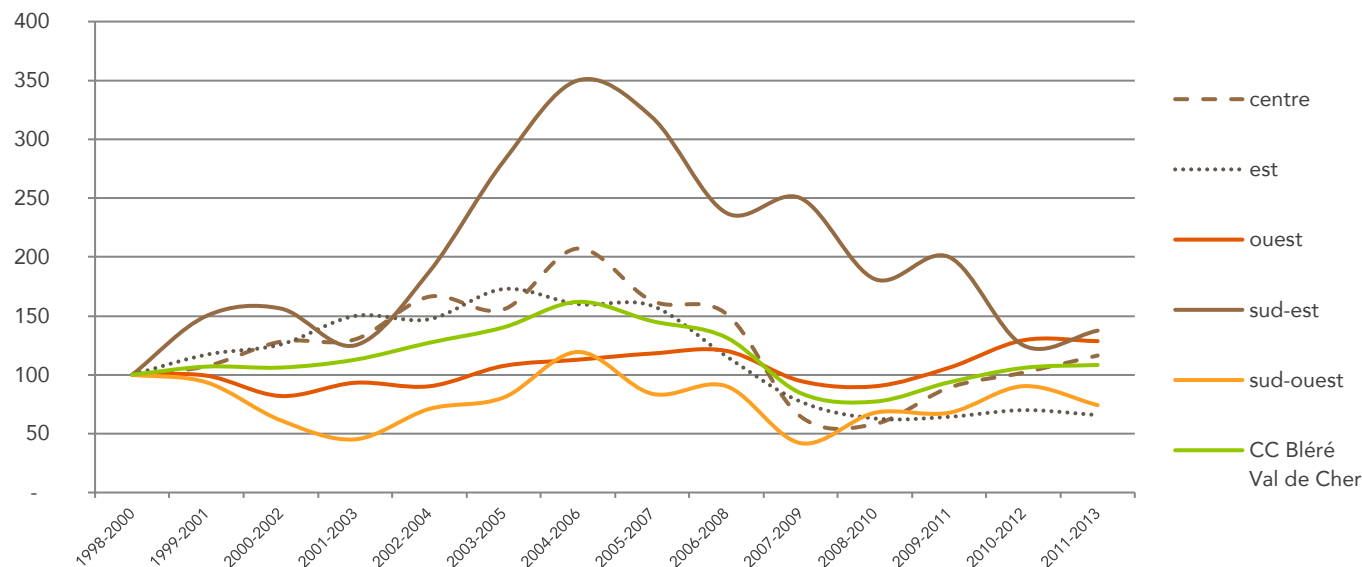
- Depuis 1999, le rythme de logements commencés à Bléré Val de Cher est nettement plus heurté que celui de l'Indre-et-Loire (généralement, plus un territoire est grand plus la tendance est lissée).
- Dans le territoire de Bléré Val de Cher, entre 1999 et 2013, il a été construit 166 logements collectifs, soit 8,2% de la construction totale de logements, contre 92% de logements individuels (purs + groupés). Dans l'Indre-et-Loire, le profil était plus diversifié avec 35% de collectifs, 70% d'individuels et 5% de résidence.
- Ainsi, alors que Bléré Val de Cher présente un parc résidentiel spécialisé sur du logement individuel, les nouveaux logements renforcent cette spécificité. La seule modification de cette tendance lourde n'intervient que ponctuellement suivant la mise en chantier d'opération de logements collectifs (en 2006 par exemple).

Evolution du rythme triennal de logements commencés à Bléré Val de Cher, en base 100 : 1999 (MEDDE-SOES - Sit@del2, atopia)



- Depuis la fin des années 1990, la construction de logements à Bléré - Val de Cher était assez stable avec une tendance haussière jusqu'en 2004, tendance enregistrée à intensité différente par les territoires de référence. Toutefois, à partir de 2005, cette tendance s'inverse. Elle se traduit par un ralentissement des mises en chantier, jusqu'en 2009. La crise économique de cette année a donc amplifié une tendance de baisse générale en Indre-et-Loire, qui a plus fortement impacté la seconde couronne de l'agglomération tourangelles (SCoT dont Bléré Val de Cher).
- Dès 2008 pourtant, le niveau de construction retrouve celui de 1999, et se stabilise depuis, en lien avec un encadrement plus fort du développement résidentiel ? Ou d'une plus forte frilosité des ménages à investir dans l'immobilier ?

Evolution du rythme triennal des logements commencés dans les secteurs de Bléré Val de Cher, en base 100 : 1999 (MEDDE-SOeS, Sit@del2)



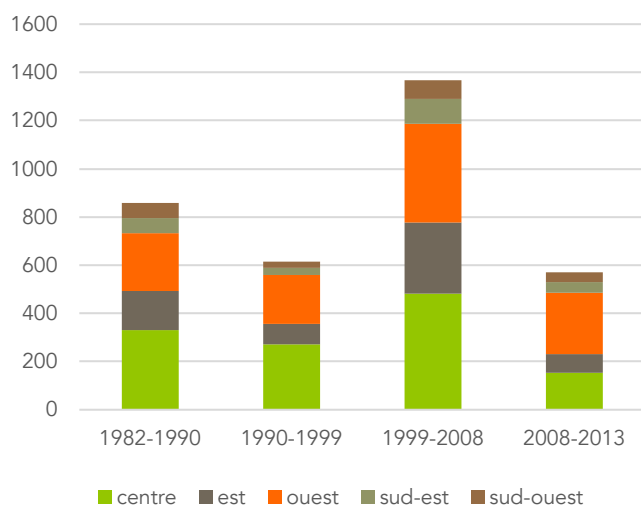
Une dynamique constructive heurtée à l'échelle de l'intercommunalité ...

- Entre 1982 et 2013, le nombre de logements commencés par an a oscillé entre 68 dans les années 1990, et 151 dans les années 2000, soit un rapport de un pour deux entre la période faste et celle de repli.

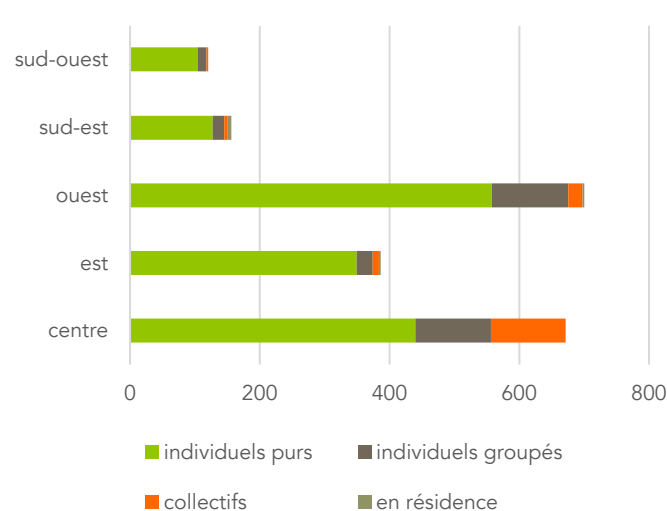
période intercommunale	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
nb de logements commencés par an	107	68	151	114

- Au sein même du territoire, la dynamique constructive est portée principalement par le centre et l'ouest puis, suivant les périodes, l'est (1999-2008) ou les secteurs méridionaux (2008-2013). En outre, alors que tous les autres secteurs enregistrent un net repli de la mise en chantier de logements dès 2005, le secteur ouest résiste, soutenant la dynamique constructive de l'intercommunalité et assurant plus de 40% de l'effort annuel depuis 2008, contre 30% sur la période précédente.

Répartition de l'effort constructif entre les secteurs de Bléré Val de cher par période intercommunale (MEDDE-SOeS – Sit@del2)



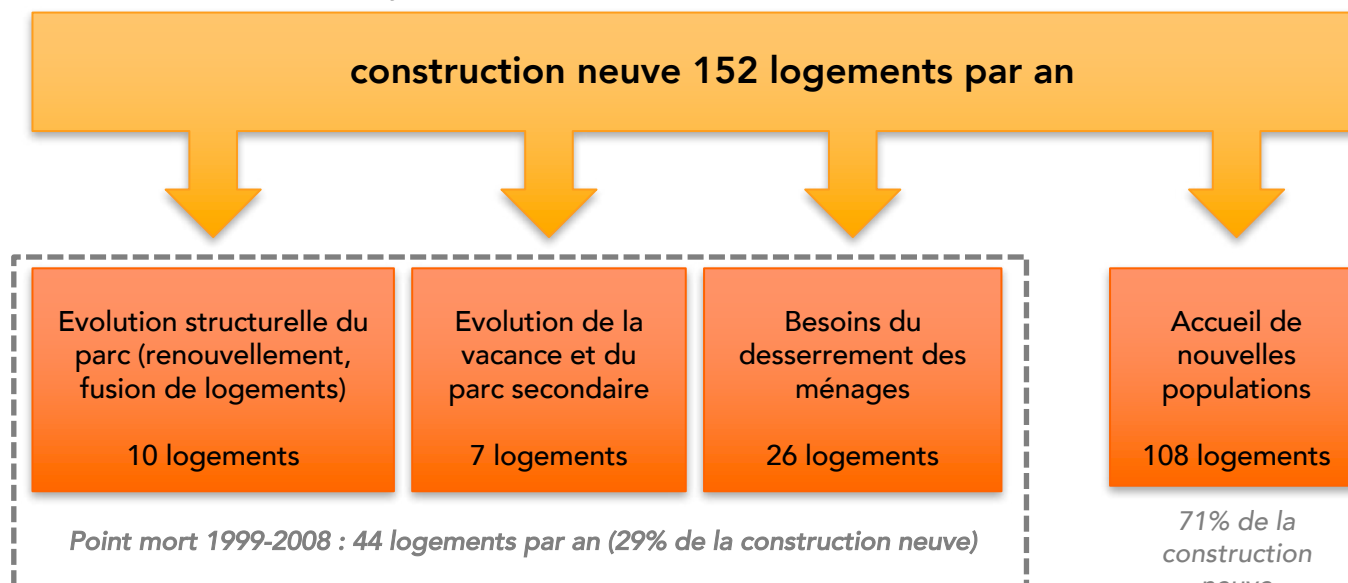
Type de logements construits dans les secteurs de Bléré Val de Cher entre 1999 et 2013 (MEDDE-SOeS – Sit@del2, atopia)



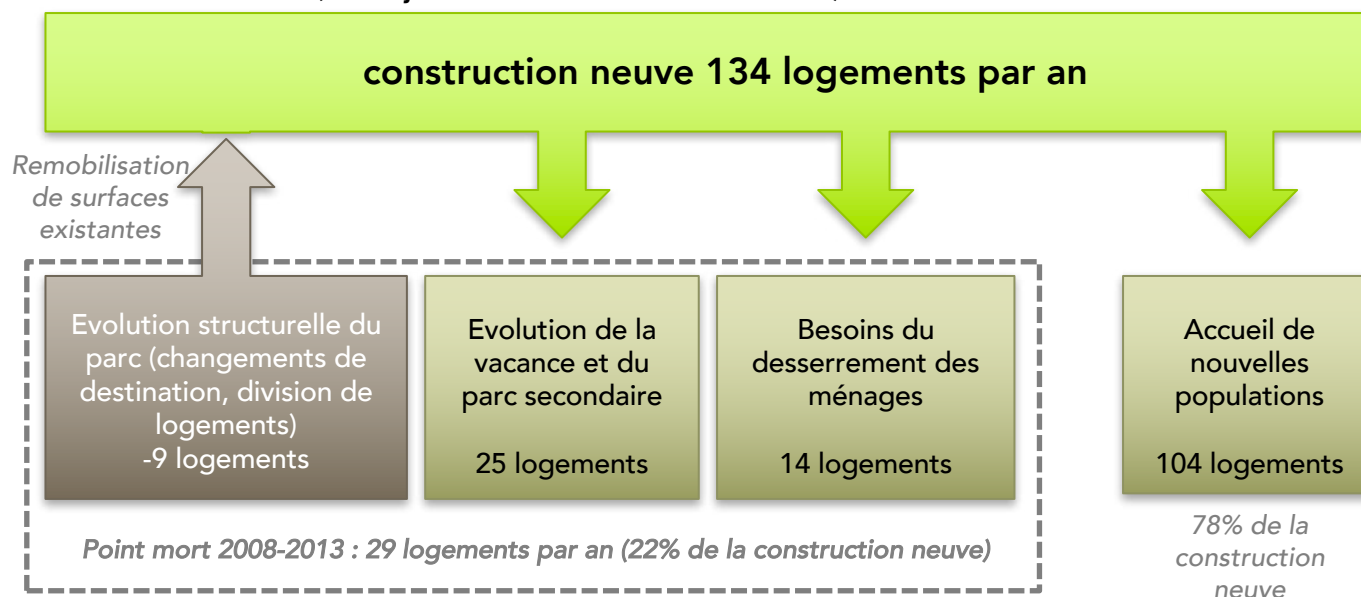
- Enfin, au-delà de la spécialisation de la construction neuve sur les logements individuels (purs ou groupés), sa répartition géographique entre les secteurs de l'intercommunalité permet de distinguer de nouveau le centre comme lieu privilégié du développement d'une offre résidentielle plus diversifiée (en terme de forme) avec la quasi-totalité des logements collectifs qui y sont construits.

Parc de logement – Besoins en logement sur les deux périodes intercensitaires (MEDDE-Soes – Sit@del2, atopia)

Période 1999-2008 (du 1^{er} janvier 1999 au 31 décembre 2007)



Période 2008-2013 (du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2012)



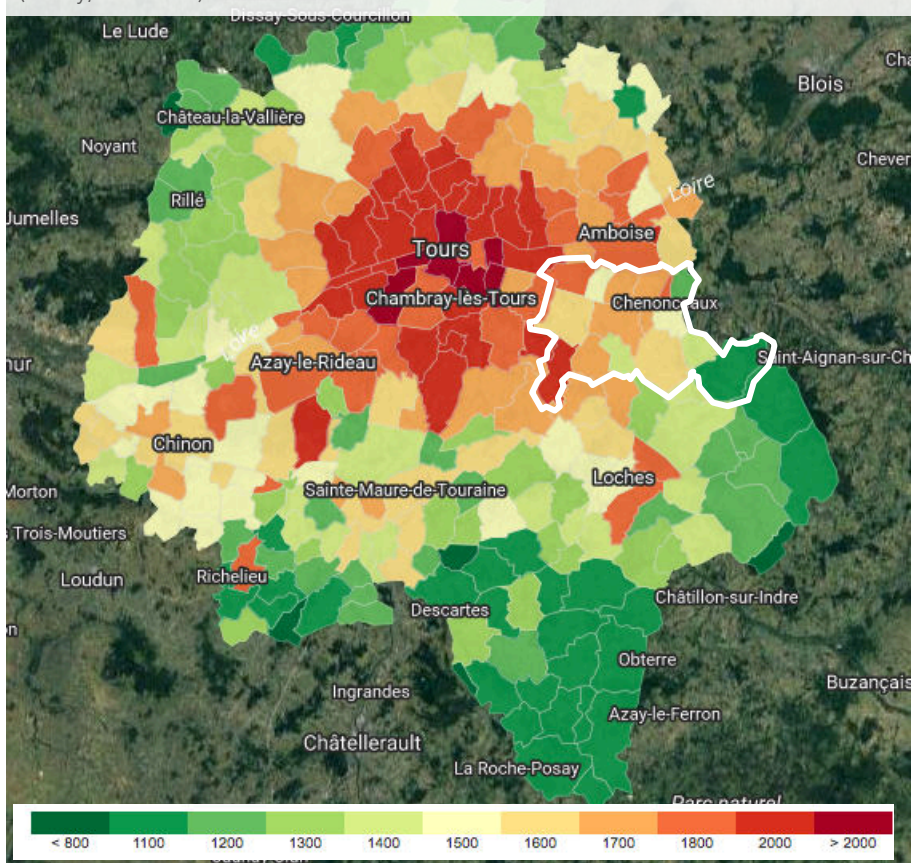
Des logements construits pour accueillir de nouvelles populations

Le point mort est la mesure de la production de logement nécessaire à la stabilité démographique, d'un recensement à un autre, compte-tenu des évolutions structurelles du parc existant. Les 4 caractéristiques du parc de logements sur lesquelles il s'appuie sont : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc, et la variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires.

- Entre 1999 et 2008, les besoins induits par le point mort s'élevaient à 44 logements par an, principalement pour répondre au desserrement des ménages (26 logements), et représentaient 29% de la construction neuve totale.
- Sur la période intercensitaire suivante, le point mort était moins important de 15 logements, ce malgré une évolution des résidences secondaires et de la vacance mobilisant trois fois plus de logements. Cette donnée réside :
 - d'une part sur le fait que les besoins liés au desserrement étaient plus faibles (ralentissement du desserrement entre 2008 et 2013),
 - et d'autre part sur une remobilisation de surfaces bâties existantes pour des résidences principales (-9 logements).
- Sur les deux périodes intercensitaires les plus récentes, la construction neuve a servi à plus de 70% pour accueillir de nouvelles populations, impactant par conséquent les paysages des bourgs et des villages.
- A noter que les besoins de palliation du développement de la vacance résidentielle s'accroît sur la dernière période, interrogeant le devenir des ces bâtiments.

Parc de logement – Marché de l'accession à la propriété dans le parc ancien, en 2016

(efficacy, base BIEN)



Commune de la CC Bléré Val de Cher	€/m2 moyen
ATHEE-SUR-CHER	1 590 €
BLERE	1 510 €
CERE-LA-RONDE	1 100 €
CHENONCEAUX	1 750 €
CHISSEAUX	1 290 €
CIGOGNE	1 610 €
CIVRAY-DE-TOURAINE	1 510 €
COURCAY	1 850 €
CROIX-EN-TOURAINE	1 570 €
DIERRE	1 320 €
EPEIGNE-LES-BOIS	1 310 €
FRANCUEIL	1 430 €
LUZILLE	1 450 €
SAINT-MARTIN-LE-BEAU	1 720 €
SUBLAINES	1 300 €
Indre-et-Loire	1 710 €
AMBOISE	1 660 €
MONTLOUIS-SUR-LOIRE	1 810 €
TOURS	2 100 €
TRUYES	1 800 €

Un marché immobilier élevé mais attractif

- En moyenne, les prix immobiliers de Bléré Val de Cher varient du prix moyen en Indre-et-Loire, de 8% plus cher à Courçay (1850€/m²) à 12% à Bléré ou Civray-de-Touraine (1510€/m²) et jusqu'à 36% moins cher à Céré-la-Ronde (1100€/m²). Toutefois, ils restent plus abordables que ceux du cœur de l'agglomération tourangelle.
- Ce sont les secteurs les mieux desservis par les infrastructures routières et ferrées qui sont les plus attractifs, cette attractivité interagissant le prix des biens immobiliers. En revanche, les biens immobiliers sur les franges sud-est, plus éloignées, demeurent abordables.
- Le territoire s'inscrit donc à la fois comme un espace de desserrement de cet espace plus urbain, qui conserve des atouts patrimoniaux (bâti ancien), mais aussi fonctionnels avec les gares de Chenonceaux, de Saint-Martin-le-Beau, de Courçay et La Croix-en-Touraine, qui permettent de rejoindre le cœur de Tours en une vingtaine de minutes.
- Le Programme Local de l'Habitat mettait en avant dans son diagnostic que le prix de vente moyen (demandé) pour les grands logements étaient plus élevés dans le secteur urbain du territoire de Bléré Val de Cher, avec un prix moyen de 269 000 € pour un T6 et plus contre 237 000 € dans le secteur intermédiaire.

Un attachement au territoire de vie

- Après avoir connu une hausse progressive entre 2005 et 2008 (+24%), les prix de vente des maisons de taille T4 / T5 ont fortement baissé (-19%), mais enregistraient depuis une reprise. A noter que les acquéreurs résidents déjà sur le territoire investissaient entre 6000 et 12 000 euros de plus que ceux originaires de Tours Plus ou du reste du département.

Une demande en lot à bâtir meilleur marché

- Le marché des terrains à bâtir concerne d'abord les primo-accédants, à la recherche d'une surface de 800m² environ meilleur marché au sud de la Loire qu'au nord. Leur budget s'élève à 180 k€. Il s'adresse également aux quadragénaires / quinquagénaires souhaitant construire un logement plus grand pour un budget supérieur (200 à 300 k€), intégrant des normes de performance énergétique plus élevées mais limitant l'impact des terrains à bâtir sur le contingent d'enfants initialement espéré par les collectivités ayant ouverts les terrains.
- Le marché des lots à bâtir se compose de terrains de 700 à 1000 m², dont le prix varie de 50 à 90€/m² dans les secteurs urbains et 30 à 80€/m² dans les communes intermédiaires et rurales.
- La création de réseaux d'assainissement collectif rend par ailleurs possible une intensification de l'urbanisation.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de Bléré Val de Cher fixe les objectifs et les orientations de la politique de l'habitat pour la période 2012 – 2017. Il est rappelé ici les grands axes de ce document avec lequel le PLUi doit être compatible.

Le développement du logement : quelle orientation ?

Le PLH intègre la tendance lourde de développement résidentiel du territoire et base ses objectifs de production de logements sur un maintien voire une accélération des tendances constatées sur les années 2000.

Ainsi, il estime que le territoire peut accueillir annuellement entre 130 et 160 nouveaux ménages, en favorisant :

- l'offre neuve, par la mobilisation des dents creuses et le renouvellement urbain (116-142 lgt/an),
- et la valorisation du parc existant par la résorption de la vacance (9-11 lgt/an), et la mobilisation des résidences secondaires (5-6 lgt/an).

L'offre locative privée devra être maintenue, à minima, au niveau de 15%.

L'accroissement de l'offre locative sociale doit être poursuivie avec un effort de 25 logements à construire par an.

La répartition des objectifs de logements neufs

Les communes assument selon leurs capacités les objectifs de logements à construire. Ainsi, les développements seront à privilégier sur le pôle urbain central de Bléré et les pôles relais d'Athée-sur-Cher, de La Croix-en-Touraine et de Saint-Martin-le-Beau, ainsi que les autres communes desservies par le TER (Chenonceaux, Chisseaux, Courçay).

* Le PLH a été élaboré avant l'extension du périmètre de la CC BVC à la commune de Céré-la-Ronde.

Répartition des objectifs de logement à construire pour la durée du PLH (2012-2017)

Type de territoire	Rappel tendances 2008-2010	Principes de répartition retenus	Minimum		Maximum	
			Nbre logts/an	Nbre logts 6 ans	Nbre logts/an	Nbre logts 6 ans
Pôle urbain et pôles relais	64%	67%	78	468	95	571
Bléré	12%	27%	32	192	37	196
Athée-sur-Cher	8%	14%	16	96	21	120
La Croix-en-Touraine	11%	16%	18	108	22	111
Saint-Martin-le-Beau	34%	10%	12	72	15	144
Autres communes avec transports en commun	14%	17%	20	118	24	145
Chenonceaux	0%	1%	1	7	1	9
Chisseaux	2%	3%	3	21	4	26
Civray-de-Touraine	9%	9%	10	63	13	77
Courçay	3%	4%	5	28	6	34
Bourgs ruraux	21%	16%	19	111	23	136
Cigogné	3%	2%	2	14	3	17
Dierre	2%	2%	2	14	3	17
Épeigné-les-Bois	3%	2%	2	14	3	17
Francueil	5%	5%	6	35	7	43
Luzillé	8%	3%	3	21	4	26
Sublaines	0%	2%	2	14	3	17
Secteur urbain	65%	67%	78	466	95	571
Secteur intermédiaire	18%	20%	23	139	28	170
Secteur rural	17%	13%	15	90	18	111
Total CCBVC	100%	100%	116	696	142	852

Répartition des objectifs de logement locatif social à réaliser pour la durée du PLH (2012-2017)

Type de territoire	Nombre de logements sociaux par an	Nombre de logements sociaux sur 6 ans	% de la construction neuve totale moyenne	Répartition de la production totale de logements sociaux
Pôle urbain et pôles relais	16 à 22	96 à 133	19% à 26%	76%
Bléré	7 à 10	42 à 60	20% à 29%	34%
Athée-sur-Cher	4 à 6	24 à 34	22% à 31%	19%
La Croix-en-Touraine	3 à 4	18 à 23	15% à 19%	14%
Saint-Martin-le-Beau	2 à 3	12 à 16	15% à 20%	9%
Autres communes avec transports en commun	4 à 5	24 à 30	18% à 23%	18%
Chenonceaux	0 à 1	1 à 2	13% à 26%	1%
Chisseaux	0 à 1	4 à 7	17% à 30%	4%
Civray-de-Touraine	2 à 3	12 à 18	17% à 26%	10%
Courçay	1	3 à 6	10% à 19%	3%
Bourgs ruraux	1 à 2	2 à 10	10%	6%
Cigogné	0 à 1	1 à 2	6%	1%
Dierre	0 à 1	1 à 2	6%	1%
Épeigné-les-Bois	0 à 1	1 à 2	6%	1%
Francueil	0 à 1	1 à 2	3% à 5%	1%
Luzillé	0 à 1	1 à 2	4% à 9%	1%
Sublaines	0 à 1	1 à 2	6% à 13%	1%
Secteur urbain	16 à 22	96 à 133	19% à 26%	76%
Secteur intermédiaire	3 à 5	19 à 31	12% à 19%	16%
Secteur rural	1 à 2	7 à 14	9% à 13%	7%
Total CCBVC	25	150	19%	100%

Répondre aux besoins des publics spécifiques

Les objectifs en faveur des besoins des publics spécifiques sont les suivant :

- Favoriser les projets intergénérationnels, à travers la réalisation de programmes de logements de petite taille (T2/T3) en centre bourg, à proximité des services et avec notamment des logements accessibles (RDC) pour les personnes âgées.
- Répondre au logement d'urgence.
- Faciliter l'accès au logement des jeunes en insertion, en facilitant la mise en œuvre du dispositif d'intermédiation en complément d'un plus grand accès des jeunes au parc locatif social et créer avec les partenaires compétents une offre d'hébergement spécifique.

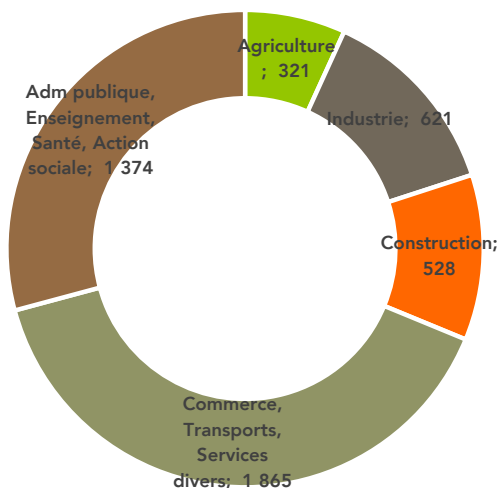
Améliorer la performance énergétique des logements

Le PLH prévoit de réduire la précarité énergétique dans les deux types de parcs de logements, à travers le suivi des travaux réalisés par les bailleurs sociaux, et la mise en place de d'un dispositif d'animation et d'aide aux travaux auprès du parc privé.

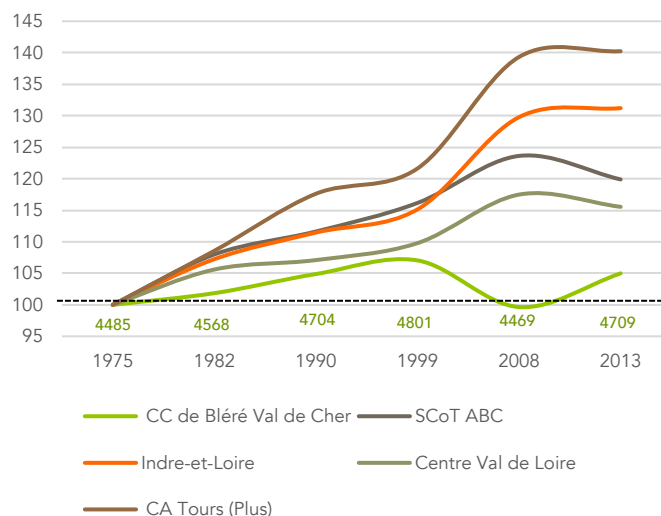
A destination des publics spécifiques, un dispositif sera également mis en œuvre pour l'application d'un dispositif opérationnel d'animation et d'aides aux travaux à destination des personnes âgées et des personnes handicapées.

ÉCONOMIE

Répartition de l'emploi de Bléré Val de Cher par domaine d'activité, en 2013 (INSEE 2016)



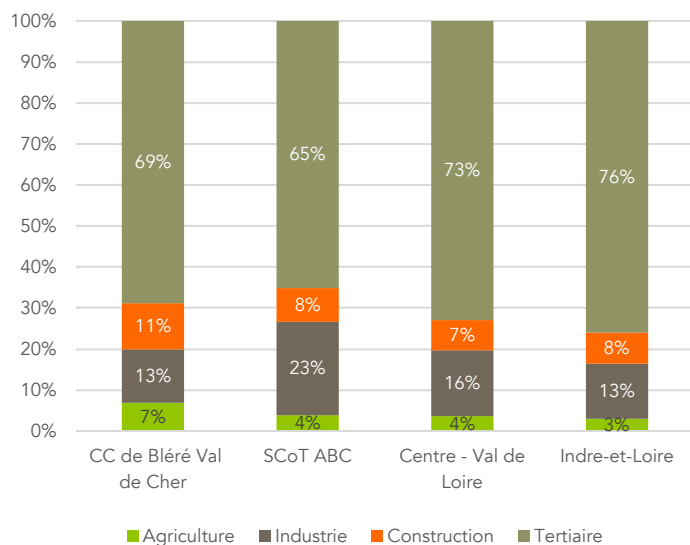
Evolution du nombre d'emplois sur le long terme, en base 100 : recensement 1975 (INSEE 2016 données complémentaires, atopia)



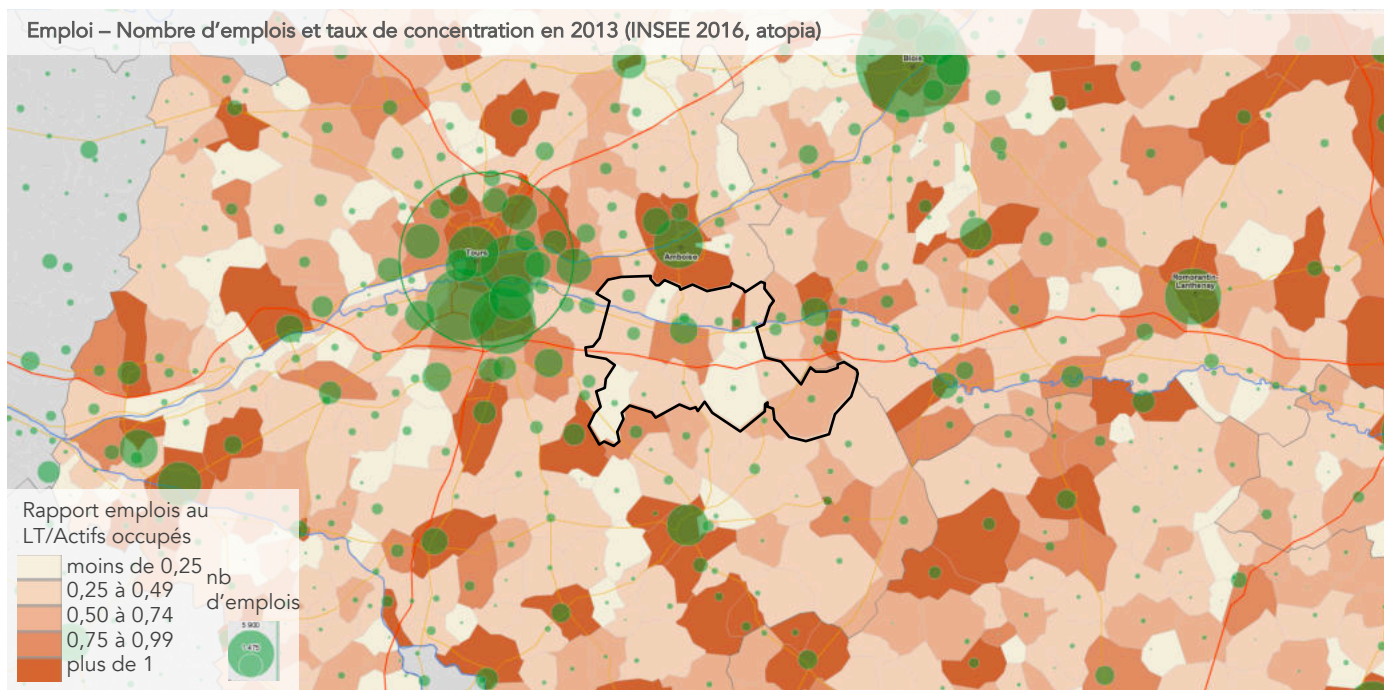
Une stabilité économique de long terme

- En 2013, Bléré Val de Cher comptait 4522 emplois, dont 44% dans la seule commune de Bléré, et 24% dans le secteur ouest (Saint-Martin-le-Beau et Athée-sur-Cher).
- Entre 1975 et 2013, l'emploi total a augmenté de 224 unités, mais cette stabilité de l'offre locale de long terme ne doit pas masquer les évolutions récentes. En effet, alors que les territoires de comparaison connaissent une croissance du nombre d'emplois jusqu'en 2008, Bléré Val de cher enregistrait un net repli dès les années 2000, pour atteindre à cette date le niveau d'emploi de 1975. Ce repli est surtout dû aux suppressions d'emplois à Bléré, Chenonceaux et Saint-Martin-le-Beau.
- Or, après cette déprise inédite dans l'Indre-et-Loire (à l'exception de la CC de Montrésor), l'intercommunalité connaît sur la dernière période un regain, lui aussi contraire aux tendances départementales. Ce dynamisme est porté par Bléré et les communes intermédiaires (secteur est) et plus rurales (secteur sud-ouest).
- L'emploi de Bléré Val de Cher a donc mieux résisté aux effets de la crise économique de 2008.
- Avec 69% des emplois de Bléré Val de Cher, les activités tertiaires dominent le marché du travail local. Cette caractéristique n'est pour autant pas spécifique au territoire, avec 73% dans le Centre - Val de Loire et 76% en Indre-et-Loire. La spécificité repose surtout sur les 7% d'emplois dans l'agriculture et 11% dans la construction (productions agricoles (viticulture du Val de Loire et grandes cultures de plateau) qui conditionnent encore une partie de l'économie rurale, et le BTP accompagne le dynamisme constructif local et départemental).

Répartition de l'emploi par domaine d'activité, en 2013 (INSEE 2016)

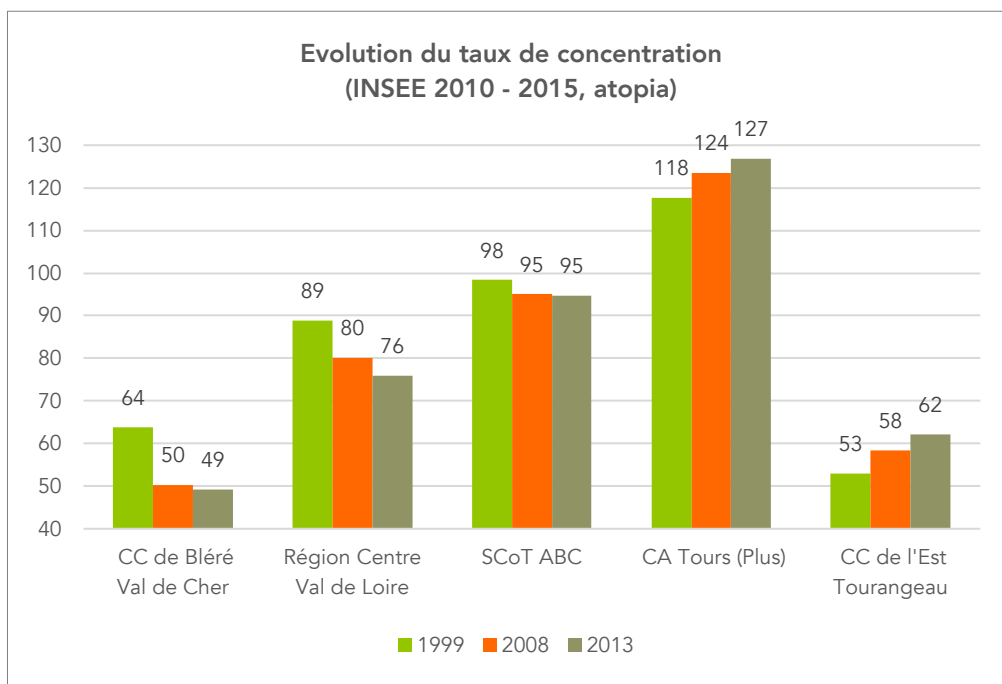


Emplois (INSEE, données principales)	1999	2008	évolution annuelle 1999-2008	2013	évolution annuelle 2008-2013
Bléré	2 169	1 904	-29	1 976	14
La Croix-en-Touraine	262	284	2	286	0
centre	2 431	2 189	-27	2 262	15
Chenonceaux	261	183	-9	194	2
Chisseaux	105	120	2	109	-2
Civray-de-Touraine	185	188	0	230	8
Francueil	122	117	-1	136	4
est	673	609	-7	670	12
Athée-sur-Cher	275	449	19	490	8
Dierre	45	54	1	49	-1
Saint-Martin-le-Beau	674	614	-7	545	-14
ouest	994	1 117	14	1 084	-7
Céré-la-Ronde	118	114	0	115	0
Épeigné-les-Bois	42	53	1	62	2
Luzillé	114	98	-2	99	0
sud-est	274	265	-1	275	2
Cigogné	37	59	2	89	6
Courçay	81	90	1	97	1
Sublaines	41	39	0	45	1
sud-ouest	159	188	3	231	9
Bléré Val de Cher	4 531	4 368	-18	4 522	31



Une forte dépendance à l'emploi des pôles voisins

- En 2013, seule Bléré apparaît comme le pôle d'emploi de l'intercommunalité, avec un taux de concentration de 95%, c'est-à-dire qu'il y a presque autant d'emplois à pourvoir que d'actifs occupés.
 - Cette caractéristique positionne Bléré comme pôle d'emploi intermédiaire aux pôles de l'Indre-et-Loire proches, comme l'agglomération de Tours, Amboise, Loches, Toxigny, Esvres, Sorigny, et du Loir-et-Cher (Montrichard).
- A noter que ce taux est de 137 dans la commune de Chenonceaux, conjugaison d'une population relativement faible (environ 370 habitants) et de la présence d'un ensemble touristique organisé autour du château de Chenonceau (accueil, restauration, hôtellerie notamment) fortement générateur d'emplois.

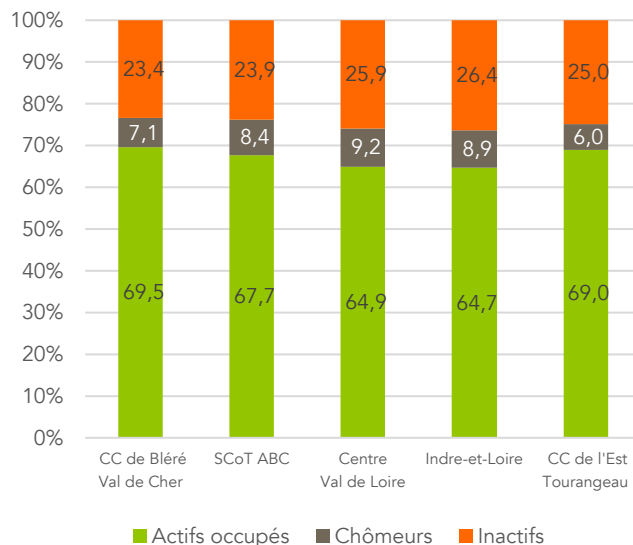


Une résidentialisation accélérée du Bléris

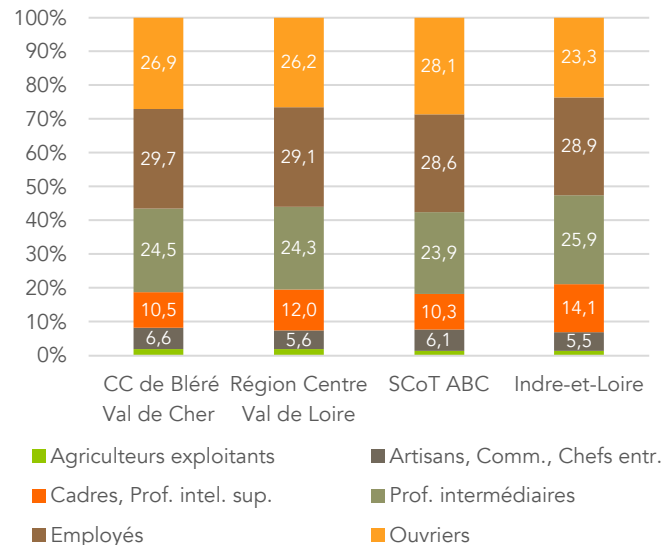
- A l'échelle de Bléris, ce rapport est de 49, soit un niveau très inférieur à tous les territoires de comparaison.
- La tendance baissière de cet indicateur depuis 1999 s'inscrit dans la tendance régionale et de la seconde couronne périurbaine de Tours (SCoT ABC) mais est nettement plus forte. Dans une dissociation croissante des lieux de vie et de travail, la résidentialisation de Bléré Val de Cher s'est donc accélérée dans les années 2000, pour se stabiliser depuis 2008, augmentant sa dépendance aux emplois de la CA Tours Plus notamment.

Taux de concentration économique : rapport entre le nombre d'emplois au lieu de travail sur le nombre d'actifs occupant un emploi résidant sur le territoire

Activité des 15-64 ans en 2013
(INSEE 2016, atopia)



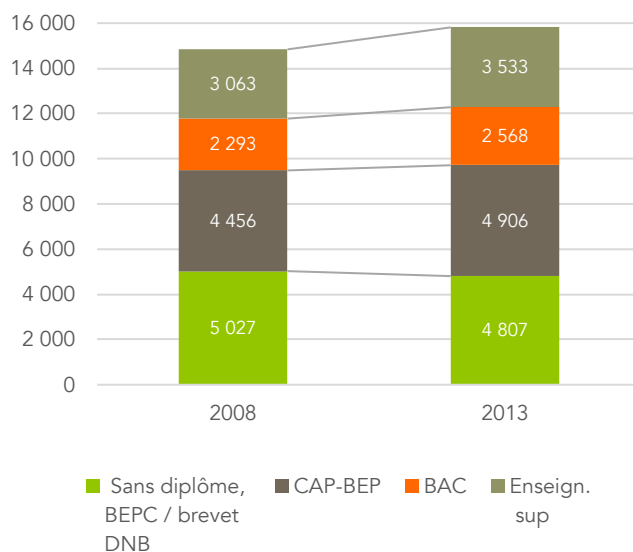
Catégories sociales des actifs en 2013
(INSEE 2016)



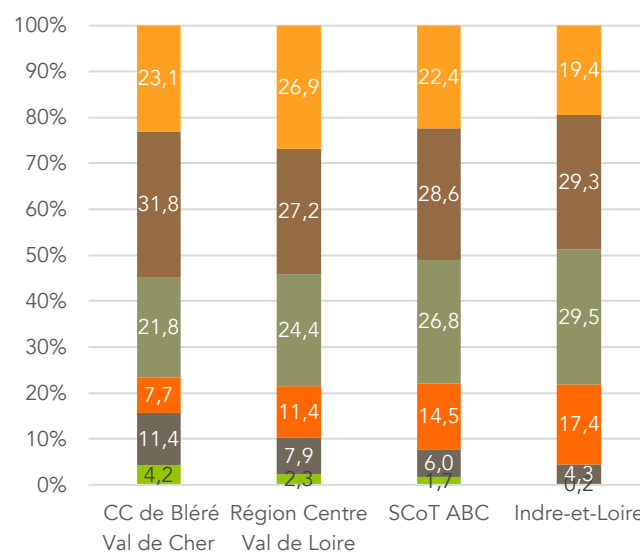
Une population en âge de travailler active et moins au chômage qu'ailleurs

- En 2013, les 15-64 ans (classe d'âges considérée comme « en âge de travailler ») de Bléré Val de Cher sont à la fois plus actifs (69,5%) que ceux du département (67,7%), de la région (64,9%) mais aussi de l'Est Tourangeau (69,0%).
- Prenant place dans le SCoT ABC, territoire « occupé », le Blérois présente un taux de chômage inférieur au niveau départemental et régional (7,1% contre 8,9% et 9,2%), mais en deçà de la première couronne de Tours (6,1% dans l'Est Tourangeau).
- Au 2^{ème} trimestre 2016, le taux de chômage de la zone d'emploi de Tours, qui recouvre plus de la moitié des communes d'Indre-et-Loire, s'élevait à 9,1%, soit un niveau supérieur à celles de Loches (8,7%) et de Blois (8,5%).

Niveau de qualification des personnes non-scolarisées (INSEE 2016)



Catégories sociales des emplois en 2013, en % (INSEE 2016)



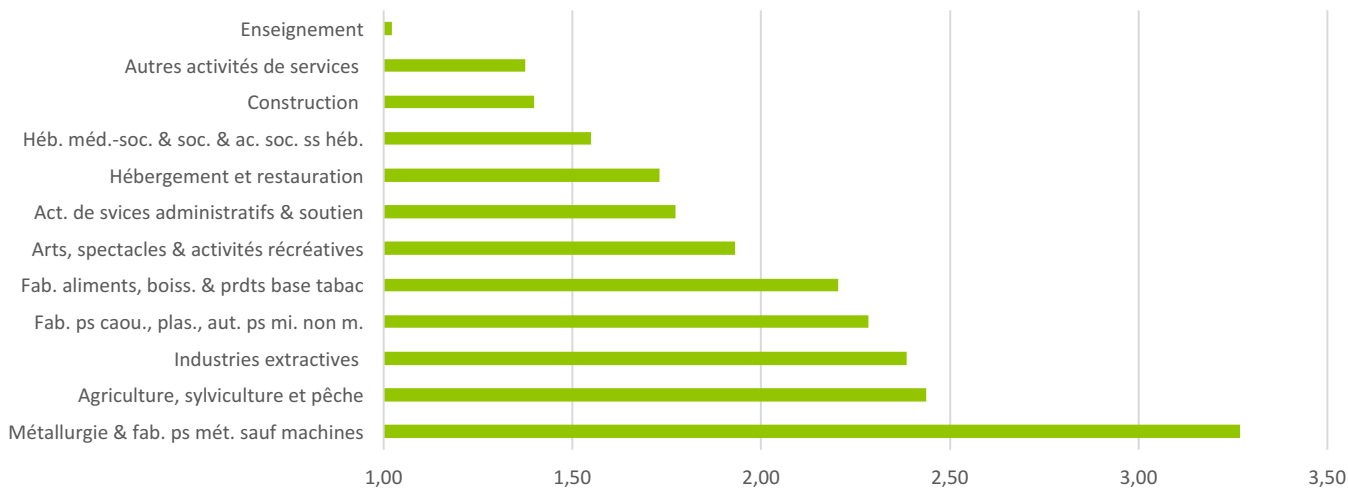
Un niveau de qualification qui s'accroît sur les formations supérieures et artisanales

- Alors que la tendance est à l'accroissement du niveau de formation de la population active sur le territoire national, le Blérois enregistre entre 2008 et 2013 un repli des populations sans diplôme (-220), et au contraire une hausse absolue des niveaux supérieurs, en particulier des « CAP-BEP » (+450 p.) et de l'enseignement supérieur (+470 p.).

