

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC

1.a



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la CC Chinon Vienne et Loire en date du 05 mars 2020

approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat.

Le Président,



DIAGNOSTIC

A. DÉMOGRAPHIE, SOCIO-ÉCONOMIE ET HABITAT

B. L'ÉCONOMIE

C. L'AGRICULTURE

D. LES ÉQUIPEMENTS

E. LES DÉPLACEMENTS

F. STRUCTURES URBAINE

PRÉAMBULE

Issue de la fusion au 1^{er} janvier 2014 du Véron, de la Rive Gauche de la Vienne et de Rivière - Chinon - St-Benoît-la-Forêt, puis de l'intégration d'Anché et Cravant-les-Coteaux au 1^{er} janvier 2017, puis de l'intégration de Chouzé-sur-Loire au 1^{er} janvier 2018, la Communauté de communes Chinon Vienne et Loire est actuellement composée de 19 communes.

L'élaboration du PLUi valant PLH (le PLH a été adopté en décembre 2016) s'inscrit dans la continuité des documents d'urbanisme déjà en vigueur ; à l'exception de St-Benoît-la-Forêt, toutes les communes disposant déjà d'un PLU. Néanmoins, seuls les PLU de Beaumont-en-Véron et de Huismes intègrent les dispositions du Grenelle de l'environnement.

Le centre-ville de Chinon étant couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (arrêté le 28 mars 2013), ce secteur ne sera pas concerné par les documents réglementaires du PLUi-H. Toutefois, il fera pleinement partie des documents d'analyse et de projet au vu des nombreux enjeux qu'il comporte.

Soumis à la double attractivité de Tours et de Saumur, le territoire de Chinon, Vienne et Loire est organisé autour d'une ville centre (Chinon) et d'une polarité secondaire Avoine-Beaumont-en-Véron, Cinais faisant office de pôle de proximité pour les communes de la Rive Gauche, autour desquelles gravitent les autres communes rurales. Ces centralités proposent de multiples services et équipements conférant au territoire un niveau d'équipement assez rare en milieu rural.

Le territoire présente la particularité d'accueillir davantage d'emplois (12.061) que d'actifs ayant un emploi (8.138), les emplois se situant principalement à Chinon d'une part, au sein du pôle d'activités économiques et de services du Véron (CNPE, activités de sous-traitance ou valorisant le réseau de chaleur de la centrale) d'autre part, ainsi qu'au sein du pôle santé de Saint-Benoît-la-Forêt. Enfin, la viticulture est aussi un fleuron du Chinonais. Cette attractivité économique entraîne de nombreux mouvements pendulaires domicile-travail, en particulier en provenance du Bourgueillois et du Saumurois.

Attractif sur le plan économique, le territoire l'est aussi sur le plan touristique du fait de son positionnement au sein du Val de Loire (patrimoine mondial de l'Unesco), du PNR Loire Anjou Touraine, et de sa desserte par la Loire à vélo et ses antennes. Ses bijoux se nomment

- Chinon, Ville d'Art et d'Histoires,
- Candes-St-Martin, un des plus beaux villages de France,
- la Rabelaisie, théâtre des Guerres Picrocholines dans Gargantua,

- le bocage du Véron et de la Basse Vallée de la Vienne aux abords duquel s'est implanté l'écomusée du Véron.

La préservation des zones sensibles du paysage et des espaces naturels riches en biodiversité, la protection du patrimoine bâti et naturel, le maintien d'une agriculture riche et diversifiée ou encore la poursuite du maillage en cheminements doux figurent parmi les objectifs du PLUi pour renforcer l'attrait touristique du territoire et tirer profit de l'ouverture du Domaine du Bois aux Daims.

En dépit de son bon niveau d'équipement et de son dynamisme économique, le territoire n'en tire guère profit sur le plan démographique, ayant gagné moins de 500 habitants entre 1982 et 2012 alors que dans le même temps, la ville centre perdait près de 700 habitants. Le PLUi devra par conséquent veiller à offrir les conditions d'accueil pour permettre le développement de la population de la CCCVL à 10 ans, produire un habitat diversifié, durable répondant au parcours résidentiel et aux besoins de la population dans les 10 prochaines années, tout en prenant en compte la mise en valeur des centres bourgs.

L'élaboration du PLUi devra également :

- veiller à renforcer l'attractivité du territoire, notamment par le renforcement de la ville centre, la consolidation du pôle économique du Véron et le développement harmonieux des espaces ruraux environnants ;
- doter l'espace communautaire des moyens d'actions pour conforter le projet de territoire dans un contexte mouvant ;
- renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale, en prévoyant la mise en place de nouveaux équipements structurants ;
- permettre aux communes de prendre en main leur développement et mettre en œuvre un urbanisme durable, respectueux des caractéristiques du territoire, mais ouvert aux nouvelles formes d'habitat et adapté à la rénovation énergétique de l'habitat, en lien avec le lancement de l'OPAH.

Le Syndicat Mixte du Pays du Chinonais a lancé l'étude du SCoT du Pays du Chinonais en juin 2015. Son élaboration a été retardée par le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, qui s'est soldé par le retrait des Communautés de communes du Pays de Bourgueil et du Pays d'Azay-le-Rideau. Elle se poursuit dorénavant sur un périmètre restreint aux Communautés de communes Touraine Val de Vienne et de Chinon Vienne et Loire.

RAPPORT DE
PRÉSENTATION
LE DIAGNOSTIC

A //
DÉMOGRAPHIE,
SOCIO-ÉCONOMIE
ET HABITAT



L'innovation au Service de nos Agités
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE



PLUi-H de la CC Chinon Vienne & Loire



SOMMAIRE

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	3
UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ATONE	3
UN TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN POSITIF JUSQU'EN 2007	3
UN SOLDE NATUREL GLOBALEMENT POSITIF ET UN SOLDE MIGRATOIRE INFLUENT ENTRE 1975 ET 1982	4
UNE RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR ÂGE CONTRASTÉE	5
DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS NOMBREUX	8
DES MÉNAGES GLOBALEMENT PETITS ET ÂGÉS	9
UNE FAIBLE MOBILITÉ RÉSIDENNELLE	10
SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA POPULATION	11
DES CLASSES MOYENNES ET MODESTES MAJORITAIRES ET UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE RETRAITÉS	11
DES REVENUS RELATIVEMENT CONFORTABLES	12
UNE POPULATION SOUMISE À DE NOMBREUX DÉPLACEMENTS	12
LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	14
UNE OFFRE EN LOGEMENTS PEU VARIÉE	14
UNE OFFRE EN LOGEMENTS IMPORTANTE	15
UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT ANCIEN ET DE GRANDE TAILLE	18
UNE FORTE PROPENSION DE PROPRIÉTAIRES	19
LES AUTRES MODES D'HÉBERGEMENT	21
LES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES ÂGÉES	21
LE LOGEMENT DES JEUNES ET DES APPRENTIS	21
LE LOGEMENT DES PERSONNES PRÉSENTANT UN HANDICAP	22
LE LOGEMENT D'URGENCE	22
LES AUTRES FORMES D'HÉBERGEMENT	22
LES GENS DU VOYAGE	23
LES DYNAMIQUES RÉCENTES DE L'HABITAT	24

UNE CONSTRUCTION NEUVE DE NOUVEAU À LA HAUSSE	24
UN PARC LOCATIF PUBLIC IMPORTANT	25
UNE ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ LIMITÉE	26
LA SITUATION DU PARC PRIVÉ	27
LA SITUATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT	28
UN PARC DE LOGEMENT ÉNERGIVORE	28
LA SITUATION SANITAIRE DES CONSTRUCTIONS	29
LES MESURES DE PROTECTION CONTRE LES TERMITES	29
LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	33
SYNTHÈSE AFOM DU LOGEMENT	35

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ATONE

La CCCVL a connu une hausse démographique continue de 1968 à 1999 en passant de 20 171 à 23 473 habitants, soit une évolution de +0,51% par an (+3 302 personnes).

Depuis, la population est restée relativement stable, ne progressant que de +0,01% par an entre 1999 et 2014 (+38 habitants).

Évolution démographique entre 1968 et 2014

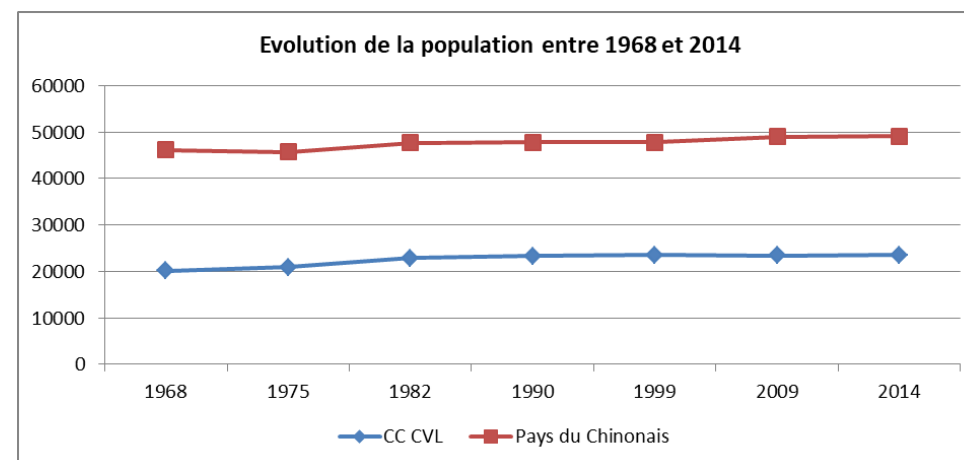
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
CCCVL	20 171	20 939	22 923	23 313	23 473	23 463	23 511
Pays du Chinonais	46 141	45 679	47 665	47 797	47 809	49 005	49 096

Source : INSEE RGP2014

Entre 1968 et 1999, la croissance démographique de la CCCVL a été plus rapide que celle du Pays du Chinonais, alors que durant la période comprise entre 1999 et 2014, la CCCVL a connu un rythme de croissance démographique inférieur à celui du Pays du Chinonais.

L'évolution démographique de la CCCVL entre en paradoxe avec l'évolution de l'emploi : entre 2009 et 2014, le territoire a assisté à une augmentation du nombre d'emplois de 5,7% (soit une augmentation de +1,1% par an) alors que dans le même temps, la population est restée stable. On constate même que le nombre d'actifs de plus de 15 ans ayant un emploi et résidant sur le territoire a diminué de -0,32% par an.

Ainsi, la CCCVL regroupait 12 490 emplois en 2014 pour 9 206 actifs ayant un emploi, soit un indicateur de concentration d'emploi de 136, traduisant une dépendance vis-à-vis de la main d'œuvre originaire de communes hors territoire.



Source : INSEE RGP2014

UN TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN POSITIF JUSQU'EN 2007

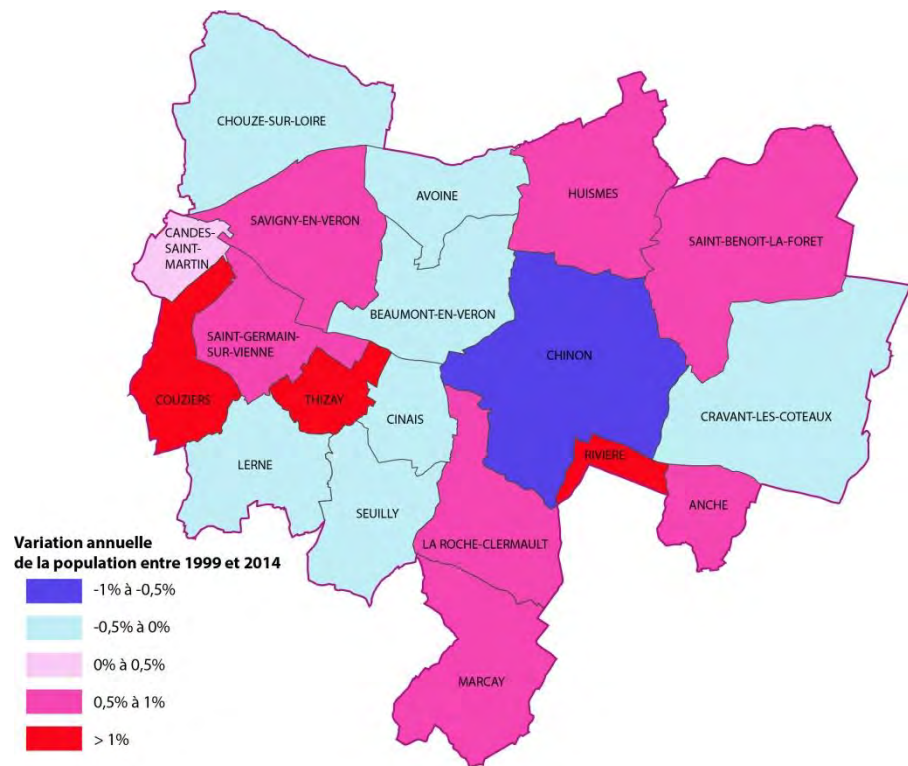
La période 1975-1982 a été l'objet du pic de croissance le plus important sur la CCCVL avec un taux de 1,35%, traduisant une importante attractivité du territoire à cette époque. Cela coïncide avec le projet de construction de quatre nouveaux réacteurs à partir de l'année 1977. Les deux premiers réacteurs ont été mis en service en 1984 et les derniers en 1987 et 1988.

Taux de croissance annuel moyen entre 1968 et 2014 (exprimé en pourcentage)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
CCCVL	0,54	1,35	0,21	0,08	0,00	0,04
Pays du Chinonais	-0,14	0,62	0,03	0,00	0,25	0,04

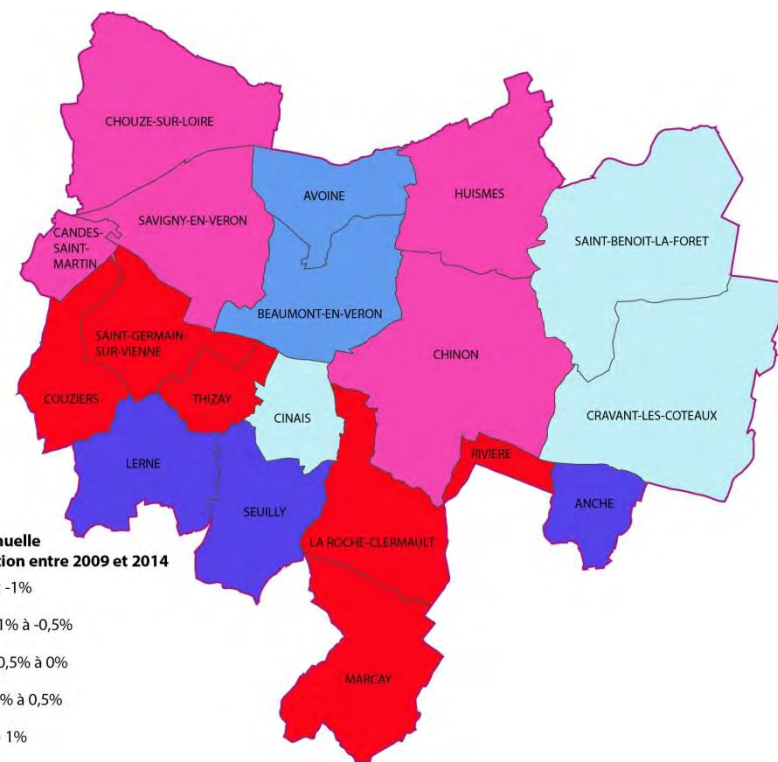
Source : INSEE RGP2014

A l'échelle communale, plusieurs tendances se dessinent. Entre 1999 et 2014, sept communes ont perdu de la population, notamment Avoine, Beaumont-en-Véron et Chinon, les 3 pôles urbains du territoire. Ces trois villes ont perdu un total de 708 habitants entre 1999 et 2014 alors que les autres communes de la CCCVL en ont gagné 746. Ces évolutions soulignent l'attractivité des communes rurales et périurbaines au détriment des villes-centres.



Source : INSEE RGP2014

Cependant depuis 2009, la commune de Chinon a connu une croissance démographique équivalente à 0,22% par an.



Source : INSEE RGP2014

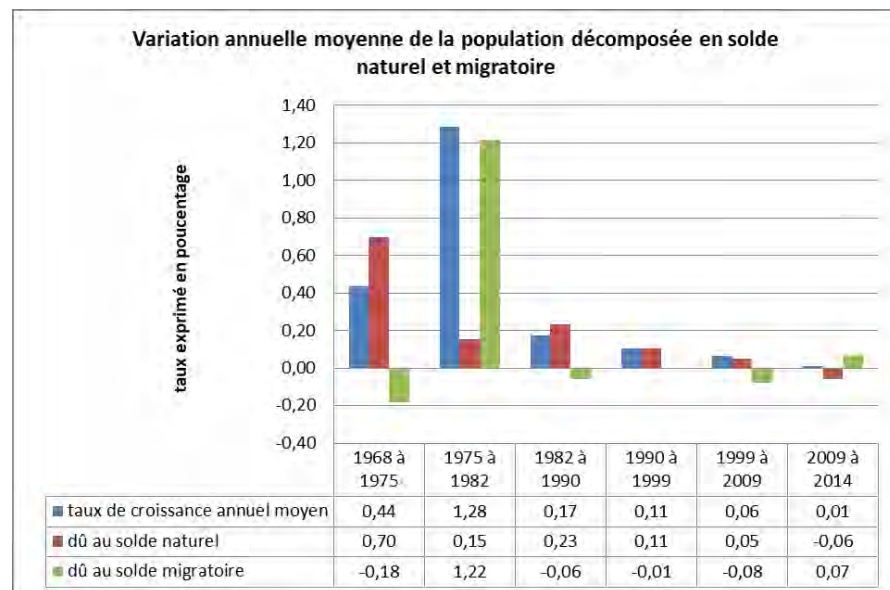
UN SOLDE NATUREL GLOBALEMENT POSITIF ET UN SOLDE MIGRATOIRE INFLUENT ENTRE 1975 ET 1982

Les variations de la population au sein de la CCCVL sont majoritairement dues à un solde naturel positif sur toute la période 1968-2007, malgré une forte baisse de la natalité depuis 1990.

Cependant, le pic de croissance connu entre 1975 et 1982 est largement lié à une forte proportion de nouveaux arrivants sur le territoire, faisant varier le solde migratoire de -0,1% à 1,3%. Cette arrivée de population extérieure, composée de jeunes ménages est à l'origine de l'augmentation du solde naturel sur la période 1982-1990.

Depuis, malgré le développement de l'emploi à l'échelle locale, le renouvellement démographique est négatif. Il en résulte un vieillissement de la population qui se traduit par l'apparition d'un déficit naturel.

Variation annuelle moyenne de la population décomposée en solde naturel et migratoire



Source : INSEE RGP2014

Sur les 50 dernières années, le Pays du Chinonais a connu un solde naturel plus faible que la CCCVL, voire négatif depuis 1990. A contrario, le poids du solde migratoire est plus important sur l'évolution globale de la population dans le Pays du Chinonais que sur la CCCVL.

Variation annuelle moyenne de la population décomposée en solde naturel et migratoire de 1968 à 2014 (exprimé en pourcentage)

	CCCVL			Pays du Chinonais (données 2012)		
	taux de croissance annuel moyen	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	taux de croissance annuel moyen	dû au solde naturel	dû au solde migratoire
1968 à 1975	0,44	0,70	-0,18	0,44	0,70	-0,18
1975 à 1982	1,28	0,15	1,22	1,28	0,15	1,22
1982 à 1990	0,17	0,23	-0,06	0,17	0,23	-0,06
1990 à 1999	0,11	0,11	-0,01	0,11	0,11	-0,01
1999 à 2009	0,06	0,05	-0,08	0,06	0,05	-0,08
2009 à 2014	0,01	-0,06	0,07	0,01	-0,06	0,07

Source : INSEE RGP2014 pour CVL et 2012 pour Pays du Chinonais

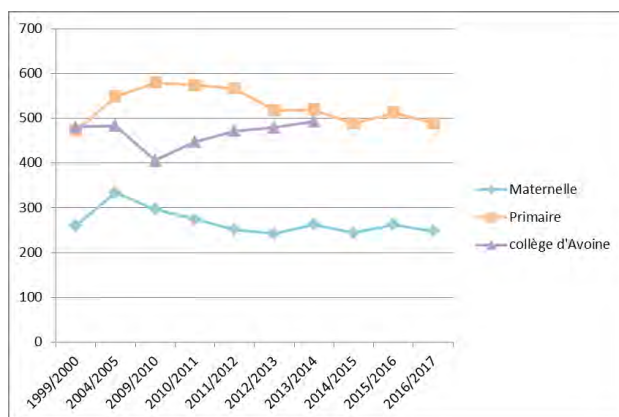
UNE RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR ÂGE CONTRASTÉE

La part des personnes âgées de moins de 20 ans au sein de la CCCVL atteignait 22,3% en 2014, alors que la part des personnes âgées de 60 ans et plus était de 29,5%, soit un indice de jeunesse de 0,75.

Le vieillissement de la population est plus important sur la CCCVL qu'à l'échelle départementale puisque l'Indre-et-Loire affichait une part des moins de 20 ans de 24,1% contre une part des 60 ans et plus de 25,7%, soit un indice de jeunesse de 0,94.

Évolution des effectifs scolaires sur le Véron (Avoine / Beaumont/ Huismes /Savigny) Source : CCCVL 2016

		1999/2000	2004/2005	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	Moyenne sur la période
Maternelle	Avoine	96	93	86	81	75	74	74	75	66	66	79
	Beaumont	99	108	82	76	61	68	74	73	85	82	81
	Huismes		60	72	74	76	62	67	58	62	57	65
	Savigny	65	73	57	44	39	38	48	38	50	43	50
	total	260	334	297	275	251	242	263	244	263	248	275
Primaire	Avoine	193	163	215	203	197	185	177	166	184	158	184
	Beaumont	193	202	162	176	185	148	164	150	154	166	170
	Huismes		97	111	110	109	119	110	106	109	103	108
	Savigny	86	87	92	85	76	66	68	66	66	62	75
	total	472	549	580	574	567	518	519	488	513	489	537
collège d'Avoine	6ème	133	138	107	119	126	132	126				126
	5ème	137	127	121	128	134	120	130				128
	4ème	108	119	96	103	108	132	117				112
	3ème	103	99	82	97	104	95	120				100
	total	481	483	406	447	472	479	493		0	0	466
Total général		1213	1366	1283	1296	1290	1239	1275	732	776	737	1278



Évolution des effectifs scolaires sur Chinon

CHINON	2013/2014	2014/2015	2015/2016
Maternelles	173	185	167
Monet	65	69	64
Prévert	65	75	68
Rochelude	43	41	35
Elémentaires	276	269	274
Mirabeau	154	143	149
Prévert	122	126	125
Primaires	155	156	142
Jaurès	155	156	142
Collèges			686
Collège Jean Zay (public)			561
Collège Saint-Joseph (privé)			125
Lycées			1147
François Rabelais (Public)			1084
Joseph Cugnot (lycée professionnel - public)			~350
Lycée Saint-Joseph (privé)			63

Sources : Ville-data.com et académie Orléans-Tours

Évolution des effectifs scolaires de Chouzé-sur-Loire

	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016
Chouzé –sur-Loire	210	186	194	202

Sources : commune de Chouzé-sur-Loire

Évolution des effectifs scolaires en RPI

	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016
RPI La Roche-C. / Marçay	88	82	87	92
RPI Cinais/ Seuilly/ Lerné	89	88	79	82
RPI Candes/ Couziers/ St-Germain/ Thizay	71	72	73	66
RPI Rivière/Anché (+ Sazilly et Tavant)	84	79	79	87
RPI Cravant-les-Coteaux/ Panzoult	86	92	91	90
RPI St-Benoit-la-Forêt (+Rigny-Ussé-Rivarennés)	215	213	210	218

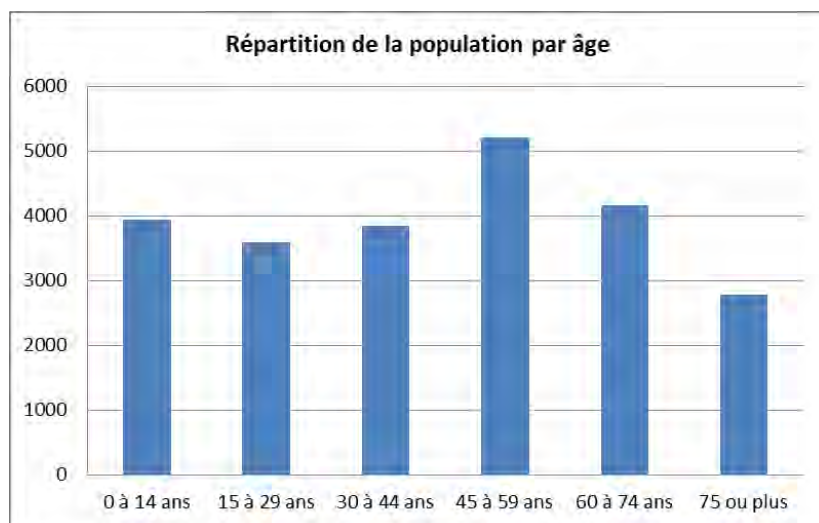
Source : CCCVL 2016

D'une manière générale, on constate des effectifs stables avec une tendance à la baisse. Dans le secteur du Véron, où l'on dispose de plus d'années de comparaison, on remarque entre les rentrées scolaires 2004-2005 et 2016-2017 une baisse de 86 élèves en maternelles et de 60 élèves en primaire, soit l'équivalent de 5 à 6 classes de fermées.

Le renouvellement insuffisant de la population depuis une quinzaine d'années a des incidences sur la natalité du territoire et sur les effectifs scolaires orientés à la baisse sur plusieurs communes, aboutissant à des fermetures de classes et regroupement d'écoles (les RPI Cinais/ Seuilly/ Lerné et Candes/ Couziers/ St-Germain/ Thizay fusionnant à la rentrée 2017-2018).

Il faut par ailleurs noter que la croissance démographique enregistrée par le territoire entre 1975 et 1982, directement liée à la construction de 4 nouveaux réacteurs à la centrale nucléaire, se traduit une trentaine d'années plus tard par un contingent important de personnes arrivant à l'âge de la retraite ... et qui reste sur place du fait de la qualité du cadre de vie et des équipements proposés, ainsi que du lien social développé au fil des ans.

Cette qualité du cadre de vie du territoire et les équipements proposés sur le territoire attirent également de nombreux retraités venant s'installer sur les communes de la CCCVL.

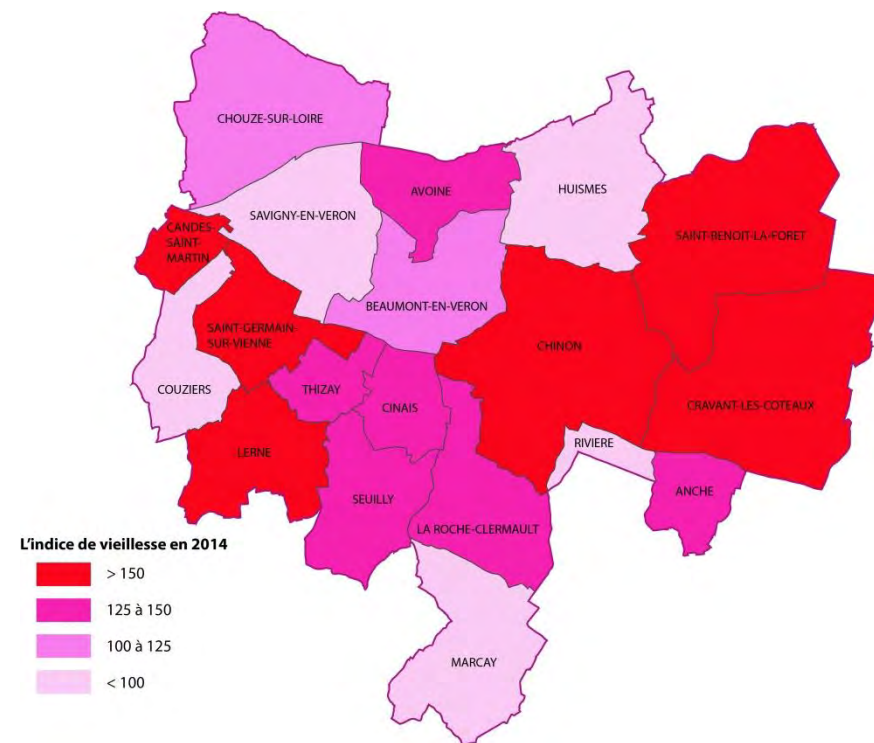


Source : INSEE RGP2014 exploitation principale

Au niveau communal, le vieillissement de la population très fort sur la commune de Saint-Benoit-la-Forêt s'explique par la présence de l'hôpital, comportant une unité de soin de longue durée.

La commune de Chinon, en tant que ville-centre attire une population de personnes âgées se rapprochant de l'offre de commerces et services.

L'attrait patrimonial des communes situées en rive gauche de la Vienne explique en partie le vieillissement de ces communes par l'arrivée de retraités issus d'autres régions.

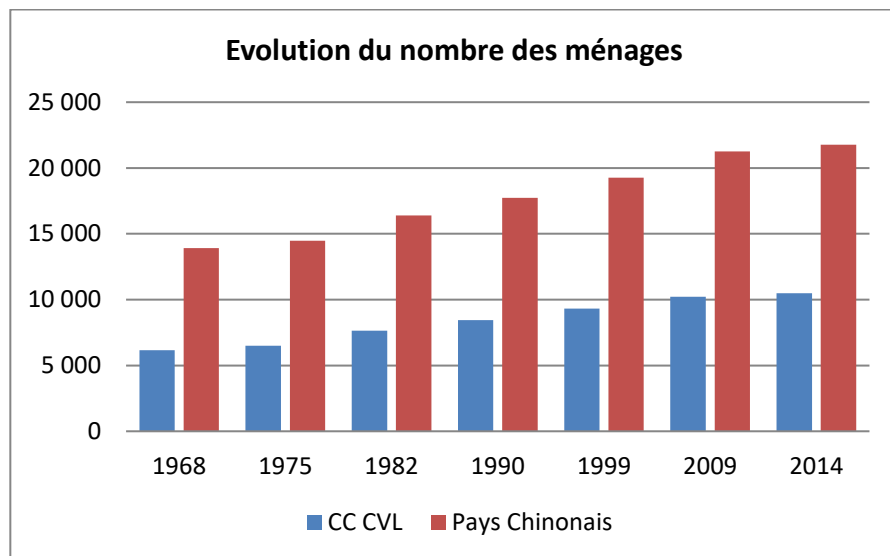


Source : INSEE, RP2014

DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS NOMBREUX

Sur le territoire de la CCCVL, une déconnexion existe entre l'évolution globale de la population et l'évolution du nombre des ménages. En effet, les actions combinées du desserrement des ménages existants (réduction du nombre de personnes par ménage du fait de la décohabitation : séparation, personnes veuves, jeunes quittant le domicile des parents...), de l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire et du départ de ménages vers l'extérieur du territoire, l'évolution du nombre de ménages amplifie les effets de l'évolution démographique.

Ainsi, le nombre de ménages n'a eu de cesse d'augmenter au sein de la CC CVL depuis 1968, passant de 6 165 ménages en 1968 à 10 498 ménages en 2014, soit une augmentation relative de 70,3%. Dans le même temps, le nombre de ménages dans le Pays du Chinonais a également augmenté, bien que plus faiblement (56,5%).



Source : INSEE RGP2014

En région Centre-Val de Loire, on constate une évolution du nombre de ménages plus soutenue que celle de la CC CVL (78,7%), équivalente à celle constatée sur le territoire national (79%). Du fait de l'impact de l'agglomération tourangelle, le département de l'Indre-et-Loire a quasiment doublé son nombre de ménages, en passant de 140 000 ménages à 275 000 environ, soit 97,7% d'évolution.

Évolution du nombre des ménages depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
CCCVL	6 165	6 501	7 631	8 445	9 325	10 217	10 498
Pays du Chinonais	13 916	14 480	16 399	17 732	19 263	21 265	21 782
Indre-et-Loire	138 263	161 183	184 524	203 923	231 444	269 529	273 348
Centre-Val de Loire	638 401	729 061	823 626	905 113	1 000 159	1 128 833	1 141 018
France	16 064 585	18 049 681	19 974 681	21 940 317	24 339 299	28 268 898	28 766 068

Source : INSEE RGP2014

DES MÉNAGES GLOBALEMENT PETITS ET ÂGÉS

Selon l'INSEE, en 2014, la CC CVL comptait 10 513 ménages pour une population des ménages équivalente à 20 633 personnes, soit un nombre total de 2,14 personnes par ménage (contre 2,16 personnes par ménage pour la CCCVL et 2,20 personnes par ménages pour le Pays du Chinonais en 2012).

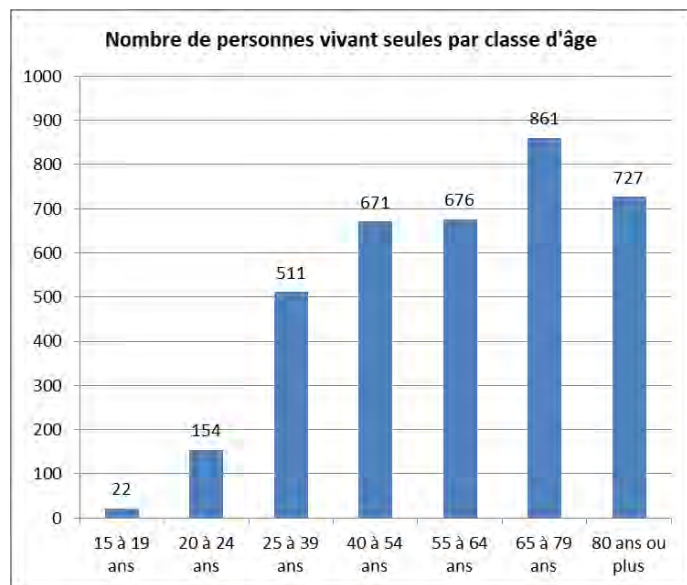
La composition des ménages en 2014

	Nombre de ménages		Population des ménages
	2014	%	2014
Ensemble	10 520	100	22 688
Ménages d'une personne	3 627	34,5	3 627
<i>dont hommes seuls</i>	1 662	45,8	1 662
<i>dont femmes seules</i>	1 964	54,1	1 964
Autres ménages sans famille	171	1,6	439
Ménages avec familles	6 722	63,9	18 622
<i>dont couple sans enfant</i>	3 427	51	6 990
<i>dont couple avec enfant(s)</i>	2 583	38,4	9 808
<i>dont famille monoparentale</i>	712	10,6	1 825

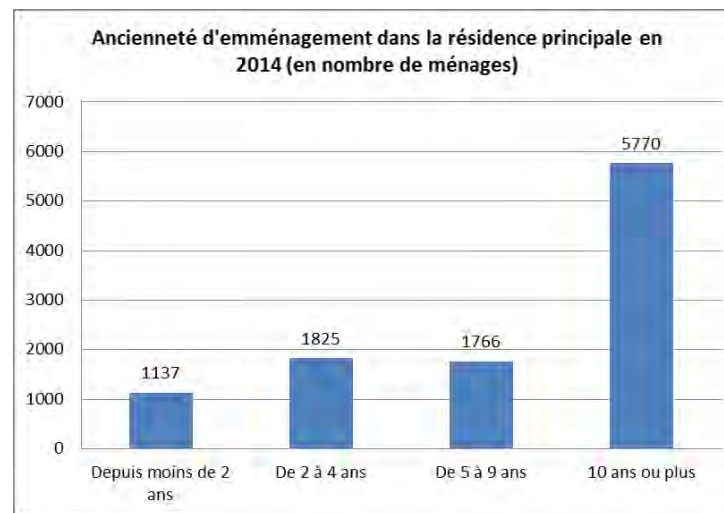
Source : INSEE RGP 2014, exploitation complémentaire

Parmi les ménages résidant sur la CC CVL, plus de la moitié sont des familles, composées à 51% de couples sans enfant. Les familles monoparentales représentent 10,6% des familles et 6,8% des ménages.

Le poids des ménages comprenant une personne seule est important et équivaut à plus du tiers des ménages, soit 34,5%. Ces derniers sont majoritairement constitués par des femmes et 54,1% d'entre eux sont des personnes âgées de plus de 65 ans dont 19,7% de personnes âgées de 80 ans ou plus.



Source : INSEE RGP2014 exploitation principale



Source : INSEE RGP2014 exploitation principale

UNE FAIBLE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Plus de la moitié des ménages ont emménagé dans leur logement depuis 10 ans ou plus (55%). L'ancienneté d'emménagement des autres ménages est assez équilibrée entre divers temps : 10,8% depuis moins de 2 ans, 17,4% de 2 à 4 ans et 16,8% de 5 à 9 ans.

SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA POPULATION

DES CLASSES MOYENNES ET MODESTES MAJORITAIRES ET UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE RETRAITÉS

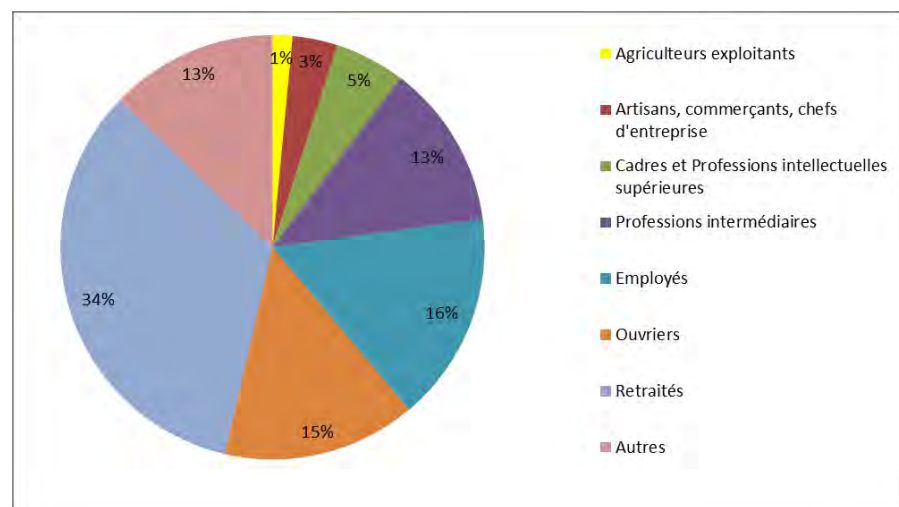
Le tiers de la population active de la CC CVL est composé de retraités (33%), mais cette part reste inférieure à celle représentée par les retraités au sein du Pays du Chinonais s'élevant à 35%. Leur présence est plus importante que dans l'ensemble du département (29%).

Les CSP les plus présentes sur la CCCVL sont les employés (16%), les ouvriers, (15%) et les professions intermédiaires (13%).

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises et les cadres et professions intellectuelles supérieures sont moins représentés avec respectivement des parts s'élevant à 3% et 5%.

Les agriculteurs exploitants ne représentent qu'1% de la population.

La répartition des CSP au sein de la CCCVL se situe dans la moyenne du Pays du Chinonais et de l'Indre-et-Loire. Les particularités du territoire résident davantage dans l'évolution de cette répartition des CSP.



Source : INSEE RGP2014

En effet, entre 1999 et 2012, la part des agriculteurs exploitants a diminué de -19% et la part des ouvriers a diminué de 2%. Ces deux tendances sont cependant moins marquées qu'au sein du Pays du Chinonais (respectivement -35% et -8%) et qu'au sein du département (respectivement -32% et -8%).

Durant la même période, le nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise a augmenté de 36% sur la CCCVL, alors que leur part a augmenté moins fortement dans le Pays du Chinonais et a même reculé en Indre-et-Loire.

A l'inverse, la part des professions intermédiaire a augmenté de 17% entre 1999 et 2012 sur la CCCVL alors que cette augmentation a été plus importante au sein du Pays du Chinonais (30%) et au sein du département (34%).

La part des retraités, elle, a augmenté de 48% en 13 ans sur la CCCVL alors que son augmentation a été plus modérée au sein du Pays du Chinonais (28%) et au sein du département (30%). Ce fait est à mettre en lien avec la présence importante des classes d'âge les plus âgées au sein de la population intercommunale.

Répartition de la population par CSP et par territoire

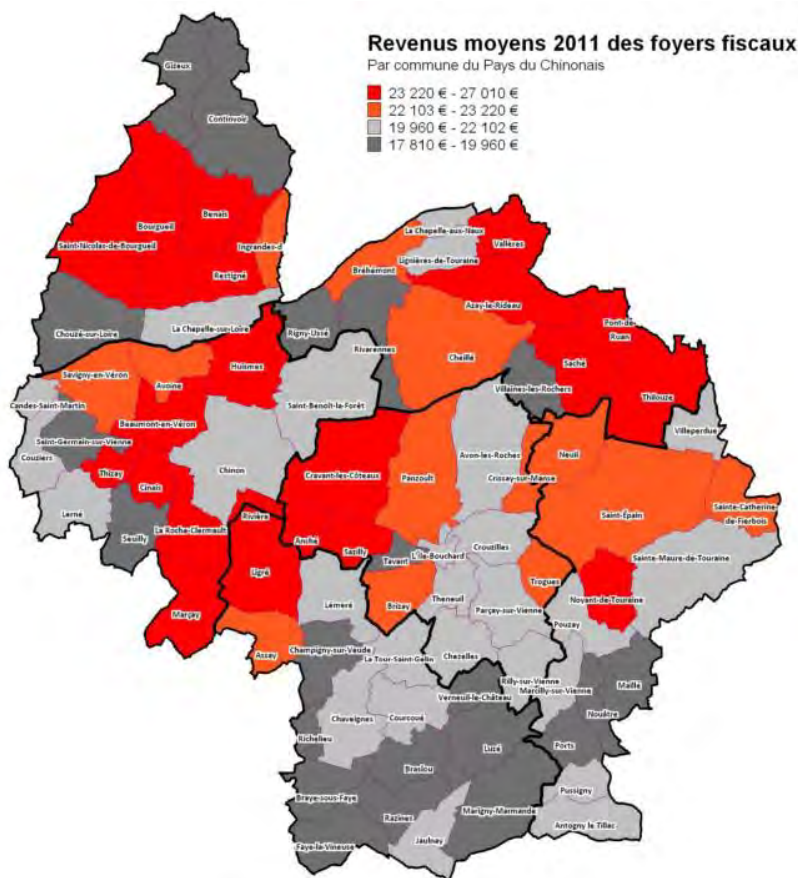
	Agriculteurs, exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres
CC CVL	1,5	3,4	5,4	12,6	16,0	14,7	33,6	12,8
<i>Évolution 1999-2012</i>	-19%	36%	27%	17%	6%	-2%	48%	-25%
Pays du Chinonais	1,8	3,8	4,4	11,2	15,8	16,2	35,0	11,8
<i>Évolution 1999-2012</i>	-35%	7%	33%	30%	7%	-8%	28%	-33%
Indre-et-Loire	0,8	3,2	8,1	14,7	16,3	13,0	29,1	14,8
<i>Évolution 1999-2012</i>	-32%	-1%	51%	34%	7%	-7%	30%	-25%

Source : INSEE RGP2012

DES REVENUS RELATIVEMENT CONFORTABLES

Selon Filosofi en 2015 sur le périmètre avant le 1^{er} janvier 2016, le revenu médian de la CC CVL s'élevait à 19 300€ par an et par personne, contre 18 340€ pour le Pays du Chinonais.

En 2011, selon l'IRCOM, la majorité des communes compte des revenus moyens des foyers fiscaux supérieurs à 19 960 €. Seules deux communes sont concernées par des revenus moyens moindres.



Source : IRCOM 2012 (revenus 2011), DGFIP, mars 2014.

Source : Diagnostic des Plans Locaux de l'Habitat

Cependant, ce constat ne met pas en évidence des situations plus précaires. Selon le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) en 2015, 416 personnes étaient allocataires du RSA socle.

De plus, la même année, 265 ménages (contre 234 en 2014) ont bénéficié d'une intervention financière du CIAS. En tout, ce sont 288 aides (secours ou prêts) qui ont été attribuées :

- Pour l'alimentation et l'hygiène, la mobilité et le transport ou tout autre domaine nécessitant une aide d'urgence rapide (211 ménages),
- En appui au règlement des factures impayées (énergie, eau, logement, santé, mobilité) nécessitant une intervention financière (54 ménages).

Selon le Conseil départemental en 2015, 247 personnes bénéficient de droits à l'Allocation Personnalisée Autonomie.

UNE POPULATION SOUMISE À DE NOMBREUX DÉPLACEMENTS

DES LIEUX DE TRAVAIL MAJORITAIREMENT ÉLOIGNÉS DES LIEUX D'HABITATION

D'après l'INSEE, en 2014, la majorité des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la CCCVL travaillait en dehors de leur commune de résidence (67,9%).

En outre, en 2014, le territoire pourvoyait 12 500 emplois pour seulement 9 202 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant sur les communes membres de la CCCVL. Le territoire est donc fortement dépendant de la main d'œuvre extérieure.

Ainsi, le territoire est sujet à de nombreux déplacements domicile-travail, à la fois en internes et en flux entrants provenant de l'extérieur du territoire.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et qui résident dans la CCCVL

	2014	%
Ensemble	9 202	100
<i>Dans la commune de résidence</i>	2 958	32,1
<i>Autre commune</i>	6 245	67,9

Source : INSEE RGP2014 exploitation principale

UN FORT ÉQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES

En 2014, 87,8% des ménages de la CCCVL possédaient au moins une voiture, dont plus de la moitié possédait une voiture et le reste des ménages deux voitures ou plus.

Ce fort taux d'équipement était soutenu par la facilité d'accès à au moins un emplacement réservé au stationnement pour 72,5% des ménages.

Équipement automobile des ménages

	2014	%
Ensemble	10497	100
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	7611	72,5
Au moins 1 voiture	9221	87,8
<i>1 voiture</i>	4717	44,9
<i>2 voitures ou plus</i>	4503	42,9

Source : INSEE RGP2014 exploitation principale

L'AUTOMOBILE : LE MOYEN DE TRANSPORT PRINCIPAL UTILISÉ POUR SE RENDRE AU TRAVAIL

En lien avec l'importance de l'équipement automobile des ménages, les chiffres de l'INSEE montrent que l'écrasante majorité, environ 82%, des actifs âgés de 15 ans ou plus ayant un emploi se rendait sur leur lieu de travail en voiture, camion ou fourgonnette en 2014. 3,9% d'entre eux utilisaient les transports en commun et 4,7% la marche à pied.

Les deux roues étaient les moyens de transport les moins utilisés pour aller au travail mais les données ne permettent pas de différencier les déplacements réalisés en vélo ou en deux-roues motorisés. Toutefois, l'emploi du vélo n'est pas facilité sur le territoire par le manque d'aménagements cyclables, notamment vers la centrale nucléaire d'Avoine et les zones d'activités, fortement pourvoyeuses d'emplois.

5,5% des personnes ayant un emploi habitaient sur leur lieu de travail et n'étaient donc pas, à ce titre, à l'origine de déplacements pour le motif domicile-travail.

Moyens de transports utilisés pour se rendre au travail

	2014	%
Ensemble	9202	100
<i>Pas de transport</i>	520	5,6
<i>Marche à pied</i>	429	4,7
<i>Deux roues</i>	351	3,8
<i>Voiture, camion, fourgonnette</i>	7540	81,9
<i>transport en commun</i>	362	3,9

Source : INSEE RGP2014, exploitation principale

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

UNE OFFRE EN LOGEMENTS PEU VARIÉE

UNE FORTE PRÉSENCE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SOUS FORME DE MAISONS INDIVIDUELLES

Selon L'INSEE, en 2014, la majorité des logements de la CCCVL étaient des résidences principales. La part des logements vacants était relativement importante et en augmentation, s'élevant à 10,8%, contre 9,8% en 2012.

Le parc de logements était constitué principalement de maisons individuelles (81,4%), traduisant le caractère essentiellement rural de la CCCVL.

Composition du parc de logements

	2014	%
Ensemble	13 020	100
Résidences principales	10 498	80,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 116	8,6
Logements vacants	1 406	10,8
maisons	10 597	81,4
appartements	2 242	17,2

Source : INSEE RGP2014, exploitation principale

UN NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS IMPORTANTS

Le diagnostic du SCoT du Pays du Chinonais souligne le fait qu'une trop faible vacance serait synonyme d'un marché tendu et d'une situation de pénurie de l'offre de logements. Effectivement, un marché détendu compte un taux de vacance incompressible, résultant d'un état classique de l'offre et de la demande. La vacance est considérée dans les normes lorsqu'elle avoisine le taux théorique de 7%.

Le tableau ci-dessous a été élaboré dans le PLH en imaginant un taux de 7% sur le nombre de résidences principales et secondaires, de manière à estimer un potentiel de logements pour des opérations de réhabilitation. Ainsi, d'après ce calcul, il a été estimé un potentiel théorique maximal de réhabilitation et de remise sur le marché de 325 habitations au sein de la CCCVL, soit plus de la moitié du potentiel estimé sur le Pays du Chinonais.

Il convient cependant de bien attirer l'attention sur le fait qu'il s'agit d'un potentiel théorique maximal de remise sur le marché, car une politique de résorption de la vacance nécessite des moyens très importants sur le moyen et le long terme, nombre de ces logements impliquant souvent des travaux importants de remise en état.

Mais il faut aussi noter que l'on peut des fois trouver, pour des communes dotées d'une certaine attractivité résidentielle, une corrélation entre le ralentissement de la construction neuve et la baisse de la vacance ; la raréfaction des terrains à bâtir amenant les ménages à se tourner vers l'acquisition-réhabilitation de bâti ancien. Cela est d'autant plus vrai depuis peu avec la baisse du prix de l'immobilier dans l'ancien, les surcoûts imposés en construction neuve et l'élargissement du PTZ à l'ancien.

Nombre et part de logements vacants

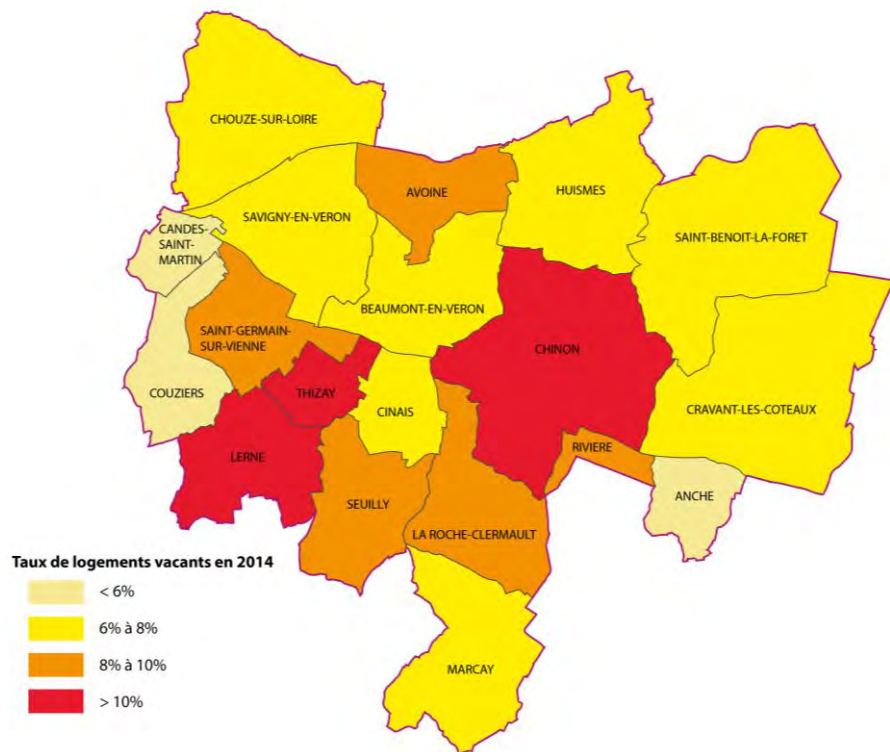
	% de logements vacants en 2014	Nombre de logements vacants en 2014	Logements vacants compris dans les 7%	Potentiel théorique maximal de réhabilitation
CC CVL	10,8 %	1 406	911	495
Pays du Chinonais	10 %	2 728	1 912	816

Source : INSEE RGP2014, exploitation principale

Cette méthode, transposée à l'année 2014 comptant 1 406 logements vacants pour un taux de 10,8%, conduit à estimer un potentiel maximal théorique de réhabilitation de 495 logements.

On constate que sur la CC CVL le nombre de logements vacants augmente, puisqu'il représentait 9,6% en 2009. Les communes les plus concernées par la problématique de la vacance sont Lerné (17,1%), Chinon (15,5%) et Thizay (10,2%).

Toutefois, une partie de la progression de la vacance se justifie par les nombreux logements construits par Bouygues Immobilier, notamment dans le cadre du programme Losange destiné à répondre aux besoins en logements liés au Grand Carénage de la centrale nucléaire d'Avoine, n'ayant pour l'instant pas atteint le taux d'occupation estimé (25 à 30% de remplissage seulement à ce jour).



Source : INSEE, RGP2014

UNE OFFRE EN LOGEMENTS IMPORTANTE

UNE OFFRE GLOBALE EN LOGEMENT QUI A TENDANCE À RALENTIR

En 2014, la CCCVL représentait 45% de l'offre en logements du Pays du Chinonais.

Le parc de logement de la CCCVL a évolué à la hausse, tout comme celui du Pays du Chinonais mais selon des proportions plus importantes. En effet, les deux territoires ont connu une augmentation semblable de leur nombre de logements (entre 7 et 8%) entre 1968 et 1975, puis, à partir de 1982, la CCCVL a connu des taux de variation supérieurs à ceux du Pays du Chinonais, et ce, durant plusieurs périodes successives.

Le pic d'augmentation du nombre de logements sur la CCCVL s'est produit entre 1975 et 1982, les périodes suivantes ont ensuite connu un ralentissement progressif et un écart de plus en plus faible avec les taux connus par le Pays du Chinonais.

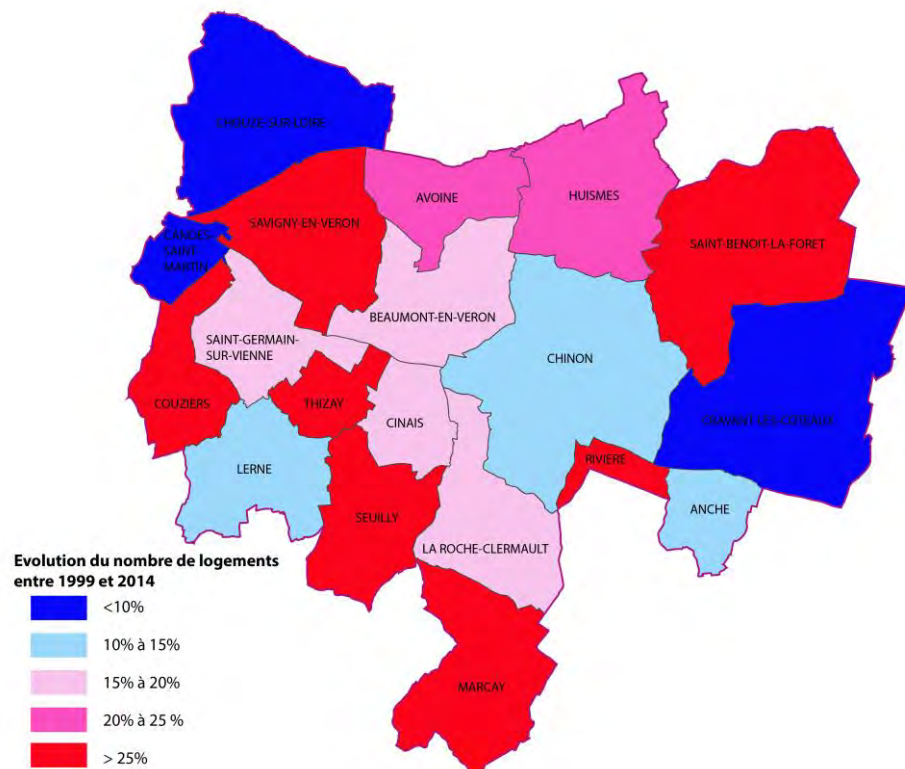
Depuis 1999, les deux territoires connaissent des évolutions comparables dans l'offre du parc de logements.