Des emplois qui correspondent partiellement aux populations locales

En 2013, les emplois d'employés, de professions intermédiaires et d'ouvriers étaient majoritaires dans le Blérois, correspondant en proportion aux classes sociales surreprésentées dans la population active. En revanche, les emplois d'artisans (538 empl.) correspondent aux besoins des population actives résidentes (565 p.).

Indices de spécialisation économique de l'emploi salarié de Bléré Val de Cher par rapport à l'Indre-et-Loire (INSEE 2016, CLAP, atopia)



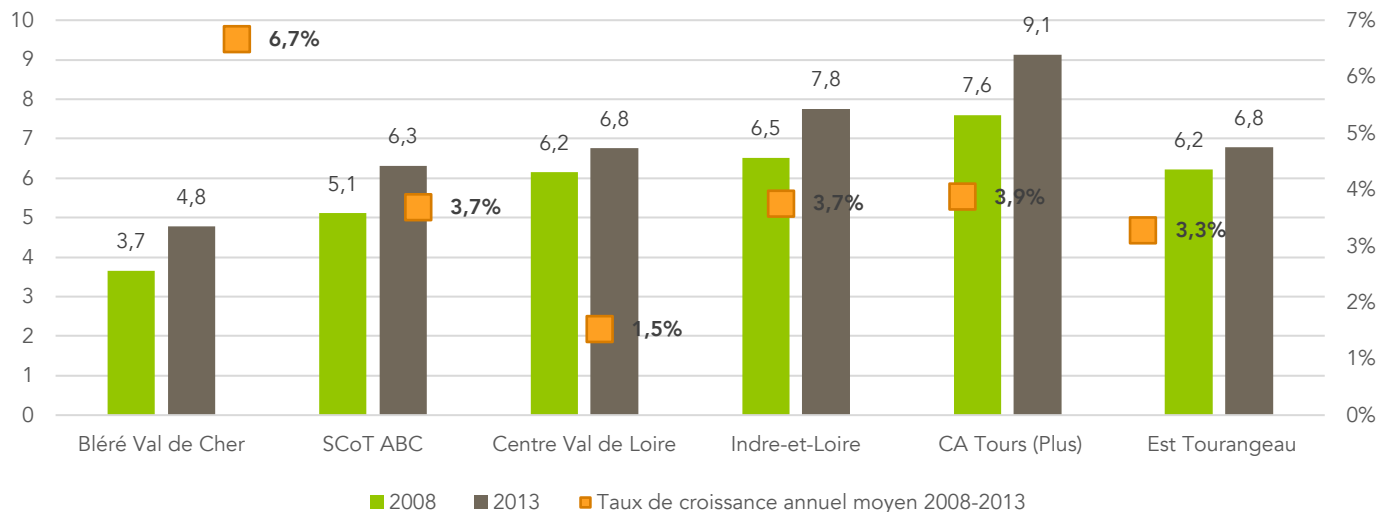
Malgré un tissu économique tertiarisé, de fortes spécificités sur des activités industrielles et agricoles

- En comparaison des emplois d'Indre-et-Loire, certaines activités économiques sont spécifiques au Blérois, c'est-à-dire qu'elles occupent une part plus importante dans l'emploi total.
 - C'est ainsi le cas de l'agriculture (112 postes) et la fabrication de biens alimentaires et de boissons (92 postes), mais aussi des activités de métallurgie et fabrications métalliques (176 postes), la fabrication de produits en caoutchouc, en plastiques et autres composants non minéraux (148 postes).
- Les activités de services, marchands ou publics, présentent aussi une surreprésentation dans les activités culturelles (63 postes), l'hébergement et la restauration (207 postes) (château de Chenonceau), l'hébergement médico-social et l'action sociale (375 postes, notamment dans les maisons de retraite), ainsi que celles de soutien aux entreprises (254 postes) et de l'enseignement (280 postes).
- La construction est également surreprésentée avec 357 postes : le Blérois, comme base d'activités pour démarcher l'ensemble de l'Indre-et-Loire / le Loir-et-Cher ?
- Le secteur du commerce (355 postes), bien qu'important en termes d'emplois, n'est pas spécifique au Blérois.
- Depuis 2008, les emplois tertiaires ont porté la croissance de l'activité économique à Bléré Val de Cher, d'autant que la tertiarisation de l'économie semble s'y accélérer, en rattrapage du niveau déjà élevé des autres territoires. En contrepartie, le repli des activités primaires et secondaires.

Evolution de la répartition des emplois par domaine d'activité entre 2008 et 2013, en points de pourcentage (INSEE 2016, atopia)



Part des postes de cadres des fonctions dites métropolitaines dans l'emploi total en 2008 et en 2013 et évolution annuelle moyenne (INSEE, CLAP 2016, atopia)

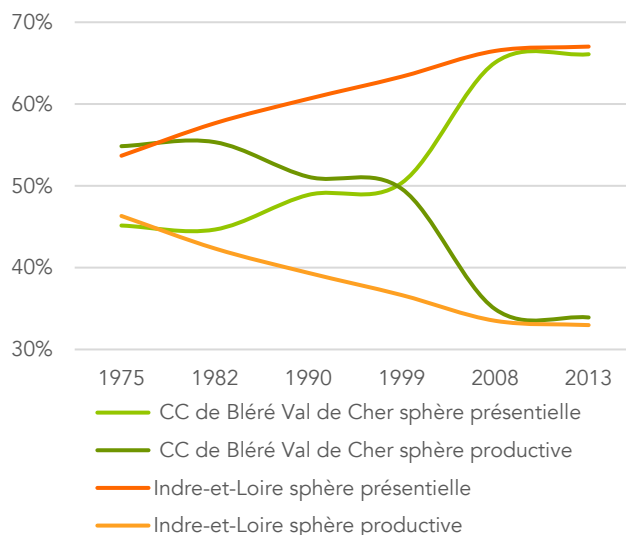


Vers un rattrapage des emplois dans les fonctions métropolitaines ?

Depuis 1999, le tissu économique du Blérois s'est profondément reconfiguré entre fonctions et entre sphères économiques :

- La transition entre économie orientée sur la production de biens destinés à être consommés en dehors du territoire (sphère productive) et économie destinée à la satisfaction des besoins locaux (sphère présenteielle) est survenue au cours des années 2000 rapidement, alors qu'elle est ancienne et nettement plus progressive en Indre-et-Loire.
- Depuis 2008, la répartition entre sphères s'est stabilisée au niveau du département, soulignant la prégnance industrielle locale : une montée en gamme de l'industrie et une désindustrialisation achevée ?

Répartition de l'emploi dans les sphères économiques depuis 1975 (INSEE 2016, atopia)



	en 2008	en 2013	Evolution du nombre d'emplois 2008-2013	taux de croissance ann. moyen
Fonctions non rares	3 751	3 784	34	0,2%
Administration publique	216	261	45	3,9%
Agriculture	392	294	-98	-5,6%
Bâtiment-Travaux Publics	491	498	7	0,3%
Distribution	271	384	113	7,2%
Education, Formation	206	204	-2	-0,2%
Entretien, Réparation	414	422	8	0,4%
Fabrication	486	341	-145	-6,8%
Transports, Logistique	257	263	6	0,5%
Santé, Action Sociale	239	371	131	9,2%
Services de Proximité	778	747	-31	-0,8%
Fonctions dites "métropolitaines"	718	924	206	5,2%
Commerce inter-entreprises	114	125	12	1,9%
Conception, Recherche	40	40	0	0,0%
Culture, Loisirs	36	80	44	17,3%
Gestion	446	536	90	3,7%
Prestations Intellectuelles	83	143	60	11,5%
Cadres dans les fonctions métropolitaines	163	225	62	6,7%
Commerce inter-entreprises	8	28	20	28,5%
Conception, Recherche	20	12	-9	-9,7%
Culture, Loisirs	24	23	-1	-0,8%
Gestion	80	92	11	2,8%
Prestations Intellectuelles	31	71	40	18,0%
Nombre total d'emplois	4 632	4 934	302	1,3%

- Sur la dernière période intercensitaire, le développement de l'emploi a surtout reposé sur les fonctions dites métropolitaines (+264 emplois), lorsque celles de fabrication enregistraient la plus forte baisse (-145 emplois). Ces fonctions peuvent intégrer des activités tant productives que tertiaires, dans la mesure où une activité de gestion ou d'audit (services) peut être intégrée au sein d'une entreprise industrielle.
- La plupart des fonctions d'accompagnement de la vie locale (santé, action sociale, distribution, administration publique) croît également, de sorte que l'évolution récente de l'emploi local tend vers un équilibre entre la réponse aux besoins des populations et de ceux des entreprises.
- Les fonctions de cadres dans les emplois métropolitains ont enregistré entre 2008 et 2013 la plus forte croissance de tous les territoires de comparaison, laissant à penser à un rattrapage.



industries de pointe (dont R&D)

Environ 270 emplois
Héritage industriel – Activités de soutien aux industries.
Proximité aux pôles de compétitivité : Elastopole à Orléans, S2E2 à Tours.

Pullflex, Formes et sculptures industries + ingeneering, Mecasting, Lescuyer et Villeneuve, Podaxis, Record

économie sociale et solidaire

Environ 180 emplois
Dans les services (centre d'appel, compagnie d'assurance / mutuelle, banques), le monde associatif et le secteur agricole.

SOGAREP, ADMR, Triangle 37, Caisse régionale du Crédit Agricole

logistique

Environ 60 emplois
Positionnement stratégique de l'Indre-et-Loire sur le réseau de fret routier européen (étoile autoroutière)
Embranchement n°11 A85 / ZAE Bois Gaulpied

DPD– Centre de Tri 137, Beaudet

éco-activités

Environ 95 emplois
Lié au développement démographique du territoire et aux services urbains associés (distribution d'eau, d'électricité e de gaz) mais aussi à la valorisation des ressources naturelles et forestières locales (bois énergie, stockage souterrain de gaz) – Pôle de compétitivité DREAM Eaux & Milieux à Tours.

GDF Suez Storengy, Bois Landré, Syndicat d'eau de la Vallée du Cher, Touraine Environnement

industries agroalimentaires

Environ 85 emplois
3 AOC viticoles dont 1 spécifique à la CCBVC (Touraine – Chenonceaux : récente et en développement)
Élevage : ovins et avicoles.

Delahaye Maraicher, Cellier du Beaujardin, Chais et entrepôts de Touraine, les Caves de la Prêtrise

Services publics, Patrimoine, Commerce et Hôtellerie

Parmi les principaux employeurs du territoire :

- les communes de Bléré, Saint-Martin-le-Beau, d'Athée-sur-Cher, de La Croix-en-Touraine, et de Civray-en-Touraine, la Poste et la Gendarmerie.
- les grandes surfaces commerciales de Bléré (Intermarché, Carrefour Market, Bricomarché
- les hôtels / restaurants de Chenonceaux (94 postes).

Château de Chenonceau, Les 3 Reines, Hôtel du Bon Laboureur, Communes en tant qu'employeurs

Un tissu économique intégré à la politique de développement départementale

- En lien avec la reconfiguration de l'emploi local entre fonctions et sphères économiques, l'appareil productif de Bléré Val de Cher s'insère dans un contexte de développement privilégié des activités de certaines filières jugées stratégiques par l'Agence de Développement d'Indre-et-Loire.
- Ainsi, l'ensemble des activités dans l'industrie de pointe, l'économie sociale et solidaire, la logistique, les éco-activités, et l'industrie agroalimentaires. Ces activités sont représentées sur le territoire blérois par un certains nombre de grands employeurs qui affirment la spécificité économique sur les filières en question.





La Ferrière



Bois Pataud



Bois Pataud



Les Grillonnières



Sublaines – Bois Gaulpied



Sublaines – Bois Gaulpied

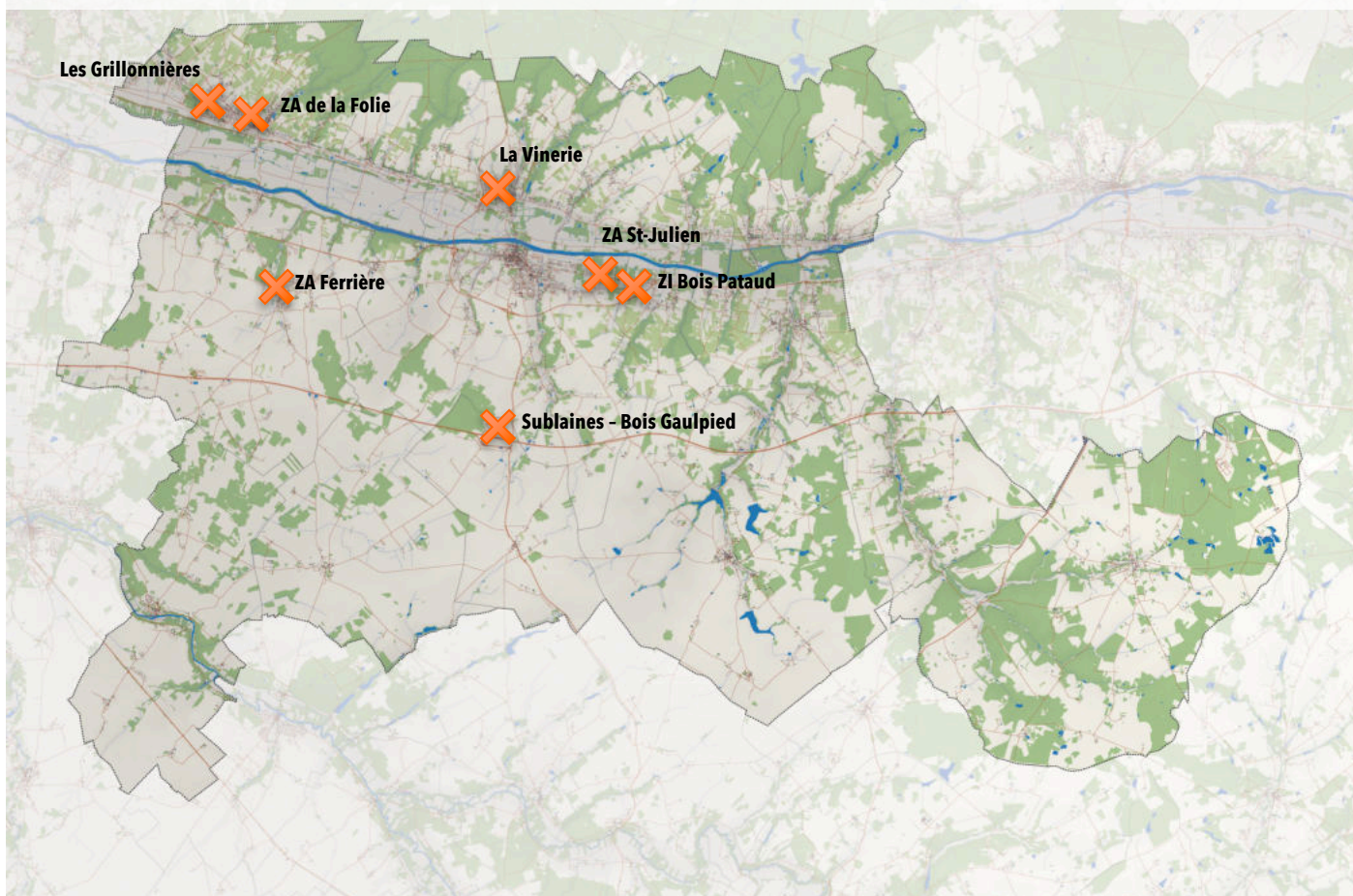


La Folie



St-Julien

Économie – Espaces à destination des activités économiques dans le Blérais
(Basil, Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine, atopia)

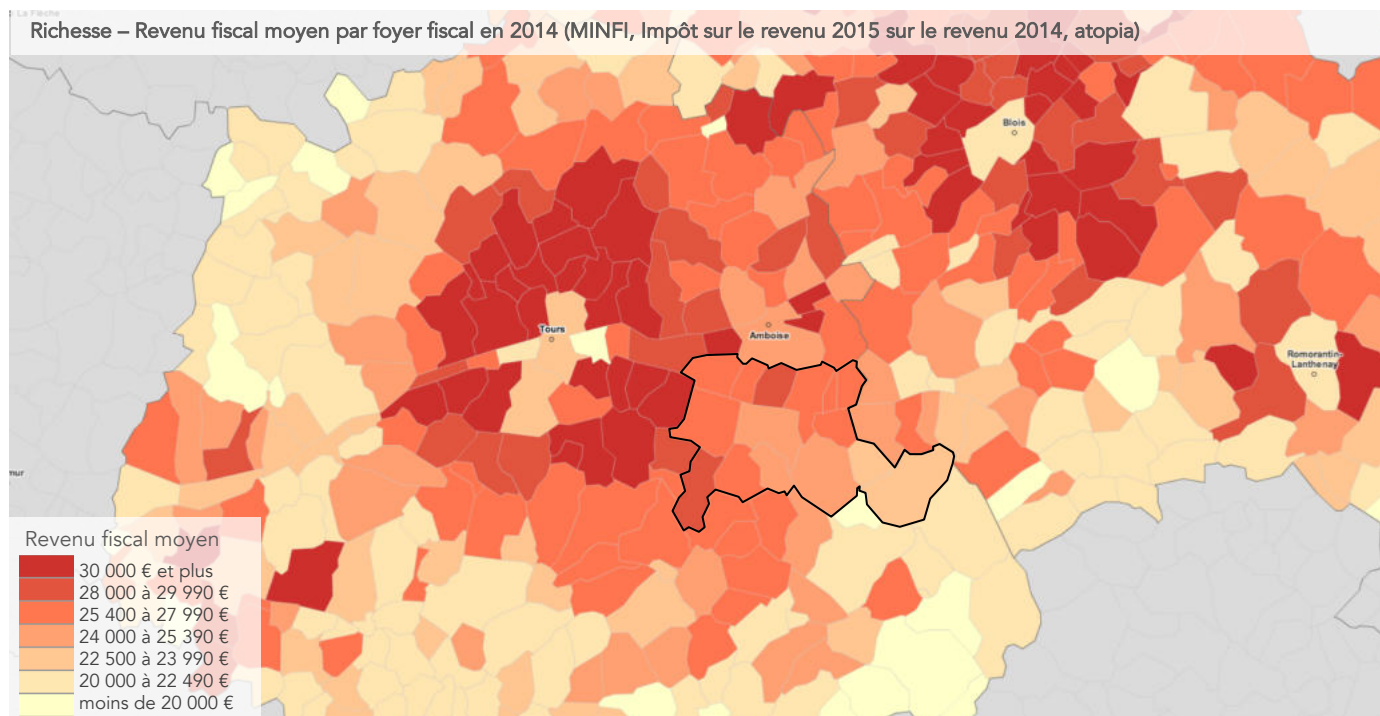


Économie – Bilan foncier des espaces à destination des activités économiques dans le Blérais
(Basil, Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine)

Commune	Parc	Superficie parc (ha)	Superficie Occupee	Superficie disponible (ha)	Superficie disponible viabilisée (ha)	Superficie extension (ha)	Nombre d'établissements	Nombre de salariés	densité d'emplois (sal/ha)
Athée-sur-Cher	ZA Ferrière	8,5	5,4	3,1	3,1	0	7	22	4
Bléré	ZA St Julien	15,15	15,15	0	0	0	30	277	18
Bléré / Civray-de-Touraine	ZI de Bois Pataud	30	23,6	1,4	1,4	0	29	235	10
La Croix-en-Touraine	La Vinerie	1,8	1,8	0	0	0	8	15	8
Saint-Martin-le-Beau	Les Grillonnières	2,86	2,86	0	0	0	7	35	12
Saint-Martin-le-Beau	ZA de la Folie	2	2	0	0	0,8	4	7	4
Sublaines	Sublaines - Bois Gaulpied	87,7	23,9	1,4	0	62,4	4	65	3

Des disponibilités foncières pour le développement économiques

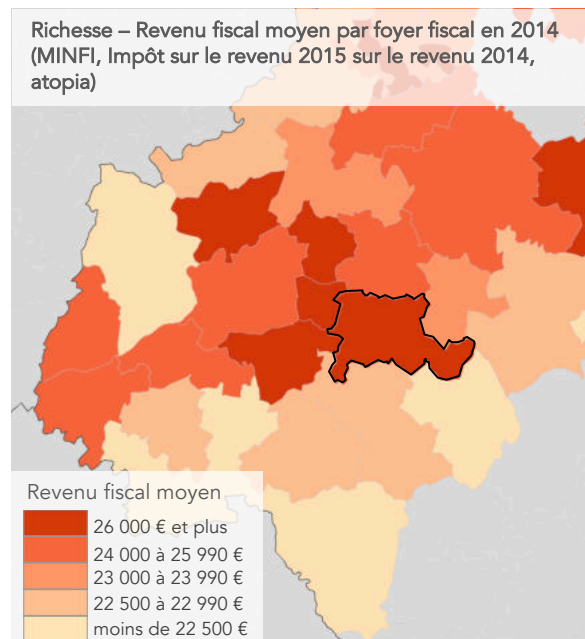
- Outre les activités présentes dans le tissu urbain, les grandes activités se concentrent dans des espaces spécifiquement dédiés aux activités économiques. Sur le territoire de Bléré Val de Cher, on compte 7 espaces dédiés sur 6 communes différentes.
- Dans les faits, malgré la spécialisation annoncée des zones (artisanale, industrielle), elles sont pour la plupart mixtes, accueillant par exemple dans le même espace boucher – charcutier, entreprises de bâtiments et services de soutien aux entreprises. Par ailleurs, la qualité des aménagements urbains, à l'exception des deux plus récents (extension de Bois Pataud, Bois Gaulpied), est relativement médiocre, les aménagements des espaces communs étant absents.
- Actuellement, il y a peu de disponibilités foncières immédiates (4,5 ha), la capacité de développement étant concentrée sur la nouvelle zone de Sublaines – Bois Gaulpied et la réserve foncière de 62,4 ha. Cette zone est inscrite au SCoT ABC comme une des 3 zones d'enjeu supra-communautaire.
- Le potentiel de renouvellement des espaces économiques constitue un levier d'action mobilisable pour l'accueil de nouvelles activités / l'accompagnement des besoins des activités déjà présentes.
- Enfin, la densité d'emplois dans ces espaces varie selon un rapport de 1 à 6, mais doit être relativisée par le caractère inachevé de la zone de Sublaines.



Des niveaux de richesse qui s'inscrivent dans le gradient du desserrement de l'agglomération tourangelle

- En 2015, le revenu fiscal moyen par foyer fiscal de Bléré Val de Cher s'élevait à 26 370 €, soit respectivement 3,6 et 3,7% de plus que l'Indre-et-Loire et le SCoT ABC, mais encore 11% de moins que l'Est Tourangeau. La première couronne périurbaine de Tours présente des niveaux de revenus moyens élevés, et supérieurs au cœur de l'agglomération.
- En revanche, alors que l'on constate un réel écart entre la première et la seconde couronne, le Blérois se distingue de celle-ci avec un revenu moyen par foyer fiscal approchant.
- Au sein du territoire de Bléré Val de Cher, les communes à l'ouest, les plus intégrées au fonctionnement métropolitain tourangeau, sont celles qui présentent des revenus très élevés, comme à Courçay (28 867 €) et à La Croix-en-Touraine (28 489 €). Les espaces plus ruraux sont moins aisés, avec environ 23 250 € à Céré-la-Ronde et Épeigné-les-Bois, mais demeurent au-dessus du revenu moyen des franges sud et sud-ouest d'Indre-et-Loire.

	Revenu fiscal moyen par foyer fiscal	% foyers fiscaux imposables
CC de Bléré Val de Cher	26 370 €	47,4
SCoT ABC	25 429 €	45,5
Indre-et-Loire	25 453 €	46,6
CA Tours (Plus)	25 721 €	48,7
CC de l'Est Tourangeau	29 640 €	54,8
CC du Val d'Amboise	25 779 €	46,4
CC du Castelrenaudais	23 619 €	41,4
CC Beauce Val de Loire (Montrichard)	25 455 €	45,6



Libellé de la commune	Revenu fiscal moyen par foyer fiscal (en euros)	Part des foyers imposables
COURCAY	28 867	54%
LA CROIX EN TOURAINE	28 489	52%
SAINT MARTIN LE BEAU	27 903	51%
FRANCUEIL	27 770	50%
ATHEE SUR CHER	27 256	48%
CIVRAY DE TOURAINE	26 916	48%
DIERRE	26 635	48%
CIGOGNE	26 508	44%
CHENONCEAUX	26 431	53%
CHISSEAUX	25 901	51%
LUZILLE	25 003	42%
SUBLAINES	24 441	43%
BLERE	24 290	43%
CERE LA RONDE	23 355	38%
EPEIGNE LES BOIS	23 348	41%

AGRICULTURE



Demain, votre territoire

1) Forme juridique :

☐ Individuelle
☐ Société (préciser) : ☐ GAEC ☐ EARL ☐ SCEA ☐ Autre
 Nombre d'associés exploitants :

Dénomination sociale :

Adresse du siège d'exploitation :

Adresse personnelle si différente :

☎ et portable : Mail :

2) SAU de l'exploitation: Ha

Dont surface des terres surface en location ha surface en propriété ha

Nombre de propriétaires :

Est-ce que vous avez des terres non exploitées (en friches) ? ☐ Oui ☐ Non Si oui combien d'has ?

Nbre ha drainés : Nbre d'has irrigués : Irrigables :

Commune : Commune :

Système d'irrigation :

3) Bâtiments

Est-ce que vous avez des bâtiments d'exploitation :

☐ Oui ☐ Non Si oui : ☐ location ☐ propriété ☐ mixte

Avez-vous votre habitation principale sur votre lieu d'exploitation ? :

☐ Oui ☐ Non Si oui : ☐ location ☐ propriété

Etat des bâtiments : ☐ Bon ☐ moyen ☐ mauvais

Rationalité des bâtiments ☐ Bon ☐ moyen ☐ mauvais

Mise aux normes : ☐ A faire ☐ En cours ☐ Réalisée ☐ Non concerné

Le régime sanitaire de votre exploitation : ☐ RSD ☐ ICPE Déclaration ☐ ICPE Autorisation

Nombre de bâtiments à usage agricole présents sur votre exploitation :

Où sur un autre site d'exploitation : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, préciser la localisation :

Existe-t-il des tiers à moins de 100m des bâtiments et installations agricoles ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, combien ?

Dont tiers à moins de 50m ? ☐ Oui ☐ Non Combien ?

Relations de voisinage :

.....

Votre exploitation dispose-t-elle d'hébergement pour les saisonniers ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, de quelle capacité ?

4) Productions :

Cultures	Surface	Commercialisation	Transformation	Mode de production	Evolution prévisible
Grandes cultures		☐ Vente directe ☐ Coopérative ☐ Négociants		☐ Conventuel ☐ Agri biologique	☐ Expansion ☐ Maintien ☐ Régression
Prairies		☐ Vente directe ☐ Coopérative ☐ Négociants		☐ Conventuel ☐ Agri biologique	☐ Expansion ☐ Maintien ☐ Régression
Autres Maraichage		☐ Vente directe ☐ Coopérative ☐ Négociants		☐ Conventuel ☐ Agri biologique	☐ Expansion ☐ Maintien ☐ Régression
Arboriculture		☐ Vente directe ☐ Coopérative ☐ Négociants		☐ Conventuel ☐ Agri biologique	☐ Expansion ☐ Maintien ☐ Régression
Viticulture		☐ Vente directe ☐ Coopérative ☐ Négociants		☐ Conventuel ☐ Agri biologique	☐ Expansion ☐ Maintien ☐ Régression
Elevages	Nbre Anx Réf. Product*	Commercialisation	Transformation	Contrat	Evolution prévisible
Bovin allaitant		☐ Vente directe ☐ Coopérative ☐ Négociants		☐ Conventuel ☐ Agri biologique ☐ Intégration	☐ Expansion ☐ Maintien ☐ Régression
Bovin laitier		☐ Vente directe ☐ Coopérative ☐ Négociants		☐ Conventuel ☐ Agri biologique ☐ Intégration	☐ Expansion ☐ Maintien ☐ Régression
Ovin/caprin		☐ Vente directe ☐ Coopérative ☐ Négociants		☐ Conventuel ☐ Agri biologique ☐ Intégration	☐ Expansion ☐ Maintien ☐ Régression
Hors sol		☐ Vente directe ☐ Coopérative ☐ Négociants		☐ Conventuel ☐ Agri biologique ☐ Intégration	☐ Expansion ☐ Maintien ☐ Régression
AUTRES					

Activités complémentaires existantes liées à l'exploitation :

☐ Tourisme ☐ Entreprise agricole ☐ Structure commerciale (SARL....) ☐ Autres

Type (gîtes, chambres d'hôtes et nombre) :

Valorisation des produits – Commercialisation :

☐ Circuits longs Type :

☐ Circuits courts : ☐ Vente à la ferme ☐ Vente sur les marchés ☐ Vente autre :

☐ Vente GMS ☐ Vente export ☐ Vente CHR Cavistes

Evolution prévisible de la commercialisation : En circuits courts : ☐ expansion ☐ maintien ☐ régression

En négoce-coop : ☐ expansion ☐ maintien ☐ régression

Analyse des freins et des besoins pour les circuits courts :

Les freins actuels :

Les Besoins, demandes :

5) Avenir de l'exploitation :

Dans les 10 années à venir, envisagez-vous le développement d'une nouvelle activité de production (non exercée aujourd'hui) ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui laquelle ou lesquelles ?

☐ Aviculture ☐ Bovin viande ☐ Grande culture ☐ Horticulture/pépinière

☐ Maraichage ☐ Légumes plein champs ☐ Viticulture ☐ Autre :

Dans les 10 années à venir, envisagez-vous de développer une activité d'accueil à la ferme ?

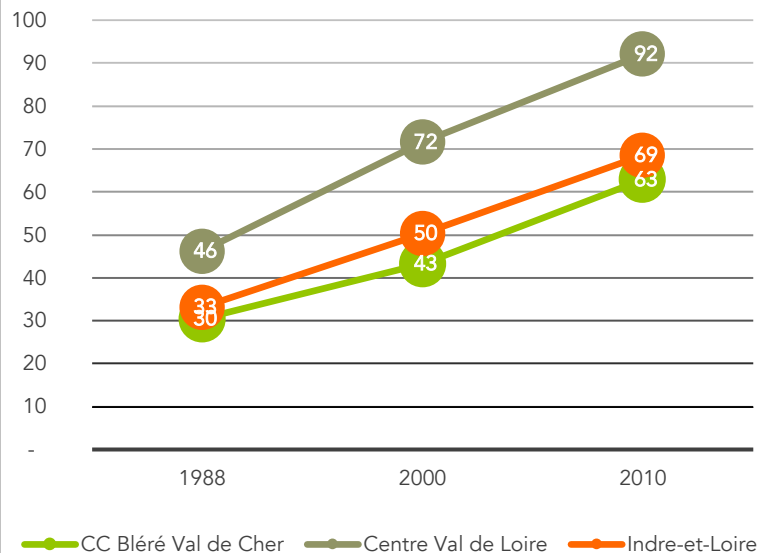
☐ Oui ☐ Non

Questionnaire agriculteurs – PLU intercommunal CCBVC - mai 2017

Préambule : méthodologie

- Les données et analyses qui suivent sont issues d'un croisement de multiples sources : IGN, Agreste, Registre parcellaire agricole, diagnostic du SCoT et questionnaire transmis aux agriculteurs en 2017 associés à des rencontres spécifiques.
- Ci-contre, des extraits du questionnaire transmis aux agriculteurs exploitants du territoire de la Communauté de communes.

Evolution de la taille moyenne de la SAU par exploitation agricole (Agreste, RGA, atopia)



Agriculture – Evolution des données du recensement général agricole depuis 1988 (Agreste, atopia)

		Exploitations agricoles (en nb)	Surface Agricole Utile (en ha)	Cheptel (en UGB)	Superficie en terres labourables (en ha)
millésime du Recensement Général Agricole	1988	639	19 470	2 993	17 067
	2000	433	18 750	2 332	17 031
	2010	283	17 793	1 857	16 462
Taux d'évolution moyen	1988-2000	-32,2%	-3,7%	-22,1%	-0,2%
	2000-2010	-34,6%	-5,1%	-20,4%	-3,3%
Taux d'évolution annuel moyen	1988-2000	-3,19%	-0,31%	-2,06%	-0,02%
	2000-2010	-4,16%	-0,52%	-2,25%	-0,34%

Une agriculture qui se reconfigure moins rapidement qu'ailleurs

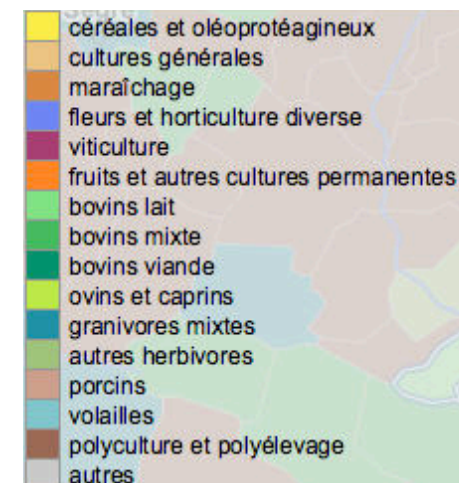
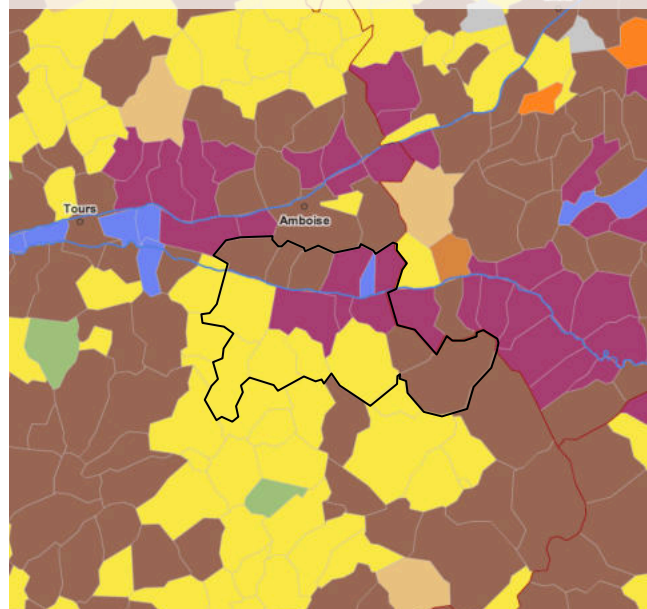
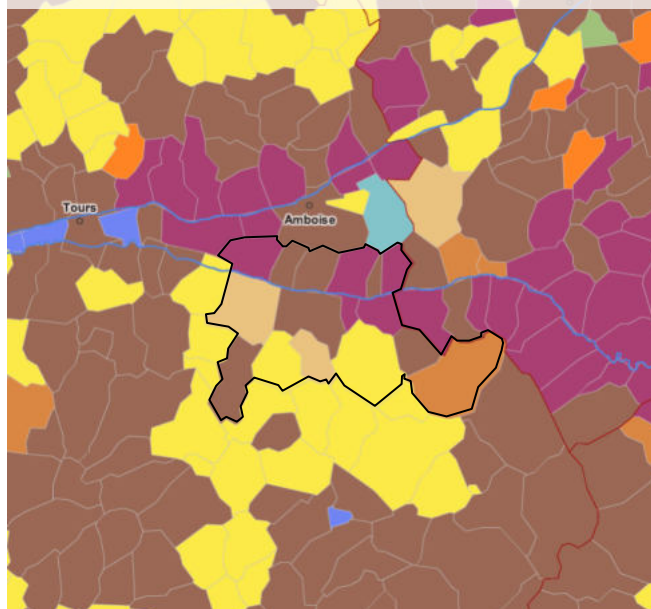
- Depuis 1988, les évolutions des caractéristiques agricoles du Blétois soulignent la tendance à des exploitations agricoles plus petites qu'en Centre – Val de Loire (92 ha en 2010) et en Indre-et-Loire (69 ha), la concentration de la surface agricole utile entre 1988 et 2010 ayant conservé l'écart entre le territoire et ceux de référence.
- Par ailleurs, les petites régions agricoles du Blétois voient également évoluer les productions agricoles en leur sein :
 - dans la Région viticole de l'est de Tours (le Val de Cher), l'orientation techno-économique communale s'est recomposée autour de Chenonceaux entre 2000 et 2010, sous l'effet de l'obtention de l'appellation Chenonceaux à l'AOC Vins de Touraine.
 - sur la Champeigne, les céréales et les oléoprotéagineux s'étendent sur des espaces de polyculture / polyélevage et de cultures générales, en lien avec la réduction rapide du cheptel (un tiers de moins en 22 ans).

RGA : Recensement général agricole.

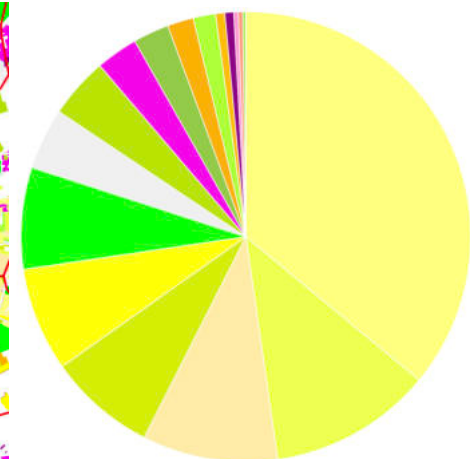
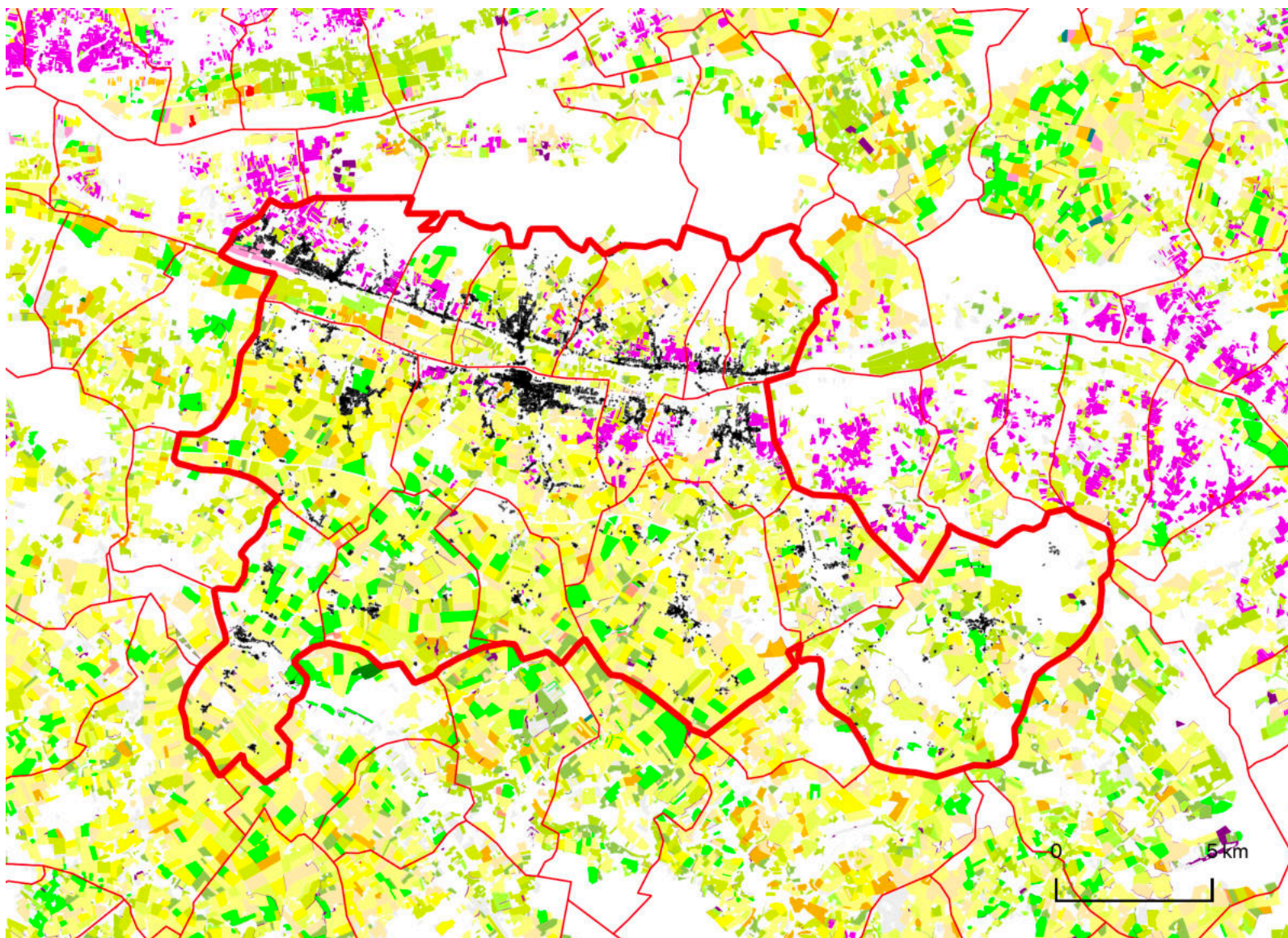
SAU : Surface agricole utile.

UGB : Unité de Gros Bétail.

Agriculture – Orientations technico-économiques communales, en 2000 et en 2010 (AGRESTE, RGA)



Agriculture – Recensement Parcellaire Général Agricole 2019 (Agreste, PAC, atopia)



- blé tendre
- maïs grain et ensilage
- orge
- autres céréales
- colza
- tournesol
- autres oléagineux
- protéagineux
- gel (surfaces gelées sans production)
- légumineuses à grains
- fourrage
- estives landes
- prairies permanentes
- prairies temporaires
- vergers
- vignes
- autres cultures industrielles
- legumes - fleurs
- divers

Agriculture – Evolution des parcelles cultivées recensées à la Politique Agricole Commune entre 2010 et 2019 (IGN 2019, atopia)

Groupe de culture	2010		2019		EVOLUTION
	hectares	part	hectares	part	hectares
Autres oléagineux	14,2	0,1%	126,9	0,7%	112,7
Estives landes	5,9	0,0%	42,3	0,2%	36,4
Fourrage	94,2	0,5%	493,3	2,6%	399,1
Légumineuses à grains	19,0	0,1%	59,6	0,3%	40,5
Prairies permanentes	280,7	1,5%	837,5	4,4%	556,8
Protéagineux	175,1	0,9%	361,6	1,9%	186,5
Maïs grain et ensilage	767,0	4,1%	1405,1	7,3%	638,2
Orge	1378,8	7,4%	2254,3	11,7%	875,5
Vignes	376,8	2,0%	582,6	3,0%	205,8
Gel sans protection	0,0	0,0%	843,9	4,4%	843,9
Blé tendre	6929,1	37,3%	6911,0	36,0%	-18,1
Autres céréales	1608,3	8,6%	1488,8	7,8%	-119,5
Légumes - fleurs	76,1	0,4%	61,8	0,3%	-14,4
Colza	2365,3	12,7%	1869,0	9,7%	-496,3
Tournesol	2100,3	11,3%	1431,7	7,5%	-668,6
Divers	276,0	1,5%	122,5	0,6%	-153,6
Prairies temporaires	820,8	4,4%	308,8	1,6%	-512,0
Vergers	3,5	0,0%	0,4	0,0%	-3,1
Autres cultures industrielles	28,1	0,2%	1,0	0,0%	-27,2
Plantes à fibre	477,8	2,6%	0,0	0,0%	-477,8
Semences	796,3	4,3%	0,0	0,0%	-796,3
TOTAL	18593,3	100%	19202,0	100%	608,7

Une agriculture stable et diversifiée

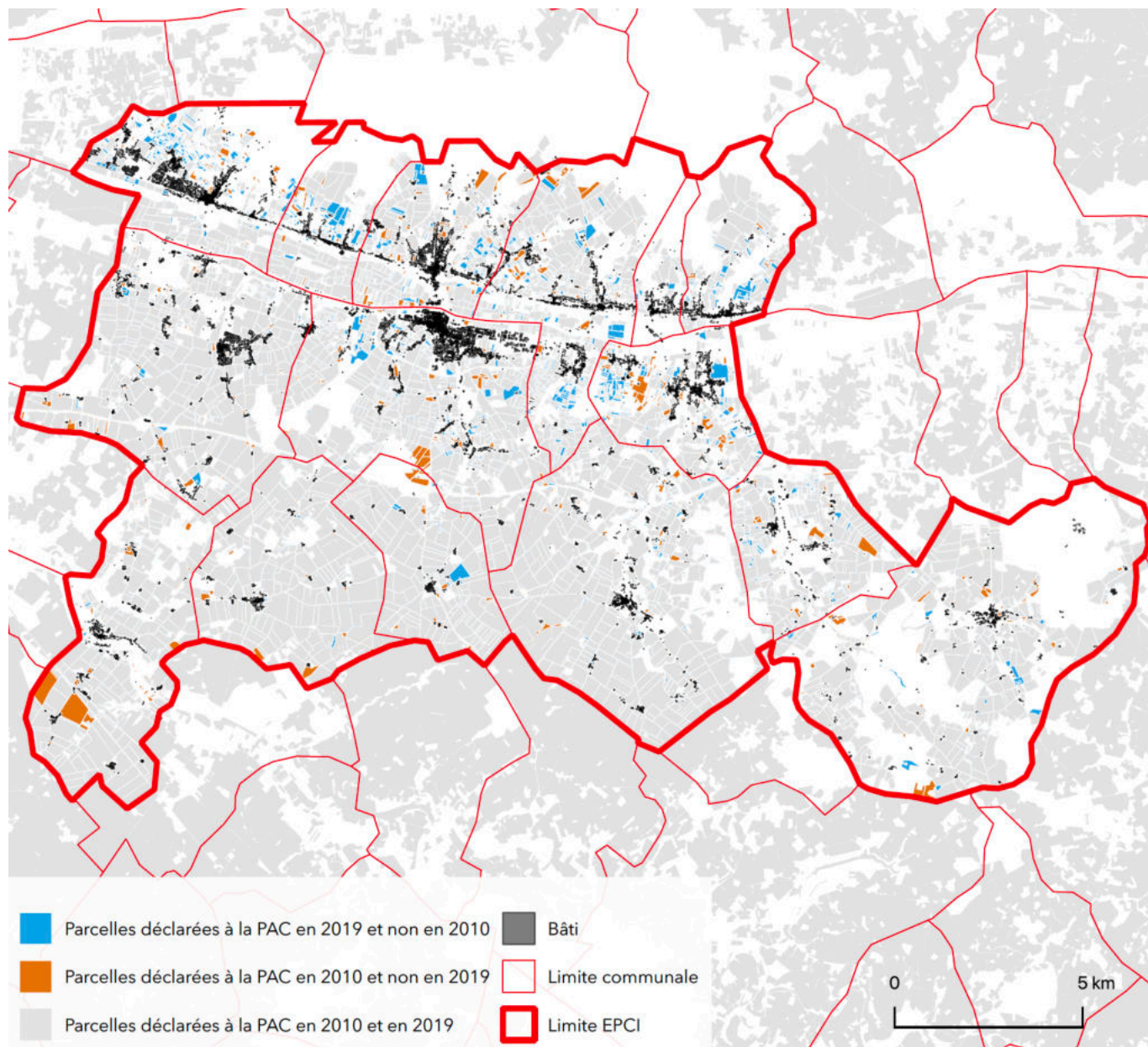
Entre 2010 et 2019, la surface de parcelles cultivées recensées à la PAC augmente sensiblement : 608,7 hectares supplémentaires, soit une augmentation de 3,3%. Les plantes à fibre, telles que le lin et le chanvre, ainsi que les semences ont disparu du Registre Parcellaire Graphique (RPG) entre 2010 et 2019. La Charte du Pays de Loire Touraine (2011) encourage pourtant leur développement en tant que filières d'économie verte.