Evolution du parc de logements par territoire

	CC CVL	Variation	Pays du Chinonais	Variation
1968	7 483	-	16 739	-
1975	8 010	7,0 %	18 052	7,8 %
1982	9 590	19,7 %	20 789	15,2 %
1990	10 455	9,0 %	22 239	7,0 %
1999	11 114	6,3 %	23 363	5,1 %
2009	12 447	12,0 %	26 212	12,2 %
2014	13 020	4,6 %	27 313	4,2 %

Source : INSEE, RGP2014

La carte ci-dessous montre qu'entre 1999 et 2014, toutes les communes de la CCCVL ont connu une augmentation du nombre de logements. Les trois principales communes, Chinon, Beaumont-en-Véron et Avoine, accusaient un certain retard dans le développement de leur parc de logement comparé aux taux atteints par les communes plus rurales. De manière générale, les communes de la première couronne de Chinon (hormis Saint-Benoit-la-Forêt et Rivière) ont globalement connu une augmentation du nombre de logement moindre que celles situées en deuxième couronne.

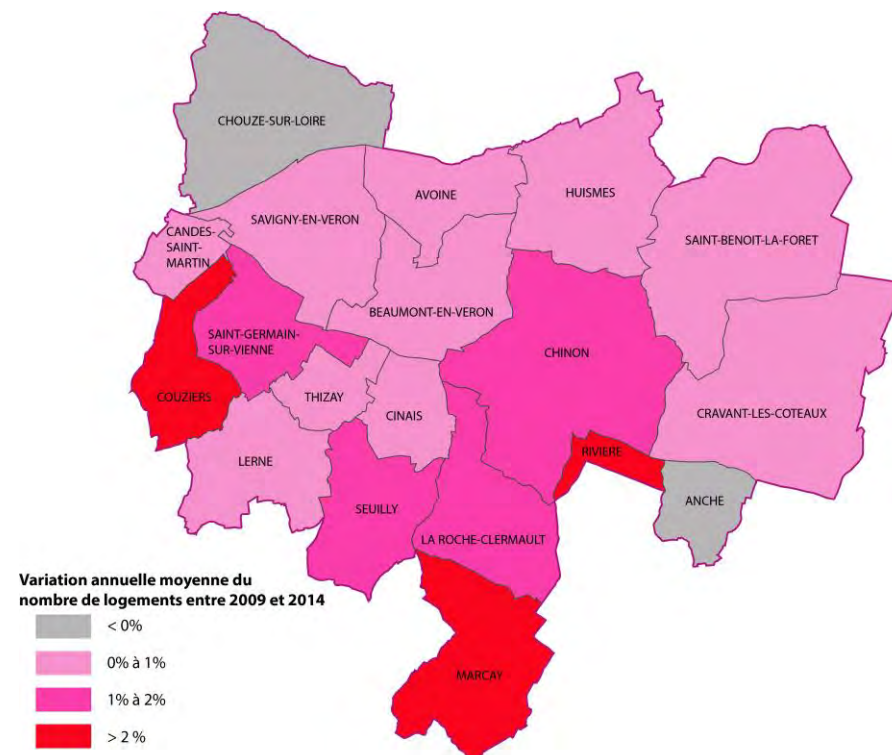


Source : INSEE, RGP2014

Sur une période de comparaison plus courte, entre 2009 et 2014, ce sont les communes de Couziers, Marçay et Rivière qui présentaient les plus forts taux d'augmentation du nombre de logements. Par contre, certaines communes comme Anché et Chouzé-sur-Loire indiquaient une diminution de leur nombre de logements. Ce fait prouve l'attractivité globale

de l'intercommunalité mais des diversités dans la localisation d'implantation des nouveaux logements.

A noter que les communes principales de Chinon, Beaumont-en-Véron et Avoine, affichant des taux plus importants entre 2007 et 2012 que lors de la longue période 1999-2012, ont récemment rattrapé le décalage qui existait avec la situation des communes plus rurales.

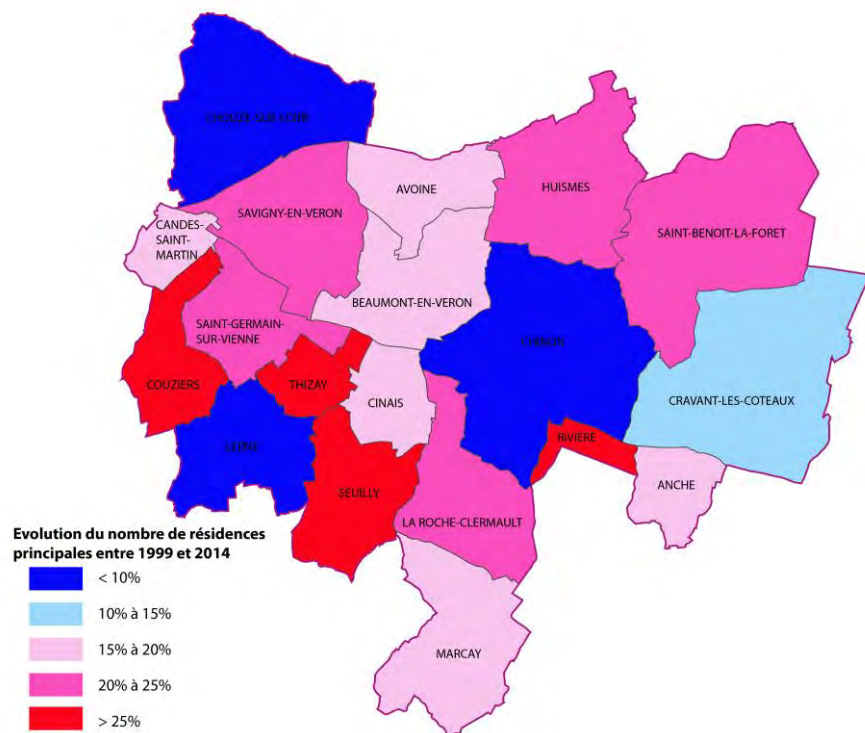


Source : INSEE, RGP2014

Entre 1999 et 2014, le parc total de logements a augmenté de 1 905 logements. Cette augmentation est due pour 1/3 à l'augmentation du nombre de logements vacants et aux 2/3 à l'augmentation du nombre de résidences principales.

UNE OFFRE EN RÉSIDENCES PRINCIPALES IMPORTANT SUR L'OUEST DU TERRITOIRE

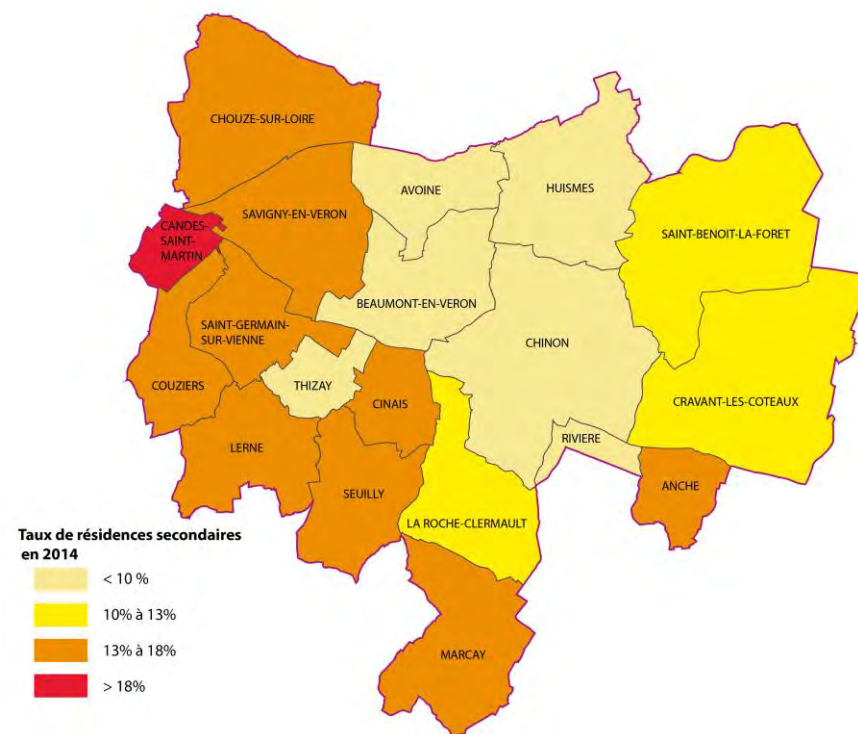
Le nombre des résidences principales a augmenté de 12,6% entre 1999 et 2014. Leur nombre augmente moins vite sur les communes principales qu'au sein de leur périphérie, traduisant l'attractivité de ces dernières en ce qui concerne l'habitat.



Source : INSEE, RGP2014

UNE OFFRE EN RÉSIDENCE SECONDAIRE RELATIVEMENT IMPORTANTE

Le nombre de résidences secondaires a crû de 8,4% entre 1999 et 2014 et est plus important à l'ouest du territoire, le long de la rive gauche de la Vienne, sur des communes à l'attractivité patrimoniale et touristique marquée. Les communes principales du territoire, plus peuplées et dynamiques, présentent des taux de résidences secondaires plus faibles. La commune de Candes-Saint-Martin se démarque avec un taux record de 34 % de résidences secondaires.



Source : INSEE, RGP2014

UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT ANCIEN ET DE GRANDE TAILLE

Les données de l'INSEE, en 2014, mettaient en évidence le fait que les résidences principales présentes sur la CCCVL étaient principalement composées de grands logements, la part la plus importante concernant celle des 5 pièces ou plus (43 %).

Les petits logements constitués d'une pièce ou deux sont très peu nombreux sur le territoire (environ 11%).

La typologie des logements n'est donc pas en adéquation avec la composition des ménages, en grande partie des couples sans enfant et des personnes vivant seules pouvant se satisfaire de logements plus petits que ceux proposés en majorité sur le territoire de la CCCVL.

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2014	%
Ensemble	10 498	100
1 pièce	217	2,1
2 pièces	945	9
3 pièces	1 937	18,1
4 pièces	2 883	27,5
5 pièces ou plus	4 515	43

Source : INSEE RGP2014, exploitation principale

Selon les mêmes sources, 31% des résidences principales dataient d'avant 1919 et 30% étaient construites entre 1971 et 1990.

Le territoire fait l'objet d'une baisse du nombre de constructions durant ces dernières années (6% de constructions achevées entre 2006 et 2010).

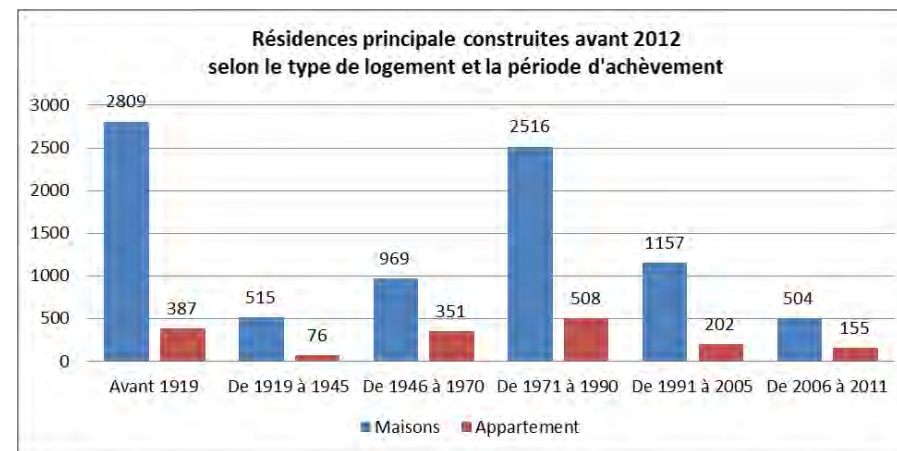
Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Avant 2012	10 255	100
Avant 1919	3 221	31,4
De 1919 à 1945	592	5,8
De 1946 à 1970	1 331	13
De 1971 à 1990	3 060	29,8
De 1991 à 2005	1 389	13,5
De 2006 à 2011	662	6,5

Source : INSEE RGP2014, exploitation principale

En parallèle avec les caractéristiques des résidences principales, les maisons du territoire sont soit anciennes, soit datant du pic de constructions à mettre en relation avec le pic démographique connu entre 1971 et 1990.

La construction d'appartements est moindre mais plus régulière dans le temps, même si la période entre 1971 et 1990 a été plus prolifique pour les mêmes raisons.



Source : INSEE RGP2014, exploitation principale

UN BESOIN D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

Les données FILOCOM de 2011 attestent que 18% des logements présents sur la CC CVL (à 16 communes) ne répondent pas au standard de confort moderne. Parmi eux, 14% n'offrent qu'un confort partiel et 5% n'offrent pas de confort (pas de baignoire, ni de douche, ni de WC). Ces données peuvent expliquer les forts taux de vacances exprimées ci-avant.

La qualité des logements

	Sans confort		Confort partiel		Total		
	Nombre	Part des logements	Nombre	Part des logements	Nombre	Part des logements	Répartition géographique
CCCVL	461	5%	1 269	14%	1 730	18%	32%
Pays du Chinonais	1 421	non connu	3931	non connu	5252	non connu	

Sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC

Tout confort : baignoire ou douche, WC et chauffage

Confort partiel : toutes les autres possibilités

Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP

Concernant les résidences principales, elles possèdent majoritairement les critères de standard de confort moderne. En 2014, l'INSEE a recensé que 97,8% d'entre elles possédaient une salle de bain avec douche ou baignoire et 83,7% possédaient un système de chauffage, notamment individuel (38,6% en chauffage central individuel et 40,3% en chauffage individuel « tout électrique »).

Confort des résidences principales

	2014	%
Ensemble	10 498	100
Salle de bain avec douche ou baignoire	10 269	97,8
Chauffage central collectif	503	4,8
Chauffage central individuel	4 056	38,6
Chauffage individuel "tout électrique"	4 229	40,3

Source : INSEE RGP2014, exploitation principale

La CC CVL vient de mettre en place, sur la période 2017-2019, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Les enjeux d'une OPAH sont de résorber l'habitat indigne ou dégradé, de lutter contre la précarité énergétique, d'adapter les logements au vieillissement et au handicap et enfin de développer l'offre de logements locatifs privés conventionnés social ou très social en favorisant notamment la remise sur le marché de logements vacants.

La convention signée entre l'État, le Conseil Départemental et la CCCVL prévoit la réhabilitation de 174 logements de propriétaires occupants et 22 logements de propriétaires bailleurs au cours des 3 ans, durée de la convention.

UNE FORTE PROPENSION DE PROPRIÉTAIRES

Selon l'INSEE, en 2014, 64,9% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Plus d'un tiers des résidences principales sont louées dont, 13,6% en tant que logement HLM loué vide.

D'après le diagnostic du SCoT, la part des locataires HLM en 2012 sur le territoire de la CCCVL (dans sa formation à 16 communes) était de 14,7%, soit une part supérieure à celle du Pays du Chinonais (11,6%) mais inférieure à celle de la moyenne départementale qui s'élevait à 16,6%.

Cette part des locataires HLM au sein de la CCCVL a connu une croissance de 8% entre 1999 et 2012.

Les résidences principales par statut d'occupation

	Résidences principales	Propriétaires	Locataires	dont d'un logement HLM loué vide	Logé gratuitement
Anché	184	147	33	0	5
Avoine	802	450	343	170	8
Beauont-en-Véron	1183	916	252	49	15
Candes-Saint-Martin	117	78	35	14	4
Chinon	3903	1976	1818	872	109
Chouzé-sur-Loire	883	698	166	29	19
Cinçais	193	149	41	21	3
Couziers	56	42	13	0	1
Cravant-les-Coteaux	322	263	47	16	13
Huismes	644	505	125	40	14
Lerné	223	178	35	9	10
Marçay	151	102	48	19	1
Rivière	203	157	45	0	1
La Roche Clermault	312	227	82	42	4
Saint-Benoît-la-Forêt	246	180	63	45	3
Saint-Germain-sur-Vienne	185	122	58	18	5
Savigny-en-Véron	602	444	145	46	14
Seuilly	171	90	73	32	8
Thizay	118	90	27	10	1
CCCVL	10498	6814	3446	1433	237

Source : INSEE, RGP2013

Les communes comportant la part la plus importante de locataires sont Chinon (47,9%), Avoine (43,2%) et Seuilly (44,7%).

Ces communes sont également celles qui comportent le plus de logements HLM loués vides : 23% sur la commune de Chinon, 21,4% sur la commune d'Avoine et 19,6% sur la commune de Seuilly. Saint-Benoît-la-Forêt compte également un taux important de logements HLM loués vides (18,5%).

LES AUTRES MODES D'HÉBERGEMENT

LES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Le PLH de la CC CVL fait état de cinq établissements pour l'hébergement des personnes âgées.

LES UNITÉS DE VIE AUTONOMES

La CC CVL compte trois des sept unités de vie autonomes du Pays du Chinonais. Elles sont réservées aux personnes âgées à l'autonomie relativement préservée (foyers-logements, résidences, maisons de retraite) :

- Le « Foyer La Baronnière » à Avoine, propose 20 logements et accueille 26 personnes pour un taux d'occupation de 95,14% en 2012 et 98,47% en 2013.
- La résidence « Les Charmes », à Chinon propose 22 lits.
- La résidence « Les Bergers » à Seuilly, propose 20 logements pour un taux d'occupation de 98,34% en 2012 et 90,31% en 2013.

Au regard du vieillissement de la population, les taux d'occupation très forts de ces trois établissements font craindre un nombre de places disponibles insuffisants en faveur des personnes âgées relativement autonomes.

LES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES (EHPAD)

La ville de Chinon comporte les deux EHPAD de la CC CVL et deux des cinq EHPAD du Pays du Chinonais :

- L'EHPAD « Ivars-Les Groussins » est un établissement public de 177 lits. Son taux d'occupation était de 98,56% en 2012 et de 98,88% en 2013.
- L'EHPAD « Prieuré de Saint-Louans » est un établissement privé de 100 lits. Son taux d'occupation était de 98% en 2012 et en 2013.

Les taux d'occupation très élevés de ces EHPAD interrogent également sur les moyens de prise en charge des futures personnes âgées dépendantes.

LES PROJETS RELATIFS À DES ÉTABLISSEMENTS EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES

Dans la CC CVL, la résidence « Les Bergers » de Seuilly projette l'extension de son établissement pour trois places supplémentaires en 2019.

De plus, la résidence « Les Charmes » à Chinon devait augmenter sa capacité d'accueil de jour de deux places supplémentaires entre juillet 2014 et juillet 2015. Ce dernier projet devait s'accompagner d'une augmentation de l'espace professionnel et d'une augmentation de l'espace réservé aux activités extérieures. Il n'en demeure pas moins que sur le territoire il existe une réelle demande non satisfaite en accueil de jour et en places d'hébergement temporaire qui aujourd'hui trouve réponse en dehors du territoire (ex : Fontevraud avec une capacité de 80 lits qui capte une partie de la RGV).

À Beaumont-en-Véron, la mairie a pour projet la création de logements adaptés pour les personnes âgées sur l'emplacement de l'ancienne école (projet à l'étude avec Touraine Logements pour une quinzaine de logements à livrer en 2018-2019). La réalisation de ce projet, en complément de la maison intergénérationnelle d'Avoine qui offre 11 logements pour séniors (cf. ci-après), permettrait de pallier un manque réel d'offre intermédiaire entre le « chez soi » et l'EHPAD.

LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES

La CC CVL possède des antennes de l'ASSAD-HAD (Association de Soins et de Service A Domicile) en Touraine, assurant les services d'aide à la personne, telles que le portage de courses, le repassage, le ménage, l'aide à la toilette, l'habillage, la préparation des repas...

Selon le CIAS en 2015, 2 064 repas ont été servis le midi au Foyer des personnes âgées à Chinon qui propose un accueil de jour.

LE LOGEMENT DES JEUNES ET DES APPRENTIS

Les besoins en logements pour les jeunes résultent de plusieurs situations :

- L'hébergement des saisonniers de la viticulture, du maraîchage et du tourisme,
- L'hébergement des apprentis,
- Le logement des jeunes actifs qui ont des difficultés à trouver des logements de petite taille,

- L'hébergement de jeunes en formation en lien avec le CHU de Tours, sur la commune d'Avoine.

La CC CVL comptait jusqu'à peu seulement deux offres d'hébergement pour les jeunes et les apprentis :

- Une chambre proposée par la commune de Lerné,
- Un foyer de jeunes travailleurs à Chinon, comportant 38 chambres et 3 studios, gérés par l'association Culture Loisirs Accueil et Animation en Chinonais (CLAAC). La mission de cette organisation est de promouvoir l'accès à l'autonomie et favoriser l'insertion culturelle et sociale des jeunes de 16 à 30 ans par le logement et ses animations.

L'offre est décomposée comme suit :

- ⇒ 34 chambres individuelles basées, rue Descartes,
- ⇒ Un pavillon de 4 chambres avec salon et cuisine en commun, impasse du Château d'Eau,
- ⇒ 3 studios de 1 et 2 personne(s) au-dessus du centre social, rue Descartes.

Depuis juin 2015, deux nouvelles structures ont vu le jour :

- Une maison multiservices intergénérationnelle à Avoine, composée d'une crèche (30 places), 11 logements pour les seniors autonomes, 12 logements pour les jeunes avec une salle commune, un plateau de bureaux. Le projet a été réalisé par la société Icade dans le cadre d'une VEFA, et a été revendu par la suite à Touraine Logement et à la CC CVL.
- L'aménagement dans les murs de l'ancien EHPAD « Les Groussins » de 60 logements sous forme de T1, T1bis, T2 et un T3, résultant d'un bail emphytéotique entre la CC CVL et Val Touraine d'Habitat. Ces logements sont dédiés pour 40 places aux Compagnons du Devoir et pour 27 places pour des jeunes, dont 6 pour des apprentis. La gestion de ces logements est confiée pour partie à l'association CLAAC et pour partie aux Compagnons du Devoir.

Désormais l'offre locale semble quantitativement adaptée sur la CC CVL, même si la demande est difficilement prévisible en lien avec la baisse du nombre d'apprentis, l'instabilité de l'emploi des jeunes et la plus grande mobilité de ces derniers.

De plus, l'offre répond de moins en moins à la demande de confort des jeunes, intégrant de plus en plus tard un logement autonome. C'est le cas des chambres sans kitchenette, par exemple.

LE LOGEMENT DES PERSONNES PRÉSENTANT UN HANDICAP

La CC CVL compte deux des trois structures d'hébergement dédiées aux personnes présentant un handicap du Pays du Chinonais :

- Le Centre d'Habitat de la Fondation Léopold Bellan à Beaumont-en-Véron, d'une capacité de 57 places,
- Le Centre hospitalier de Chinon qui possède une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) disposant de 48 places en internat et de 8 places supplémentaires en accueil de jour.

LE LOGEMENT D'URGENCE

La CC CVL dispose de trois logements d'urgence :

- Un logement d'urgence à Chinon (gestion par Vienne Appart), utilisé à la fois comme logement de passage et comme logement pour les cas d'urgence familiaux. Ce logement est très utilisé et n'est pas toujours disponible. En outre, il se trouve inadapté à l'accueil de famille avec enfants.
- Deux logements pouvant faire office de logements d'urgence situés sur les communes d'Avoine et de Beaumont-en-Véron.

En partenariat avec le secteur associatif en charge de l'hébergement, le CIAS a accueilli et hébergé 43 personnes en 2015 dont 39 au titre d'un accueil d'urgence et parfois à plusieurs reprises pour 12 d'entre elles. Quatre personnes ont été accueillies en logement temporaire.

LES AUTRES FORMES D'HÉBERGEMENT

La CC CVL offre des réponses contenues dans le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile ou mal logées de l'Indre-et-Loire (PDAHI) :

- L'hébergement d'urgence en CHRS : 5 rue Correch à Chinon, trois places pour tout public gérées par l'Entr'Aide Ouvrière (EAO),
- L'hébergement d'insertion en CHRS : 5 rue Correch à Chinon, 15 places tout public gérées par l'Entr'Aide Ouvrière (EAO),
- Quatre places subventionnées par l'Allocation Logement Temporaire (ALT) au CIAS de Chinon,
- Une résidence sociale : 46 route de Saumur à Chinon, 12 places tout public,
- Un logement en foyer : 60 rue Descartes à Chinon, 41 places au FJT gérées par l'association CLAAC.

Le CIAS offre une domiciliation, consistant à permettre aux personnes n'ayant pas de domicile stable de pouvoir recevoir leur courrier. En 2015, 145 personnes étaient domiciliées au CIAS. Ce nombre est en augmentation.

LES GENS DU VOYAGE

La CC CVL compte trois des cinq aires d'accueil des Gens du Voyage recensées sur le Pays du Chinonais. Elles sont toutes situées à Chinon et totalisent 24 emplacements pour 48 caravanes. Il existe cependant un projet à court terme de réalisation d'une nouvelle aire d'accueil sur la commune de Savigny-en-Véron.

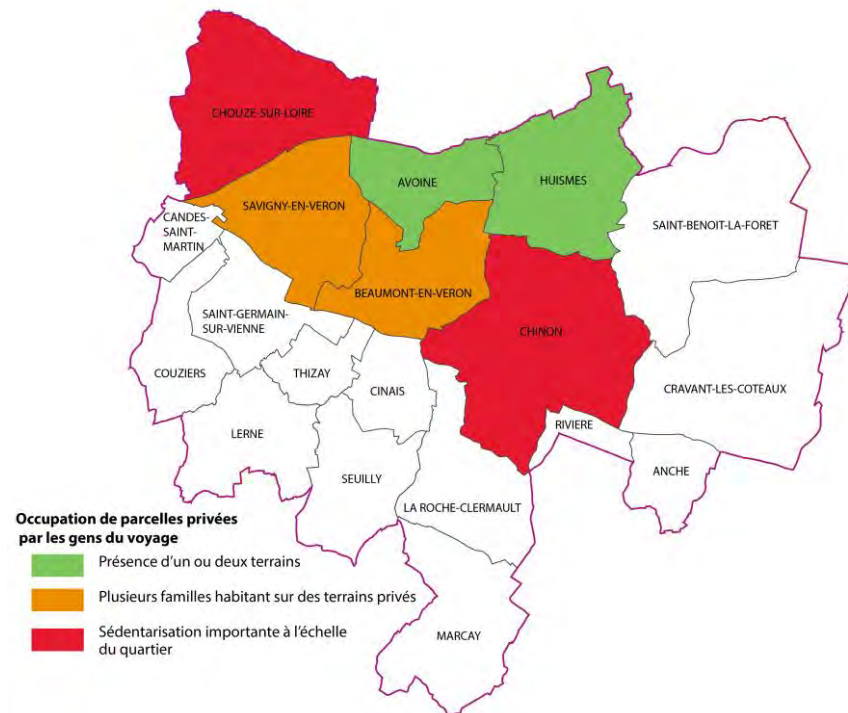
Cependant, d'après le PLH, le territoire est un secteur à forte densité de présence de Gens du Voyage, notamment de façon permanente avec des familles s'étant sédentarisées. Or, ces familles sont souvent devenues propriétaires de terrain inconstructibles et/ou inondables et y vivent à l'année. Selon la même source, plusieurs ménages peuvent vivre sur une seule parcelle privée, ce qui explique qu'il existe sans doute plus de familles vivant sur des parcelles privées que sur les aires d'accueil.

D'après l'étude préalable à la révision du Schéma départemental Tsigane Habitat, en avril 2009, les parcelles privées et occupées à l'année par des Gens du Voyage étaient réparties comme suit :

- Commune de Savigny-en-Véron : 10 parcelles présentant une intégration correcte même si incluses dans une zone inondable,
- Commune de Beaumont-en-Véron : 5 parcelles implantées à proximité de la commune de Chinon,
- Commune de Chinon : 15 parcelles comptant quelques situations d'habitat délicates. Un projet d'habitat adapté est prévu sur le secteur des Pussinières

(limite communale avec Beaumont-en-Véron) mais ces actions n'ont pas encore abouti (logements adaptés pour les jeunes ménages, terrains familiaux autres que celui des Pussinières afin de limiter la fixation dans les aires d'accueil, réflexion foncière pour régulariser certaines situations, reloger ou engager une réflexion sur l'accompagnement de certains ménages, mise en place d'une Maîtrise d'œuvre Urbain et Sociale (MOUS) pour accompagner les futurs projets).

- Autres communes, dont Huismes et Avoine : 5 parcelles résultant d'achats isolés.



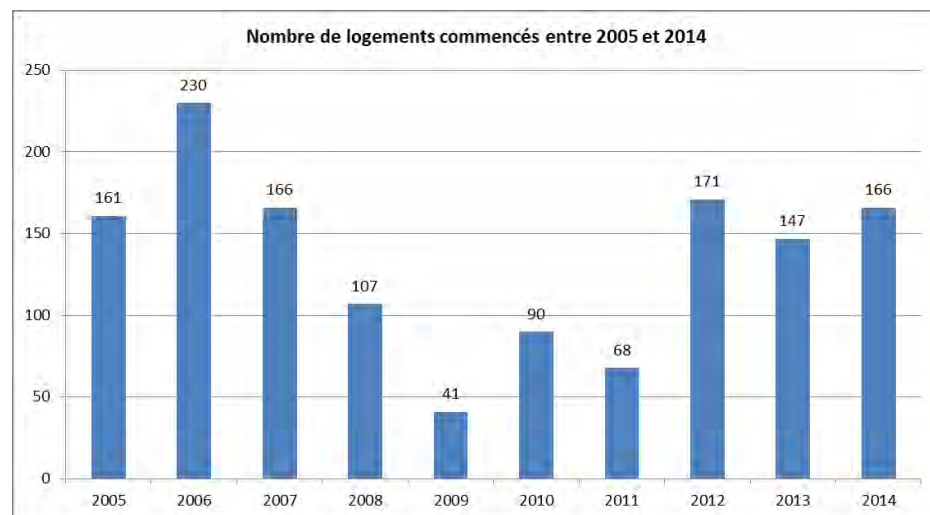
Source : Étude préalable à la révision du Schéma départemental – Tsigane Habitat – juin 2017

Cette situation est la source de nombreux problèmes de contentieux entre les communes d'implantation et les familles souhaitant habiter sur le territoire. De plus, un phénomène de « ghettoïsation » apparaît lorsque l'implantation fait naître des quartiers regroupant 4 à 10 parcelles, toutes habitées exclusivement par des Gens du Voyage. En outre, les conditions sanitaires sur ces terrains privés, souvent non desservis par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, peuvent devenir problématiques et provoquer des situations très précaires et d'insalubrité.

LES DYNAMIQUES RÉCENTES DE L'HABITAT

UNE CONSTRUCTION NEUVE DE NOUVEAU À LA HAUSSE

Les données Sitadel de 2016 montrent que la CC CVL a enregistré 1 347 constructions neuves entre 2005 et 2014. Un pic de construction est apparu en 2006 avec 230 logements neufs, suivi d'une forte baisse jusqu'en 2009 avec seulement 41 logements. Depuis, le rythme de construction a repris progressivement et depuis 2012, il atteint de nouveau les chiffres de 2007, dernière date avant la baisse du nombre de construction décrites ci-avant.



Source : données Sitadel, fin 2016

Les nouvelles constructions se répartissent comme suit :

- 45,9% en individuel pur,
- 20,3% en individuel groupé,
- 22,3% en collectif,
- 11,5% en résidence.

Logements commencés entre 2006 et 2015 par types

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectifs	En résidence	TOTAL
2006	91	27	115	0	233
2007	92	23	52	1	168
2008	59	16	27	1	103
2009	41	0	0	0	41
2010	62	12	16	0	90
2011	66	2	0	0	68
2012	76	10	0	84	170
2013	49	96	2	0	147
2014	26	52	26	63	167
2015	29	55	0	0	84
TOTAL	591	293	238	149	1271

Source : données Sitadel2, 2018

Ces nouvelles constructions ont été essentiellement réalisées sur la commune de Chinon et dans une moindre mesure sur les communes d'Avoine, Beaumont-en-Véron, Savigny-en-Véron et Huismes.

Il est important de noter que ce nouveau pic sur les années 2012-2013-2014 est pour beaucoup dû à des programmes que l'on qualifiera « d'exceptionnels » : environ 200 logements du programme LOSANGE et 147 logements en résidence correspondant à la création de places en maison de retraite et foyers logements.

En ne tenant pas compte de ces programmes, la construction neuve s'établit plutôt autour de 50-60 logements neufs.

Logements commencés entre 2006 et 2015 par commune

	Total	%
CCCVL	1271	100
Anché	21	1,7
Avoine	84	6,6
Beaumont-en-Véron	115	9,0
Candes-Saint-Martin	7	0,6
Chinon	630	49,6
Chouzé-sur-Loire	30	2,4
Cinçais	12	0,9
Couziers	13	1,0
Cravant-les-Côteaux	20	1,6
Huismes	72	5,7
Lerné	11	0,9
Marçay	24	1,9
Rivière	36	2,8
La Roche-Clermault	21	1,7
Saint-Benoît-la-Forêt	31	2,4
Saint-Germain-sur-Vienne	16	1,3
Savigny-en-Véron	98	7,7
Seuilly	16	1,3
Thizay	14	1,1

Source : données Sitadel, fin septembre 2017

UN PARC LOCATIF PUBLIC IMPORTANT

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Les chiffres de la DREAL en 2013 montrent que le taux de logements locatifs publics de l'ex CC CVL à 16 communes était plus élevé que celui du Pays du Chinonais : respectivement 18,8% contre 12,3%.

Parmi les logements locatifs sociaux, 5,9% étaient des logements communaux subventionnés. Trois bailleurs sociaux gèrent le reste du parc, principalement Val Touraine Habitat et dans une moindre mesure Touraine Logement et Ficosil.

L'offre en logement locatif social de l'ex CC CVL à 16 communes représentait 43% du parc social du Pays du Chinonais.

Parc locatif social en 2013

	Résidences principales	Bailleurs sociaux				Logements communaux conventionnés	Total	Taux de logements locatifs publics 2013 sur RP 2010 (hors résidences)
		Parc public locatif social 2013	Dont Touraine Logement	Dont Val Touraine Habitat	Dont Ficosil			
CCCVL	8 793	1 559	37	1 507	15	99	1 658	18,8%
Pays du Chinonais	32 537	3 627	370	3 217	40	396	4 023	12,3%

Source : DREAL Centre – RPLS 2013

Selon le porter-à-connaissance (PAC) de l'Etat dans le cadre de l'élaboration du PLH, en 2014, les communes de la CC CVL concentrant le plus de logements sociaux étaient :

- Avoine : 194 logements sociaux, soit 24,9% des résidences principales ;
- Chinon : 1 028 logements sociaux, soit 27,2% des résidences principales ;
- Lerné : 27 logements sociaux, soit 17,7% des résidences principales ;
- Rivière : 51 logements sociaux, soit 17,4% des résidences principales ;
- Saint-Benoît-la-Forêt : 46 logements sociaux, soit 19% des résidences principales ;
- Seuilly : 34 logements sociaux, soit 21,7% des résidences principales.

Le PLH indique que les logements locatifs sociaux du parc HLM de l'ex CC CVL à 16 communes étaient composés à 56% de logements collectifs contre 43,3% pour le Pays du Chinonais.

UN TAUX DE VACANCE RELATIVEMENT IMPORTANT DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

En 2013, le PLH notait un taux de vacance des logements sociaux s'élevant à 4,2% sur l'ex CC CVL à 16 communes, presque essentiellement localisé sur les communes de Chinon et Léré sur laquelle il existe deux très anciens logements (sur Léré, le taux de vacance était de 12,4%).

À Chinon la vacance est surtout concentrée sur le quartier des Courances, pour lequel un programme de requalification très important est engagé par Val Touraine Habitat, qui va se traduire par des destructions d'immeubles collectifs et la reconstruction de logements plus diversifiés.

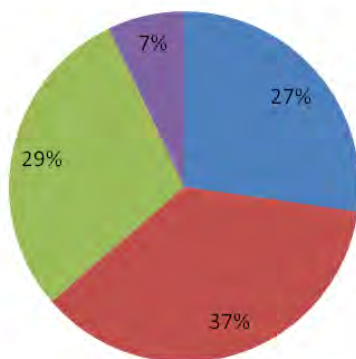
Ce taux de vacance est équivalent à celui observé sur le Pays du Chinonais la même année mais nettement supérieur à celui de l'Indre-et-Loire (2,9%).

UN PARC LOCATIF SOCIAL OFFRANT DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES MÉNAGES

Contrairement au parc privé proposant davantage de très grands logements pour des ménages de plus en plus petits, l'offre en logements locatifs sociaux de l'ex CC CVL à 16 communes en semble plus adaptée aux besoins réels en logement exprimés sur le territoire. En effet, en 2010, l'offre en logements locatifs sociaux était principalement composée de petits et moyens logements correspondant à la taille des ménages : 37% de T3, 29% de T4 et 27% de petits logements (T1 et T2). La part des très grands logements était assez limitée (7%).

Logements locatifs sociaux

■ T1 - T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et plus



Source : PAC PLH 2014, RGP2010

UNE NOUVELLE OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE

Le PLH fait état de projet de création de logements sociaux neufs sur le territoire de la CC CVL :

- Projets de réalisation par Val Touraine Habitat en 2014 :
 - ⇒ Rue M. Vignaud à Avoine : 5 logements
 - ⇒ Les Pièces de Beaumont à Beaumont-en-Véron : 12 logements,
 - ⇒ Les Pièces de Beaumont 2 à Beaumont-en-Véron : 14 logements,
 - ⇒ Les Groussins à Chinon : 61 logements,
 - ⇒ Les Courances à Chinon : 15 logements,
 - ⇒ Les Ganaudières 2 à Chinon : 10 logements,
 - ⇒ L'Orée du Parc 2 à Rivière : 10 logements.
- Réalisation par Touraine Logement en 2014 :
 - ⇒ Avoine : 23 logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) dont 11 pour les jeunes et 12 pour les seniors (opération ICADE).

L'offre en logements sur la CC CVL devrait donc s'étoffer de 150 logements à très court terme.

UNE ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ LIMITÉE

LE PASS FONCIER

Le Pass Foncier était un dispositif national combinant un prêt à taux 0 et une TVA à 5,5%. Il permettait de différer l'achat du terrain pendant la durée de remboursement de la maison dans une limite fixée à 25 ans. Ce fractionnement du prix de l'acquisition offrait à certains ménages la possibilité d'accéder à la propriété. Ce dispositif a disparu en 2010.

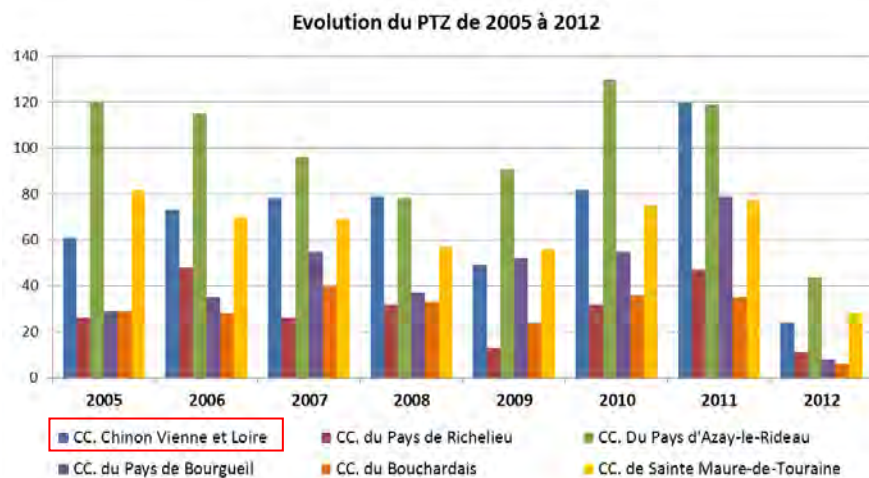
Selon le PLH, en 2014, sur le territoire couvert par l'ancien périmètre de la CC CVL (à 16 communes), 16 logements ont été financés grâce au Pass Foncier.

LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Le PSLA est un prêt conventionné public qui permet de financer des opérations de location-accession pour des ménages à revenus modestes avec une première phase locative et une phase accession à la levée de l'option. Ce système n'est pas très utilisé sur le Pays du Chinonais et ne concernait que 4 logements sur la CC CVL à 16 communes, en 2014.

LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Le PTZ est une avance remboursable accordée sans intérêts aux primo-accédants. Le PLH montre que le PTZ a été fortement utilisé entre 2005 et 2011 sur la CC CVL à 16 communes. Cependant, depuis 2012, de nouvelles conditions d'obtention du prêt, plus contraignantes, ont fait diminuer le nombre de recours à ce moyen d'accèsion à la propriété.



Source : Données PTZ, PAC de l'Etat, 2014

LA SITUATION DU PARC PRIVÉ

LE MARCHÉ LOCATIF

En 2010, selon l'INSEE, l'ex CC CVL à 16 communes comptait 20% des ménages vivant en parc locatif privé (soit 1 741 personnes), contre 17% dans le Pays du Chinonais (soit

5 595 personnes). Ces taux ont tendance à baisser selon le même rythme pour les deux territoires (-1% entre 1999 et 2010).

LE PRIX DES LOYERS

Selon le fichier CLAMEUR en 2012, les prix des loyers sur l'ex CC CVL à 16 communes s'élevaient à 7,9€/m², soit en moyenne 237€ pour la location d'un logement de 30m², 395€ pour la location d'un logement de 50 m² et 632€ pour la location d'un logement de 80m².

Ces prix sont inférieurs à ceux rencontrés la même année en Indre-et-Loire, équivalant à 10,5€/m².

LE PRIX DES TERRAINS À BÂTIR

Entre 2008 et 2013, selon la base de données PERVAL des Notaires de France, la moyenne des prix des terrains à bâtir s'est élevée à 21 232€ sur la CC CVL à 16 communes, contre 44 911€ sur le Pays du Chinonais. Sur la commune de Chinon, ce prix s'élevait à 42 000€ contre 27 145€ pour les autres communes de la CC CVL.

Ces prix des terrains à bâtir étaient moins importants que ceux observés sur le Pays du Chinonais avec un écart global des prix de -30%, dont -6% pour la commune de Chinon comparé aux prix observés sur les autres chefs-lieux de canton du Pays et de -40% pour les autres communes composant la CC CVL par rapport aux autres communes du Pays.

LE PRIX DES MAISONS DANS L'ANCIEN

Entre 2008 et 2013, selon la base de données PERVAL des Notaires de France, la moyenne des prix des maisons anciennes T4-T5 était de 141 972€ sur l'ex CCCVL à 16 communes, contre 136 335€ sur le Pays du Chinonais. Sur la commune de Chinon, ce prix était plus élevé : 145 810€ que pour les autres communes de la CCCVL (139 432€).

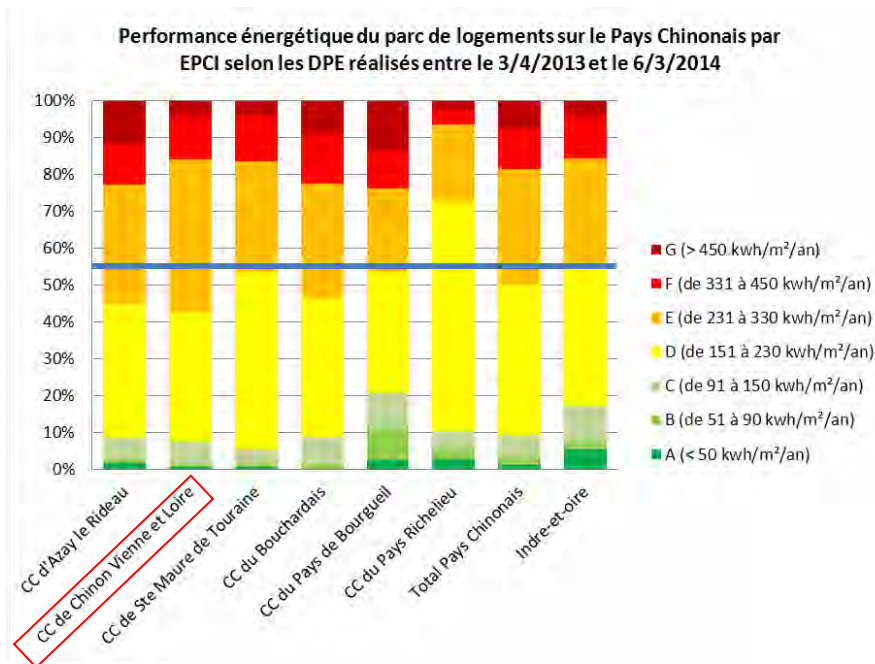
Les prix des maisons anciennes T4-T5 rencontrés sur l'ex CC CVL à 16 communes étaient plus élevés que ceux observés sur le Pays Chinonais avec un écart de 4%, dont 7% entre Chinon et les autres chefs-lieux de canton du Pays et un écart de 2% entre les autres communes de la CCCVL et les autres communes composant le Pays.

LA SITUATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT

UN PARC DE LOGEMENT ÉNERGIVORE

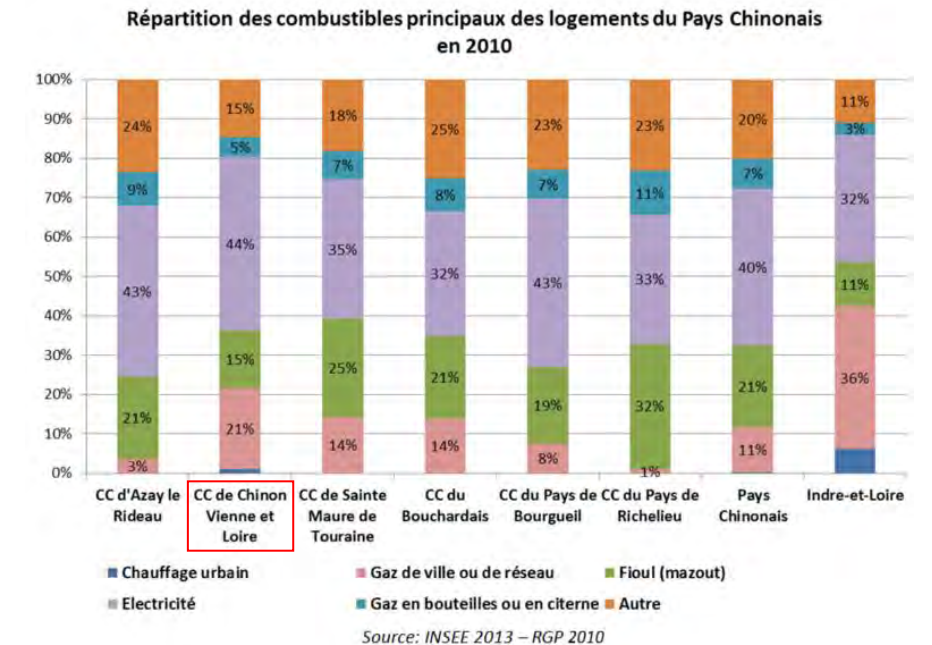
Le graphique ci-dessous montre la répartition du parc de logement ayant fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) à l'occasion d'une vente ou d'une mise en location.

Les logements les plus économes classés en E, F ou G sont surreprésentés sur l'ex CC CVL à 16 communes (avant fusion avec les communes d'Anché et Cravant-les-Coteaux) par rapport aux ex-intercommunalités formant le Pays du Chinonais en 2014.



Source : ADEME, Observatoire des DPE, mars 2014

La répartition des combustibles principaux des logements du Pays du Chinonais en 2010 montre un taux moindre de chauffage au fioul, gaz en bouteille ou citerne et autres énergies (bois-énergie) au sein de l'ex CC CVL à 16 communes que dans les autres territoires du Pays du Chinonais. A l'inverse, l'ex CC CVL à 16 communes présentait une utilisation de gaz de ville ou de réseau plus importante et disposait de la présence d'un chauffage urbain installé sur la commune de Chinon.



Source : INSEE 2013 – RGP 2010

LA SITUATION SANITAIRE DES CONSTRUCTIONS

LES MESURES DE PROTECTION CONTRE LES TERMITES

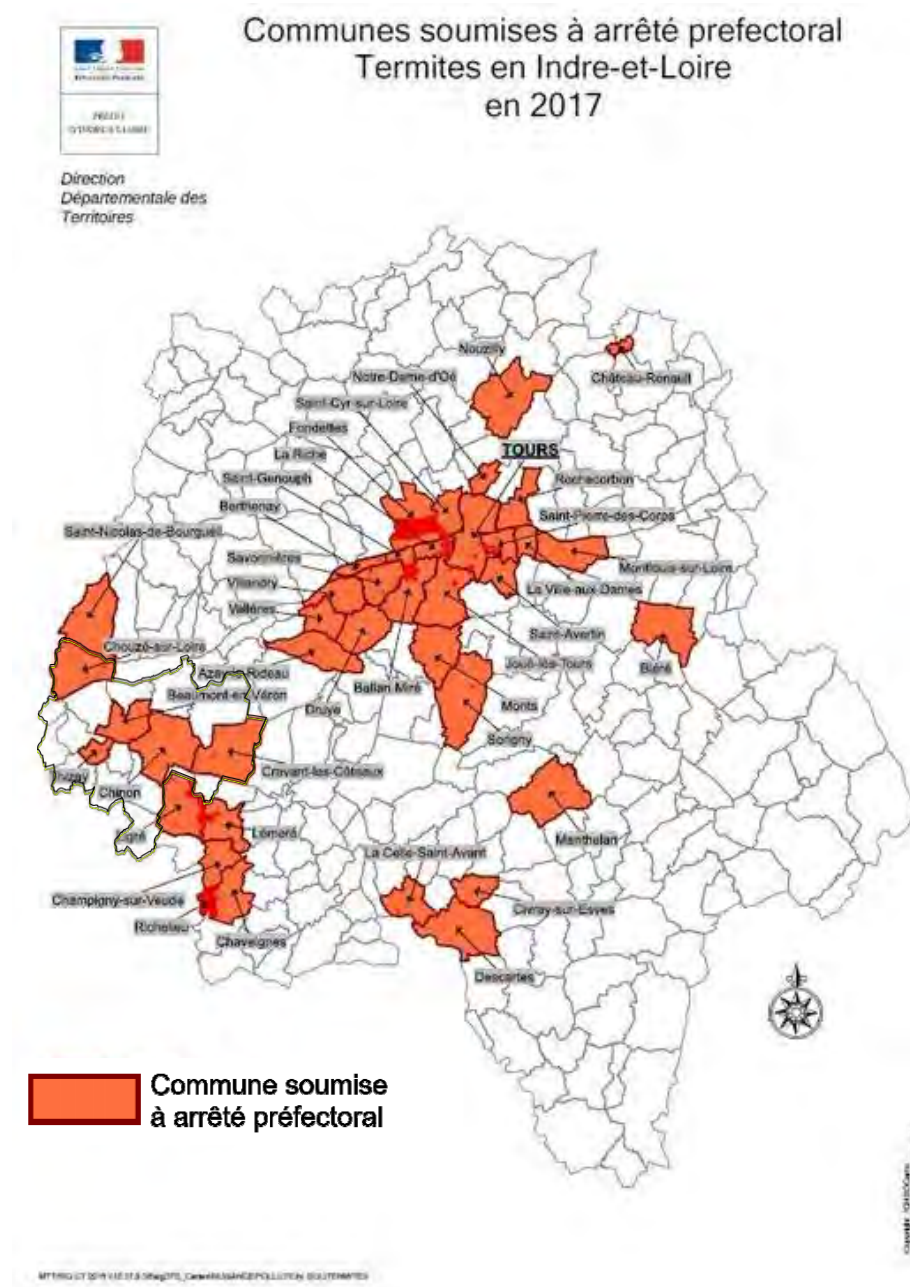
Source : <http://www.indre-et-loire.gouv.fr>

Le département d'Indre-et-Loire est **déclaré partiellement termité par arrêté préfectoral** du 18 août 2017, modifiant l'arrêté préfectoral du 27 février 2017 (qui abroge ceux précédemment émis).

Instauré par la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 et ses textes d'application, le dispositif mis en place de lutte contre les termites et autres insectes xylophages, **organise essentiellement la protection des bâtiments**.

Les zones contaminées cartographiées sont annexées à l'arrêté préfectoral sur proposition ou après consultation des conseils municipaux des communes où des foyers de termites sont identifiés.

Sur le territoire de la CCCVL, les communes concernées par l'arrêté préfectoral sont : Chouzé-sur-Loire, Thizay, Beaumont-en-Véron, Chinon et Cravant- les-Coteaux.



LES OBLIGATIONS SUITE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET DES OCCUPANTS

Les propriétaires et les occupants doivent déclarer en mairie :

- de la présence avérée de termites (immeuble bâti ou non bâti) par l'occupant ou à défaut le propriétaire dans le mois suivant la constatation.

Le non-respect de cette obligation expose le contrevenant à une amende de 3^è classe (jusqu'à 450 euros).

- de l'incinération des bois et matériaux contaminés situés dans les zones déclarées termitées ou leur traitement sur place avant transport et dans ce cas, du *lieu de stockage* des matériaux traités,

En cas de démolition dans les zones déclarées termitées : incinération sur place des bois et matériaux contaminés ou leur traitement avant transport.

Le non-respect de cette obligation expose le contrevenant à une amende de 4^è classe (jusqu'à 750 euros)

En cas de vente d'un immeuble bâti dans les zones déclarées termitées les propriétaires et occupants doivent produire un état relatif à la présence de termites établi depuis moins de 6 mois par une personne :

- certifiée par un organisme accrédité par le comité français d'accréditation (COFRAC)
- attestant disposer des moyens nécessaires à sa prestation et être titulaire d'une assurance couvrant les conséquences d'un engagement de sa responsabilité (garanties minimales de 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année).

Son absence au moment de la vente exclut toute garantie de vices cachés en lien avec les termites

OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS DE BÂTIMENTS NEUFS

Sur TOUT le territoire du département :

- les bois et matériaux dérivés participant à la solidité des structures doivent résister à l'action des termites et autres insectes xylophages.

- à la réception des travaux, fourniture au maître d'ouvrage de la notice technique indiquant les caractéristiques des matériaux mis en œuvre.

Le non-respect de ces obligations expose les bénéficiaires, architectes, entrepreneurs et autres personnes responsable de l'exécution des travaux, à une amende de 45 000 euros et en cas de récidive, jusqu'à 6 mois d'emprisonnement.