L'agriculture tend à se diversifier : les cultures majoritaires sur le territoire (blé 36%, colza 10%, tournesol 7%) diminuent au profit d'autres types de cultures, minoritaires sur le territoire (autres oléagineux de 0,2 à 0,7%, fourrage de 0,5 à 2%, prairies de 1,5 à 4,4%).

Les cultures d'orge et de maïs, déjà significativement présentes en 2010, ont augmenté de plus de 50% entre 2010 et 2019. La production de maïs semences est développée en lien avec Centre Sem à Reignac-sur-Indre. Cette production est essentielle à plusieurs titres sur le territoire, une filière économique importante et une filière génératrice d'emplois saisonniers.

L'agriculture biologique reste peu présente sur le territoire, avec 4 exploitations ayant un organisme certificateur en 2010 (source : SCoT des Communautés de l'Amboisie, du Bléris et du Castelnaudais, 2018).

Evolution des parcelles recensées à la Politique Agricole Commune entre 2010 et 2019 (IGN 2019, atopia)



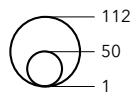
Une dynamique particulière le long du Cher

L'évolution des parcelles recensée à la PAC ci-contre a été obtenue en comparant les parcelles du Registre Parcellaire Graphique de 2010 avec celles de 2019. Les parcelles présentes en 2010 et non en 2019 ont été mises de côté (en orange), de même pour les parcelles répertoriées en 2019 et non en 2010 (en bleu).

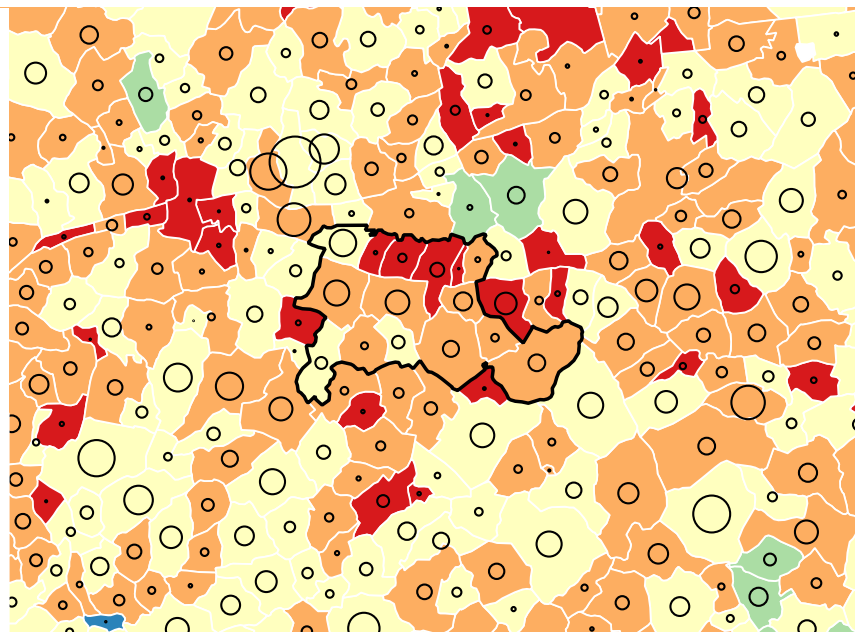
La carte ci-contre rend compte de l'évolution des parcelles inscrites au registre de la PAC en 2019 par rapport à 2010. La majorité des parcelles agricoles déclarées en 2019 et non en 2010 se situent le long du Cher, et font en moyenne 3 hectares. A l'inverse, les parcelles déclarées à la PAC en 2010 et non en 2019 sont réparties sur l'ensemble du territoire et font en moyenne 4,6 hectares.

Agriculture – Nombre et évolution des exploitations agricoles entre 2000 et 2010 (Agreste 2010, atopia)

Nombre d'exploitations (2010)



Evolution du nombre d'exploitations (2000-2010)

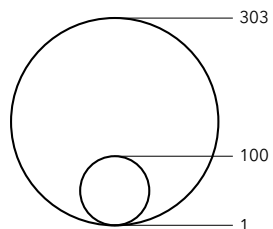


Une diminution du nombre d'exploitations agricoles

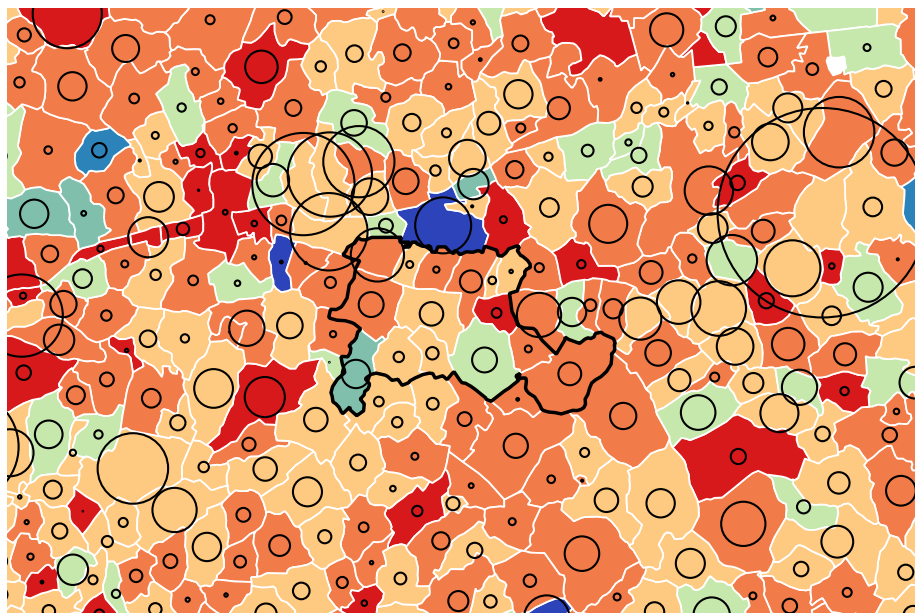
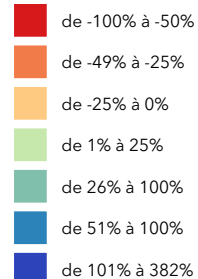
- Le nombre d'exploitations agricoles diminue entre 2000 et 2010 sur le territoire, particulièrement au nord du Cher. Entre les deux recensements agricoles, on observe une perte de 35 % des exploitations passant de 401 à 259 en dix ans. Cependant, la Surface Agricole Utilisée (SAU) n'a diminué que de 13% sur cette même période.
- Même si cette tendance est la même que pour le département (29%), elle est plus forte sur la communauté de communes de Bléré -Val de Cher et s'explique notamment par une perte des exploitations viticoles sur ce territoire de plus de 56 % (et également de 56% en surface). Les exploitations sont de taille moyenne : avec, 60 ha en moyenne par exploitation à Bléré-Val de Cher, contre 73,5 ha en moyenne par exploitation à l'échelle du SCoT.
- Enfin, il est important de noter qu'en 2010, 67% des exploitants du territoire ont plus de 50 ans : le renouvellement des générations apparaît comme un véritable enjeu.

Agriculture – Nombre et évolution des Unités de Travail Annuel (UTA) entre 2000 et 2010 (Agreste 2010, atopia)

Nombre d'UTA (2010)



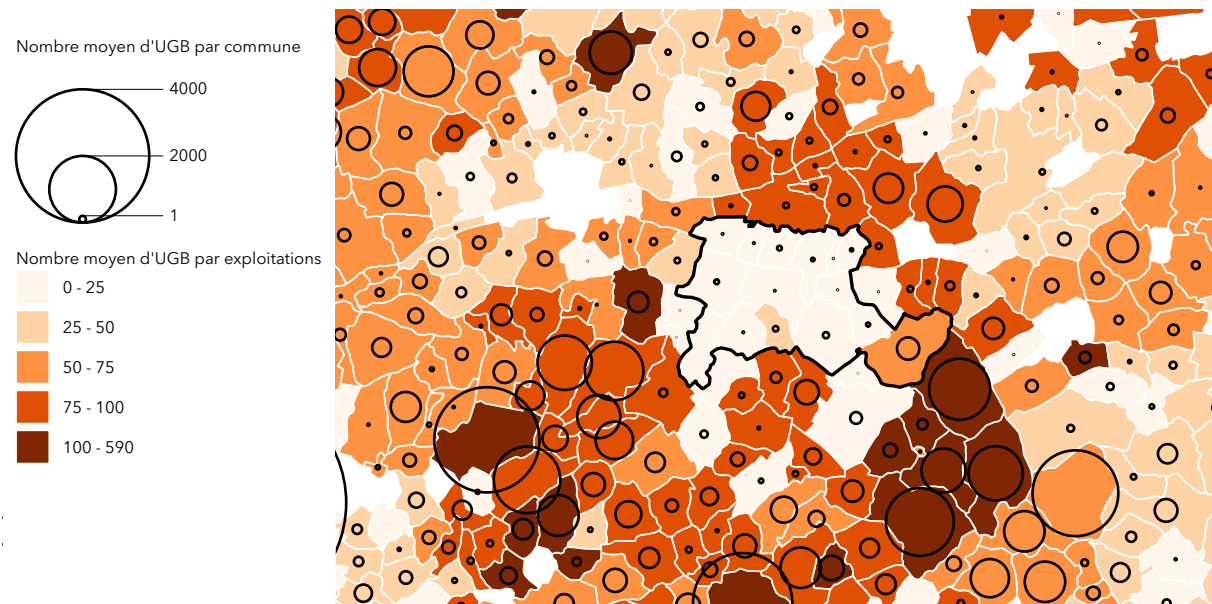
Evolution du nombre d'UTA (2000-2010)



Un espace entouré de pôles d'emploi agricole

- Alors que le nombre des exploitations est en baisse de 35% entre les 2 recensements agricoles. Pour les Unités de Travail Annuel, cette baisse n'est que de 26% (une unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année).
- Le nombre d'UTA est moins relativement moins important sur le territoire par rapport aux pôles voisins que sont :
 - Soings-en-Sologne, qui compte le plus d'unités de travail annuel en 2010 ;
 - Vernou-sur-Brenne, Vouvray et Montlouis-sur-Loire cumulées.
- C'est cependant la commune d'Amboise, adjacente au nord de la communauté de communes, qui voit son nombre d'unités de travail annuel le plus augmenter entre 2000 et 2010.

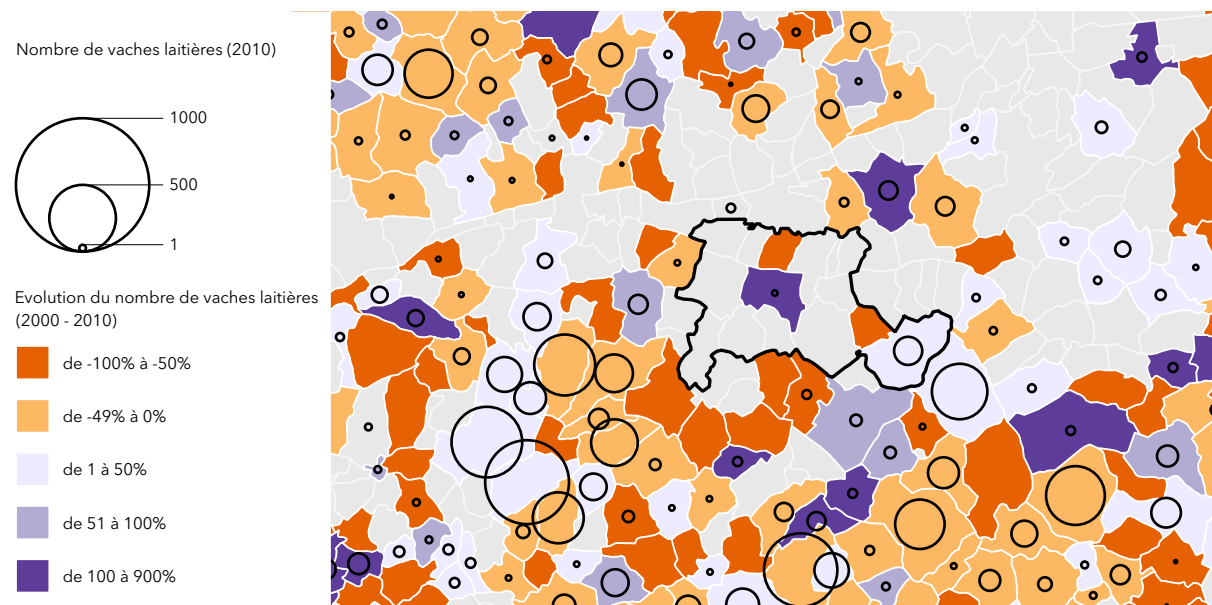
Agriculture – Nombre et moyenne des unités gros bétail par cheptel (UGB) entre 2000 et 2010 (Agreste 2010, atopia)



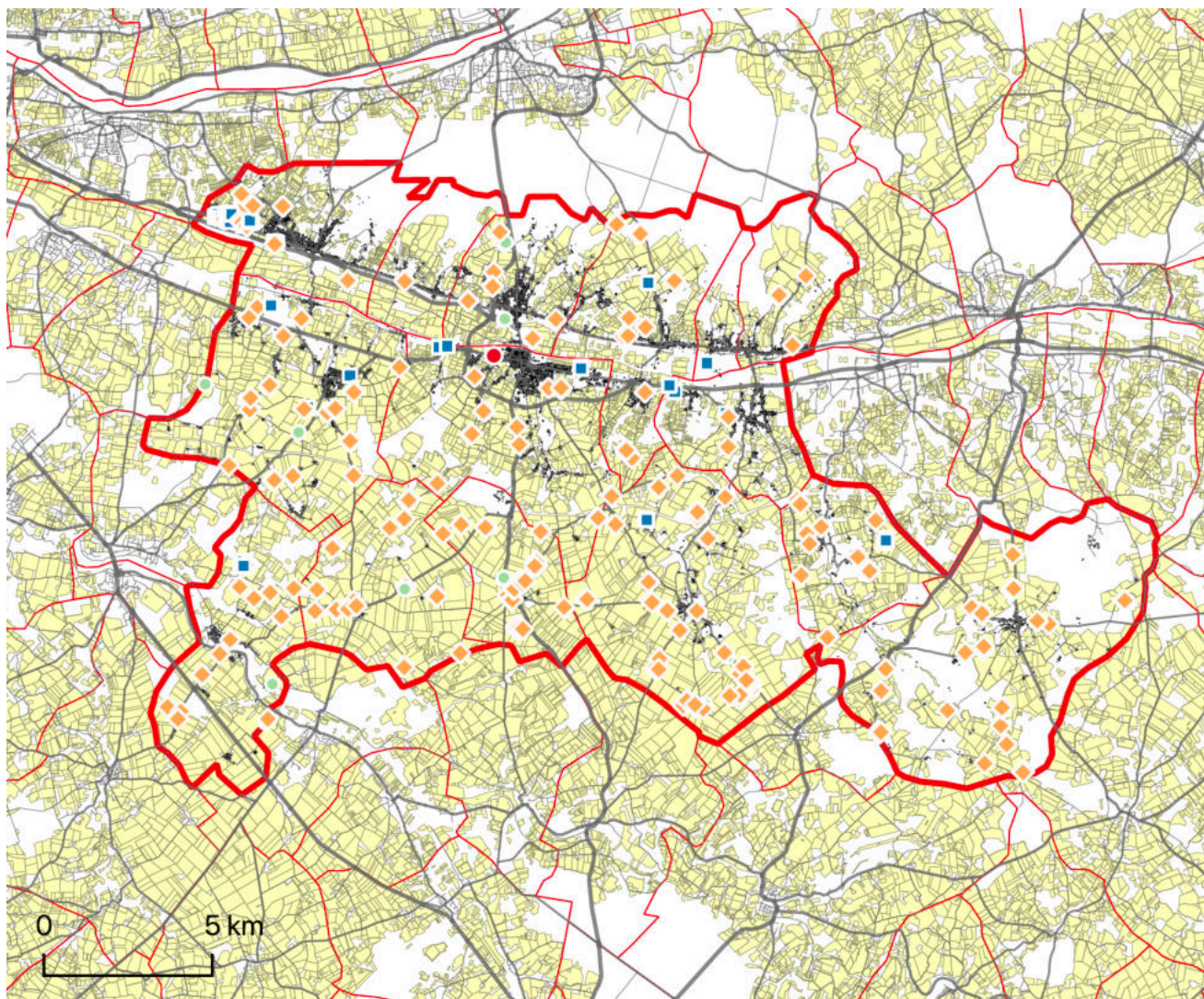
Une activité d'élevage peu présente

- En nombre comme en moyenne par cheptel, le bétail à Bléré Val de Cher est relativement moins important que dans les territoires voisins, excepté pour la commune de Céré-la-Ronde.
- Le territoire ne dénombre aucune structure de collecte ou de transformation majeure pour le bétail. Renforcer la filière viande locale en travaillant sur des solutions d'abattage, de découpe voire de transformation est un des enjeux identifiés par la Charte du Pays Loire Touraine en 2011.

Agriculture – Nombre et évolution des vaches laitières entre 2000 et 2010 (Agreste 2010, atopia)



Agriculture – Bâtiments et équipements agricoles (IGN 2021, atopia)



Bâtiments agricoles

- Serre
- Silo
- ◆ Autre bâtiment agricole
- Abattoir

Routes

- axe primaire (hors autoroute)
- axe secondaire
- axe tertiaire
- chemins

■ bati

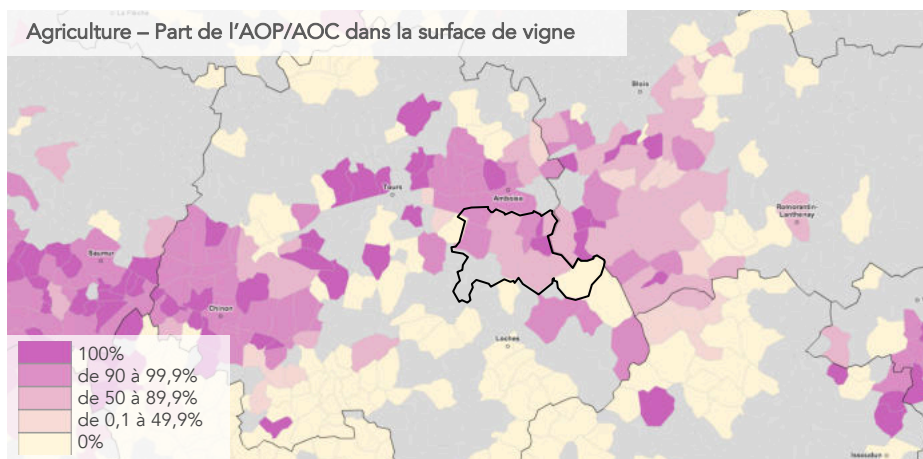
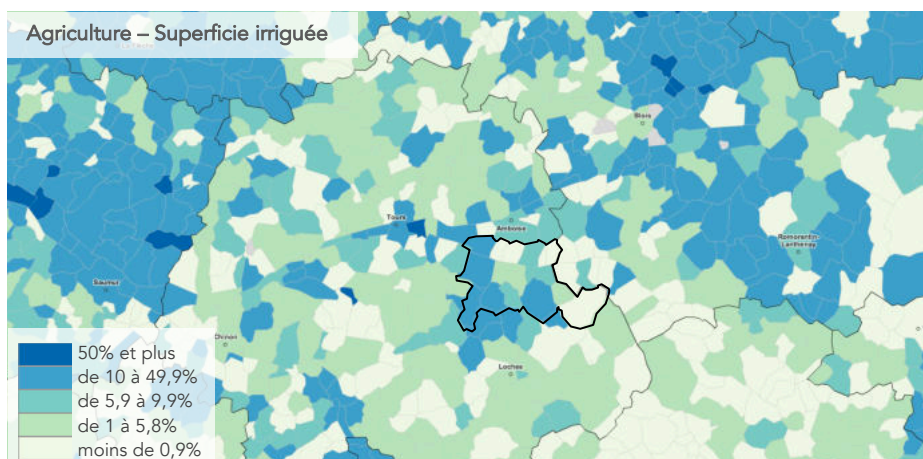
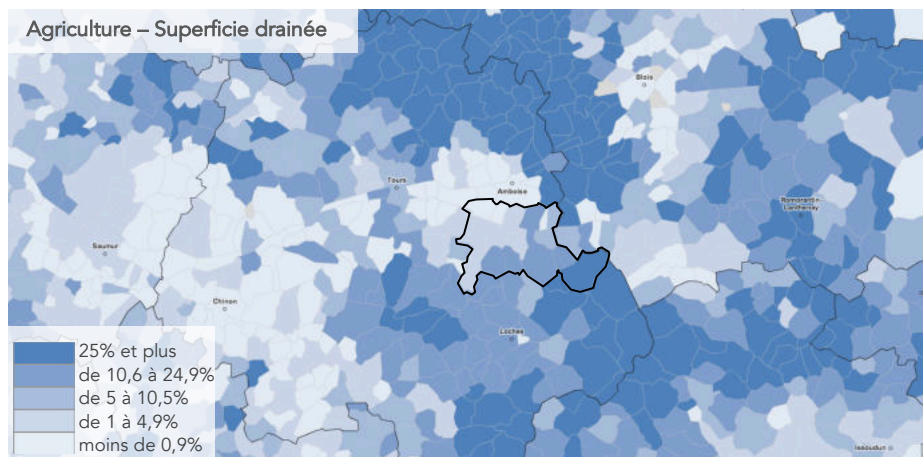
■ parcelles agricoles

□ limite communale

□ limite EPCI

Une agriculture bien structurée

- Les bâtiments à usage agricole illustrés sur carte ci-contre sont issus de la BD TOPO® de l'IGN. Cette base de données nationale répertorie et localise tous les éléments de paysage avec précision.
- Sur la carte ci-contre, la plupart des bâtiments agricoles apparaissent proches des axes majeurs et/ou secondaires qui traversent le territoire. Le déplacement des engins agricoles sur le territoire apparaît sans obstacles majeurs à l'exception des difficultés de circulation dans les bourgs, au regard de l'étroitesse du réseau viaire et de la multiplicité des flux. Cependant, il n'y a aucun concessionnaire agricole sur le territoire.
- Le territoire compte de nombreux serres et silos, répartis sur l'ensemble du territoire, à l'exception de la commune de Céré-la-Ronde qui ne compte aucune de ces structures. Cela peut s'expliquer par le fait que cette dernière est d'avantage spécialisée en production de lait, comme explicité précédemment.



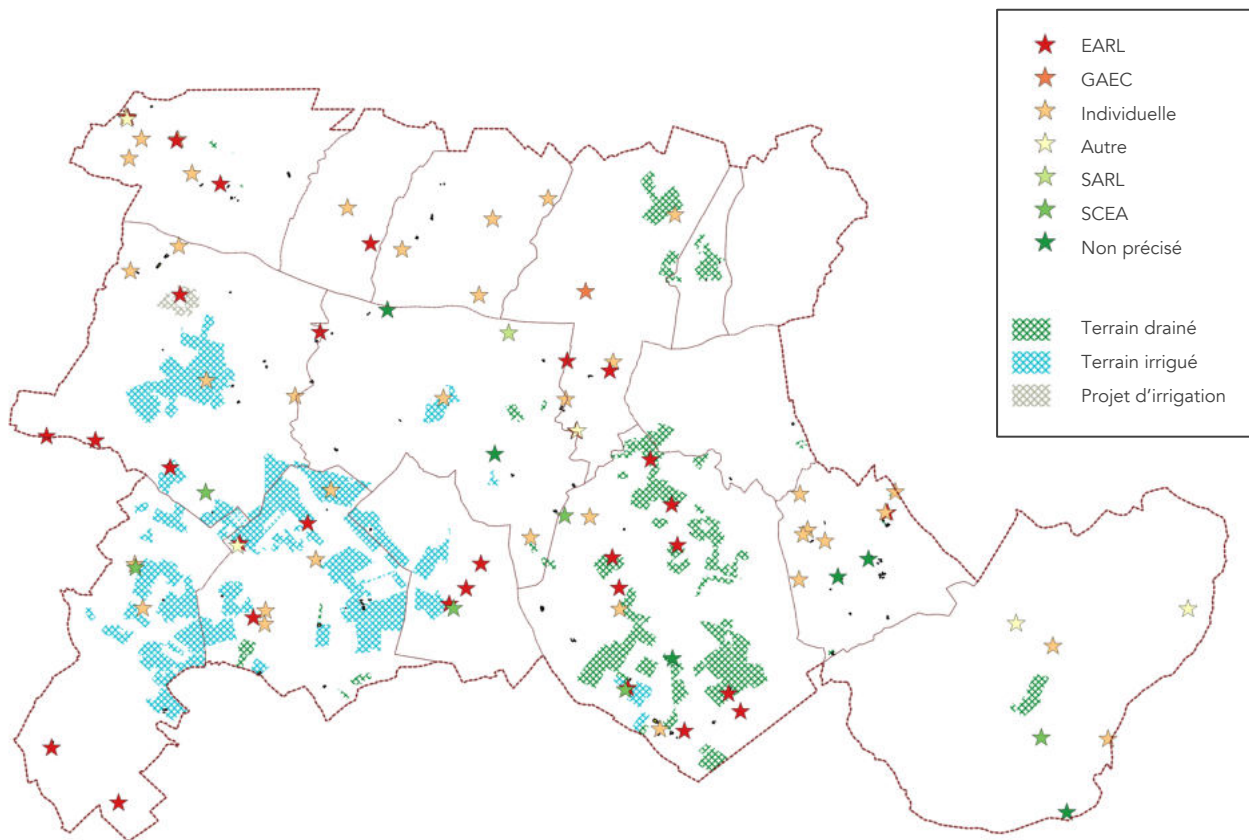
Des investissements pour améliorer le potentiel de production agricole à prendre en compte mais qui restent peu nombreux

- Tout investissement destiné à améliorer le potentiel de production agricole tel que le drainage et l'irrigation ou les aménagements fonciers doivent être pris en compte si l'on ne veut pas gâcher ces investissements et par là-même des potentiels de productions forts.
- Dans le Bléris, certains secteurs sont plus sujets à ces problématiques, avec Céré-la-Ronde et 42,2% de sa surface agricole drainée ou 26% de surfaces irriguées à Courçay. Toutefois, le territoire intercommunal reste bien en deçà des investissements réalisés au nord et au sud de l'Indre-et-Loire.
- En revanche, la culture de la vigne est essentielle pour l'activité agricole du Bléris. Une part importante (de 50% à la totalité) des surfaces est en effet consacrée aux productions labellisées (AOC Touraine / Touraine Chenonceaux, Crémant de Loire, Montlouis sur Loire, Rosé de Loire).

A titre de référence, les valeurs vénales des terres agricoles en 2019 étaient les suivantes :

- Région viticole de l'est de Tours :
 - Terres libres : 3250 €/ha (4470 €/ha en 2015)
 - Terres louées : 2540 €/ha (2630 €/ha en 2015)
- Champagne :
 - Terres libres : 6210 €/ha (4240 €/ha en 2015)
 - Terres louées : 4560 €/ha (3890 €/ha en 2015)
- Gâtines de Loches et de Montrésor :
 - Terres libres : 5181 €/ha (3850€/ha en 2015)
 - Terres louées : 4280 €/ha (3150 €/ha en 2015)

Localisation des exploitations agricoles ayant répondu au questionnaire, et des surfaces drainées et irriguées indiquées par les agriculteurs ayant participé aux réunions dédiées



Des exploitations agricoles principalement de viticulture et de grandes cultures

- Sur cette carte sont précisées les réponses des agriculteurs au questionnaire renseigné au cours du premier semestre 2017. La majorité des exploitations (57 sur 87 réponses) sont dédiées à la grande culture. Parmi elles, 24 développent d'autres activités de production : 10 pratiquent la vigne, 6 l'élevage, 2 le maraîchage et 1 l'arboriculture.
- La viticulture est pratiquée par 24 exploitations, qui se concentrent dans les communes concernées par les appellations viticoles (AOC Touraine / Touraine Chenonceaux, Crémant de Loire, Montlouis sur Loire, Rosé de Loire).
- Les formes juridiques des exploitations agricoles sont équilibrées entre les formes de gestion collective (31 EARL, 1 GAEC, 6 SCEA) et individuelle (35 individuelles).

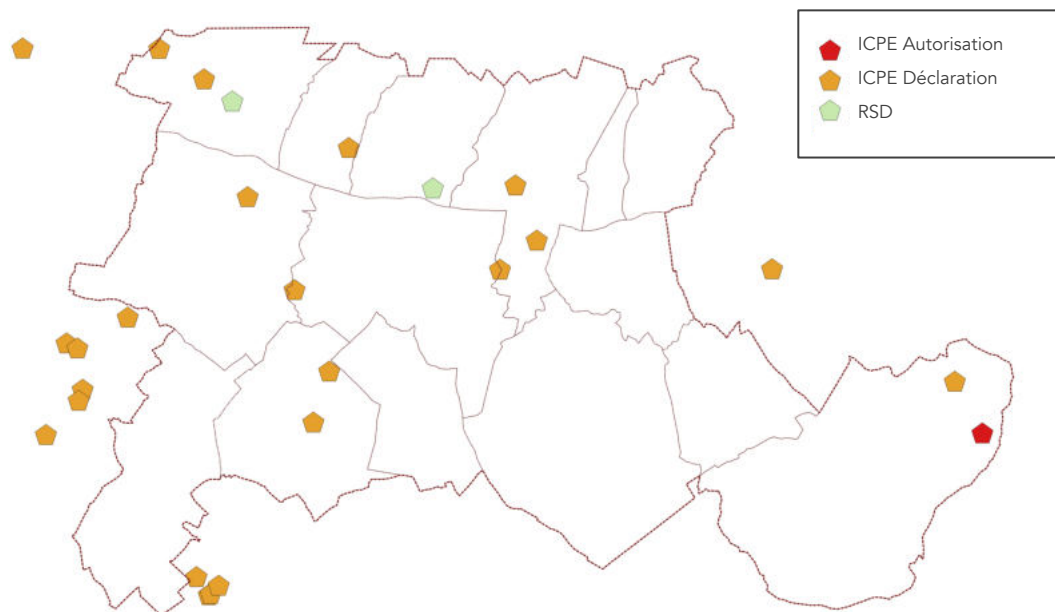
Des surfaces drainées localisées à l'est, mais une irrigation essentiellement à l'ouest du territoire

Selon les retours des agriculteurs concernant les améliorations apportées à leur terrain, on observe une répartition géographique des terrains irrigués et drainés très marquée :

- Les terrains drainés sont situés à l'est du territoire, sur les communes de Chenonceaux, Francueil, Civray de Touraine et surtout Luzillé.
- Inversement, les terrains irrigués se concentrent dans les communes les plus à l'est.

Orientation technico-économique de l'exploitation	Toutes orientations		dont Grandes cultures (15,16)		dont Maraîchage et Horticulture (21, 22, 23)		dont Viticulture (35)		dont Fruits et Autres cultures permanentes (36, 37, 38)		dont Bovins lait (45)		dont Bovins viande (46)		dont Bovins mixte (47)		dont Ovins et Autres herbivores (48)		dont Elevages hors sol (51, 52, 53, 74)		dont Polyculture, Polyélevage (61, 73, 83, 84)	
Commune	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
37008 - Athée-sur-Cher	36	48	23	18			s	16							s				s		6	11
37027 - Bléré	34	53	s	13			13	28									s		s		11	12
37046 - Céré-la-Ronde	24	32	14	18	s	s		s			s	3	s	s			s	3			s	4
37070 - Chenonceaux	s	4		s	s		s	s									s					
37073 - Chisseaux	7	12	s				4	s													s	s
37075 - Cigogné	10	14	s	s													s					s
37079 - Civray-de-Touraine	20	42	8	6	s	s	10	23		s							s	3				8
37085 - Courçay	17	18	17	14						s									s			s
37091 - La Croix-en-Touraine	12	30	4	5			s	13			s						s	s			5	7
37096 - Dierre	s	18	s	3			s	12											s		s	3
37100 - Épeigné-les-Bois	11	17	s	s	s	s	s	6			s				s		s	s			4	5
37110 - Francueil	26	45	4	3	s	s	18	39									s	s			s	s
37141 - Luzillé	23	32	s	21				7									s				s	s
37225 - Saint-Martin-le-Beau	38	49	3	s	6	10	26	35					s	s			s				s	s
37253 - Sublaines	18	19	16	14		s													s	s	s	s

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentes sur le territoire



Des ICPE principalement viticoles

- Du fait du faible nombre d'élevages au sein du territoire communautaire, on compte relativement peu d'installations agricoles soumises au régime RSD, ainsi qu'aucun silo.
- En revanche, on dénombre 11 « ICPE Déclaration », correspondant pour la plupart à des installations viticoles.
- Ces installations sont pour certaines situées dans les zones urbanisées, ce qui peut induire une exposition des populations riveraines au risque lié aux chais (explosion notamment).

Une initiative de Zone Agricole Protégée sur la commune de Saint-Martin-le-Beau

- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 a créé un outil qui permet de classer en « zone agricole protégée » des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.
- Une ZAP a été définie sur la commune de Saint-Martin-le-Beau.

Présence d'un chais en milieu urbain à Saint-Martin-le-Beau



Zone Agricole Protégée de Saint-Martin-Le-Beau



Localisation des changements de destination signalés par les exploitations agricoles ayant répondu au questionnaire



Localisation des nouveaux projets de construction d'habitation et de gîte par les exploitations agricoles ayant répondu au questionnaire



De nombreux changements de destination de bâtiments envisagés par les agriculteurs

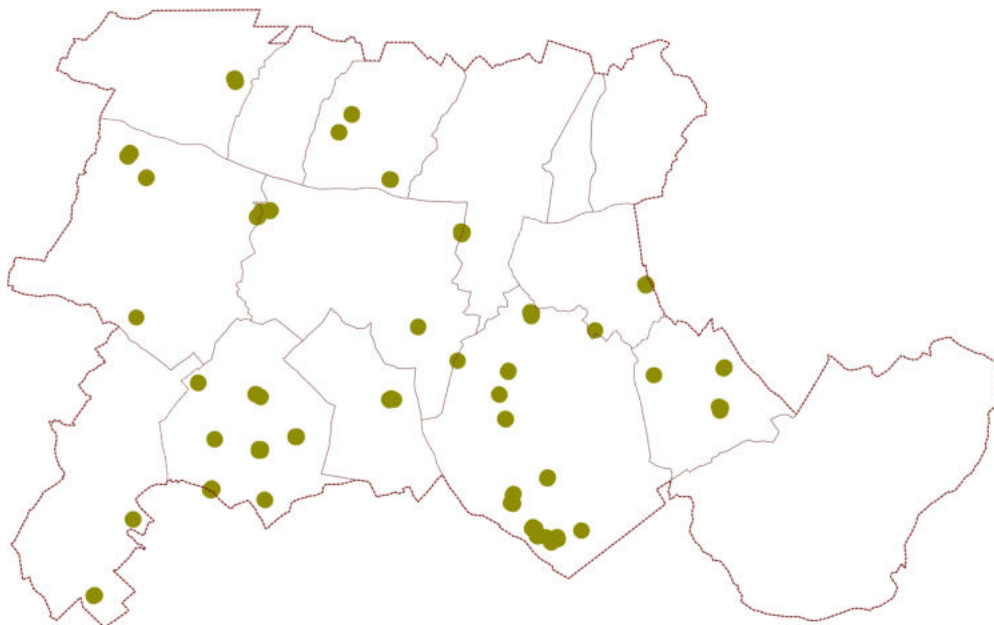
Sur la base des réponses au questionnaire transmis aux agricultures exploitants, au total, 55 bâtiments agricoles anciens (corps de ferme, granges notamment) font l'objet d'un souhait de changement de destination à plus ou moins long terme de la part de leurs propriétaires agriculteurs. On retrouve deux types de projets programmés :

- Des changements de destination à vocation touristique, comme la création de gîtes et chambres d'hôtes,
- Des projets de reconversion d'anciennes fermes en habitations.

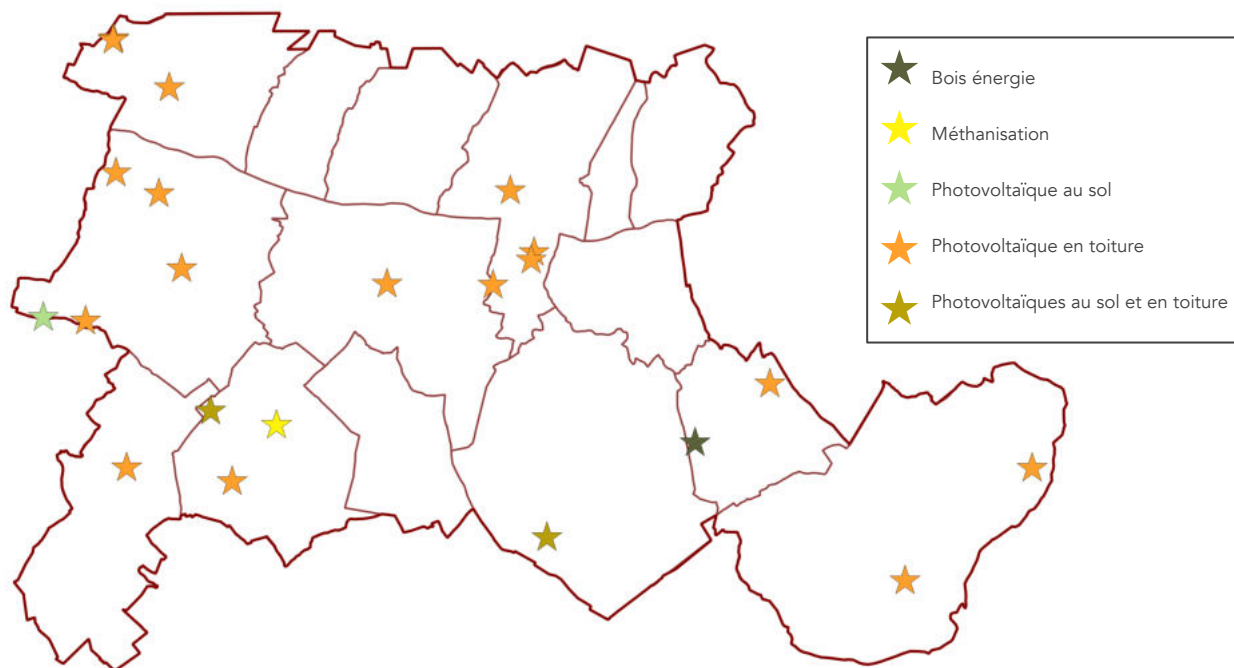
Quelques projets de nouvelles constructions à proximité des exploitations agricoles

- 14 projets de nouveaux bâtiments à usage d'habitat, ainsi que la construction d'un chalet servant de gîte sont envisagés par les propriétaires agriculteurs (source : réponses aux questionnaires agriculteurs).

Localisation des projets de nouveaux bâtiments à usage agricole par les exploitations agricoles ayant répondu au questionnaire



Localisation des nouveaux projets de production énergétique par les exploitations agricoles ayant répondu au questionnaire



Des projets d'extension en vue d'augmenter ou de diversifier l'activité

- Au total, les agriculteurs envisagent le développement de 54 nouveaux bâtiments agricoles, que ce soit par la création de nouveaux hangars, l'agrandissement des bâtiments de stockage existants ou de nouveaux bâtiments d'élevage (2 projets - source : réponses aux questionnaires agriculteurs).

Des agriculteurs qui s'ouvrent à la production d'énergies renouvelables

- Sur l'ensemble des répondants au questionnaire, 23 exploitants envisagent le développement d'une activité de production d'énergie renouvelable au sein de leur exploitation.
- 19 d'entre eux réfléchissent à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture,
- Un projet de méthanisation est envisagé en commun avec 4 agriculteurs du territoire.

Réponses aux questionnaires concernant les enjeux de succession et d'avenir des exploitations

Question		Nombre de réponses
Succession	Assurée	19
	Incertaine	9
	Non assurée	5
	Sans réponse	54
Date prévisible de succession	Dans l'année	1
	De 1 à 4 ans	7
	De 5 à 9 ans	13
	Plus de 10 ans	9
	Sans réponse	57
Repreneur	Enfant	13
	Conjoint, pour moins de 5 ans	2
	Conjoint, pour plus de 5 ans	1
	Sans réponse	71
Avenir des propriétés (terres et bâtiments)	Location	7
	Revente	0
	Sans réponse	80
Intérêt pour...	Une phase de pré-installation avec un candidat	1
	Être contacté par des successeurs potentiels	2
	Un rendez-vous avec la chambre d'agriculture	6
	Un forum transmission	4

L'enjeu de la succession, déterminant pour l'avenir de l'agriculture

L'enjeu de la succession est important pour le maintien des activités agricoles. Au sein de Bléré-Val de Cher, les questionnaires permettent de constater les éléments suivants :

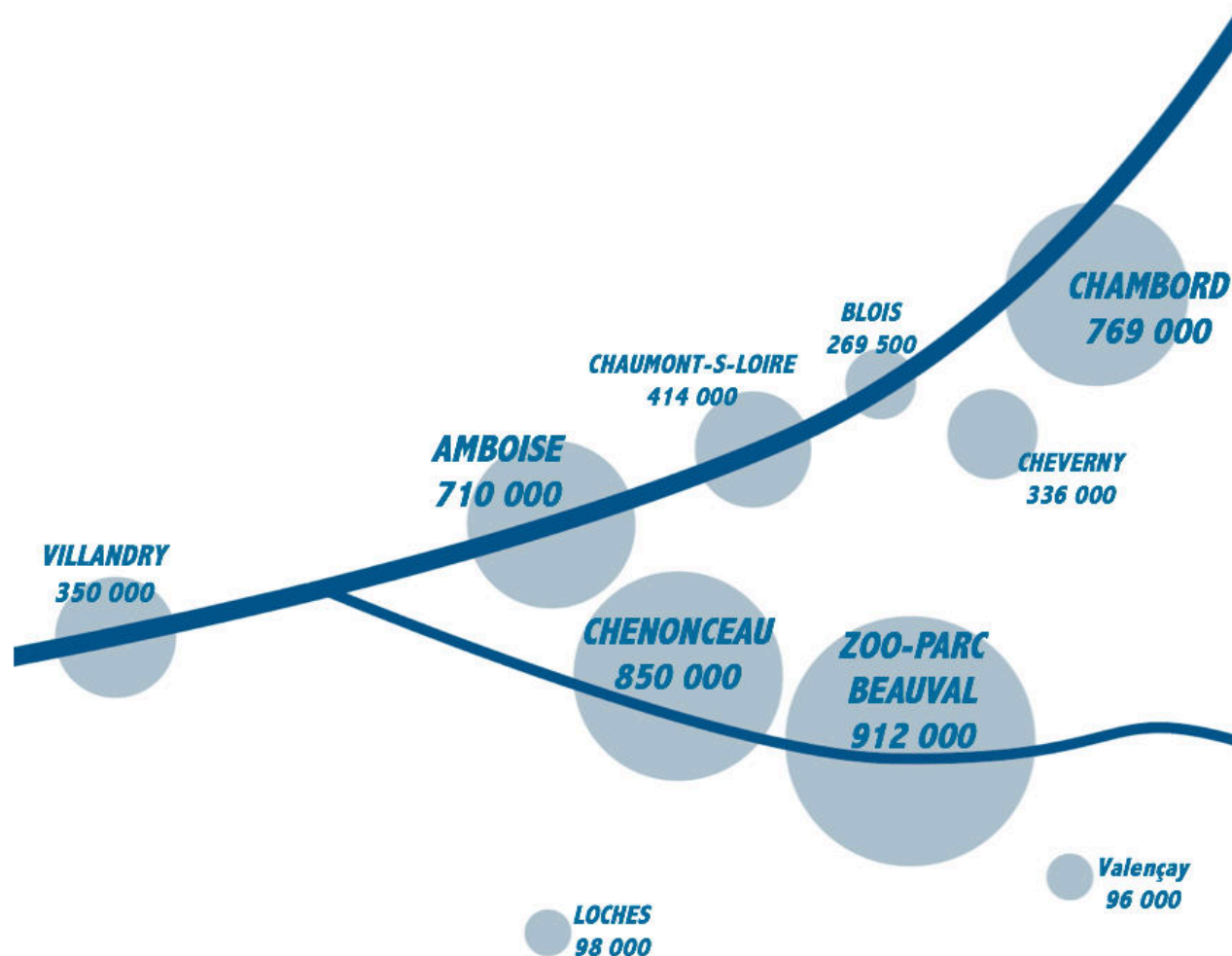
- Sur l'ensemble des agriculteurs ayant répondu au questionnaire, la majorité n'a pas répondu aux questions en lien avec la succession.
- 60% de ceux qui ont répondu estiment que leur succession est assurée, pour la grande majorité par leur enfant. Les autres évoquent une succession incertaine ou non assurée.
- Sur les répondants, 1 agriculteur répondant est assuré de sa succession dans l'année, 7 l'envisagent dans les 4 ans, 13 dans les 9 ans et 9 dans plus de 10 ans.
- 2 agriculteurs ont déjà été contactés par des successeurs potentiels, et 6 sont intéressés pour obtenir un accompagnement de la chambre d'agriculture (entretien, forum succession). La grande majorité des agriculteurs n'ont toutefois pas répondu à ces questions.
- Aucun agriculteur n'envisage pour l'instant la revente de ses propriétés : des 8 personnes s'étant exprimé sur l'avenir de leurs biens, tous envisagent la location de leurs terres et de leurs bâtiments, ce qui favorise leur maintien en surface agricole.