Dans les zones déclarées contaminées : protection contre l'action des termites souterrains

- une protection doit être mise en place entre le sol et le bâtiment. Elle est constituée par une barrière physique, physico-chimique ou un dispositif de construction contrôlable.
- à la réception des travaux, fourniture au maître d'ouvrage de la notice technique indiquant les dispositifs, les protections mis en œuvre ainsi que les modalités de contrôle associées.

Le non-respect de ces obligations expose les bénéficiaires, architectes, entrepreneurs et autres personnes responsable de l'exécution des travaux, à une amende de 45 000 euros et en cas de récidive, jusqu'à 6 mois d'emprisonnement.

ATTRIBUTIONS DE LA COMMUNE – POUVOIRS DU MAIRE

La commune doit gérer les déclarations obligatoires des foyers d'infestation.

Le conseil municipal, lorsque des foyers de termites sont identifiés sur la commune :

- délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme,
- propose le zonage au préfet
- ou en absence de proposition, est consulté sur le zonage retenu par le préfet ;

Le maire peut, par arrêté pris après délimitation des zones contaminées par le conseil municipal, enjoindre les propriétaires à procéder :

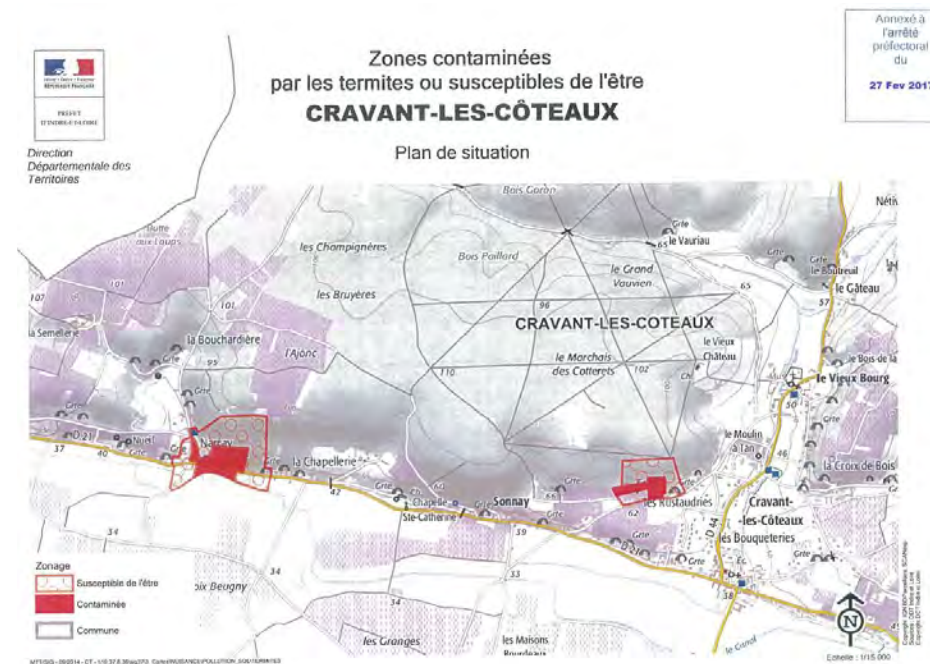
- à la recherche de termites dans les 6 mois,
- aux travaux préventifs et d'éradication nécessaires
- en cas de carence du propriétaire, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant en référé, faire procéder d'office et à ses frais, à la recherche et aux travaux

Le propriétaire justifie ses obligations en adressant à la mairie un état du bâtiment relatif à la présence de termites établi par le diagnostiqueur certifié et une attestation établie par la personne ayant effectué les traitements et qui doit être distincte du diagnostiqueur.

Le non-respect de ces obligations expose le contrevenant à une amende de 5^e classe (jusqu'à 1 500 euros qui peut être doublée en cas de récidive).

LES ZONES DÉCLARÉES TERMITÉES ET POTENTIELLEMENT TERMITÉES SUR LE TERRITOIRE

Les cartes ci-après indiquent les zones termitées ainsi que celles susceptibles de l'être. Elles sont annexées à l'arrêté préfectoral du 27 février 2017.



publique (art. L1331-26), ceux où le plomb est accessible (saturnisme), les immeubles menaçant ruine (péril), les hôtels meublés dangereux, l'habitat précaire (caravanes, combles, caves...). Le traitement de ces logements (suppression ou réhabilitation) relève des pouvoirs des maires et/ou des préfets.

Habitat non décent : Il s'agit de logements présentant des dégradations sans danger immédiat pour la santé et la sécurité de ses occupants. Les critères d'un logement décent sont définis par un décret du 30 janvier 2002. Dans ce cadre, une démarche d'initiative privée (par les occupants) ou une intervention du maire peut être engagée.

ATOUC/OPPORTUNITE	FAIBLESSE/MENACE
<p>L'OPAH en cours sur le centre-ville de Chinon permettra d'avoir un diagnostic fin sur la quantité et la qualité de la vacance.</p> <p>La prévision dans le PLH de la mise en place d'un observatoire de l'habitat qui permettrait d'avoir un diagnostic exhaustif.</p>	<p>Une vacance structurelle importante dans le centre-ville de Chinon et les centres-bourgs, induisant une image dévalorisante.</p> <p>Un parc ancien conséquent pour lequel les besoins d'adaptation sont importants (économies d'énergie, accessibilité), alors que le niveau des prix est élevé. Constat similaire pour les 1ères générations de logements EDF de petite taille.</p>
<p>Un habitat essentiellement individuel répondant aux attentes d'une population cherchant majoritairement ce type de bien.</p>	<p>Une offre en appartements insuffisante sur les polarités de Chinon et Avoine-Beaumont pour répondre en locatif aux besoins des familles monoparentales et des salariés des sous-traitants de la Centrale, et en accession pour une population âgée un peu aisée cherchant un certain niveau de confort (sur Chinon).</p>
<p>Une offre récente adaptée tant quantitativement que qualitativement à destination des jeunes sur les polarités de Chinon et Avoine-Beaumont.</p>	
<p>Une fiscalité et un coût du foncier attractifs sur les communes rurales par rapport aux territoires voisins.</p>	<p>Une fiscalité et un coût du foncier élevés sur Chinon.</p>
<p>Des logements vacants dans les bourgs ne correspondant pas aux demandes d'acquéreurs mais qui correspondent plus aux critères de locations de courte durée (superficies du logement et des extérieurs limitées, mitoyenneté etc.).</p> <p>Des actions mises en place par l'URHAJ pour les jeunes qui permettent de mettre en relation propriétaires et demandeurs de logements.</p>	<p>Un manque de petits logements disponibles pour des locations en milieu rural qui permettrait de répondre aux besoins des apprentis/stagiaires d'artisans ou des saisonniers qui ont souvent une mobilité réduite et donc ont besoin d'être au plus près de l'employeur.</p>
	<p>Un déficit de logements locatifs sur les polarités pour les saisonniers agricoles ou pour les emplois lors d'arrêt de tranche du CNPE qui mobilisent alors une partie du parc locatif touristique (gîte, chambre d'hôtes..) même l'été.</p>
	<p>Un développement des locations non déclarées qui ne permettent pas de connaître le nombre précis de locations sur le territoire.</p>

<p>L'offre en services de santé avec le pôle hôpital / clinique de Chinon, la maison de santé pluridisciplinaire d'Avoine et plus généralement l'offre de praticiens en ville à Chinon.</p>	<p>Le manque d'organisation de l'offre en services de santé en ville sur Chinon à ce jour (MSP en projet) qui peut freiner l'implantation d'autres spécialistes.</p>
<p>L'offre d'hébergement pour les personnes âgées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une offre adaptée en structures collectives d'accueil (unités de vie autonome et EHPAD) • Une bonne couverture des services à domicile dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées. 	<p>Un manque important de logements adaptés, intermédiaires entre le « chez soi » et l'EHPAD (maison intergénérationnelle d'Avoine, projet à l'étude à Beaumont-en-Véron).</p> <p>Une demande non satisfaite en accueil de jour et en places d'hébergement temporaire qui peut trouver des places en dehors du territoire (ex : Fontevraud avec 80 lits proposés qui capte une partie de la RGV).</p>

 **RAPPORT DE**
 **PRÉSENTATION**
 **LE DIAGNOSTIC**

B //

L'ÉCONOMIE

SOMMAIRE

ÉCONOMIE, ACTIFS ET ACTIVITÉS.....	3
UN TERRITOIRE FORTEMENT POURVOYEUR D'EMPLOIS	3
LES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET PAR TERRITOIRE	6
TAUX D'ACTIVITÉ, TAUX D'EMPLOI ET TAUX DE CHÔMAGE	7
ENTREPRISES ET SECTEURS D'ACTIVITÉS	8
L'OFFRE ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE	9
UNE RÉPARTITION DÉSÉQUILIBRÉE DES ÉTABLISSEMENTS.....	9
L'OFFRE FONCIÈRE DÉDIÉE À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	9
LES COMMERCES ET SERVICES.....	19
LE TOURISME	27
LE TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE INTERRÉGIONALE	27
LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES	28
LES OFFRES EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	34
SYNTHÈSE AFOM DE L'ÉCONOMIE.....	35

UN TERRITOIRE FORTEMENT POURVOYEUR D'EMPLOIS

UNE DYNAMIQUE DE CRÉATION D'EMPLOIS ... MAIS UNE BAISSÉ DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPÉE

	Emploi au lieu de Travail			Population active ayant un emploi		
	2008	2014	Tx d'évolution	2008	2014	Tx d'évolution
CC CVL	11 671	12 490	7 %	9 061	9 206	1,6 %
Pays du Chinonais	19 249	19 728	2,5 %	19 593	19 473	-0,34 %
Indre-et-Loire	241 625	243 227	0,7%	244 956	244 968	0,0

Source : INSEE, données CLAP 2009 et 2014

Entre 2008 et 2014, le nombre d'emplois sur la CCCVL a globalement augmenté de 7 %, soulignant le dynamisme économique du territoire. Sur la même période, le Pays du Chinonais a une croissance du nombre d'emplois beaucoup plus en retrait de 2.5 % et le département a une croissance très discrète de 0.7%.

Par contre, le nombre d'actifs ayant un emploi augmente de façon beaucoup plus modérée avec une croissance de 1,6 % sur le territoire de la CCCVL tandis que le Pays constate une baisse en dessous des 1% et que le département maintien son nombre d'actifs ayant un emploi.

Mises en parallèle ces deux données indiquent que le territoire est fortement dépendant des populations actives extérieures puisqu'il dispose d'emplois non pourvus par les actifs du territoire ayant un emploi.

L'indicateur de concentration d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois total offert par un territoire sur le nombre de résidents qui ont un emploi) montre que cette dépendance s'accroît entre 2008 et 2013 :

	Indicateur de concentration d'emplois	
	2008	2013
CC CVL	129	136
Pays du Chinonais	99	101
Indre-et-Loire	98,6	99,3

Source : INSEE, données CLAP 2008 et 2013

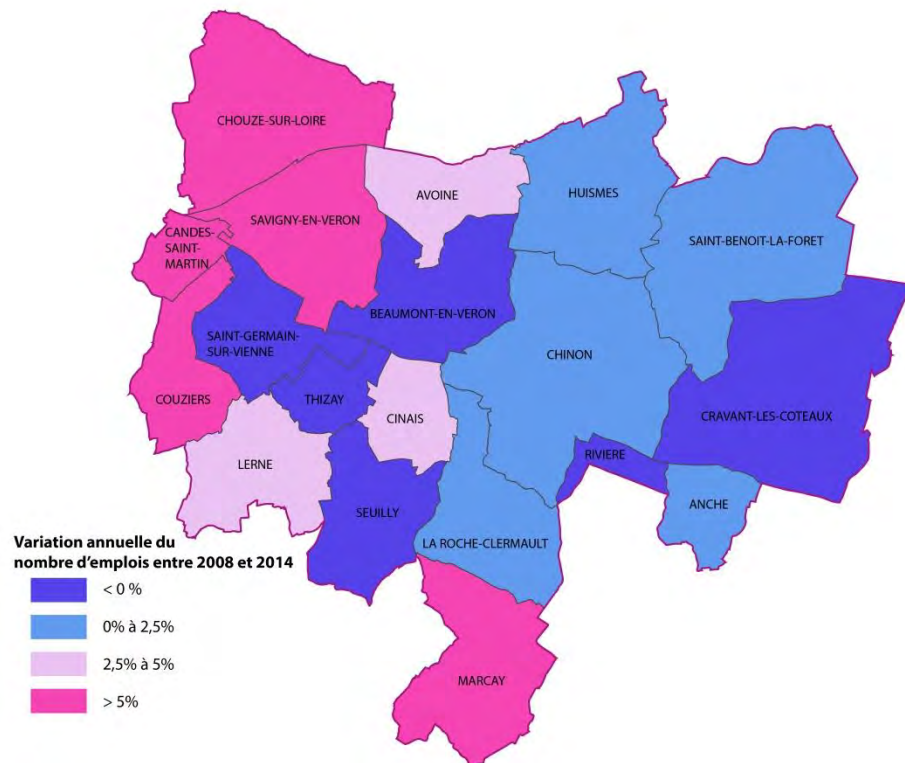
Comptant 12 490 emplois pour 9 206 actifs ayant un emploi, la CCCVL enregistre un indicateur de concentration d'emploi fort et en hausse : **il existait 136 emplois sur le territoire pour 100 actifs y résidant et ayant un emploi en 2014 contre 129 en 2008**. Le territoire crée donc plus d'emplois que la population active sur place ne peut en occuper.

Les territoires disposant d'indicateurs de concentration d'emplois négatifs sont qualifiés de territoire résidentiel, ce qui n'est pas le cas sur la CCCVL. Le territoire de la Communauté de Communes est donc attractif et dynamique sur le plan économique. Il attire les entreprises, mais peine à faire s'installer leurs employés sur le territoire.

À l'échelle communale, la comparaison entre l'évolution du nombre d'emplois et l'évolution de la population active ayant un emploi met en évidence une discordance entre des communes qui perdent des actifs occupés alors qu'elles créent des emplois (Chinon, Avoine, Beaumont-en-Véron, notamment) et, à l'inverse, des communes dont la population active augmente malgré la perte des emplois sur place (Rivière, Couziers...).

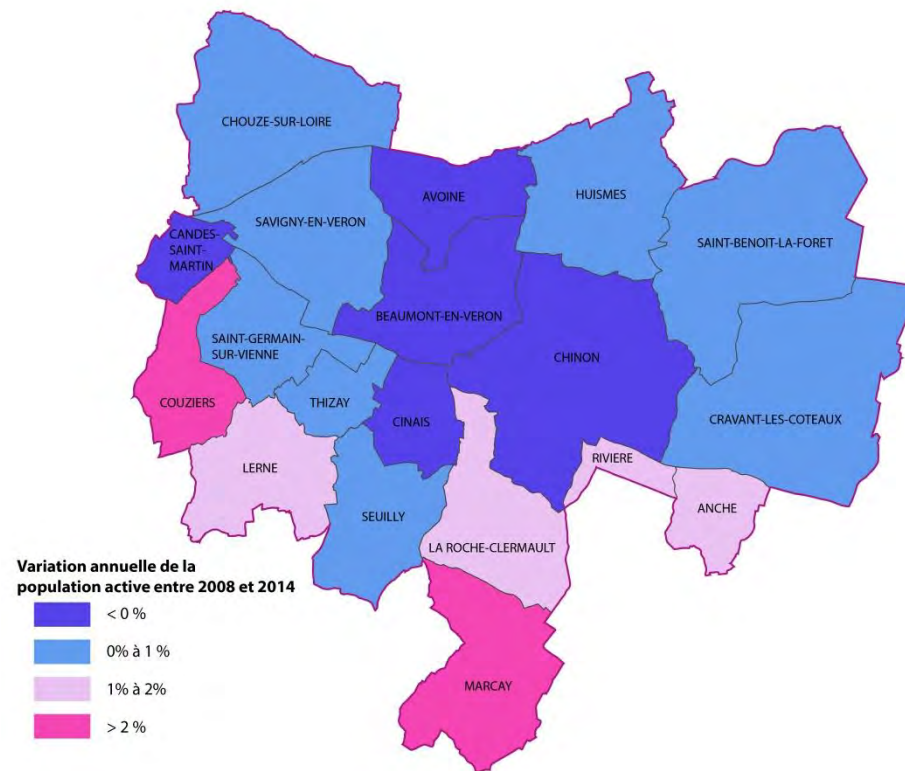
Sur les cartes ci-après, quelques nuances sont à prendre en compte, au regard du peu d'emplois sur les communes de Couziers et Thizay ne représentant respectivement que 17 et 8 emplois en 2014.

Variation annuelle du nombre d'emplois entre 2008 et 2014



Source : INSEE, RGP 2014 et 2008

Variation annuelle de la population active entre 2008 et 2014



Source : INSEE, RGP 2014 et 2008

L'indicateur de concentration d'emploi entre 2008 et 2014 par commune

Indicateur de concentration d'emploi		
	2008	2014
Anché	26	25
Avoine	435	545
Beaumont-en-Véron	34	40
Candes-Saint-Martin	46	47
Chinon	173	183
Chouzé-sur-Loire	44	43
Cinçais	27	39
Couziers	33	13
Cravant-les-Coteaux	67	63
Huismes	18	20
La Roche-Clermault	30	29
Lerné	42	51
Marçay	43	28
Rivière	100	105
Saint-Benoit-la-Forêt	292	285
Saint-Germain-sur-Vienne	51	38
Savigny-en-Véron	69	88
Seuilly	152	116
Thizay	8	15
CCCVL	125	136

Source : INSEE, RGP 2014

DES EMPLOIS CONCENTRÉS SUR CHINON ET AVOINE-BEAUMONT

La répartition du nombre d'emplois sur les communes est très inégale, les emplois étant majoritairement concentrés sur Chinon (42,2%) et sur la conurbation Avoine / Beaumont-en-Véron (34,6%). Ces trois communes accueillent plus des trois quarts des emplois de la CCCVL.

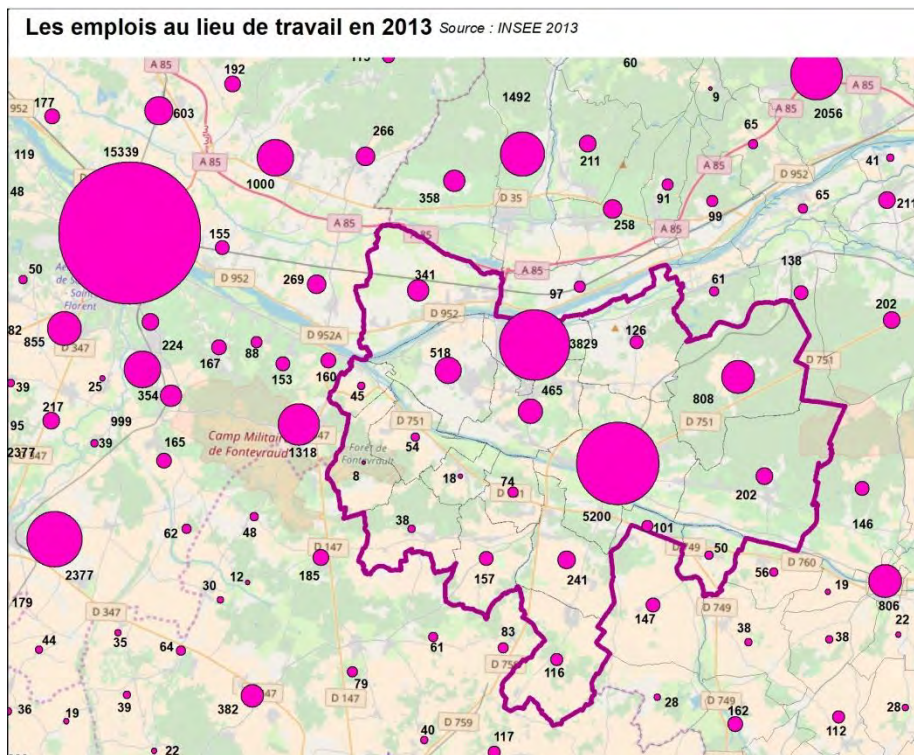
Le nombre d'emploi en 2013 par commune

	2014	%
Anché	45	0,4
Avoine	3 860	30,9
Beaumont-en-Véron	466	3,7
Candes-Saint-Martin	44	0,4
Chinon	5 271	42,2
Chouzé-sur-Loire	332	2,7
Cinçais	69	0,6
Couziers	8	0,1
Cravant-les-Coteaux	202	1,6
Huismes	130	1,0
La Roche-Clermault	36	0,3
Lerné	116	0,9
Marçay	95	0,8
Rivière	241	1,9
Saint-Benoit-la-Forêt	816	6,5
Saint-Germain-sur-Vienne	56	0,4
Savigny-en-Véron	533	4,3
Seuilly	150	1,2
Thizay	18	0,1
CCCVL	12 489	100,0

Source : INSEE, RGP 2013

Les emplois de Saint-Benoît-la-Forêt représentent tout de même 6,5 % de la totalité des emplois, du fait de la présence de l'Hôpital sur son territoire ainsi que d'une zone industrielle.

Savigny-en-Véron représente 4,3% des emplois du fait de la présence d'une partie de la ZA du Véron sur son territoire.



LES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET PAR TERRITOIRE

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Le tissu économique de la CCCVL a une dominante présenteielle¹ (61% des emplois offerts), mais cela reste moins marqué qu'à l'échelle du département (plus des ¾ des emplois offerts), du fait de la place de l'industrie avec la centrale nucléaire et tout le cortège d'entreprises qui gravite autour, et de l'importance de l'économie agricole avec des types de production nécessitant beaucoup de main d'œuvre.

¹ Les activités présentesielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

	2008		2014		Variation	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture	757	6,6	886	7	+ 129	+17,1
Industrie	2 960	25,6	3 151	24,9	+ 192	+6,5
Construction	946	8,2	25	7,2	- 32	-3,4
Commerce, transport, services divers	3 372	29,2	3 681	29,1	+ 309	+9,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3 509	30,4	4 002	31,7	+ 493	+14,1
Ensemble	11 55	100,0	12 635	100,0	+ 1 091	+ 9,5

Source : INSEE, données CLAP 2014 (emplois au lieu de travail)

L'augmentation d'environ 1 000 emplois sur la CCCVL entre 2008 et 2014 s'explique principalement par une augmentation des emplois publics ainsi qu'une augmentation des emplois liés aux commerces et services. Seul le domaine de la construction perd une trentaine d'emplois sur les 6 ans concernés. Cela démontre une certaine stabilité des emplois proposés sur le territoire.

Trois secteurs d'activités se divisent la majorité des emplois sur le territoire de la CCCVL :

- L'emploi public (30%), notamment sur la ville-centre de Chinon (mairie, ancien siège de la Communauté de Communes) et Saint-Benoit-la-Forêt (présence de l'hôpital),
- Les commerces et services (29%), notamment sur les communes de Chinon, Savigny-en-Véron et Avoine (principaux parcs d'activités du territoire).
- L'industrie (26 %), notamment sur les communes d'Avoine (présence de la centrale nucléaire), Chinon et Saint-Benoit-la-Forêt,

L'agriculture ne représente que 6,6 % des emplois sur l'ensemble de la CCCVL, mais 12% des établissements du territoire, car elle recouvre majoritairement de petites structures qui maillent le territoire.

Ce chiffre cache cependant une disparité entre les communes. En effet, le secteur agricole regroupe 76,2% des emplois sur la commune de Cravant-les-Coteaux et 28,2% des emplois sur la commune de Marçay, par exemple, alors qu'il ne représente respectivement que 1,4% et 4,4% sur les communes de Chinon et Avoine, plus urbaines.

On constate une augmentation importante des emplois agricoles (+17 %) qui peut s'expliquer en partie par le développement du maraîchage sous serres dans le parc d'activités du Véron.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI PAR CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

	2008		2014		Variation	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	259	2,2	298	2,4	+ 38	+14,7
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	720	6,2	561	4,4	- 159	- 22
Cadres et professions intellectuelles sup.	1 179	10,2	1 566	12,4	+ 387	+ 32,8
Professions intermédiaires	3 359	29,1	3 498	27,7	+ 138	+4,1
Employés	2 981	25,8	3 381	26,8	+ 399	+13,4
Ouvriers	3 045	26,4	3 332	26,4	+ 287	+9,4
Ensemble	11 544	100,0	12 635	100,0	+ 1 091	+9,5

Source : INSEE, données CLAP 2014 (emplois au lieu de travail)

Le recul de l'emploi dans les secteurs de la construction s'accompagne d'une baisse sensible des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-22%). Les cadres et professions intellectuelles supérieures et les employés sont les catégories qui progressent le plus en valeur absolue (respectivement + 387 emplois et + 399 emplois), mais la hausse des cadres et professions intellectuelles supérieures est tout aussi flagrante en % : +32,8%.

Lors de l'atelier sur l'économie réalisé dans le cadre de ce diagnostic, des élus ont alerté sur le décalage qui existait entre le niveau de formation des actifs du territoire et les emplois proposés. Ce décalage s'explique en partie par le manque de formation supérieure sur le territoire de la CCCVL, mais aussi par la professionnalisation des métiers autrefois accessibles à tous niveaux de diplômes, notamment dans l'agriculture qui cherche désormais de la main d'œuvre qualifiée.

Aussi, la progression des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures ne trouvera pas directement d'employés répondant aux critères sur le territoire et donc va attirer une population extérieure qui ne s'installera pas toujours sur le territoire.

Une enquête réalisée en 2015 par Pôle Emploi à l'échelle du département d'Indre-et-Loire a permis de dresser la typologie des intentions d'embauches des entreprises (information issue du Diagnostic économique du SCoT du Pays du Chinonais). Concernant le Pays du Chinonais, il s'agissait de pourvoir 2198 postes (doit 15% de l'Indre-et-Loire), dont 68,2% seraient des emplois saisonniers. Ainsi, 19,1% des établissements du Chinonais déclaraient avoir des projets de recrutement pour l'année 2015. La difficulté à recruter concernait 28,6% d'entre eux, soit le plus faible taux du département.

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

NOMBRE D'ACTIFS ET TAUX D'ACTIVITÉ

La CCCVL compte, en 2014, 9 555 actifs en âge de travailler pour un taux d'activité² des 15-64 ans de 73 %; ce qui correspond à la valeur départementale (73,7%).

Parmi cette population active, on remarque une entrée dans la vie active de manière assez précoce puisque 50 % des jeunes de 15 à 24 ans sont actifs, contre 42,7 % à l'échelle départementale. Ce chiffre est à mettre en parallèle avec la faible scolarisation des 18-24 ans du territoire : seulement 34,1% sont encore scolarisés, contre 57,3% au plan départemental.

La population quitte son activité plus tôt qu'à l'échelle départementale : 45 % des 55-64 ans sont encore actifs, contre 49% à l'échelle départementale.

Le profil des emplois offerts sur le territoire (cf. ci-avant) permet de comprendre ces chiffres.

NOMBRE D'EMPLOIS ET TAUX D'EMPLOI

En 2014, le territoire comptait 12 635 emplois, soit 1 091 emplois de plus qu'en 2008.

La CC CVL abrite une population en âge de travailler de 13 094 personnes composée de 73% d'actifs et de 27% d'inactifs, dont 11% de retraités. Ces taux sont dans la moyenne départementale qui comprend 74% d'actifs et 26% d'inactifs, mais la part des retraités sur l'Indre-et-Loire est moins importante (9%).

² Le taux d'activité des 15 à 64 ans est le rapport entre le nombre d'actifs âgés de 15 à 64 ans (actifs occupés et chômeurs) et la population totale de cette classe d'âge.

Avec 8 362 actifs occupés, le taux d'emploi sur la CCCVL s'élève à 63,8% contre 64,4% pour le département.

TAUX DE CHÔMAGE

Le taux de chômage sur la CC CVL en 2014 atteignait 9,1% et est équivalent au niveau départemental (9,3%). La majorité des chômeurs étaient des femmes (54%) .

La commune de Chinon représente 47% des chômeurs de la CCCVL, Beaumont-en-Véron et Avoine en représentent respectivement 10% et 9%. Les autres communes ont des taux de chômage très bas.

ENTREPRISES ET SECTEURS D'ACTIVITÉS

LES ÉTABLISSEMENTS ACTIFS

En 2014, l'activité économique de la CCCVL est portée par 2 243 établissements dont le plus grand nombre est constitué par les commerces et services (57% des établissements actifs au 31/12/2014). Les autres secteurs les plus nombreux sont l'emploi public (15%) et l'agriculture (12%). Cette répartition est semblable à celle constatée à l'échelle du Pays ou du département.

Les établissements actifs par secteurs d'activités

	CCCVL		Pays du Chinonais		Indre-et-Loire	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture, sylviculture, pêche	275	12,3	790	16,6	4 116	7,8
Industrie	160	7,1	328	6,9	3 011	5,7
Construction	184	8,2	462	9,7	5 035	9,6
Commerce, transport, services divers	1 279	57	2 549	53,6	32 625	62,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	345	15,4	625	13,1	7 743	14,7
Ensemble	2 243	100	4 754	100	52 530	100

Source : INSEE, données SIRENE 2014

Lorsque l'on compare la répartition des établissements et celles des emplois par secteur d'activités, on constate classiquement que les établissements publics ou les industries sont de taille importante (peu d'établissements pour un nombre important d'emplois offerts) et qu'à l'inverse les établissements de commerces, transport et services sont correspondent à un maillage dense de petites unités.

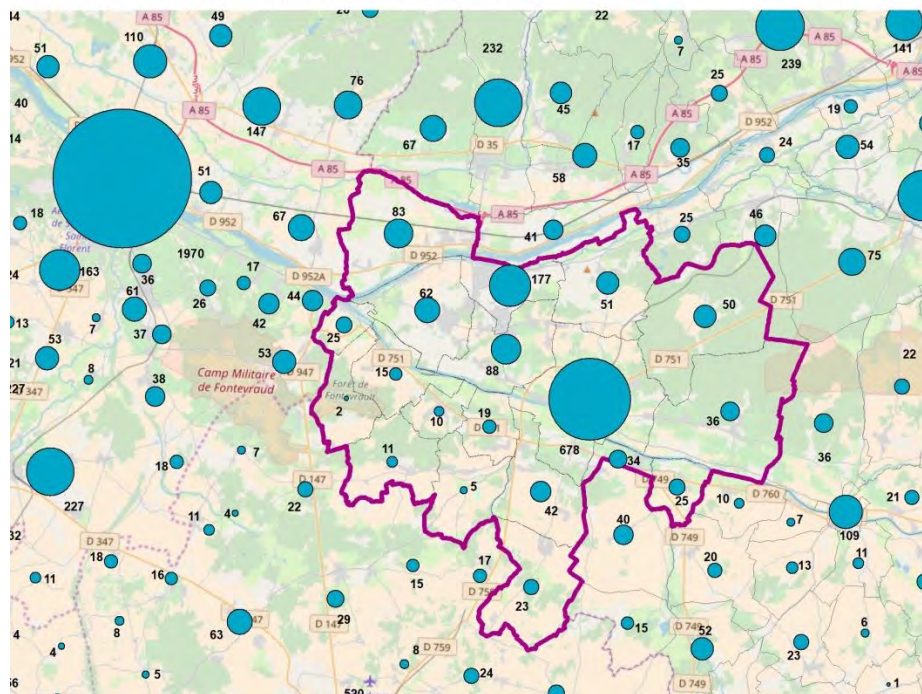
Comparaison du nombre d'établissements actifs et des postes qu'ils proposent

	Établissements actifs		2014	
	Nombre	Nombre	Nombre	%
Agriculture, sylviculture, pêche	275	12,3	886	6,6
Industrie	160	7,1	3 151	25,5
Construction	184	8,2	25	6,9
Commerce, transport, services divers	1 279	57	3 681	29,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	345	15,4	4 002	31,8
Ensemble	2 243	100	12 635	100,0

UNE RÉPARTITION DÉSÉQUILBRÉE DES ÉTABLISSEMENTS

Comme pour les emplois, la répartition territoriale des établissements est majoritairement concentrée sur les pôles principaux de Chinon et Avoine-Beaumont.

Le nombre d'établissements en 2014 Source : INSEE (SIRENE - 01/01/2014)



L'OFFRE FONCIÈRE DÉDIÉE À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le développement économique est une des priorités du territoire de la CCCVL, avec une politique foncière et immobilière active en la matière s'appuyant notamment sur l'antériorité de ce qui avait été développé précédemment à l'échelle du Véron.

Le territoire offre ainsi un certain nombre de parcs d'activités constitués, avec nécessairement une prépondérance sur Chinon et le secteur du Véron, mais il existe aussi des sites d'activités qui se sont constitués progressivement souvent dans des espaces qui représentent un certain intérêt stratégique à l'heure de refaire la ville sur la ville. Ces différents espaces vont être développés ci-après, étant entendu que l'analyse de la consommation foncière sur ces espaces et de leur capacité de densification et de mutation est développée à la *partie F. Structures urbaines*.

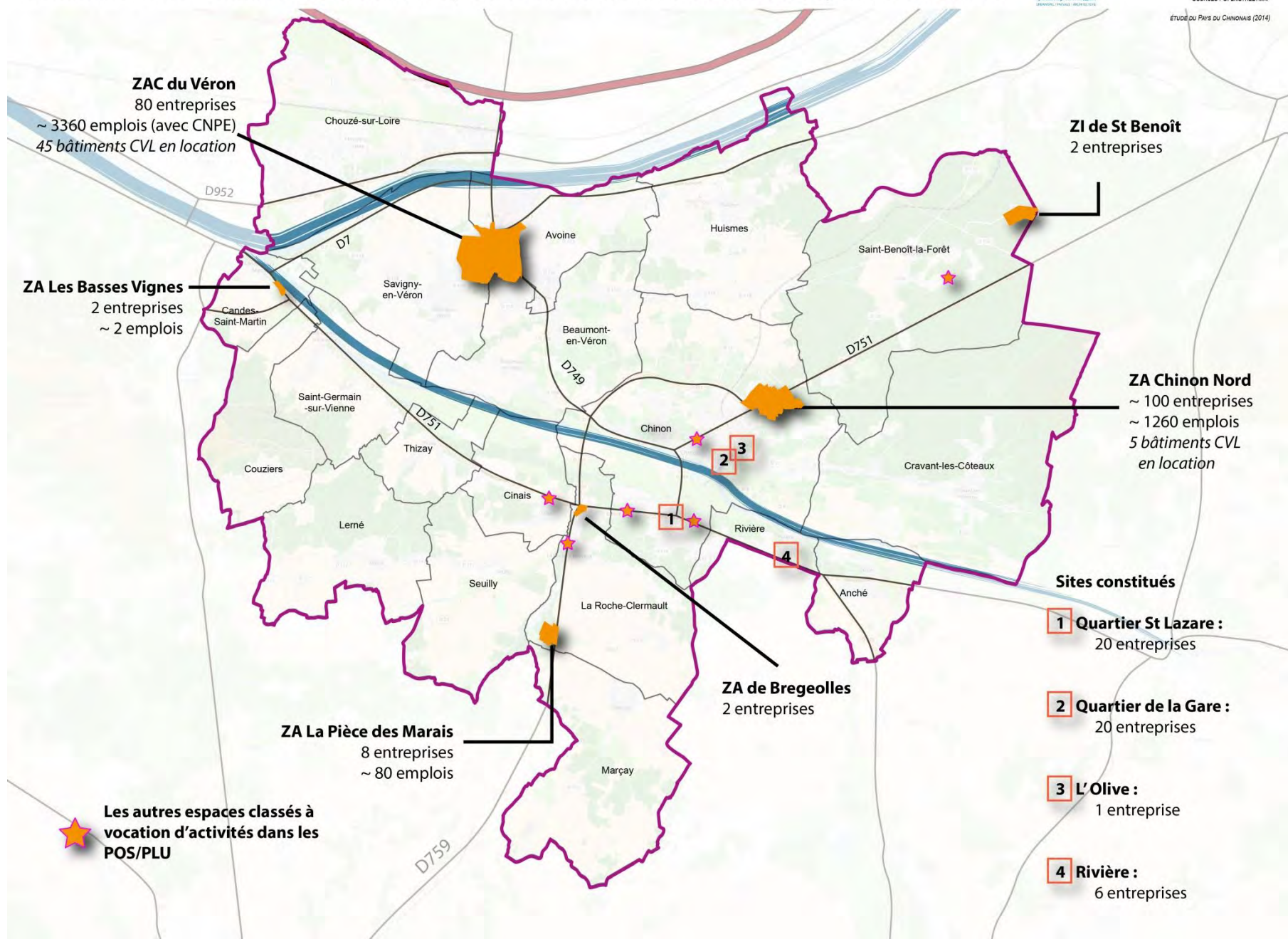
Enfin, il ne faut pas oublier les entreprises « isolées » qui se placent en dehors des parcs d'activités (à l'intérieur ou en dehors du tissu urbain) et qui constitueront à chaque fois autant de cas particuliers à prendre en considération dans l'élaboration du PLUi-H, car pour certaines d'entre-elles les emplois sont conséquents. Il faut donc aussi leur conserver autant que faire se peut, en fonction des contraintes du site, des marges de manœuvre adaptées.

ECONOMIE - Les zones d'activités, les sites constitués et autres espaces "activités"



PLU-H - CCCVL - MARS 2018

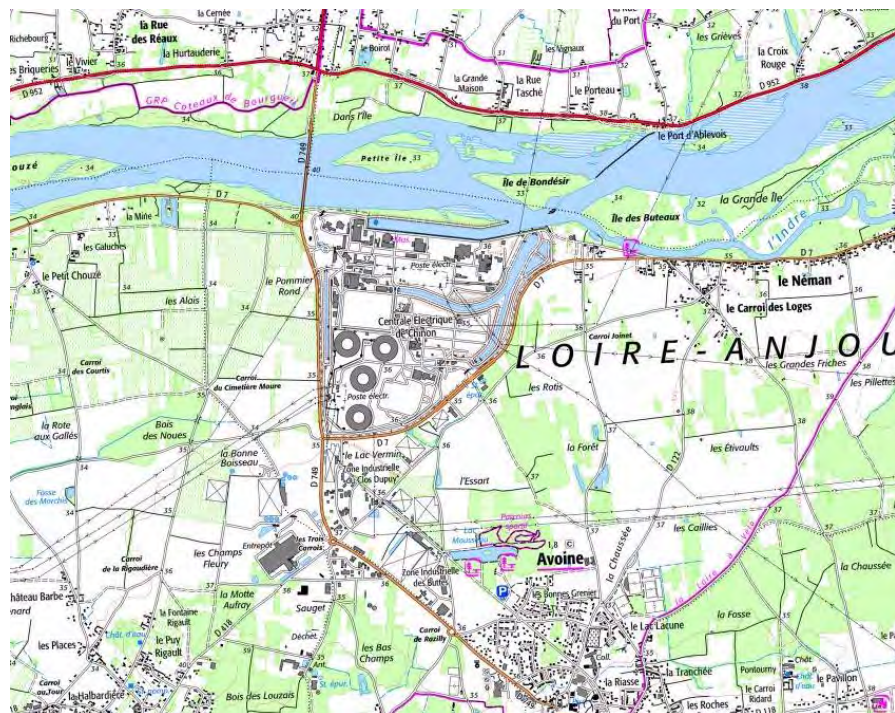
SOURCES : OPENSTREETMAP
ÉTUDE DU PAYS DU CHINONNAIS (2014)



LES PARCS D'ACTIVITÉS

LES PARCS D'ACTIVITÉ DU VÉRON

Située sur les communes de Savigny-en-Véron, Beaumont-en-Véron et Avoine, le parc d'activités profite de l'effet d'entraînement lié à la présence du CNPE pour accueillir aujourd'hui environ 3360 emplois dans 80 entreprises sur 250 ha. Accueillant à l'origine des activités liées directement au CNPE (prestataires), elle s'ouvre de plus en plus à de nouvelles activités totalement indépendantes de cette dernière (services, artisanat du bâtiment etc.) ou indirectement indépendantes (développement d'un maraîchage sous serres grâce au réseau de chaleur provenant du CNPE).



Ce parc d'activités dispose d'une attractivité indéniable de longue date. Si à l'origine le prix de cession des terrains était un argument de poids (notamment par rapport à la concurrence pouvant exister avec la ZA de La Ronde au nord de Saumur, directement accessible depuis l'A85), aujourd'hui les prix pratiqués sont plus « classiques ». Or la majorité des demandes d'implantation sur le territoire se fait sur ce secteur, il existe donc

une réelle dynamique qui ne devrait pas faiblir à court terme, du fait des projets du CNPE (Grand Carénage). Néanmoins il semble important de renforcer cette attractivité en réfléchissant à ce qui peut être offert comme plus-value pour les entreprises en termes d'accueil (approche qualitative, relationnel, dynamique collective ...).

Il convient de noter que les espaces les plus intéressants ont d'ores et déjà été majoritairement commercialisés. En effet, l'ensemble de la façade sur la RD 749 est aujourd'hui aménagée, avec la dernière opération en cours réalisée par la CC CVL et la CCI (Belliparc), ce qui rapidement ne permettra plus de proposer de parcelles visibles depuis l'axe principal. De plus, la zone est concernée par le PPRi de la Loire qui gèle une partie des terrains (zone rouge) et qui ajoute des surcoûts d'aménagement pour d'autres (zone bleue). Enfin, du fait de la proximité du CNPE, des lignes à très haute tension traversent le site, compliquant très fortement l'aménagement de certaines parcelles.

Le foncier disponible sans contrainte est donc limité et une gestion stricte de celui-ci devra s'opérer pour ne pas « gaspiller » ces derniers espaces à vocation économique.

Située en entrée nord du territoire, ce parc d'activités recèle un enjeu fort en termes de qualification de sa façade sur la RD749. Actuellement, le premier site d'activité créé à Beaumont-en-Véron le long de la départementale, propose en façade sur la RD749 des espaces de stockage, des arrières de parcelles, ainsi que des bâtiments et traitements de clôtures peu qualitatifs.



Vue depuis la RD749

LE PÔLE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CHINON NORD

Sous le qualificatif de pôle d'activités économiques de Chinon nord, on regroupe les parcs d'activités de La Plaine des Vaux I et II et l'espace commercial du Blanc Carroi, qui couvrent au total environ 75 ha sur lesquels sont implantées 100 entreprises représentant environ 1260 emplois, avec notamment une partie commerciale importante.



- **Le premier parc d'activités (Plaine des Vaux I)**, aménagé en 1970 au sud de la RD751, est majoritairement occupé, mais notoirement sous-utilisé. En effet, la vocation de certaines parcelles (espaces de stockage, stationnement, espace délaissé...) permet aisément d'imaginer une densification du tissu urbain existant. La CCCVL a d'ailleurs commencé à acquérir du foncier bâti (ex-site Plastivoire sur 3 ha, dont environ 5700 m² de bâtiments et 5000 m² de parkings) dans la perspective d'implanter de nouvelles entreprises. Globalement les aménagements des espaces publics donnent une impression de désuétude à la zone qui commence à pâtir de la concurrence des nouveaux espaces d'activités créés sur le territoire.



Site Plastivoire

- **Le deuxième parc d'activités (Plaine des Vaux II)**, aménagé en 2009 au nord de la RD751, s'est rempli très rapidement avec essentiellement des entreprises tertiaires (commerces, services, bureaux) et ne dispose presque plus de lots disponibles. Il ne rencontre pas de difficultés particulières.
- **L'espace commercial (Blanc-Carroi)**, aménagé en 2010 par un promoteur commercial, accueille un hypermarché et un certain nombre d'enseignes nationales en matière d'équipement de la personne, d'équipement de la maison, de restauration Cet espace récent est quasiment complet, des projets de nouvelles implantations étant en cours.

Au final, le pôle d'activités économiques de Chinon nord ne dispose que de peu de potentiel de développement, car il vient butter sur la lisière de la forêt et le vignoble. Un projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur des Closeaux (6.6 ha), localisé entre la déviation et l'habitat, est actuellement à l'étude pour un usage mixte commerces / activités artisanales / services. Une réserve foncière est également inscrite au PLU de Chinon entre la voie ferrée et la route de Huismes.

Leur potentiel d'évolution réside donc aussi sur un travail fin de densification et d'optimisation du bâti existant.

LA ZI DE SAINT-BENOÎT-LA-FORÊT :

C'est une zone de grande superficie (environ 20 ha de terrain), mais dont un tiers n'est pas utilisé. Située au cœur de la forêt domaniale, elle n'offre pas de visibilité pour les entreprises et un éloignement des services et de la dynamique urbaine. Des problèmes de propriété foncière sont rencontrés depuis des années, ce qui bloque un projet d'implantation d'une nouvelle entreprise, qui attend depuis 4 ans désormais.



LES BASSES VIGNES (CANDES-SAINT-MARTIN)

Ce site ouvert lors de l'élaboration du PLUi de la Rive Gauche de la Vienne à partir d'une implantation isolée n'a que peu évolué ces dernières années. En effet, malgré un aménagement de la voirie et de l'éclairage public pour desservir quelques terrains, seules deux entreprises artisanales sont installées à l'entrée du site. Aujourd'hui du stockage « anarchique » a pris place ... dans l'attente de l'installation de nouvelles entreprises.

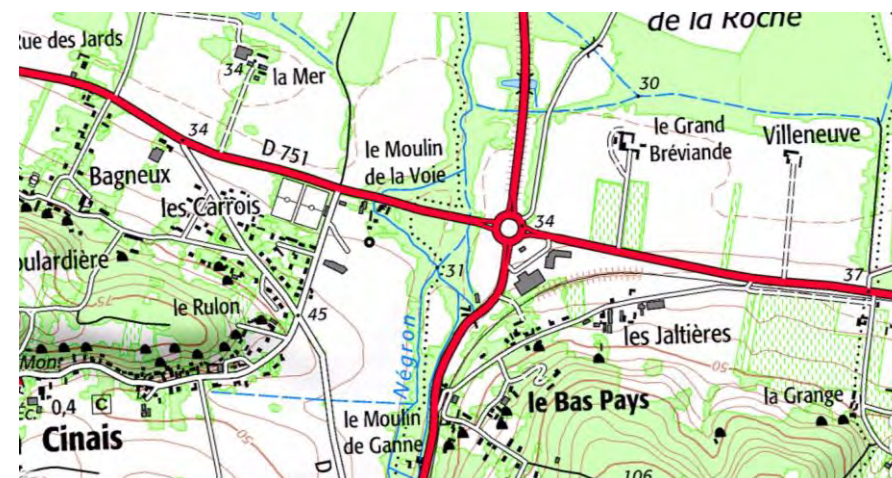


Vue sur les Basses-Vignes

BREGEOLLES (LA ROCHE-CLERMAULT)

Située au rond-point de Brégeolles en entrée de l'ancien territoire de la CC de la Rive Gauche de la Vienne, au carrefour des axes menant à Chinon, Loudun et Saumur, ce site accueille trois entreprises. Elles ont toutes connu des développements récents et 2 accueillent de nombreux emplois (transports Archambault et production de melons). La troisième activité correspond à un commerce (Les 4 saisons), qui mêle une double fonction de commerce de proximité pour les habitants de la rive gauche et de commerce de produits locaux à destination des touristes.

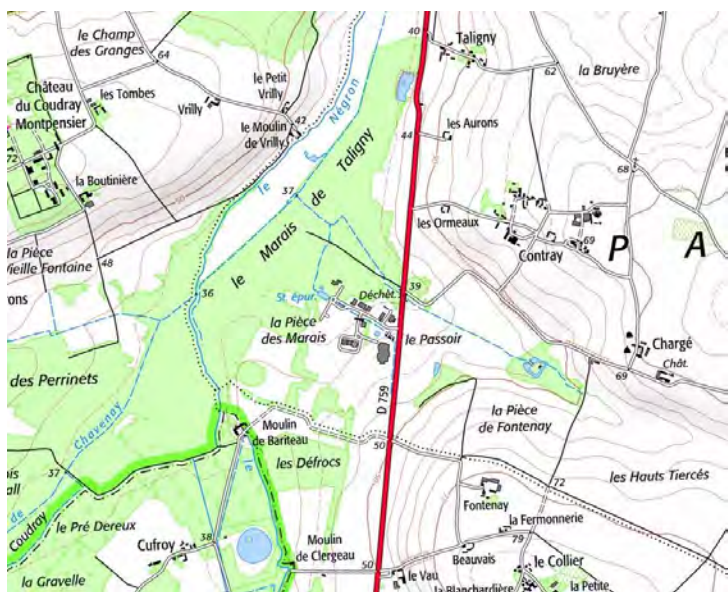
Ce site d'activités étant extrêmement contraint dans ses possibilités d'extension (AOC, zone inondable et infrastructures), l'enjeu réside dans la recherche d'une optimisation du foncier pour les entreprises en place.



Vue depuis le rond-point de Brégeolles

LA PIÈCE DES MARAIS (LA ROCHE-CLERMAULT)

Le site artisanal de la Pièce des Marais est excentrée par rapport aux services et à la dynamique urbaine, mais elle répond à un besoin pour la partie sud du territoire (activités artisanales, déchetterie). Elle s'appuie sur la présence d'une entreprise de taille moyenne CHIMIREC dont l'activité sur le site s'est fortement réduite (arrêt de l'activité induisant le classement ICPE), mais qui semble repartir. Une part importante du foncier est mobilisée par cette entreprise, mais la CCCVL dispose d'une réserve foncière de 3.5 ha environ.



Il convient de noter que ce site s'inscrit en limite du Marais de Taligny, ses possibilités de développement vers l'ouest sont donc inexistantes. Mais au regard de la consommation foncière de la dernière décennie (environ 2.2 ha), le foncier maîtrisé par la CC CVL semble suffisant pour répondre aux besoins potentiels à échéance du PLUi-H.

LES SITES CONSTITUÉS

LE SECTEUR DE SAINT-LAZARE ET SES FRANGES (CHINON)

L'entrée de ville de Chinon par le sud, que l'on arrive depuis Ste-Maure-de-T. ou depuis Saumur, est caractérisée par des implantations « anarchiques » (vocation, forme urbaine ...) comme souvent le long d'un axe de flux important (en l'occurrence l'axe RD749/RD751), car il génère de l'attractivité.

Cet espace mité, mais aussi très contraint avec des zones inondables, des terres classées en AOC, le passage de l'ancienne voie ferrée, accueille au niveau économique un panel d'activités très diversifié (entreprise d'emballages légers pour fruits et légumes occupant une très grande emprise, coopérative agricole, activités artisanales, commerce de matériaux, moyennes surfaces commerciales spécialisées, boulangerie, pharmacie ...).

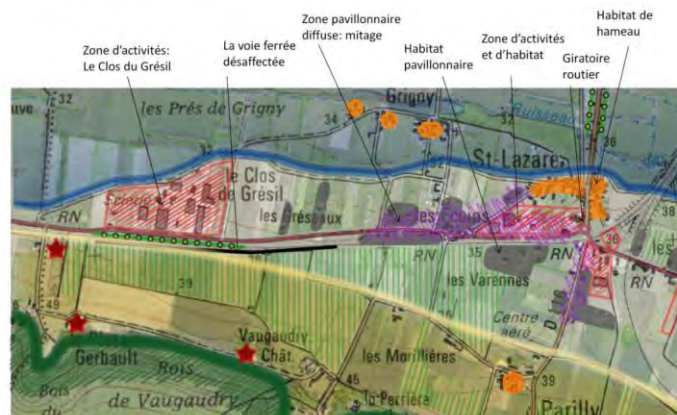
On constate cependant ces dernières années une vraie dynamique au niveau du développement commercial, qui trouve son point d'orgue avec le projet de déplacement du Super U de la digue St-Lazare vers cette entrée de ville.

Cette entrée de ville sud constitue aujourd'hui **un enjeu stratégique en terme de requalification urbaine**, afin de lui conférer une image valorisante. Consciente de cet enjeu, la CC Chinon Vienne et Loire a commandé une étude préalable à la décision d'aménager ce secteur St-Lazare, dont les conclusions ont été remises en 2016 (cf. extrait du Diagnostic de cette étude ci-après), avec plusieurs scénarios d'aménagement visant à structurer cet espace pour lui conférer une réelle lisibilité urbaine en intégrant le projet de déplacement du Super U, le développement d'habitat et la création d'une place urbaine au niveau de l'intersection entre les flux est/ouest et nord/sud.

Extraits ci-après de l'Etude préalable à la décision d'aménager sur le secteur de St-Lazare à CHINON / Volet Diagnostic, Ecce-Terra, Espace Temps, Pierres & Eau, 2016.

LES APPROCHES PAYSAGERES DU HAMEAU SAINT-LAZARE

1/ Approche route de Saumur



L'approche de Saint-Lazare par la route de Saumur est chaotique et hétérogène:

La rive nord de la route présente de nombreuses activités et fonctions différentes et mélangées, il n'y a aucune cohérence dans le traitement des abords de la voie: façades, clôtures, plantations. On trouve une succession de bâtiments artisanaux et de maisons d'habitations récentes.

La RD 751^E est traitée comme une voie de transit même dans la traversée du hameau qui se limite à un giratoire, nœud de toutes les circulations. Les courbes de la voie, les peintures de la chaussée, la signalisation verticale et l'absence de fond de perspective concourent à maintenir une vitesse élevée sur cette portion de voie.



L'approche du hameau Saint-Lazare d'ouest en est

La rive sud présente un paysage homogène: le coteau viticole est encore bien préservé, les fonds boisés ferment le paysage et mettent en scène les châteaux des clos viticoles.

La voie ferrée désaffectée trace une ligne discrète dans le paysage, repérable surtout par la végétation adventice.



L'entrée de ville

Route de SAUMUR



L'entrée de ville de faible qualité urbaine s'étire sur plusieurs kilomètres sans grande cohérence de forme urbaine ou point d'accroche visuel.



À proximité du giratoire, la toute première construction traditionnelle implantée en limite d'espace public annonce le quartier Saint Lazare.



S'y juxtaposent et succèdent des fonctions, usages et occupations diverses dans une faible densité et une prédominance visuelle pour des traitements fonctionnels de voies et de stationnements enrobés.

2/ Approche route de Richelieu (Rue René Cassin)



Zone pavillonnaire diffuse et linéaire: hétérogénéité des abords de la route



Habitat ancien et récent, marquage au sol très routier

Le paysage de la route de Richelieu est caractérisé par une ambiance très routière: la ligne droite de la voie, les peintures et la séparation des chaussées incitent à la vitesse. Le paysage est large, mais dominé par un afflux d'informations, difficile à lire et à appréhender.

Le paysage est très hétérogène: l'habitat ancien implanté à l'alignement de la voie côtoie un habitat pavillonnaire. Se mêlent des secteurs d'activités de part et d'autre de la route. On aperçoit le coteau sud entre deux lots bâtis.



Le paysage hétérogène de la route de Richelieu



L'approche de Saint-Lazare: les grands bâtiments construits à l'alignement pincent le paysage de la route, la boulangerie et la pharmacie ont été construites proches de la voie dans le même esprit



3/ Approche nord: Avenue Saint-Lazare



Une route de platanes majestueuse



Passage sur le ruisseau des Lutins



L'approche de Saint-Lazare... routière

La digue sur la vallée de la Vienne plantée d'un double alignement de platanes constitue à la fois un lien fort et une respiration entre le faubourg Saint-Jacques et le quartier Saint-Lazare.

Le hameau Saint-Lazare ne se découvre qu'au dernier moment au niveau du passage sur le ruisseau des Lutins.