Si il convient de prendre du recul sur ces résultats, ils indiquent toutefois une relative confiance des agriculteurs pour l'avenir, à condition de trouver un repreneur.



TOURISME

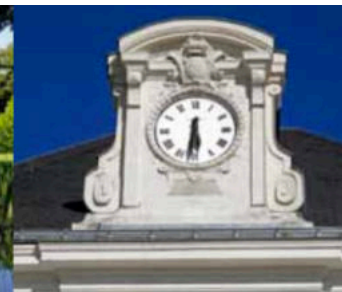
Tourisme - Fréquentation des grands sites touristiques du Val de Loire et du Val de Cher (atopia)

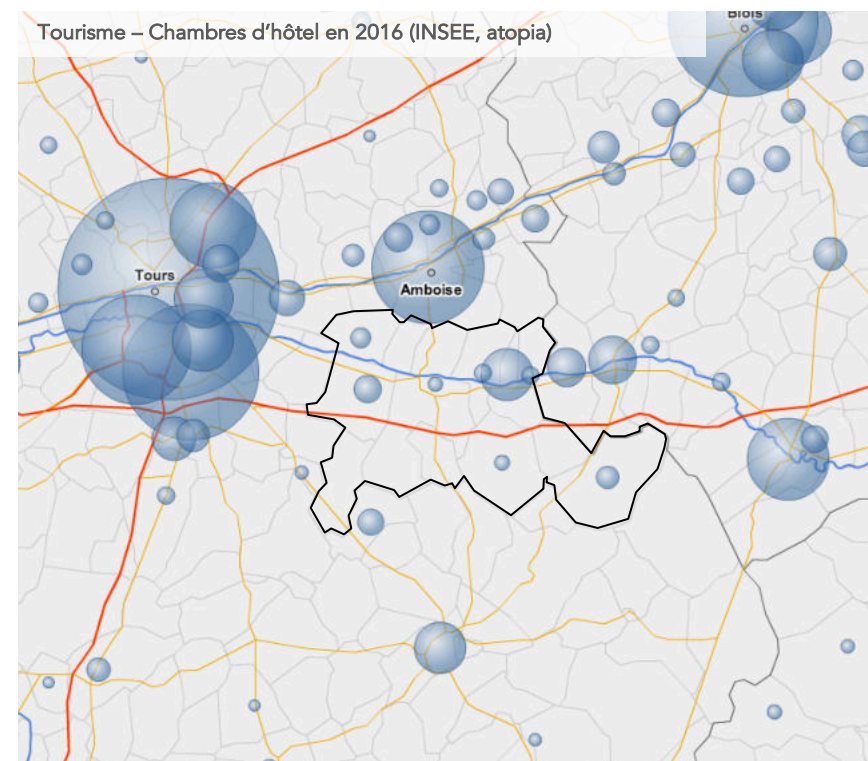
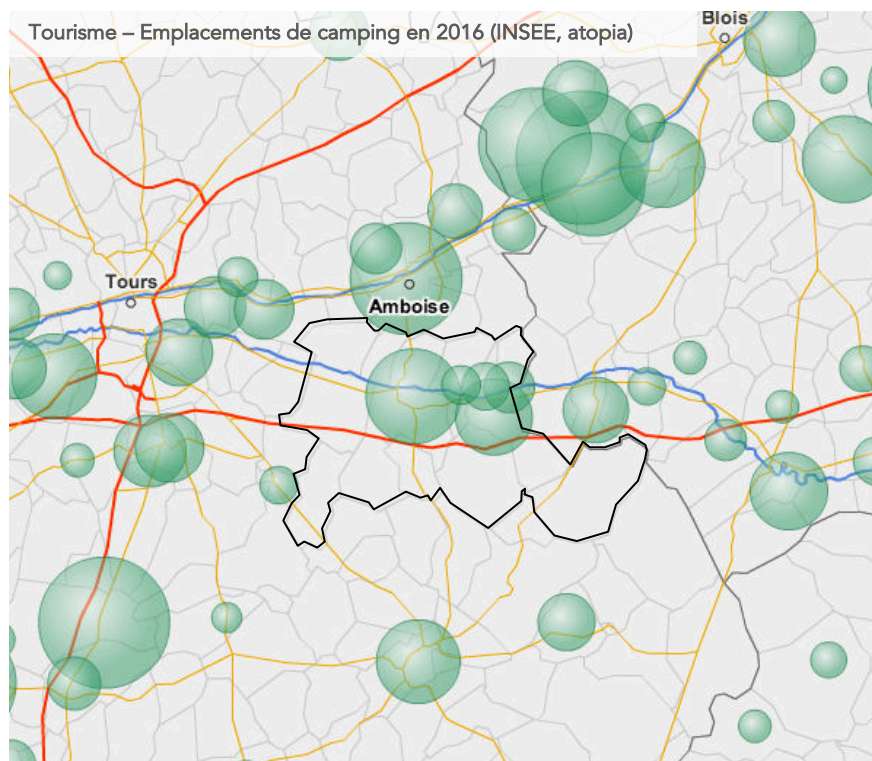


Un environnement touristique riche en attracteurs majeurs

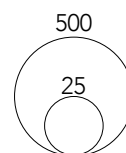
- Bléré Val de Cher prend place au cœur de la Vallée du Cher et de la Vallée de la Loire, reconnue mondialement comme la Vallée des Rois de France et classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- Au sein de cet environnement riche de patrimoine culturel, bâti, naturel et récréatif, le Blérais dispose de nombreux atouts, des plus connus au plus confidentiels :
 - Le château de Chenonceau et son parc, celui de Montpoupon, de Nitrav, de Civray, de Mosny, de Razay, de Biard, de La Ronde, le Manoir Thomas-Bohier à St-Martin-le-Beau et le Belvédère de Bléré,
 - Un patrimoine lié à l'eau très dense : les moulins (de Vau, des Aigremonts, moulin fort) les barrages à aiguilles, les vestiges gallo-romain de Fontenay,
 - Les boucles cyclables du Val de Loire reliant le territoire à ses voisins permettant la découverte d'espaces naturels et agricoles de qualité (forêt d'Amboise, plateaux agricoles de la Champagne, Val de Cher),
 - L'oenotourisme, en lien avec les productions viticoles labellisées et protégées.
- Au-delà d'une offre patrimoniale riche, le territoire bénéficie d'une vie culturelle qui se développe, notamment à travers la tenue d'une festival à l'été (Jour de Cher).
- Une étude récente sur le tourisme dans la communauté de communes de Bléré – Val de Cher a souligné le besoin de développer une offre touristique complémentaire au Château de Chenonceau pour prolonger le temps de présence des touristes sur le territoire (et par conséquent, les potentielles retombées économiques).







nombre
d'emplacements ou
de chambres



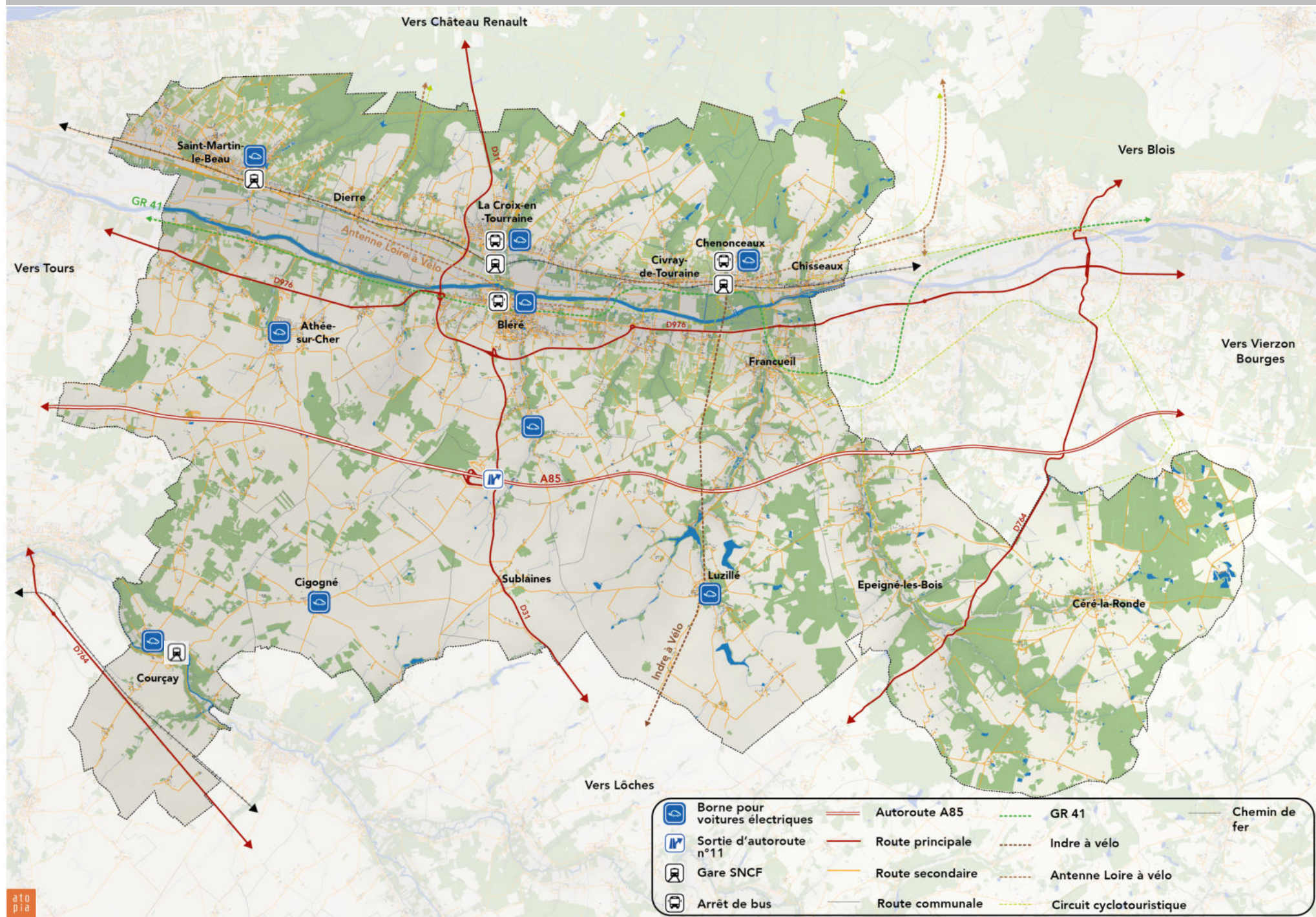
	hôtels	chambres d'hôtels	camping	emplacements de camping
Athée-sur-Cher	1	30	0	0
Bléré	1	8	1	212
Céré-la-Ronde	1	20	0	0
Chenonceaux	5	109	1	53
Chisseaux	1	12	2	60
Cigogné	0	0	0	0
Civray-de-Touraine	1	12	1	35
Courçay	0	0	0	0
La Croix-en-Touraine	0	0	0	0
Dierre	0	0	0	0
Épeigné-les-Bois	0	0	0	0
Francueil	0	0	1	137
Luzillé	1	9	0	0
Saint-Martin-le-Beau	2	16	0	0
Sublaines	0	0	0	0
CC Bléré Val de Cher	13	216	6	497
Indre-et-Loire	203	61404	59	5067

Une offre d'hébergement qui ne bénéficie que marginalement de la fréquentation touristique

- Outre une offre importante de gîtes et de chambres d'hôtes, la capacité d'accueil du Bléroy est dominée par le camping, avec 497 emplacements dans 6 camping sur 5 communes (*données datant d'avant les inondations de juin 2016 ayant impacté les installations situées en bords de Cher*), lorsque l'hôtellerie traditionnelle ne représente que 216 chambres, sur 13 hôtels (forte concentration sur Chenonceaux et Athée-sur-Cher).
- Malgré le château de Chenonceau, le territoire est légèrement excentré du parcours touristique classique en Val de Loire, les élus nous rapportant de surcroît une récurrence dans la consommation de prestations en hôtellerie / restauration en dehors du Bléroy, du fait de l'offre importante et plus diversifiée à Tours et surtout Amboise.
- L'accompagnement dans la diversification de l'offre d'hébergement et de restauration, ainsi que la modernisation de l'existant, constitue un potentiel d'action majeur dans le renforcement des activités touristiques sur le territoire.



ÉQUIPEMENTS & MOBILITÉ



Départementale D976 au Sud de Bléré (atopia)



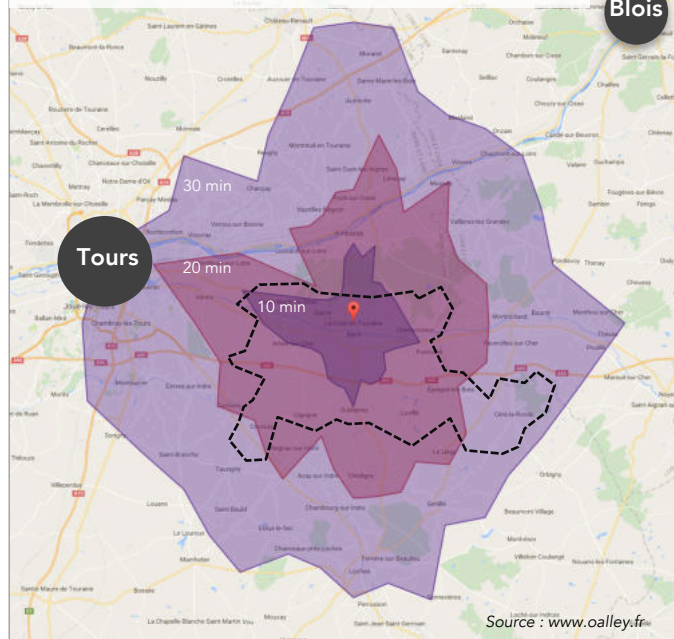
Départementale D31 direction Bléré (atopia)



Autoroute A85 (atopia)



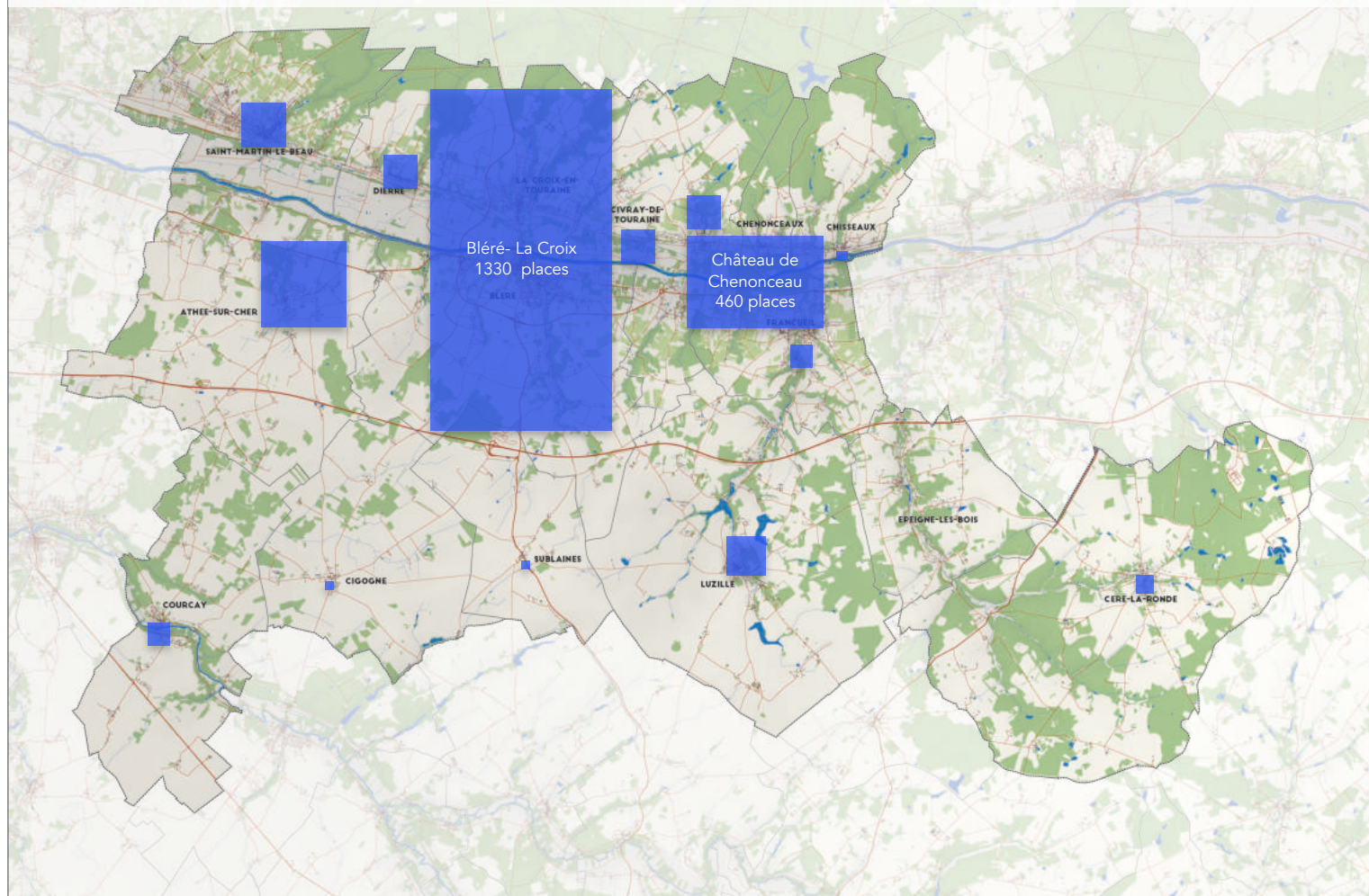
Temps d'accès depuis la gare de La Croix-en-Touraine



Un réseau routier structuré par le Cher

- Les axes ouest – est :
 - L'Autoroute A85 relie Angers à Vierzon en passant par Tours et en traversant le territoire de Bléré – Val de Cher. Parallèle au Cher, cet axe routier coupe le territoire d'ouest en est, au Sud de Bléré. La sortie n°11 est le seul accès autoroutier à l'intercommunalité. Elle est située à 5 km au sud de Bléré, et est aujourd'hui support de développement économique.
 - la RD976 longe le Cher sur sa rive sud. La portion bléroise constitue par ailleurs la rocade sud de la ville de Bléré.
 - la RD40 / RD140 longe le Cher sur sa rive nord et relie les nombreux villes et villages qui se sont développés le long du Cher notamment La Croix-en-Touraine et Chenonceaux.
- Les axes nord – sud :
 - la route départementale RD31 traverse le territoire perpendiculairement au Cher. Elle relie la ville de Château-Renault à Loches en passant par La Croix-en-Touraine et Bléré.
- En dehors de ces routes structurantes, le territoire intercommunal est desservi par un réseau de routes départementales et communales qui connectent les bourgs et les villages les uns avec les autres. Au sud du Cher, ce réseau rayonne autour de Bléré. Au nord, ce réseau s'organise en réseau depuis la RD40/RD140.
- L'agglomération de Tours est accessible en 30 minutes voiture depuis la gare de Bléré-La Croix.
- Un projet de réaménagement de la RD943 entre Comery et Loches est actuellement à l'étude.

Stationnement au sein de la Communauté de communes Bléré – Val de Cher (atopia)



Des places de stationnement essentiellement réparties sur Bléré et La Croix-en-Touraine

(hors stationnement résidentiel compris dans les espaces privés)

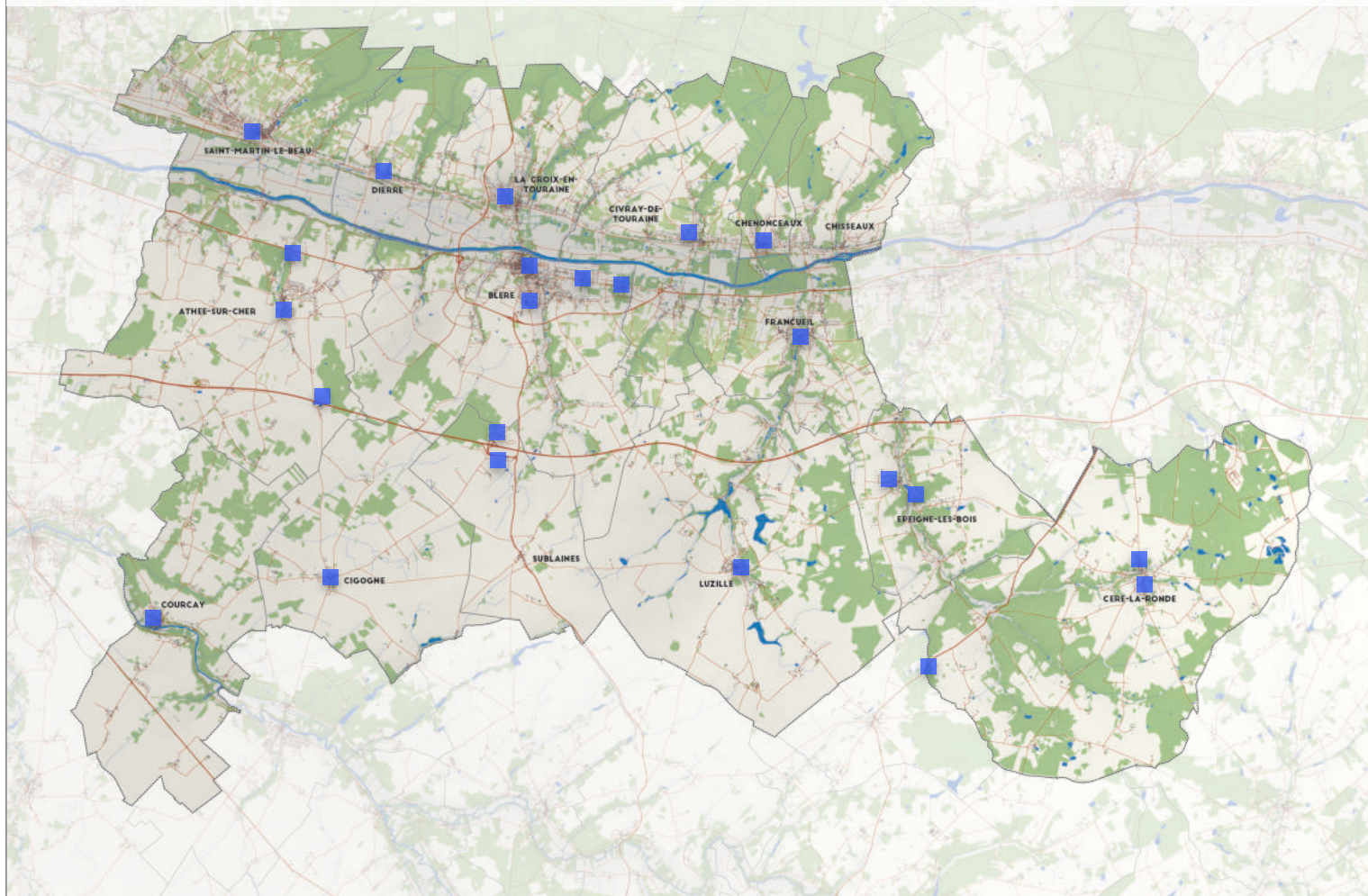
- Les communes de Bléré et de La Croix-en-Touraine comptent environ 1330 places soit 70% de la totalité des stationnements existants dans l'intercommunalité.
- Le parking du Château de Chenonceau totalise environ 460 places de voiture et une vingtaine de places de bus.

Stationnements sur rue dans le centre-bourg de Bléré



Communes	Athée-sur-Cher	Bléré	Céré-la-Ronde	Château de Chenonceau	Chenonceaux	Chisseaux	Cigogné	Civay-de-Touraine	Courçay	Dierre	Epeigné-les-Bois	Francueil	La Croix-en-Touraine	Luzillé	Saint-Martin-le-Beau	Sublaines
Nombre de places de stationnement	128	1000	26	460	46	20	16	45	40	55	5	40	330	60	70	15

Bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides au sein de la Communauté de communes Bléré – Val de Cher (Chargemap, atopia)



Un maillage de bornes de recharges pour les véhicules électriques

(hors stationnement résidentiel compris dans les espaces privés)

- L'intercommunalité compte 23 bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire, ce qui crée les conditions d'un réel maillage, favorable au développement de ce type de véhicules à Bléré Val de Cher.

Des parkings vélo quasi absents

- Seules les communes de Bléré (30 places), La-Croix-en-Touraine (24 places) et Saint-Martin-le-Beau (12 places) ont des parkings vélo. Ils sont généralement situés à côté des gares et des équipements (piscine, mairie).

Bornes de recharge à Bléré



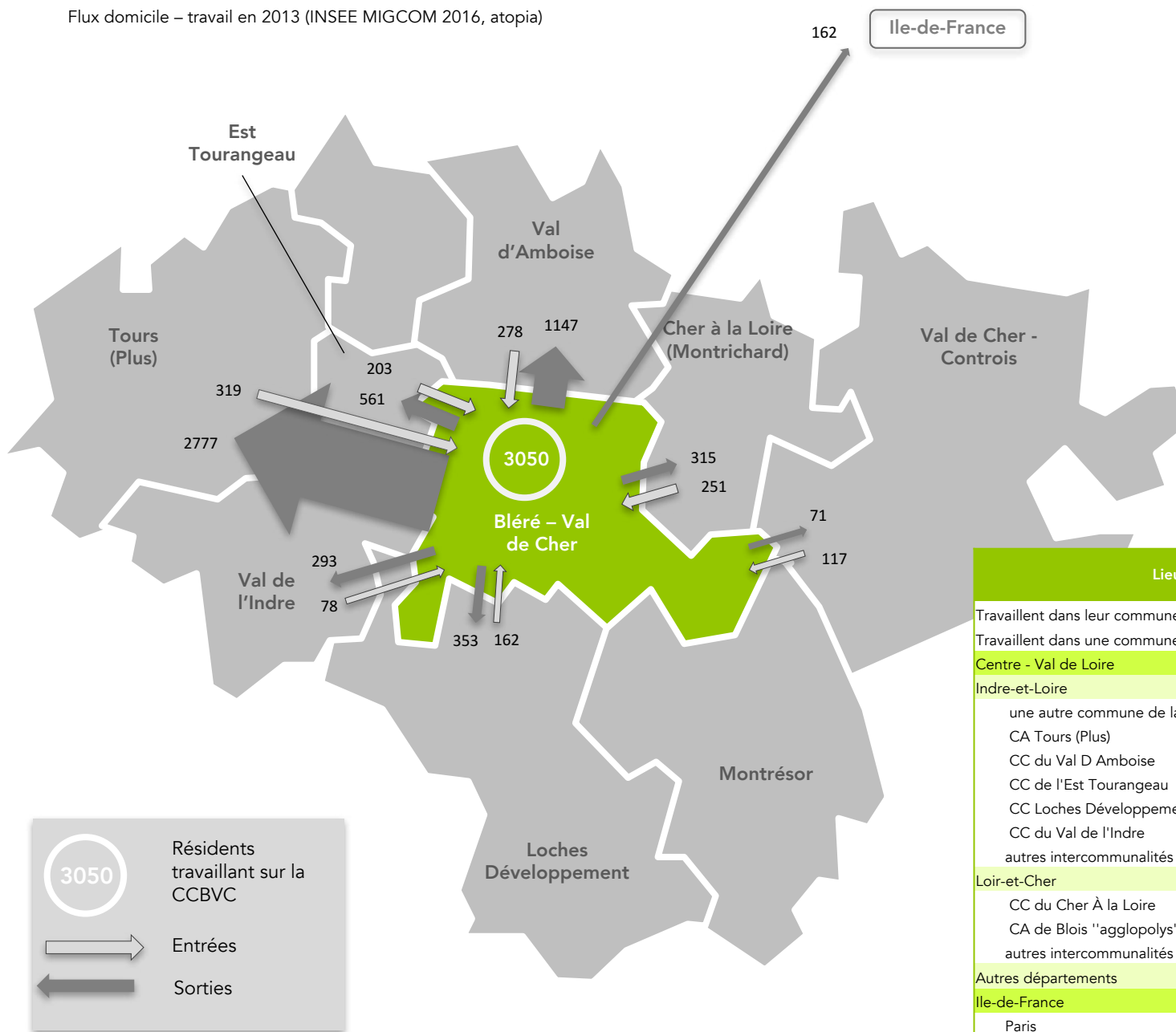
Bornes de recharge à Athée-sur-Cher



Parking vélo à La-Croix-en-Touraine



Flux domicile – travail en 2013 (INSEE MIGCOM 2016, atopia)

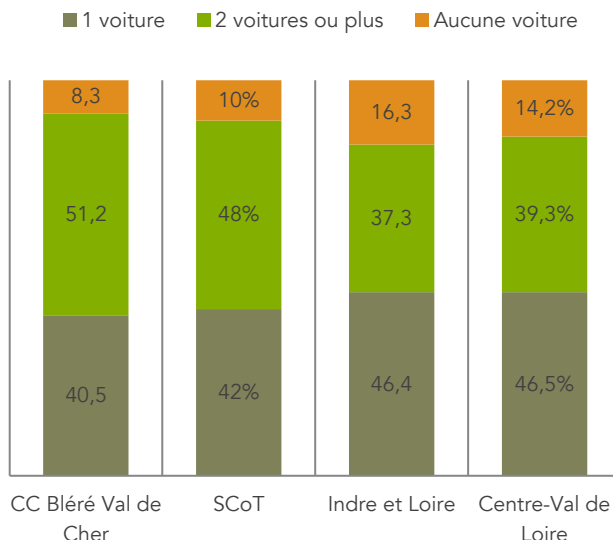


La moitié des actifs de l'intercommunalité travaillent à l'extérieur du territoire

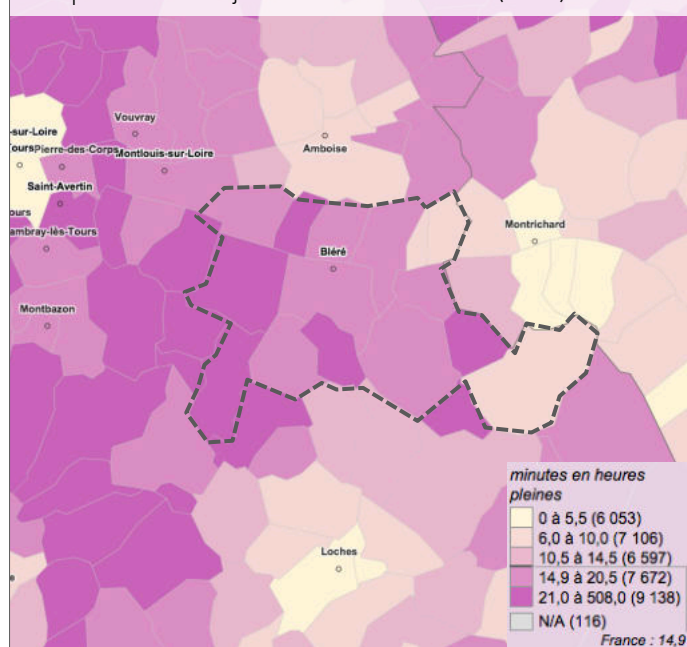
- D'après l'Insee, seulement 3 050 résidents actifs travaillaient sur la Communauté de communes Bléré-Val de Cher en 2013, lorsque presque 2 800 autres actifs résidant rejoignaient l'agglomération de Tours.
- Ainsi Tours (Plus) apparaît comme la première zone d'emploi extérieure de Communauté de communes. L'intercommunalité d'Amboise attire également 1 147 actifs résidant sur le territoire blérois.
- Au total, plus de 5 500 actifs résidant sur le territoire intercommunal travaillent à l'extérieur et environ 1 400 actifs viennent de l'extérieur pour travailler dans le territoire.

Lieu de travail	Nb de personnes	% personnes qui travaillent
Travaillent dans leur commune de résidence	2 112	23%
Travaillent dans une commune différente de leur résidence	7 099	77%
Centre - Val de Loire	6 808	74%
Indre-et-Loire	6 239	68%
une autre commune de la CC de Bléré Val de Cher	938	10%
CA Tours (Plus)	2 777	30%
CC du Val D Amboise	1 147	12%
CC de l'Est Tourangeau	561	6%
CC Loches Développement	353	4%
CC du Val de l'Indre	293	3%
autres intercommunalités	170	2%
Loir-et-Cher	503	5%
CC du Cher À la Loire	315	3%
CA de Blois "agglopolys"	95	1%
autres intercommunalités	93	1%
Autres départements	66	1%
Ile-de-France	162	2%
Paris	63	1%
Autres départements	98	1%
Autres régions	130	1%
Total	9 211	100%

Equipement automobile des ménages en 2013 (INSEE 2016)



Temps médian de trajet domicile-travail en 2007 (Insee)

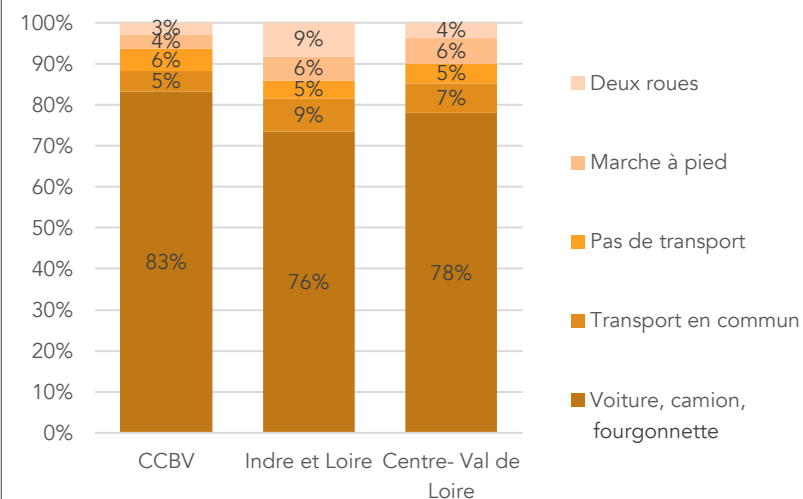


Communes	Part de la population travaillant hors de la commune de résidence en 2013 (Insee)
Athée-sur-Cher	78,4%
Bléré	62,8%
Céré-la-Ronde	64,1%
Chenonceaux	61,4%
Chisseaux	79,3%
Cigogné	87,9%
Civray-de-Touraine	82,3%
Courçay	83,7%
Dierre	82,6%
Epeigné-les-Bois	84,2%
Francueil	81,7%
La Croix-en-Touraine	84,4%
Luzillé	77,8%
Saint-Martin-le-Beau	83,7%
Sublaines	66,7%

Des trajets domicile – travail effectués principalement en voiture

- La majorité des communes de l'intercommunalité ont plus de 78% de leur population qui travaille dans une autre commune que leur commune de résidence. Seules celles de Bléré, de Céré-la-Ronde, de Chenonceaux et de Sublaines possèdent une part de la population travaillant hors de la commune de résidence inférieure à 70%.
- En 2007, le temps médian de trajet domicile-travail des populations résidant dans le Blérais varie de 5 à plus 20 minutes. Ce temps apparaît plus important pour les habitants des communes situées à l'Ouest du territoire et qui sont sous l'influence de l'agglomération tourangelaise.
- Pour se rendre sur son lieu de travail, 83% de la population utilise la voiture (ou camion/ fourgonnette) un niveau nettement supérieur à la moyenne du département (76% soit 7 points de moins).
- Sur le territoire, plus de 90 % des ménages possèdent au moins une voiture et 51% d'entre eux ont deux voitures ou plus. Ce taux de motorisation est plus important à Bléré Val de Cher qu'à l'échelle du département ou du Centre-Val de Loire, qui enregistrent respectivement des taux de 83,7% et de 85,8%.

Modes de transport utilisés dans les déplacements domicile travail, en 2013 (INSEE MOBPRO 2016, atopia)



Carte du réseau de bus Fil vert



Source : www.filvert.fr

Un réseau de bus en orienté vers Tours

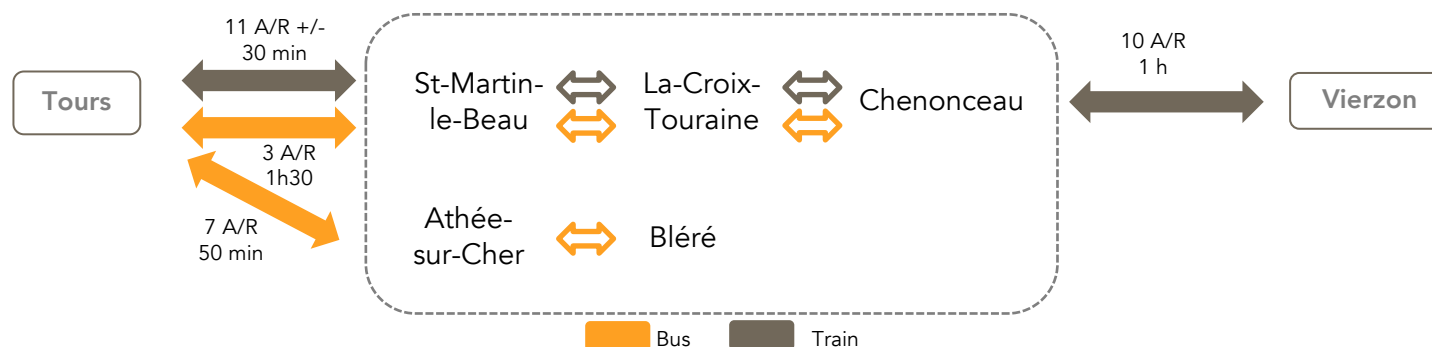
- Deux ligne de bus « Fil vert » (réseau départemental) relie le territoire blérois à Tours et à Montrichard :
 - La ligne C longe le Cher depuis Montrichard. Elle traverse Chisseaux, Chenonceaux, Civray-de-Touraine puis se décroche vers Amboise pour rejoindre ensuite Tours. Cette ligne permet de se rendre à Tours en +/- 1h30 depuis Chisseaux.
 - La ligne D relie Bléré à Tours. Ce trajet propose environs 7 allers et retours par jour pour un trajet simple de 50 minutes.

Une ligne de train le long du Cher

- Le chemin de fer qui borde le Cher propose également de nombreux trajets vers Tours et Vierzon. Le voyage en train est plus rapide et relie le territoire blérois à Tours et sa gare TGV, en moins de 30 minutes. Les communes desservies par cette ligne TER bénéficient d'un avantage résidentiel majeur (Saint-Martin-le-Beau, La Croix-en-Touraine, et Chenonceaux). Cette ligne permet également une dizaine de trajets quotidiens vers Vierzon.

Une ligne de Transport A la Demande (TAD) reliant le territoire à Amboise

- L'intercommunalité Bléré-Val de Cher est également traversée par une ligne de Transport à la Demande (TAD) passant par Athée-sur-Cher, Bléré, La-Croix-en-Touraine et enfin Amboise. Ce service est proposé deux fois par jour et sur réservation, au plus tard la veille.



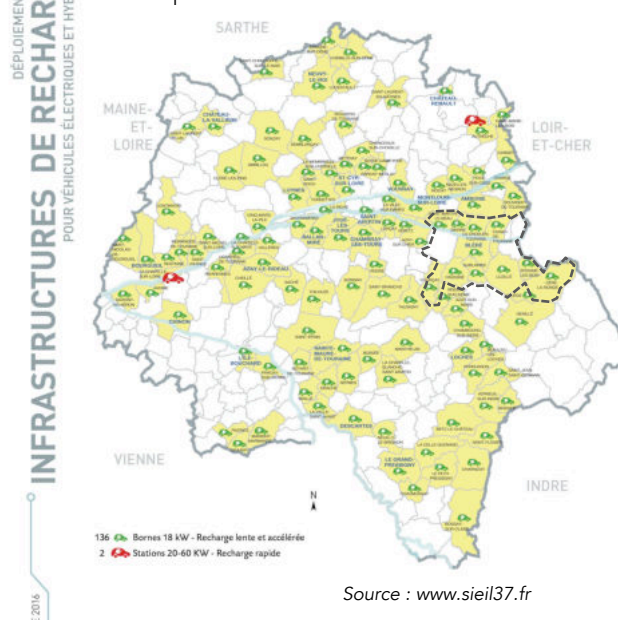
Borne électrique à Saint Martin-le-Beau (atopia)



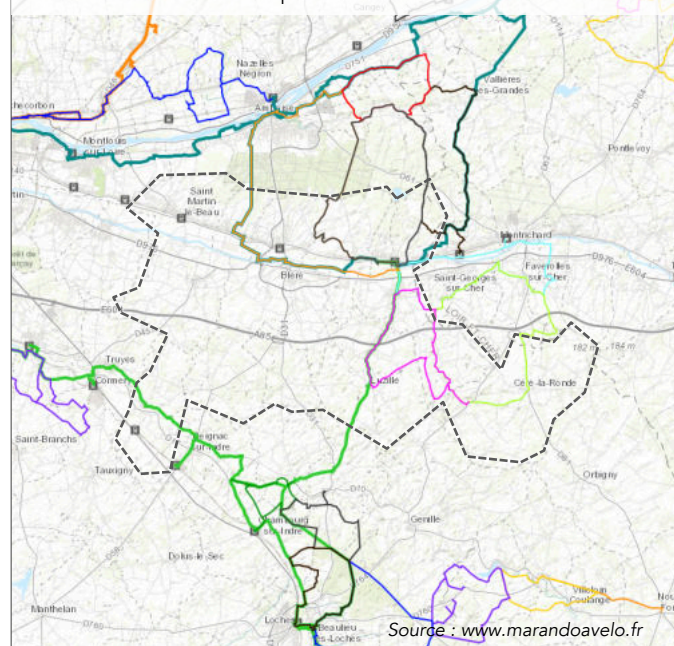
Pistes cyclables à Bléré (atopia)



Le réseau des bornes de recharge pour voitures électriques en Indre-et-Loire



Carte des circuits à vélo à proximité de Bléré Val de Cher



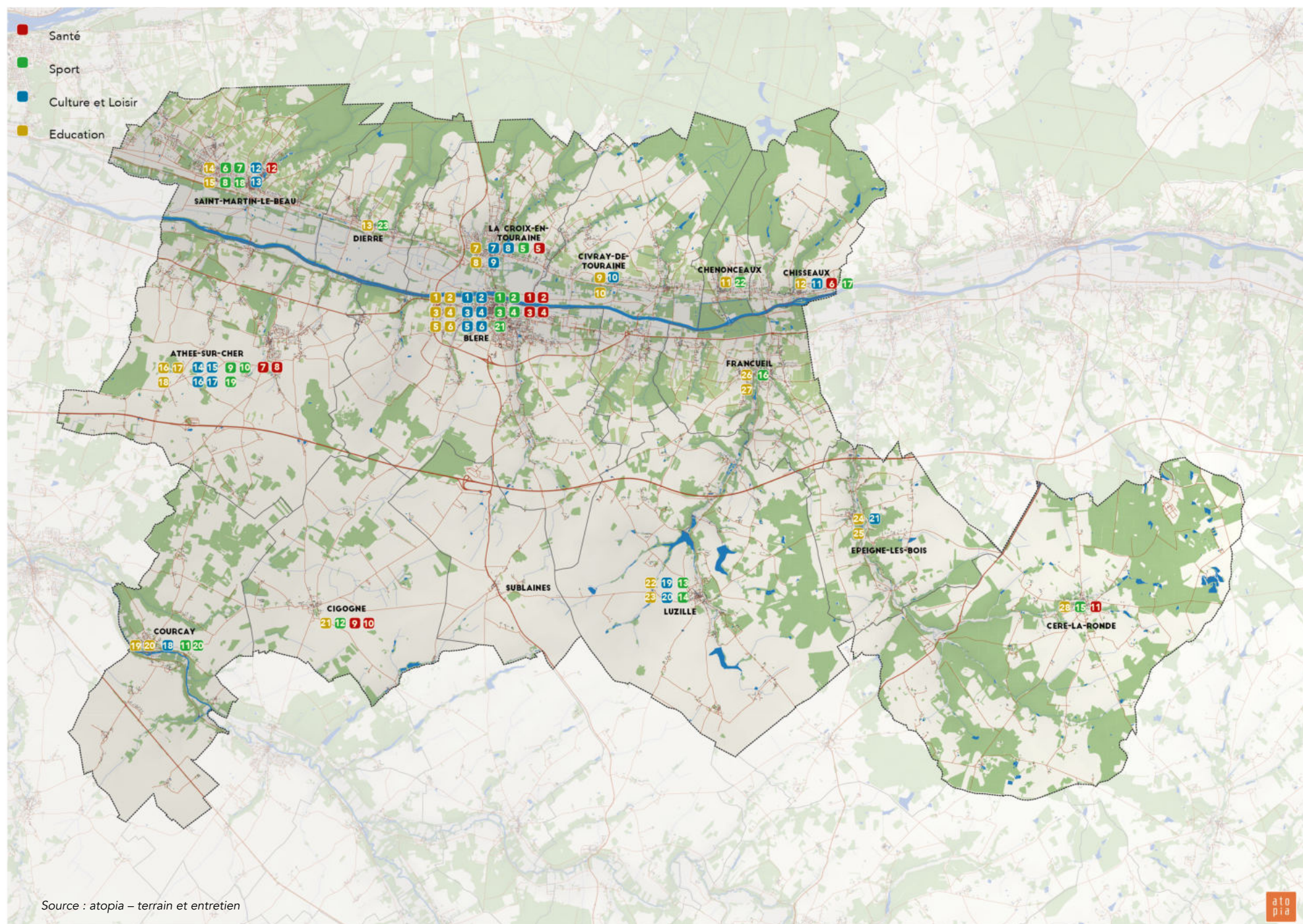
Des modes de transports alternatifs tournés principalement vers l'utilisation de la voiture électrique

- Sur le territoire Bléré-Val de Cher, neuf communes sont équipées de bornes pour de recharge à destination des véhicules électriques. L'Est du département d'Indre-et-Loire est particulièrement bien équipé en bornes électriques. L'installation progressive de cet équipement permet d'encourager l'utilisation de la voiture électrique y compris en milieu rural.