Les alignements de platanes succèdent aux alignements des habitations

La transition entre la digue plantée et le village dense est courte: aux alignements d'arbres succèdent les alignements des constructions le long de l'avenue Saint-Lazare.

La force de ce paysage est due au contraste entre végétation et bâti tout en gardant le même vocabulaire urbain d'ordonnement et d'alignement.

LE SECTEUR DE LA DIGUE SAINT-LAZARE (CHINON)

Sur la digue menant au Faubourg Saint-Jacques, deux secteurs présentent des potentiels de renouvellement urbain à terme. Le premier secteur de La Ville en Bois est composé de friches d'activités conférant une image peu valorisante de la cité. Le second correspond au site de l'actuel Super U, pour lequel un projet de délocalisation au sud de St-Lazare est à l'étude.

Comme le précise l'Etude préalable à la décision d'aménager sur le secteur de St-Lazare, la digue St-Lazare constitue :

- Un cordon entre Chinon (faubourg St-Jacques) et le quartier St-Lazare,
- Une voie de communication essentielle reliant la rive nord (Chinon) aux communes de la rive sud et aux liaisons vers Ste-Maure-de-T., Richelieu, Loudun,
- Une ligne de 950 m coupant le maillage bocager de la vallée de la Vienne.

Caractérisée par un double alignement de platanes formant une voûte majestueuse, elle génère un paysage enfermé entre 2 parois végétales ne laissant entrevoir la vallée de la Vienne qu'au passage des ponts. Cette avenue conserve un caractère très routier malgré une limitation de vitesse à 70 k/h.

Les enjeux identifiés dans cette étude pour ce secteur portent sur la redéfinition du caractère de la route (lui donner un caractère moins routier, plus urbain), la sécurisation des différents modes de circulation (dédier un espace à chaque flux), la mise en valeur la vallée de la Vienne en ouvrant des vues sur la vallée, le traitement des abords des bâtiments dans un souci de simplicité et d'homogénéité.

Situé en zone inondable (doublée pour La Ville en Bois d'une servitude d'utilité publique de limitation de l'usage du sol), ce secteur ne permet pas d'envisager de développement de surfaces bâties importantes. En revanche, la réutilisation du bâti existant à usage économique, et son extension dans les limites autorisées par le PPRi, constituent un enjeu important pour la ville en parallèle d'un projet de requalification des espaces publics. Le bâtiment du Super U présente à ce titre un potentiel très intéressant de réaffectation par exemple en redécoupant en unités distinctes les 3500 m² actuels pour des usages artisanaux, commerciaux et de bureaux, avec un travail sur la qualification de la façade.



Secteur de la Ville en Bois (source : googlestreetview)



LES SITES DE LA GARE ET DE L'OLIVE (CHINON)

Le secteur de la Gare (avenue Gambetta) est un espace regroupant des commerces et des activités comme la COPAC ou le Gamm Vert, mais aussi un espace récemment vacant (ancien commerce de meubles). Ces entreprises mobilisent de grandes emprises, à proximité immédiate de la gare et du centre-ville. Les bâtiments les plus anciens ne sont guère valorisant en milieu urbain et difficilement valorisables. Il s'agit d'un espace très contraint par les dispositions du PPRi (secteur P1), car il se situe sur une partie remblayée. Aussi, si la création de logements est interdite, les activités économiques, de services ou de loisirs sont autorisées. La gare constitue un élément d'attractivité pour des activités de bureaux comme l'a mis en évidence le programme réalisé ces dernières années (Pôle Emploi, étude notariale ...), mais la gare manque aussi d'espaces de stationnement.

Le secteur de l'Olive est un site d'activités ancien (1983), aujourd'hui en grande partie occupée par des locaux vacants puisque seule une entreprise est encore en activité sur place, les autres bâtiments servant de stockage. Elle dispose toutefois de nombreux atouts dus à sa localisation en limite de la ville basse à proximité immédiate de la gare. Ce site est contiguë de la friche de l'ancienne entreprise PRIOX.



Sites de la Gare et de l'Olive

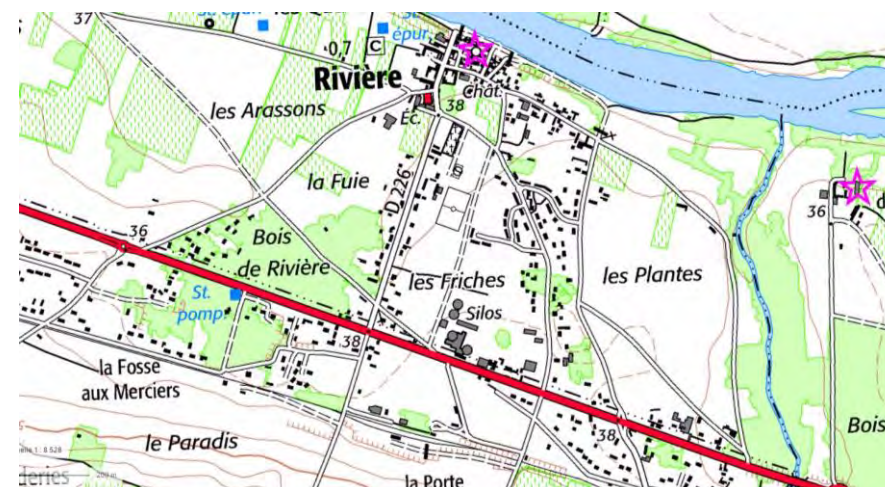
Ces sites d'activités aujourd'hui très fragilisés, avec une vacance importante, constituent des espaces stratégiques à la porte du centre-ville. Les enjeux semblent un peu différents entre les deux secteurs compte tenu des contraintes issues du PPRi :

- La Gare : Faut-il envisager le maintien des activités commerciales en place, ou envisager une reconversion du site vers des activités de bureau et du stationnement ?
- L'Olive : faut-il y envisager le maintien d'une vocation d'accueil d'activités ou au contraire envisager sa mutation vers de l'habitat (opération de renouvellement urbain), dans le cadre d'un projet urbain pour Chinon visant à ramener des

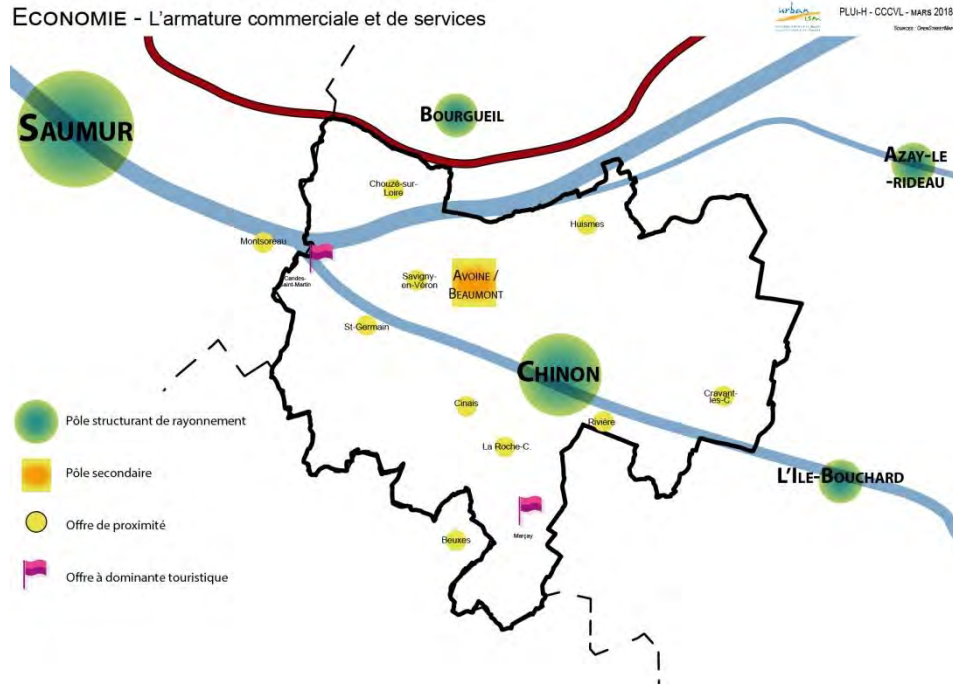
habitants dans la ville basse à proximité immédiate de la gare, avec un accès aisé au plateau (côte des Hucherolles) ?

LES ACTIVITÉS DE RIVIÈRE

Sur la commune de Rivière, au bord de la RD 751, un espace à vocation d'activités artisanales s'est constitué. Il intègre, en plus, un site de la COPAC avec des silos et quelques habitations intercalées entre les activités. Si l'affirmation d'un site artisanal de proximité peut trouver sa logique pour essayer d'organiser la demande naturelle au long d'un tel axe (et qui a conduit jusqu'à maintenant à beaucoup de mitage), tout l'enjeu consiste à trouver des modalités d'organisation de l'espace fonctionnelles et financièrement peu coûteuses pour la collectivité, afin de proposer un foncier aménagé à prix attractif.

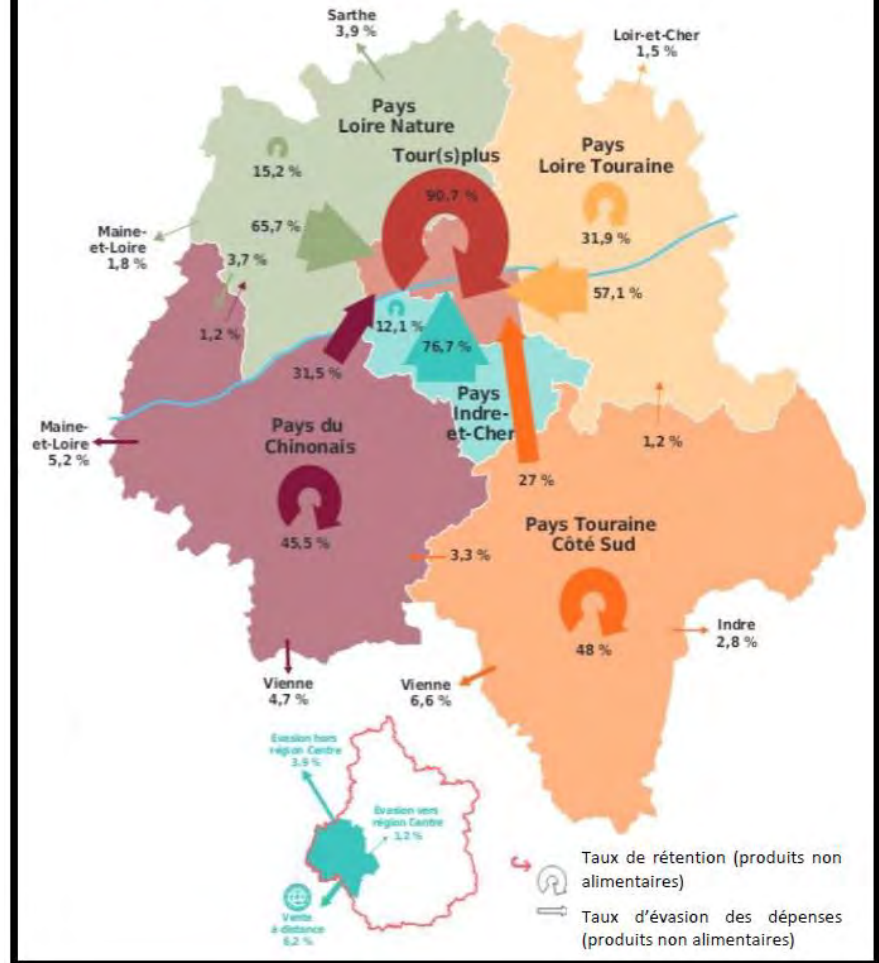


L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE



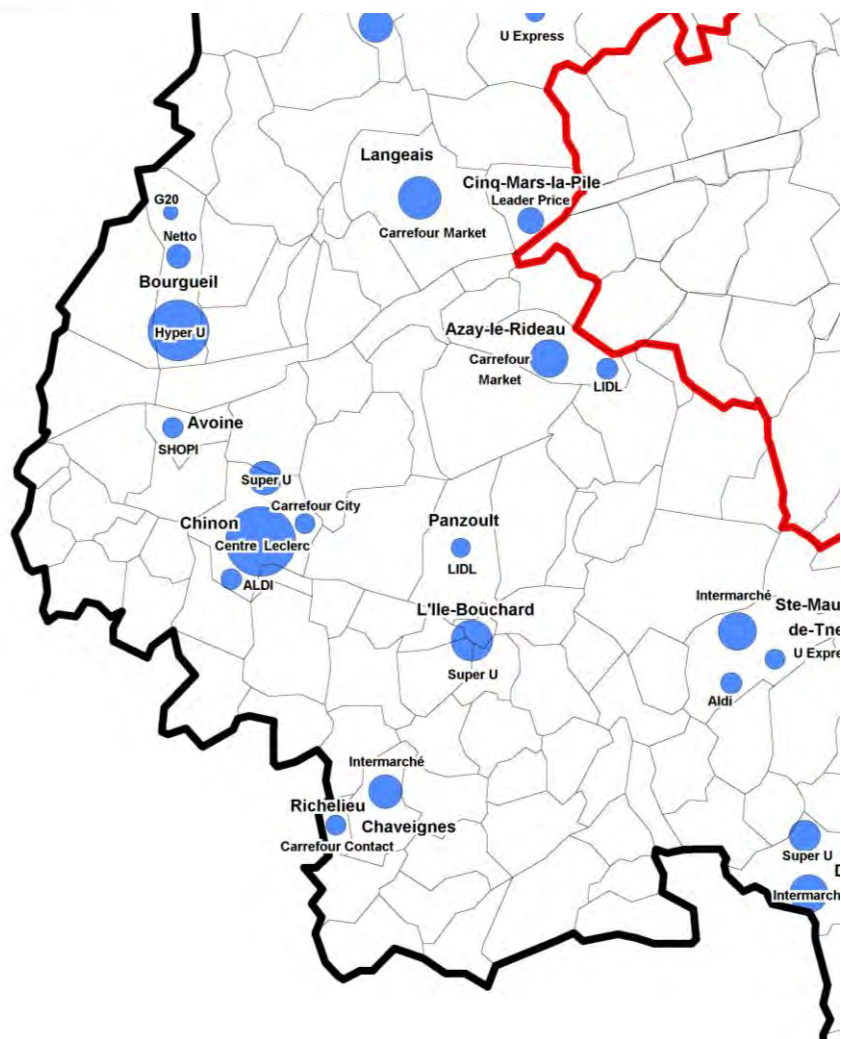
Le maillage du tissu commercial du territoire n'est pas très dense mais permet de répondre à la majorité des besoins de la population. Aussi, la ville de Chinon, avec son offre de centre-ville et de périphérie avec principalement l'espace commercial du Blanc-Carroi, se place comme un pôle de rayonnement entre Saumur et Tours. Elle est relayée par des pôles complémentaires tels Bourgueil (projet de confortement de l'offre de périphérie en cours), Azay-le-Rideau (restructuration et confortement récent de l'offre de périphérie) et l'Île-Bouchard de moindre envergure tant au niveau de l'offre en commerces de centre-ville que de l'offre en commerces de périphérie.

> Les flux commerciaux non alimentaires en Indre-et-Loire
(flux supérieurs à 1 %)

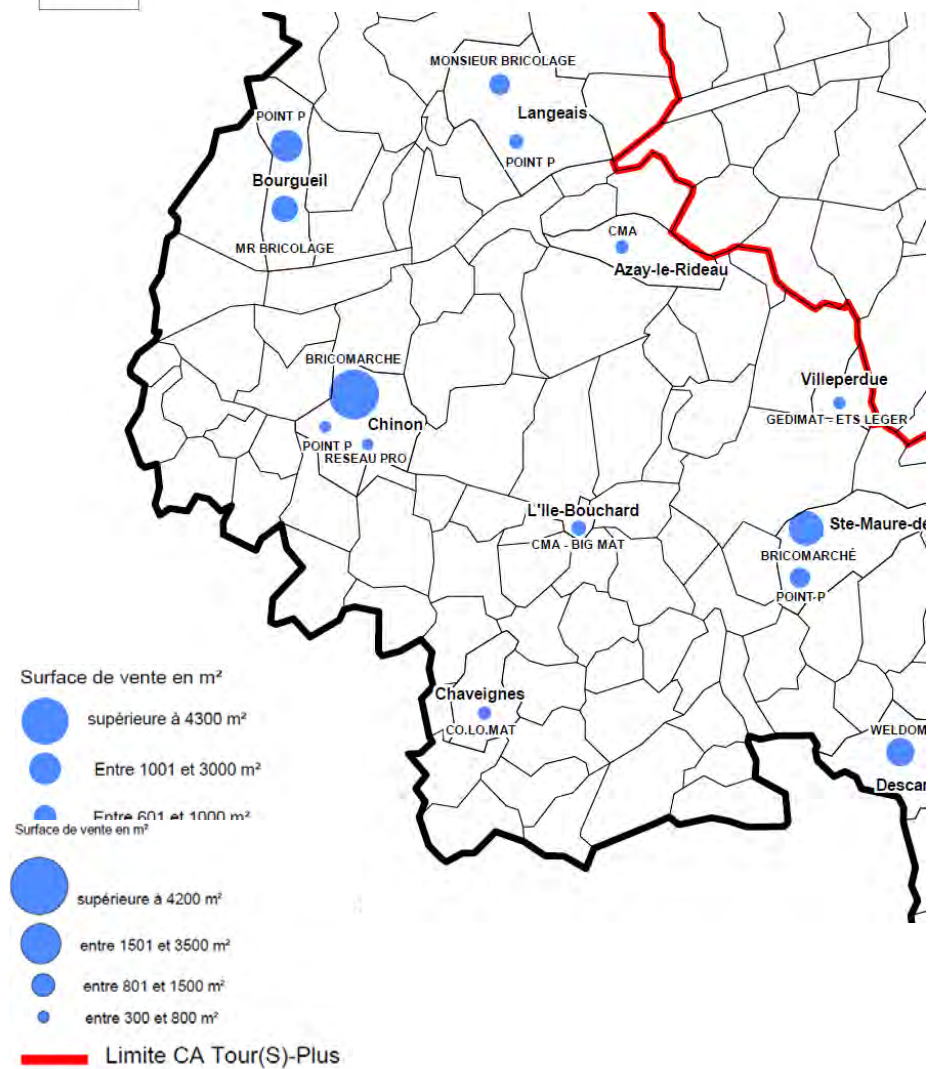


Source : Observatoire du commerce en Indre-et-Loire

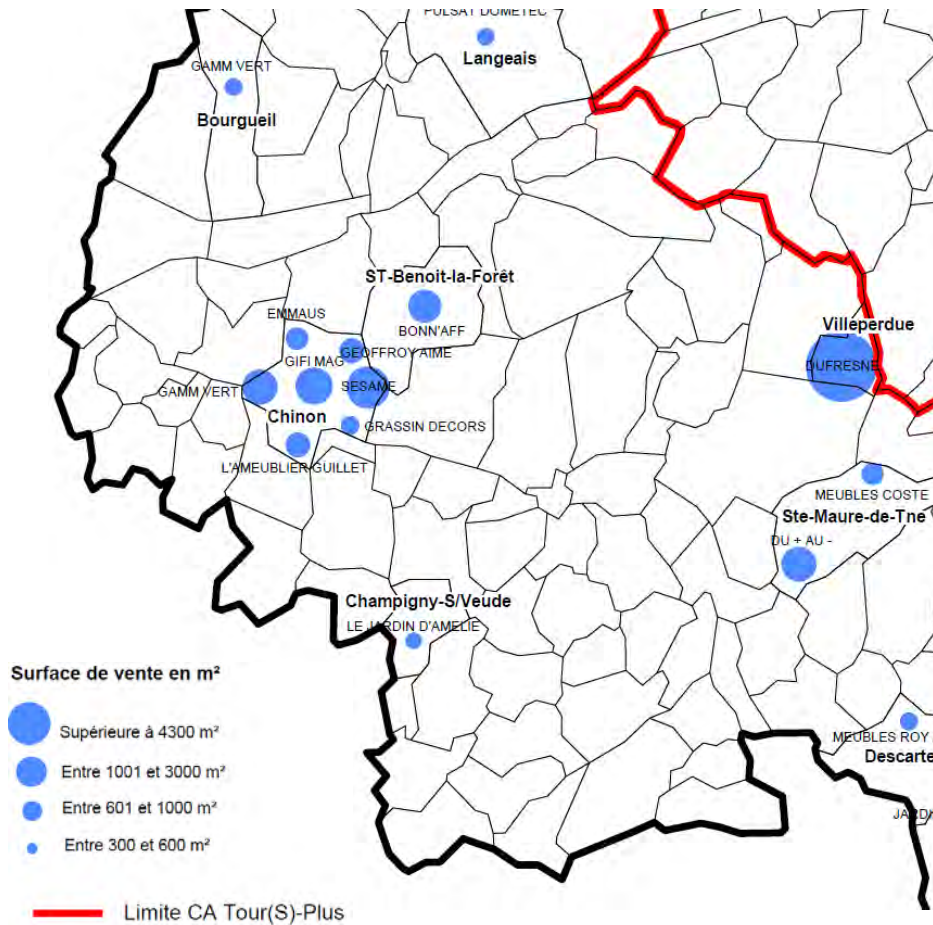
**Principaux équipements commerciaux de plus de 300m² de surface de vente :
supermarchés, hypermarchés et hard discounts
Département d'Indre-et-Loire (hors Agglomération Tourangelle)**



**Principaux équipements commerciaux de plus de 300m² de surface de vente :
Équipement de la Maison : Magasins de Bricolage
Département d'Indre-et-Loire (hors Agglomération Tourangelle)**



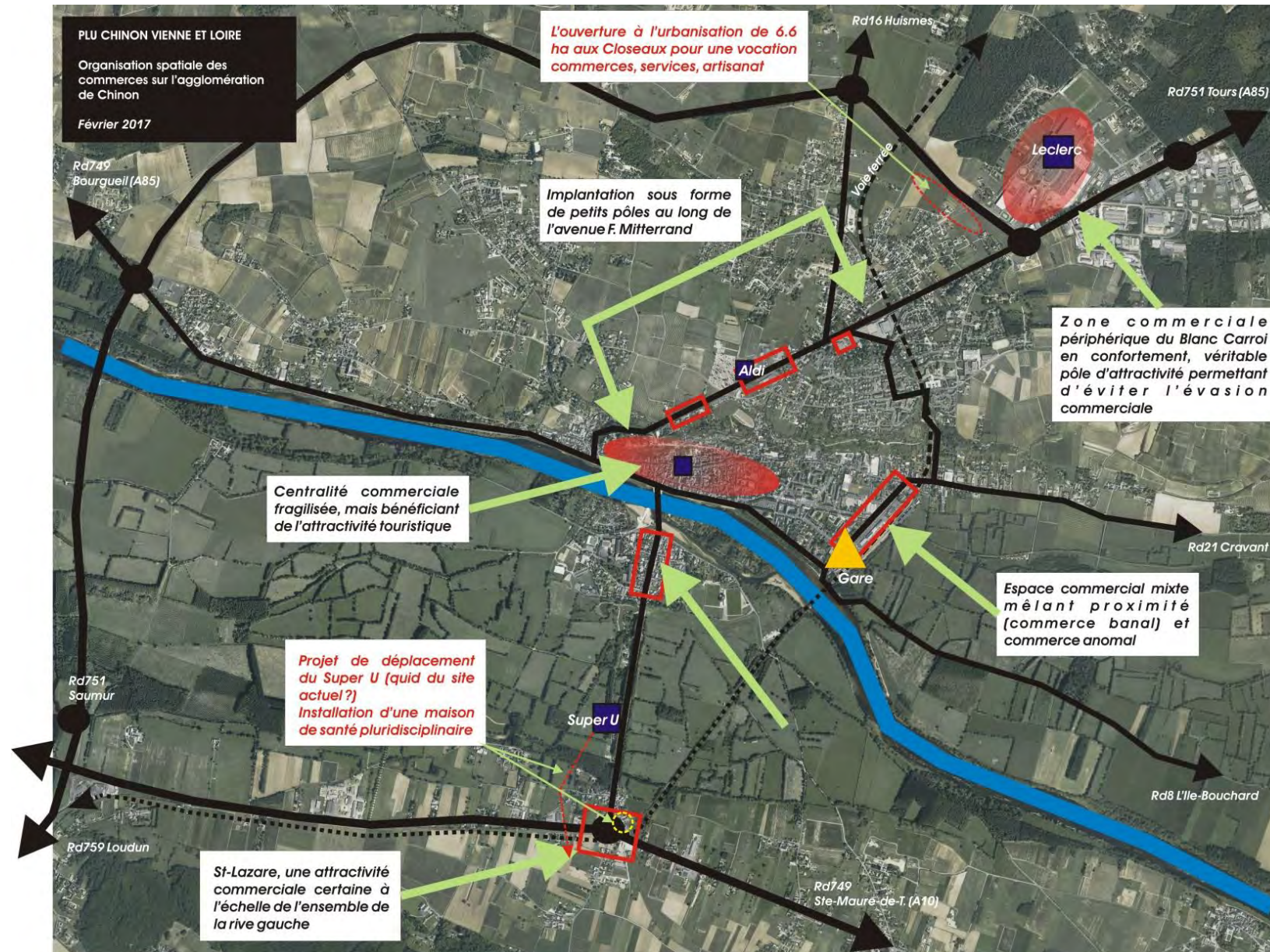
Principaux équipements commerciaux de plus de 300m² de surface de vente :
 Équipement de la Maison hors bricolage
 Département d'Indre-et-Loire (hors Agglomération Tourangelle)



Les commerces et services d'Avoine-Beaumont se développent, permettant d'offrir à la population une polarité secondaire pour les besoins de consommation quotidienne.

Enfin, quelques commerces de proximité se maintiennent, dans les communes rurales résidentielles, même si la situation est délicate parfois, avec des disparitions récentes.

L'ÉTAT ACTUEL DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR CHINON



La répartition des commerces sur Chinon s'organise en plusieurs pôles :

- Le centre-ville historique qui propose de nombreux petits commerces et activités de services répondant aux besoins de la population du bassin de vie, mais aussi à la clientèle touristique. A la belle saison, la fréquentation touristique de la ville est en effet importante, le développement ces dernières années de l'offre en restauration et sur tout ce qui a trait au vin et à la gastronomie en atteste. Cependant, comme dans toutes les villes, quelle que soit leur taille, le commerce de centre-ville y est fragilisé, devant faire face à la concurrence des espaces commerciaux périphériques, des retails-parks des capitales régionales (l'Atoll à Angers, La Petite Madeleine à Chambray-lès-Tours) et au développement du e-commerce qui contribuent à faire évoluer les pratiques de consommation. La contrainte de l'accessibilité (piétonne notamment mais surtout automobile) et de la typologie de l'offre foncière à destination commerciale dans un centre-ville médiéval (petites surfaces) ne facilite pas la tâche, loin de là.

Néanmoins, face à l'adversité (qui se traduit malheureusement par beaucoup de vitrines fermées) des initiatives sont prises pour tenter de faire évoluer les choses dans le bon sens, comme l'opération portée par la CCCVL d'installation d'activités saisonnières dans les locaux commerciaux vacants du centre-ville en période touristique (renouvelée pour la 3^{ème} saison consécutive), le confortement du marché du dimanche matin Place De Gaulle qui accueille 8 à 12 exposants (en complément du traditionnel marché du jeudi matin place J. d'Arc regroupant de 90 à 130 exposants en fonction des saisons) ou encore les actions portées par l'association Chinon Cœur de Ville.

Le projet « Cœur de Ville », initié par la précédente municipalité et repris par l'actuelle, qui prévoyait la création de logements, de surfaces commerciales (dont un restaurant gastronomique), d'un équipement petite enfance et de parkings, en lieu et place du parking de La Brèche, et qui a fait couler beaucoup d'encre, est à ce jour suspendu suite aux fouilles archéologiques réalisées sur le site.

- Le secteur du faubourg Saint-Jacques, qui comportait autrefois de nombreux commerces, est aujourd'hui très fragilisé. Malgré la proximité du lycée qui apporte une clientèle potentielle pour la boulangerie, l'auto-école et les activités de restauration, l'offre commerciale et de services se réduit de plus en plus ; le manque de stationnement à proximité immédiate semblent être la cause principale. Le devenir de cette polarité commerciale, localisée entre le centre-ville

qui souffre mais se maintient et le pôle sud de St-Lazare qui se développe, interroge.

- Le quartier Saint-Lazare connaît depuis quelques années une vraie dynamique commerciale, avec plusieurs implantations comme une boulangerie, une pharmacie, un magasin de motos, une station-service ... Une demande d'implantation d'une boucherie existe également, mais c'est surtout le projet de déplacement du Super U qui pourrait contribuer à accélérer le processus de polarisation à cette entrée de ville. D'autant plus que l'une des 3 antennes de la future maison de santé pluridisciplinaire de Chinon est envisagée dans ce secteur. Restera, comme à chaque fois qu'un espace commercial se développe, à gérer l'épineuse question des potentielles friches commerciales ainsi créées, sachant qu'il en existe déjà une à St-Lazare.
- Le secteur de la gare présente aujourd'hui un caractère commercial mixte mêlant offre de proximité et grandes surfaces (jardinerie, coopérative agricole, magasin bio, café-tabac-presse, concessionnaire automobile...). Certains de ces commerces, se sentant un peu isolés par rapport aux dynamiques commerciales existantes aux entrées nord et sud de la ville, pourraient avoir des velléités légitimes à se déplacer. Là encore la question des friches qui en découlent se doit d'être anticipée, étant entendu que récemment le commerce de meubles qui occupait une emprise conséquente a fermé. Comme indiqué précédemment, au niveau des sites d'activités en général, ce quartier autour de la gare mérite une réflexion particulière au niveau des espaces mutables, dans la perspective d'un confortement de la ville-basse faisant contrepoids au développement sur le plateau.
- L'avenue François Mitterrand est l'une des voies pénétrantes principales de Chinon (entrée de ville depuis Tours, accès à l'hôpital et au pôle économique de La Plaine des Vaux). Elle a connu un développement commercial bipolaire à partir de l'implantation de 2 locomotives constituées par des supermarchés : un premier secteur autour du Leclerc avec une pharmacie, une petite galerie marchande et un magasin de meubles (Sésame) puis un deuxième secteur autour de l'Intermarché avec le Bricomarché et un espace commercial de l'autre côté de l'avenue accueillant notamment un ALDI. Mais avec le déplacement du Leclerc et la création de l'espace commercial du Blanc Carroi, on a assisté à une déstructuration complète de ces 2 pôles. En lieu et place du Leclerc subsiste aujourd'hui un espace disponible (le bâtiment ayant été démolit) toujours propriété

du Leclerc et pour lequel différents projets ont déjà été évoqués (vocation commerciale ? vocation équipement ? vocation logement ?), sans concrétisation à ce jour. L'espace commercial subsistant à proximité souffre quant à lui (friche du Sésame, local vacant), à l'exception d'un magasin bio qui a récemment étendu sa surface.

Au niveau de l'autre pôle, on assiste à « un jeu de chaises musicales » qui a toujours pour conséquence l'émergence de friches commerciales peu valorisantes en entrée de ville : disparition de l'Intermarché en lieu et place duquel s'est installé ALDI dont l'ancien local est désormais vacant et déplacement de l'ancien Bricomarché dans l'espace commercial du Blanc Carroi laissant un bâtiment à l'abandon.

Enfin, on constate l'émergence d'une petite polarité commerciale à hauteur du parking de La Forteresse centrée sur le vin et la restauration ; cet espace captant des flux touristiques importants en tant qu'accès privilégié à La Forteresse, mais permettant aussi un accès à la ville basse via l'ascenseur (réaménagement et développement des espaces de stationnement).

- L'espace commercial du Blanc-Carroi a connu un développement très rapide. Comme la majorité des centres-commerciaux récents, il représente un véritable pôle d'attractivité. Il dispose d'une zone de chalandise assez large et permet ainsi de freiner l'évasion commerciale vers Tours ou Saumur.

Il reste quelques espaces disponibles dans le permis d'aménager d'origine (cf. plan masse ci-après), mais qui sont pour la plupart réservés pour des projets à venir :

- ⇒ espace à côté du restaurant Mac Donald's destiné à l'accueil d'une nouvelle offre de restauration à court terme (Boulangerie Marie Blachère), espace réservé à l'implantation d'une enseigne en lien avec la mécanique automobile de préférence ;
- ⇒ parcelle voisine au bâtiment Bricomarché déjà convoitée par une entreprise qui souhaite s'étendre ;
- ⇒ en entrée sud du Blanc Carroi, dans le prolongement des galeries marchandes, un espace destiné à l'implantation de nouvelles galeries supplémentaires à terme.



Plan masse de l'espace commercial du Blanc Carroi

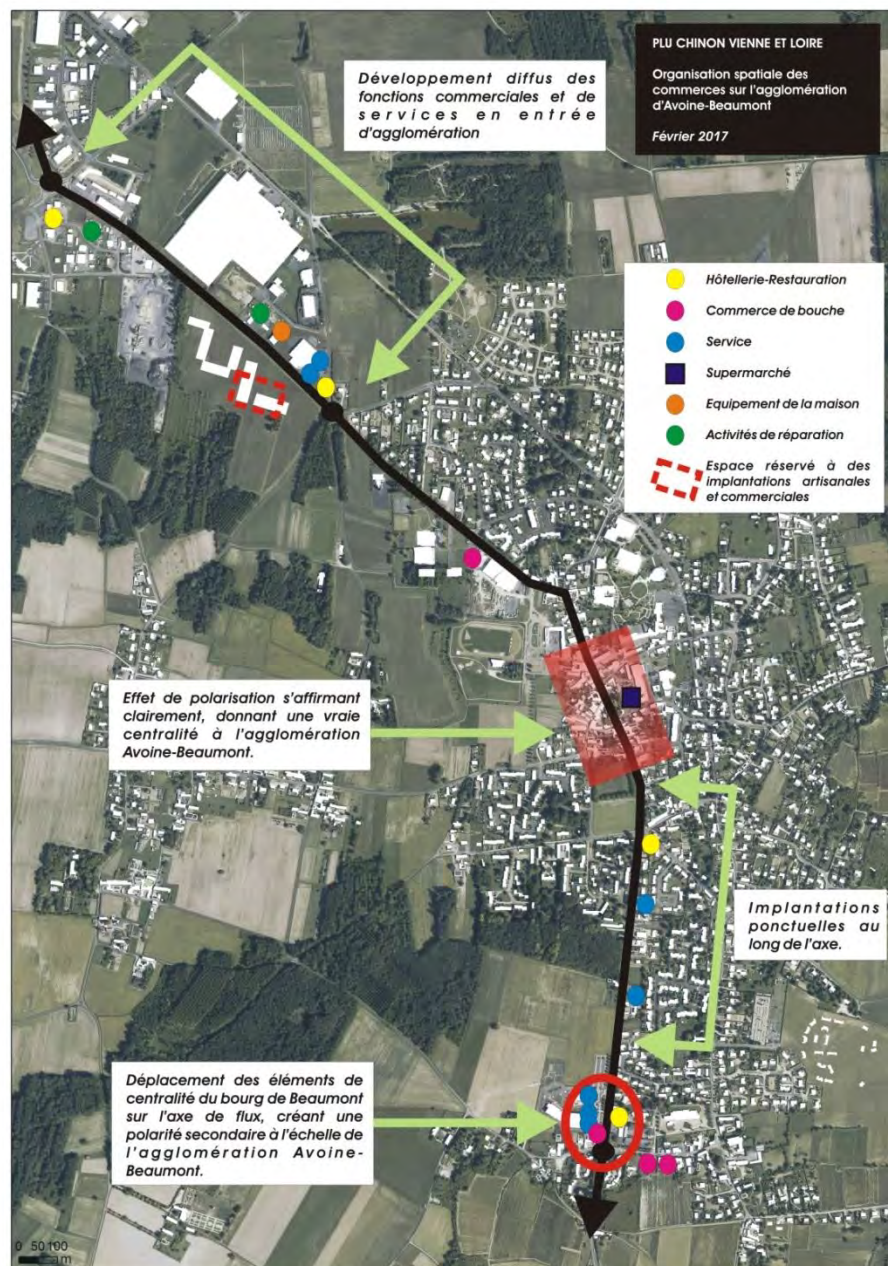
La ville de Chinon est donc pourvue de nombreux pôles de services et commerces éparpillés sur l'ensemble de l'agglomération. Le déplacement de l'hypermarché Leclerc a généré une dynamique de développement sur le nord de la ville, qui a permis d'attirer de nouvelles enseignes. Ce nouvel espace commercial semble aussi attirer les surfaces commerciales d'une certaine ampleur implantées ailleurs dans l'agglomération qui se trouvent, actuellement, contraintes spatialement dans leur développement.

Dans cette perspective, ainsi que pour diversifier l'offre commerciale au nord, 6.6 ha de zone à vocation commerciale/service/artisanat sont en cours d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur des Closeaux (entre le Blanc Carroi et les habitations de l'avenue F.Mitterrand).

En outre, le projet de déplacement du Super U au sud va aussi créer un appel vers le secteur Saint-Lazare.

Cette affirmation progressive d'une polarisation commerciale nord/sud doit s'anticiper eu égard aux effets collatéraux qu'elle induit : devenir des sites fermés, impact sur l'activité commerciale du centre-ville. A cet égard l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est un moment fort permettant de définir une stratégie d'urbanisme commercial à l'échelle de l'agglomération, pouvant s'appuyer sur un volet réglementaire volontariste à défaut de maîtrise foncière.

L'ÉTAT ACTUEL DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR AVOINE-BEAUMONT



Sur la polarité Avoine-Beaumont, les commerces et services sont répartis au long de l'axe principal constitué par la RD 749. Le cœur commerçant de cette agglomération, correspondant au centre-bourg originel d'Avoine, est aujourd'hui bien constitué avec à disposition la majorité des commerces et services de proximité (supermarché, pharmacie, boucherie, boulangerie, banques, restaurants, tabac-presse etc.). Cette dynamique commerciale a pu être mise en œuvre, car la commune a toujours mené une politique foncière active lui permettant de disposer de nombreux locaux qu'elle propose à des loyers maîtrisés.

Au sud, une polarité secondaire s'est constituée, au niveau du rond-point, avec le déplacement progressif des éléments de centralité du bourg de Beaumont-en-Véron, auxquels s'ajoutent des équipements sportifs et de loisirs structurants.

Des commerces et services sont également implantés ponctuellement tout au long de la route départementale, entre ces 2 polarités.

Enfin, le parc d'activités du Véron accueille de plus en plus d'activités commerciales et de services toujours le long de la RD749, pour répondre majoritairement aux besoins des salariés du CNPE et des entreprises implantées. Le nouveau secteur en développement « Belliparc » prévoit sur une partie l'installation de commerces et services. Avec cette mise à disposition de foncier, la CCCVL souhaite voir s'installer une nouvelle offre en restauration (transfert à court terme d'une pizzeria à l'étroit sur son site actuel), besoin clairement identifié sur le secteur, mais ne souhaite pas voir se déplacer d'autres commerces du centre-ville. Elle veut pouvoir compléter l'offre existante et ainsi venir en complément de l'offre proposée à Chinon.

L'ÉTAT ACTUEL DE L'OFFRE SUR LES COMMUNES RURALES

Au niveau des communes rurales résidentielles, l'appareil commercial est très fragilisé, du fait d'une évolution des modes de consommation (concurrence accrue des pôles commerciaux périphériques, développement du e-commerce et des drives, ainsi que des circuits-courts), mais aussi du déplacement des emplois dans les pôles qui donnent accès à une offre commerciale sur place.

Certaines communes se sont mobilisées en investissant dans les locaux commerciaux pour maîtriser le coût des loyers, mais cela est rarement suffisant puisque cela ne règle pas le problème du manque de fréquentation. Certains commerçants innovent aussi, comme un boulanger qui a installé des distributeurs de pain sur la partie Rive Gauche de la Vienne qu'il vient alimenter quotidiennement.

L'enjeu est aujourd'hui extrêmement important, dans la perspective d'un vieillissement de la population et dans un contexte de territoire rural où la mobilité pose question. Quelles réponses apporter : maintenir coûte que coûte l'offre commerciale de proximité dans sa forme actuelle, la recalibrer en travaillant à l'échelle de sous-bassins de vie, mettre en place des distributeurs, favoriser le commerce ambulant, le développement d'AMAP, les circuits courts, la vente directe à la ferme ?

LE TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE INTERRÉGIONALE

UNE RECONNAISSANCE DE LA QUALITÉ DU TERRITOIRE

Le territoire de la CCCVL est intégré à une dynamique régionale reconnue nationalement voir internationalement. Situé au cœur du Val de Loire et inscrit au patrimoine mondial par l'UNESCO, l'attrait touristique du territoire n'est plus à démontrer et constitue un des piliers du développement économique.

La CCCVL est aussi intégrée au cœur du PNR Loire-Anjou-Touraine, créé en 1996, qui permet une reconnaissance nationale d'un territoire de qualité engagé dans la préservation de son patrimoine et dans la valorisation de ses ressources locales.

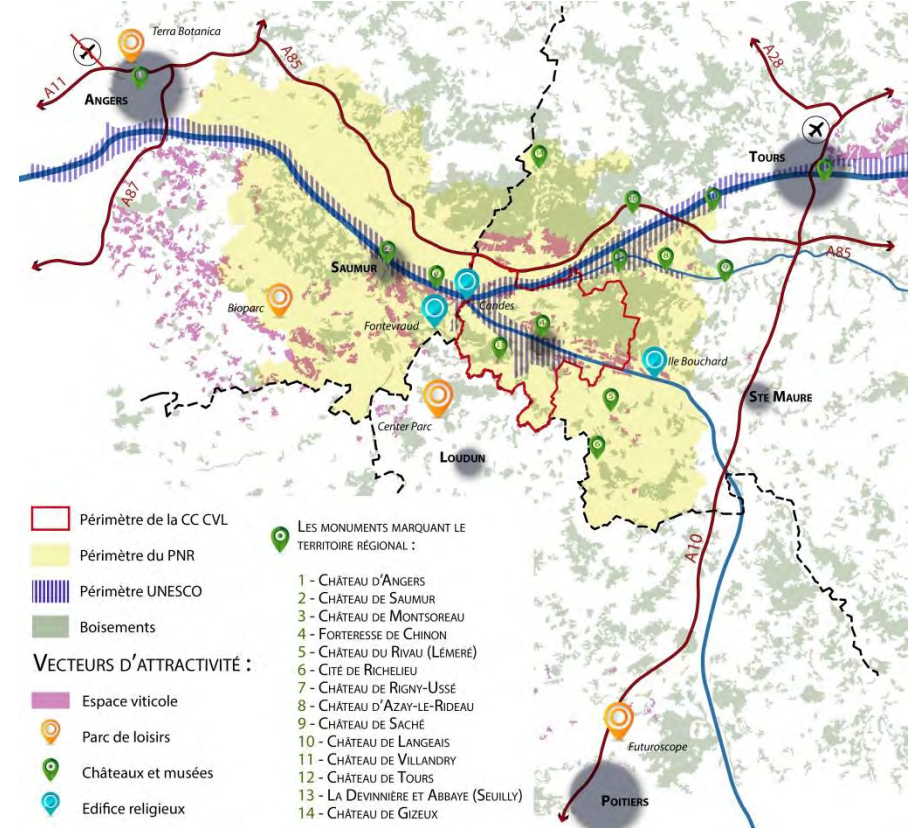
Plusieurs parcs de loisirs attirant des milliers de visiteurs à l'année sont implantés à proximité du territoire : Terra Botanica (Angers), Bioparc (Doué-la-Fontaine), Center Parc (à proximité de Loudun) et le Futuroscope (Poitiers). Ces parcs permettent de compléter l'offre touristique présente sur le territoire pour offrir des séjours complets et variés.

Les nombreux châteaux, musées et édifices religieux présents sur et tout autour du territoire proposent une quantité et une diversité de lieux à visiter pour les touristes séjournant sur le territoire.

Enfin, la CCCVL, avec son histoire, ses paysages et ses terroirs, s'intègre pleinement à la dynamique du tourisme viticole du Val de Loire.



L'intégration du territoire dans la dynamique touristique interrégionale



DES ACTEURS QUI S'ORGANISENT LOCALEMENT

Pour permettre le développement touristique du territoire et assurer un accueil de qualité des visiteurs, plusieurs acteurs bien identifiés s'organisent. Tout d'abord, les six anciens offices de tourisme du Chinonais ont fusionné au 1er janvier 2017. Le nouvel office de tourisme Azay-Chinon-Val de Loire regroupe les offices de tourisme du Pays de Chinon, du Pays de Richelieu, du Bouchardais, du Pays de Ste-Maure, du Ridellois et du Val de l'Indre. Le siège est installé à Azay-le-Rideau avec 17 permanents et entre 5 et 7 saisonniers employés. Chaque communauté de communes conserve une antenne de l'office dans sa ville-centre, mais cette fusion permet de s'inscrire dans une échelle territoriale plus appropriée dans un souci de cohérence des politiques.

Lors de la fusion, trois thématiques de travail ont été retenues :

- Patrimoine et histoire
- Savoir-faire et gastronomie
- Nature, eau et itinérance douce

L'antenne de Chinon s'est relocalisée rue Rabelais ce qui lui permet de bénéficier d'une meilleure visibilité et l'année 2016 affiche une hausse de sa fréquentation 12% par rapport à l'année précédente.

En dehors de l'office de tourisme, plusieurs acteurs participent au développement touristique du territoire (PNR LAT, Observatoire de l'Économie des Territoires de Touraine (OE2T)) et une commission tourisme a été instituée au sein de la CCCVL.

LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

PATRIMOINE ET HISTOIRE

Le patrimoine historique est l'atout majeur du tourisme Chinonais. Avec une reconnaissance nationale, voire au-delà, l'histoire française et ses personnages éminents célèbres (Jeanne d'Arc, Charles VII, Rabelais ...) sont mis en valeur sur l'ensemble du territoire.

Les villes de Chinon et de Candes-Saint-Martin sont les cités les plus reconnues. Leurs cœurs historiques ont su être protégés et préservés et disposent d'une qualité architecturale labellisée : Chinon « Ville d'Art et d'Histoire » (2000), Candes-Saint-Martin « Les Plus Beaux Village de France », Chinon et sa région « Les 100 Plus Beaux Détours de France » (2015).

Ces labels, associés aux nombreux reportages télévisuels et écrits, assurent à la CCCVL une certaine fréquentation touristique, même si la météo et le contexte économique, sécuritaire ou international constituent des facteurs de variation importants de cette fréquentation touristique.

Depuis quelques années, un nouvel élan est donné aux monuments et équipements touristiques pour apporter un nouveau souffle à l'économie touristique. En effet, la Forteresse Royale de Chinon, emblème du territoire, a fait l'objet de nombreux travaux de restructuration entre 2000 et 2010 engagés par le Conseil Départemental. Elle voit ainsi

depuis sa réouverture sa fréquentation augmenter, avec cependant un ralentissement en 2016 (source : CCCVL) :

- 112 000 entrées en 2009
- 130 300 entrées en 2013
- 137 000 entrées en 2015
- 121 400 entrées en 2016 (-10%)

La Forteresse met l'accent sur le numérique et l'évènementiel pour améliorer et renouveler son offre et devient de plus en plus une locomotive pour le territoire. Elle est relayée par les autres lieux touristiques accueillant du public comme l'Ecomusée du Véron, le Musée Le Carroi, la Maison Max Ernst, l'Abbaye de Seuilly, la Devinière, la Collégiale de Candes, Picroboule ...

Une mise en valeur du patrimoine martinien est aussi à l'œuvre depuis quelques années avec la proposition de sites et chemins martinien sur le territoire tourangeau, dont le chemin de l'été de la Saint-Martin partant de Chinon, passant par Candes-Saint-Martin, Langeais et arrivant à Tours.



Source : <http://www.saintmartin-tours.fr>

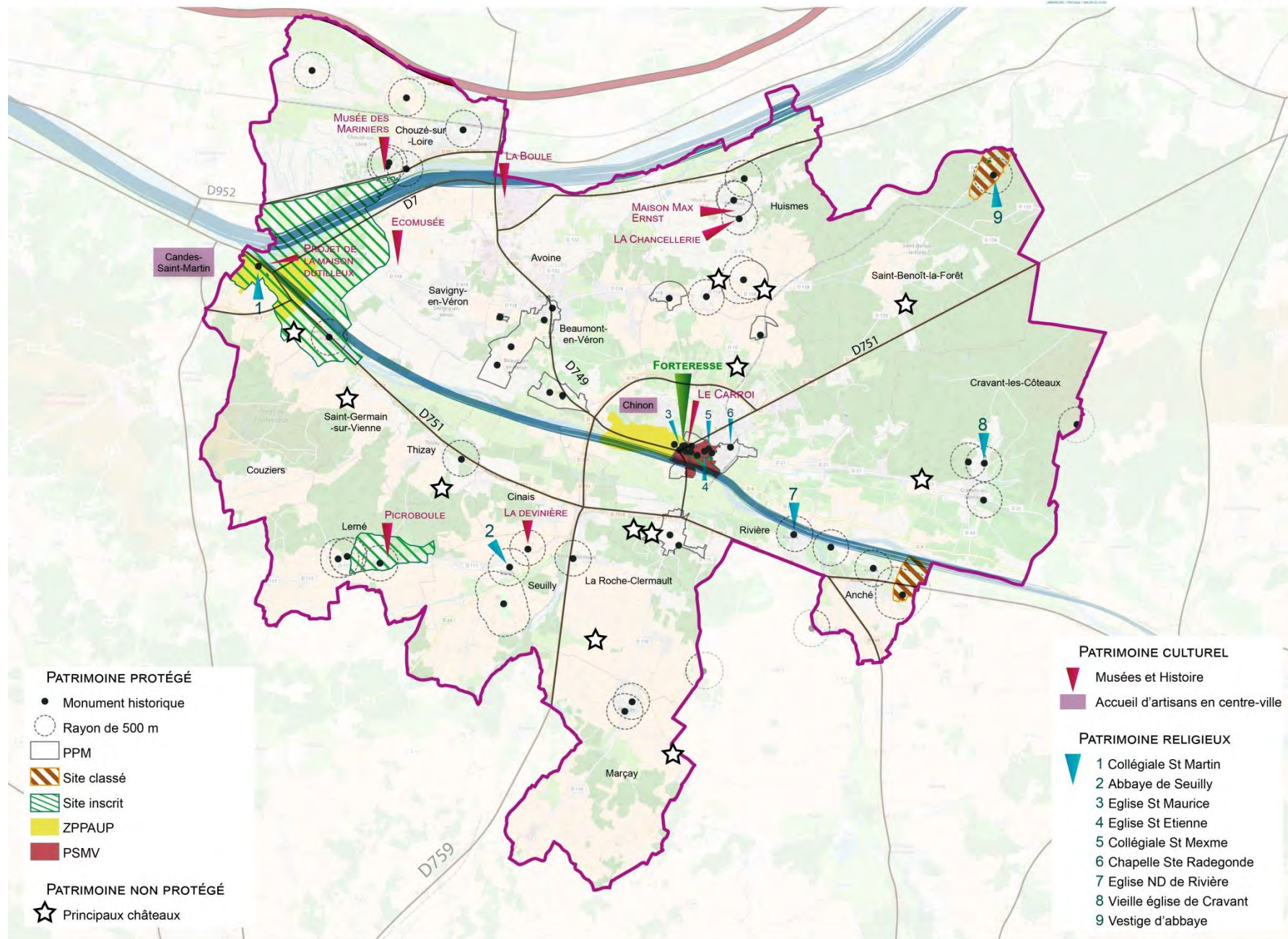
Tout un potentiel reste à valoriser sur le territoire car si de nombreuses initiatives et équipements touristiques existent déjà, certains souffrent d'un essoufflement et d'une baisse de leur fréquentation, d'autres cherchent à se développer.

La Devinière, l'Abbaye de Seully et le musée Picroboule de Lerné sont des équipements touristiques qui subissent une baisse de fréquentation et pour lesquels une réflexion de mise en valeur est ou doit être engagée.

En parallèle, de nouvelles initiatives apparaissent comme stratégiques pour étoffer l'offre culturelle dans le chinonais. Cela peut provenir d'initiatives privées comme la résidence d'artistes de La Chancellerie à Huismes ou le projet de restauration du Jeu de Paume de Chinon à l'étude. Mais cela peut aussi provenir d'initiatives publiques comme le projet de la Maison Dutilleux à Candes-Saint-Martin (lieu de mémoire de ses œuvres et lieu d'accueil pour résidences d'artistes) ou la mise en place de baux saisonniers à coûts modérés pour des artisans d'art sur l'ensemble de la CCCVL. Cette opération connaît un fort succès depuis 2014 et si elle n'est aujourd'hui concrétisée que dans les centres de Candes-St-Martin et Chinon, elle a vocation à être étendue aux autres communes.

En dehors des sites cités ci-dessus, de nombreux autres éléments de patrimoine ponctuent le territoire et proposent des animations, visite ou événements. Ils sont recensés sur la carte ci-après.

TOURISME - Le patrimoine bâti et culturel



L'ŒNOTOURISME, GASTRONOMIE ET SAVOIR-FAIRE

Depuis les années 2010, l'œnotourisme mais aussi l'attrait de la gastronomie et des savoir-faire s'affirment comme piliers de l'économie touristique locale.

UNE COMMUNICATION AXÉE SUR LE REGISTRE DU VIN ET DE LA GASTRONOMIE

De nombreux labels viennent reconnaître la qualité des terroirs viticoles de la région et permettent ainsi d'inscrire le territoire dans un réseau national :

- Marque **Vignobles & Découvertes** (créée par Atout France) reconnue en 2010 pour le territoire de Chinon / Bourgueil / Azay-le-Rideau.

Objectif : la promotion d'un tourisme de la vigne et du vin en mettant en réseau et en fédérant les différents acteurs touristiques du territoire.

- Le label **Caves touristiques du Vignoble de Loire** mis en place par l'interprofession (InterLoire).

Objectif : labelliser les domaines viticoles s'engageant à garantir un accueil de qualité.

- Le syndicat « **Vigneron indépendant** » créé en 1976, il comporte aujourd'hui 7000 adhérents dans 32 fédérations départementales et 10 fédérations régionales.

Objectifs : promouvoir le métier ainsi que les entreprises familiales en mettant au service des vignerons un réseau de formation et de communication permettant d'améliorer la visibilité et la vente des produits des adhérents.

Des manifestations autour du vin sont aussi organisées depuis des années :

- La manifestation **Vignes Vins Randos** (13^{ème} édition en 2016), organisée par InterLoire, avec 11000 randonneurs accueillis en 2015.
- La manifestation **Pique-Nique chez le vigneron indépendant**, organisée par le label Vigneron Indépendant.

- **Salon des Vins de Chinon**

L'image viticole de Chinon s'affirme aussi de plus en plus avec la création de nouveaux événements (création en 2015 d'un salon des vins bios à la collégiale St-Mexme, *Vignes en guitare*) mais aussi la mise en place de point de vente dans la ville de Chinon (*Cave des*

Silènes, La Cabane à vin) mais aussi en dehors (*Enfin du vin* à Candes-Saint-Martin, *La réserve* à Beaumont-en-Véron).