Un territoire largement aménagé pour la pratique du vélo

- Le tourisme a permis de développer de nombreux itinéraires à vélo le long de la Loire mais aussi le long du Cher. Le territoire intercommunal bénéficie de plusieurs parcours cyclistes tels que :

- Une antenne de la Loire à vélo : Ce parcours permet de longer la Loire, depuis Nevers jusqu'à Saint-Nazaire. Une antenne de cet itinéraire longe le Cher et permet de passer à proximité du château de Chenonceau (point de vue).
- L'Indre à Vélo : Ce parcours traverse le territoire du Nord au Sud via Chenonceaux, Luzillé et en prenant la direction de Loches.
- 7 boucles cyclables : Ces pistes cyclables ont été mises en place par les intercommunalités d'Amboise, du Cher à la Loire et de Bléré-Val de Cher pour développer le tourisme autour du patrimoine historique et naturel tels que les châteaux, la Loire et le Cher.



Maison des associations de Francueil



Micro-Crèche à Francueil



Ecole primaire à Dierre



Education

Ecole maternelle	1	24								
Ecole primaire	11	12	22	26						
Ecole élémentaire	2	3	7	9	13	14	16	19	21	28
Collège	4									
Garderie ou crèche	5	6	8	10	15	17	23			
	18	27	20	25						

Santé

Cabinet médical ou infirmier	1	6	5	8	9	11	12
Clos d'Alban – hébergement de personnes handicapées	10						
Laboratoire médical	2						
EHPAD ou maison de retraite	4	7					
Centre médico-social	3						

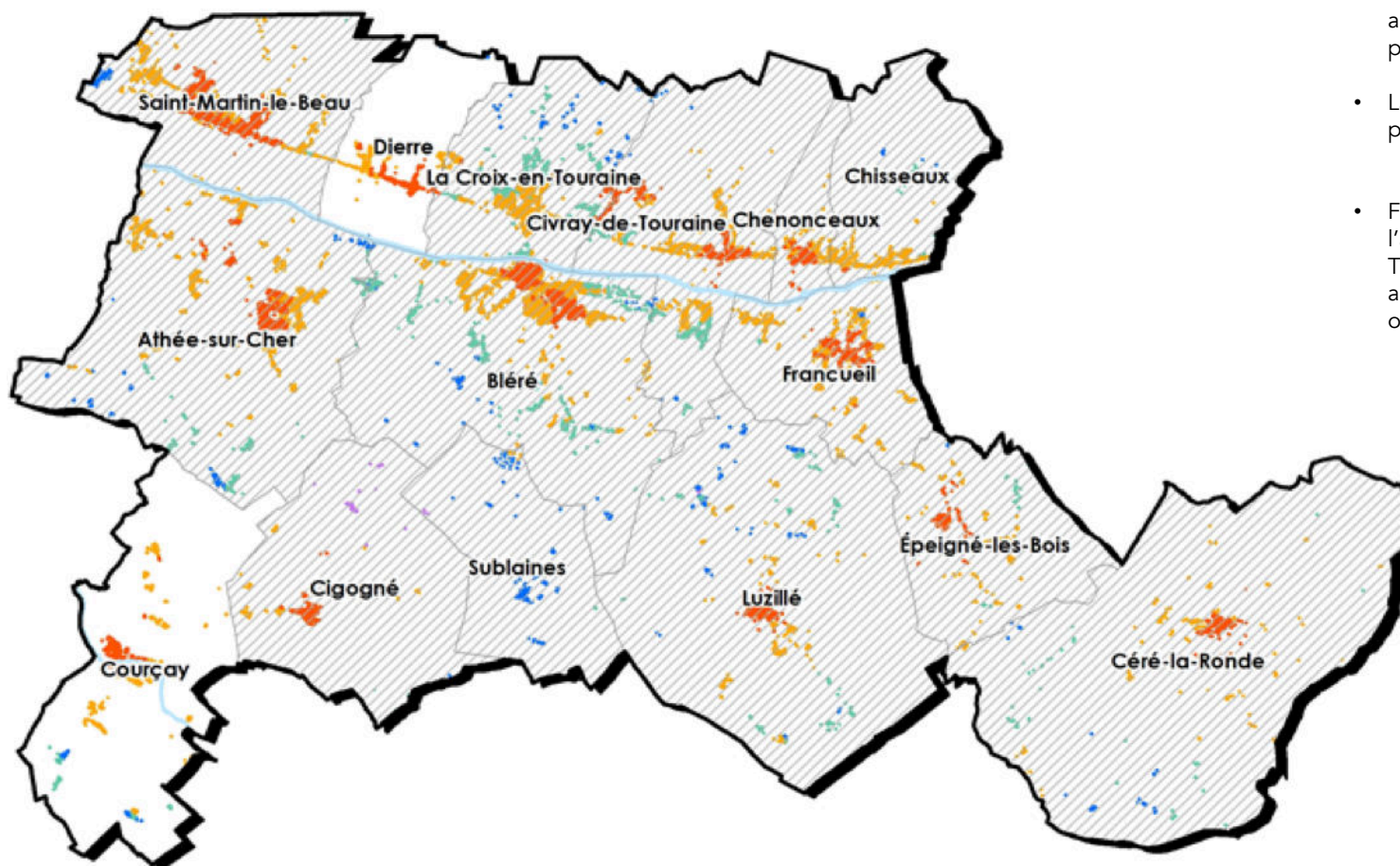
Sport

Piscine	1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			</
---------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

Loisir et culture

Cinéma	1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				</
--------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

Eligibilité technique actuel et couverture radio



Source : le département Touraine et TACTIS

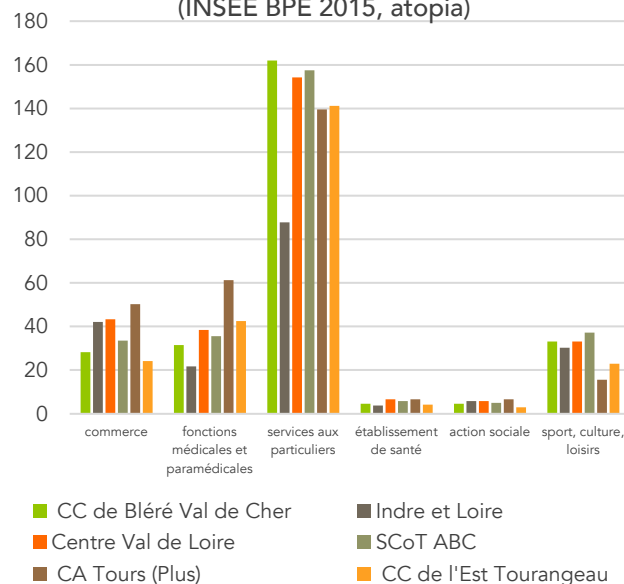
Un débit internet performant dans les bourgs et les zones d'activités du territoire

- Les bourgs et les zones d'activités, principalement au Nord de la communauté de communes proposent un débit internet entre 30 et 100 Mbit/s.
- La zone d'activités du Bois Gaulpied est desservie par la fibre optique.
- Fin 2016, le conseil communautaire a délibéré pour l'approbation d'un nouveau Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDAN 37) ainsi que pour l'adhésion au futur syndicat mixte ouvert 37/41.

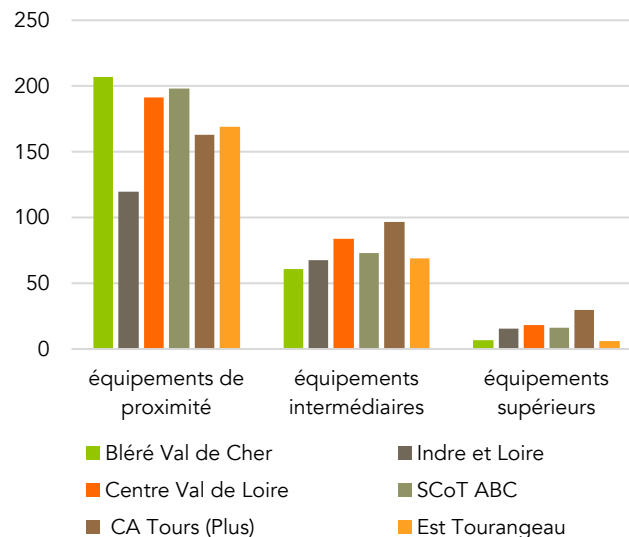
Sources CD37, Orange, Observatoire MTHD, TACTIS
Réalisation cartographique TACTIS

- FTH : 100 Mbit/s et plus
- De 30 à 100 Mbit/s
- De 10 à 30 Mbit/s
- De 3 à 10 Mbit/s
- Moins de 3 Mbit/s
- Inéligible
- Communes couvertes en BLR
- Zones d'investissements privés
- Limites des Communes
- Limites des EPCI

Densité d'équipement par domaines en 2015
(INSEE BPE 2015, atopia)



Densité d'équipements par niveau de gamme en 2015 (INSEE BPE 2015, atopia)



Un taux d'équipement important dans le domaine des services aux particuliers et dans le domaine sportif et culturel

- Le territoire Bléré – Val de Cher comporte un nombre important de services aux particuliers par rapport à son nombre d'habitants. Le taux de services aux particuliers (161,8 pour 10 000 habitants) dépasse celui de la région, du département mais surtout celui du SCoT.
- L'intercommunalité est également bien équipée dans le domaine sportif et culturel. Son taux, comparable à celui de la région et du département, s'élève à 33,3 équipements pour 10 000 habitants. Ce taux est cependant inférieur aux autres intercommunalités qui composent le territoire du SCoT et de l'Est Tourangeau.
- Le territoire blérois profite aussi d'un taux d'équipements similaire à la région, au département et aux intercommunalités voisines, y compris l'agglomération tourangelles, dans les domaines des fonctions médicales et paramédicales (31,4), des établissements de santé (4,7) et dans le domaine de l'action sociale (4,7). En revanche, le taux d'équipements commerciaux (28,1) apparaît inférieur aux autres territoires voisins (voir commerce, dans la partie économie).

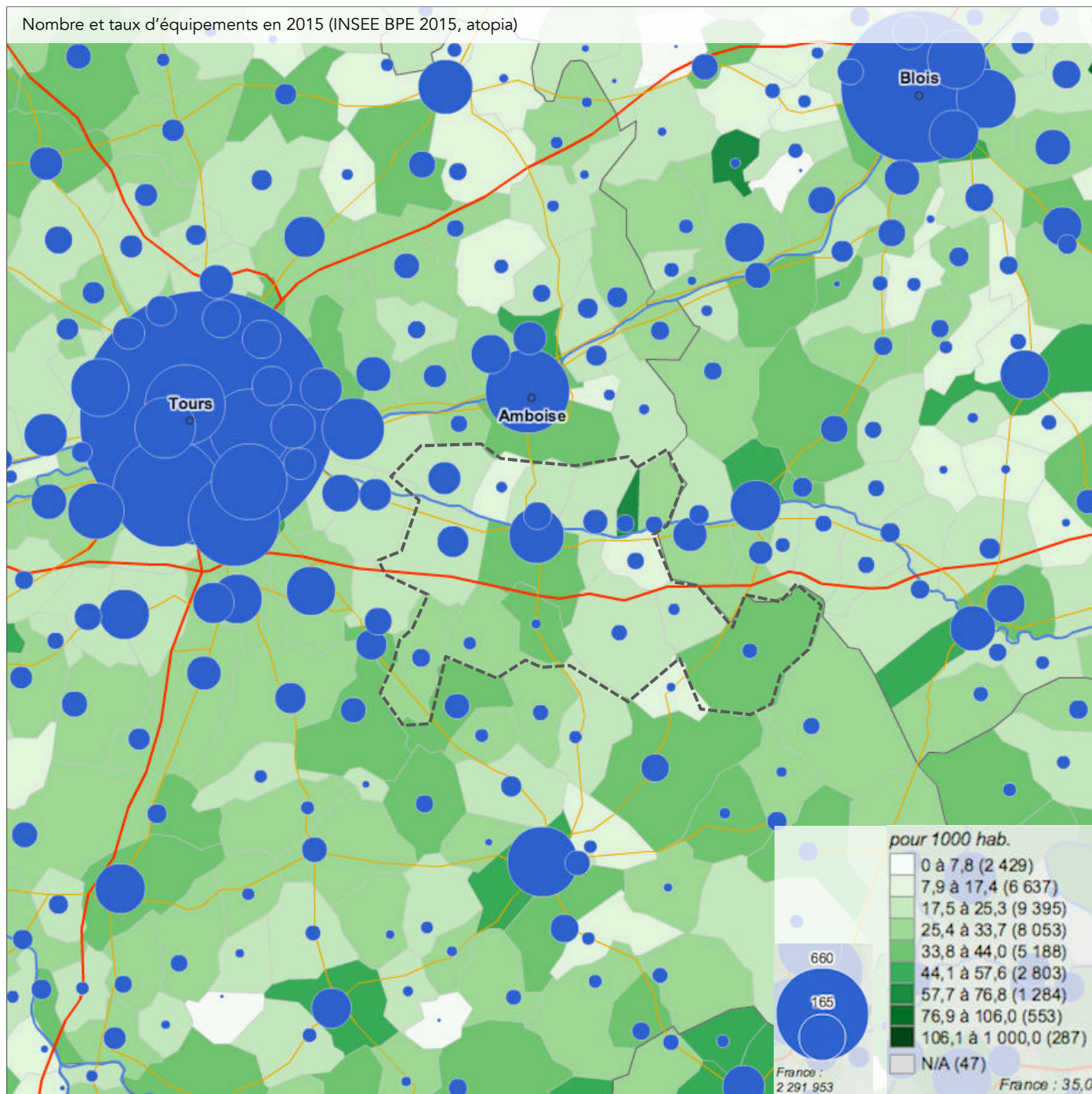
Nombre d'équipements par domaine pour 10 000 habitants en 2015 (INSEE BPE 2015, atopia)

	commerce	fonctions médicales et paramédicales	services aux particuliers	établissement de santé	action sociale	sport, culture, loisirs
CC de Bléré Val de Cher	28,1	31,4	161,8	4,7	4,7	33,3
Indre et Loire	42,1	21,6	87,9	3,9	5,8	30,1
Centre Val de Loire	43,3	38,5	154,3	6,6	5,7	33,1
SCoT ABC	33,7	35,8	157,6	5,9	5,1	37,3
CA Tours (Plus)	50,2	61,2	139,5	6,5	6,5	15,7
CC de l'Est Tourangeau	24,1	42,4	141,2	4,3	3,1	23,0

De nombreux équipements de proximité

- Le taux d'équipement de proximité est le plus élevé de l'ensemble des territoires voisins. Il s'élève à 207 équipements pour 10 000 habitants. Les équipements intermédiaires et supérieurs sont cependant moins présents sur le territoire. L'agglomération de Tours demeure en effet le lieu de concentration des équipements et services de gamme supérieure.

Nombre et taux d'équipements en 2015 (INSEE BPE 2015, atopia)

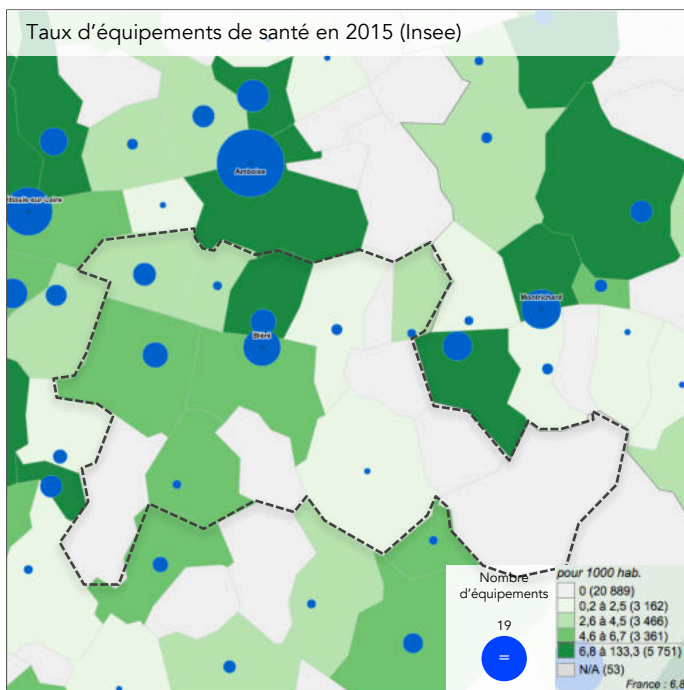


Blois et Tours concentrent un nombre d'équipements très importants

- En 2015, la ville de Tours compte à elle seule 4 449 équipements et celle de Blois 1 585. Ces villes regroupent une grande partie des équipements de gamme supérieure. Cette gamme est quasiment absente de Bléré - Val de Cher, qui totalise 606 équipements sur l'ensemble de ses communes.
- A proximité du territoire, la ville d'Amboise représente également un pôle d'équipement puisqu'elle compte 484 équipements dont des équipements de gamme intermédiaire et supérieure.

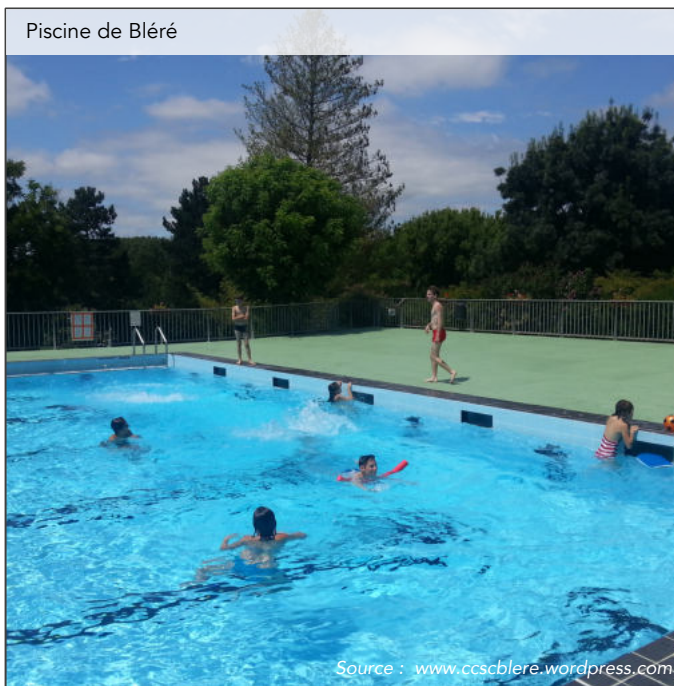
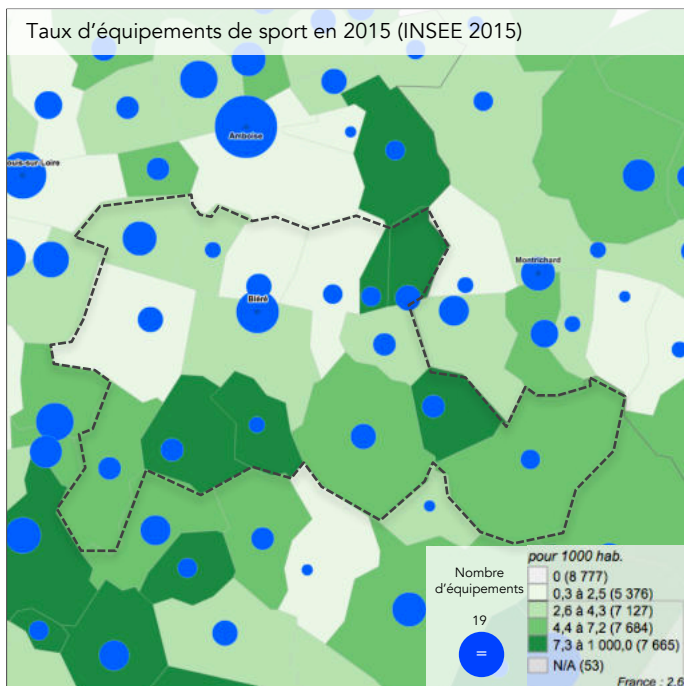
Des équipements répartis sur Bléré et le long du Cher

- Au sein du territoire, les équipements sont particulièrement concentrés sur la commune de Bléré qui compte 210 équipements soit environ un tiers des équipements de l'intercommunalité.
- Les communes d'Athée-sur-Cher, Saint-Martin-le-Beau, La Croix-en-Touraine et Civray-de-Touraine sont relativement bien équipées également. Ces communes sont toutes à proximité immédiate du Cher.
- Cependant, la Communauté de communes Bléré-Val de Cher souhaite que les équipements tels que certains services de proximité soient répartis sur l'ensemble du territoire tout en gardant une centralité sur Bléré. C'est pourquoi une partie des équipements de service sont communautaires (ex : ALSH, piscine, stades...).



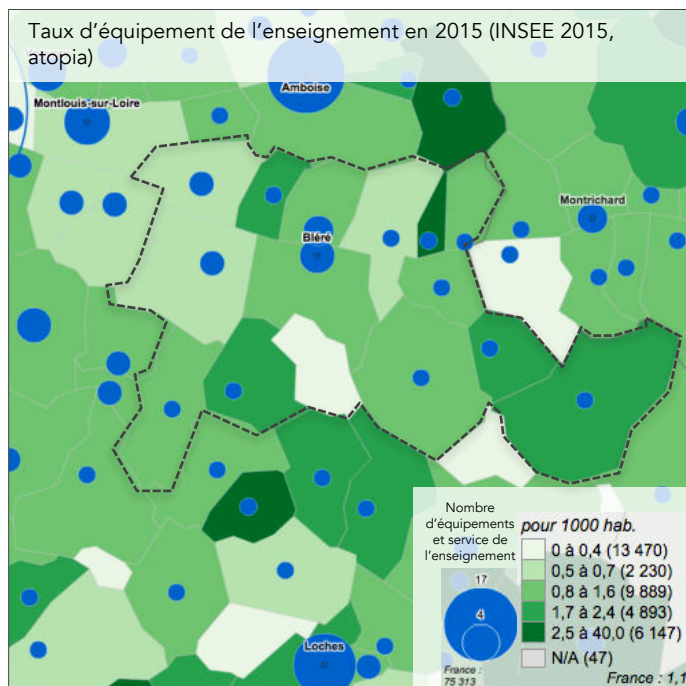
Des établissements et des équipements de santé concentrés à l'ouest du territoire blérois

- Au total, 20 médecins généralistes, 4 dentistes et une vingtaine d'infirmiers exercent sur le territoire (Insee 2015).
- Ces services et équipements se concentrent dans les communes de Bléré, de La Croix-en-Touraine, d'Athée-sur-Cher et de Saint-Martin-le-Beau :
 - Bléré dispose à la fois d'une maison médicale, d'un laboratoire médical et d'un EHPAD.
 - Une maison de retraite à Athée-sur-Cher.
 - Le « Clos Alban », situé à Cigogné, est un centre d'hébergement pour adultes handicapés.
- Néanmoins, le territoire ne dispose pas de centre hospitalier et dépend donc des hôpitaux de Montrichard, Amboise ou de Tours.



Bléré, un pôle d'équipements sportifs et culturels

- Le taux d'équipements concernant le domaine des loisirs, sportifs et culturels de l'intercommunalité est de 3,3 pour 1000 habitants. Ce taux apparaît relativement élevé par rapport à celui du département (3,0).
- La commune de Bléré dispose de plusieurs infrastructures culturelles tels que le cinéma, la halle de la Fonderie, l'école de musique ou encore le centre socio-culturel.
- Avec une piscine et deux gymnases communautaires, ainsi qu'une base nautique pour aviron, Bléré apparaît également comme un pôle d'équipements sportifs.
- Une grande partie communes du territoire possèdent aussi des terrains multi-sport et proposent des activités sportives diverses.



Collège le Réflessoir à Bléré



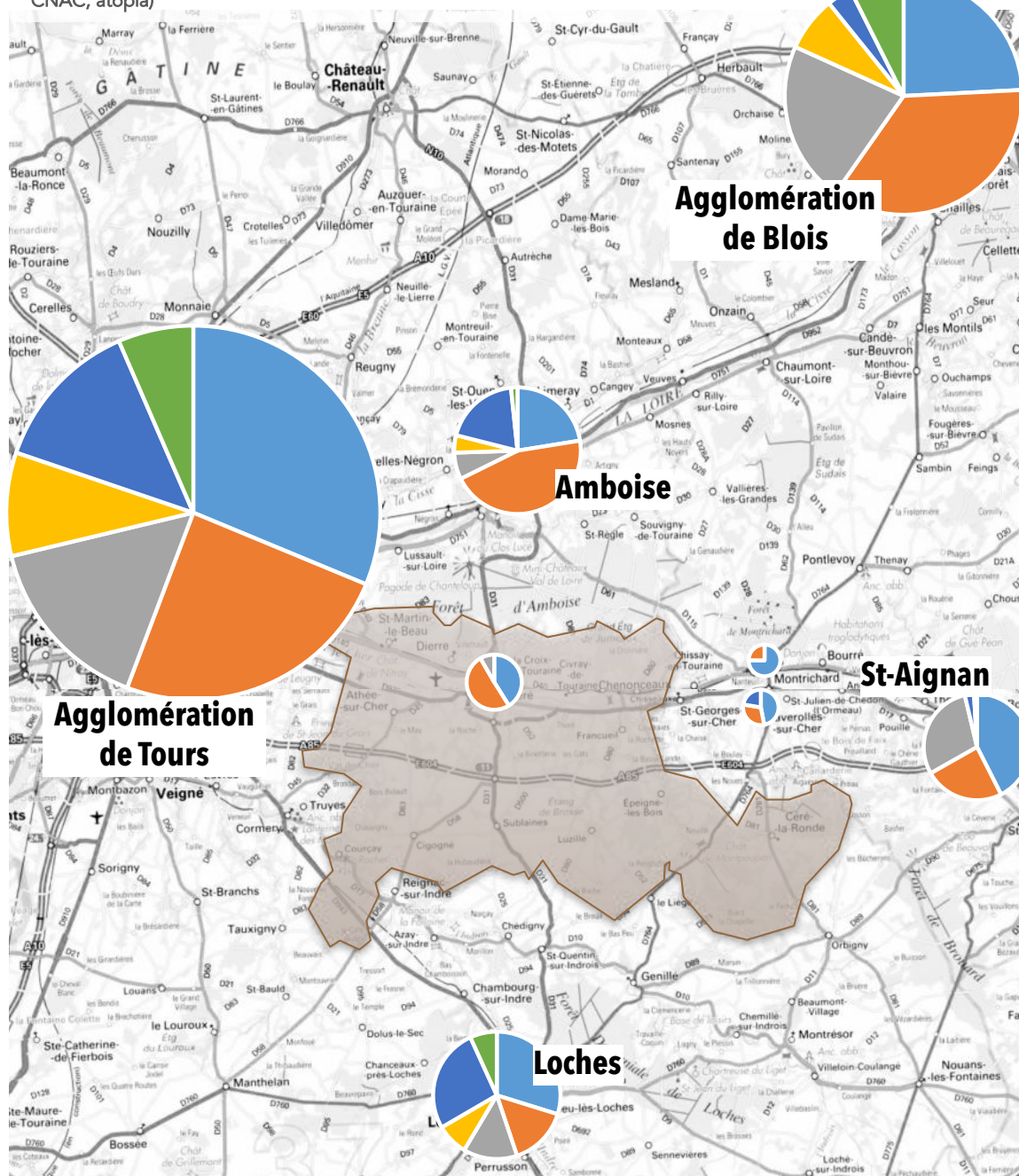
Source : www.cdg-le-reflessoir-blere.tice.ac-orleans-tours.fr

Un taux d'équipement scolaire suffisant pour le cycle élémentaire

- Excepté la commune de Sublaines, chaque commune bénéficie d'une école ou de Regroupement Pédagogique Intercommunale (RPI, 3 sur l'ensemble du territoire). Ces RPI assurent le lien entre les écoles primaires et maternelles de plusieurs communes.
- Pour l'année 2016/2017, il y a 18 écoles publiques (primaires et maternelles) pour un totale de 1816 élèves. Ces établissements comptent entre 14 et 27 élèves par classes.
- Une école élémentaire privée située à Bléré comporte également 6 classes de la maternelle au CM2 pour environ 150 élèves (25 élèves par classe).
- Le collège le Réflessoir est le seul collège du territoire. En septembre 2016, cet établissement a accueilli 621 collégiens. Cependant, les collégiens d'Athée-sur-Cher et de Saint-Martin-le-Beau dépendent respectivement des collèges d'Esves et de Montlouis-sur-Loire, deux communes en dehors du territoire intercommunal mais desservis par les transports scolaires.
- Le territoire blérois ne dispose pas de lycée. Après le collège les élèves doivent s'inscrire au lycée d'Amboise.

Ecoles	Ecole maternelle publique La petite	Ecole élémentaire publique Germaine Renault	Ecole maternelle Publique Jeanne Lecourt	Ecole élémentaire publique Balzac	Ecole élémentaire publique	Ecole élémentaire publique	Ecole maternelle publique	Ecole primaire	Ecole primaire les deux rives	Ecole primaire publique	Ecole primaire publique	Ecole maternelle publique	Ecole primaire publique	Ecole élémentaire publique Joffo Joseph	Ecole maternelle publique Yves Duteil	Ecole élémentaire publique les deux tilleuls	Ecole élémentaire publique la bergeronnerie	Ecole maternelle publique Dolto
Communes	ATHEE-SUR-CHER	ATHEE-SUR-CHER	BLERE	BLERE	CERE-LA-RONDE	CHENONCEAUX	CHISSEAUX	CIGOGNE	CIVRAY-DE-TOURAINE	COURCAY	DIERRE	EPEIGNE-LES-BOIS	FRANCUEIL	LA CROIX-EN-TOURAINE	LA CROIX-EN-TOURAINE	LUZILLE	SAINT-MARTIN-LE-BEAU	SAINT-MARTIN-LE-BEAU
Nombre d'élèves	122	57	60	251	51	50	51	54	144	59	205	126	111	109	201	136	79	50
Nombre de classe	5	3	3	11	2	2	2	4	9	3	8	5	5	4	8	5	3	2
Nombre moyenne d'élèves par classe	24	19	20	23	26	25	26	14	16	20	26	25	22	27	25	27	26	25

Surfaces commerciales en 2015 (Inventaires commerciaux 37 & 41, mis à jour CDAC / CNAC, atopia)



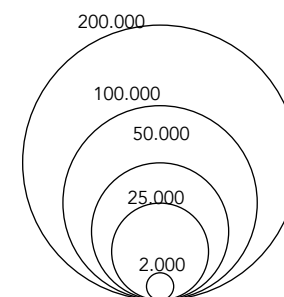
Un environnement commercial large très concurrentiel et dominé par l'offre de l'agglomération de Tours

- En 2016, le territoire de Bléré Val de Cher comptait 12 425 mètres carrés de surfaces commerciales, principalement dans des grandes surfaces alimentaires (Intermarché, et Carrefour), et de bricolage et jardinerie (Bricomarché, Vive le Jardin).
- L'appareil commercial blérois prend place dans un environnement élargi dominé par une offre accessible en 20 à 45 minutes voiture :
 - l'offre de l'agglomération de Tours (environ 550 000 mètres carrés de surface de vente) concentre à la fois une offre de centre-ville et des zones commerciales de périphérie avec des enseignes dites « locomotives » telles que Ikea, Galeries-Lafayette, Printemps, Leroy Merlin, Decathlon. Son offre est diversifiée tant en termes de domaines commerciaux (équipements de la maison ou de la personne, bricolage, hygiène santé beauté) qu'en termes de niveaux de gamme (du discount au haut-de-gamme),
 - l'agglomération de Blois, avec 200 000 mètres carrés commerciaux environ, est plus éloignée et, malgré une offre diversifiée, ne constitue pas une destination pour les ménages de Bléré Val de Cher, l'offre de Tours étant plus attractive (plus proche, plus de choix).

Domaines commerciaux

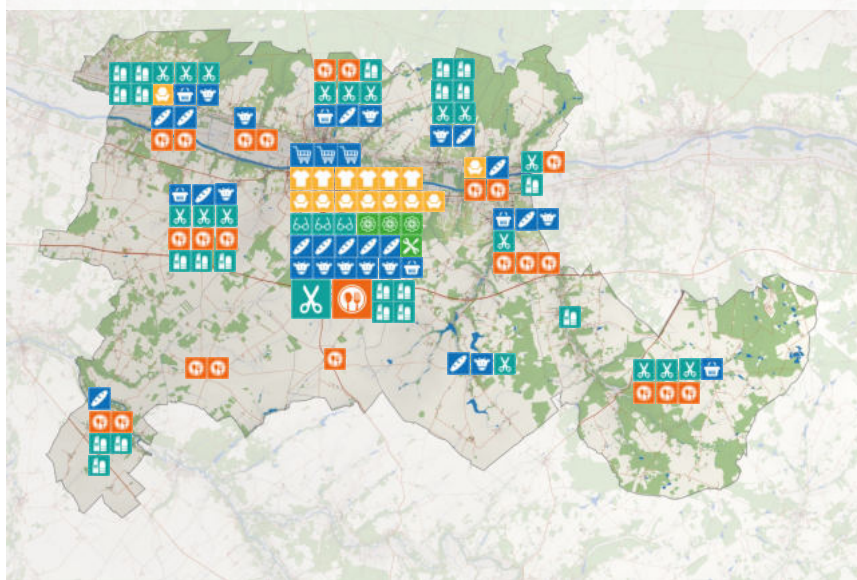
- généraliste
- bricolage et jardinerie
- équipement de la maison
- équipement de la personne
- galerie marchande de centre commercial
- Sport, culture, Loisirs

Surfaces commerciales (m² de surface de vente)

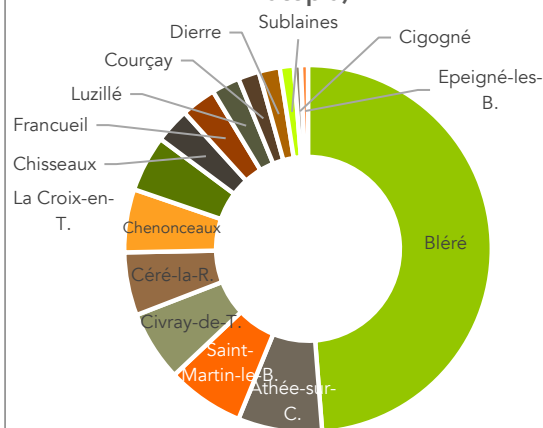




Offre commerciale et de services de proximité
(Terrain, Base Permanente d'Équipements INSEE, atopia)



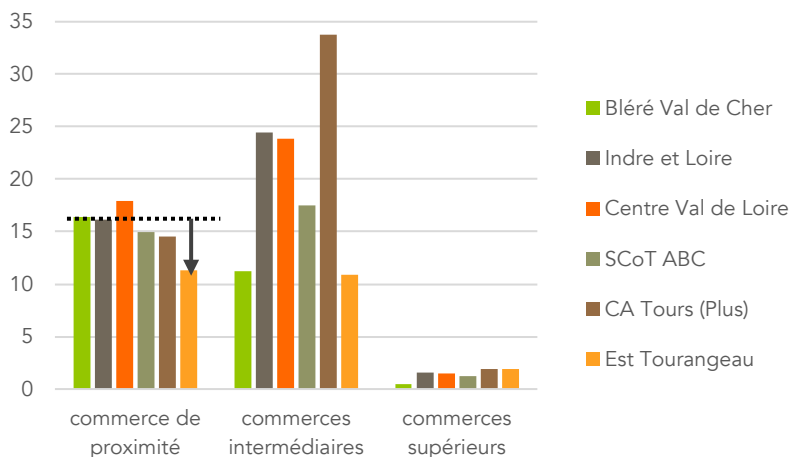
Répartition des points de vente de moins de 300 m² entre les communes de Bléré Val de cher (OE2T 2016, atopia)



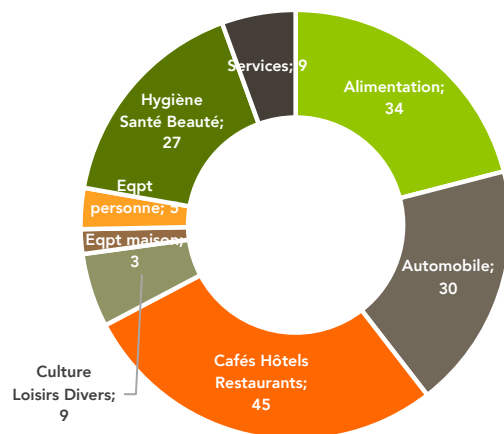
Une offre commerciale de proximité concentrée à Bléré

- En 2016, presque la moitié des commerces de moins de 300 mètres carrés de surface commerciale se concentre dans la commune de Bléré, soit 79 commerces en 2016. Avec une dizaine de commerces, Athée-sur-Cher, Saint-Martin-le-Beau et Civray-de-Touraine constituent des pôles commerciaux de proximité secondaires.
- Aucune commune n'est dépourvue de commerces et/ou services de proximité, mais la problématique du « dernier commerce » concerne 3 d'entre elles, situées au sud du Blérois : Epeigné-les-Bois, Cigogné, et Sublaines.
- Depuis plusieurs années, la Communauté de communes de Bléré-Val de Cher a engagée une politique de soutien aux commerces de première nécessité, notamment la construction d'un bâtiment neuf pour une boulangerie à Francueil, l'aménagement intérieur d'un multiservices à Chisseaux, ... A noter qu'un ORAC (Opération de Revitalisation de l'Artisanat et du Commerce) est mis en oeuvre sur le Pays Loire Touraine.

Niveaux d'équipements en commerce par gammes en 2015 (INSEE Base permanente des équipements 2015, atopia)



Secteurs d'activités commerciales des points de vente de moins de 300 m² à Bléré Val de Cher (OE2T, 2016, atopia)

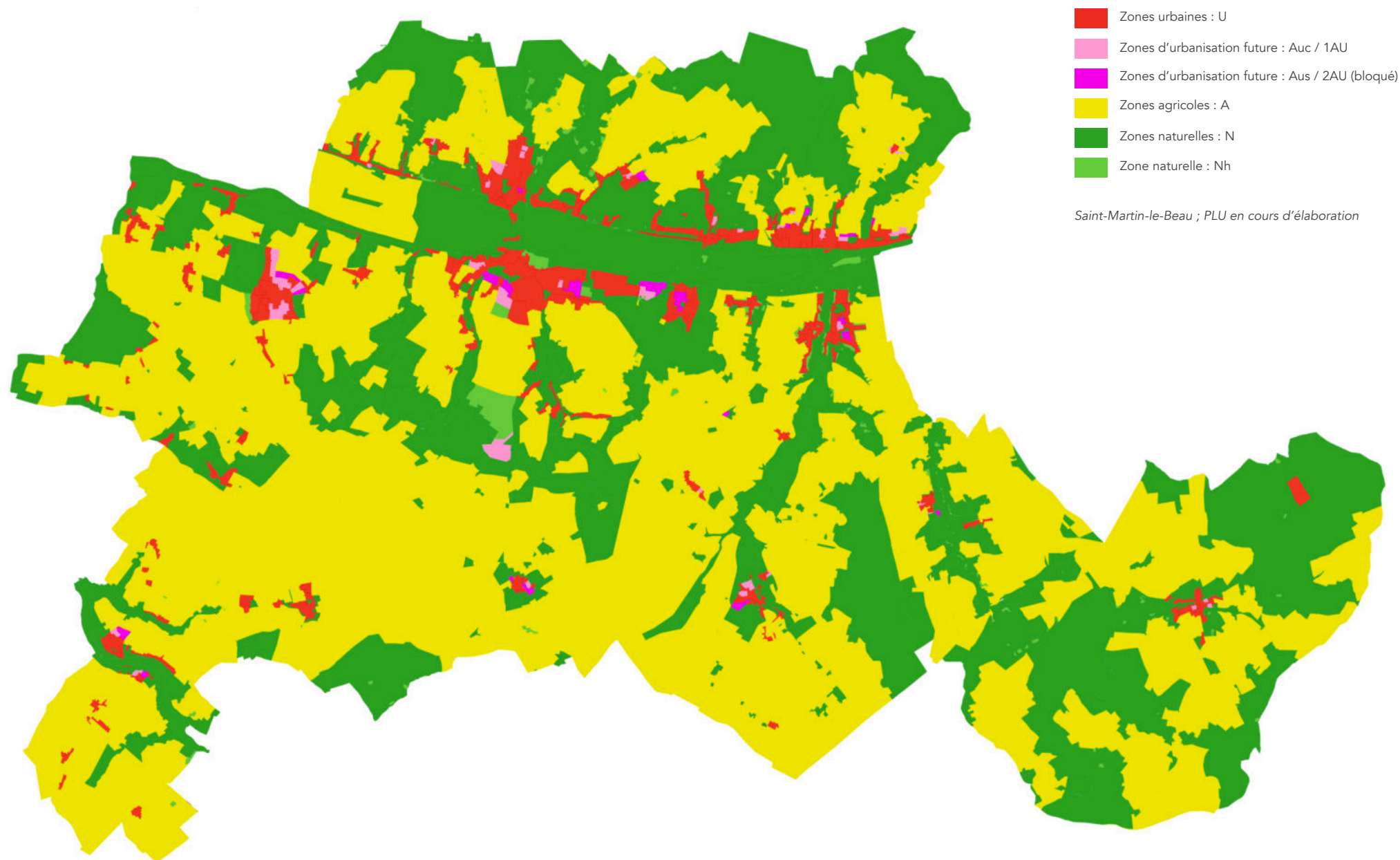


- L'offre commerciale de proximité se répartit entre la restauration – hôtellerie (28%), l'alimentation (21%) et l'Hygiène – Santé – Beauté (17%). L'offre automobile revêt un caractère plus exceptionnel.
- La capacité du territoire à répondre aux besoins les plus basiques de sa population le différencie du contexte départemental, avec un taux d'équipement commercial de proximité de 16,4 contre 14,9 dans le SCoT et même 11,3 dans l'Est Tourangeau (commerces et services pour 10 000 hab.). Cette caractéristique concourt à la qualité du cadre de vie recherché.



BILAN FONCIER

Recollement des documents d'urbanisme locaux en vigueur



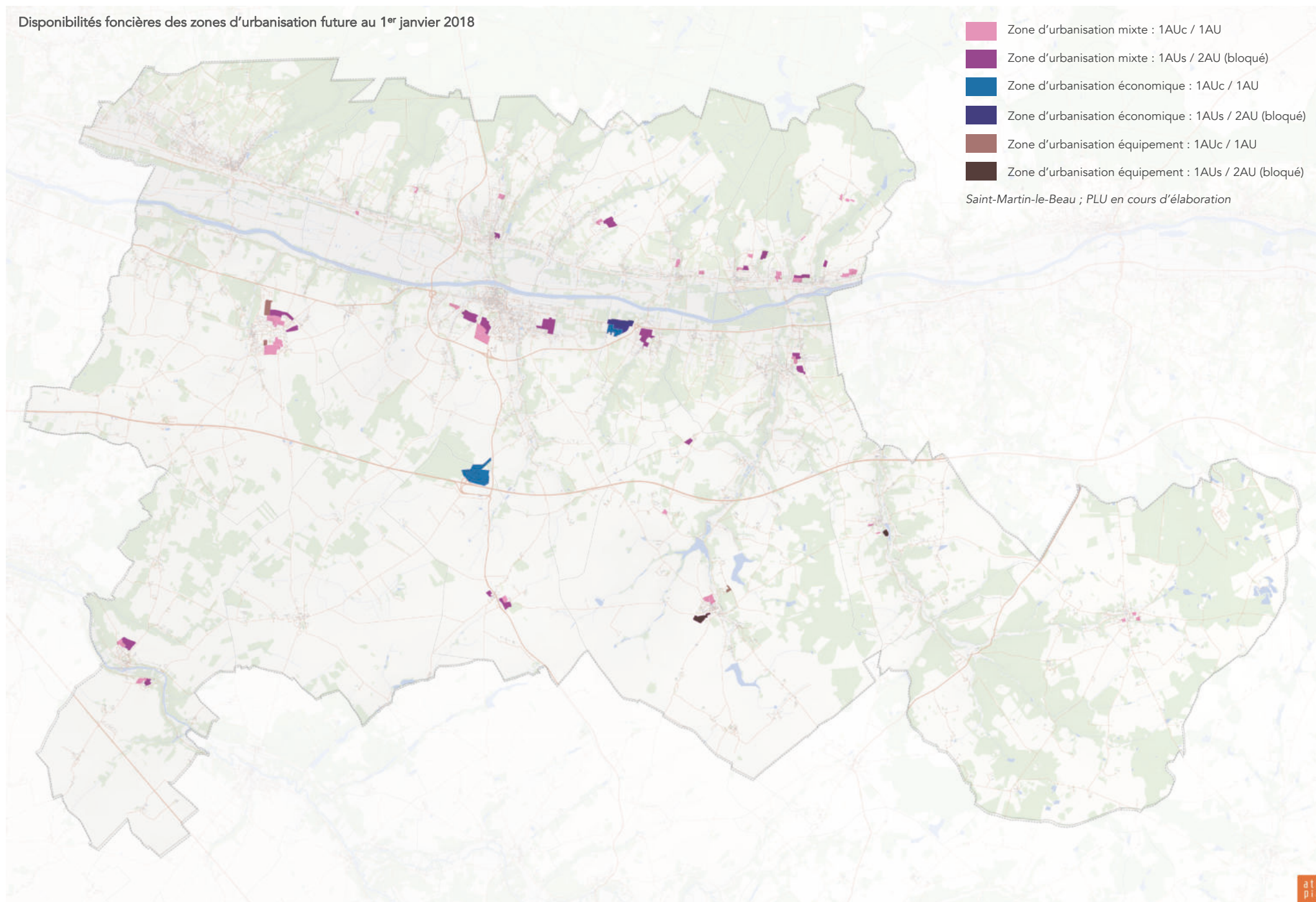
DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Superficies des zones urbaines, d'urbanisation future, agricoles et naturelles des documents d'urbanisme en vigueur

	Zones U	Zones AUc	Zones Aus (urbanisation bloquée)	Zone A	Zone N	Zone Nh	Surface en Ha
Athée-sur-Cher	201,15	32,44	8,75	2 045,67	1 148,37	8,45	3 444,82
Bléré	318,00	17,65	21,71	1 337,83	1 317,18	96,08	3 108,46
Chenonceaux	45,62	2,79	3,74	103,33	271,65	0,44	427,56
Chisseaux	65,22	11,64	3,82	475,44	612,57	0,38	1 169,08
Cigogné	35,10	0,00	0,00	1 840,94	311,49	2,08	2 189,61
Civray-de-Touraine	156,02	10,37	24,50	718,81	1 389,33	14,38	2 313,41
Courçay	72,42	4,55	7,49	2 043,95	365,56	6,45	2 500,42
Céré-la-Ronde	55,40	2,15	0,00	2 268,23	2 600,89	14,77	4 941,43
Dierre	37,07	1,79	0,00	600,44	390,08	1,93	1 031,31
Francueil	98,94	2,20	4,92	703,99	449,21	42,87	1 302,13
La Croix-en-Touraine	150,69	12,49	1,41	429,19	897,20	31,34	1 522,32
Luzillé	49,02	7,57	5,81	2 977,91	1 056,97	0,01	4 097,29
Epeigné-les-Bois	16,07	1,14	1,34	1 032,44	403,35	8,11	1 462,45
Saint-Martin-le-Beau	PLU en cours d'élaboration						
Sublaines	10,96	25,57	4,73	1 161,48	240,76	2,82	1 446,32
Surface en Ha	1 311,65	132,35	88,23	17 739,66	11 454,61	230,11	30 956,62

- Le recollement de l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur sur le territoire de la communauté de communes fait état de :
 - 132,35 ha de zone d'urbanisation future AUc
 - 88,23 ha de zone d'urbanisation future à plus long terme AUs (zones d'urbanisation dite bloquée).
- L'ensemble des zones d'urbanisation future définies aux PLU totalise une superficie de 243,00 ha. Comparativement, la superficie des zones AU représente 19% de la superficie des zones urbaines.

Disponibilités foncières des zones d'urbanisation future au 1^{er} janvier 2018



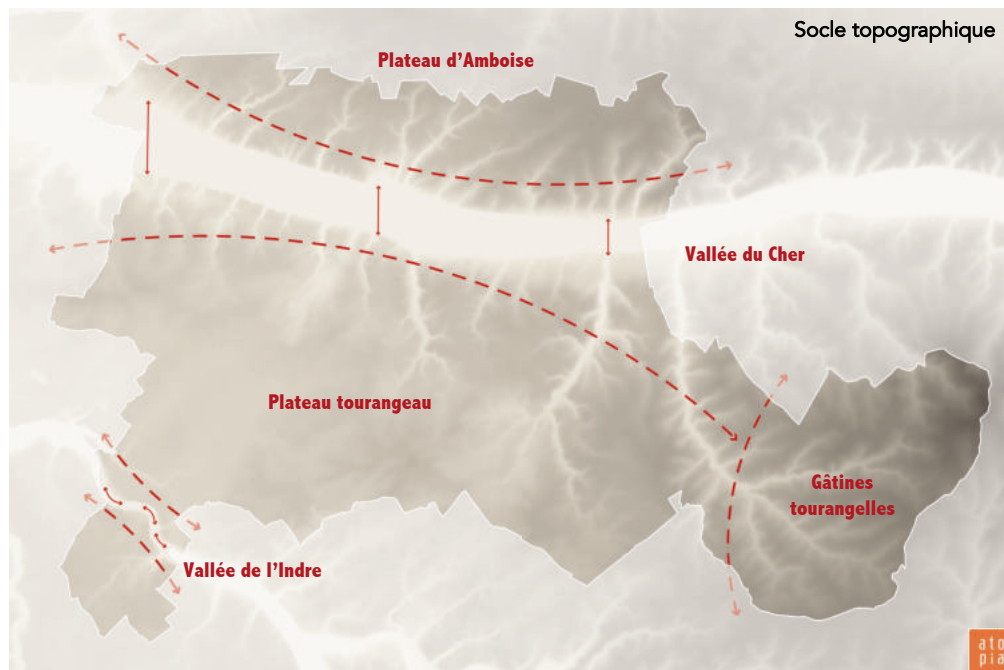
DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Disponibilités foncières : zones d'urbanisation future des documents d'urbanisme en vigueur

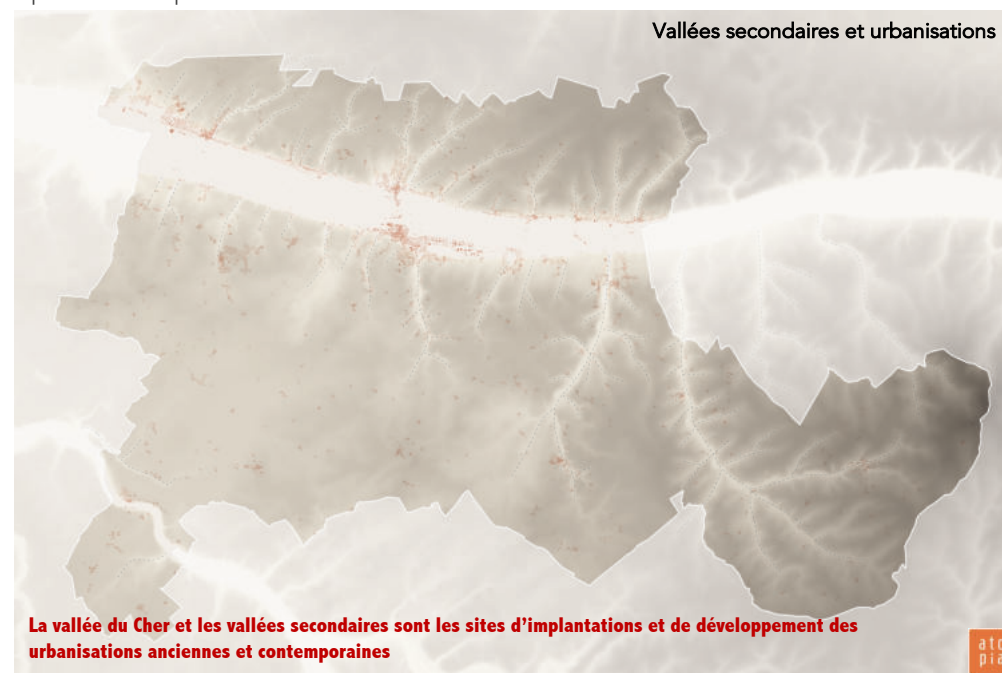
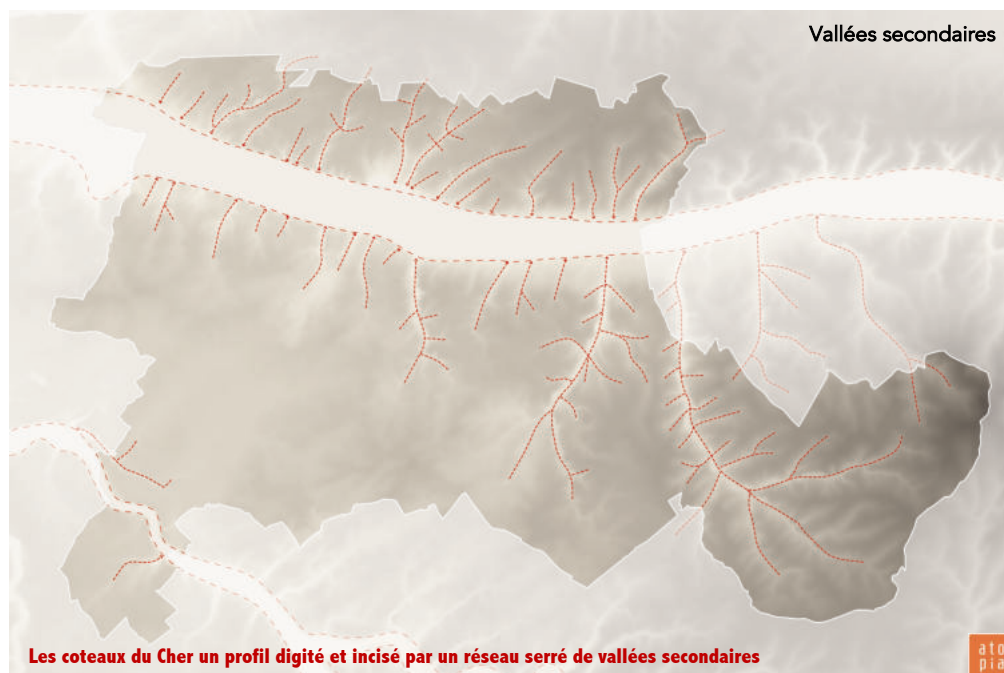
	AUc mixte	AUs mixte	AUc éco	AUs éco	AUc équipt	AUs équipt	Surface en Ha
Athée-sur-Cher	26,72	0,00	0,00	0,00	5,95	0,00	32,67
Bléré	12,62	21,68	31,81	29,27	0,00	0,00	99,38
Chenonceaux	1,83	3,74	0,00	0,00	0,00	0,00	5,57
Chisseaux	11,64	3,82	0,00	0,00	0,00	0,00	15,47
Cigogné	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Civray-de-Touraine	4,25	13,55	6,12	10,95	0,00	0,00	34,87
Courçay	4,55	7,49	0,00	0,00	0,00	0,00	12,04
Céré-la-Ronde	2,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,15
Dierre	1,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,79
Francueil	2,20	4,92	0,00	0,00	0,00	0,00	7,13
La Croix-en-Touraine	1,69	1,41	0,00	0,00	0,00	0,00	3,10
Luzillé	4,91	1,59	0,00	0,00	0,90	4,22	11,63
Epeigné-les-Bois	1,14	0,00	0,00	0,00	0,00	1,34	2,48
Saint-Martin-le-Beau	PLU en cours d'élaboration						
Sublaines	1,59	4,73	23,98	0,00	0,00	0,00	30,30
Surface en Ha	77,10	62,92	61,92	40,26	6,85	5,56	258,58

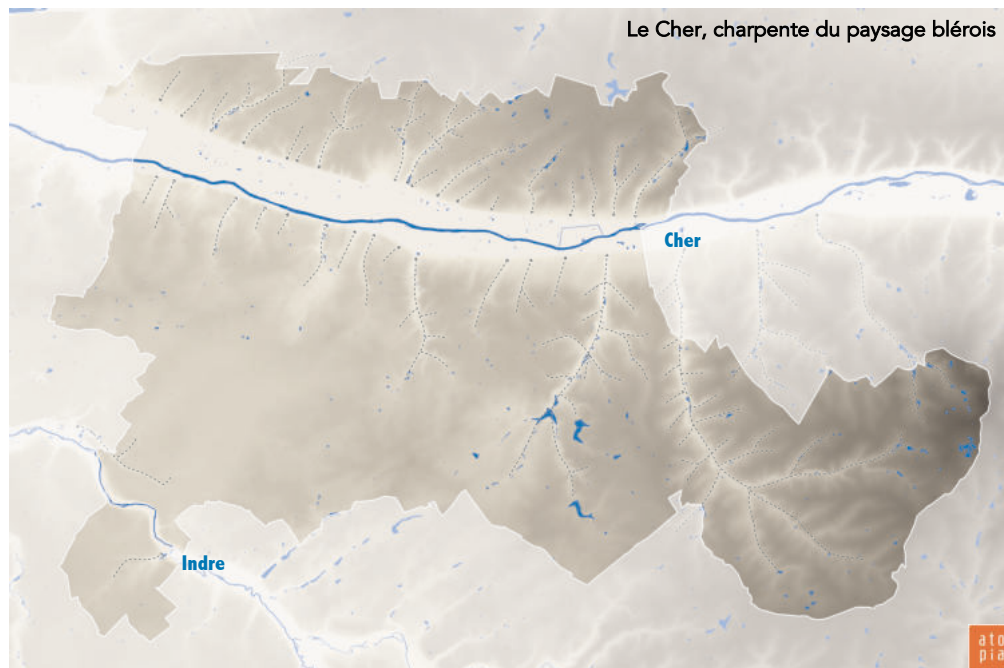
- Les disponibilités foncières en zone d'urbanisation future des documents d'urbanisme communaux en vigueur ont été actualisées à la suite des entretiens en commune et de la connaissance des opérations réalisées, en cours et projetées.
- Les disponibilités foncières sont ventilées au regard de leur type (zone d'urbanisation future bloquée – Aus - ou non bloquée - AUc) et de leur vocation principale (urbanisation mixte, vocation économique, d'équipement public et d'intérêt collectif).
- Les zones d'urbanisation mixte totalisent 140 ha soit 77% de l'ensemble des zones d'urbanisation future. 55% des capacités foncières sont classées en zone à urbaniser (77,10 ha) et 45% en zone d'urbanisation future bloquée (62,92 ha).
- Les disponibilités foncières à vocation économique représentent +/-102 ha (39% des zones d'urbanisation future totale) dont 61,92 ha sont en zone à urbaniser et 40,26 en zone d'urbanisation future bloquée. La future zone d'activité de Bléré représente 60 ha soit la moitié des disponibilités foncières à vocation économique.
- Les disponibilités foncières pour les projets d'équipements publics et d'intérêt collectif totalisent une superficie de +/- 12,5 ha soit 6% de l'ensemble des zones d'urbanisation future. Elles se répartissent pour ½ entre zone d'urbanisation dite bloquée et pour une autre ½ non bloquée.

COMPOSANTES PAYSAGERES

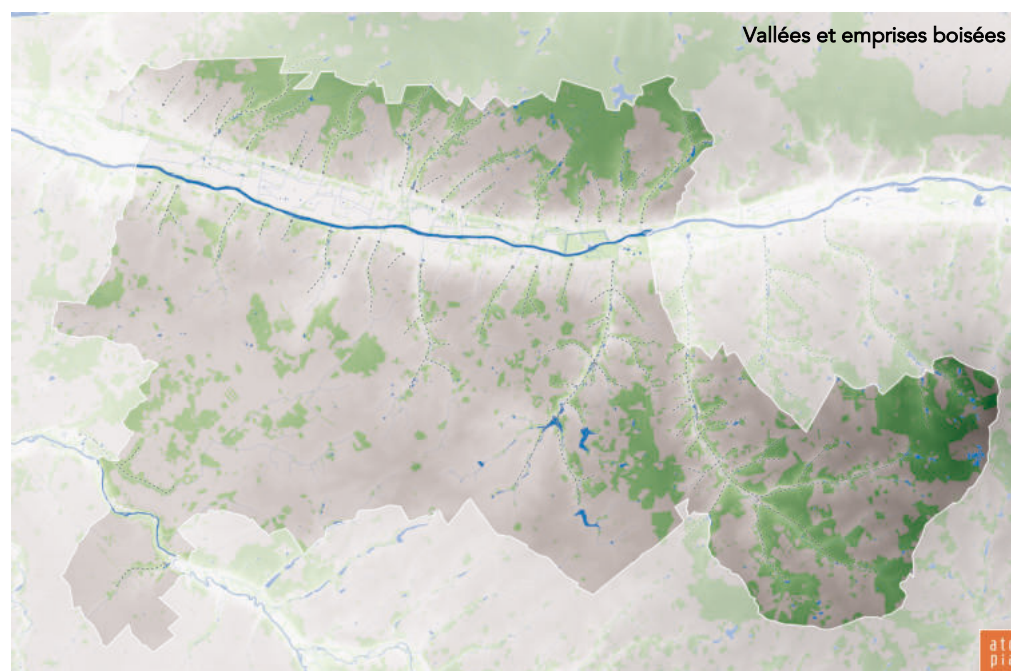
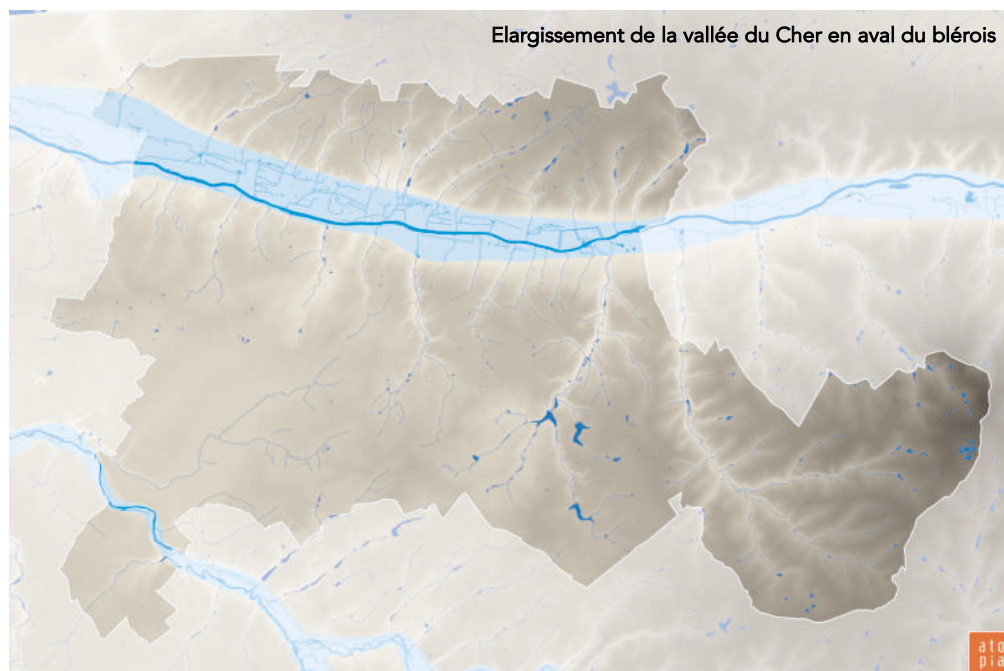


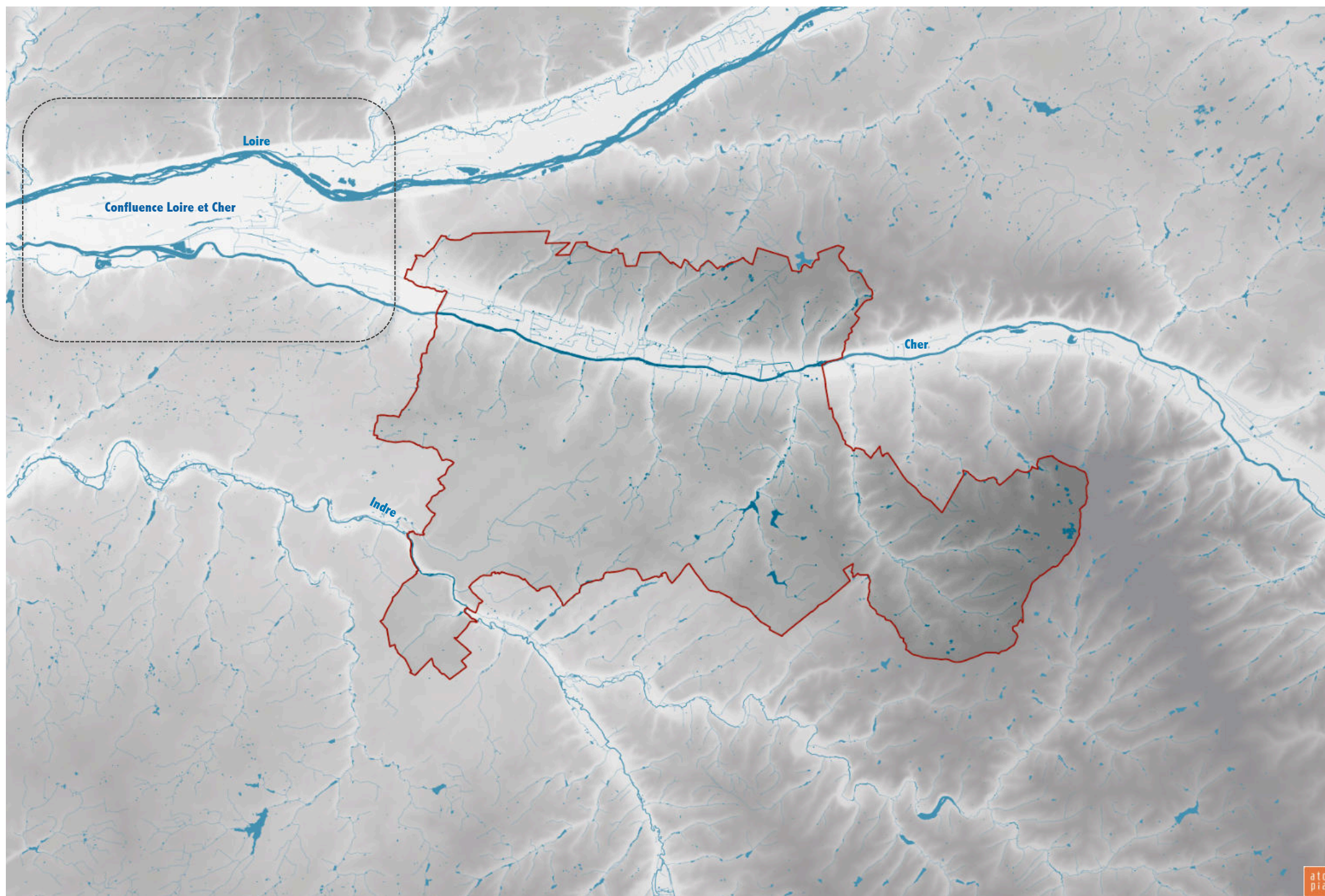
- Le territoire de la communauté de communes Bléré-Val de Cher se situe de part et d'autre de la vallée du Cher. C'est un paysage de transition, d'interface entre deux plateaux aux identités et aux caractéristiques paysagères différenciées.
- La vallée du Cher développe une large emprise qui traverse d'est en ouest le blérois. Le profil de la vallée resserré et légèrement pincé en amont s'élargit à la hauteur Saint-Martin-le-Beau annonçant discrètement, dans le grand paysage, la confluence des vallées du Cher et de la Loire.
- Plein nord, le territoire se positionne à la terminaison du plateau d'Amboise. Cette séquence étroite de plateau est largement incisée par un réseau de petites vallées au profil encaissé et resserré. Largement entaillé, le coteau abrupt de la rive droite du Cher présente de nombreux voies d'accès naturelles entre vallée et plateau.
- Au sud, prend place l'imposant plateau tourangeau qui occupe une large séquence du territoire. Le profil du coteau à la topographie plus douce qu'en rive droite présente également un caractère digité. La continuité du plateau est rompue par le passage de la vallée de l'Indre au sud-ouest du territoire. Etroite et encaissée, le fond de vallée de l'Indre forme une légère courbe au profil étroit.
- Sur ses franges est, le plateau tourangeau est parcouru par deux vallées qui annoncent la proximité du plateau des Gâtines.

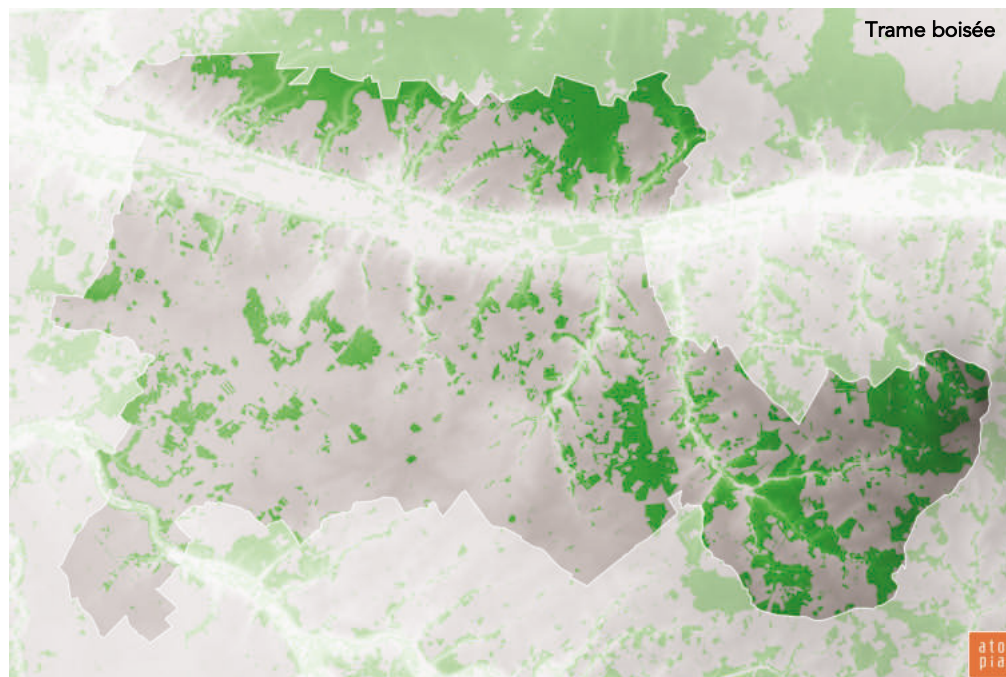




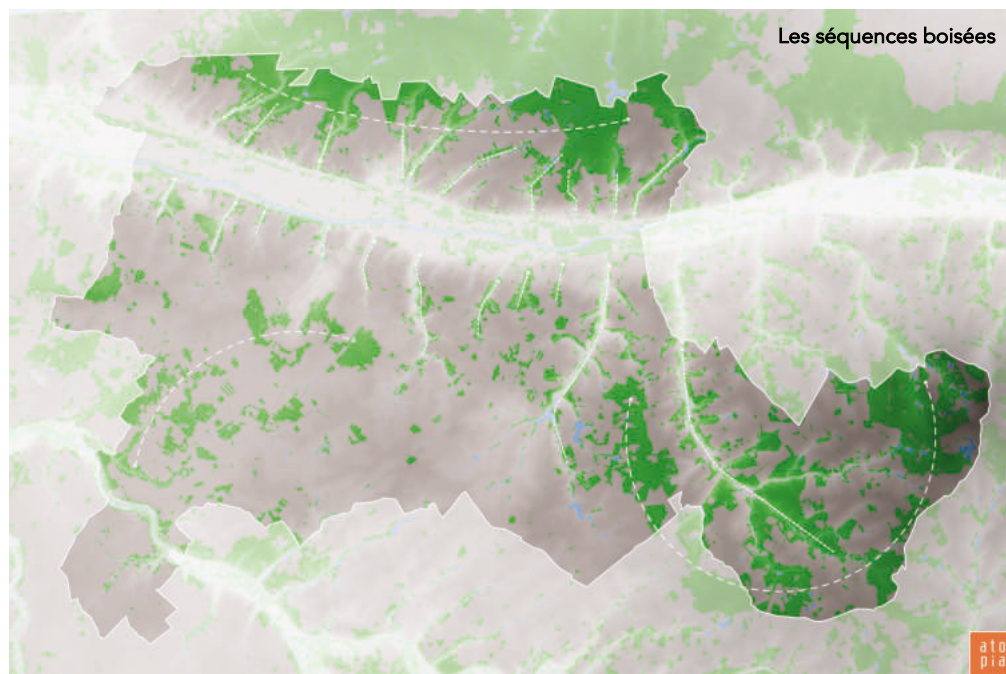
- La topographie du territoire animée et chahutée par la trame des vallées témoigne de l'existence d'un réseau hydrographique particulièrement développé.
- Le Cher présente un fond de vallée plat qui s'élargit progressivement en direction aval et annonce sa confluence avec la Loire à quelque kilomètres plus à l'ouest du blérois. De nombreux cours d'eau prennent leur source sur des plateaux d'Amboise et tourangeau et grossissent les eaux du Cher. Le chevelu de ce réseau de rivières secondaires se caractérise par des parcours très courts qui prennent naissance en léger retrait par rapport aux revers des coteaux.
- De rares cours d'eau serpentent sur une distance plus importante sur le plateau tourangeau (le ruisseau de Chézelles, l'Aigrement). Ils annoncent la terminaison est du plateau tourangeau et signalent la proximité de la Gâtine voisine.
- De part et d'autre du Cher, les vallées secondaires marquent et animent le paysage des plateaux et des revers de coteaux par leur emprises boisées. Au nord, les boisements des vallées prolongent de la forêt d'Amboise. Au sud, les vallées secondaires boisées animent le grand paysage du plateau agricole et surloquent le caractère digité du plateau. A l'est, les vallées déploient des emprises et des surfaces boisées plus conséquentes caractéristiques des paysages de la gâtine.



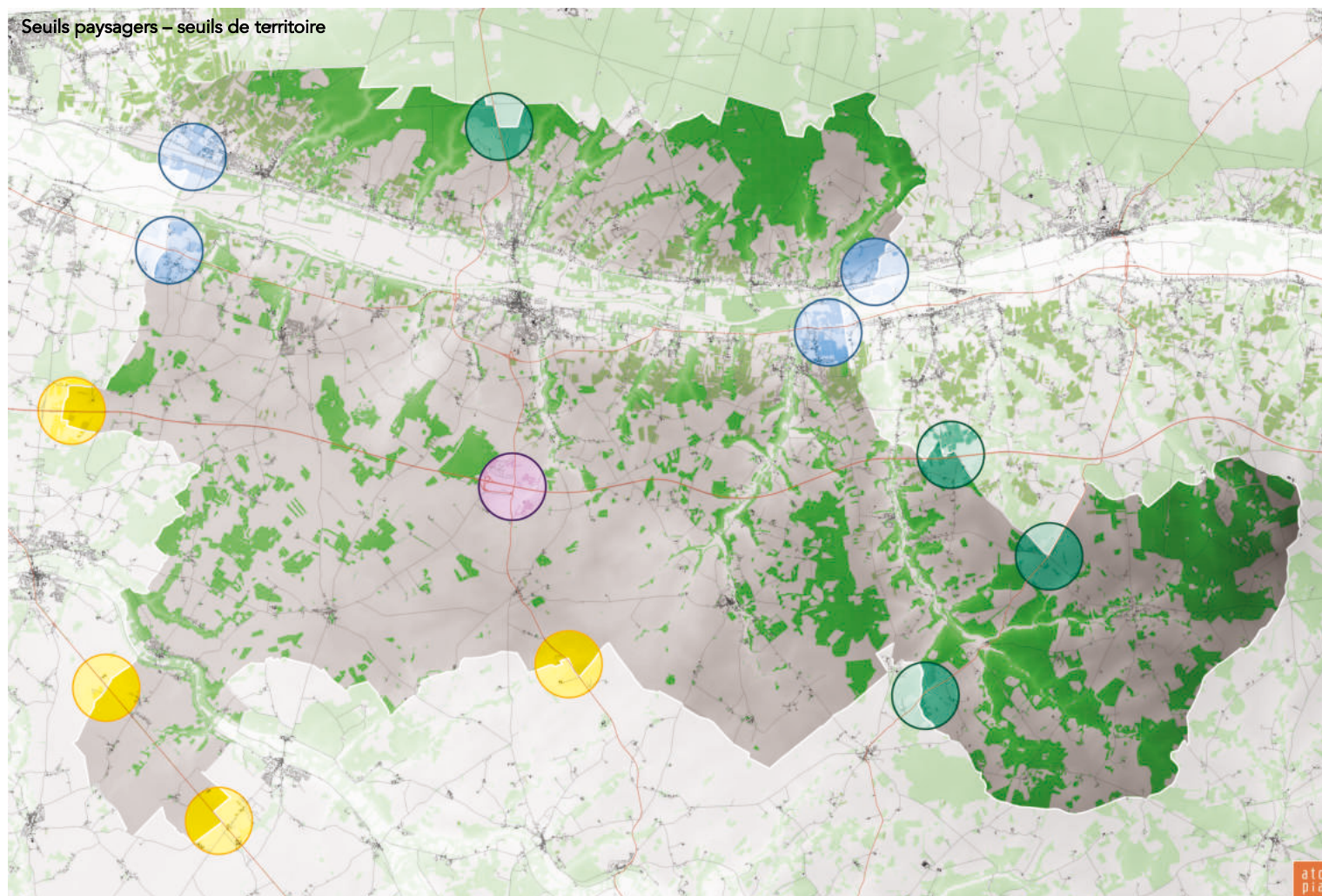




- Le territoire forme un ensemble boisé contrasté de part et d'autre de la vallée du Cher. Vallée agricole et maraîchère, le Cher présente un caractère très boisé dans sa séquence amont. La densité boisée diminue au passage de Bléré – Céré-la-Ronde. Les coteaux animés par les parcelles viticoles constituent également un motif paysager emblématique et identitaire du blérois et plus largement de la Touraine viticole.
- Sur une large épaisseur, la forêt d'Amboise domine les horizons. Sa présence est accentuée par le prolongement de la couverture boisée qui se déroulent le long des vallées. L'ensemble dessine une trame boisée particulièrement prégnante. La densité boisée va décroissante vers le sud et constitue une direction privilégiée des ouvertures visuelles cadrées sur la vallée et le plateau.
- Discret, pouvant apparaître absent sur le plateau tourangeau les motifs boisés et arborés sont pourtant bien présents et rythmant le paysage ouvert en occupant, tour à tour, les points hauts des vallées secondaires, ou formant une trame éparse de bois et de remises sur le plateau. Les emprises boisées se font de plus en plus prégnantes d'ouest en est. Seule la séquence du plateau rayonnant autour de Sublaines présente un caractère plus ouvert et tondu. A l'ouest du plateau, la structure paysagère des Gâtines change en profondeur. Les vallonnements plus prononcés des Gâtines sont le siège d'emprises boisées plus importantes qui participent à la formation d'un arc forestier qui se déploie entre Luzillé, Epeigne-les-Bois, Céré-la-Ronde.







Seuil agricole

Les seuils agricoles ponctuent le plateau tourangeau sur un large quadrant ouest et sud-ouest. L'entrée sur le blémois s'opère de manière imperceptible, la continuité des espaces agricoles, les assiettes visuelles larges effacent les repères. Le passage sur le territoire se fait sans transition.

Seuil boisé

Au nord, la lisière forestière marque la limite entre le blémois et l'amboisien. Le seuil par son caractère forestier est un élément tangible. Au débouché de la forêt, les vues sur les paysages agricoles signalent l'entrée sur la séquence nord du blémois.

Seuil infrastructure

L'échangeur de l'A85 est une entrée de cœur de territoire. Elle s'ouvre largement sur le plateau agricole et est marquée par les volumes bâties imposants de la zone d'activité du Bois Gaulpied.

Les principales entrées sur le territoire composent des marqueurs qui dévoilent la diversité et la richesse des unités paysagères du blémois.

Seuil vallée

Depuis la vallée du Cher, les entrées est et ouest développent des ambiances marquées et différenciées. Elles signalent la présence du Cher et la relation du territoire à la rivière et à la vallée.

- A Chisseaux, l'entrée est particulièrement resserrée et contrainte par la topographie du coteau. L'organisation linéaire et continue des foyers urbains anciens est caractéristique des lieux, et apparaît particulièrement identitaire et patrimoniale (troglodytes, coteaux abrupts, bâtis collés à la paroi rocheuse, site contraint).
- En rive droite, sur Saint-Martin-Le-Beau, le seuil du blémois est dominé par les ambiances des paysages de maraîchage et des parcelles viticoles qui donnent à lire la topographie plus douce de la terminaison du plateau d'Amboise, l'élargissement de la vallée et l'annonce de la confluence Cher et Loire.
- Côté Athée-sur-Cher, le seuil paysager est double. Le regard s'échappe tour à tour en direction de la vallée du Cher et du plateau. La vallée se devine à l'arrière des boisements. C'est une entrée de transition, d'interface entre vallée et plateau.
- Depuis Francueil, l'entrée sur le blémois s'effectue dans une ambiance de fond de vallée très boisée. Aucune échappée visuelle n'est possible. Le regard file cadré par les boisements de part et d'autre de la route départementale 976.



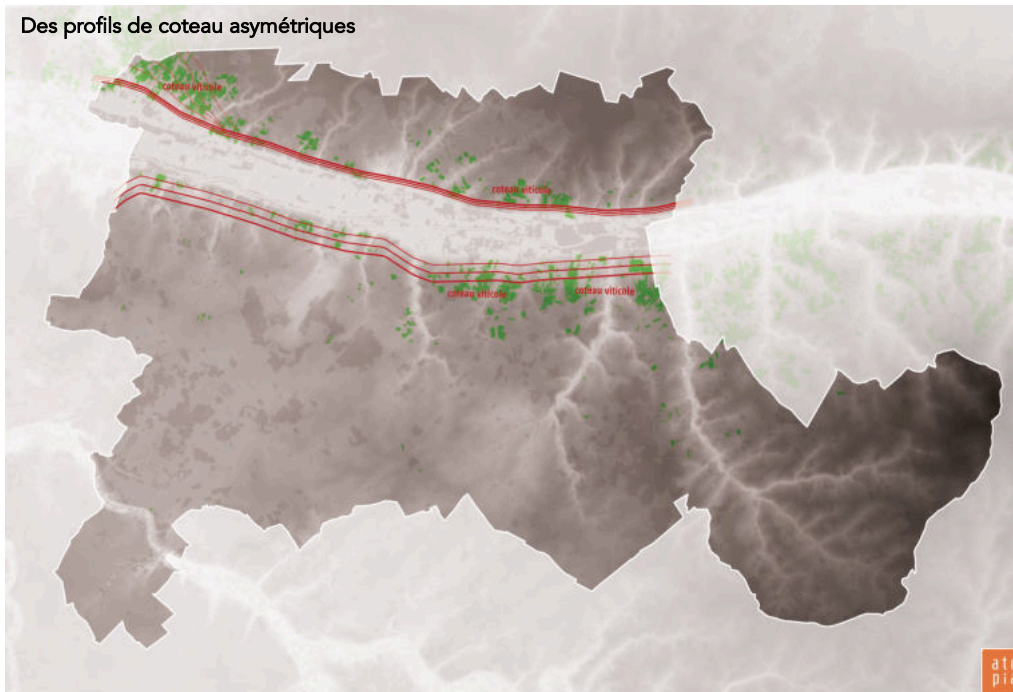
La vallée du Cher

- Sur le territoire de l'intercommunalité, la perception des limites paysagères de la vallée du Cher s'inscrivent dans une double lecture.
- Une lecture topographique particulièrement lisible dans le grand paysage marquée par les lignes de rupture des plateaux d'Amboise (abrupt) et du plateau agricole tourangeau (doux).
- Une seconde rupture prend appuie sur la valorisation agricole des sols, les coteaux viticoles signalent dans le paysage d'inscription du blérois la séquence de la vallée du cher.

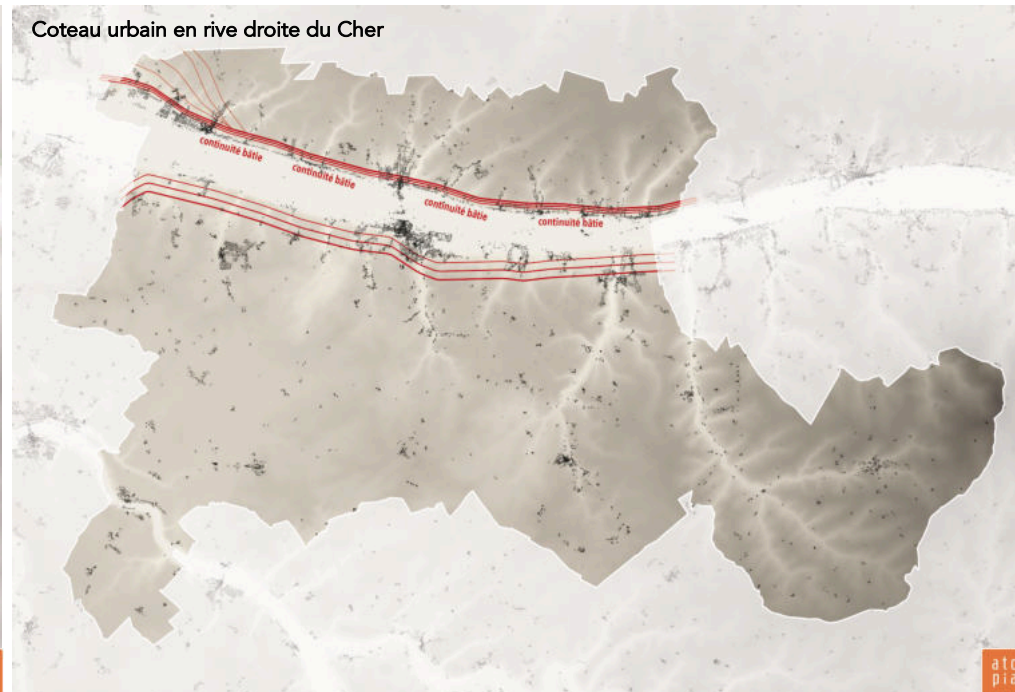
La vallée du Cher, un paysage séquencé

- Une première séquence de vallée se déroule de Franceuil à Bléré où le fond de vallée présente un profil plus resserré et aux ambiances très végétales. La vallée se devine par la présence d'un tapis vert dense et opaque de boisements et de peupleraies. La rivière ne se perçoit pas ou seulement de manière furtive.
- Une seconde séquence correspond au fond de vallée maraîcher entre Dierre et Saint-Martin-le-Beau. Entre le cours du Filet et le coteau de la rive droite, prend place un paysage de maraîchage caractéristique : serres et tunnels, champs ouverts sur une séquence contenue du territoire de l'intercommunalité mais qui se poursuit au-delà vers l'ouest. Au sud du Filet, ce sont des paysages de grandes cultures caractéristiques des riches fonds de vallées plat et élargi.

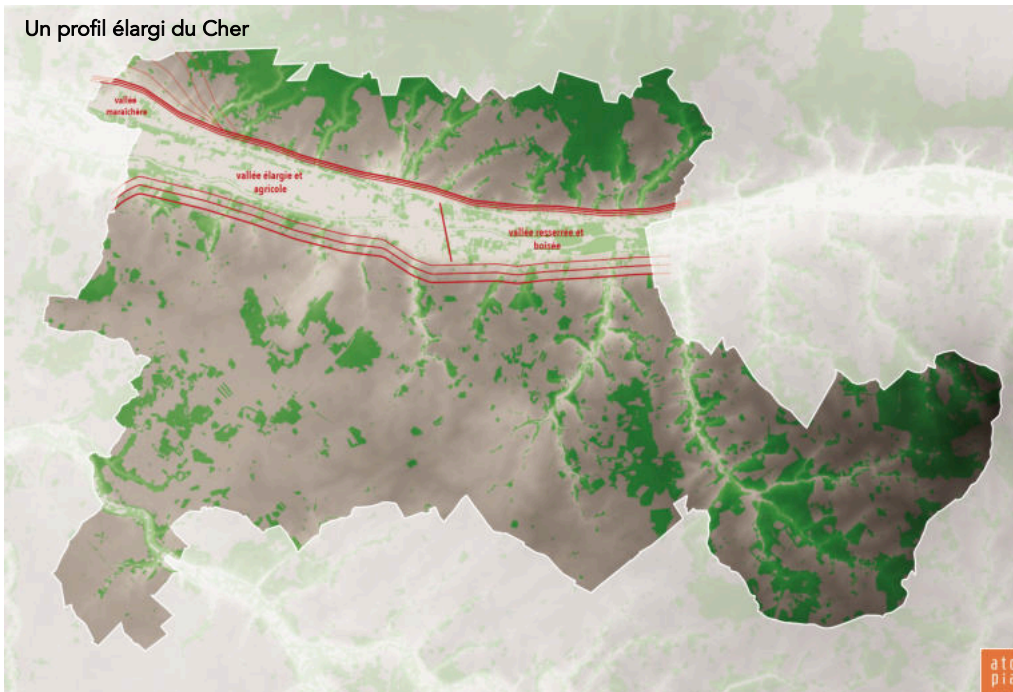
Des profils de coteau asymétriques



Coteau urbain en rive droite du Cher



Un profil élargi du Cher



Vallée du Cher, singularités du paysage

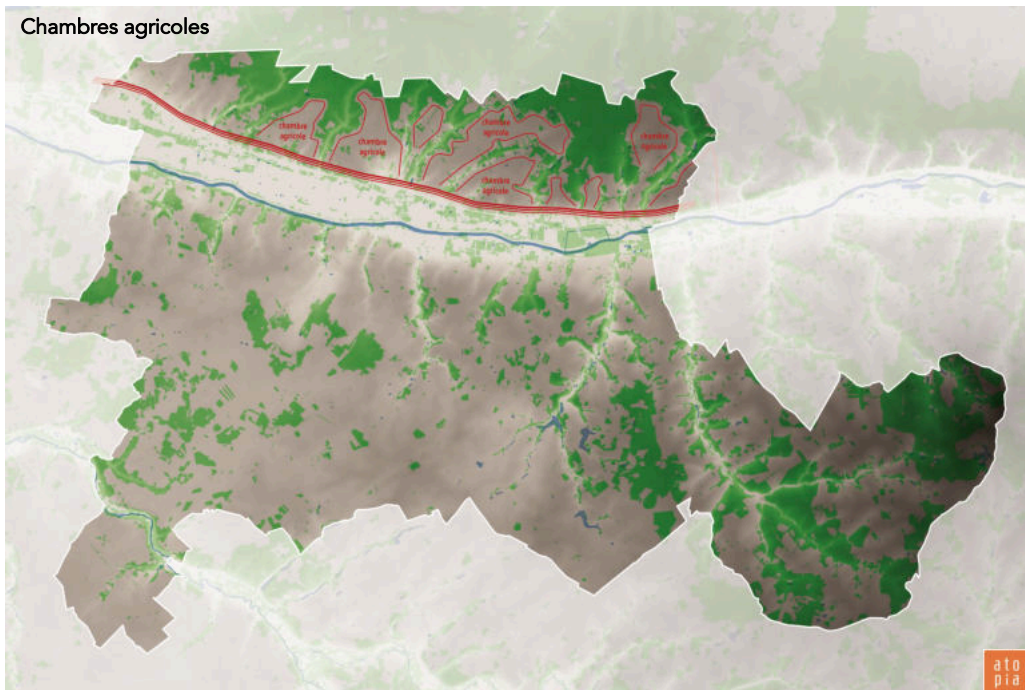
- Le paysage de la vallée du Cher joue sur les contrastes. Il se dévoile par des vues longues et dégagées de coteau à coteau permettant d'embrasser d'un seul coup d'œil, l'ensemble de la vallée et de mettre en scène son patrimoine viticole.
- Le Cher est une rivière suggérée par le relief, par la végétation dense qui souligne son cours mais elle s'offre peu au regard.