Par contre la Maison des Vins et Tourisme du Véron rencontre des difficultés pour trouver son public et accuse une baisse de fréquentation (3107 entrées en 2011 pour 2550 entrées en 2015 et en 2016).

Enfin, certains domaines proposent des activités touristiques en lien avec leurs productions (balade en gabare, concerts etc.).

Toutefois, il n'y a pas que l'image viticole qui est mise en avant par la communication territoriale, la gastronomie et l'art de vivre sont aussi les supports d'une offre commerciale et touristique :

- Mise en avant de l'image de **Rabelais** (2017 : année Rabelais, avec une programmation culturelle très riche), dont la confrérie Les Entonneurs Rabelaisiens (2^{ème} confrérie de France) perpétue l'enseignement et la joie de vivre avec de nombreux chapitres dans les Caves Painctes.
- Des **spécialités locales** (poires tapées, fouaces, safran, truffes, tarte du vigneron, claquedent, fromages de chèvre ...) qui font leur place progressivement : « Fête de la Truffe », « Les nourritures élémentaires ».
- Une spécialité à redécouvrir : le **pruneau de Huismes** (initiative en cours).
- Des **marchés locaux** toute l'année : à Candes-St-Martin, Chinon, Avoine, Huismes.
- Une multiplication des points de vente de produits locaux ou d'épicerie fine : *Le Palais de Rabelais* à Chinon, *Aux Plaisirs du Gourmet* à Avoine, *Les 4 Saisons* à La Roche-C. ...
- Une **offre en restauration** étoffée, de qualité, mais qui ne compte plus de restaurant étoilé (seulement 2 Bib Gourmand Michelin).

UN PROJET D'ENVERGURE À DÉFINIR

Une étude d'opportunité pour le développement d'un pôle œnotouristique va être lancée par la CCCVL. En effet, la Région qui finance le lycée de Fondettes gérant actuellement le Centre viti vinicole de Chinon ainsi que le Conseil Départemental (propriétaire du site) souhaiteraient trouver une nouvelle vocation au Centre. Ce pôle est envisagé par exemple pour proposer des sessions de découvertes et d'activités autour du vignoble pour les

particuliers (session de taille, dégustation etc.) qui ne peuvent être proposées par les viticulteurs par manque de temps.

NATURE, EAU ET ITINÉRANCE DOUCE

Les paysages du territoire sont aussi un des attraits touristiques majeurs. La recherche de calme et de douceur font partie des attentes touristiques, ainsi de nombreuses activités sont proposées au cœur de ce cadre naturel exceptionnel.

Elles s'orientent majoritairement sur la mise en valeur de la nature et de l'eau par la proposition d'itinéraires cyclables (Loire à Vélo, liaisons avec territoires voisins, aménagements en cours de la voie verte Chinon/Richelieu, balisage de boucles vélos), de sentiers de grande randonnée, de centres et itinéraires équestres, de balades sur l'eau (location de canoës, balades en bateaux traditionnels) etc.

Quelques activités sportives sont aussi proposées pour convenir à un public en recherche de sensations : du paintball à Lerné et Avoine, parcours accrobranche à Saint-Benoît-la-Forêt.

Cette offre est assez équilibrée sur le territoire et permet de concilier les différentes attractivités du territoire (villages, monuments, nature etc.).

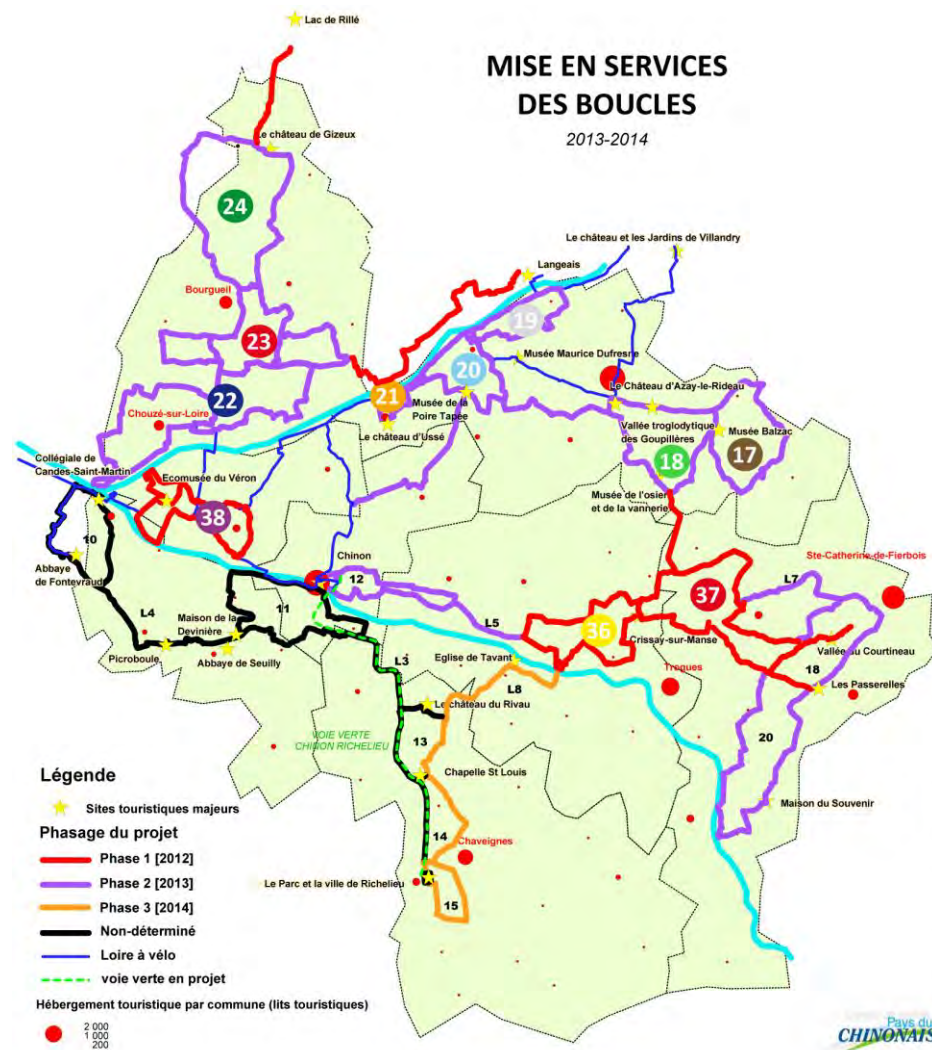
Trois projets sont en cours de définition de faisabilité au sein de la CC CVL :

- **La mise en valeur de sites naturels** : Afin de redonner de la place aux sites naturels exceptionnels du territoire, souvent occultés par le patrimoine bâti, la CC CVL souhaite mettre en place des panneaux explicatifs ou d'interprétation et améliorer la signalétique routière pour faciliter l'accès à ces sites.
- **La création d'une base nautique à Chinon** : Afin de se doter d'un équipement d'envergure (offre non proposée sur les territoires voisins attirant des utilisateurs locaux et touristiques), la CCCVL a fait réaliser une étude hydraulique et a rencontré l'Architecte des Bâtiments de France pour connaître les possibilités de création d'une base nautique sur la Vienne dans le centre-ville de Chinon.
- **La mise en valeur des aires de camping-cars de Chinon et Candes-Saint-Martin**

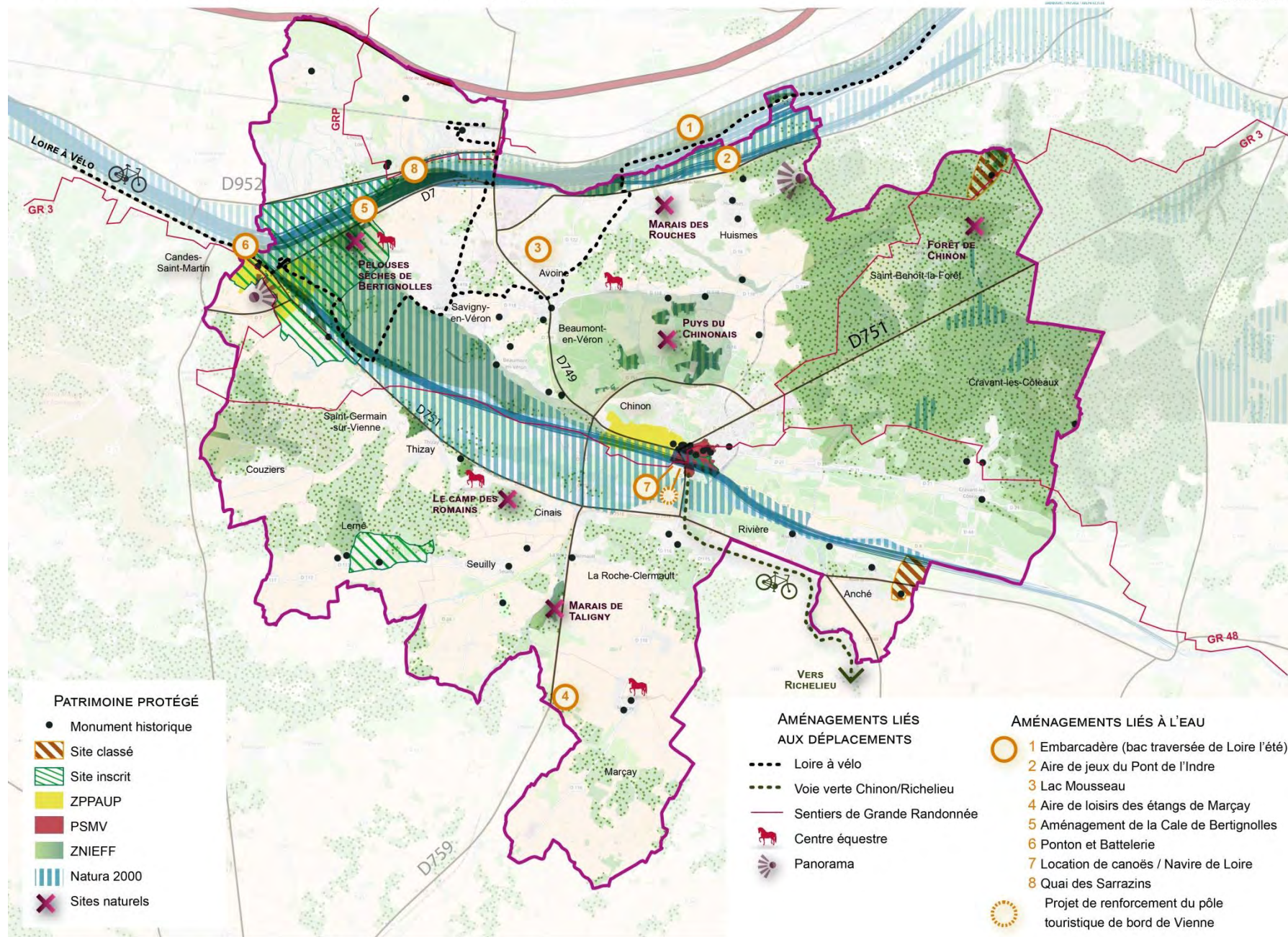
Schéma de Pays des boucles vélos

MISE EN SERVICES DES BOUCLES

2013-2014



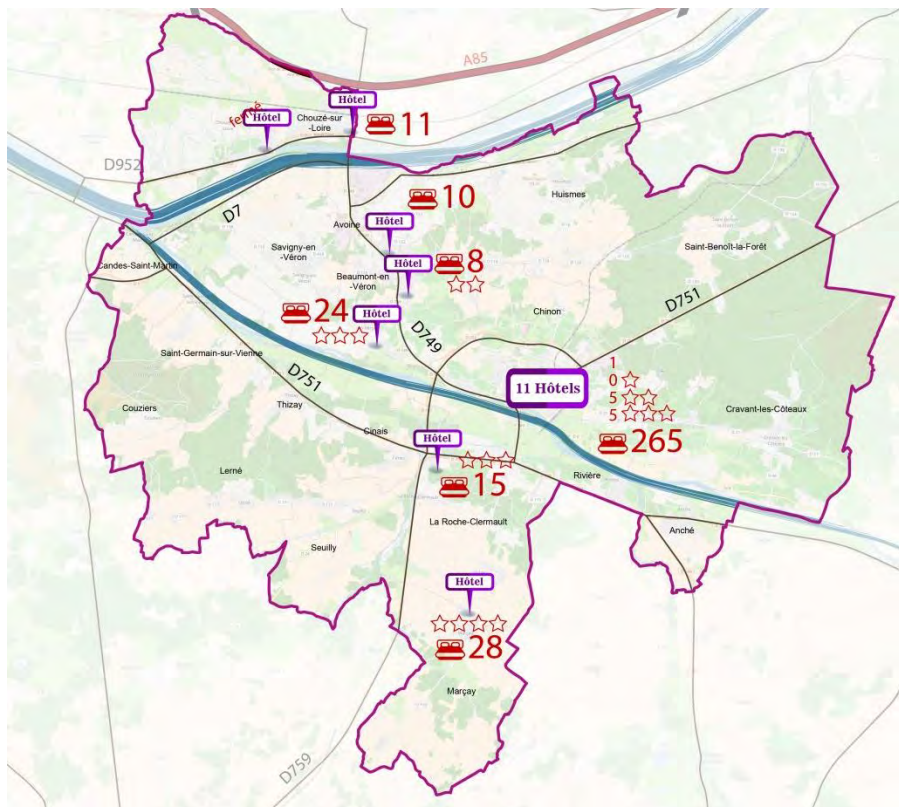
TOURISME - Le patrimoine naturel et paysager



LES OFFRES EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Tout type d'hébergement touristique est proposé sur le territoire de l'hôtel 4 étoiles au camping, chaque catégorie de touriste peut ainsi trouver l'hébergement lui correspondant.

Concernant l'offre hôtelière, 17 hôtels se répartissent 360 chambres sur Chouzé-sur-Loire, Avoine, Beaumont-en-Véron, Savigny-en-Véron, Chinon, La Roche-Clermault et Marçay.



Concernant **les gîtes et chambre d'hôtes**, selon la CC CVL, sont déclarés sur le territoire :

- 120 gîtes
- 177 chambres d'hôtes
- 5 gîtes de groupe (et un 6ème ouvrant cette année à Savigny-en-Véron)

Plusieurs difficultés sont rencontrées concernant ces types d'hébergements. Tout d'abord, il est compliqué de connaître le nombre exact de chambres puisque certaines ne sont pas déclarées pour échapper à la taxe de séjour. Ensuite de nombreux gîtes et chambres d'hôtes sont loués à des travailleurs (CNPE et saisonniers agricoles) pour des durées moyennes ne permettant pas de répondre à la demande touristique lorsque ceux-ci sont loués en pleine saison. De plus, certains sont vieillissants et ne contribuent pas à véhiculer une image très positive du territoire.

Enfin, de nombreuses locations sont situées dans les zones blanches au niveau de la téléphonie ce qui constitue souvent un handicap rédhibitoire lors des réservations.

D'autres types d'hébergements sont aussi proposés sur le territoire avec le Clos Saint-Michel (résidence Odalys qui dispose d'une capacité de 426 personnes réparties dans des appartements situés dans une résidence fermée avec piscine) et les trois campings de Chinon (l'île Auger), Savigny-en-Véron (La Fritilaire) et Candes-Saint-Martin (Belle-Rive).

Afin d'améliorer son offre en hébergement sur la commune de Savigny-en-Véron, la CCCVL a ouvert un gîte de groupe à la saison 2017. Ce gîte dispose de 23 lits ainsi que d'une halte équestre pour accueillir les cavaliers et leurs montures. Un animateur est employé en période estivale pour organiser les randonnées à thèmes et les circuits de découverte du patrimoine.

De plus, un groupe de travail s'est monté autour du devenir de l'Abbaye de Seully qui a besoin d'un nouvel élan. L'objectif de ce groupe est de trouver les outils à développer pour mettre en valeur les hébergements situés dans l'Abbaye pour en augmenter la fréquentation.

Enfin, des gîtes insolites sont aussi proposés sur le territoire avec des hébergements créés au cœur des troglodytes. Ils sont peu représentés sur le territoire, par rapport aux territoires voisins, puisque certaines communes disposent de Plan d'Exposition aux Risques (PER) interdisant le développement de l'accueil touristique.

ATOUT/OPPORTUNITE	FAIBLESSE/MENACE
La locomotive constituée par le CNPE avec tous les emplois directs et indirects induits, et surtout ses perspectives de développement à court terme.	Des emplois majoritairement masculins en lien avec le CNPE, posant le problème de l'emploi du conjoint qui n'incite pas les ménages concernés à s'installer sur le territoire (préférence pour l'agglomération de Tours, voire Saumur).
Un tissu économique qui reste cependant diversifié, avec un poids important de l'emploi agricole, mais aussi de l'emploi dans la fonction publique (hôpital, administrations, enseignement ...) et plus généralement de l'économie présentielle.	
	Une inadéquation entre les qualifications des habitants du territoire et les emplois proposés.
Une part importante d'emplois saisonniers dans le domaine agricole permettant de répondre aux attentes d'une part de la main d'œuvre, peu qualifiée.	Une part importante d'emplois saisonniers dans le domaine agricole offrant des revenus peu élevés.
Des commerces couvrant une large gamme, du commerce de centre-ville aux grandes surfaces en passant par des commerces spécialisés, avec à la fois le fort développement de l'espace commercial du Blanc Carroi pour éviter l'évasion commerciale et la structuration d'une polarité commerciale secondaire sur Avoine/Beaumont.	Les difficultés du commerce de centre-ville à Chinon, du fait notamment des contraintes de la typologie d'une ville médiévale qui complique l'adaptation « physique » des commerces aux besoins d'aujourd'hui (locaux de petite surface, problème d'accessibilité ...). La difficulté à maintenir une offre commerciale de proximité dans les bourgs des communes d'appui.

RAPPORT DE
PRÉSENTATION
LE DIAGNOSTIC

C //

L'AGRICULTURE



PLUi-H de la CC Chinon Vienne & Loire



SOMMAIRE

PRÉSENTATION DES DONNÉES CLÉS DU TERRITOIRE	3
LES TYPES DE SOLS RENCONTRÉS	3
L'HYDROMORPHIE DES SOLS.....	5
LE POTENTIEL AGRONOMIQUE DES TERRES	6
L'OCCUPATION DES SOLS	8
PRÉSENTATION DES DONNÉES CLÉS PAR COMMUNE	10
UN MAINTIEN DE LA SURFACE AGRICOLE UTILE ENTRE 2000 ET 2010	10
UNE BAISSÉ SIGNIFICATIVE DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ENTRE 2000 ET 2010	10
UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE DES EXPLOITATIONS AU SEIN DU TERRITOIRE	11
PRÉSENTATION DES DONNÉES ISSUES DE L'ENQUÊTE AUPRÈS DES EXPLOITANTS	12
LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE	12
LES ATOUTS ET FAIBLESSES DE L'AGRICULTURE LOCALE.....	14

PRÉSENTATION DES DONNÉES CLÉS DU TERRITOIRE

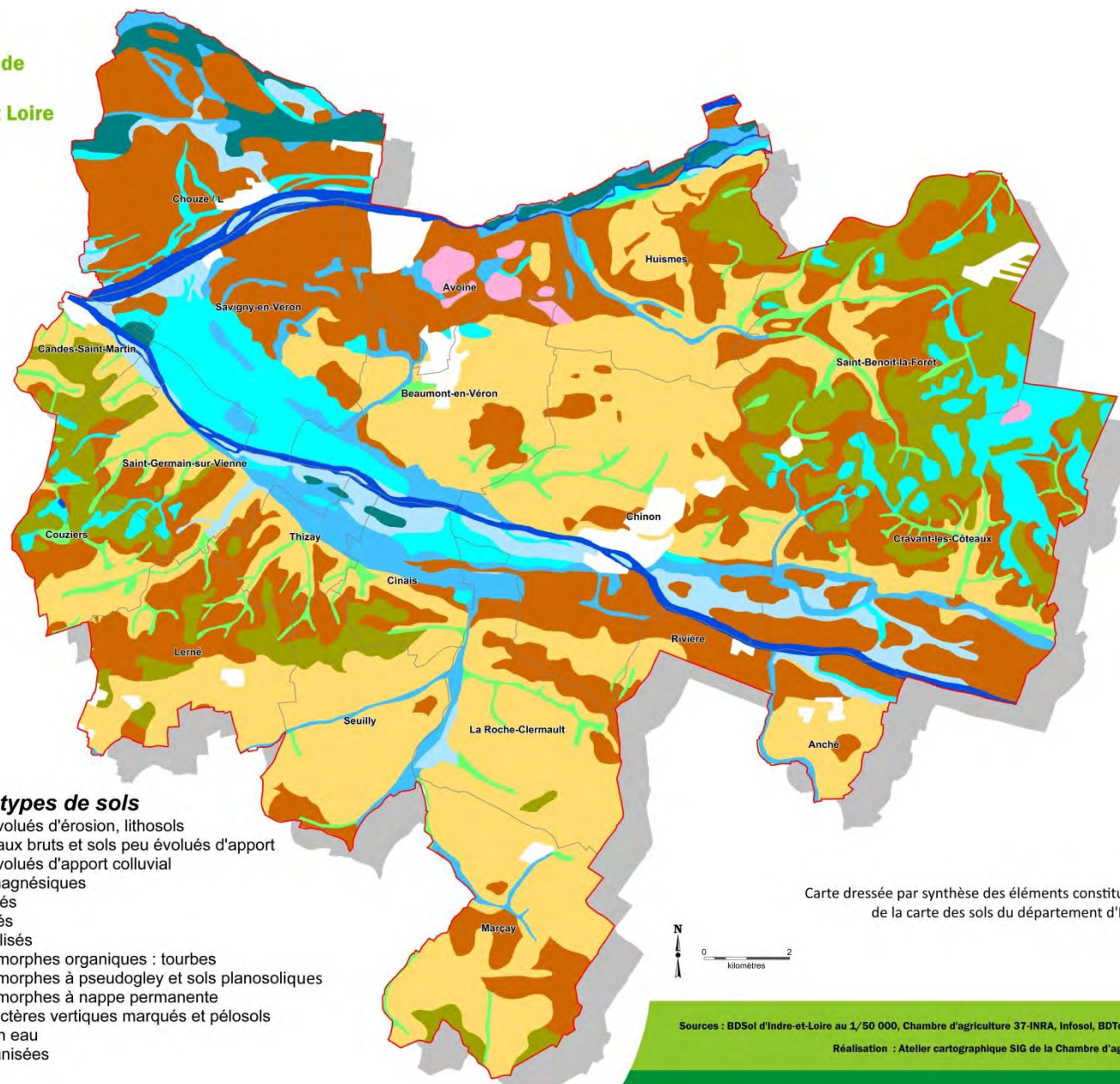
LES TYPES DE SOLS RENCONTRÉS

Les principales entités pédologiques observées au sein du territoire sont les suivantes :

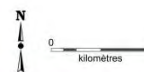
- sols calcimagnésiques principalement valorisés en terres arables, notamment au sein des plateaux calcaires de Beaumont, Chinon et Huismes sud, en rive droite de la Vienne, de Lerné sud, Seully, La Roche-Clermault, Marçay et Anché, en rive gauche, ainsi qu'au sein du bray de St-Benoit ;
- sols brunifiés principalement plantés en vignes, concernant notamment les terrasses alluviales de la vallée de la Vienne (vignoble de plaine) ainsi que les versants calcaires disséqués en rive droite de la Vienne, les Puys du Chinonais, et la cuesta limitant le bray du Loudunais entre Lerné et La Roche-Clermault ;
- sols lessivés peu favorables à l'agriculture correspondant aux formations siliceuses des hauteurs (les Perrons de Touraine) correspondant aux secteurs boisés de Cravant, St-Benoît, Huismes ainsi qu'au sein du triangle Candes-Cinçais-Lerné ;
- sols hydromorphes des plateaux argileux parsemés d'innombrables « marchais » ou mardelles ainsi que des alluvions modernes limono-sableuses de la Vienne, formations humides et inondables vouées traditionnellement aux prairies permanentes et bocage résiduel.

Principaux types de sols

- Sols peu évolués d'érosion, lithosols
- Sols minéraux bruts et sols peu évolués d'apport
- Sols peu évolués d'apport colluvial
- Sols calcimagnésiques
- Sols brunifiés
- Sols lessivés
- Sols podzolisés
- Sols hydromorphes organiques : tourbes
- Sols hydromorphes à pseudogley et sols planosoliques
- Sols hydromorphes à nappe permanente
- Sols à caractères vertiques marqués et pélosols
- Surfaces en eau
- Zones urbanisées



Carte dressée par synthèse des éléments constitutifs de la base de données de la carte des sols du département d'Indre-et-Loire au 1/50 000.



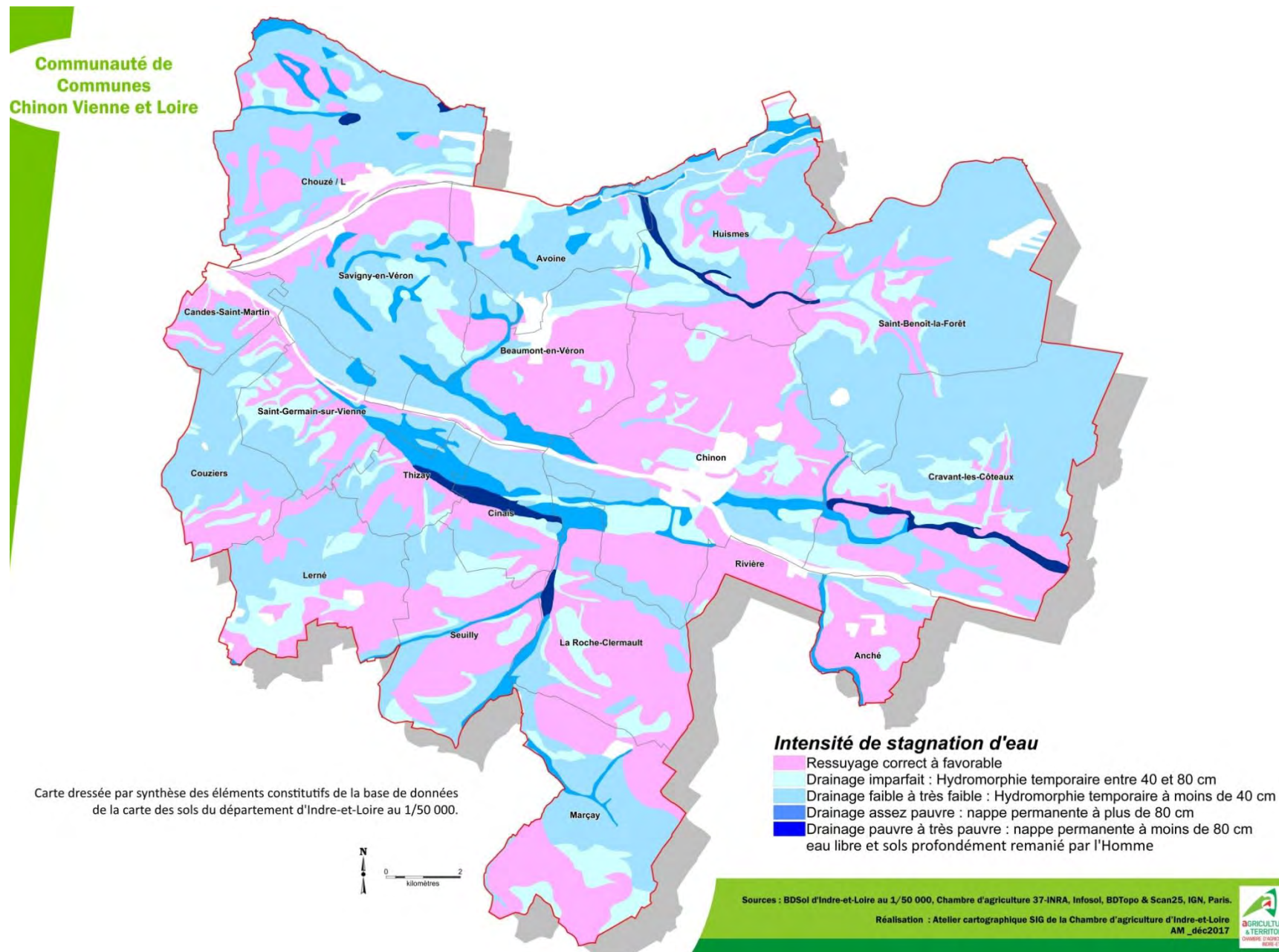
Sources : BDSol d'Indre-et-Loire au 1/50 000, Chambre d'agriculture 37-INRA, Infosol, BDTopo & Scan25, IGN, Paris.

Réalisation : Atelier cartographique SIG de la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire AM_déc2017



L'HYDROMORPHIE DES SOLS

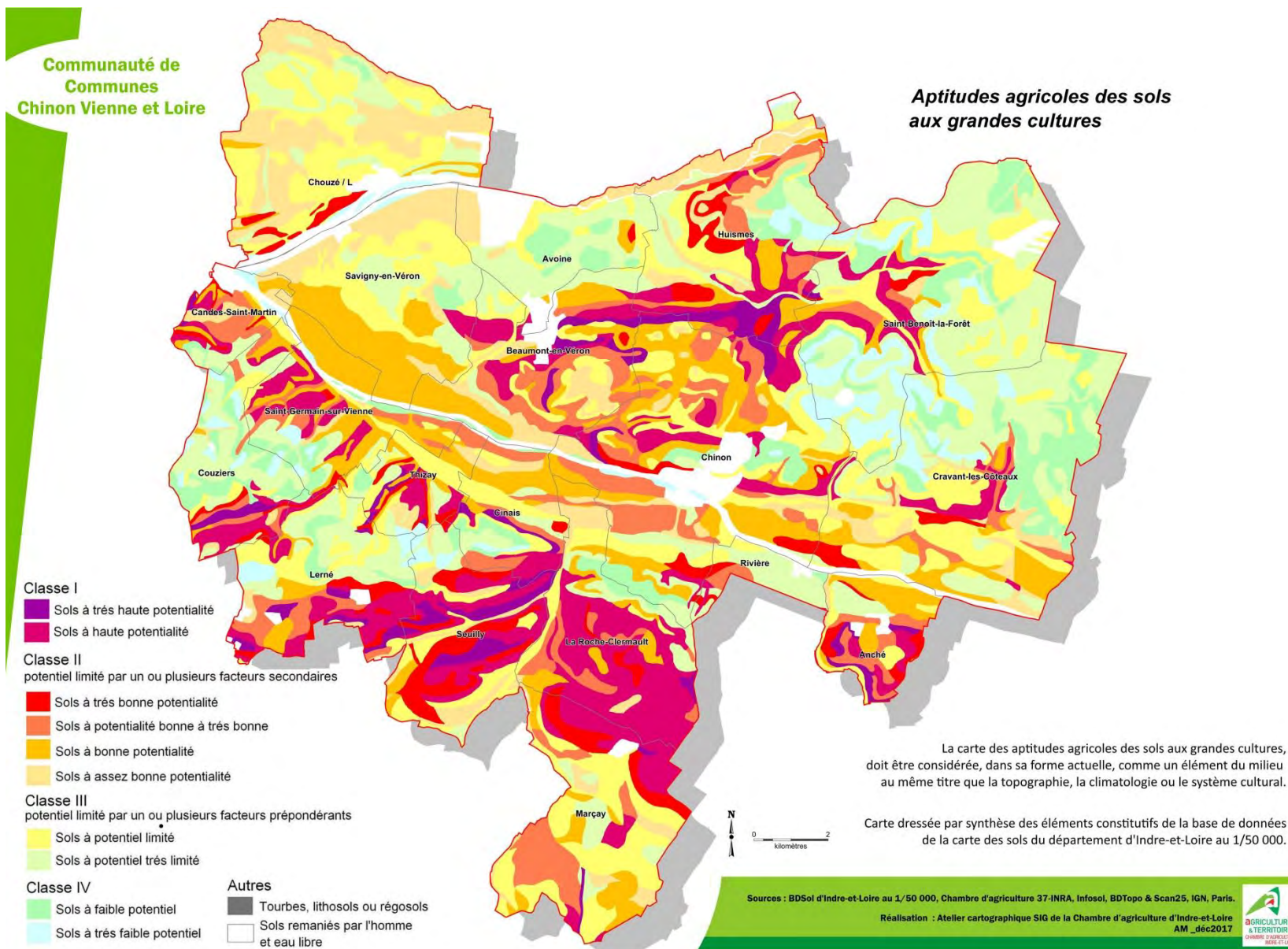
On constate une importante diversité des comportements des sols en matière de drainage, les plateaux calcaires bénéficiant d'un ressuyage correct à favorable alors que les points culminants recouverts d'argiles à silex ainsi que les alluvions modernes limono-sableuses des vallées s'avèrent très mal drainés, d'où la présence de nappes permanentes, à l'image par exemple du marais de Taligny à La Roche-Clermault.



L'APTITUDE AGRICOLE DES SOLS AUX GRANDES CULTURES

On constate une importante diversité des potentialités agricoles aux grandes cultures au sein du territoire, les sols calcimagnésiques s'avérant présenter les potentialités les plus fortes.

A l'inverse, les secteurs les plus ingrats concernent les formations siliceuses des hauteurs des plateaux comme sur le territoire de Cravant-les-Côteaux ou Saint-Benoît-la-Forêt.

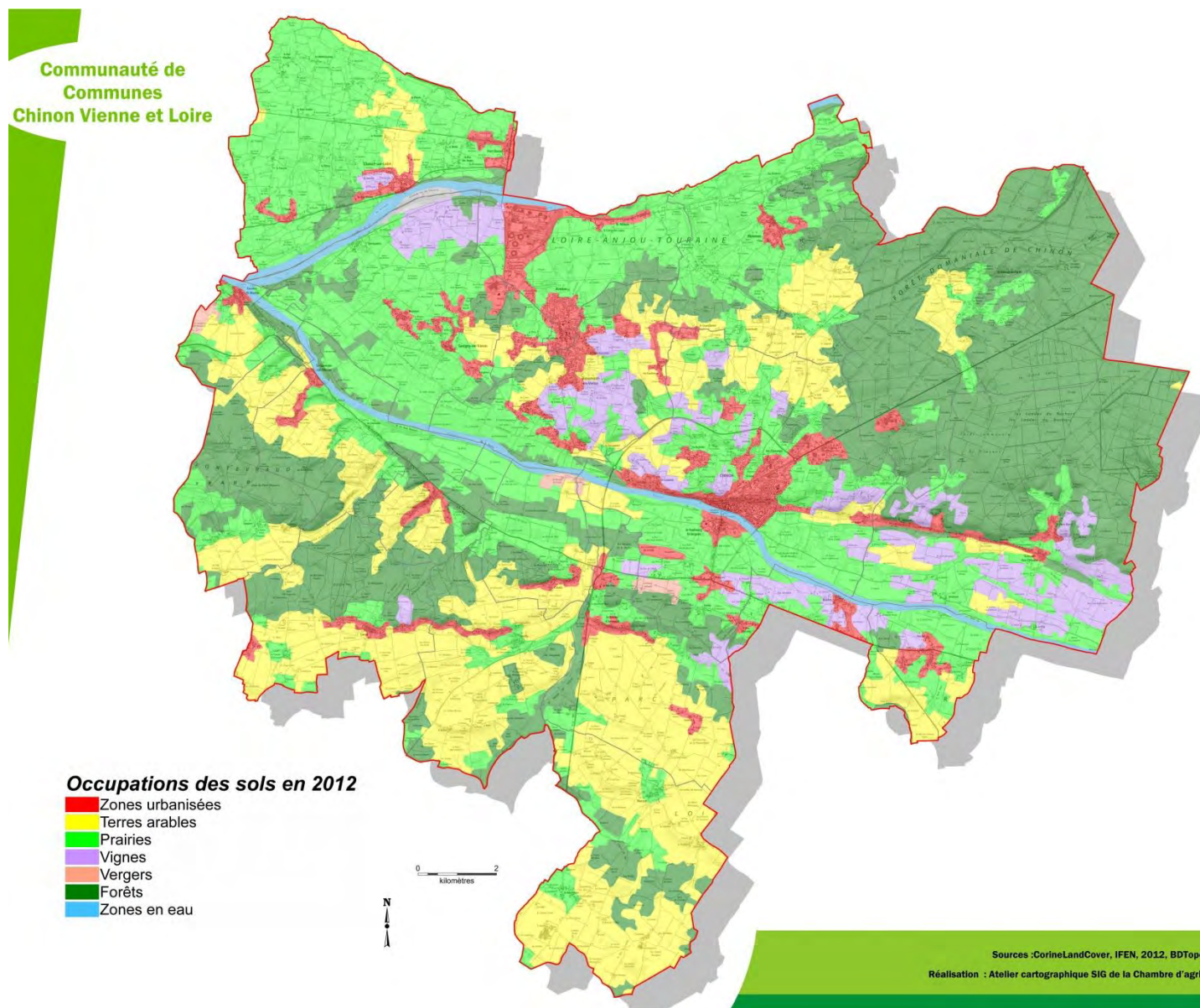


D'APRÈS PHOTO-INTERPRÉTATION (CORINELANDCOVER 2012)

L'interprétation des photos satellite 2012 au 1/100.000è fait apparaître une occupation majoritairement agricole du territoire, les surfaces agricoles représentant 61 % de la superficie totale, loin devant les forêts (30%), les zones urbanisées (7%) et les surfaces en eau (2%).

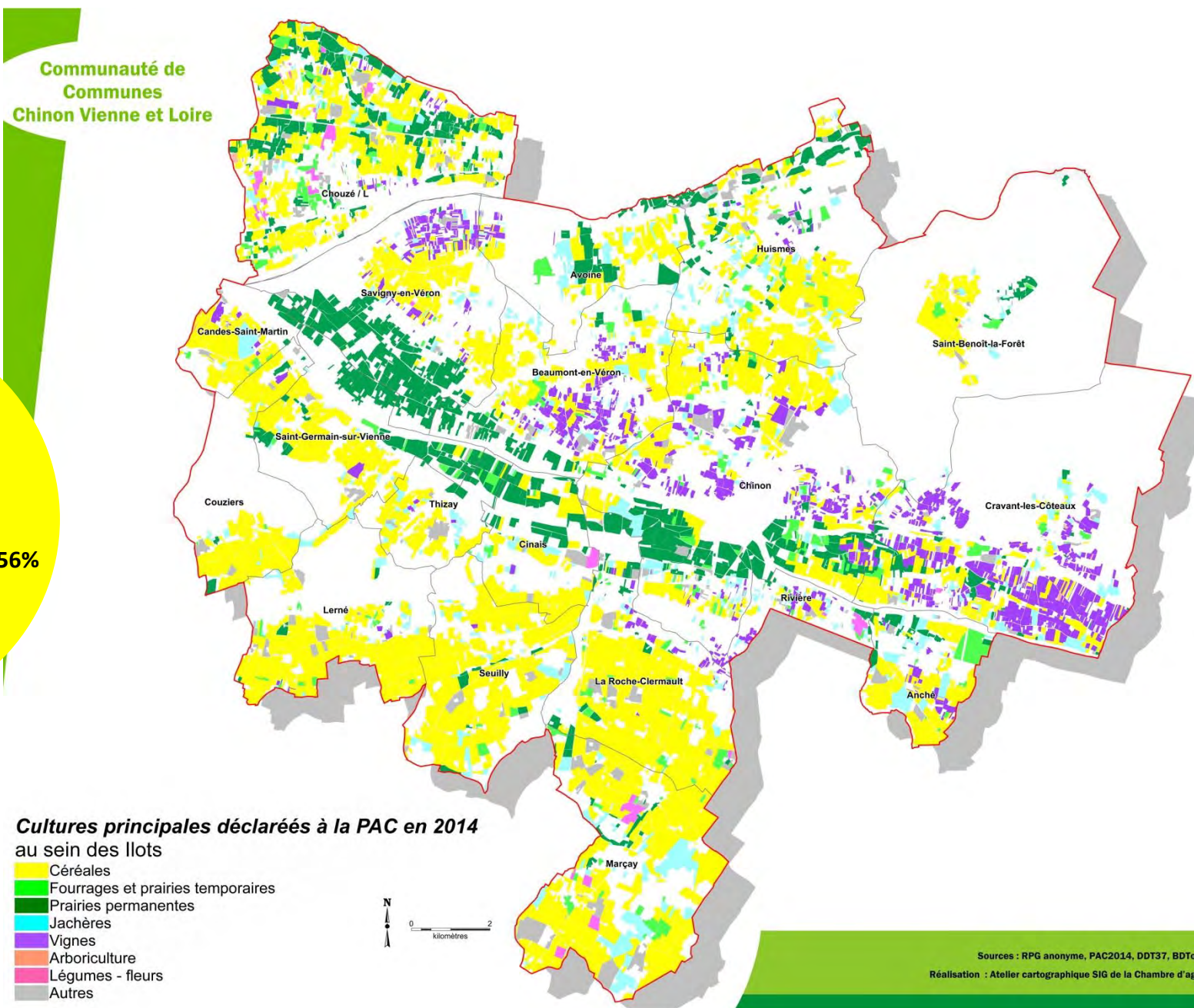
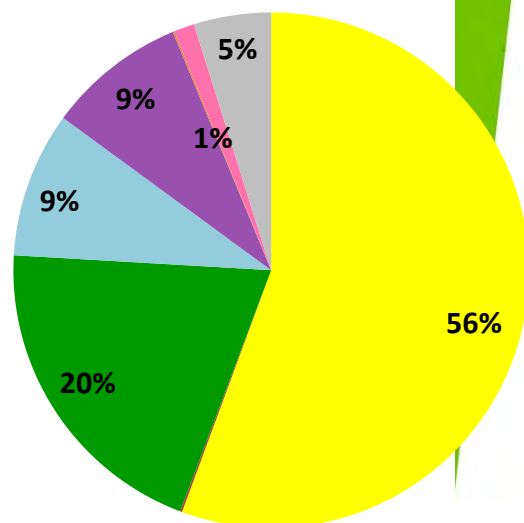
Les terres agricoles se distribuent de la manière suivante :

- terres arables : 22 %
- prairies et autres surfaces toujours en herbe : 13 %
- vignobles : 6 %
- vergers et petits fruits : < 1%
- autres (systèmes culturaux complexes, surfaces essentiellement agricoles) : 20 %



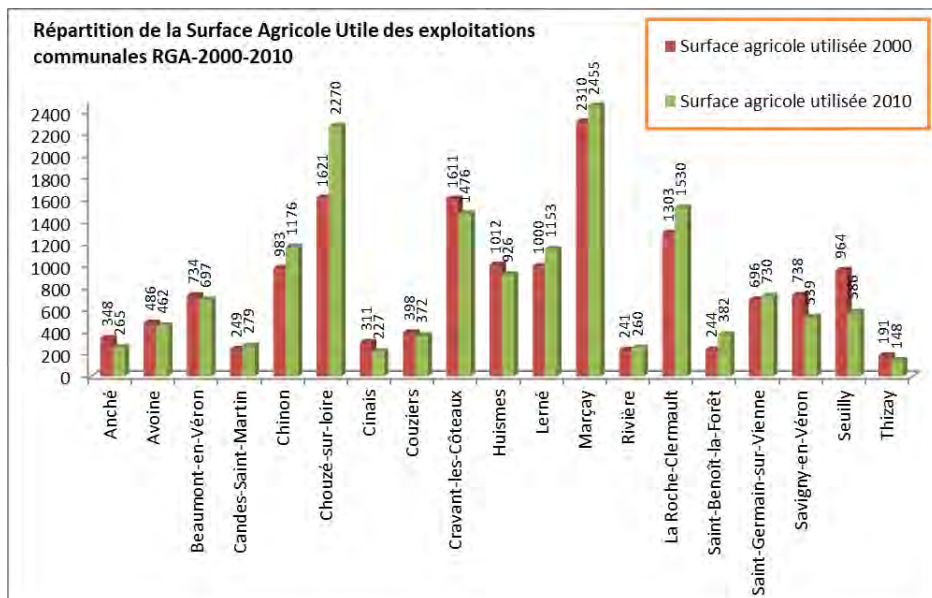
D'APRÈS LES DÉCLARATIONS PAC 2014

Selon les déclarations PAC 2014, les céréales représentent 56% des surfaces déclarées, loin devant les prairies (20%), les vignes (9%) et les jachères (9%). L'arboriculture, les légumes – fleurs et autres cultures n'occupent que 3% des surfaces déclarées.



PRÉSENTATION DES DONNÉES CLÉS PAR COMMUNE

UN MAINTIEN DE LA SURFACE AGRICOLE UTILE ENTRE 2000 ET 2010

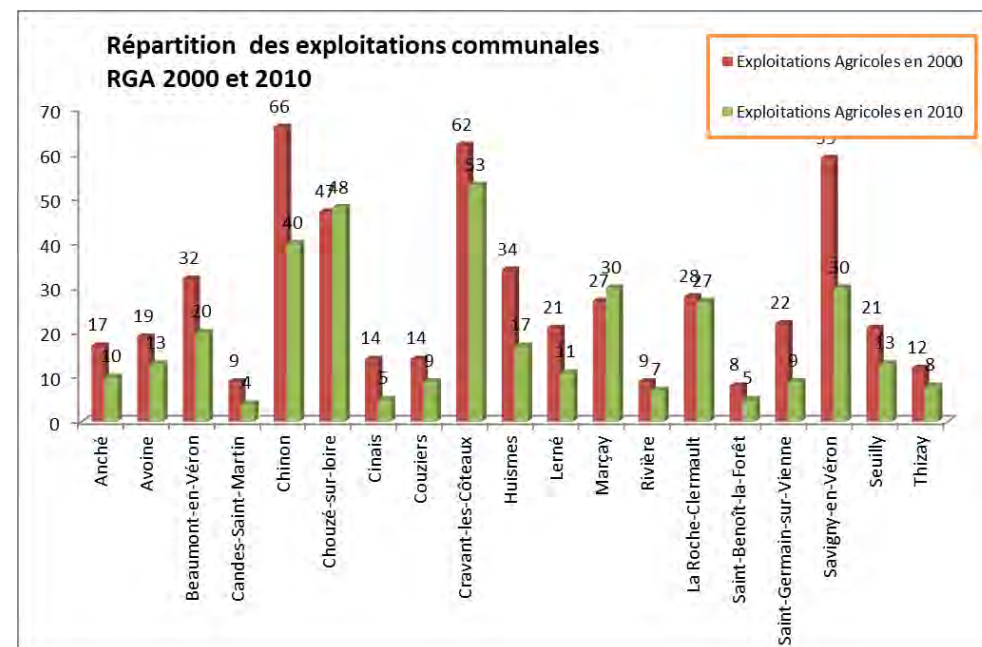


La SAU des exploitations est renseignée dans son intégralité dans la commune où se trouve le siège social de l'exploitation, quelle que soit la localisation des terres.

Les données 2010 des communes de Candes-St-Martin, Cinais et Thizay ne sont pas disponibles pour cause de secret statistique. A l'exclusion de ces trois communes, la SAU des exploitations n'a perdu que 59 ha entre 2000 et 2010, soit une perte de 0,5%.

En effet on constate que la moitié des communes voient leur SAU des exploitations augmenter (Beaumont-en-Véron, Chinon, Chouzé-sur-Loire, Lerné, Marçay, Rivière, La Roche-Clermault, Saint-Benoît-la-Forêt et Saint-Germain-sur-Vienne) ce qui absorbe les pertes de SAU sur les autres communes.

UNE BAISSÉ SIGNIFICATIVE DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ENTRE 2000 ET 2010



Entre 2000 et 2010, le territoire a perdu 163 exploitations agricoles (toutes exploitations confondues), ce qui représente un recul de 35% du nombre d'exploitations. La diminution du nombre d'exploitations a été particulièrement forte à Anché, Candes-St-Martin, Cinais, Huismes, Lerné, St-Germain/Vienne et Savigny-en-Véron, alors qu'elle est restée modérée à Cravant, Rivière et La Roche-Clermault, Chouzé-sur-Loire et Marçay étant les seules communes à voir progresser leur nombre d'exploitations.

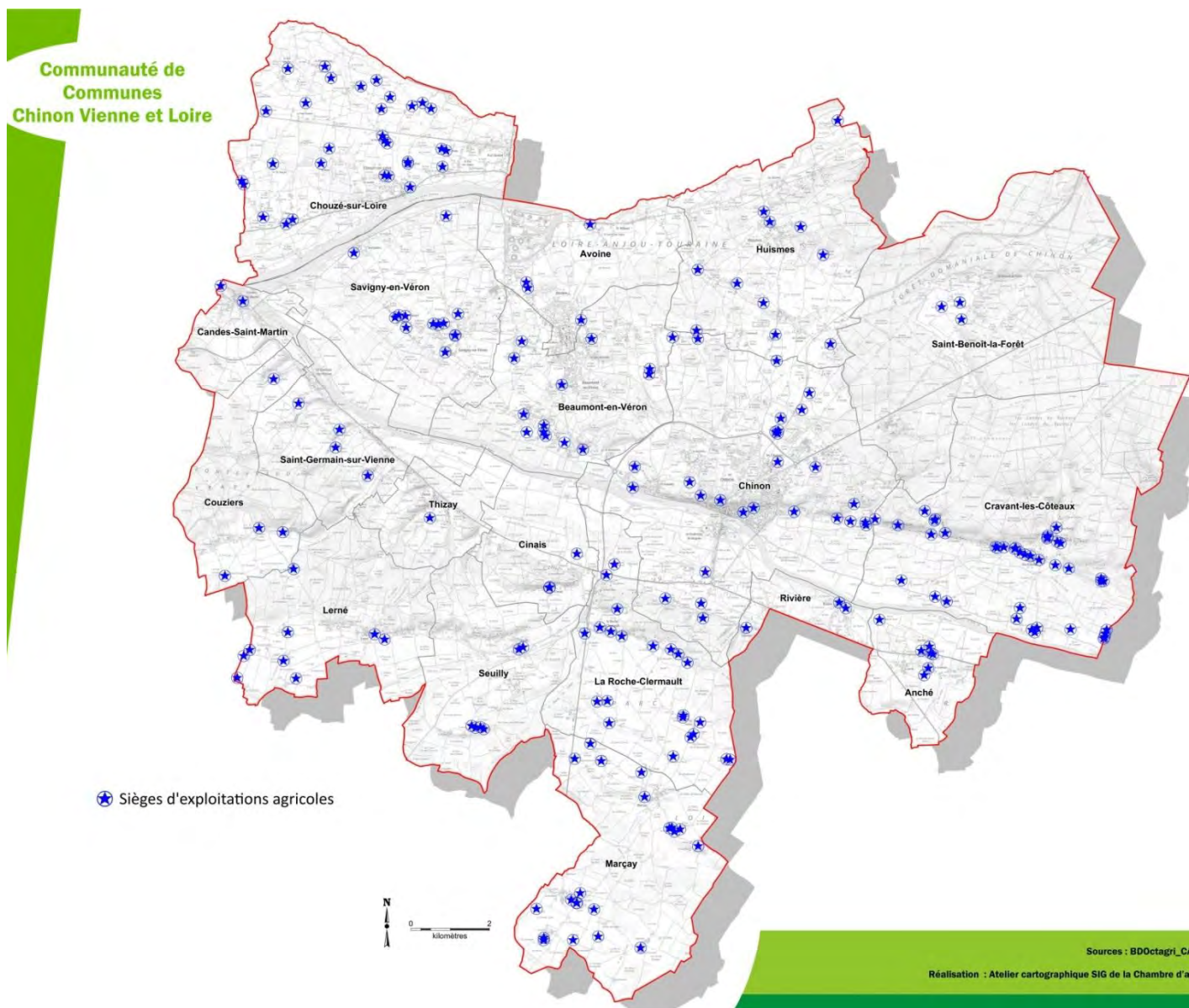
Selon le Registre Parcellaire Graphique 2014, l'âge moyen des exploitants sur le territoire serait de 53 ans. Le statut juridique de l'exploitation individuelle resterait majoritaire (52%). Parmi les statuts sociétaires, l'EARL est de loin le statut le plus développé (35% des exploitations), très loin devant la SCEA (6%) et le GAEC (4%).

UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE DES EXPLOITATIONS AU SEIN DU TERRITOIRE

La chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire a recensé début 2017 un total de 217 exploitations dont le siège est sur le territoire de la communauté de communes. Cependant, des exploitants dont le siège social est extérieur à la commune exploitent également sur le territoire et disposent pour certains d'un site d'exploitation sur le territoire.

La carte de localisation des exploitations ci-contre fait donc état de la présence de 224 sièges et sites d'exploitations agricoles sur le territoire. Les communes conservant le plus d'exploitations sont par ordre décroissant : Cravant (40), Chouzé-sur-Loire (32), Chinon (26), La Roche-Clermault (22), Marçay (20), Beaumont (15), Huismes et Savigny (12).

A l'inverse, certaines communes ne recensent pratiquement plus de sièges d'exploitations : Thizay (1), Candes et Cinais (2), Avoine, Rivière et St-Benoît (3), St-Germain/Vienne (4), Couziers (5) ...



PRÉSENTATION DES DONNÉES ISSUES DE L'ENQUÊTE AUPRÈS DES EXPLOITANTS

Dans le cadre du diagnostic, la Chambre d'agriculture a réalisé une enquête auprès des 217 entreprises recensées sur le territoire. L'enquête a été réalisée dans un premier temps sur le territoire de la CC CVL à 16 communes puis sur Chouzé-sur-Loire. Les données d'Anché et Cravant-les-Coteaux réalisées dans le cadre du PLUi de la CC du Bouchardais (courant 2015) ont été intégrées.

Elle a obtenu 84 réponses, soit un taux de réponse 39 %.

Au sein des enquêtes retournées à la Chambre d'Agriculture, on peut voir que 63% des exploitations travaillent la vigne, 47% sont spécialisés en viticulture et 16% ont de la viticulture et des céréales. Cela reste proche des données du RGA 2010 où 52 % des exploitations du territoire sont spécialisées en viticulture.

LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE

CONCERNANT LEUR EXPLOITATION

Deux-tiers des exploitants sont logés sur l'exploitation. A une écrasante majorité, les exploitants sont propriétaires de leur logement (89%), considèrent que leurs bâtiments sont regroupés (91%) et jugent les relations de voisinage correctes (97%).

Deux-tiers des exploitants considèrent que leur entreprise est viable, alors qu'un tiers voit l'avenir incertain ou menacé. Néanmoins, 60% des exploitants souhaiteraient accroître leur SAU contre 8% seulement qui voudraient la voir diminuer.

Un tiers des exploitations est concerné par une cessation d'activité d'ici 10 ans. Parmi celles-ci, la succession est assurée dans les deux-tiers des cas. Pour celles qui n'ont pas de successeur connu, les trois-quarts privilégieraient l'installation d'un jeune exploitant à l'agrandissement d'une exploitation existante.