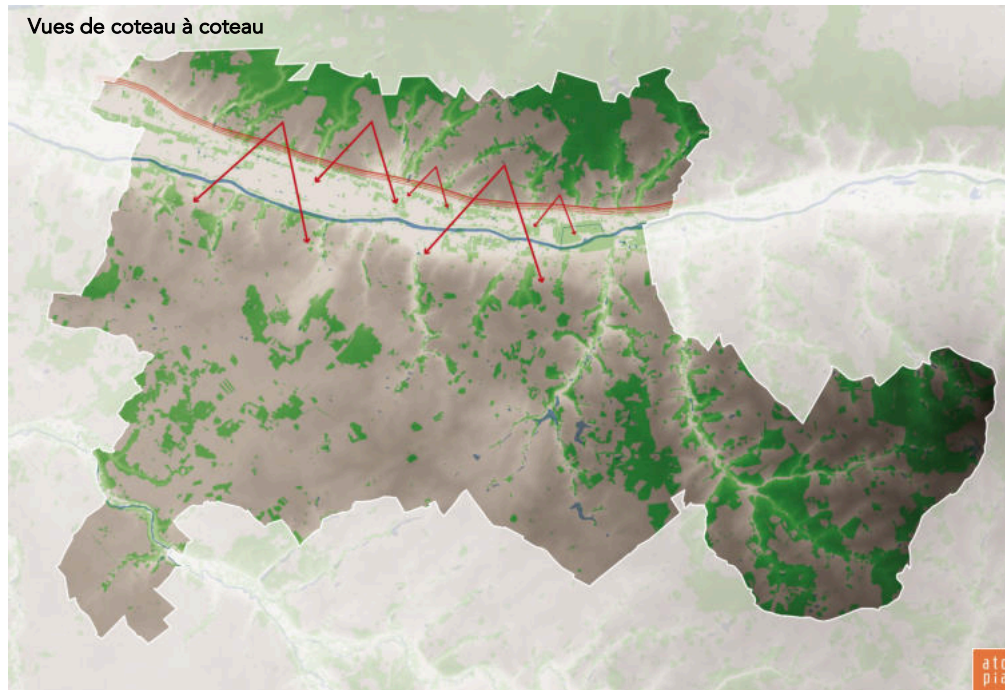
Le plateau d'Amboise, un paysage de transition entre le blérois et l'amboisien

- Le revers de plateau agricole est une véritable séquence d'approche et de transition qui met en scène le plateau forestier.
- Le plateau agricole d'Amboise constitue une clé de lecture importante de la géographie du territoire. De par son caractère ouvert et dégagé, il donne à lire les masses sombres de la forêt d'Amboise qui annoncent la limite « paysagère » et territoriale nord de l'intercommunalité.
- En écho au plateau tourangeau, le plateau d'Amboise offrent des perceptions profondes de plateau à plateau. Le caractère ouvert et la position de balcon du plateau en surplomb du Cher dégagent de nombreuses perceptions emblématiques en direction la vallée et des séquences agricoles du plateau opposé.
- Deux ambiances paysagères caractérisent le plateau d'Amboise. Plein nord, c'est l'annonce de la forêt royale et de la ville d'Amboise. Au sud, ce sont les motifs agricoles qui dominent (culture et viticulture) et le caractère faiblement urbanisé du plateau. De rares hameaux ruraux le ponctuent.

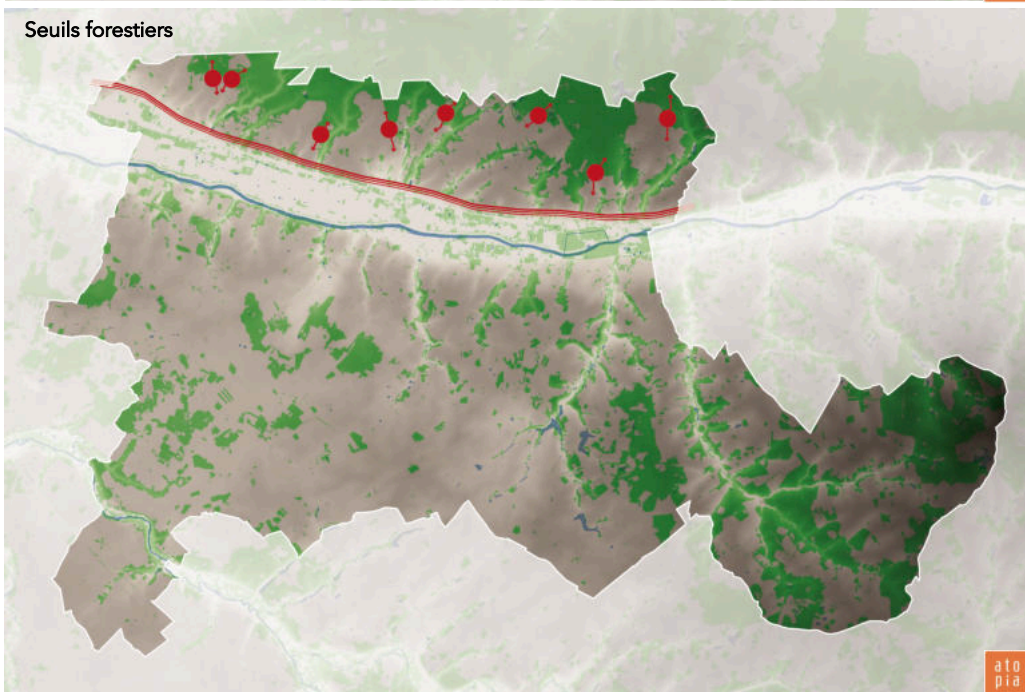
Chambres agricoles



Vues de coteau à coteau



Seuils forestiers



Plateau d'Amboise, singularités du paysage

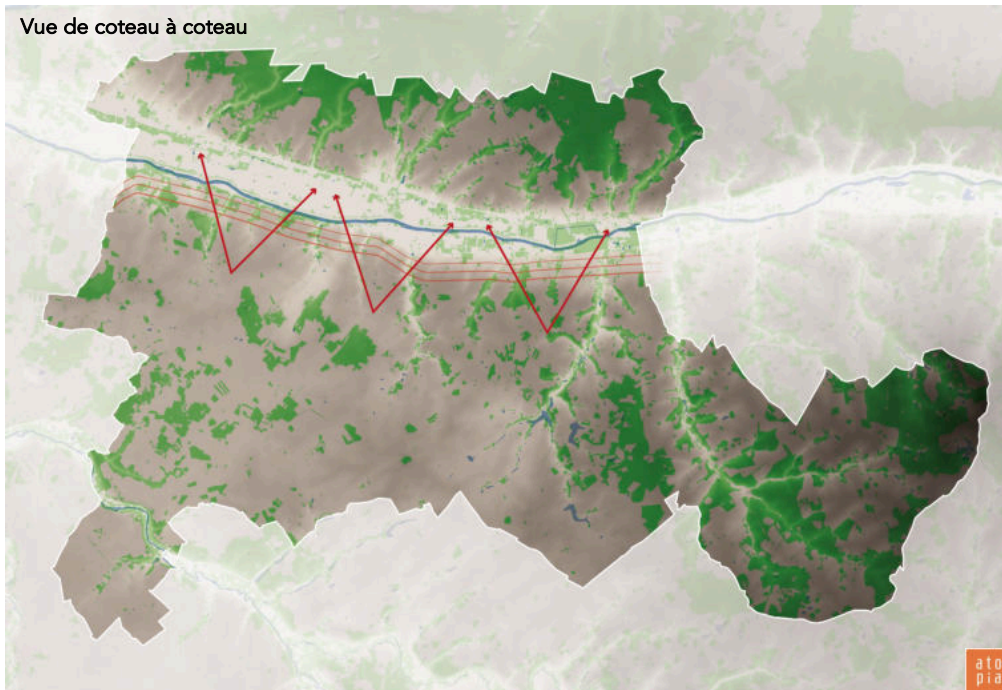
- Entre coteau et lisière forestière, le plateau se singularise par la succession de chambres agricoles délimitées par les vallées secondaires et leur frondaison boisée. Le plateau développe des ambiances d'intimité liée à la proximité des boisements qui cadre les chambres agricoles. La tonalité rurale est amplifiée par la ponctuation de petits hameaux agricoles : aucune urbanisation n'est venue rompre le dialogue entre lisière boisée et terres cultivées.
- Les vues larges et amples sont des éléments de singularité. Nombreux, les panoramas en direction du plateau tourangeau signalent la transition entre deux entités paysagères emblématiques du territoire : passage du plateau d'Amboise au plateau agricole au sud du Cher.
- L'unité paysagère du plateau d'Amboise se caractérise donc par un paysage d'alternance entre la forêt, paysage fermée à l'échelle majestueuse et les franges agricoles du plateau boisé, paysage ouvert marqué une organisation simple harmonieuse et un habitat rare.



Le plateau agricole tourangeau, un paysage monumental

- Le plateau tourangeau occupe une large séquence du paysage du blérois et constitue la première unité paysagère en superficie.
- Sur le plan paysager, il est en opposition au plateau d'Amboise. Alors que ce dernier est dominé par les emprises boisées et que les espaces agricoles forment des clairières cultivées entre les mouvements topographiques, le plateau tourangeau fait place à des vastes paysages agricoles ouverts.
- L'immensité et la monumentalité du paysage cultivé et dégagé sont accentuées, amplifiées par la platitude du relief. Seule l'autoroute en déblai vient rompre la continuité physique du plateau. La continuité visuelle n'est pas pourtant rompue, le regard file au-delà du faisceau autoroutier.
- Le plateau ouvert et cultivé est un paysage particulièrement sensible, la valorisation agricole des terres donnent tout à voir : villages, bâtiments agricoles, infrastructures constituent des événements ponctuels qui se détachent dans le grand paysage.
- Le plateau n'est pas un ensemble unique et monolithique. Deux séquences paysagères se distinguent en fonction du gradient d'ouverture visuelle et de perception du plateau :
 - entre le revers du coteau de la vallée du Cher et l'autoroute, se détache une première séquence de plateau ceinturé par des ponctuations boisées.
 - au-delà de l'autoroute, une séquence de plateau dégagé de tous boisements annonce les riches terres de Sublaines, entre Cigogné et Luzillé.

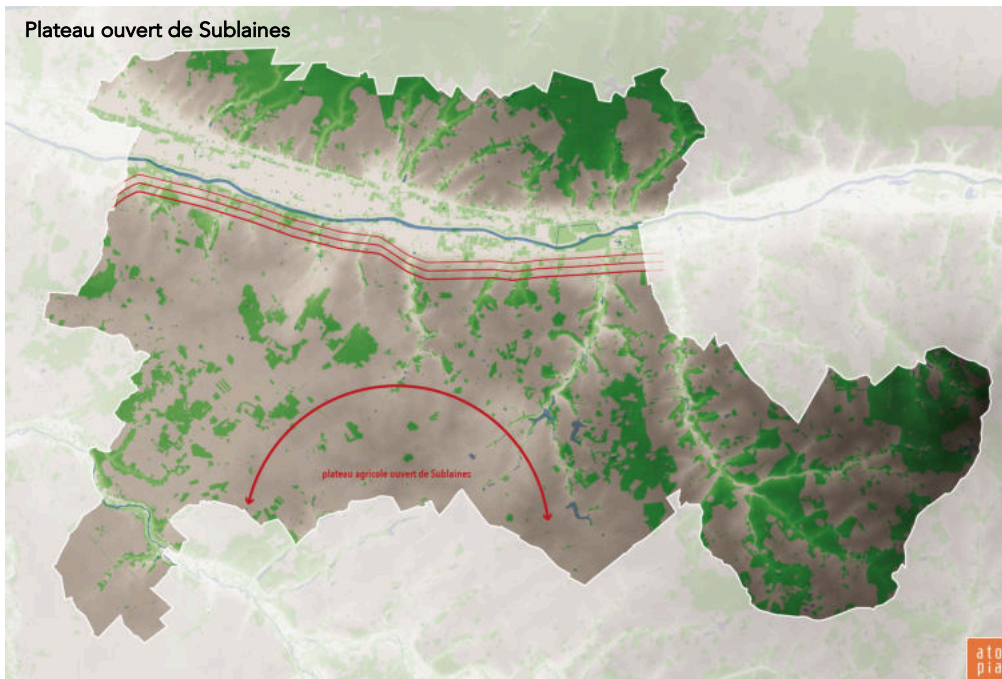
Vue de coteau à coteau



Arc boisé



Plateau ouvert de Sublaines



Le plateau tourangeau

- En écho au plateau opposé d'Amboise, le revers du plateau tourangeau développe également des vues profondes et lointaines en direction de la forêt d'Amboise et des vues qui balaie la vallée du Cher.
- Une première séquence agricole est marquée par un arc boisé.
- Ce n'est qu'aux abords de Sublaines que le plateau agricole s'ouvre largement et pleinement en dégageant des vues emblématiques. Le regard file, sans fin et sans contraintes.

Les Gâtines du Sud Touraine



Sur ses marches sud-ouest et sud-est, le territoire fait des incursions sur les entités paysagères voisines.

- **Les Gâtines du sud Touraine** sont circonscrites à la commune de Céré-la-Ronde. Le paysage des Gâtines du Sud Touraine s'organise autour de larges plateaux ouverts et vallonnés, marqués par de profondes vallées encaissées. Le plateau rayonnant, autour de Céré-la-Ronde, est cultivé en de larges parcelles ouvertes ceinturées par d'importants boisements.

La vallée de l'Aigrement apparaît depuis le plateau agricole comme une large et profonde séquence végétale. A l'inverse des villages du plateau tourangeau où les clochers des villages constituent des points d'appel et de repères visuels d'importance, Céré-la-Ronde s'insère dans une végétation dense. Le village et les urbanisations se nichent dans le fond de vallée.

Vue en balcon sur le fond de vallée boisée de l'Indre



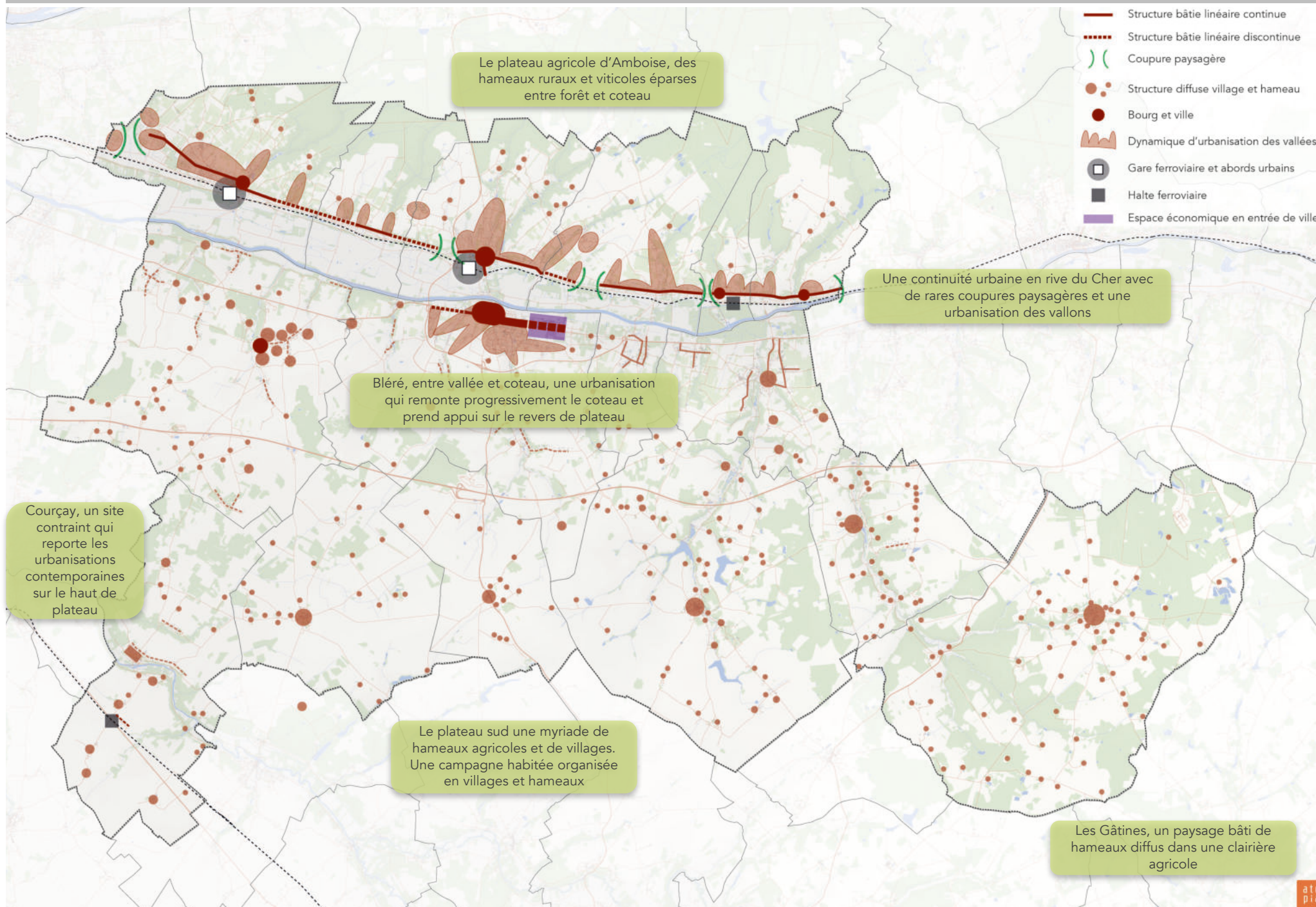
- **La vallée de l'Indre**

Si la vallée de l'Indre intéresse une très courte séquence de la commune de Courçay, l'Indre constitue un événement paysager unique, une rupture de continuité du plateau à laquelle sont associées des ambiances et des composantes paysagères spécifiques.

La vallée de l'Indre, au profil étroit et encaissé, présente une ambiance fermée par l'importance des boisements qui forme un ensemble boisé continu. Cette fermeture paysagère engendre des vues très courtes, le regard butte sans cesse sur une végétation épaisse. Il s'en dégage une échelle intime, un paysage sans repère quasiment impénétrable et obscur.

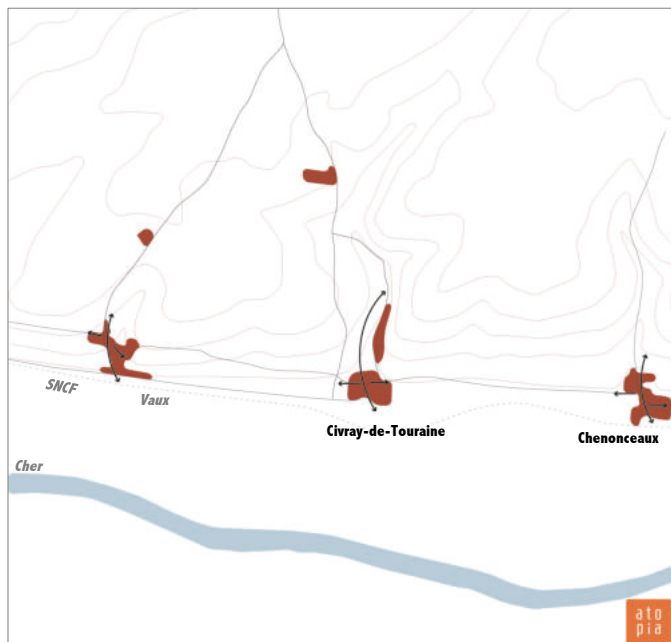
COMPOSANTES URBAINES



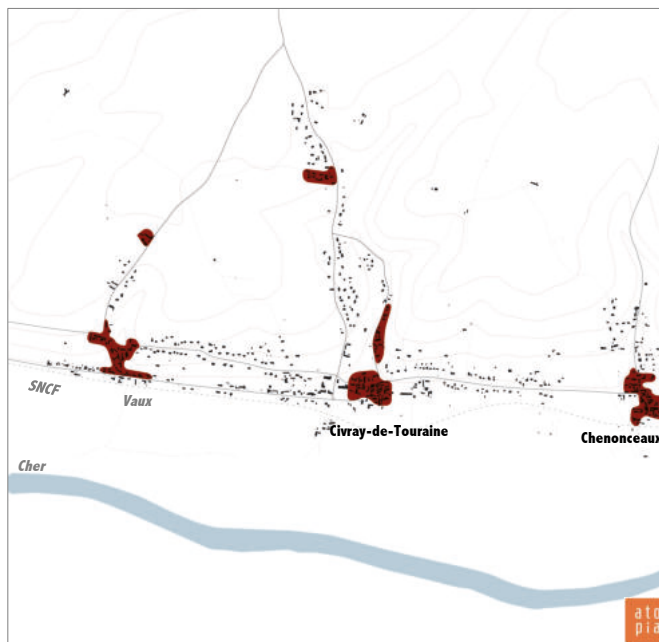


Les dynamiques bâties sur le territoire du Blémois sont appréhendées dans une approche typologique. Les illustrations ci-après constituent des exemples représentatifs des dynamiques à l'œuvre au regard des contraintes de site : vallée contrainte du Cher en rive droite et de l'Indre, secteur de plateau, vallée en rive gauche du Cher.

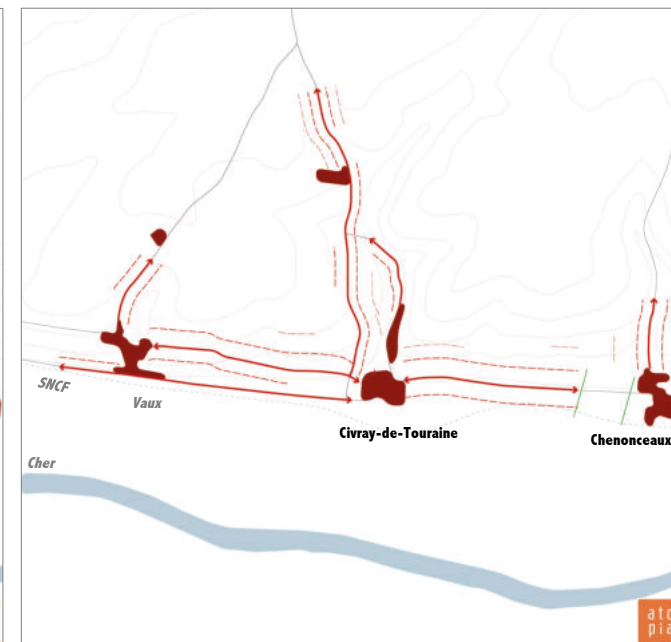
Foyers bâtis anciens de Civray-de-Touraine à Chenonceaux



Urbanisation contemporaine

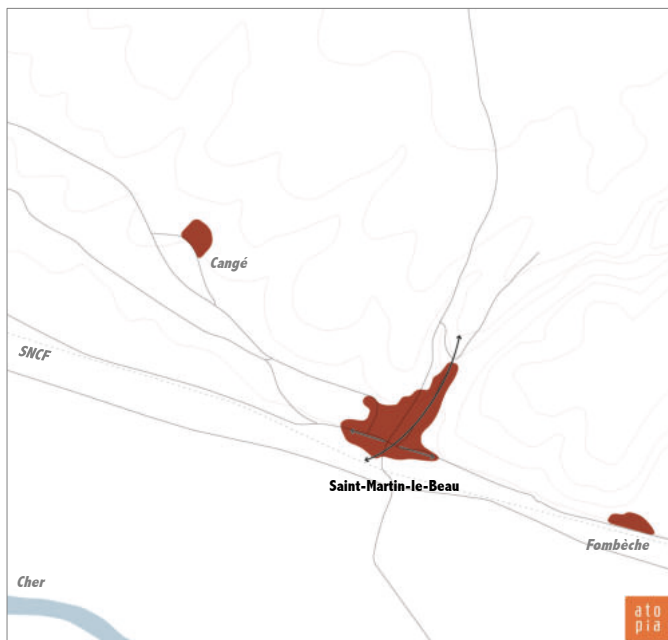


Logiques de diffusion bâtie



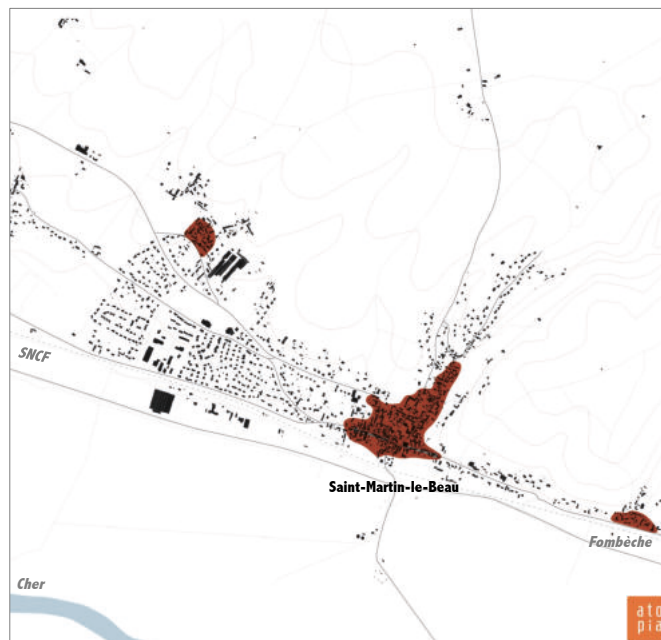
- Sur la rive droite, les bourgs et villages sont initialement implantés en pied de coteau au débouché des vallées secondaires. Des écarts bâtis prennent place le long des axes remontant les vallées rappelant les liens entre plateau et Cher, viticulture et agriculture, forêt et rivière...
- Calées entre le coteau et le replat topographique en surplomb du Cher, les urbanisations s'organisent dans un site contraint et étroit. Les villages et les hameaux développent des noyaux bâtis compacts.
- Le développement des villages a effacé le rythme et l'organisation bâtie initiale au débouché des vallées secondaires. L'urbanisation a dû composer dans un contexte particulièrement contraint sur le plan topographique (coteau, vallée, zone inondable), par la présence d'infrastructures (route départementale et voie ferrée) et la protection du terroir viticole.
- Les urbanisations ont remonté par capillarité les vallées secondaires pour investir le revers du plateau d'Amboise. Les villages ont quitté leur site d'implantation originelle en investissant les secteurs les moins contraints et les facilement aménageables.
- La tache bâtie en rive droite du Cher se caractérise par une organisation linéaire développée sur de faibles épaisseurs. De Chisseaux à Saint-Martin-le-Beau, la rive droite du Cher présente un caractère urbain et paysager d'agglomérat bâti qui se déroule sans discontinuité.

Foyers bâtis anciens de Saint-Martin-le-Beau



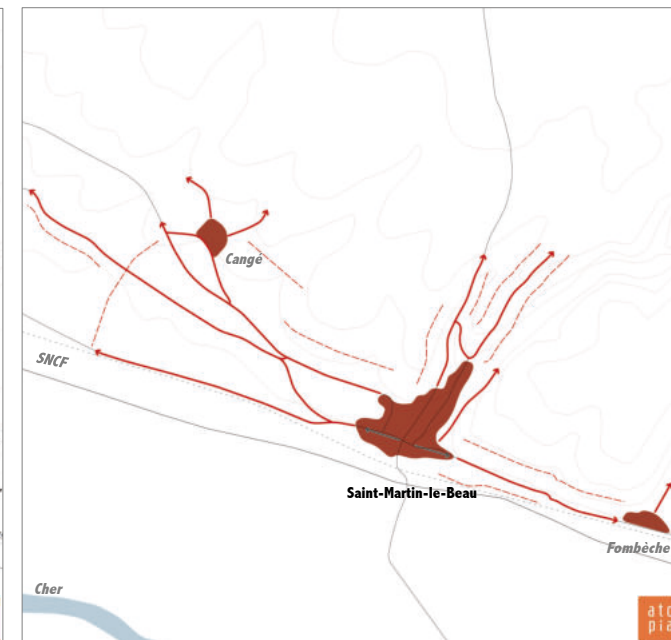
- A l'image des villages de la rive droite du Cher, Saint-Martin-le-Beau se positionne au carrefour de voies naturelles entre vallée du Cher et plateau d'Amboise.
- Le profil du coteau s'adoucit progressivement vers l'ouest. Son caractère abrupt s'estompe annonçant la terminaison du plateau d'Amboise.

Urbanisation contemporaine



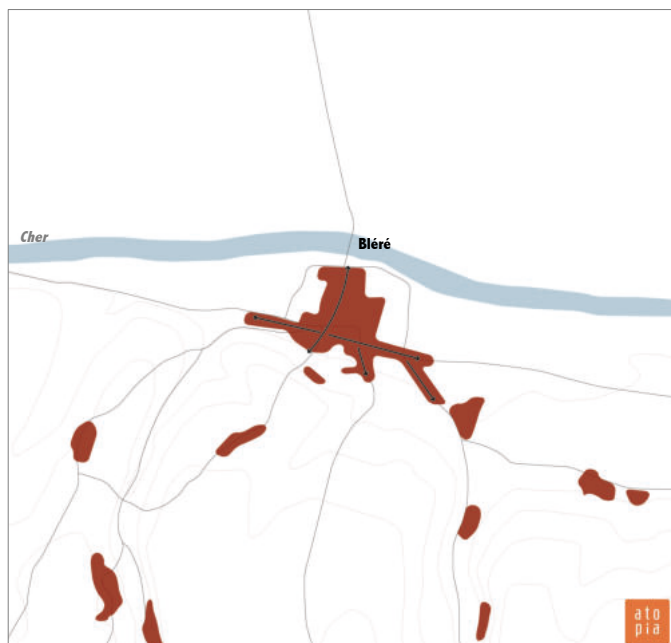
- La topographie assagit du coteau et l'élargissement de la vallée du Cher lèvent les contraintes de site.
- La dynamique urbaine se déploie plein ouest en bénéficiant d'un environnement favorable au développement urbain. La terminaison du coteau est investie par les tissus bâtis. La vallée secondaire constitue également un axe de diffusion de la tache bâtie.

Logiques de diffusion bâtie



- La dynamique urbaine rayonne autour du centre ancien dans une logique de diffusion en éventail à l'ouest entre la voie ferrée et le hameau de Cangé. Le coteau urbanisé prend place dans un environnement agricole viticole et maraîcher.
- Plein Nord, dans l'axe de la vallée secondaire, la diffusion urbaine remonte le coteau et développe une organisation linéaire qui s'évase à mesure de la remontée du coteau.
- A l'est de Saint-Martin-le-Beau, l'urbanisation est caractéristique de la rive droite du Cher. Les constructions prennent place de part et d'autre de la route départementale entre pied de coteau et voie ferrée.

Foyers bâtis anciens - Bléré



- Sur le territoire du blérois, la rive gauche du Cher forment la négative de la rive droite. Alors que la rive droite a une forte tonalité urbaine, une sitologie particulièrement contraignante, la rive gauche présente un profil plus préservé, a un caractère urbain moins marqué
- Bléré prend place en pied de coteau à proximité du Cher valorisant une position de carrefour (franchissement de la rivière, route d'Amboise...) Le coteau au profil moins accidenté autorise une structure urbaine plus large avec un étagement de l'urbanisation sur le coteau organisée en hameaux agricoles.

Urbanisation contemporaine



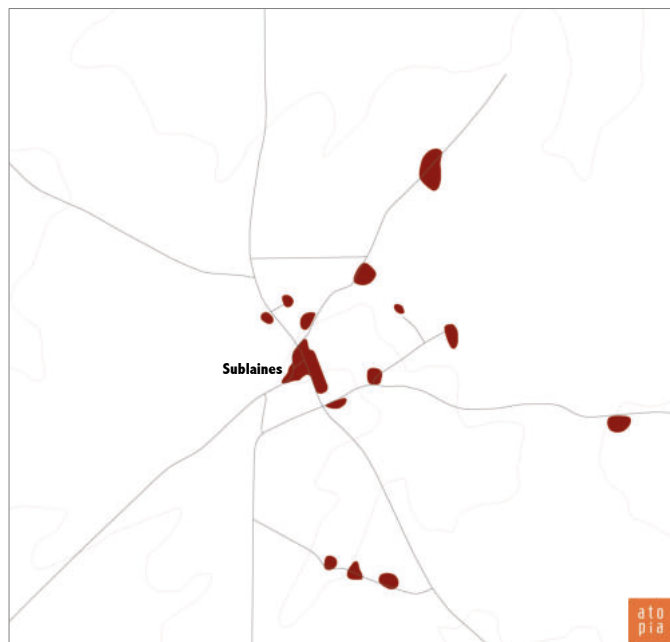
- Plus doux, plus ample, le site d'implantation de Bléré est moins contraint. La dynamique urbaine se diffuse depuis le noyau ancien en un large éventail qui se déploie depuis les rives du Cher jusqu'au revers du plateau agricole.

Logiques de diffusion bâtie



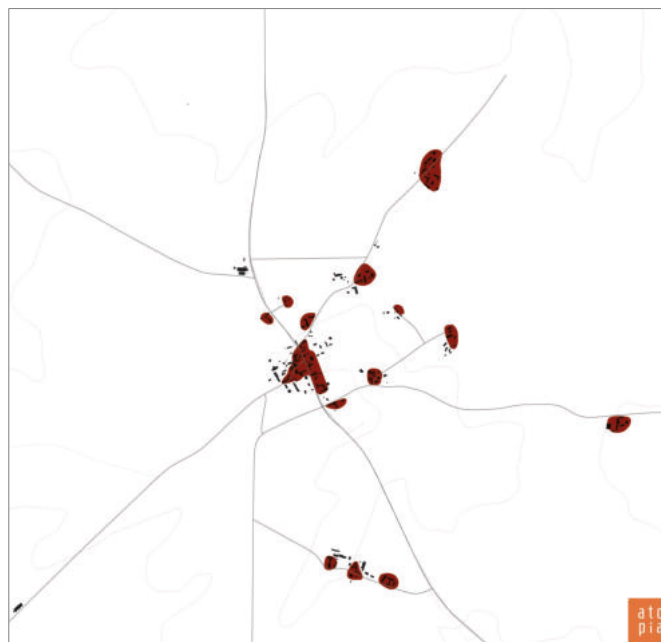
- A Bléré, les extensions urbaines s'opèrent en deux dynamiques. Une urbanisation qui prend appui sur la façade du Cher. Une seconde dynamique qui se diffuse à partir du réseau des vallées secondaires. La tache bâtie se complexifie, se densifie. L'enveloppe bâtie de Bléré forme une tache urbaine en doigt de gant.

Foyers bâtis anciens de Sublaines



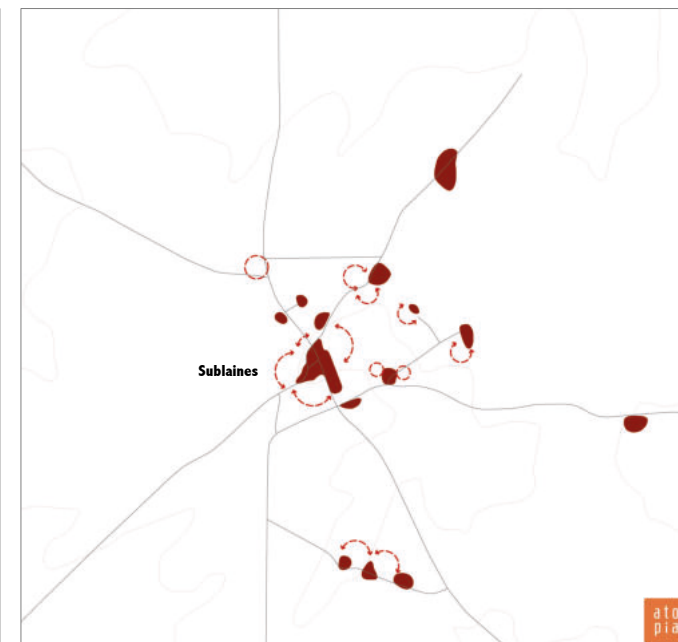
- Sur le plateau agricole sud, les urbanisations sont les témoins d'un habitat rural dispersé, lâche et aux emprises bâties contenues. Il s'en dégage une ambiance de plateau cultivé habité où un semi de maisons et de fermes ponctue le paysage de grande culture.
- La trame bâtie se compose d'habitat isolé ou regroupé en petit hameaux ruraux. Le trait commun repose sur une trame de villages de plateaux éloignés les uns des autres et signalés par la flèche des clochers qui se détache dans l'horizon formant de véritable point d'appel.

Urbanisation contemporaine



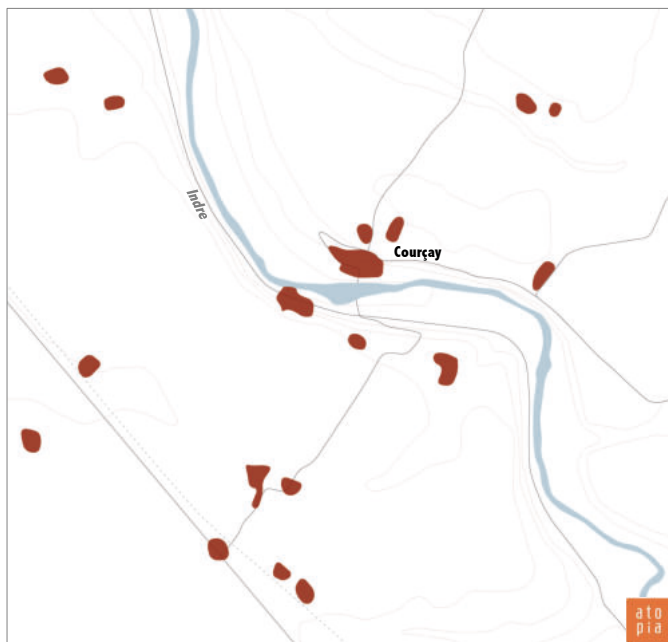
- Paysage très ouvert de grandes parcelles, les urbanisations sont particulièrement lisibles dans le grand paysage. L'évolution économique, la transformation des activités agricoles ont engendré depuis plusieurs décennies un changement de destination des hameaux. A partir des foyers bâtis initiaux se sont greffés des constructions contemporaines autour d'une ancienne ferme et de maisons rurales qui ont perdu leur vocation agricole initiale.

Logiques de diffusion bâtie

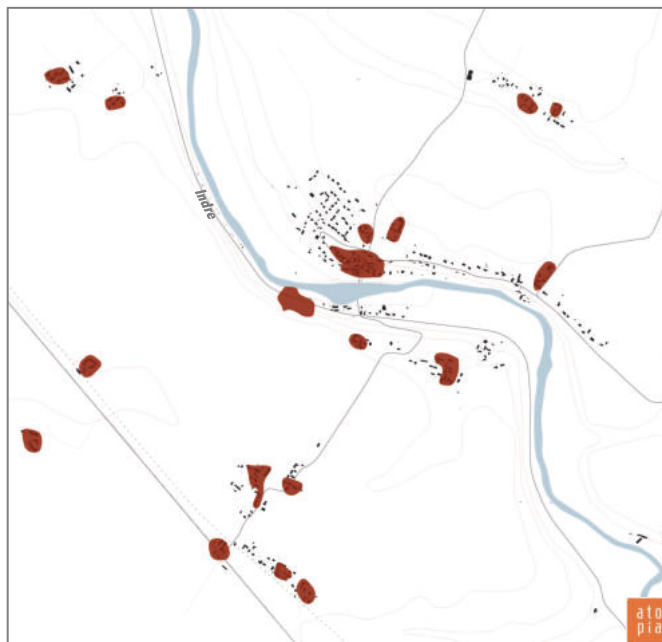


- Les développements contemporains n'ont pas remis en cause l'organisation bâtie rurale initiale. Les villages se sont confortés et les hameaux ont accueillis ponctuellement quelques nouvelles constructions.

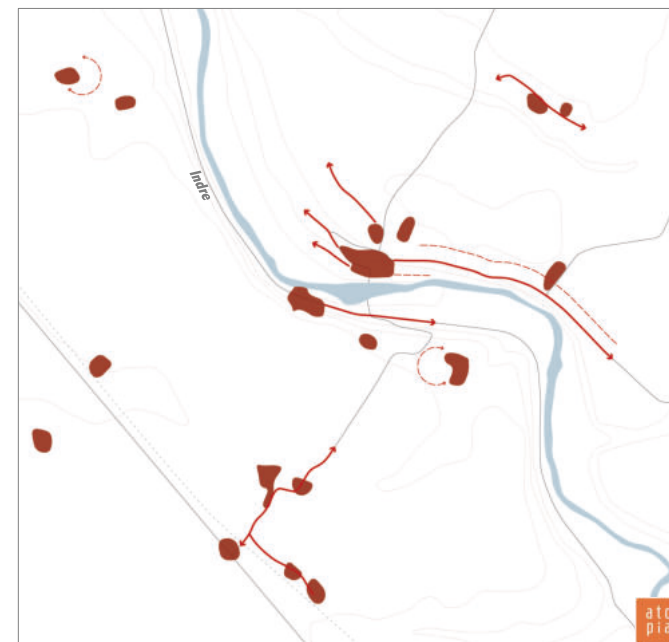
Foyers bâtis anciens, Courçay



Urbanisation contemporaine



Logiques de diffusion bâtie



- Le profil encaissé de la vallée de l'Indre a commandé une organisation urbaine spécifique. L'urbanisation s'organise à partir d'un noyau villageois en bordure de l'Indre. Le bâti remonte en gradin et s'étage sur le coteau. En rive gauche de l'Indre, quelques hameaux prennent place entre coteau fond de de vallée. Sur le plateau de part et d'autre de la vallée de l'Indre, les hameaux agricoles sont nombreux et rappellent le lien fonctionnel et organisationnel entre vallée et plateau.

- Le caractère encaissé et le profil étroit de la vallée de l'Indre, son paysage boisé a repoussé sur le plateau agricole les urbanisations contemporaines. Le bâti s'étale sur le haut de coteau sans lien avec la vallée.

- Le caractère groupé et ponctuel des urbanisations de la vallée de l'Indre s'efface au profit d'une organisation bâtie linéaire.

*L'analyse des organisations bâties sur le territoire du blérois met en avant des typologies entre tissu bâti ancien et traditionnel et tissu bâti contemporaine. En rouge, les schémas révèlent les modalités d'implantation dans les centres anciens (alignement des façades sur rue, continuité bâtie) et les découpages parcellaires (petits parcellaires enchâssés, en lanière)
En noir, sont mis en évidence les typologies contemporaines des tissus à dominante pavillonnaire et individuelle (retrait des constructions en limite sur rue et parcellaires, découpage foncier normé)*

Cigogné - Village de plateau : bâti ancien



- Village ramassé bâti au cœur des terres agricoles, le noyau bâti ancien présente des alignements bâtis sur rue. Les corps de ferme s'organisent autour d'une cour ouverte sur la rue. La trame parcellaire est organique. Elle forme un véritable puzzle foncier de parcelle petite, voire très petite, ce qui donne la tonalité villageoise.

Cigogné - Village de plateau : bâti contemporain



- La trame bâtie contemporaine s'écarte des logiques d'implantation traditionnelles. Les constructions sont en retrait de la voie et des limites parcellaires. La trame parcellaire développe des surfaces plus importantes et un découpage normé et rationnel. L'espace public perd de sa minéralité, n'est plus tenu par les continuités bâties

Civray-de-Touraine - Bourg en rive droite du Cher : bâti ancien



- Le tissu bâti ancien compose des îlots compacts formant un cœur de bourg aux rues étroites. Le parcellaire aux emprises réduites délimitent des cours intérieures arrières et en cœur d'îlots. Un noyau aux tonalités urbaines caractérisent les urbanisations anciennes de la rive droite du Cher.

Civray-de-Touraine - Bourg en rive droite du Cher : bâti contemporain



- Le bâti contemporain s'organise selon une typologie normée : construction en retrait de la voie sur des parcelles au profil en longueur. Dans le centre de Civray-en-Touraine, l'espace bâti ancien présente une organisation rassemblée des constructions que les constructions contemporaines ne prolongent pas. La question du lien entre organisation compacte et tissu plus lâche se pose pleinement sur l'ensemble des communes du blémois.

Epeigné-les-Bois – Village de vallée : bâti ancien



Epeigné-les-Bois – Village de vallée : bâti contemporain



- Le tissu bâti ancien compose des îlots compacts formant un cœur de bourg aux rues étroites. Le parcellaire aux emprises réduites délimitent des cours intérieures arrières et en cœur d'îlots. Un noyau aux tonalités urbaines caractérisent les urbanisations anciennes de la rive droite du Cher.

- Le bâti contemporain s'organise selon une typologie normée : construction en retrait de la voie sur des parcelles au profil en longueur. Ce modèle de la maison individuelle est un motif bâti continu qui fait imparfaitement le lien avec le centre ancien. Les principes d'aménagement à venir posent les question du prolongement et de l'inscription des nouvelles constructions dans la continuité des tissus bâtis anciens et l'intérieur des tissus bâtis anciens. Les projets futurs doivent s'inscrire au service de la qualité de la forme urbaine à mettre en oeuvre pour intégrer fonctionnellement et esthétiquement les opérations dans leur environnement bâti proche.



Une architecture rurale et sobre, un vocabulaire bâti de la maison rurale

- Edifiée à l'économie à partir de matériaux locaux, la maison rurale témoigne d'une architecture aux techniques de mise en œuvre sommaire : volumes bas et maîtrisés. L'esthétique et l'intérêt patrimonial reposent sur une harmonie rustique de mise en œuvre de matériaux locaux issus du sol et du sous-sol (pierre de tuffeau, tuile et ardoise, bois, moellons enduits aux tonalités claires), de son insertion dans le paysage, de sa modeste architecture et de sa discrétion.
- La maçonnerie en moellons enduits est le motif architectural le plus répandu sur le blémois en particulier sur les secteurs de plateau. Les chaînages et encadrements sont en pierre de taille appareillée en harpe.
- La maison rurale est une habitation basse comportant un rez-de-chaussée et un comble. Dans les villages, elle peut comporter deux niveaux et un comble. Son volume allongé et de petite taille développe un plan rectangulaire peu profond. Cette forme bâtie rurale ramassée regroupe habitation et activités. L'architecture de la longère est une réponse aux besoins et exigences de l'économie agricole.
- Dans les vignes, la loge de vigne (ou lubit) ponctue le paysage du blémois. Ce petit abri destiné à entreposer le matériel et abriter l'ouvrier viticole se caractérise par son faible volume bâtie dominée par une cheminée.
- Si l'architecture apparaît modeste et fonctionnelle, elle n'en demeure pas moins de qualité. Le patrimoine bâti ancien sur le territoire est d'abord une "architecture sans architecte" composée d'éléments simples, souvent assez communs quand on les considère individuellement, mais qui font sens par leur répétition et leur présence dans le paysage bâti du blémois et qui imprime un caractère identitaire et patrimonial aux ensembles bâtis des bourgs et villages qu'ils constituent.



La maison de ville

La maison de ville prend place plus spécifiquement dans les centres anciens des rives du Cher.

- Implantée le plus souvent à l'alignement sur rue et en mitoyenneté sur ses deux pignons, la maison de ville crée un front bâti quasi continu encadrant la rue dont elle affirme le tracé. L'avant, public et mis en scène, est ainsi bien distinct de l'arrière, privé ou semi-privé et caché.
- Bâtie sur une trame parcellaire relativement étroite, la maison de ville compose une ambiance urbaine prégnante et de grande qualité.
- La plupart des maisons de ville sont composées de deux niveaux avec combles.
- La façade est soit en tuffeau soit en moellons enduits. La pierre de taille est souvent réservée à la façade principale, les autres murs sont généralement en appareillage de moellons apparents ou enduits.
- Les façades sont ordonnées et travaillées. De nombreux détails constructifs animent la façade sur rue, l'architecte demeure sobre. La maçonnerie en moellons enduits particulièrement répandue sur le blétois s'anime de détails constructifs qui mettent en scène la façade. Les chaînages et les encadrements des ouvertures sont en pierre de taille appareillé.
- Ponctuellement utilisée, la brique ne constitue pas un matériau de construction unique. Elle est souvent utilisée en association avec la pierre de taille, ce qui autorise de nombreux motifs décoratifs qui donnent à l'architecture des bourgs de la vallée du Cher un aspect particulièrement soigné et travaillé.