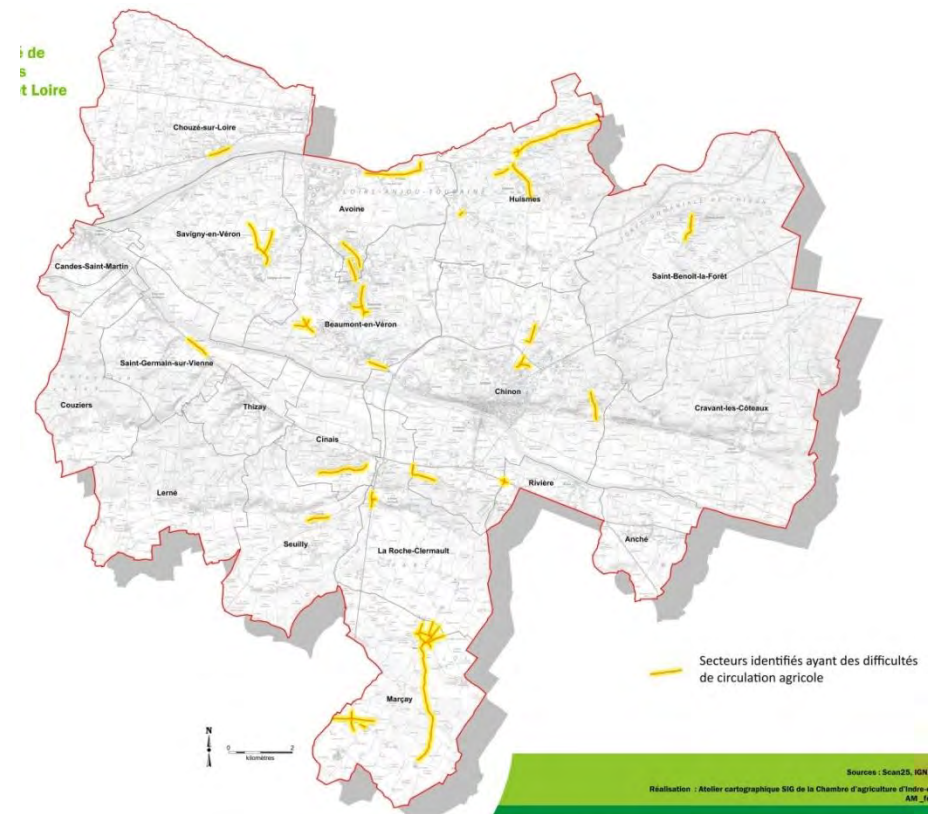
Plus des trois-quarts des exploitations pratiquent la vente directe à la ferme (très lié à l'activité viticole) ; un certain nombre d'exploitations se sont aussi diversifiées sur le plan touristique en proposant gîtes ou chambres d'hôtes.

Les projets recensés visent avant tout la construction ou l'extension de bâtiments d'activités, devant les travaux d'amélioration des bâtiments ou de mises aux normes, puis la diversification de l'activité par changement de destination.

CONCERNANT LES CIRCULATIONS AGRICOLES

Deux tiers des exploitants ayant répondu au questionnaire qualifient la circulation sur les routes de difficile à très difficile. Les raisons évoquées sont les suivantes :

- routes trop étroites pour le passage de semi-remorque et des matériels agricoles ;
- accès aux exploitations mal adaptés ;
- présence de nombreuses chicanes, ralentisseurs, zigzag, rétrécissements, petits ronds-points, places de stationnement gênantes ;
- entretien irrégulier des chemins communaux et mauvais état de certaines routes ;
- quelques sites réputés dangereux à traverser avec des engins agricoles.



LES INQUIÉTUDES EXPRIMÉES AU TRAVERS DE L'ENQUÊTE

L'enquête auprès des exploitants a révélé différentes inquiétudes :

INQUIÉTUDES EXPRIMÉES EN LIEN AVEC L'URBANISME :

- des inquiétudes face à la disponibilité de foncier agricole ;
- le sentiment d'un manque de concertation dans le cadre d'aménagements, d'orientations politiques : manque de concertation par les élus de la profession viticole dans le cas de reclassement de zone agricole en zone urbanisable ; sentiment d'être oublié
- la désertification des villages ruraux et de leurs commerces ;
- des inquiétudes face à l'avenir des prairies inondables et la pérennité de l'élevage.

AUTRES INQUIÉTUDES EXPRIMÉES:

- des inquiétudes sur la diminution du nombre d'exploitations, et la représentativité de l'agriculture dans les collectivités ;
- l'existence de zonages et réglementations de plus en plus contraignants qui freinent ou empêchent des envies d'entreprendre (PPRi, ENS ...) ;
- un contexte économique agricole 2016 très difficile qui fragilise financièrement une grande partie des entreprises agricoles et par voie de conséquence leurs projets ;
- des réglementations (phytosanitaires) et procédures administratives lourdes ;
- des charges d'exploitations importantes ;
- des prix du foncier élevés ;
- un marché des céréales difficile depuis plusieurs années (et à moyen terme également) ;
- un lobby environnemental de plus en plus impactant ;
- le manque d'homogénéité (entre communes) ou de cohérence relative à l'imposition des terres (agricoles, des prairies inondables) ;
- des incompréhensions sur les choix des équipements subventionnables pour la lutte contre le gel (éolienne, aspersion, bougies) ;

- une viabilité des exploitations souvent liée à la quantité de travail (plus de 50h par semaine) ;

LES BESOINS EXPRIMÉS AU TRAVERS DE L'ENQUÊTE

L'enquête auprès des exploitants a révélé les besoins suivants :

- Conserver l'accès et les formes parcellaires adaptées aux matériels et aux cultures en place ; besoins d'aménagements fonciers par regroupements des parcelles (Chinon, Beaumont-en-Véron, Avoine, Huismes) ;
- Préserver une disponibilité de foncier pour installer des agriculteurs ;
- Préserver le patrimoine bâti et foncier et les terroirs AOC ;
- Prendre en compte de l'accueil à la ferme, tourisme vert
- Concerter les agriculteurs sur les projets d'aménagements de voiries (aménagement de traversées de bourg ...) ;
- Limiter les extensions de l'urbanisation, donner des priorités aux aménagements urbains intra-muros (limitation des extensions urbaines, habitat ...).

ATOUT/OPPORTUNITE	FAIBLESSE/MENACE
<p>Une activité économique et de production</p> <p>une activité créatrice d'emplois</p> <p>de bonnes relations avec le voisinage</p> <p>des bâtiments agricoles regroupés</p> <p>des activités diversifiées sur le territoire</p> <p>l'entretien et la gestion d'un espace à forte valeur paysagère</p> <p>une agriculture avec un signe de qualité fort (AOP)</p> <p>une activité de vente directe conséquente</p> <p>l'attractivité touristique</p> <p>un acteur du maintien de la vie dans les villages et sur le territoire</p>	<p>un parcellaire dispersé</p> <p>le déclin de l'élevage</p> <p>des aménagements de voies peu ou pas adaptés aux engins agricoles</p> <p>une visibilité économique à moyen terme difficile</p> <p>du bâti à rénover</p> <p>un parcellaire rogné par l'urbanisation</p> <p>une diminution du nombre d'exploitants</p> <p>une moindre représentativité agricole dans les instances locales</p> <p>un besoin d'augmenter les surfaces de foncier à exploiter</p>

LES ENJEUX AGRICOLES

L'enquête auprès des exploitants a révélé les enjeux suivants :

- la préservation du foncier agricole ;
- la pérennisation des entreprises agricoles et la diversification de leur activité ;
- la nécessité de permettre et faciliter les installations ;
- la prise en compte des contraintes de déplacements des engins agricoles ainsi que des camions de livraison et d'expédition.

RAPPORT DE
PRÉSENTATION
LE DIAGNOSTIC

D //

LES
ÉQUIPEMENTS
ET SERVICES



PLUi-H de la CC Chinon Vienne & Loire



SOMMAIRE

LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE SUPERSTRUCTURE	3
UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ÉLEVÉ.....	3
ENSEIGNEMENT ET ENFANCE.....	5
ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS	7
LES PROJETS	7
SANTÉ.....	11
LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	12
EAU POTABLE	12
EAUX USÉES.....	17
ZONAGES D'ASSAINISSEMENT.....	25
EAUX PLUVIALES.....	25
DÉCHETS.....	26
RÉSEAU DE COMMUNICATION	27
SYNTHÈSE AFOM DES ÉQUIPEMENTS	29

LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE SUPERSTRUCTURE

UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ÉLEVÉ

Le niveau d'équipement est un facteur décisif dans le choix d'implantation résidentielle, au même titre que le dynamisme économique ou l'accessibilité du territoire. Il doit également être en capacité d'absorber la demande d'une population croissante de plus en plus exigeante, notamment au niveau des jeunes ménages, souhaitant des catégories d'équipements généralement retrouvées sur des agglomérations de plus grande dimension.

Le territoire de la CC CVL, présente une qualité et une diversité importante dans les services proposés à ses habitants comparativement à des communautés de communes de la même taille.

Les niveaux d'équipements des communes peuvent être comparés grâce à la Base Permanente des Equipements (BPE) produite par l'INSEE qui répartit les équipements, commerces et services selon trois niveaux de gamme :

Gamme de proximité :

Banque, Caisse d'Épargne
Bureau de poste, relais poste, agence postale
Réparation automobile et de matériel agricole
Maçon
Plâtrier, peintre
Menuisier, charpentier, serrurier
Plombier, couvreur, chauffagiste
Électricien
Entreprise générale du bâtiment
Coiffure
Restaurant
Agence immobilière
Soins de beauté
Epicerie, supérette
Boulangerie
Boucherie, charcuterie
Fleuriste
Ecole maternelle
Ecole élémentaire
Médecin omnipraticien
Chirurgien-dentiste
Infirmier
Masseur kinésithérapeute
Pharmacie
Taxi
Boulodrome
Tennis
Salle ou terrain multisports
Terrain de grands jeux

Gamme intermédiaire :

Police, gendarmerie
Centre de finances publiques
Pompes funèbres
Contrôle technique automobile
Ecole de conduite
Vétérinaire
Blanchisserie, teinturerie
Supermarché
Librairie, papeterie, journaux
Magasin de vêtements
Magasin d'équipements du foyer
Magasin de chaussures
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo
Magasin de meubles
Magasin d'articles de sports et de loisirs
Droguerie, quincaillerie, bricolage
Parfumerie
Horlogerie, bijouterie
Magasin d'optique
Station-service
Collège
Orthophoniste
Pédicure, podologue
Laboratoire d'analyses et de biologie médicale
Ambulance
Personnes âgées : hébergement
Personnes âgées : services d'aide
Garde d'enfant d'âge préscolaire
Bassin de natation
Athlétisme
Salle ou terrain de sport spécialisé
Roller, skate, vélo bicross ou freestyle

Gamme supérieure :

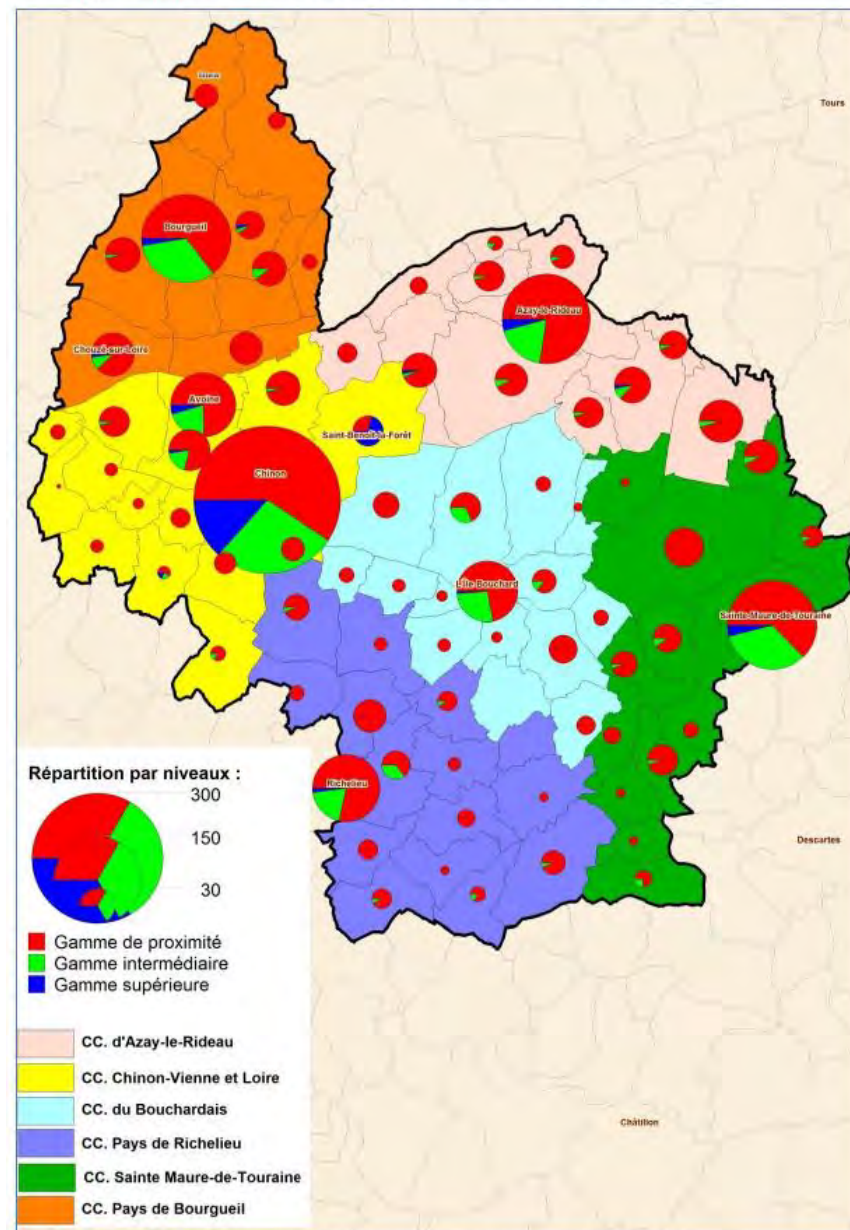
Pôle emploi
Location d'automobiles et d'utilitaires légers
Agence de travail temporaire
Hypermarché
Produits surgelés
Poissonnerie
Magasin de revêtements murs et sols
Lycée d'enseignement général et/ou technologique
Lycée d'enseignement professionnel
Centre de formation d'apprentis hors agriculture
Etablissement de santé de court séjour
Etablissement de santé de moyen séjour
Etablissement de santé de long séjour
Etablissement psychiatrique
Urgences
Maternité
Centre de santé
Structures psychiatriques en ambulatoire
Dialyse
Spécialiste en cardiologie
Spécialiste en dermatologie et vénéréologie
Spécialiste en gynécologie
Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie
Spécialiste en psychiatrie
Spécialiste en ophtalmologie
Spécialiste en oto-rhino-laryngologie
Spécialiste en pédiatrie
Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale
Sage-femme
Orthoptiste
Audio prothésiste
Personnes âgées : soins à domicile
Enfants handicapés : hébergement
Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires
Adultes handicapés : hébergement
Adultes handicapés : services
Travail protégé
Aide sociale à l'enfance : hébergement
Gare
Cinéma
Théâtre

(source : diagnostic du PLH 2017-2022)

Cette analyse a été réalisée dans le cadre du diagnostic du PLH sur l'ancien périmètre du Pays du Chinonais. On constate que la CC CVL se place comme le pôle principal du secteur avec, notamment, la ville de Chinon qui se démarque par la quantité et la diversité de ses équipements, commerces et services. Si la majorité des services proposés correspondent à une gamme de proximité, on constate que la ville de Chinon, mais aussi d'autres communes (telles l'agglomération d'Avoine-Beaumont, la commune de Chouzé-sur-Loire avec la gare et la commune de St-Benoît-la-Forêt avec l'hôpital), disposent d'équipements de gamme supérieure.

Cette répartition éclatée des équipements supérieurs à l'intérieur du territoire ne se retrouve pas forcément sur les territoires avoisinants, qui concentrent majoritairement leur offre dans les villes principales (Azay-le-Rideau, Sainte-Maure-de-Touraine, l'Île-Bouchard ou Richelieu).

Répartition des commerces et des services dans le Pays du Chinonais



Source : Classement INSEE - Base Permanente des Equipements 2012- Mars 2014

(source : diagnostic du PLH 2017-2022)

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES**LE PRIMAIRE**

En dehors des communes de Candes-Saint-Martin, Lerné et Couziers, toutes les communes disposent d'une école en fonctionnement. La majorité des communes sont organisées en RPI (dont certains qui dépassent les limites du territoire de la CC CVL) à l'exception d'Avoine, Beaumont-en-Véron, Chouzé-sur-Loire, Savigny-en-Véron, Huismes et Chinon.

Au total, ce sont environ 2 000 enfants qui sont scolarisés sur le territoire.

Globalement il convient de noter, qu'en relation avec la stabilité démographique et le vieillissement structurel de la population sur le territoire, le renouvellement n'est pas suffisant pour maintenir les effectifs scolaires. On constate ainsi en 10 ans une baisse notable des effectifs sur le primaire, même si ces dernières années la baisse est moins marquée. Néanmoins, certaines communes qui avaient pu conserver leur nombre de classes jusqu'à maintenant, arrivent désormais à un effectif seuil qui fait que même si la baisse n'est pas significative elle peut se traduire par une fermeture de classe (exemple de la commune de Huismes). Sur la commune de Chinon, l'école Rochelude a fermé ses portes à la rentrée 2016-2017. Excentrée sur le plateau, en lien avec le développement urbain important du secteur de la Rochelle au cours des années 1980-1990, elle avait vu ses effectifs fondre, comme le reste des écoles sur l'ensemble de la ville. Les effectifs scolaires étant passés en 20 ans de plus de 1000 élèves à environ 560-580 aujourd'hui, la fermeture d'un groupe scolaire semblait inéluctable.

On peut donc conclure aujourd'hui à une certaine sous-utilisation des locaux-scolaires du territoire.

LE SECONDAIRE

3 collèges sont implantés sur le territoire :

- Collège public Henri Becquerel à Avoine
- Collège public Jean Zay à Chinon
- Collège privé St-Joseph à Chinon

4 lycées sont implantés à Chinon :

- Lycée public F.Rabelais

- Lycée privé St-Joseph
- Lycée professionnel J.Cugnot
- Antenne viticole du lycée agricole de Fondettes

Cette offre permet de répondre aux besoins des jeunes du territoire, mais drainent également des jeunes du Bourgueillois, du Richelais, du Bouchardais ..., car ensuite les lycées les plus proches sont sur les agglomérations tourangelle et saumuroise.

Ce rayonnement des lycées chinonais induit nécessairement des flux de déplacements, notamment de cars scolaires.

En revanche, il n'existe pas sur le territoire d'offre par Maisons Familiales Rurales, les implantations les plus proches étant à Bourgueil, Azay-le-Rideau et Noyant-de-Touraine.

LE SUPÉRIEUR

Concernant les études supérieures, seul le lycée François Rabelais de Chinon propose deux BTS. La faculté François Rabelais de Tours possède une antenne universitaire à Chinon où elle tient quelques cours dans le cadre d'un cursus Licence + Master sur l'ingénierie des milieux aquatiques (cursus IMACOF).

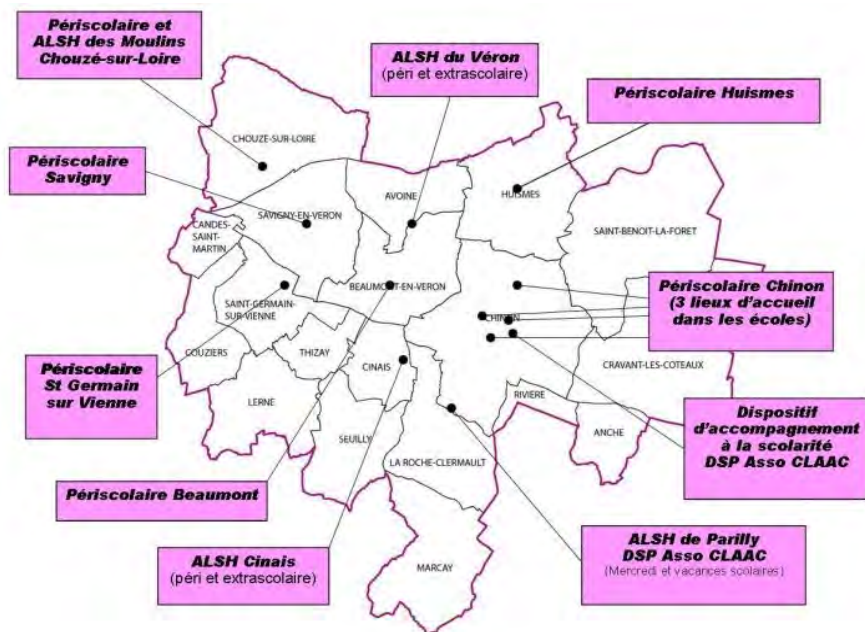
Si cette offre paraît faible, elle a tout de même le mérite d'exister, ce qui n'est pas le cas dans la majorité des villes moyennes semblables à Chinon.

LES ÉQUIPEMENTS PÉRISCOLAIRES

Autour de cette offre éducative, s'organise une offre périscolaire et extra-scolaire performante, avec des temps d'accueil péri-scolaire (majoritairement regroupés comme pour les RPI), des centres de loisirs destinés aux 3-12 ans et des dispositifs d'accompagnement des jeunes (Accueil Jeune du Véron, Accueil jeunes de Chinon et un ALSH ados sur la Rive Gauche de la Vienne).

Il convient de noter que plusieurs de ces structures disposent d'installations très récentes de belle facture, permettant de répondre qualitativement aux besoins (Huismes, Savigny-en-Véron et Cinais).

Une réflexion est en revanche en cours sur le devenir de l'ALSH de Parilly (Chinon) : maintien sur place, réimplantation dans l'école de la Rochelle qui vient de fermer ses portes à la rentrée 2016-2017 ou recentrage au niveau du pôle d'équipements du faubourg St-Jacques ?



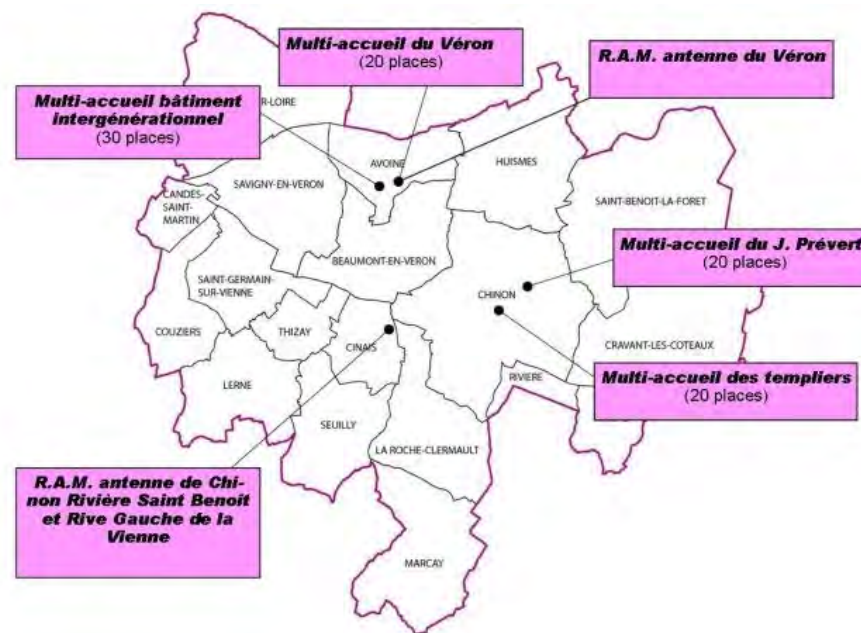
Source : CC CVL 2016 et URBAN'ism 2018

Au niveau de l'accueil petite enfance, on compte environ 125 assistants maternels référencés sur le territoire (source : www.assistantes-maternelles37.fr). Les communes de Candes-Saint-Martin, Saint Germain-sur-Vienne, Couziers et Lerne n'ont plus d'assistants maternels ce qui crée un manque sur la rive gauche de la Vienne.

En plus des assistants maternels, le territoire propose des structures de garde pour la petite enfance bien réparties sur le territoire et permettant d'accueillir une centaine de jeunes enfants.

L'accès aux modes d'accueil du jeune enfant est une préoccupation principale des familles. Le Conseil Départemental participe à l'élaboration et la mise en œuvre du Schéma Départemental des Services aux Familles (SDSF) porté par la Caisse d'Allocations Familiales. Ce Schéma constitue un levier de développement concerté de l'offre d'accueil des jeunes enfants et des services aux parents. Il permet d'identifier les enjeux et les

besoins pour le territoire en matière de structure d'accueil de la petite enfance et d'accompagnement de la parentalité.



Source : CC CVL 2016 et URBAN'ism 2018

Dans le cadre de ses missions de protection de l'enfance, le Conseil Départemental autorise et finance des structures d'hébergement (Maisons d'enfants à caractère social) au bénéfice de mineurs confiés à l'aide sociale à l'enfance. Aussi, à l'occasion de son schéma départemental de prévention et de protection de l'enfance 2018-2022, le département a souhaité réorganiser son offre d'accompagnement et d'équipements qui s'articule autour de 5 plateaux techniques territoriaux : nord-ouest, nord-est, sud-ouest, centre, sud-est. A ce titre, les opérateurs « Protection de l'Enfance » retenus sur ces plateaux doivent disposer d'une offre d'hébergement.

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

La CC CVL est très bien dotée d'équipements sportifs et d'associations sportives, culturelles et de loisirs.

Plusieurs niveaux d'équipements sont recensés sur le territoire (cf. carte ci-après) :

Des équipements supracommunautaires (qui attirent également une population située en dehors du territoire) : piscine d'Avoine, hippodrome de Chinon, Espace Rabelais, musées et éco-musée, cinéma, salles de tennis et de squash, espace culturel, médiathèque...

Des équipements supracommunaux (qui attirent également une population de communes avoisinantes) : centres équestres, CLSH, salles omnisports, dojo, skate-park, école de musique, conservatoire ...

Des équipements communaux (utilisés majoritairement par la population communale) : terrains de pétanques, de foot et de tennis, bouledromes, jeux de boule de fort, bibliothèques, salles polyvalentes...

Des équipements touristiques sont aussi à relier à cette partie puisqu'ils participent aussi aux loisirs des habitants. On peut citer l'accrobranche de Saint-Benoît-la-Forêt ou les Paint-Ball de Léré et d'Avoine.

La qualité et la diversité de ces équipements constituent un des atouts majeurs du territoire. Malgré des outils de communication mis en place pour les faire connaître et des événements organisés régulièrement, ils ne sont pas toujours bien connus des personnes venant travailler sur le territoire mais habitant par exemple l'agglomération tourangelle ou le saumurois. Disposer d'autant de structures de qualité est un argument majeur pour attirer une population diversifiée, mais notamment pour attirer les jeunes ménages. Or, la CC CVL peine à faire connaître cette richesse.

La stratégie de la CC CVL pour les années à venir au niveau des équipements est tournée vers une mise en valeur, une amélioration et un maintien des équipements existants plutôt que vers un développement de l'offre. En effet, certaines structures sont vieillissantes et donc énergivores (notamment les gymnases de Chinon) avec des mises aux normes de sécurité demandant aussi régulièrement des investissements lourds de la part des gestionnaires. Aussi, pour le moment, la CC CVL souhaite concentrer ses investissements dans l'amélioration de son parc d'équipements.

LES PROJETS

Lors de l'atelier « équipements » quelques manques ont été identifiés : un mur d'escalade, un espace d'activités couvert sur la Rive Gauche, un espace de réserve pour les collections du musée du Carroi, un espace pour les adolescents sur la Rive Gauche.

Les projets évoqués à moyen terme sont :

- Maison Dutilleux à Candés
- Cinéma de Chinon : passer à deux salles au lieu d'une grande
- Amélioration thermique des bâtiments les plus énergivores (Gymnases Coubertin, Jean Zay, Moron, Paul Huet sur Chinon)
- Projet d'une MAM sur la Rive Gauche porté par deux assistantes maternelles
- Projet multi-accueil des Templiers avec le RAM
- Projet de déplacement de l'ALSH de Parilly (réfléchir à une mutualisation avec le périscolaire de Chinon et le point jeune ?)
- Projet de création d'un pôle œnotouristique

Enfin, la CC CVL s'interroge sur l'intérêt de se doter d'un équipement structurant qui permettrait de démarquer le territoire à une échelle plus large.

Aussi, un projet de base nautique sur la Vienne au centre de Chinon est à l'étude. Avec un équipement de cette ampleur, la CC CVL espère attirer une nouvelle population touristique et donc créer une nouvelle porte d'entrée (la valorisation de la Vienne) pour communiquer sur la richesse du territoire.

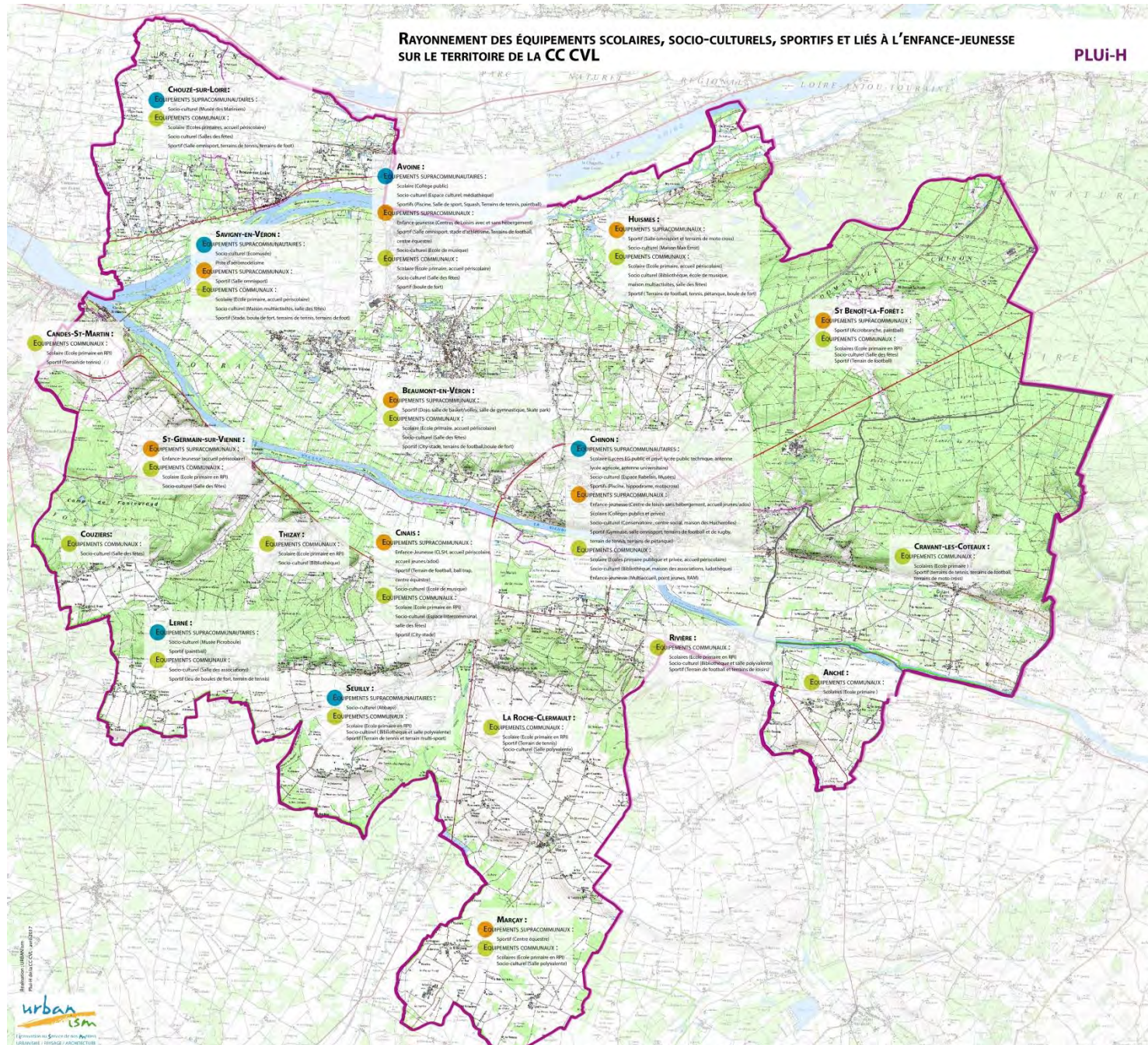
L'atelier a aussi permis de soulever les enjeux majeurs concernant les équipements sportifs et culturels :

- L'offre crée la demande. Le développement des équipements au cours de la dernière décennie a suscité l'émergence d'associations qui se sont développées, en recrutant sur un périmètre assez large compte tenu de la qualité des équipements proposés. Et aujourd'hui sur certains équipements les créneaux sont saturés.
- Forte problématique de la mobilité et de l'accès aux équipements. L'offre structurante est implantée sur Chinon et l'agglomération d'Avoine-Beaumont, et globalement les communes de la Rive Gauche sont peu pourvues en équipements, quid de l'accessibilité à cette offre structurante ?

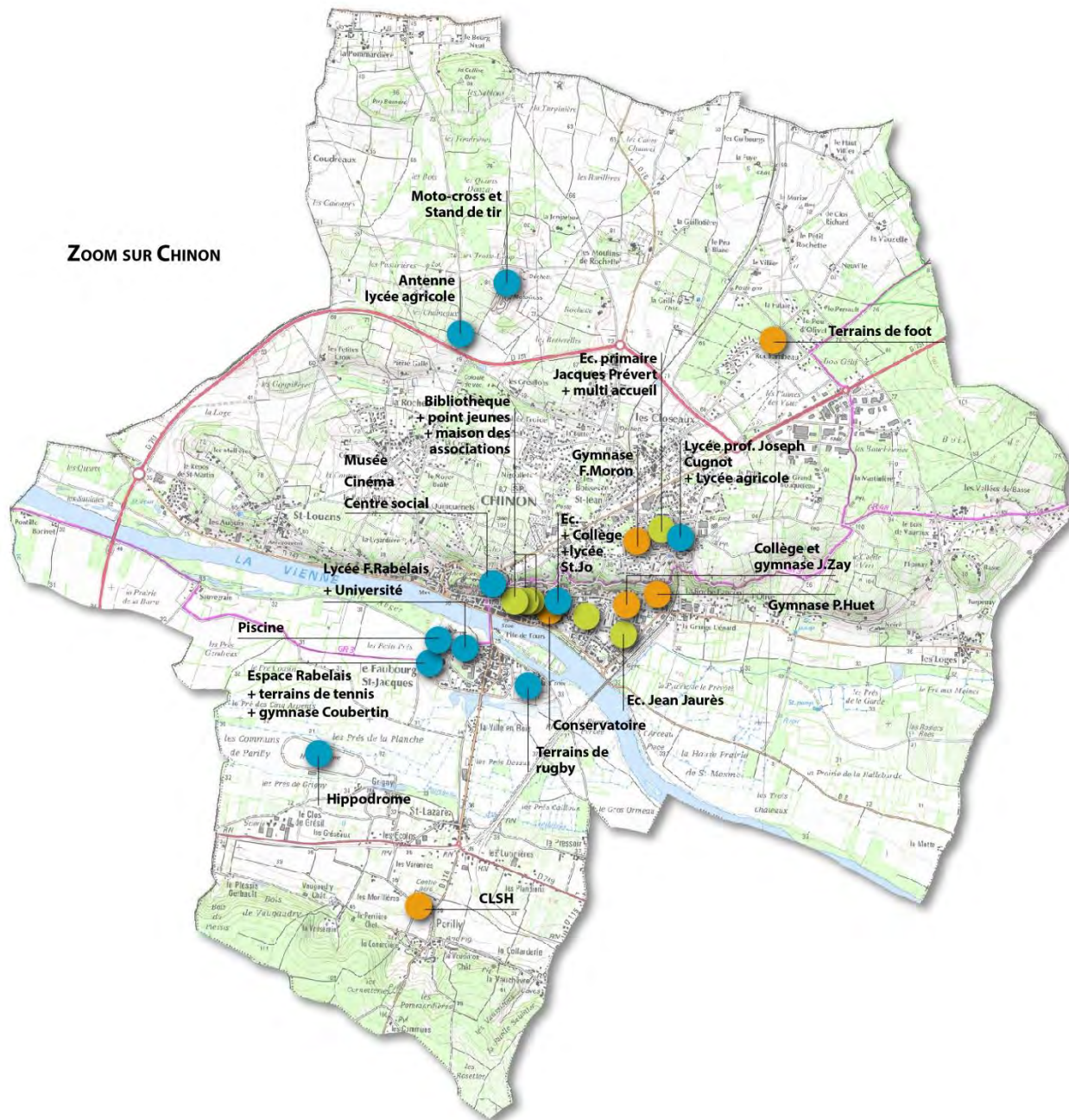
- Déséquilibre sur la qualité de l'offre proposée aux enfants au niveau du périscolaire (niveau de service différent/ certains temps périscolaires se font dans les écoles alors que ce n'est pas conseillé)
- Inflation des équipements transférés à la CC CVL depuis quelques années → Coûts importants pour maintenir ces équipements dans les normes thermiques et d'accessibilité (qui se durcissent en parallèle).

RAYONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES, SOCIO-CULTURELS, SPORTIFS ET LIÉS À L'ENFANCE-JEUNESSE SUR LE TERRITOIRE DE LA CC CVL

PLUi-H



ZOOM SUR CHINON



LA CONCENTRATION DES ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

Chinon constitue le pôle majeur à l'échelle du territoire en matière de services de santé. Le Pôle de santé, au nord de la ville, regroupe sur un même site un Centre Hospitalier qui relève du CHU de Tours et une Clinique privée, ce qui a permis de préserver notamment une maternité performante. Cette offre est essentielle au maintien d'une population sur le territoire.

Pour le moment, le centre hospitalier n'a pas manifesté de besoins particuliers de développement.

Le phénomène de désertification médicale en milieu rural a conduit à la mise en place d'une Maison de santé sur le Véron. Cette Maison de santé regroupe des médecins, dentistes, infirmier(e)s, kinésithérapeutes, diététiciennes, orthophonistes, psychomotricienne, psychologues, orthoptistes, podologue et ostéopathe. Située au cœur du bourg d'Avoine, elle répond aux besoins essentiels de la population. Devant son succès est d'ores et déjà à l'étude une extension, afin de pouvoir accueillir plus de praticiens.

Une autre maison médicale est en projet sur la commune de Chinon. En effet, des chirurgiens-dentistes, médecins généralistes et infirmiers souhaitent s'associer pour monter un projet leur permettant de réduire leurs coûts de fonctionnement et améliorer l'accueil de leur patient. Certains cabinets de médecins situés en centre-ville souffraient d'un manque de place et de locaux non adaptés à leur pratique (locaux anciens avec des escaliers, sans places de stationnement etc.). A ce jour, on s'orienterait vers une maison de santé multi-sites, avec 3 lieux pré-identifiés afin de mailler l'agglomération de Chinon : en centre-ville à la place de l'ancienne Trésorerie Générale, sur le plateau nord dans le quartier des Hucherolles et sur la rive gauche de la Vienne au niveau du quartier St-Lazare.

Ce dernier secteur serait une aubaine pour la population de la Rive Gauche de la Vienne qui souffre d'une désertification médicale. L'accès aux soins demandera toujours des déplacements, mais cela réduira le temps de transport. Actuellement, sur cette partie de territoire, les services de santé se réduisent à la présence de la pharmacie de La Roche-Clermault et d'un médecin généraliste à Seuilly.

La commune de Chouzé-sur-Loire est bien équipée en terme de profession de santé puisqu'elle dispose de deux médecins généralistes, deux dentistes, une infirmière et une pharmacie. Toutefois, la pérennité de cette offre est remise en question puisque les deux

médecins ont annoncé leur volonté de prendre leur retraite prochainement, ce qui peut aussi mettre en difficulté la pharmacie.

LES STRUCTURES POUR PERSONNES ÂGÉES

Détaillées dans la partie « A // La démographie et le logement », les structures pour personnes âgées sont bien représentées sur le territoire avec trois unités de vie autonomes, deux EHPAD, des résidences pour personnes âgées et des structures organisées permettant le maintien des personnes âgées à domicile.

Néanmoins les besoins en matière d'accueil de jour et de logements adaptés pour le maintien à domicile restent insatisfaits.

EAU POTABLE

LA GESTION

Sur la CC CVL, l'eau potable est de compétence communautaire. Une partie est traitée en régie tandis qu'une autre est en délégation de service public.

Au total, le territoire est couvert par 8 gestionnaires de réseaux différents :

Régie CCCVL :

- Avoine, Beaumont-en-V., Huismes, Savigny-en-V.
- En DSP avec la SAUR : Cinais, Couziers, Lerné, La Roche-Clermault, St-Germain/Vienne, Seully, Thizay
- En DSP avec Veolia eau : Chouzé-sur-Loire

Chinon (DSP Veolia eau 31/12/2017) :

- Chinon

SMAEP Montsoreau-Candes (DSP Veolia) :

- Candes-St-Martin

SIAEP Basse Vallée de l'Indre (DSP Veolia) :

- St-Benoit-la-F.

SIAEP Cravant (DSP Veolia) :

- Anché, Cravant, Rivière

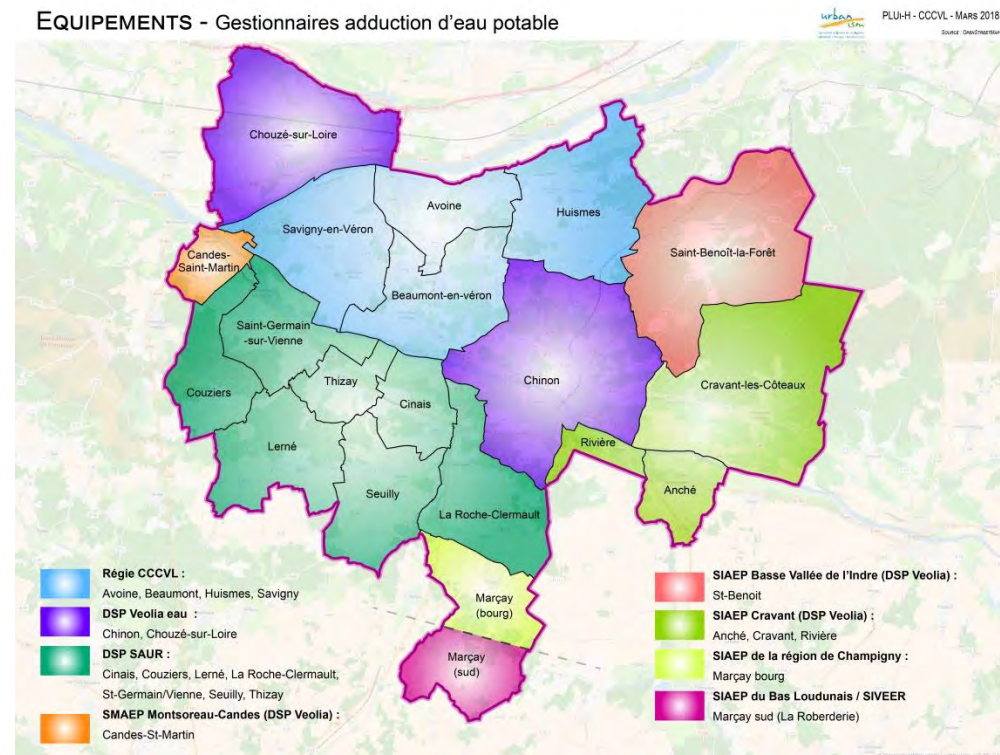
SIAEP de la région de Champigny :

- Marçay bourg

SIAEP du Bas Loudunais / SIVEER :

- Marçay sud (La Roberderie)

EQUIPEMENTS - Gestionnaires adduction d'eau potable



LES RESSOURCES

La production de l'eau potable est assurée par 12 captages répartis ainsi :

Syndicat / Régie	Communes concernées	Nb d'habitants desservis en 2015	Rendement du réseau	Ressource et implantation (sur CC CVL)	Nature de la ressource	Capacité de production	débits nominaux		Volume prélevé en 2014 en m3	Volume prélevé en 2015 en m3	Variation
Régie CC CVL	Avoine / Beaumont-en-V. / Savigny-en-V. / Huismes	7 867 habitants	87%	Savigny-en-Véron Forage F3 - Puy Rigault	Eaux souterraines		37.5 m3/h	600 m3/j	82671	86799	5%
				Beaumont-en-Véron Forage F2 - Martinet	Eaux souterraines		30 m3/h		0	0	0
				Avoine Prise d'eau en Loire - Le Coin Joinet	Eaux souterraines		80 à 125 m3/h	2 500 m3/j	263 402	257 084	-2,40%
				Beaumont-en-Véron Forage F4 - Puy Prieur	Eaux souterraines		30 m3/h	700 m3/j	436 662	444 069	1,70%
				Huismes Forage - Chanteloup	Cénomancien						
DSP Véolia Eau	Chinon	8 437 habitants	81,30%	Chinon Forage- Champ Pulans	Turonien		2x 30 m3/h	1200 m3/j	540 808	558 166	3,20%
				Chinon Forage - Saint-Mexme	Turonien	3600	2x 60 m3/h	2400 m3/j			
DSP SAUR	Cinçais / Couziers / La Roche C. / Lerné / St Germain-sur-V. / Seuilly / Thizay	2 385 habitants	80,60%	La Roche-Clermault Forage - Pré Moreau	Eaux souterraines		900 m3/j		148 531	137 193	-1,68%
				Seuilly Forage - Fontaine Morin	Eaux souterraines		800 m3/j				

SIAEP de la Basse Vallée de l'Indre	St Benoît -la-F. (+ Bréhémont / Rigny-Ussé / Rivarennnes)	3 315 habitants	82,20%	Saint-Benoît-la-Forêt Forage - Villiers	Turonien						
SIAEP de la Région de Cravant	Rivière / Anché / Cravant-les-C (+ Sazilly / Tavant)	2 435 habitants	91,60%	Cravant Forage - Le Moulin à Tarn	Cénomancien	1 600 m3/j			157 272		
SMAEP de Montsoreau -Candes	Candes-St-M. (+Montsoreau / Turquant /Parnay /Souzay-C./ Varennes-sur-L.)	4 565 habitants	82, 2 %								
SIAEP de la Région de Champigny-sur-V.	Marçay (bourg) (+Assay / Ligré /Lémeré /Champigny-sur-Veude)	2 993 habitants	64%								
SIAEP du Bas Loundunais / SIVEER	Marçay (sud) (+32 communes)	14 042 habitants	86,20%								

Plusieurs réservoirs sont localisés sur le territoire de la CC CVL :

- Avoine : réservoir au sol de l'usine d'eau : 1.250 m³
- Beaumont-en-V. : bache du Puy Prieur : 2 x 300 m³
- Chinon : réservoir Les Groussins (300 m³), bache Parilly (4 m³), bache Rochefaucon (1.000 m³)
- Cravant-les-C. : réservoir La Croix de Bois : 400 m³
- La Roche-Clermault : bache de la Gare : 120 m³
- Rivière : bache du Vau Breton : 200 m³
- Savigny-en-V. : château d'eau du Puy Rigault : 300 m³
- Seuilley : bache des Saules : 2 x 400 m³

Trois autres réservoirs sont localisés sur les communes de Candes-St-Martin, Huismes et Marçay.

LA DISTRIBUTION

L'alimentation en eau potable ne semble pas présenter de dysfonctionnements.

Les captages de St-Mexme, Champs Pulans, Pré Moreau et fontaine Morin présentent des eaux **dont les concentrations en nitrates sont supérieures ou très proches des normes de distribution, sur certaines périodes de l'année**. Ces captages sont désignés comme stratégiques par le SDAGE Loire-Bretagne.

LES PROJETS

La création d'un nouveau captage dans la Loire est prévue au niveau d'Avoine. Le captage en Loire existant à Avoine présente deux problèmes : un problème d'accès car les canalisations passent au sein du site du CNPE, ce qui complique leur exploitation, et une alimentation insuffisante lorsque le niveau de la Loire est bas. L'interconnexion Véron / Rive Gauche permettra aussi de minimiser les achats d'eau effectués auprès du SMAEP de Candes-St-Martin et de devenir quasiment indépendant.

Un captage, non utilisé à ce jour sur Chinon, est prêt à être mis en place que ce soit au niveau de la ressource en eau et des périmètres de captage opérationnels. Il pourrait alimenter le secteur de Parilly (au sud de Chinon) avec une capacité de 50m³/h.

LES SCHÉMAS DIRECTEURS

Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) des communes du Véron a été réalisé en juin 2016. Un SDAEP sera réalisé sur les secteurs de la Rive Gauche et du Chinonais lorsque la gestion de ces territoires sera reprise en régie, ce qui est prévu au fur et à mesure que les contrats liants la CC CVL avec les gestionnaires prennent fin.

LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE CAPTAGE

(source : *eaufrance.fr*)

Les périmètres de protection de captage sont établis autour des sites de captages d'eau destinée à la consommation humaine, en vue d'assurer la préservation de la ressource. L'objectif est donc de réduire les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles de la ressource sur ces points précis.

Cette protection mise en œuvre par les Agence Régionale de Santé (ARS) comporte trois niveaux établis à partir d'études réalisées par des hydrogéologues agréés en matière d'hygiène publique :

- **Le périmètre de protection immédiate** : site de captage clôturé (sauf dérogation) appartenant à une collectivité publique, dans la majorité des cas. Toutes les activités y sont interdites hormis celles relatives à l'exploitation et à l'entretien de l'ouvrage de prélèvement de l'eau et au périmètre lui-même. Son objectif est d'empêcher la détérioration des ouvrages et d'éviter le déversement de substances polluantes à proximité immédiate du captage.

- **Le périmètre de protection rapprochée** : secteur plus vaste (en général quelques hectares) pour lequel toute activité susceptible de provoquer une pollution y est interdite ou est soumise à prescription particulière (construction, dépôts, rejets ...). Son objectif est de prévenir la migration des polluants vers l'ouvrage de captage.

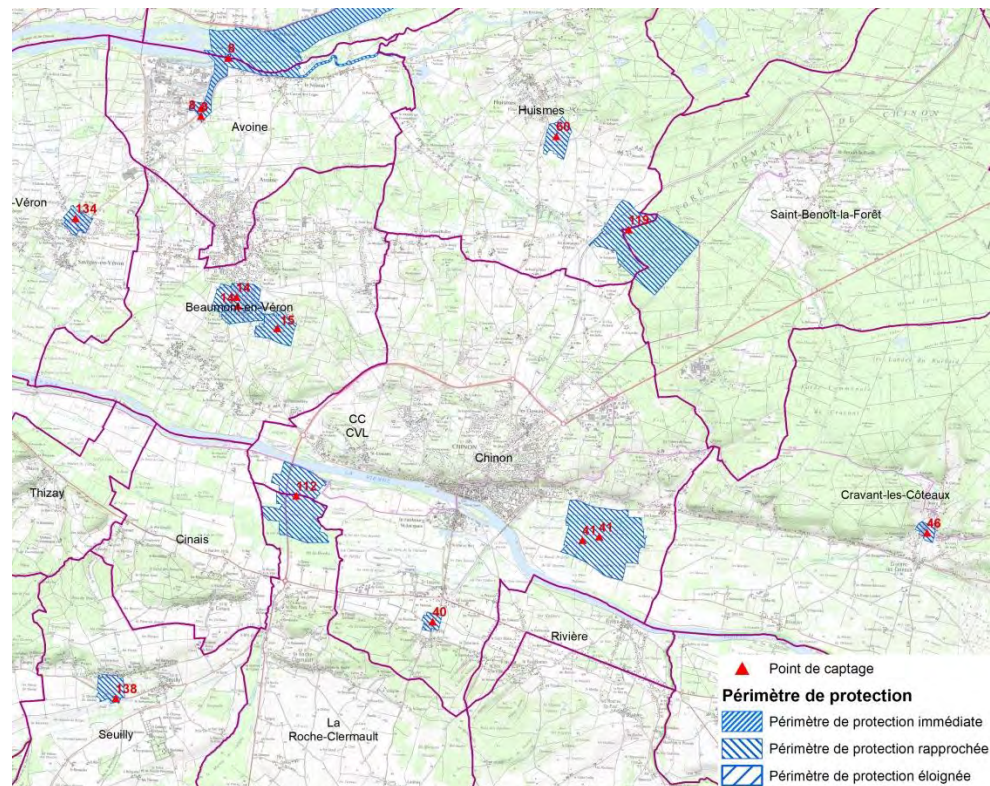
- **Le périmètre de protection éloignée** : facultatif, ce périmètre est créé si certaines activités sont susceptibles d'être à l'origine de pollutions importantes. Ce secteur correspond généralement à la zone d'alimentation du point de captage, voire à l'ensemble du bassin versant.

L'arrêté préfectoral d'autorisation de prélèvement et d'institution des périmètres de protection fixe les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique (DUP).

13 périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine impactent le territoire intercommunal :

- « Prise d'eau Loire » à Avoine ;
- « Forage de Chanteloup » à Huismes ;
- « Forage de Villiers » à Saint-Benoit la Forêt ;
- « Forage des Près Moreaux » à la Roche Clermault;
- « Captage de la Source de Morin » à Seully ;
- « Forages de la Cité des Martinets (F1/F2) » à Beaumont-en-Véron
- « Forage du Puy Prieur » à Beaumont en Véron ;
- « Forage de la Prairie Saint-Mexme » à Chinon ;
- « Forage de la Prairie des Champs Pulans » à Chinon ;
- « Forage Parilly » à Chinon.

Ce dernier captage n'est plus utilisé aujourd'hui, toutefois la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 11 septembre 2007 le concernant n'est pas abrogée et ses prescriptions sont toujours effectives.



Localisation des périmètres de protection de captage

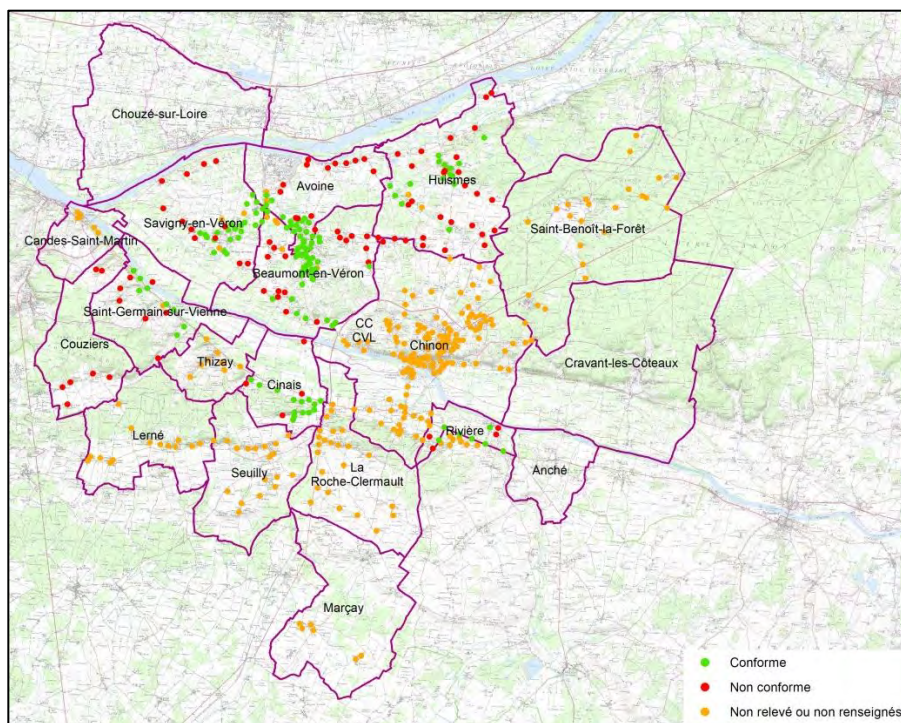
Source : DDT 37

LA DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie est de compétence communale.