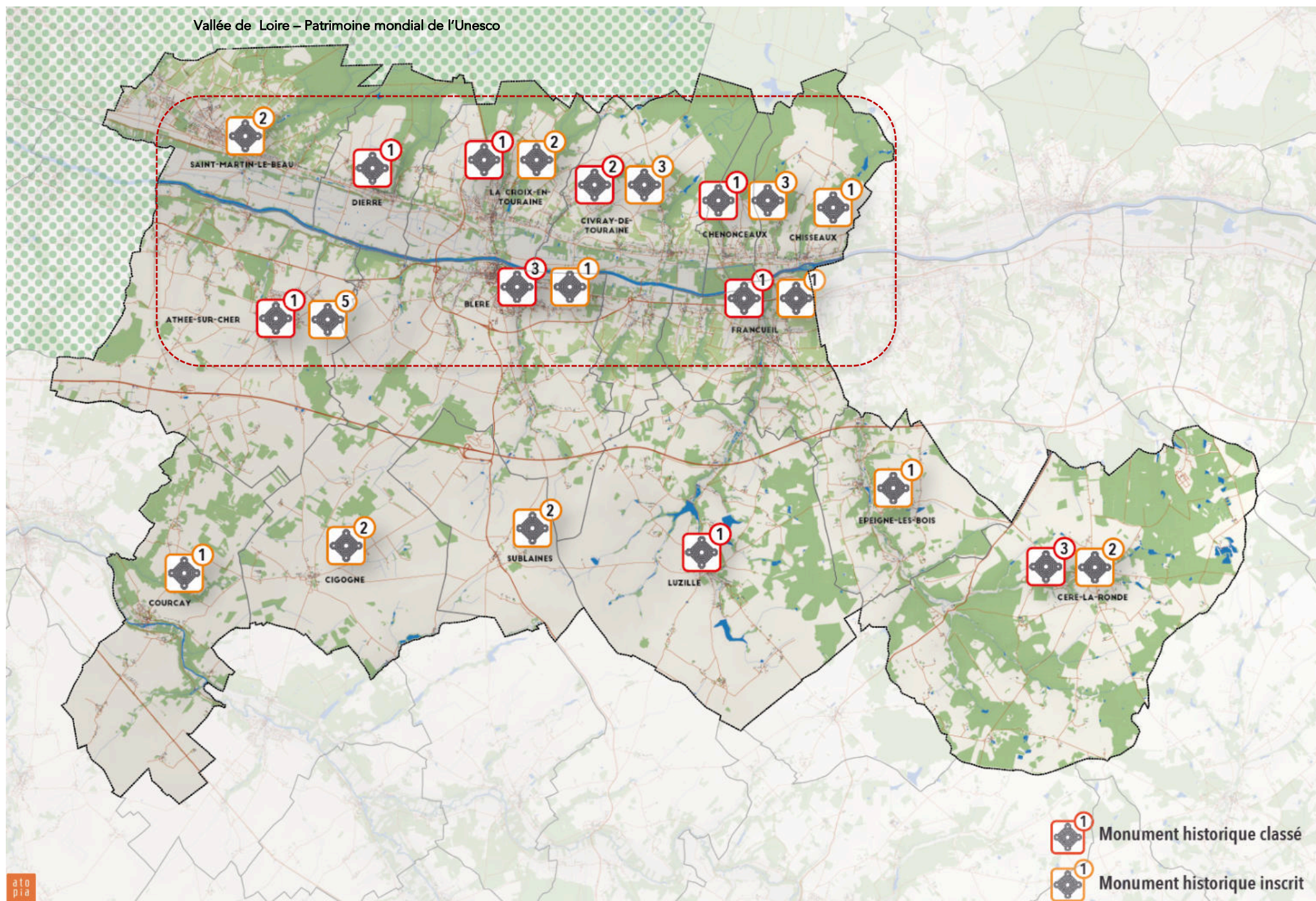


Des urbanisations contemporaines qui s'affranchissent des formes et des organisations bâties traditionnelles

- Le développement contemporain des communes du blérois a remanié l'organisation bâtie initiale. La trame parcellaire pavillonnaire, la conquête du terrain libre (c'est-à-dire nu) destiné à être urbanisé a conduit à un bouleversement de la trame parcellaire.
- La division d'anciennes propriétés agricoles a introduit un nouveau rythme parcellaire régulier dans la forme, à la géométrie parfaite, s'affranchissant des caractéristiques du site.
- Sans être systématiquement normées, les implantations témoignent de la recherche d'individualité et d'intimité. Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la voie et quasi-systématiquement en retrait des limites séparatives. Les hauteurs et les volumes de constructions sont de gabarit plus bas que le bâti ancien. La ligne de faîtage est comprise entre rez-de-chaussée et rez-de-chaussée plus combles.

Des paysages bâtis contemporains de moins en moins denses

- Les modes d'urbanisation contemporains ont évolué vers des densités bâties plus faibles. La continuité du bâti dans les centres anciens laisse place à un tissu plus aéré et moins compact dans les nouvelles opérations d'aménagement. Dans les bourgs et les villages, le développement de l'habitat contemporain est aujourd'hui quasi exclusivement dominé par la maison de constructeur. Cette dernière est une construction "normée" et compose un tissu moins compact.

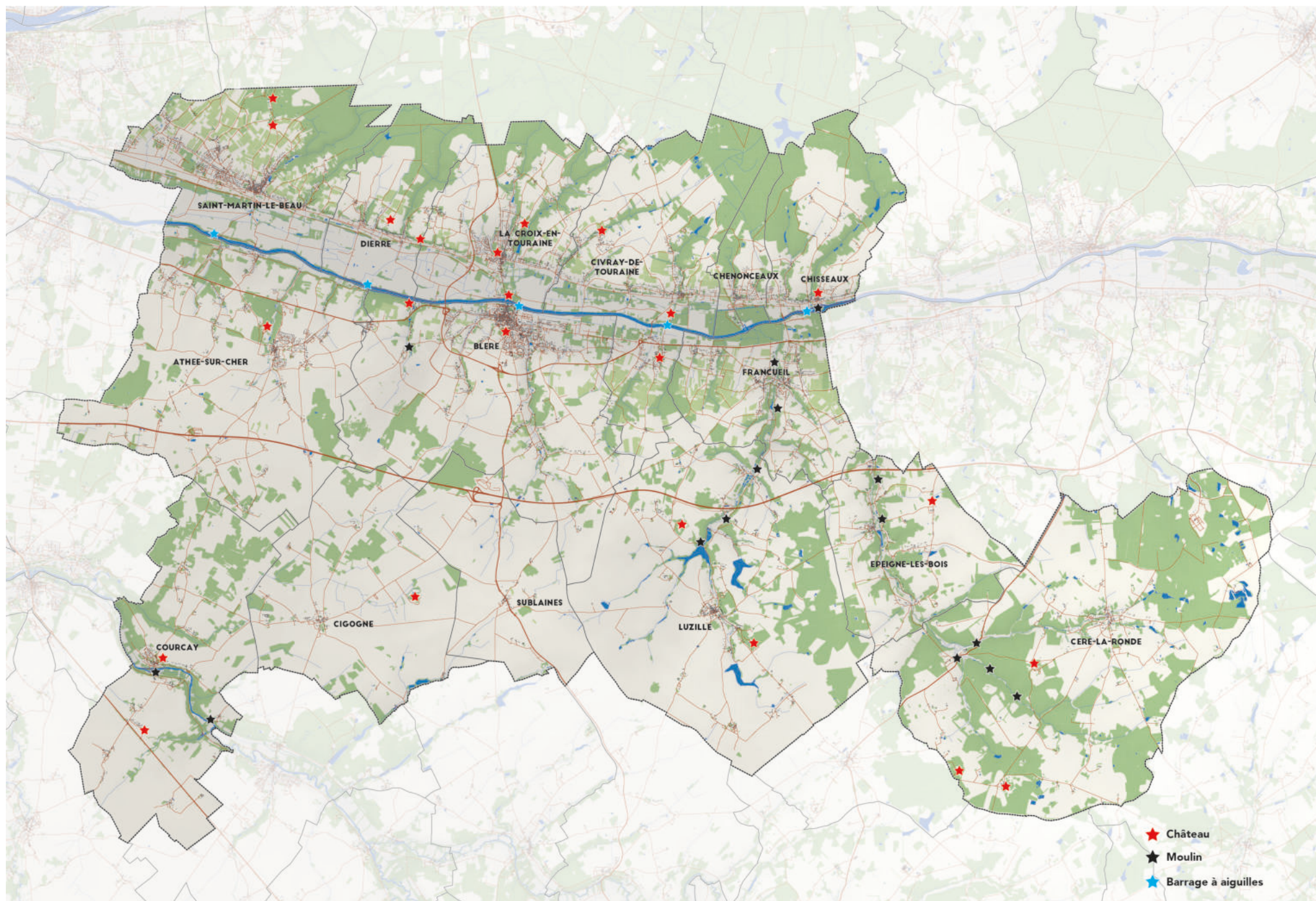


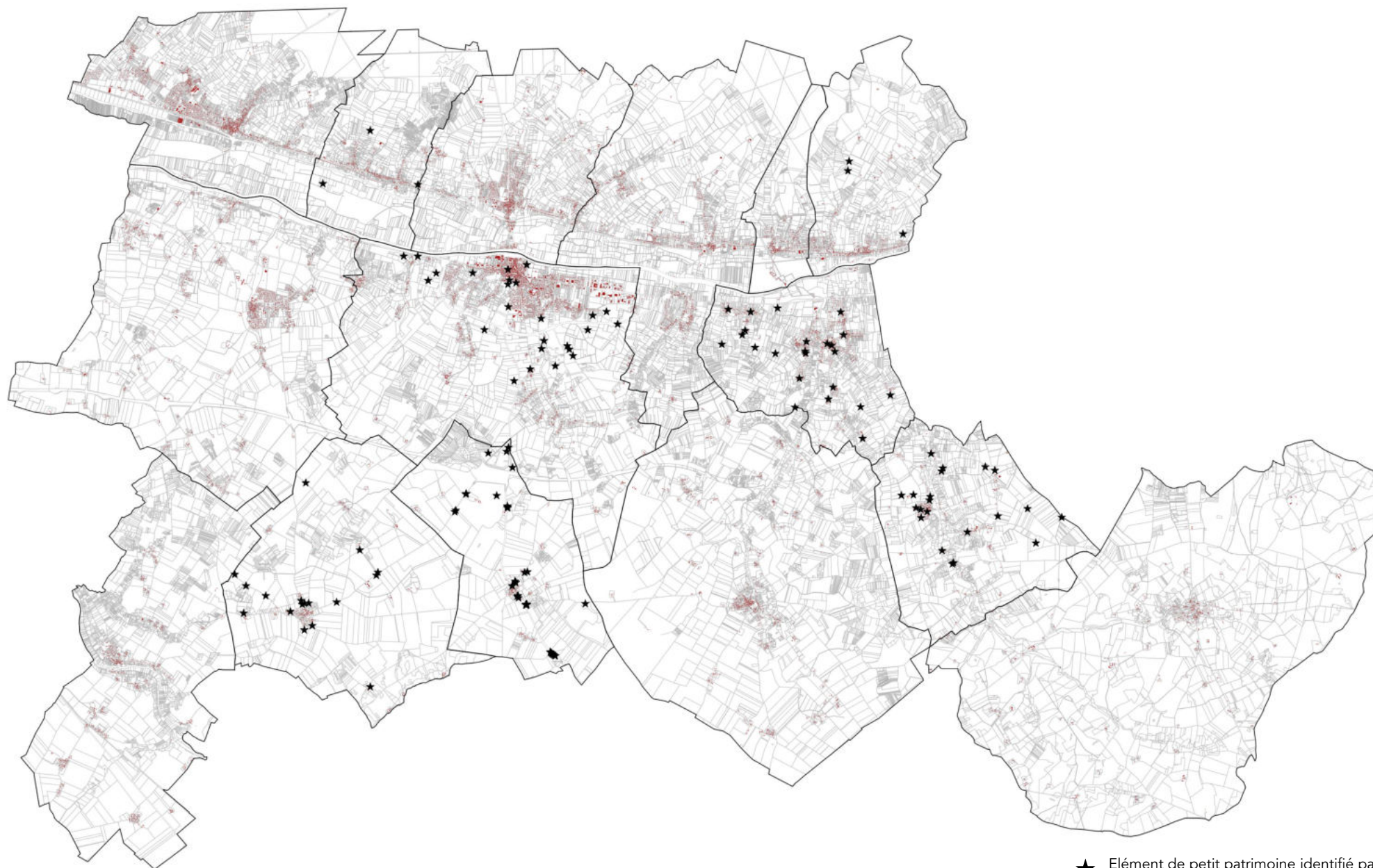
Communes	Monument classé (source ministère – base Mérimée)	Monument inscrit (source ministère – base Mérimée)
Athée-sur-Cher	Portion d'aqueduc gallo-romain	Château de Nitray Barrage à aiguilles de Nitray Tour Brandon Manoir de la Boissière Eglise Saint-Romain
Bléré	Eglise Saint-Christophe Maison dite Fief de Bois Ramé Chapelle de Seigne	Maison dite Le Belvédère
Céré-la-Ronde	Ancien presbytère Eglise Saint-Martin Château Montpoupon	Ancien presbytère Château Montpoupon
Chenonceaux	Domaine de Chenonceau (château et parc)	Maison du garde barrière Maison dite des Pages Eglise Saint-Jean-Baptiste
Chisseaux		Eglise Saint-Pierre
Cigogné		Eglise Notre-Dame Vestiges du Donjon
Civray-de-Touraine	Eglise Saint-Germain Domaine de Chenonceau (parc classé en partie sur la commune de Civray-de-Touraine)	Château Eglise Saint-Germain Château de Mesvres
Courçay		Eglise Saint-Urbain
Dierre	Eglise Saint-Médard	
Epeigné-les-Bois		Eglise Saint-Aignan
Francueil	Domaine de Chenonceau (parc classé en partie sur la commune de Francueil)	Eglise Saint-Thibault
La Croix-en-Touraine	Eglise Saint-Quentin	Château du Paradis Château de la Gaillardière
Luzillé	Polissoir fixe dit La Pierre Saint-Martin	
Saint-Martin-le-Beau		Manoir Thomas Boyer Eglise Saint-Martin
Sublaines		Ferme de Cours Eglise Saint-Martin

De nombreux éléments de patrimoine emblématiques

Les éléments remarquables de patrimoine sont assez nombreux.

- Sur les 15 communes de la Communauté de communes Bléré Val de Cher, toutes sont concernées par la présence d'édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques.
- Au total, 36 édifices font l'objet de mesures d'inscription ou de classement au titre des Monuments Historiques. Le patrimoine bâti protégé porte principalement sur l'architecture religieuse et culturelle (église, chapelle) et le patrimoine bâti civil (château, maison...).
- Histoire faisant, les communes de la vallée du Cher, au-delà du domaine de Chenonceau recensent la majorité du patrimoine classé ou inscrit Monument historique (27 monuments).





★ Élément de petit patrimoine identifié par les documents d'urbanisme communaux.

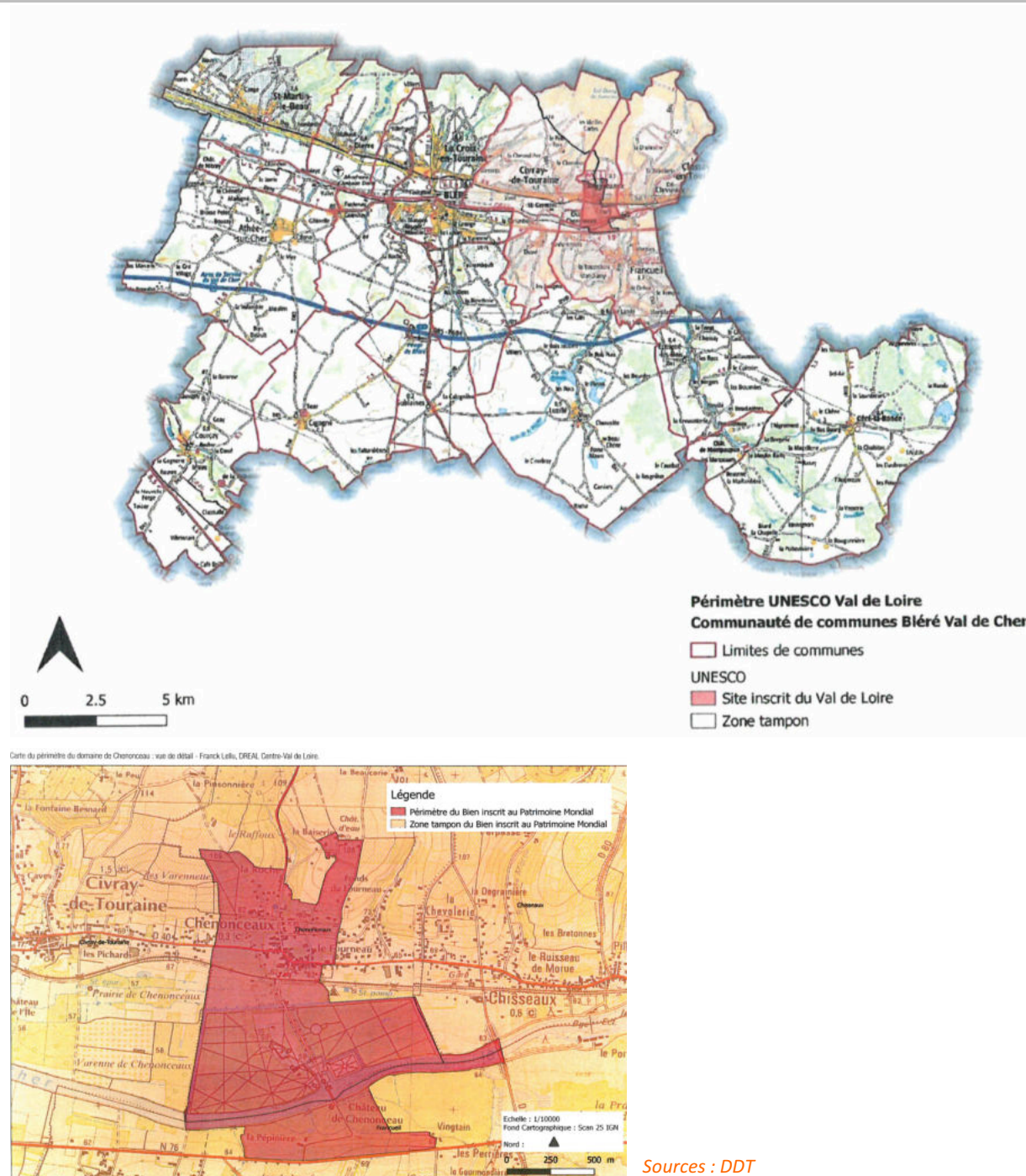


- Facteur d'appartenance, d'identification au territoire, le patrimoine bâti constitue un héritage commun à transmettre dans de bonnes conditions de préservation et de mise en valeur.
- A côté des sites emblématiques (Domaine de Chenonceau – parc et château) ou déjà reconnus et qui bénéficient d'ores et déjà de mesures de protection (monuments historiques et leurs périmètres ; sites classés et inscrits), la richesse architecturale de l'intercommunalité tient à la présence d'ensembles bâtis anciens (maisons de ville et de bourg, maisons rurales), d'implantations isolées (fermes, grandes demeures et château...) et à la multitude des édifices et constructions qui témoignent des pratiques et d'usages anciens (lavoirs et moulins, puits, calvaires, linéaires de murs, loges des vignes, barrages à aiguilles...).
- Au-delà du patrimoine des châteaux, le patrimoine bâti ancien sur le territoire du blémois est aussi une "architecture sans architecte", un patrimoine bâti ancien du quotidien composés d'éléments modestes au vocabulaire agricole et viticole. Leur multiplicité, leur valorisation participent à imprimer au territoire un caractère identitaire et patrimonial.

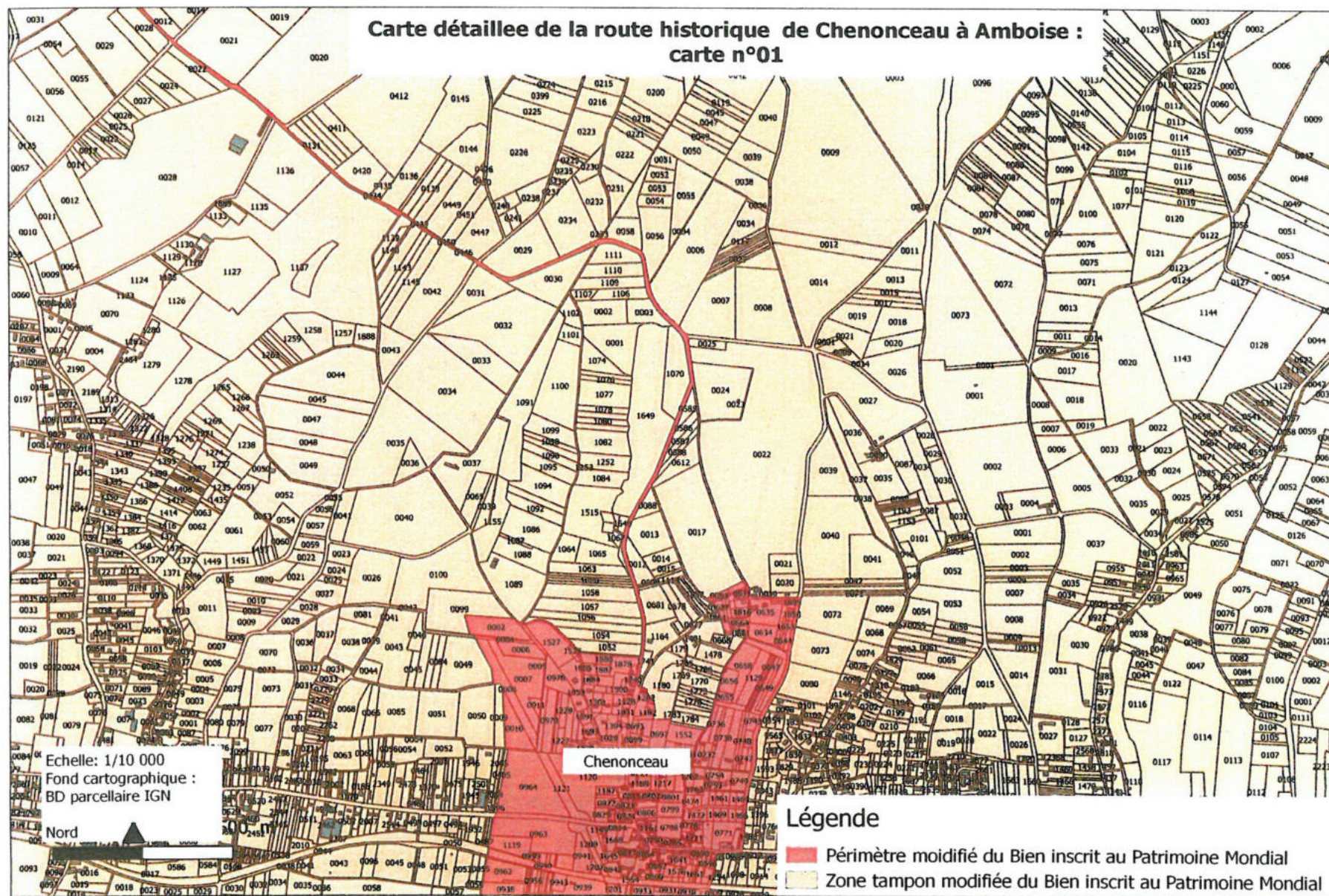
Barrage à aiguilles	Loges des vignes	
Moulin de la Brosse		Château de Chesnaye
Puits	Edicule de source	Loges des vignes

Le site Val de Loire UNESCO

- Parmi les 15 communes de la Communauté de communes, quatre sont situés dans le périmètre inscrit du Val de Loire UNESCO : Civray-de-Touraine, Chenonceaux, Chisseaux et Francueil. Le château de Chenonceau, son parc, les bords de Cher, une partie du bourg de Chenonceaux ainsi que la route historique reliant Amboise et la Loire à Chenonceaux sont situés dans la zone principale, le reste des communes étant dans la zone tampon.
- L'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial a été obtenue en novembre 2000 selon les critères de l'UNESCO ci-dessous :
 - Critère I : **Représenter un chef-d'œuvre du génie créateur humain.** Le Val de Loire est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, avec ses villes historiques telles que Blois, Chinon, Orléans, Saumur et Tours, mais plus particulièrement pour ses châteaux de renommée mondiale, comme celui de Chambord.
 - Critère II : **Témoigner d'un échange d'influence considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages.** Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve. Il porte témoignage sur un échange d'influences, de valeurs humaines et sur le développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement sur plus de deux mille ans d'histoire.
 - Critère IV : **Offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une période ou des périodes significatives.** Le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux monuments culturels, illustre à un degré exceptionnel les idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale.

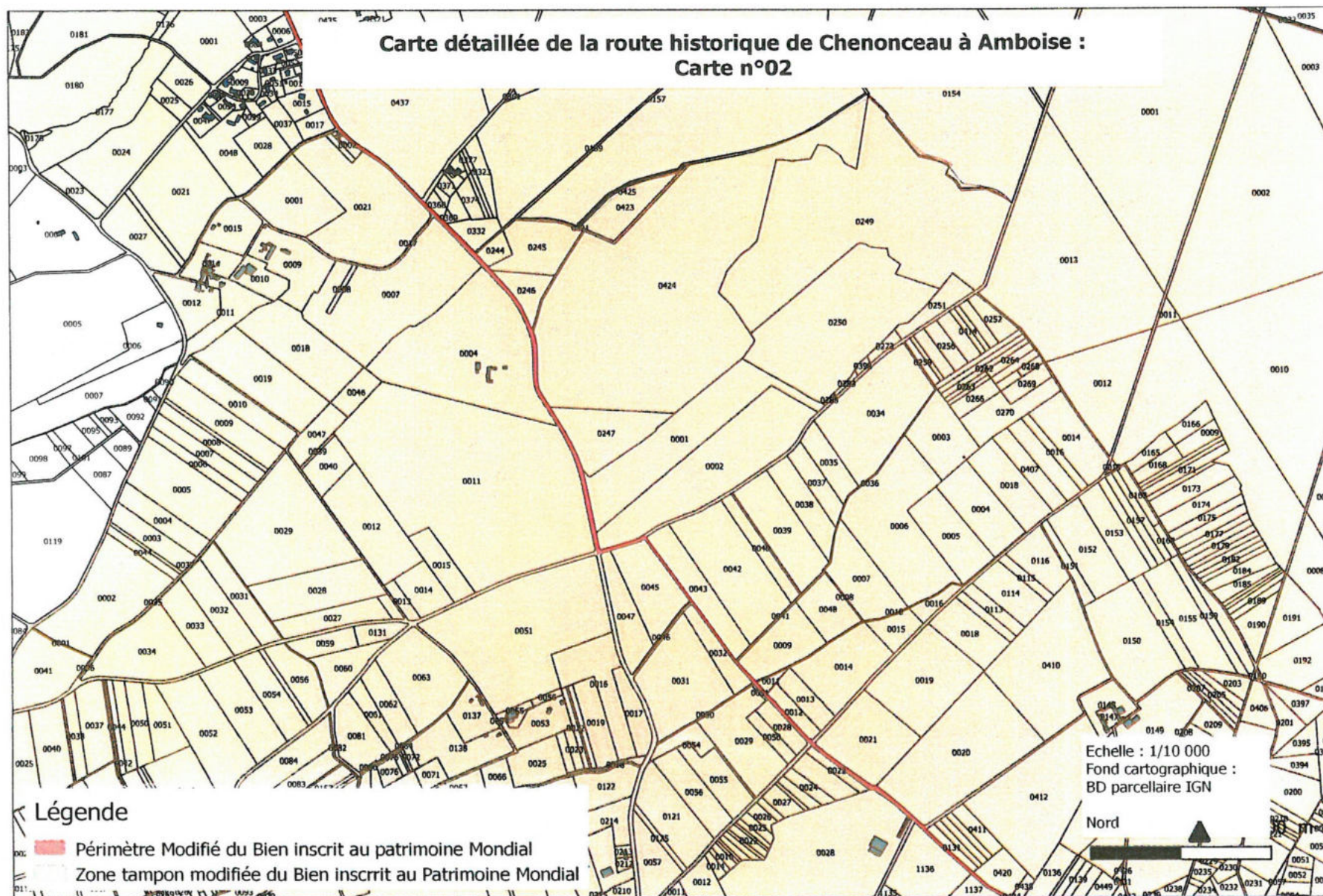


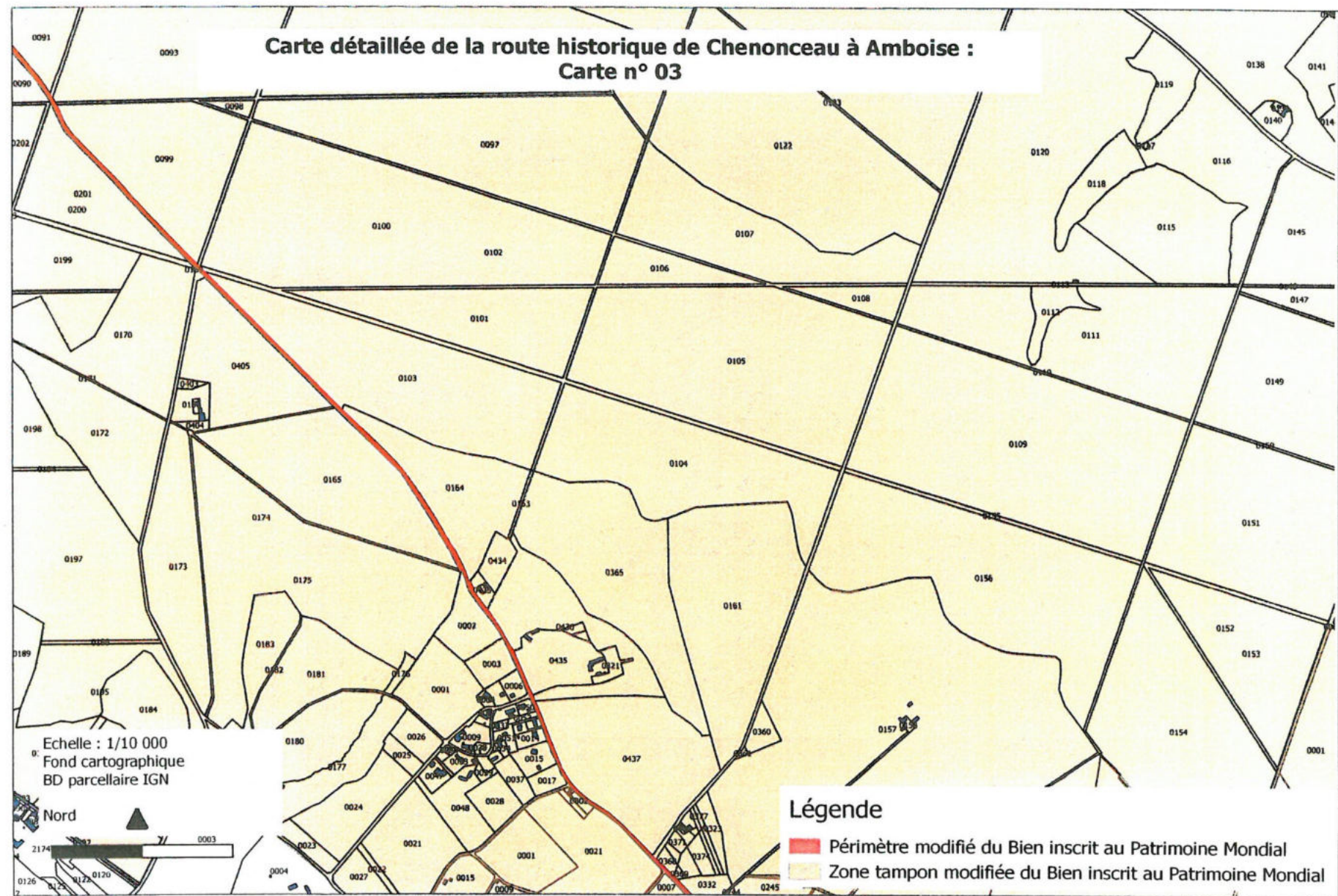
Sources : DDT

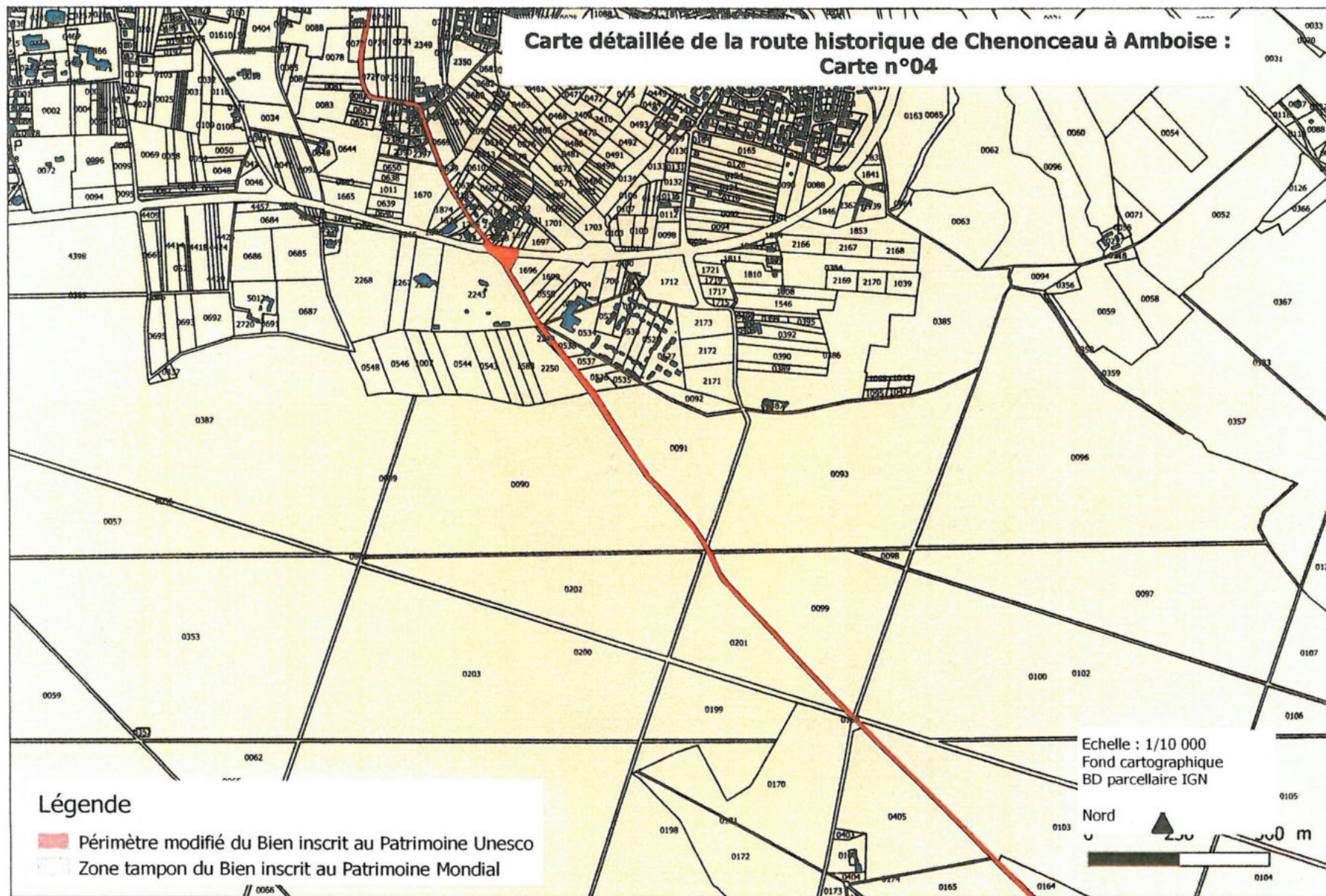


[VAL DE LOIRE] entre Sully-sur-Loire et Chalonnes - Demande de modification mineure des limites du bien

1171







Le plan de gestion

- En 2012, un plan de gestion du Val de Loire a été réalisé par l'Etat. Il identifie des enjeux puis formule des orientations et des propositions d'actions génériques.

- Neuf orientations ont été définies :

- Orientation 1 – préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables.

Objectifs : Préserver et restaurer le patrimoine bâti ligérien. Veiller à conserver l'esprit des lieux lors de la réalisation des projets de construction et d'aménagement. Ouvrir la ville sur le fleuve. Restaurer et entretenir les ouvrages liés à la navigation. Protéger le réservoir et le corridor écologique constitué par la Loire et ses affluents.

- Orientation 2 – Maintenir les paysages ouverts et les vues sur la Loire.

Objectifs : Préserver les paysages produits par les usages agricoles emblématiques du Val de Loire : paysages viticoles, de vergers et de cultures maraîchères en limitant notamment l'extension urbaine. Sauvegarder les prairies alluviales. Concilier grandes cultures et paysages de qualité. Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans leur paysage.

- Orientation 3 – Maîtriser l'étalement urbain.

Objectifs : Maîtriser l'étalement urbain et le mitage du paysage dus à l'urbanisation linéaire le long des axes routiers ou les constructions isolées. Eviter l'urbanisation des coteaux bordant le Val, préserver les coupures vertes jouant le rôle de limites des zones urbaines et préserver les lisières boisées sur les coteaux.

- Orientation 4 – Organiser le développement urbain.

Objectifs : Une culture ligérienne partagée pour inspirer une création contemporaine respectueuse de l'existant. Intégrer les nouveaux quartiers à la trame ligérienne traditionnelle. Eviter l'implantation d'aménagements hors d'échelle en front de Loire. Préserver et valoriser les belvédères et les points de vue remarquables sur la Loire et le Val. Concilier les nouvelles constructions avec le paysage. Insérer et requalifier les zones d'activités.

- Orientation 5 - Réussir l'intégration des nouveaux équipements.

Objectifs : Intégrer dans le paysage ligérien, les nouveaux équipements importants que sont les franchissements, les voiries, les réseaux aériens, les éoliennes et les infrastructures liées à l'énergie solaire.

- Orientation 6 – Valoriser les entrées et les axes de découverte du site.

Objectifs : Requalifier les axes routiers longeant la vallée et permettant l'accès aux principaux sites patrimoniaux et paysagers, préserver les alignements d'arbres,

gérer et maîtriser la publicité extérieure.

- Orientation 7 – Organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages.

Objectifs : Structurer et renforcer l'offre de tourisme culturel, patrimonial et paysager. Améliorer la qualité des services touristiques de la destination « Val de Loire ». Développer une stratégie de promotion partagée sur les valeurs naturelles et culturelles ligériennes.

- Orientation 8 – Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription UNESCO.

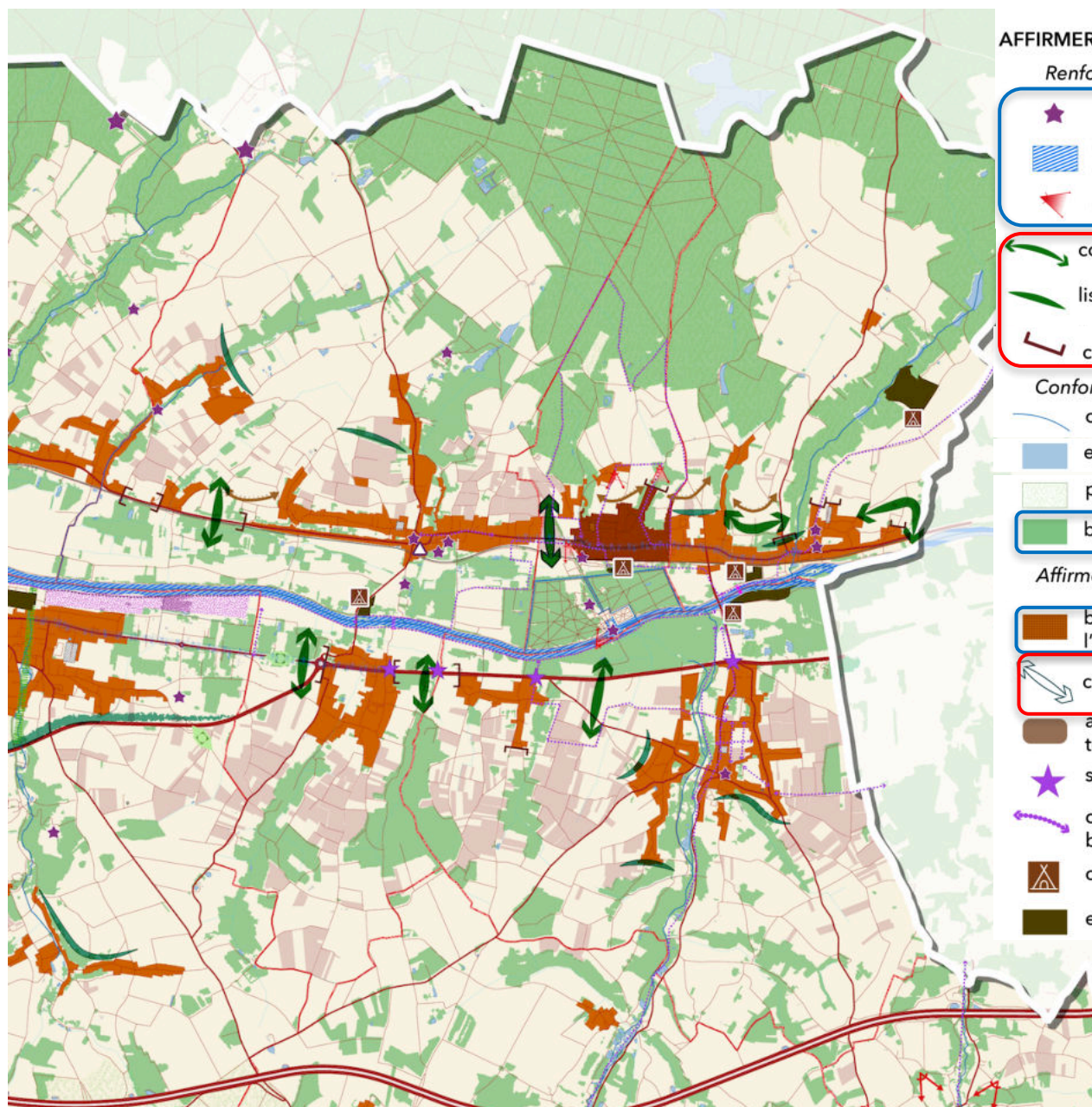
Objectifs : Faire vivre et connaître le paysage culturel du Val de Loire et l'authenticité de ses valeurs patrimoniales par tous les acteurs, dont les habitants. Mettre en œuvre la pédagogie de l'inscription avec des actions de médiation, des expositions et des campagnes d'information. Organiser des évènements. Mettre en réseaux les structures destinées aux publics dont l'activité est fondée sur un des éléments constitutifs de l'inscription.

- Orientation 9 – Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente.

Objectifs : Accompagner les collectivités et les professionnels du site UNESCO à prendre en compte de la V.U.E dans les documents de planification ainsi que dans tous les projets de restauration et d'aménagement susceptibles d'avoir un impact sur la Valeur Universelle Exceptionnelle du site Unesco.

Les menaces et risques d'impact susceptibles d'altérer le maintien de la Valeur Universelle Exceptionnelle du site

- Le Val de Loire est depuis toujours un axe majeur de développement démographique et économique. Il concentre de nombreux projets et réalisations d'équipement, d'aménagement et d'occupation des sols, nécessaires à la vitalité du territoire.
- L'enjeu est d'accompagner les évolutions à venir afin qu'elles n'affectent pas les éléments qui font la valeur pour laquelle le site a été inscrit par l'UNESCO.
- Les menaces sont différentes selon les échelles.
- A l'échelle du grand paysage (du lit mineure aux coteaux et terrasses) :
 - Atteinte aux structures paysagères fondamentales (étalement urbain, grandes infrastructures linéaires...),
 - Construction d'équipements hors de proportions en hauteur et en volumétrie (éoliennes...),
 - Aménagement à très fort impact visuel (urbanisation des hauts de coteaux, urbanisation linéaire, suppression des coupures vertes).
- A l'échelle moyenne (éléments structurants du paysage du Val), de 100 m à 1 km :
 - Uniformisation de l'urbanisme et de l'architecture (zones d'activité, entrées de villes, publicité),
 - Fermeture des perspectives, due à la végétalisation naturelle des berges et du lit ou au boisement volontaire (peupleraies),
 - Dégradation et banalisation des paysages agricoles (mutations, déprise),
 - Atteinte à la qualité des sites remarquables.
- A l'échelle du paysage de proximité (bâti et espaces publics ou naturels), de 0 à 100 m :
 - Atteinte à l'intégrité et à la qualité du patrimoine architectural ligérien par destruction ou réhabilitation inadaptée,
 - Urbanisation ou construction conçus sans attention au contexte existant,
 - Atteinte au petit patrimoine naturels (haies, structures bocagères arrachées) et bâtis (trame viaire, murets, enclos non entretenus ou détruits).



AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER

Renforcer la lisibilité des paysages identitaires

- ★ patrimoine remarquable
- espace du Cher : navigabilité à préserver mais support de pratiques nautiques qualitatives en lien avec l'envergure de Chenonceau
- ▲ cône de vue à préserver

- coups paysagères
- lisières végétales villageoises
- coups d'urbanisation à préserver

Conforter la qualité du territoire par une trame verte et bleue fonctionnelle

- cours d'eau
- espaces d'eau : mares, étangs, retenues d'eau, etc.
- patrimoine naturel remarquable à protéger : ZNIEFF, Sites Natura 2000, etc.
- boisements

Affirmer des pôles d'excellence touristique aux vocations lisibles et complémentaires

- bourg de Chenonceau : travailler sur l'ensemble bâti pour valoriser l'ensemble de l'espace d'assise du Château
- coupe paysagère pour mettre en scène l'entrée dans le bourg de Chenonceaux
- autres attracteurs touristiques (Family Park, centre équestre, projet de diversification touristique, etc.)
- ★ sécurisation des accès au chemin de halage de la rive sud du Cher
- cheminements vélo existants ou à créer (aménagement, services d'accompagnement, balisage, etc.)
- camping
- emprise du camping

Éléments contribuant à la V.U.E

Éléments à maintenir pour limiter les menaces sur le maintien de la V.U.E