La vérification des poteaux incendies doit être réalisée tous les deux ans. Les données récoltées à la CC CVL sont encore très hétérogènes avec un relevé de 451 hydrants (sur le périmètre avant le 1^{er} janvier 2017) qui met en avant 256 hydrants non relevés (soit plus de 50 %) et des relevés datant de 2008 à 2014 pour le reste. Sur les 225 hydrants relevés, 123 apparaissent non conformes, soit 25 % de l'ensemble des hydrants.

La réalisation d'une campagne d'actualisation des relevés débit/pression des hydrants sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle paraît indispensable pour s'assurer de la sécurité des biens et des personnes actuels mais aussi à venir.



Relevé des poteaux incendies

(Source : CC CVL 2017)

Un nouveau règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 mars 2017. Il a pour objet de définir les principes relatifs aux besoins en eau lors de la lutte contre un incendie.

En effet, la défense incendie repose sur l'action de trois acteurs :

- Le maire, responsable de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I.) sur sa commune : il doit mettre à la disposition des sapeurs-pompiers des moyens en eau adaptés aux risques du secteur ; il est responsable de leur implantation en nombre et en qualité, de leur contrôle et de leur entretien.

- Le gestionnaire des réseaux d'adduction d'eau potable : il est missionné par le maire pour effectuer l'installation, le contrôle (débit/pression) et l'entretien des prises d'eau incendie (hydrants).
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) : utilisateur dans le cadre de ses missions de secours.

Quelques opérations d'amélioration de la défense incendie ont été menées avec le SDIS, comme par exemple l'installation de 6 nouvelles bâches sur Avoine, notamment au niveau du hameau du Néman. Dans le parc d'activités du Véron, quelques bornes incendies sont alimentées par les réseaux d'irrigation qui sont parfois insuffisants. Aussi, des surpresseurs ont été mis en place pour assurer le débit nécessaire à la protection du parc d'activités.

Rappel : Les normes actuelles imposent en matière de défense incendie des poteaux d'incendie de 100 mm de diamètre situés à une distance maximale de 200 m par les voies d'accès des constructions les plus éloignées avec un débit minimum de 60 m³/heure pendant 2 heures sous 1 bar de pression résiduelle pour les lotissements réservés à l'habitation individuelle et aux établissements recevant du public, cette distance étant ramenée à 100 m pour les zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels non classés.

EAUX USÉES

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

De la nature des sols dépend leur capacité à l'assainissement individuel. Il en découle un choix de système d'assainissement (tranchées d'épandage, filtres à sable, terre d'infiltration,...) qui présente des contraintes de superficie, d'entretien et de coût variables.

Les diagnostics des installations d'assainissement non collectif réalisés sur les communes constituent un outil à prendre en compte concernant l'assainissement au niveau de chaque commune.

Les diagnostics des installations d'assainissement non collectif réalisés par le SATESE 37 mettent en avant que certaines communes ont des types de sols plus adaptés à l'assainissement non collectif (Chinon) que d'autres (Beaumont-en-Véron, Huismes, Saint-Benoît-la-Forêt...).

AVANTAGES DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'Assainissement Non Collectif (ANC) est une technique parfaitement adaptée à l'élimination des eaux usées, assurant une protection de l'environnement au moins aussi efficace que l'assainissement collectif. Les solutions d'ANC privilégient l'infiltration des eaux traitées de manière diffuse dans le milieu naturel alors que la collecte des eaux usées vers une station d'épuration concentre la pollution résiduelle au point de rejet de cette station.

INCONVÉNIENTS

Certains sols sont défavorables à l'infiltration, et l'ANC est alors exclue s'il n'existe pas d'exutoire susceptible de recevoir les eaux traitées. Les sols sont globalement peu favorables à l'assainissement autonome au sein du territoire de la CC CVL mais chaque commune dispose de secteurs favorables ou assez favorables. Les bâtiments sont parfois trop proches les uns des autres dans le centre de certains villages ou hameaux, ce qui exclut aussi l'ANC sauf si un assainissement privé regroupé peut être mis en place avec l'accord de tous les propriétaires concernés.

A NOTER

La mise en place de cette méthode doit prendre en compte deux éléments primordiaux : ne pas porter préjudice à la qualité de l'eau souterraine/de surface et le milieu récepteur (aptitude du sol, milieu sensible, présence d'un périmètre de protection des captages (PPC), ...).

La réglementation ANC, tout comme le code de l'urbanisme, prescrit cette protection de la ressource en eau souterraine. Les performances des différentes techniques d'ANC ont été nettement améliorées et permettent dans certains cas un traitement efficace des eaux usées, évitant tout risque pour l'environnement et la santé des personnes. Néanmoins, en fonction du milieu récepteur, les dispositifs d'ANC vont nécessiter la réalisation de réseaux pluviaux de qualité (quasiment toujours à la charge de la collectivité) et le rejet dans un exutoire de surface qui devra être à même de pouvoir finir l'épuration incomplète des ANC.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

LA GESTION

À l'exception de Couziers et Saint-Benoît-la-Forêt, les communes de la CC CVL disposent d'au moins une station d'épuration et d'un réseau d'assainissement.

Sur la CC CVL, la compétence assainissement collectif est communautaire. Une partie est traitée en régie tandis qu'une autre est en délégation de service public.

Au total, le territoire est couvert par 5 gestionnaires de réseaux différents :

- **Régie CCCVL** : Avoine, Beaumont-en-V., Huismes, Savigny-en-V.
- **DSP Veolia eau (31/12/2017)** : Chinon
- **DSP SAUR** : Candes-St-M., Cinais, Chouzé-sur-Loire, Lerné, La Roche-Clermault, Marçay, St-Germain/Vienne, Seuilly, Thizay
- **Syndicat intercommunal d'assainissement Ligré-Rivière** : Rivière
- **Régie communale** : Anché, Cravant-les-Coteaux

LES STATIONS D'ÉPURATION

Les Rapports annuels sur le fonctionnement des stations d'épuration sont produits par le SATESE 37 (Syndicat Mixte d'Assistance Technique pour l'Épuration et le Suivi des Eaux) en 2015 et par la CC du Pays de Bourgueil en 2016 pour la commune de Chouzé, permettent de faire le bilan de la gestion des eaux usées sur le territoire de l'intercommunalité, notamment via les bilans des différentes stations d'épuration.

Commune	STEP	Mise en service / Type de station	Conclusion
Beaumont-en-Véron	Bois de Sauget 17 720 EH	01/01/2006 Boues activées aération prolongée azote phosphore	<p>Le fonctionnement de la station (et plus particulièrement la file "Eau") est satisfaisant. Les tests réalisés quotidiennement montrent une <u>bonne qualité de rejet, correspondant au potentiel de la station</u>. A noter cependant quelques fluctuations ponctuelles sur les matières azotées (ammoniaque et nitrates) et le phosphore.</p> <p>Les 12 bilans d'autosurveillance confirment et complètent cette appréciation : <u>les normes de rejet sont respectées sur tous les paramètres, que ce soit en rendement et en concentration ainsi qu'en moyenne annuelle (azote et phosphore)</u> : les rendements épuratoires sont très bons. Sur l'année 2015, la station est « conforme » sur l'ensemble des paramètres relatifs à la qualité du rejet.</p> <p>A souligner la constance et la fiabilité de la qualité du rejet depuis la mise en service de la station (respect régulier des normes de rejet) qui n'est pas actuellement affectée par les diverses circonstances "défavorables" (eaux parasites, période de vendanges, "défaillances " de la file boues), compte tenu de la situation de charge de la station (<u>moins de 50 % de ses capacités nominales</u>).</p> <p>La quantité de boues produites correspond à la production attendue, soulignant également le bon fonctionnement de la station.</p> <p>Les bilans montrent également que la station se situe (en moyenne annuelle) <u>à moins de 40 % de sa capacité organique</u> (pollution reçue). Cette moyenne est relativement stable depuis plusieurs années, même si d'un bilan à l'autre, il peut être observé quelques variations (activité industrielle, eaux parasites...).</p> <p>Quant aux volumes reçus, ils sont toujours très dépendants de la pluviométrie et donc des apports parasites : si les volumes d'eaux usées se situent entre 1100 et 1200 m3/j par temps "sec" (soit un peu moins de la moitié de la capacité hydraulique de la station), ils augmentent très fortement en période pluvieuse et/ou humide. Pour cette année 2015, marquée par une faible pluviométrie, il n'y a eu aucun dépassement du débit maximum autorisé (2600 m3/j).</p>

Chinon	Saint-Louans 13 500 EH	01/08/1998 Boues activées déphosphatation biologique	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Fonctionnement très satisfaisant. Les normes de rejet sont respectées en 2015 pour l'ensemble des paramètres.</u> - La production de boues correspond à ce que l'on peut attendre compte tenu de la charge polluante reçue. - La station se situe en moyenne aux environs de 70% de sa capacité en pollution, mais en fonction des apports d'effluents vinicoles et/ou de matières de vidange, elle peut dépasser sa capacité. Hors apports de matières de vidange, la charge reçue représente un peu plus de la moitié de la capacité nominale de la station. - Il est nécessaire de poursuivre les investigations complémentaires mentionnées dans le diagnostic-réseau (1994) notamment en ce qui concerne la collecte des eaux parasites. La situation de charge de la station sur le plan hydraulique peut fluctuer entre 50 et plus de 200% de sa capacité en volume en fonction des conditions météorologiques : apports supplémentaires par temps de pluie, gestion des périodes de crues de la Vienne.
Chouzé-sur-Loire	Les Petits Champs 1 350 EH	1990 Boues activées	<p><u>Conformité station :</u></p> <p>Deux bilans d'autosurveillance ont été réalisés, conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015.</p> <p>La charge hydraulique et organique est respectivement de 44% et 39%. La station fonctionne plutôt à faible charge.</p> <p>L'ensemble des paramètres mesurés suite aux bilans d'autosurveillance sont conformes à l'arrêté de rejet. Les abattements sur la DBO5, DCO, MES et NTK respectivement de 99%, 96%, 98.4% et 88% attestent du <u>bon fonctionnement de la station.</u></p>
Rivière	Chemin de la Croix Rouge 1 000 EH	01/01/2012 Filtres plantés	

Seuilly	Les Cassons 800 EH	01/01/2009 disques bio nitrification déphosphatation	<p>Comme cela est observé quasiment depuis la mise en service de la station, le fonctionnement de la station reste toujours perturbé par les défaillances du filtre tambour (servant de séparation physique entre les "boues" et l'eau épurée) qui est hors service depuis plus d'un an !</p> <p>Le fossé d'infiltration "compense" les dysfonctionnements de cet équipement mais les boues s'accumulent dans ce fossé (curages réguliers nécessaires), ce qui n'était pas la fonction initiale du fossé d'infiltration. Une solution provisoire a été mise en place, mais elle ne peut s'avérer pérenne et fiable.</p> <p>La qualité du rejet (après le fossé d'infiltration) demeure, quant à elle, satisfaisante ; les tests réalisés au jour le jour montrent une bonne qualité de rejet... dans le ruisseau. Cette appréciation est confirmée et complétée par les résultats du bilan 24 heures réalisés par l'exploitant au mois de décembre : les normes de rejet sont respectées (en concentration ou en rendement) sur tous les paramètres, à savoir les matières oxydables (DBO5, DCO), les matières en suspension (MES), l'azote réduit (NK, comprenant notamment l'ammoniaque) et le phosphore total.</p> <p>L'historique des bilans réalisés montre que la station se situe à moins de 30 % de sa capacité organique (pollution reçue), valeur relativement stable depuis plusieurs années ; ceci apparaît faible au regard de la population raccordée.</p> <p>La moyenne annuelle des volumes collectés se situe à 32 m3/j (identique à 2014), soit environ 30% de la capacité hydraulique de la station (ceci apparaît également faible au regard de la population (313 habitants) ainsi que des établissements raccordés (abbaye de Seuilly, IME, Maison de retraite)).</p> <p>A souligner une relative stabilité des volumes collectés d'un mois sur l'autre pour cette année marquée par une faible pluviométrie.</p>
Marçay	Les Champs de Tours 350 EH	01/05/2007 Lits plantés de roseaux	<p>Le <u>fonctionnement de la station est satisfaisant</u>. Les tests réalisés au jour le jour montrent une qualité de rejet correspondant aux performances attendues de ce type de dispositif épuratoire. Cette appréciation est confirmée et complétée par les résultats de l'analyse du mois de novembre : l'effluent rejeté respecte les normes pour tous les paramètres concernés, à savoir les matières oxydables (DBO5 et DCO), les matières en suspension (MES) et l'azote kjeldahl (NK, comprenant notamment l'ammoniaque) ; la qualité du rejet est excellente.</p> <p>A souligner la constance et la fiabilité de la qualité du rejet depuis plusieurs années (aucun dépassement des normes en concentration).</p> <p>La mesure des volumes collectés (avec la recirculation des effluents) montre une forte augmentation lors de pluies prononcées : ceci est dû à des apports parasites (raccordements de gouttières sur le réseau d'eaux usées...) qui pourraient s'avérer néfastes au bon fonctionnement de la station.</p> <p>Pour rappel, le bilan 24 heures réalisé en 2014 montrait que la station se situait à moins de 30% de sa capacité organique (pollution reçue). Un nouveau bilan est prévu en 2016 (arrêté du <u>21 juillet 2015</u>).</p>

Saint-Germain-sur-Vienne	La Chaussée 160 EH	01/07/2001 Disques biologiques	<p>Le fonctionnement de la station est satisfaisant. Les tests réalisés au jour le jour montrent une qualité de rejet correspondant aux performances attendues de ce type de dispositif épuratoire ; ce que confirme l'analyse sur le rejet du mois de juillet : l'épuration est satisfaisante sur les matières oxydables (DBO5 et DCO), les matières en suspension (MES) et l'ammoniaque, permettant de respecter la réglementation en vigueur (arrêté du 22 juin 2007). A souligner la constance et la fiabilité de la qualité du rejet depuis plusieurs années.</p> <p>La moyenne annuelle des volumes collectés se situe à 10 m3/j (identique à 2014), soit un peu plus de la moitié de la capacité hydraulique de la station (19 m3/j) ; ils sont relativement stables d'un mois sur l'autre.</p> <p>Compte tenu du nombre d'habitants raccordés (près d'une centaine), la station se situerait à moins de la moitié de sa capacité organique (pollution reçue) ; ce qui laisse de la marge pour des raccordements supplémentaires que l'on peut <u>estimer à environ 100 Equivalent-Habitants</u> (soit environ 50 branchements).</p>
Lerné	Le Bourg 60 EH	01/01/1982 Support fin enterré	
	Lotissement 130 EH	01/01/1989 Support fin enterré	
Thizay	Le Bourg 100 EH	01/01/1991 Support fin enterré	<p>L'analyse de la qualité du rejet est impossible dans la mesure où il n'y a pas de rejet (infiltration directe dans le sous-sol) ; par conséquent, il n'est pas possible, grâce à des tests de terrain, de connaître précisément le fonctionnement de la station (qualité de rejet correspondant ou non aux performances attendues, variabilités selon les périodes...). Néanmoins, les écoulements observés en pied de tertre laissent suspecter un colmatage du filtre à sable. Par ailleurs, certains ouvrages et équipements sont en très mauvais état (corrosion...).</p> <p>La moyenne annuelle des volumes collectés se situe à 11 m3/j (identique à 2014), soit les 3/4 de la capacité hydraulique de la station (15 m3/j). Compte tenu du nombre de branchements (53), la station devrait également se situer à environ 75 % de sa capacité organique (estimation de la pollution reçue).</p> <p><u>Au regard de cette situation (âge de la station, conditions de fonctionnement, état de divers ouvrages,...), la construction d'une nouvelle station est envisagée très prochainement (études en cours).</u></p> <p>L'actuelle station d'épuration est obsolète. Une nouvelle usine de type lits plantés de roseaux dimensionnée pour 180 EH devrait être réalisée en 2016.</p>

La Roche-Clermault	La Pièce des Marais 70 EH	01/01/2010 Lits plantés de roseaux	<p>Le fonctionnement de la station est moyen pour cette année 2015. Les tests réalisés au jour le jour montrent une qualité de rejet variable : le premier semestre, la qualité de rejet correspond au potentiel de la station ; en revanche, le second semestre la qualité de rejet s'est dégradée, notamment sur l'ammoniaque, indicateur de fonctionnement de ce type de station. Cette appréciation est confirmée et complétée par les résultats de l'analyse du mois de juillet : l'épuration est médiocre sur les matières oxydables (DBO5, DCO), les matières en suspension (MES) et l'azote réduit (NK, comprenant notamment l'ammoniaque), ne permettant pas de respecter la réglementation en vigueur (arrêté du 22 juin 2007).</p> <p>Les roseaux sont très peu développés et apparaissent flétris (manque d'eau, suspicion de rejets autres que des eaux usées "domestiques"...); par ailleurs, des odeurs d'hydrocarbures sont parfois ressenties au niveau du poste d'injection ; ces éléments pourraient expliquer la "qualité" du rejet.</p> <p>Les volumes collectés se situent en moyenne annuelle à 2 m3/j pour cette année 2015 faiblement pluvieuse, soit 20 % de la capacité hydraulique de la station (10 m3/j). Ils peuvent être fluctuants d'une semaine sur l'autre, en raison d'apports parasites pouvant s'avérer importants (nappe pénétrant le réseau, raccordements en attente non bouchés...).</p>
Anché	Grand Cimetière 400 EH	06/2005 Lits plantés de roseaux	<p>Avec la construction et la mise en oeuvre (mai 2014) de 2 casiers supplémentaires au premier étage, la situation s'est progressivement améliorée (bon développement des roseaux, alternance régulière sur 4 casiers au premier étage...). Les résultats des tests effectués chaque semaine le prouvent : la qualité du rejet est correcte depuis le mois de juillet, notamment sur le paramètre ammoniaque (NH4), indicateur de fonctionnement de ce type de station. Cette appréciation est confirmée et complétée par les résultats de l'analyse du mois de juin : l'effluent rejeté est conforme aux normes sur les matières oxydables (DBO5, DCO), et les matières en suspension (MES) ; la norme est en revanche dépassée sur l'azote réduit (NK, comprenant notamment l'ammoniaque).</p> <p>La moyenne annuelle des volumes collectés atteint 35 m3/j (36 m3/j en 2013), soit 60 % de la capacité hydraulique de la station (60 m3/j). Ces volumes sont en adéquation avec le nombre de raccordés et, excepté lors de fortes pluies, apparaissent relativement stables d'une semaine sur l'autre.</p> <p>Pour rappel, le bilan 24 heures réalisé en 2013 montrait que la station se situait à 66 % de sa capacité organique (pollution reçue).</p>

Cravant-les-Coteaux	Près de la fosse aux prêtres 550 EH	06/2004 Disques biologiques	<p>La station se situe à environ 40% de sa capacité de traitement en pollution, ce qui est cohérent par rapport à la population raccordée (bilans de 2013 à 2015). Cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des charges anormalement élevées ont déjà été mesurées en entrée station (bilans de 2009 et de 2012), traduisant des arrivées d'effluents non domestiques susceptibles de détériorer le fonctionnement de la station, - l'expérience montre que le dimensionnement pris en compte pour les disques biologiques est trop juste, ce qui limite significativement le potentiel de raccordement. <p>La station se situe également à 60% environ de sa capacité de traitement en volume.</p> <p>Au vu des tests réalisés, le fonctionnement de la station est globalement satisfaisant (ce type de station ne permet pas de traiter les nitrates et n'est pas équipé pour traiter le phosphore). Le bilan de fonctionnement réglementaire réalisé par le SATESE au mois de novembre montre un rejet conforme aux normes.</p>
---------------------	---	------------------------------------	---

La majorité des stations d'épuration sont donc fonctionnelles et permettent de prévoir un développement de l'urbanisation sur la durée du PLUi. Toutefois, trois stations peuvent poser des problèmes d'épuration à court terme :

- Station de Seully : Le traitement des eaux usées n'est pas assez performant.
- Stations de Cinais : les 5 micros-stations de Cinais sont vétustes. Pour la réalisation du futur lotissement, la Police de l'eau exige un raccordement au collectif puisqu'il est situé dans le zonage d'assainissement collectif.
- Station de la Roche-Clermault : Cette station ne récupère qu'une partie de la ZA de La Pièce des Marais (l'autre partie étant en ANC).

Plusieurs éléments sont à l'étude pour améliorer l'assainissement sur le territoire :

- Les travaux pour une nouvelle station sur Thizay ont commencé à l'automne 2016. Elle est dimensionnée pour récupérer l'existant et pour recevoir un développement urbain.
- Une réflexion est en cours pour définir le site d'accueil de la future station de Cinais.

Le territoire compte aussi plusieurs stations privées situées dans les opérations de Val Touraine Habitat, notamment à Saint-Benoît-la-Forêt (Cité des Pins et Cité des Landes) ainsi qu'à La Roche-Clermault.

ZONAGES D'ASSAINISSEMENT

L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales précise que les communes doivent délimiter après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'état actuel des zonages d'assainissement collectifs sur la CC CVL est le suivant :

Ex CC de la Rive Gauche de la Vienne : Zonages d'assainissement EU révisés par NCA en 2006 dans le cadre du PLUi

Ex CC de Chinon : Zonage d'assainissement EU révisé par OX environnement en 2012

Ex CC du Véron : Zonage d'assainissement EU réalisé en interne en 2010

Anché : Zonage d'assainissement EU réalisé par NCA en 2006

Cravant : Zonage d'assainissement EU réalisé

Chouzé-sur-Loire : Zonage d'assainissement révisé en novembre 2013

L'ancienneté de certains zonages d'assainissement peut questionner quant à leur application aujourd'hui.

Eaux Pluviales

Les schémas directeurs d'assainissement ne révèlent pas de problèmes majeurs liés à l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois, plusieurs communes ont procédé à des travaux hydrauliques pour résoudre des dysfonctionnements qui sont notamment apparus lors des inondations de 2013.

Il est à noter que les arrêtés préfectoraux, relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques, révèlent toutefois sur de nombreuses communes une problématique « inondation » des zones urbanisées par défaut d'écoulement des eaux pluviales.

Les problèmes d'évacuation d'eaux pluviales surviennent généralement au fur et à mesure d'une urbanisation au coup par coup, et sont révélés par de mauvaises conditions météorologiques. Dans les futurs secteurs à urbaniser, la question de l'évacuation doit être prise bien en amont des projets, et traitée dans sa globalité par des aménagements

adaptés. L'implantation de ces aménagements, leur forme et leur dimensionnement croisent deux autres questions :

- la défense incendie : un lieu de stockage d'eaux pluviales peut jouer le rôle de réservoir ;
- l'intégration paysagère : ce type d'ouvrage demande un modelage du terrain, et n'est donc pas sans impact paysager. Il doit être choisi en fonction de la topographie, et en cohérence avec un plan de composition d'ensemble pour un quartier.

Ces démarches doivent suivre les prescriptions du SDAGE Loire Bretagne et les préconisations de la doctrine de la police de l'eau en matière de gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement.

DÉCHETS

L'ORGANISATION DU SERVICE

Hormis Chouzé-sur-Loire qui relève du SMIPE Val Touraine Anjou, les autres communes dépendent du Syndicat mixte de collecte et traitement des ordures ménagères (SMICTOM) du chinonais.

Les ordures ménagères et certains matériaux recyclables sont collectés en porte à porte ou à des points de regroupement aménagés par la collectivité. Ils sont ensuite valorisés pour le SMICTOM au centre de tri des matériaux à recycler de Chinon et à l'unité de valorisation énergétique (UVE) de St-Benoît-la-Forêt. Pour la commune de Chouzé-sur-Loire, le traitement s'opère à l'unité de valorisation énergétique de Lasse.

En 2014, le SMICTOM a traité et valorisé 4096 tonnes au total répartis ainsi :

LE CENTRE DE TRI

Situé dans la zone industrielle nord de Chinon, le centre de tri peut traiter jusqu'à 85000 tonnes par an. Sa capacité réelle est d'environ 400 à 4500 tonnes d'emballages et de papiers par an.

L'UVE

Mise en service en 1983, l'usine de valorisation énergétique de St-Benoît-la-Forêt est autorisée à traiter 23 000 tonnes par an, avec une capacité réelle de 20 000 tonnes/an. La moitié des vapeurs produites par l'incinération des matériaux est réutilisée pour la consommation propre de l'usine ou revendue au Centre Hospitalier du Chinonais qui s'en sert alors pour le chauffage notamment.

Par contre, si l'UVE a réalisé de nombreux travaux de modernisation depuis 2001, elle ne sera plus aux normes en 2019. Une étude a donc été lancée pour pouvoir préfigurer la reconversion du centre de tri actuel et les modalités de maintien de la chaufferie de l'hôpital.

LES DÉCHÈTERIES

Le SMICTOM du Chinonais gère onze déchèteries, dont 3 sur la CCCVL, situées à Chinon, La Roche-Clermault et Savigny-en-Véron.

L'exploitation de ces déchèteries est confiée à un prestataire. Depuis 2011, l'entreprise OURREY en a la charge. Pour les particuliers, elles sont accessibles avec une carte nominative. Pour les professionnels, une carte d'accès est également obligatoire ce qui permet de leur facturer leurs apports.

Sur le territoire, deux des trois déchèteries présentent des sites trop restreints qu'il conviendrait de solutionner dans le court/moyen terme. Celle de Chinon devrait pouvoir étendre son site sur place par contre celle de Savigny-en-Véron devrait être amenée à se déplacer. Des terrains sont d'ailleurs pressentis à cette fin aux franges du parc d'activités du Véron.

LE COMPOSTAGE

Le compostage individuel se développe via l'offre de composteurs individuels depuis fin 2013. 15,3 % des foyers du SMICTOM en sont ainsi équipés. Le SMICTOM interroge les Communauté de communes sur des terrains disponibles pour étendre ou construire de

nouvelles déchetteries. Une proposition a été faite par la CC CVL sur des terrains aux franges du parc d'activité du Véron.

RÉSEAU DE COMMUNICATION

LE NIVEAU DE DESSERTE NUMÉRIQUE DE LA CC CHINON VIENNE ET LOIRE

Afin de desservir son territoire en très haut débit internet, la Communauté de communes adhère au syndicat mixte ouvert (SMO) Val de Loire Numérique depuis le printemps 2017, aux côtés de la région Centre-Val de Loire, des départements d'Indre-et-Loire et du Loir-et-Cher, et des communautés de communes des deux départements.

Ce syndicat a pour objet, selon ses statuts, « la conception, la construction, l'exploitation et la commercialisation d'infrastructures, de réseaux et des services locaux de communications électroniques et activités connexes sur le territoire de ses membres ».

Concrètement, il devra mettre en œuvre la version quatre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN V4).

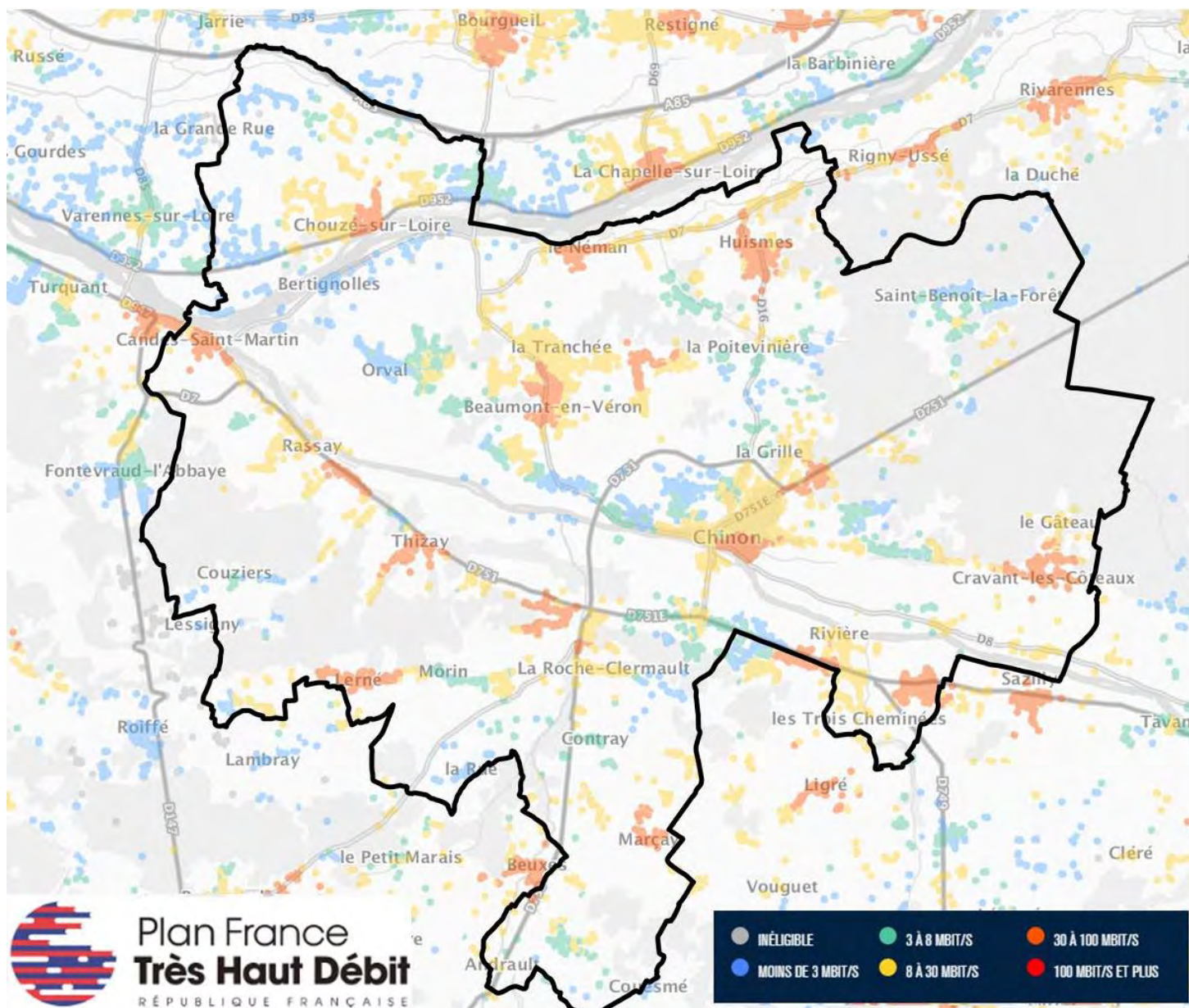
Le syndicat Val de Loire Numérique mène une procédure de délégation de service public à dominante concessive dont l'objet est l'établissement et l'exploitation d'un réseau de communications électroniques à très haut débit sur les territoires des départements d'Indre-et-Loire et du Loir-et-Cher.

Cette stratégie de mise en œuvre ambitionne:

- Un déploiement amplifié et optimisé de la fibre optique grâce à la participation financière à l'investissement du délégataire ;
- Une phase de déploiement relativement courte, en phase avec les attentes des territoires, grâce aux capacités de déploiement du délégataire ;
- Une meilleure prise en considération de la ruralité.

Pour la Communauté de communes Chinon, Vienne et Loire, ce nouveau schéma vise une couverture totale des plaques en fibre optique (FttH : « Fiber to the house ») à horizon 2023. L'habitat isolé fera l'objet d'un traitement spécifique ; les habitations qui ne seront pas connectées par la fibre optique bénéficieront de solutions alternatives type liaison radio ou satellitaire.

Puissance du réseau internet



ATOOUT/OPPORTUNITE	FAIBLESSE/MENACE
<p>Une offre d'équipements rayonnant bien au-delà du territoire de la CC CVL, du fait soit de leur spécificité soit de leur niveau de qualité.</p>	<p>Une offre de qualité qui génère une demande, avec un développement associatif important (recrutant bien au-delà du territoire de CC CVL) pouvant conduire assez rapidement à la saturation des équipements.</p>
<p>Une offre structurée et complémentaire sur les deux polarités principales de Chinon et Avoine/Beaumont permettant d'envisager un bon rayonnement sur la plus grande partie du territoire de CVL.</p> <p>Des investissements importants réalisés ces dernières années, notamment sur la polarité Avoine-Beaumont, mais aussi pour doter les communes de Huismes et Savigny d'une salle d'activités.</p>	<p>La Rive Gauche est le parent pauvre du territoire avec une offre limitée aux équipements de proximité et un accès peu aisé aux pôles de Chinon et Avoine/Beaumont pour certaines parties du fait de l'éloignement.</p> <p>Des investissements importants à réaliser pour la mise aux normes énergétiques d'équipements sportifs (principalement sur Chinon), alors qu'ils sont déjà saturés.</p>
<p>Une vie associative très riche, avec de plus en plus d'évènements d'envergure et une programmation culturelle de qualité.</p>	
<p>Des stations d'épuration majoritairement fonctionnelles qui permettent de prévoir un développement de l'urbanisation sur la durée du PLUi</p>	<p>Trois stations pouvant atteindre leur limite prochainement</p>
	<p>Une couverture inégale du territoire au niveau de la desserte numérique</p>

RAPPORT DE
PRÉSENTATION
LE DIAGNOSTIC

E //

LES DÉPLACEMENTS



SOMMAIRE

L'ACCÈS AU TERRITOIRE : UN POSITIONNEMENT TERRITORIAL ASSEZ CONTRAINT	3
UN TERRITOIRE À LA PORTE D'UN RÉSEAU URBAIN DYNAMIQUE	3
LES INFRASTRUCTURES DU TERRITOIRE	4
UN ACCÈS HÉTÉROGÈNE AUX INFRASTRUCTURES RÉGIONALES	4
UNE MOBILITÉ INTERNE CONDITIONNÉE PAR LES CARACTÉRISTIQUE DU TERRITOIRE	7
LE TRANSPORT FERROVIAIRE	10
L'OFFRE EN TRANSPORT COLLECTIF	11
LES MODES PARTAGÉS	14
LE STATIONNEMENT	14
BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE	19
LES MODES DOUX	19
LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL	22
LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL	22
LES SOLUTIONS ENVISAGÉES POUR AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS	24
SYNTHÈSE AFOM DES DÉPLACEMENTS	25

L'ACCÈS AU TERRITOIRE : UN POSITIONNEMENT TERRITORIAL ASSEZ CONTRAINT

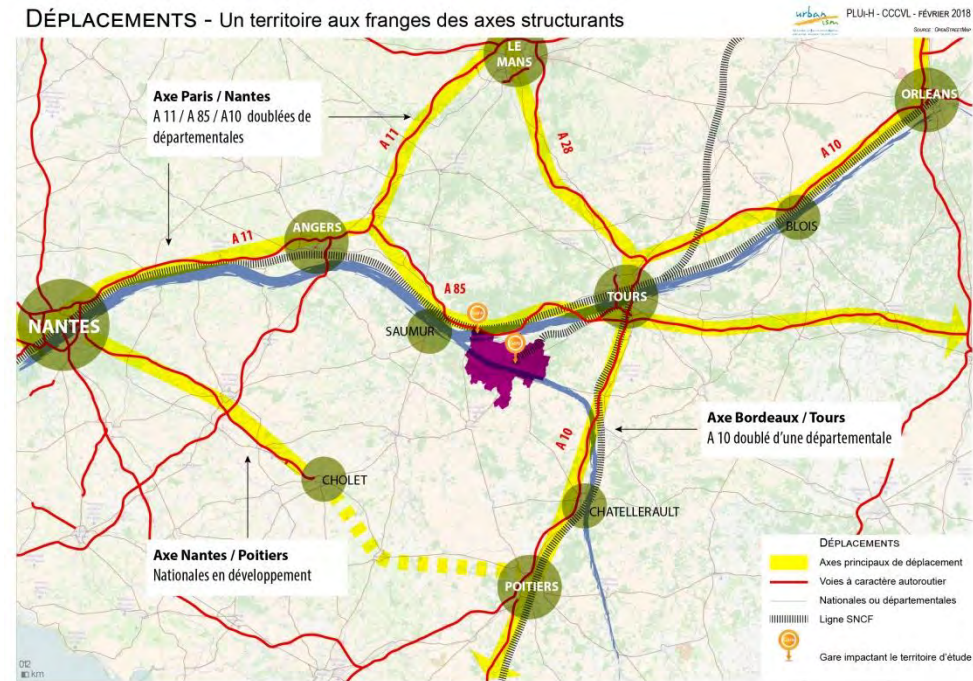
UN TERRITOIRE À LA PORTE D'UN RÉSEAU URBAIN DYNAMIQUE

La CC CVL se trouve en appui sur une organisation régionale hiérarchisée et dynamique. En effet, Nantes et Orléans, pôles majeurs de l'inter-région du val de Loire, sont situés à environ 150 km de Chinon. Elles créent une dynamique de flux le long de l'axe ligérien qui vont alors irriguer les pôles secondaires d'Angers et Tours, ainsi que les villes moyennes de Saumur et Blois. La partie nord de la CC CVL participe pleinement à cette organisation ligérienne, et profite donc des équipements tels l'autoroute A85 et la ligne SCNF régulière Nantes-Orléans, placés sur l'autre rive. Toutefois, le fleuve marque une barrière géographique forte puisqu'un unique pont est disponible pour franchir la Loire et disposer d'un accès aux infrastructures de l'axe ligérien (les ponts les plus proches étant situés à 9 km en aval à Montsoreau et 20 km en amont à Langeais).

Au sud du territoire, le pôle secondaire le plus proche est Poitiers, qui se tient à 60 km de Chinon, et les villes moyennes les plus proches sont Cholet à 80 km et Châtellerault à 45 km. Ce relatif éloignement avec des villes structurantes, ainsi que l'absence d'axe routier majeur (couloir entre l'A10 à l'est et l'A11/A87 à l'ouest) ne permet pas de bénéficier d'une attractivité sur la partie sud du territoire de la CC CVL.

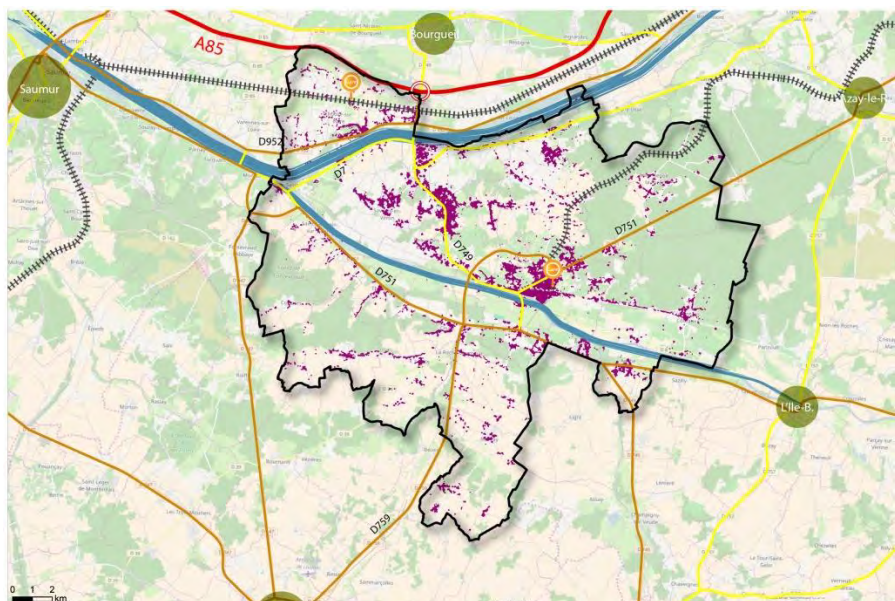
Aussi, le territoire de la CC CVL semble se tenir un peu en marge d'une dynamique interrégionale bien structurée. Cependant, les axes de communication interne sont de bonne qualité et bien structurés.

DÉPLACEMENTS - Un territoire aux franges des axes structurants



LES INFRASTRUCTURES DU TERRITOIRE

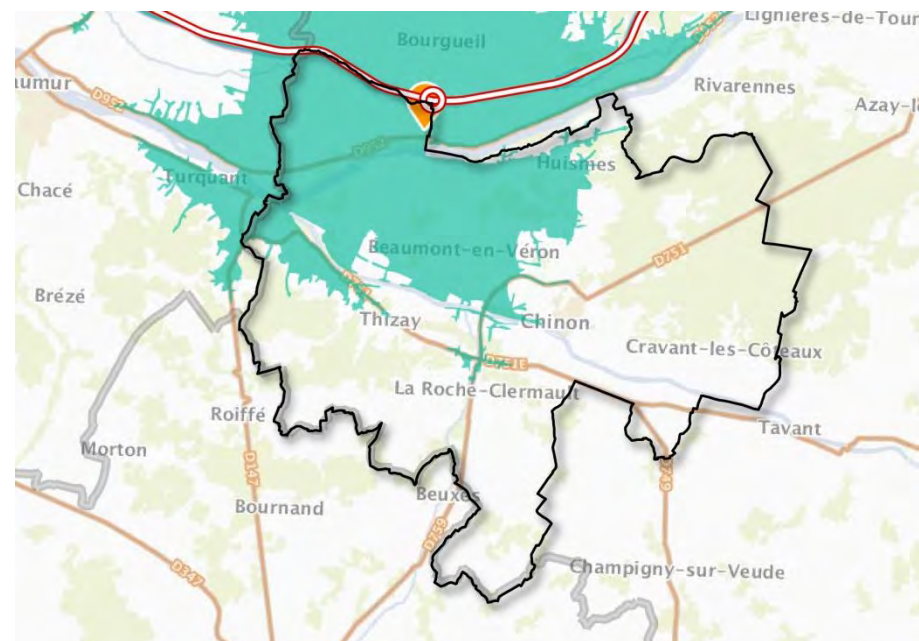
UN ACCÈS HÉTÉROGÈNE AUX INFRASTRUCTURES RÉGIONALES



LA PARTIE NORD DU TERRITOIRE : DES INFRASTRUCTURES PROCHES MAIS UN ACCÈS CONTRAINT POUR LA MAJORITÉ

La commune de Chouzé-sur-Loire dispose d'une gare TER et d'un échangeur autoroutier (situé sur la commune de Bourgueil), ce qui en fait la commune la mieux desservie par les infrastructures régionales. Les autres communes situées au nord du territoire (Avoine, Beaumont-en-Véron, Huismes et Savigny-en-Véron), bénéficient d'un accès plutôt facile à ces équipements.

La carte ci-contre indique les parties du territoire qui ont accès au rond-point d'entrée de l'autoroute en moins de 15 min en voiture, hors trafic dense :



L'accès au rond-point de l'échangeur autoroutier (Port-Boulet) en moins de 15 minutes en voiture

(source : geoportail.gouv.fr)

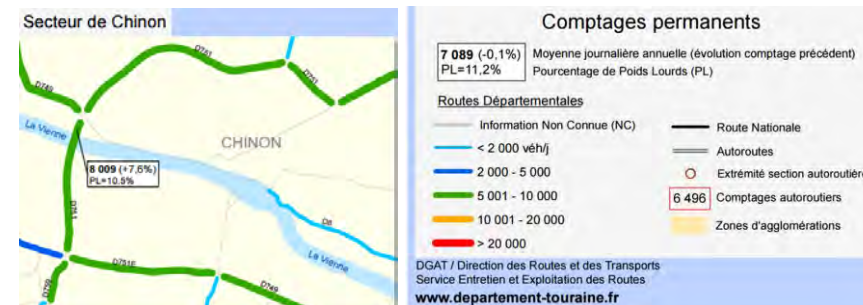
LA TRAVERSÉE DE LA LOIRE DE PLUS EN PLUS ENGORGÉE

Cet accès est toutefois limité par une congestion progressive de la RD 749 qui traverse le territoire depuis Chinon jusqu'à Port-Boulet.

En effet, en partance depuis Chinon, la RD 749 devient l'axe principal pour sortir du territoire vers l'autoroute, mais il est de plus en plus sollicité par les flux internes au territoire. Il doit tout d'abord absorber les flux de la ville-centre qui concentre la majorité de l'habitat (37 % de la population) et une partie importante des activités économiques. Il doit ensuite absorber les flux de la polarité en développement d'Avoine/Beaumont (21 % de la population), qui du fait de la qualité de son offre en équipements draine une population importante. Enfin, il doit absorber les flux générés par les entreprises et les emplois du parc d'activités du Véron et du CNPE. Ces déplacements pendulaires se retrouvent tous sur un axe départemental, majoritairement urbanisé, qui débouche alors sur le carrefour à feu de la levée à Port-Boulet. Ce carrefour doit gérer l'intersection de deux axes à fort trafic que

sont la RD 749, évoquée ci-dessus, et la RD 952, qui contient les déplacements ligériens interdépartementaux.

Les comptages permanents du Conseil Départemental en 2015 mettent en avant la portion de la RD 749 entre Avoine et Port Boulet avec un trafic compris entre 10 000 et 20 000 véhicules /jour. Elle est ainsi la portion de route la plus fréquentée de la CC CVL.



En dehors de l'accès à l'échangeur de Port Boulet, les axes les plus empruntés sont :

- la déviation de Chinon,
- la portion de la RD749 entre Anché et le rond-point de Brégeolles,
- la RD 751 de Chinon à Azay-le-Rideau,
- la RD 749 entre Chinon et Avoine.



Carrefour de Port-Boulet depuis Avoine



Pont de la Loire sur la commune d'Avoine

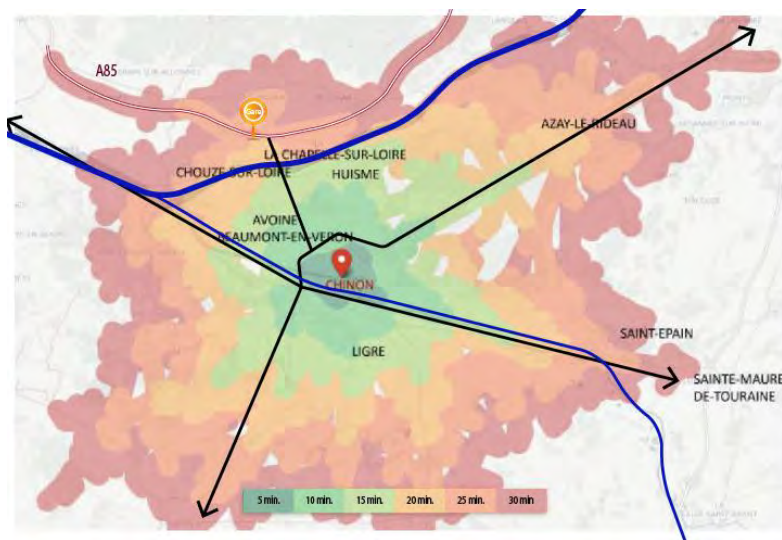
Face à l'engorgement de la portion Avoine/Port-Boulet, les automobilistes cherchent des itinéraires « bis » leur permettant de récupérer le carrefour face à la centrale. Aussi, un trafic se développe dans la partie nord du Véron, sur des routes et chemins agricoles qui ne

sont actuellement pas calibrés pour recevoir un fort trafic (voies étroites, chaussée moins entretenues, carrefours sans visibilité, larges fossés, routes parfois glissantes, etc.) et qui peuvent devenir dangereuses. Dans le sens Bourgueil – Port-Boulet, des voies communales et résidentielles servent aussi de contournement pour les automobilistes souhaitant prendre la direction de Saumur sans être impactés par le feu tricolore.

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE : UNE VILLE-CENTRE EN RETRAIT ET DES COMMUNES AU SUD ÉLOIGNÉES

La ville de Chinon peine à se positionner en tant que carrefour d'échanges. En effet, les villes installées au cœur d'un réseau urbain, maillage hiérarchique de plusieurs villes connectées entre elles, s'influencent et s'enrichissent mutuellement. Or, la ville de Chinon, malgré son rôle de polarité locale, se situe en dehors du maillage interrégional.

Les 4 axes principaux menant à la ville centre restent limités à une desserte locale et ne se placent pas dans une logique de passage. Les flux majoritaires qui passent au nord du territoire, axe Nantes-Orléans, ne sont pas attirés au sud du territoire, par manque de polarité constituée. Les flux de l'axe Tours-Bordeaux, sont quant à eux maintenus à distance à l'est du territoire, avec du fait d'un développement important de l'urbanisation linéaire, des temps de parcours rallongés ... donc dissuasifs.



Temps de trajet depuis le centre de Chinon
(source isochrone : SCoT du Pays du Chinonais)

Ainsi, la ville de Chinon ne bénéficie-t-elle pas d'une dynamique territoriale et se positionne plus comme « un point de chute », avec la Vienne comme limite, que comme un « lieu de passage ».

La géographie des lieux, à l'origine de l'implantation de la Forteresse, n'en demeure pas moins aujourd'hui très contraignante en termes de flux. Pendant longtemps il n'y a eu qu'un pont sur la Vienne et une seule route pour grimper le coteau (la cote du Château). Désormais les choses se sont arrangées avec le percement de la cote des Hucherolles à l'est (surtout intéressante dans les échanges ville basse / ville haute), puis la mise en place de la déviation de Chinon avec un nouveau franchissement de la Vienne à l'ouest.

De plus, l'étirement de l'urbanisation sur le coteau et le long de la Vienne a généré des entrées de ville éloignées du centre qui augmentent donc les temps d'accès. Au final, entre le début du parc d'activités de la Plaine des Vaux et le rond-point du bas de l'Avenue Mitterrand, ce sont 4 km entièrement urbanisés qu'il faut traverser. Ce sont 2.5 km qui séparent ce même rond-point au rond-point de St-Louans.

Les échanges sur l'axe est-ouest tangentant la ville au sud et reliant Saumur à Sainte-Maure-de-Touraine, sont aussi fortement limités.

Du côté de la rive gauche de la Vienne, l'axe entre Sainte-Maure de Touraine (accès à l'A10) et Saumur est fortement contraint par :

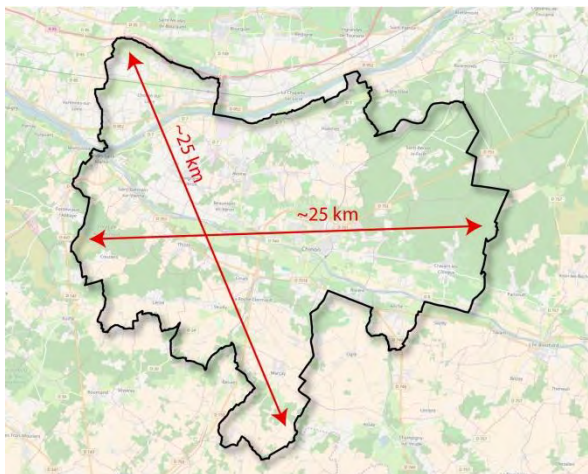
- la vocation très touristique de l'axe Chinon / Saumur avec de nombreux bourgs traversés,
- un important développement de l'urbanisation linéaire entre Chinon et Ste-Maure-de-Touraine.

Au final, il faut 1h pour rejoindre Saumur depuis Sainte-Maure-Touraine, séparés de 60km, soit une vitesse moyenne de 60km/h en secteur à caractère rural. Ce qui montre que toutes les communes de la rive gauche de la Vienne se trouvent à l'écart des grands axes de communication. Elles disposent cependant de ponts sur la Vienne aux extrémités ouest (Candes-Saint-Martin) et est (La Roche-Clermault), qui leur permet de se reconnecter aux axes de desserte locale.

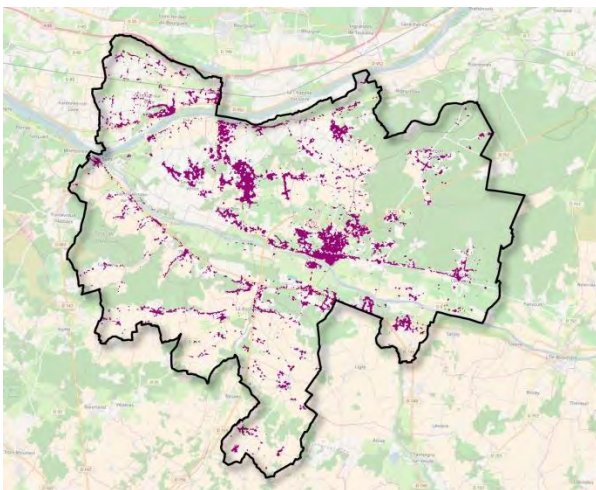
UNE MOBILITÉ INTERNE CONDITIONNÉE PAR LES CARACTÉRISTIQUE DU TERRITOIRE

Plusieurs caractéristiques du territoire conditionnent la mobilité interne et notamment la dépendance à l'usage du véhicule individuel :

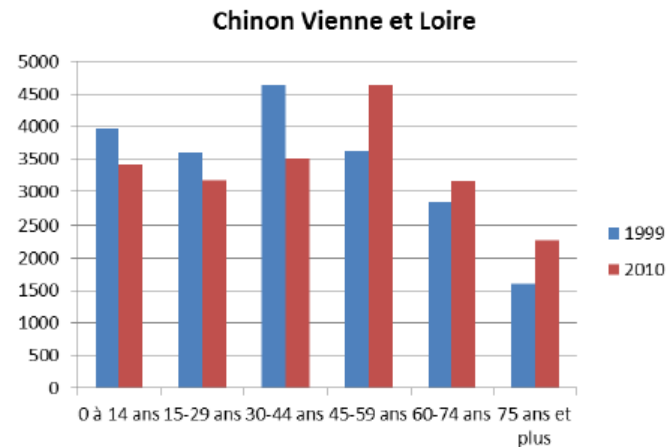
- la superficie du territoire (environ 350 km²) et la distance séparant les extrémités du territoire (environ 25 km) qui impliquent des temps de déplacements longs



- La faible densité de l'habitat, même au niveau des polarités, qui génère une mise en place de transports en communs difficilement efficace.



Cela implique donc une forte dépendance aux déplacements automobiles qui se place dans un contexte de précarisation et de vieillissement de la population, et de relativement faible équipement en automobile. En effet, on constate une baisse sensible des 30 – 44 ans alors que les 45-59 ans et 75 ans et plus augmentent.



De plus, on remarque que 12 % des ménages sont non motorisés, soit environ 1 300 ménages sur 10 500, ce qui peut devenir compliqué lorsque cette population n'habite pas dans les pôles structurants du territoire.

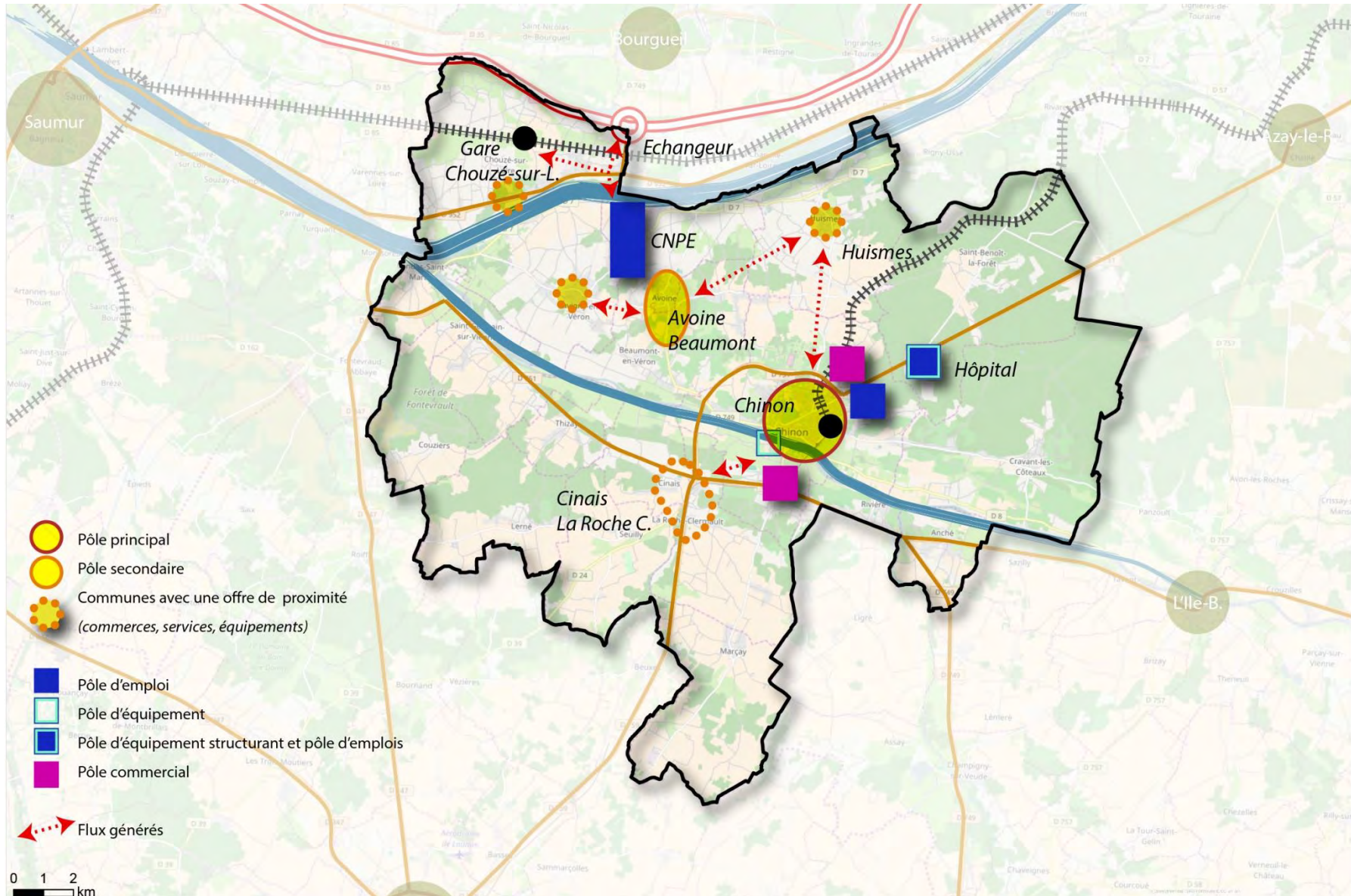
CC CVL	2014	%
Ensemble	10 497	100
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	7 611	72,5
Au moins 1 voiture	9 221	87,8
<i>1 voiture</i>	4 717	44,9
<i>2 voitures ou plus</i>	4 503	42,9

Équipement automobile des ménages

(Source : INSEE, RPG 2014)

L'accessibilité à l'offre en commerces, services, équipements et emplois du territoire

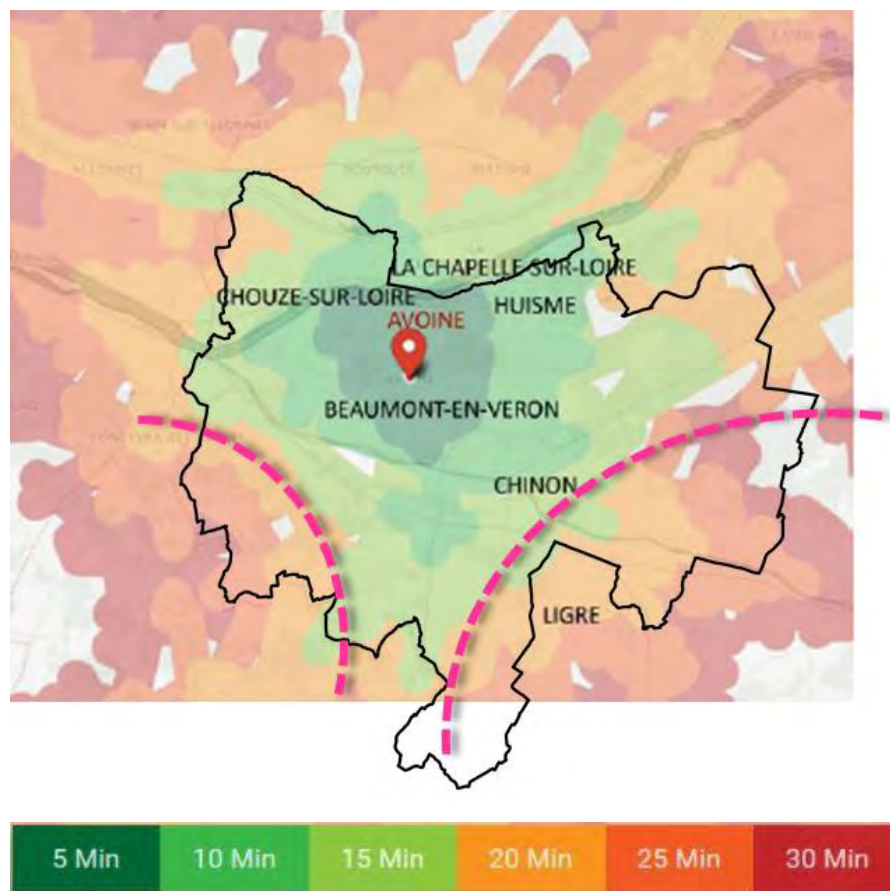
(Source : URBAN'ism, 2018)



Les principaux générateurs de déplacements (les pôles d'emplois, les commerces, les services et les équipements) étant inégalement répartis sur le territoire, avec une concentration sur les pôles d'Avoine-Beaumont et Chinon, la population est amenée à beaucoup se déplacer.

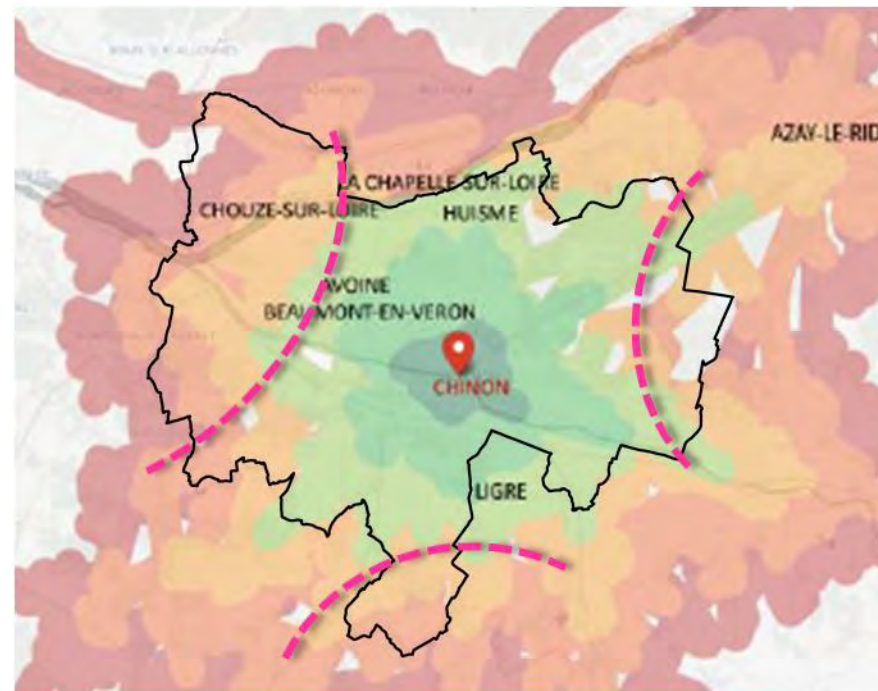
Toutefois l'accès à ces pôles est, là aussi, inégal avec des temps de trajet en véhicule personnel acceptables pour la majorité du territoire mais pouvant dépasser les 15 minutes pour les extrémités les plus isolées.

Temps de sortie d'Avoine en voiture (avec trafic normal)



Source : SCoT du Pays du Chinonais – diagnostic

Temps de sortie de Chinon en voiture (avec trafic normal)



Source : SCoT du Pays du Chinonais – diagnostic

LE TRANSPORT FERROVIAIRE



Lignes ferroviaires

(source : SCoT du Pays du
Chinonais)

La CC CVL dispose de deux gares sur son territoire : la gare de Port-Boulet sur la commune de Chouzé-sur-Loire et la gare de Chinon.

GARE DE CHINON

La gare de Chinon est une gare en impasse qui ne propose donc que des trajets en provenance/ direction de Tours.

Dans le sens Chinon > Tours : 9 trajets TER sont réalisés chaque jour entre 6h25 et 20h22. À cela s'ajoutent 2 trajets en bus qui desservent quelques arrêts complémentaires.

Dans le sens Tours > Chinon : 8 trajets TER sont réalisés chaque jour entre 7h27 et 19h57. À cela s'ajoutent 2 trajets en bus qui desservent quelques arrêts complémentaires.

La ligne a longtemps souffert de problèmes de fiabilité dus à une mauvaise qualité de la voie ferrée. De nombreux travaux ont été réalisés sur 25 km entre 2007 et 2010 (composants de voie, signalisation).

Des travaux ont ensuite été entrepris en gare de Chinon de 2010 à 2011. Aujourd'hui, si la qualité et la fiabilité du trajet se sont améliorées, la ligne souffre encore d'une mauvaise réputation. Certains problèmes de liaison se maintiennent tout de même, notamment le

passage en non prioritaire au niveau de la gare de Tours lors de problèmes de trafic sur le réseau national. Les correspondances sont parfois difficiles à assurer. De plus, le temps de trajet est relativement long avec 50 minutes en train ou 1h20 en autocar contre 45 minutes pour le même trajet en voiture.

La fréquentation des parkings autour de la gare de Chinon augmente ce qui laisse à penser que de plus en plus de personnes optent pour ce moyen de transport pour rejoindre Tours. Par contre, les comptages ferroviaires, réalisés par les agents à bord des TER, permettent d'observer une légère baisse de la fréquentation des trains à destination de Chinon.

Comme pour Port-Boulet, cette gare rurale dispose de transports en commun limités prenant le relais, aussi, la voiture est privilégiée par les usagers habitant ou travaillant sur Chinon.

La gare de Chinon est desservie d'une part par le réseau Fil Vert (la ligne TE) et d'autre part par le SITRAVEL avec 14 passages/jour pour la ligne A et 13 pour de la ligne B, avec des correspondances à l'arrivée ou au départ de la quasi-totalité des trains. Un habitant en dehors du passage des lignes du SITRAVEL ne peut pas prétendre utiliser le SITRAVEL pour se rendre, tous les jours, à son travail à Tours, cependant, c'est possible si la personne demeure sur l'axe de la ligne A (au Repos St-Martin, Vieux Marché ou Centre - Ville).

Une étude de requalification du plateau de Chinon proposait de créer une halte ferroviaire derrière le quartier des Closeaux (au niveau de l'actuelle déchèterie). L'accès se faisant par la route de Huismes (RD 16). Cette halte permettrait de désengorger la gare de Chinon en récupérant les flux provenant des communes alentours et des quartiers d'habitat de Chinon positionnés sur le plateau.



Gare de Chinon

GARE DE PORT-BOULET

Située sur la commune de Chouzé-sur-Loire, la gare de Port-Boulet est un point d'entrée important pour le territoire. Elle permet de rejoindre Nantes, Angers, Saumur et Tours.

En 2016, dans le sens Saumur > Tours, le premier train passe à 6h19 à Port Boulet. Cette gare est desservie 8 fois par jour.

Dans le sens Tours > Saumur, Port-Boulet est desservie 9 fois entre 6h50 et 21h42 (22h42 le dimanche).

Les comptages ferroviaires réalisés par les agents à bord des trains TER permettent d'avoir une indication de la fréquentation des trains. Le nombre de montées et descentes observées à Port-Boulet ont été en baisse entre 2012 et 2015. Le chiffre de 2016 est plus élevé qu'en 2015.

Suite à l'atelier « mobilité » réalisé dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, il a été soulevé que de nombreuses personnes travaillant à Avoine prennent le train depuis Tours pour se rendre sur le territoire. Toutefois, le stationnement disponible autour de la gare est limité au regard de la fréquentation de la gare (une centaine de places environ). De plus, les transports en commun prenant le relais pour rabattre les usagers sur Avoine ne sont pas disponibles sur tous les horaires de train, il est donc essentiel d'avoir une voiture sur place pour rejoindre son lieu de travail. Enfin, le trajet Avoine-Port Boulet peut s'avérer très compliqué aux horaires de sortie de la centrale nucléaire avec une congestion du carrefour de Port-Boulet, et donc de l'accès à la gare.

Concernant le fonctionnement de la ligne, il est ressorti que la ligne est fiable, mais que les horaires conviennent majoritairement aux horaires de la centrale nucléaire, ce qui ne répond à tous les besoins du territoire. Le cadencement des trains proposés à la gare de Chinon pour rejoindre Tours est plus adéquat.

L'OFFRE EN TRANSPORT COLLECTIF

L'OFFRE RÉMI

LES LIGNES RÉGULIÈRES

Depuis le 1^{er} septembre 2017, la Région Centre-Val de Loire est en charge de l'organisation des services interurbains de voyageurs d'intérêt régional réguliers, scolaires

et à la demande sur les six départements du territoire. Le réseau s'appelle désormais REMI (Réseau de mobilité interurbaine).



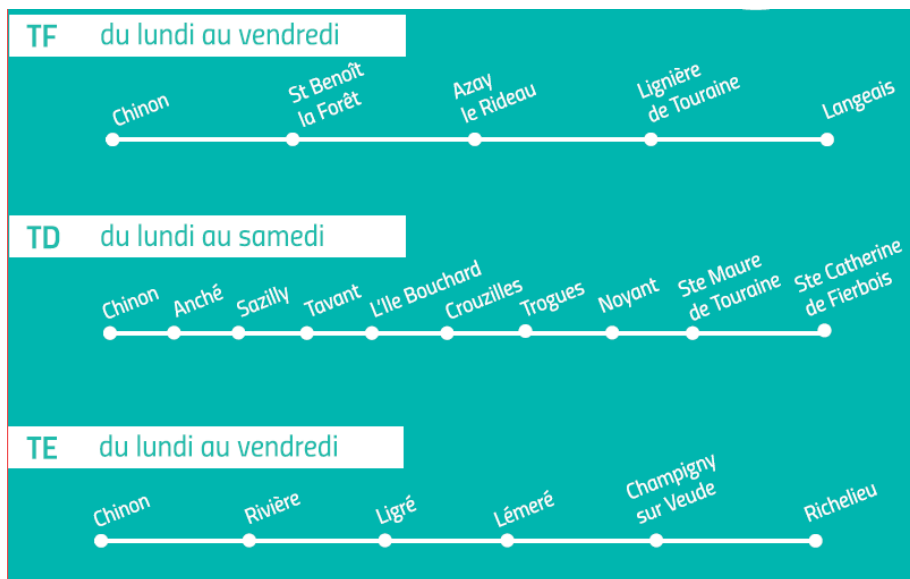
Le réseau des transports interurbains d'Indre-et-Loire, géré par la Région, traverse les communes de Chinon, Rivière, Saint-Benoît-la-F. et Anché. Une grande majorité des communes n'a donc pas accès à ce service.

Les lignes régulières du territoire sont les suivantes :



Plan des lignes Rémi

(source : CD 37 – septembre 2016)



(source : CCCVL Guide de la mobilité –2015)

Ces trois lignes offrent essentiellement un service dédié aux scolaires. En effet, ne fonctionnant que du lundi au vendredi en période scolaire, il est difficile pour les travailleurs, touristes ou autres usagers du territoire de s'appuyer sur cette desserte pour leurs déplacements. De plus, l'ensemble des lignes vient à Chinon le matin et repart de Chinon l'après-midi. Il est alors impossible de sortir du territoire en bus avant 13h.

LE TRANSPORT À LA DEMANDE

La Région a une offre « RÉMI + À LA DEMANDE » sur le territoire de la CCCVL à 16 communes. Ce transport à la demande organisé est destiné aux personnes handicapées titulaires d'une carte d'invalidité de plus de 80% et/ou aux personnes âgées titulaires de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie (APA). Les bénéficiaires doivent appeler la veille avant 17h. Ils sont pris en charge à domicile mais sont déposés à des points d'arrêts identifiés précisément sur les communes de Chinon et Avoine uniquement (avec une dépose à Avoine possible seulement les mercredi, vendredi et samedi après-midi). Les arrêts sur Chinon sont :

- Gare de Chinon
- Place Jeanne d'Arc

- Statue Rabelais
- Hôpital
- Blanc Carroi
- Ronsard
- Foyer des personnes âgées (rue Descartes)
- Maison de quartier (rue du Château d'eau)
- Avenue des Groussins

Les arrêts sur Avoine (disponibles le mercredi, vendredi et samedi après-midi) :

- Salle Omnisports
- Église

Ces nombreuses conditions rendent cette offre peu souple et peu adaptée au public visé. Pourtant, ce service a compté 863 réservations en 2016 pour 1680 voyages (1174 trajets facturés) (source : Conseil départemental).

Une offre de transport à la demande « grand public » au départ de Chinon « pour aller au musée Rabelais à Seully » est proposée du 3 avril au 30 septembre. Cette offre nécessite une réservation au préalable.

Une ligne de marché LME existait jusque mi-2016 entre Saint-Germain-sur-Vienne et Chinon les 1ers et 3èmes jeudis de chaque mois. Cette ligne de bus était activée seulement après une réservation par téléphone avant le mardi 12h00 précédent le jour de circulation prévu.

Les horaires proposés et ces conditions de déclenchement de la ligne freinaient largement son utilisation.

À noter que la compétence en matière de transport à la demande a été reprise par la Région Centre-Val de Loire. L'offre actuelle est susceptible de changer dans les années à venir.

L'OFFRE SITRAVEL

Le territoire a la particularité de disposer de son propre réseau de transport en bus, grâce au Syndicat intercommunal de transport collectif « Vienne et Loire » (SITRAVEL), qui dessert aussi la gare de Port-Boulet et la commune de Bourgueil depuis 2013. Le réseau SITRAVEL est une ligne grand public, ouverte à tous. Les scolaires titulaires d'une carte SITS (Service intercommunal de transport scolaire) ont accès aux bus du SITRAVEL.

- Le SITRAVEL propose 3 lignes de bus régulières sur les communes de Chinon, Avoine, Beaumont-en-Véron, Savigny-en-Véron, Chouzé-sur-Loire et Bourgueil :

- La ligne A - Bourgueil / Chinon :

Ligne disponible du lundi au vendredi avec quelques horaires le samedi. Elle dessert entre autre la gare de Port-Boulet permettant de relier le réseau des TER. La ligne A est une ligne très empruntée par les scolaires (et pour les activités périscolaires), par les actifs souhaitant rejoindre la gare et par les personnes âgées (pour rejoindre l'hôpital ou le marché de Bourgueil du mardi matin). Par contre, elle comprend 10 arrêts, ce qui pousse le temps de trajet complet à 45 minutes et ne permet pas au syndicat de prévoir un cadencement plus soutenu.

- La ligne B – Chinon :

Ligne disponible du lundi au samedi qui permet de relier plusieurs quartiers de Chinon, ainsi que l'hôpital de St-Benoît-la-Forêt et la gare (liaisons TER).

- La ligne C : Chinon / Savigny-en-Véron :

Ligne disponible le jeudi qui permet de relier la gare de Chinon au hameau de Bertignolles (Savigny) en passant par les bourgs d'Avoine et Beaumont-en-Véron. Elle sert majoritairement de ligne de marché, mais est très peu fréquentée (entre 300 et 400 voyageurs par an).



Plan du réseau SITRAVEL

Une augmentation de la fréquentation du réseau est visible depuis environ 5 ans, notamment sur les horaires correspondant aux entrées/sorties des établissements scolaires.

LIGNES	VOYAGEURS				
	2012	2013	2014	2015	2016
LIGNE A : CHINON - PORT-BOULET	14 344	15 037	15 814	15 730	19 009
LIAISON PORT-BOULET - BOURGUEIL	0	1 593	3 900	3 496	3 816
LIGNE DU VERON	345	355	387	334	303
LIGNE B	19 614	23 307	23 419	22 743	23 063
NAVETTE DES HUCHEROLLES	1 798	1 604	2 454	1 729	1 426
TOTAUX	36 101	41 896	45 974	44 032	47 617

Fréquentation des lignes du SITRAVEL

(source : SITRAVEL)

La Gare de Chinon est desservie d'une part par le réseau FV (la ligne TE) et d'autre part par le SITRAVEL avec 14 passages/jour pour la ligne A et 13 pour de la ligne B, avec des correspondances à l'arrivée ou au départ de la quasi-totalité des trains. Un habitant en dehors du passage des lignes du SITRAVEL ne peut pas prétendre utiliser le SITRAVEL pour se rendre, tous les jours, à son travail à Tours, cependant, c'est possible si la personne demeure sur l'axe de la ligne A (au Repos St-Martin, Vieux Marché ou Centre-Ville).

LES MODES PARTAGÉS

COVOITURAGE

Sur le territoire, seule l'aire de covoiturage de Saint-Louans est officiellement aménagée par le Conseil Départemental. Toutefois, plusieurs parkings servent de point de ralliement sans que celui-ci soit officiellement identifié, c'est le cas du parking de la Forteresse par exemple.



Aire de Covoiturage de Saint Louans

L'aire de Saint-Louans propose 9 places ainsi qu'une place PMR. Très bien située, en entrée de Chinon, elle arrive régulièrement à saturation.

À l'entrée nord du territoire, sur la commune de Druye on compte également une aire de covoiturage très fréquentée pour se rendre sur l'agglomération tourangelle.

AUTOPARTAGE

Il n'y a pour le moment aucune initiative publique de mise en place pour favoriser l'autopartage au sein du territoire. Il est possible que cela se fasse dans le monde privé, mais il est pour le moment compliqué d'avoir des données ou des retours sur cette pratique relativement récente.

LE STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT SUR LES BOURGS

Les déplacements au sein de la CC CVL étant essentiellement caractérisés par la présence de flux automobiles, il est nécessaire de se pencher sur les capacités en stationnement que peuvent absorber les différents bourgs qui la composent.

De manière générale, les capacités en stationnement sont suffisantes sur le territoire. Il reste néanmoins nécessaire de porter une attention particulière sur le stationnement à proximité des commerces de centre bourg, qui doit permettre de conserver une accessibilité optimum à ce type d'activités, souvent concurrencées par les zones

commerciales périphériques. Il est également essentiel de réfléchir à la mise en place de nouveaux secteurs de stationnement à proximité des projets de densification, notamment en centre-bourg. En effet, l'arrivée d'une population plus importante logée dans des habitations plus denses et disposant de moins d'espace pour le stationnement, reportera les véhicules sur l'espace public.

Au niveau de la gare de Chinon, des problèmes de stationnement ont été évoqués lors de l'atelier sur la mobilité. Une réflexion sera à mener sur ce secteur.

Un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités doit être réalisé dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de tout PLU. Dans le cadre de cette analyse ont été inventoriés les parcs de stationnement publics liés à des établissements publics. Ainsi, le stationnement longitudinal au long des voies n'est pas comptabilisé, de même que les parcs de stationnement privés liés à un centre commercial par exemple.

Les conclusions de cette analyse sont synthétisées à l'aide du tableau ci-dessous :

Localisation	Nombre de places de stationnements	
	Total	PMR
Anché	82	-
<i>Le cimetière et l'église</i>	<i>20 minimum</i>	
<i>La mairie et la poste</i>	<i>14</i>	
<i>La salle des fêtes</i>	<i>40</i>	
<i>Rue de la Gautraie</i>	<i>8</i>	
Avoine	468	10
<i>Autour et place de l'église</i>	<i>68</i>	<i>2</i>
<i>Hôtel de ville</i>	<i>70</i>	<i>2</i>
<i>Rue de l'ardoise</i>	<i>61</i>	<i>2</i>
<i>La Poste</i>	<i>6</i>	<i>0</i>
<i>Autour du Carrefour market</i>	<i>75</i>	<i>1</i>
<i>Rue des écoles (école élémentaire)</i>	<i>6</i>	<i>0</i>
<i>Parking de la République</i>	<i>105</i>	<i>0</i>
<i>La piscine</i>	<i>21</i>	<i>1</i>
<i>Le CIAS</i>	<i>6</i>	<i>0</i>
<i>La salle omnisports</i>	<i>20</i>	<i>2</i>
<i>Le cimetière</i>	<i>30</i>	<i>0</i>
Beaumont-en-Véron	350	8
<i>4 rue du parc</i>	<i>2</i>	<i>0</i>

<i>Rue du parc (barc-tabac-presse)</i>	<i>20 minimum</i>	<i>0</i>
<i>Le laboratoire d'analyses</i>	<i>18</i>	<i>1</i>
<i>Le gymnase</i>	<i>110</i>	<i>2</i>
<i>La salle polyvalente</i>	<i>138</i>	<i>3</i>
<i>La mairie</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>L'église</i>	<i>10</i>	<i>1</i>
<i>L'école</i>	<i>24</i>	<i>0</i>
<i>Le cimetière</i>	<i>8</i>	<i>0</i>
Candes-Saint-Martin	87	-
<i>Entrée du bourg</i>	<i>44</i>	
<i>Sortie du pont</i>	<i>14</i>	
<i>Collégiale</i>	<i>7</i>	
<i>Place de la Douve</i>	<i>7</i>	
<i>Le cimetière</i>	<i>15</i>	
Chouzé-sur-Loire	271	3
<i>Gare</i>	<i>129</i>	<i>3</i>
<i>Salle municipale + bibliothèque</i>	<i>25</i>	
<i>Eglise</i>	<i>38</i>	
<i>Mairie + musée</i>	<i>32</i>	
<i>Supérette</i>	<i>12</i>	
<i>Cimetière</i>	<i>10</i>	
<i>Salle et terrain de sport</i>	<i>25</i>	
Cinçais	155	1
<i>L'école</i>	<i>15</i>	<i>1</i>
<i>La boulangerie</i>	<i>10</i>	<i>0</i>
<i>L'église et la mairie</i>	<i>7</i>	<i>0</i>
<i>Le cimetière</i>	<i>3</i>	<i>0</i>
<i>Ex CC/ stades</i>	<i>120</i>	<i>0</i>
Couziers	20	-
<i>L'église</i>	<i>5</i>	
<i>La mairie</i>	<i>15</i>	
Cravant-les-Côteaux	59	1
<i>Rue principale</i>	<i>13</i>	<i>0</i>
<i>La salle des fêtes</i>	<i>15</i>	<i>0</i>
<i>L'église</i>	<i>14</i>	<i>0</i>
<i>La mairie</i>	<i>5</i>	<i>0</i>
<i>L'école</i>	<i>8</i>	<i>1</i>
<i>Le cimetière</i>	<i>5</i>	<i>0</i>
Huismes	67	1

Le cimetière	7	0
La mairie et l'église	33	1
Rue des écoles	2	0
Ecole de musique	25	0
Lerné	50	1
Le cimetière	8	0
Parking public rue des Fouaciers	17	1
La mairie et l'église	20	0
Derrière la mairie	5	0
Marçay	138	1
Le cimetière	20	0
Parking public	60	0
La mairie	7	1
Le cimetière	10	0
La mairie, la salle des fêtes et l'école	9	0
L'église	10	0
Rue des Lavandières	22	0
La Roche-Clermault	47	3
L'église et le cimetière	26	2
La mairie et l'école	21	1
St-Benoît-la-Forêt	54	2
Le cimetière	10	0
Épicerie, bar, tabac, presse	16	0
La mairie	8	1
L'église	20	1
St-Germain-sur-Vienne	135	-
La mairie	23	
Rue de la Chaussée	16	
La Vallée des grottes	5	
L'église	55	
Devant l'église, le long de la Vienne	26	
Le cimetière	10	
Savigny-en-Véron	100	1
Le stade et le cimetière	40 minimum	0
L'église	30	1
Parking public	30	0
Seuilly	34	-
Parking terrain basket	20	
La mairie, le cimetière	6	

L'église	8	
Rivière	49	-
Le cimetière/espace de loisirs	30	
L'église	10	
La mairie	9	
Thizay	29	-
Le cimetière	14	
L'église	3	
La mairie	12	

Cette analyse montre que la plupart des parcs de stationnements desservent plusieurs équipements et s'avèrent de capacité suffisante, les équipements n'étant pas utilisés aux mêmes jours et plages horaires (exemple des salles des fêtes généralement fréquentées en soirée et le week-end). **De plus, à l'exception de Avoine et Beaumont, les bourgs sont peu équipés, il n'y a donc pas de mutualisation particulière à rechercher et à encourager.**

LE STATIONNEMENT À CHINON

De la même manière, un comptage réalisé sur la commune de Chinon a permis de recenser, en 2015, environ 2000 places de stationnements sur le centre-ville (entre la gare et le quai Pasteur), le faubourg Saint-Jacques et les stationnements de l'avenue François Mitterrand. Ils sont illustrés sur la carte ci-après.

On peut rajouter à ce recensement les 40 places en projet à proximité de la gare ainsi qu'une centaine de places au niveau de l'extension du parking de la Forteresse qui sont en cours d'aménagement.

Sur ces 2 100 places, environ 1 750 sont gratuites et 85 % sont situées à moins de 10 minutes à pied de la Mairie.

La configuration de l'hyper-centre de Chinon, qui dispose de toutes les caractéristiques d'un tissu ancien (rues étroites, habitat dense à très fort intérêt patrimonial, circulation compliquée etc.), ne permet pas de répondre à tous les besoins en stationnement. En effet, en période touristique, le stationnement se complique dans la partie basse de la ville alors que des places sont disponibles en partie haute. Cette délocalisation « forcée » des stationnements touristiques nuit à la fréquentation du centre-ville, alors qu'avec l'ascenseur l'accès piéton est plus rapide depuis les parkings de la citadelle, que depuis la gare par exemple.

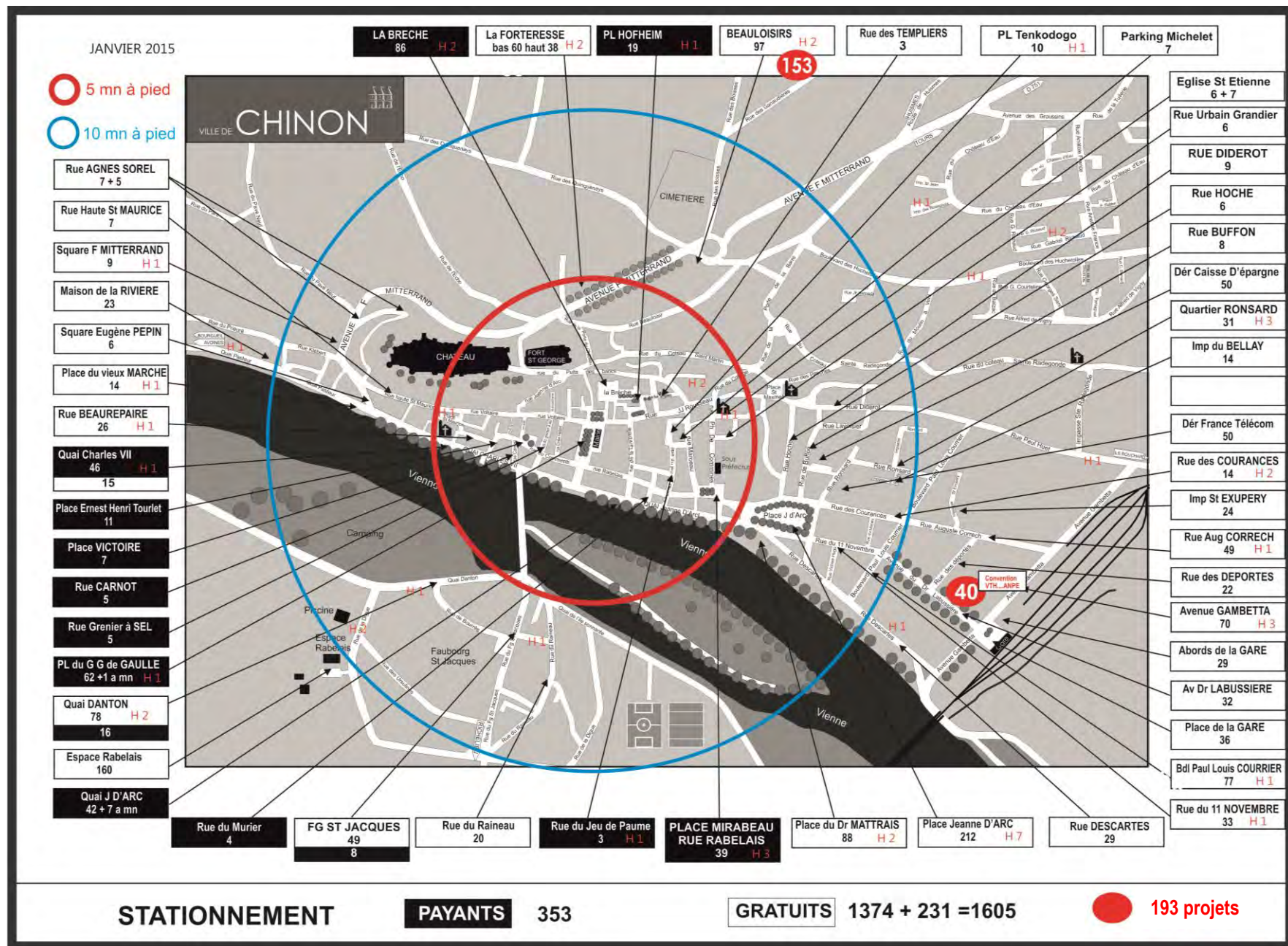
Aussi, la ville de Chinon ne manque pas de stationnements ni de circulations piétonnes, surtout avec les derniers aménagements en cours (création de nouvelles places de parking autour de la Forteresse). Par contre, des outils de communication visuels permettraient d'informer les personnes stationnées à la Forteresse de la présence de l'ascenseur et pourrait augmenter son usage et ainsi, améliorer la liaison entre ville haute et la ville basse.

Les parkings du centre-ville sont en majorité ouverts et donc accessibles à tous (même s'ils sont privés). Les possibilités de mutualisation sont alors très limitées puisque c'est un phénomène qui se produit alors de fait, naturellement.

Par contre, **le secteur de la gare est un secteur où les possibilités de mutualisation** doivent être étudiées. En effet, ce secteur manquant de plus en plus de places de stationnement publiques comporte à proximité des commerces disposant de parkings privatifs fermés en dehors des horaires d'ouverture. Une étude sur les besoins réels des commerces et sur l'utilisation effective de ces parkings privés pourrait être initiée ce qui permettrait de mettre en avant les marges de manœuvre disponibles, ou non, à une mutualisation privée / publique de ces équipements. Certaines activités, comme le concessionnaire automobile, dispose d'espaces extérieurs importants qui pourraient être sous-utilisés si l'activité était amenée à changer.



Exemple de stationnements « fermés » pouvant être mutualisés
(Source : Google 3D)



Répartition des stationnements dans le centre-ville de Chinon (Source : Ville de Chinon)

BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE

(source : SIEL 37)

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte prévoit que « la France se fixe comme objectif l'installation, d'ici à 2030, d'au moins sept millions de points de charge installés sur les places de stationnement ». Le SIEL s'est positionné en tant que pilote pour la réalisation d'un schéma directeur d'implantation d'infrastructures de recharge afin de développer la mobilité électrique en Touraine et de favoriser l'émergence rapide d'un nombre significatif de véhicules propres. ,

En mars 2017, le SIEL comptabilise 152 bornes doubles 18kW (recharge lente et accélérée) et 2 stations 20-60kW (recharge rapide).

Les bornes de recharge pour véhicules électriques se répartissent ainsi sur le territoire de la CC CVL :

- Savigny-en-Véron / Rue du stade : 2 prises 18 kW
- Avoine / Place de l'Eglise : 2 prises 18kW
- Beaumont-en-Véron / Rue du Parc : 2 prises 18kw
- Chinon / place des droits de l'Homme (gare) : 2 prises 18kw
- Chinon / parking de la brèche : 2 prises 18kw
- Chinon / Parking de la forteresse : 2 prises 18kw
- Chinon / place du docteur Martrais : en cours d'installation
- Chinon/ garage Renault. Dans le réseau Renault participant, une heure offerte par jour pour recharger un véhicule électrique aux heures d'ouverture et selon disponibilité sur des bornes de recharge, pour les véhicules électriques de toutes marques munis d'un câble de recharge pour wallbox et borne publique (Type 3)

Borne de recharge – Parking de la Forteresse

(source : CCCVL)



LES MODES DOUX

LE RÉSEAU DE CHEMINEMENTS ET PISTES CYCLABLES

Les cheminements doux inventoriés sur le territoire prennent majoritairement la forme d'itinéraires touristiques, ils sont alors illustrés dans la partie « Economie / Tourisme » du rapport de présentation.

Même si ces cheminements sont nécessaires à la découverte du territoire, ils ne sont peu ou pas adaptés aux déplacements quotidiens comme les déplacements domicile/travail ou les déplacements vers les principaux équipements communaux.

Quelques équipements réalisés ou en cours de réalisation ont pour objectif de favoriser l'usage du vélo dans les déplacements quotidiens par une sécurisation du trajet :

- La piste cyclable indépendante de la voirie reliant Chinon à l'hôpital :



(Source : GoogleStreetView)

- La liaison Rivière-Chinon.
- La liaison Avoine – Savigny-en-V.
- La récupération de pistes cyclables existantes à l'est du parc d'activités du Véron pour permettre un accès sécurisé au site du CNPE.
- La réalisation de la voie verte entre Chinon et Richelieu sur le tracé de l'ancienne voie ferrée.

Dans le cadre d'une volonté nationale de réduction des émissions de gaz à effets de serres, ainsi que pour pallier les difficultés en déplacements de ceux qui n'ont pas accès à l'automobile, les cheminements doux doivent être traités pour une utilisation plus large que le seul usage touristique. Par exemple certains tronçons de la Loire à Vélo, piste essentiellement touristique, pourraient être réfléchis pour répondre également aux besoins de déplacements quotidiens (par exemple entre le Néman et Avoine).

Globalement sur l'agglomération d'Avoine-Beaumont le développement des modes doux est une réalité, notamment avec des pistes et bandes cyclables très prisées par les jeunes pour se rendre aux équipements (collège, piscine, médiathèque, lac Mousseau ...). Cependant, le développement d'une urbanisation diffuse importante à l'est de cette agglomération (secteurs du Grand Ballet, Les Coudreaux, Isoré) interroge quant à l'opportunité de sécuriser un cheminement vélo pour rejoindre l'agglomération d'Avoine-Beaumont, la réflexion pouvant même être étendue au bourg de Huismes.

En revanche, sur l'agglomération de Chinon, même si des réalisations existent, l'étendue du chantier est très important eu égard à l'étalement urbain (accès depuis les quartiers excentrés de La Rochelle, Les Nigoullets, Les Boisses ...) et compliqué du fait des contraintes topographiques du site même si l'ascenseur améliore nettement les choses.

La rive gauche de la Vienne dispose de nombreux itinéraires cyclables balisés, mais ils sont majoritairement situés sur le plateau. La RD 751 longeant la Vienne pourrait accueillir une piste cyclable structurante entre Candes-St-Martin et Chinon avec une topographie relativement plane et traversant ou passant juste à proximité de plusieurs bourgs. Cet équipement pourrait être porteur d'un développement touristique pour cette partie du territoire.

LES ARCEAUX VÉLOS

Les bornes de stationnement vélos ouvertes au public sont difficiles à identifier. Toutefois, selon les recensements effectués par les communes, on peut comptabiliser :

Commune	Localisation et nombre
Avoine	11 emplacements : mairie, boucherie, pharmacie, superette, salle des fêtes (2), Parc Lepez (3), maison de santé (2), Salle d'activités
Beaumont-en-Véron	1 emplacement : école primaire (10 arceaux)
Chouzé-sur-Loire	2 emplacements : Musée des Mariniers et gymnase
Cinçais	3 emplacements : auberge, école stade
Marçay	2 emplacements : abris-bus scolaires
Huismes	4 emplacements : Lavoir, Jardin de Curé, place de la Mairie, salle multi-activités

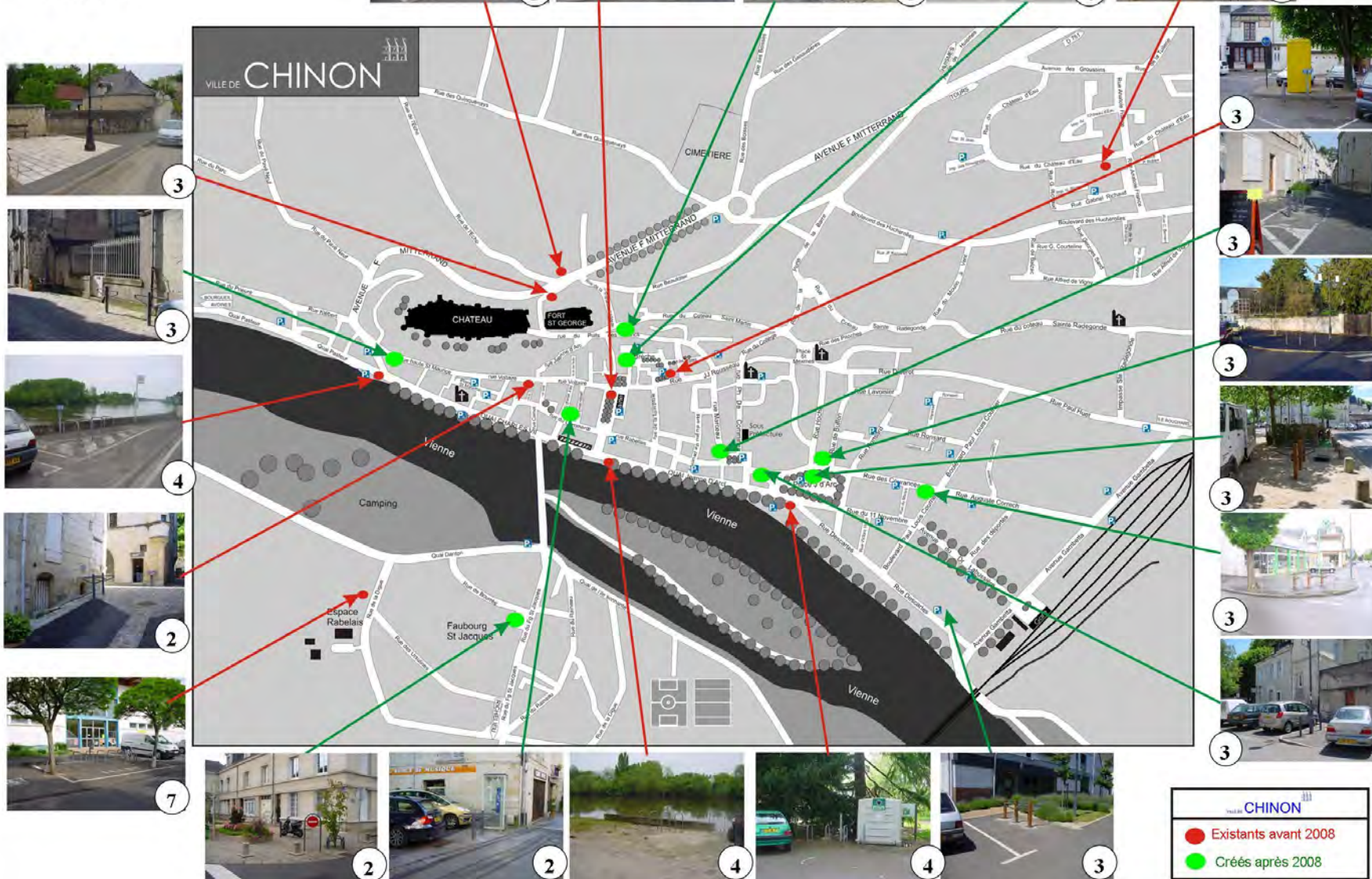
Lerné	1 emplacement : le bourg (10 arceaux)
Rivière	1 emplacement : place de la mairie (5 arceaux)
Savigny-en-Véron	4 emplacements : Le bourg, écoles, camping, espace Pas de Goubert
Thizay	3 emplacements : Eglise, Ecole, Mairie
<i>Commune non dotée d'arceaux vélos</i>	<i>Couziers - Saint-Germain-sur-Vienne - La Roche-Clermault - Seuilly - Candes-Saint-Martin - St Benoît-la-Forêt</i>

Sur les communes rurales du territoire, la question du stationnement vélo pourrait sembler négligeable car la voiture y est le principal outil de déplacement. Néanmoins, il est nécessaire de prendre en compte ce mode de déplacement, notamment pour les jeunes, les populations défavorisées, etc. qui n'ont pas accès à l'automobile. Le stationnement vélo doit être organisé de manière sécurisée autour des principaux équipements de la commune.

Sur la commune de Chinon, on dénombre 76 arceaux répartis dans le centre-ville autour des principaux pôles d'équipements (scolaires, touristiques et sportifs). Leur localisation est illustrée sur la carte ci-après.

Dispositif support vélos

Etat des lieux
le 04/07/2017



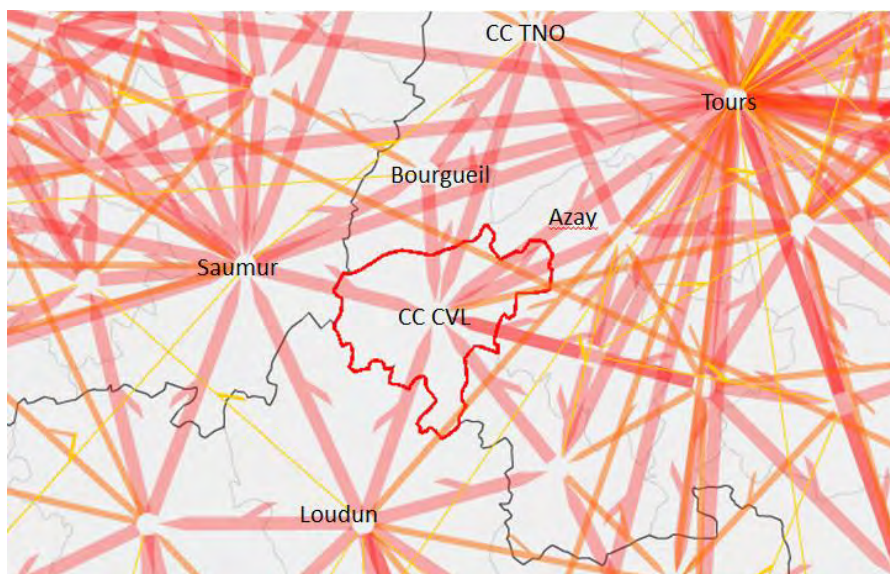
Répartition des arceaux vélos dans le centre-ville de Chinon (Source : Ville de Chinon)

LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

LES DÉPLACEMENTS PAR EPCI

Source : Observatoire des Territoires – 2016 (Les données sont illustrées à l'échelle des EPCI dans leur configuration avant le 1^{er} janvier 2017)

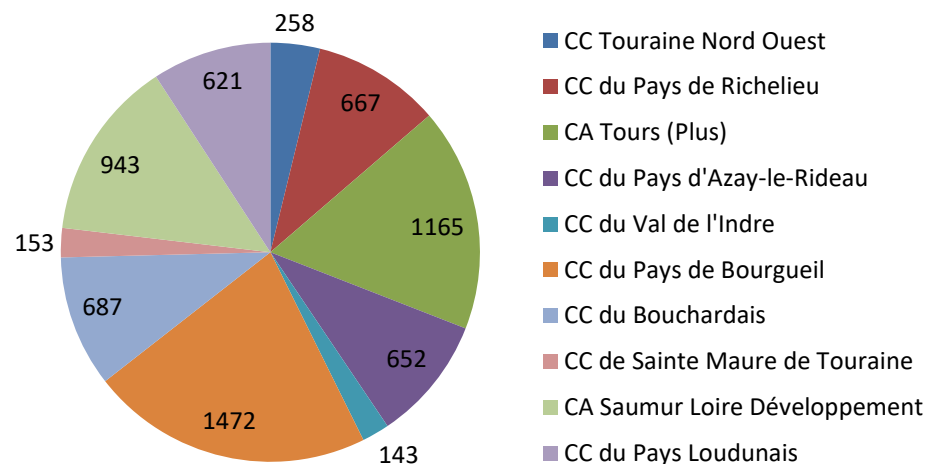


Les déplacements domicile-travail entre EPCI

La CC CVL comptabilise environ 12 000 emplois, ce qui est très élevé pour une communauté de communes de cette taille. Par contre, la moitié de ces emplois est pourvue par des personnes habitant en dehors de la CC CVL. Cette situation génère donc de nombreux déplacements domicile-travail.

Les flux représentés par la carte ci-dessus concernent les actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi se déplaçant entre une commune de résidence et une commune de travail. Le recensement mesure un nombre de « migrants alternants » ou « navettes » et non un nombre de déplacements. Le seuil minimal pris en compte est de 100 unités.

Les flux se répartissent ainsi :



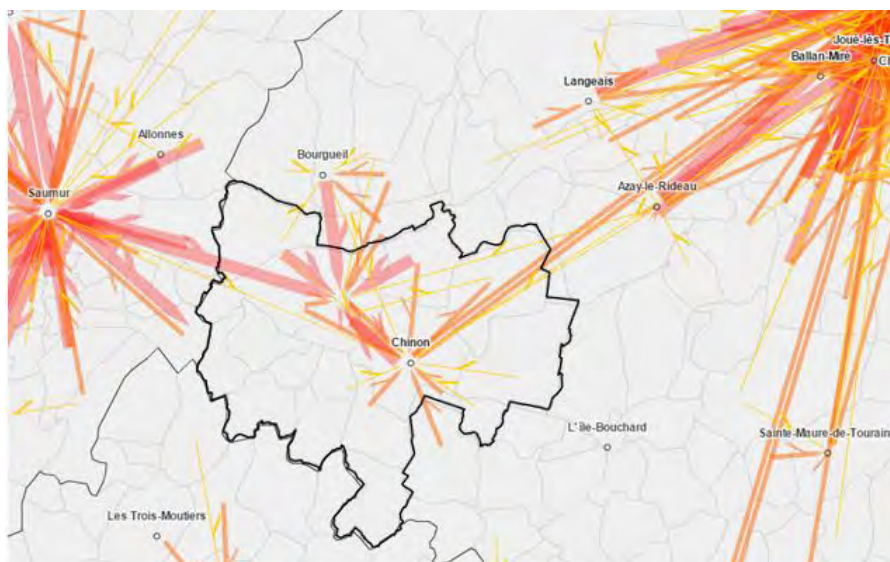
On constate que les EPCI où résident les employés de la CC CVL sont, dans l'ordre :

- Le Pays de Bourgueil
- La CA de Tours (Plus)
- La CA de Saumur Loire Développement
- La CC du Bouchardais / La CC du Pays d'Azay-le-Rideau

Cette situation n'est pas neutre pour la CC CVL car, si elle parvient à détenir un nombre d'emplois élevés sur son territoire, elle peine à attirer les actifs au sein de ses communes. Ces employés « extérieurs » ne participent donc pas, ou dans une moindre mesure, au développement et à la croissance du territoire.

LES DÉPLACEMENTS PAR COMMUNE

Source : Observatoire des Territoires – 2016



Les déplacements domicile-travail entre commune

En zoomant à l'échelle de la commune, on peut constater que les déplacements domicile-travail peuvent se caractériser ainsi :

- les flux extérieurs les plus importants se dirigent vers Avoine (centrale nucléaire et l'ensemble des entreprises gravitant autour)
- le pôle de Chinon se place dans une relation d'équilibre avec Saumur et Tours (autant d'arrivées que de départs)
- le pôle hospitalier de St-Benoît-la-F. attire des navettes principalement depuis Chinon et Beaumont

Cette donnée, comme pour les échanges à l'EPCI, est représentée à partir de 100 unités de déplacement.

Les échanges entre Tours et Chinon n'impacte pas le trafic au niveau d'Avoine puisque la route départementale et la gare sont situées au sud de la Loire. Par contre, tout le trafic en provenance de Bourgueil et Saumur impacte directement le carrefour de Port-Boulet.

DES DÉPLACEMENTS MAJORITAIREMENT EFFECTUÉS EN VOITURE

Le moyen de transport privilégié pour ce type de déplacement est la voiture (environ 80% des cas).

Quelques solutions alternatives à la voiture sont proposées comme les lignes de bus ou de train évoqués précédemment. Le CNPE a aussi développé un système de navettes pour ses salariés, mais il est compliqué d'en connaître l'efficacité puisque les données ne sont pas accessibles. Toutefois, lors de l'atelier « mobilité » plusieurs élus reconnaissent que ces navettes étaient très peu utilisées.

Les sites « covoiturons-en-touraine.com » et « covoiturage49.com » initiés par les Conseils Départementaux respectifs ne recensent pas de trajets réguliers depuis ou en provenance de Chinon et Avoine. Cependant, la saturation de l'aire de covoiturage de Saint-Louans indique que les particuliers s'organisent entre eux pour mutualiser certains de leurs déplacements ; probablement ceux vers l'agglomération tourangelle, car le covoiturage est peu usité pour les courtes distances.

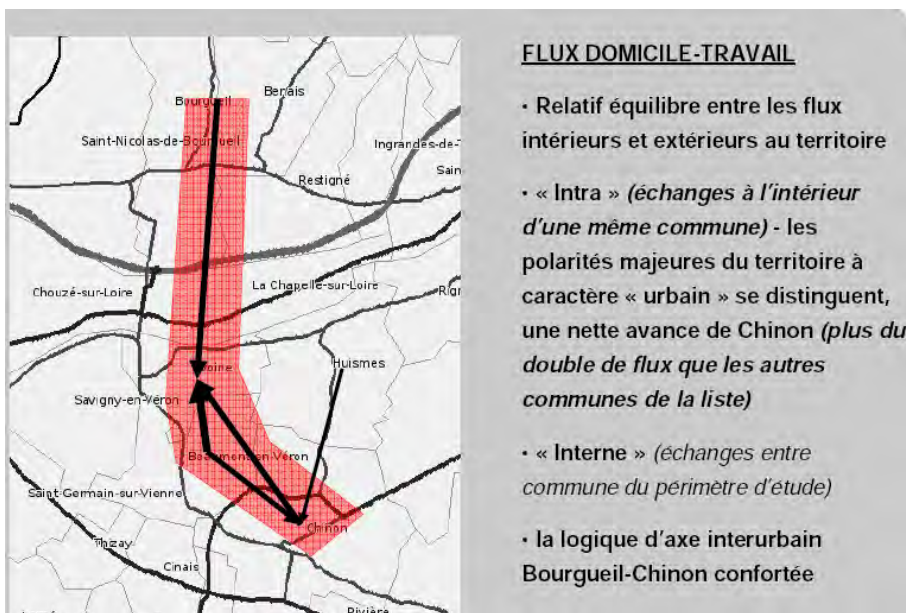
Les problématiques environnementales et l'augmentation du coût de l'énergie devraient néanmoins favoriser l'engouement pour ce type de déplacement, il convient donc de l'anticiper. Le manque d'aires de covoiturage identifié sur la majeure partie du territoire ne favorise pas la mise en place de cette pratique.

Le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine avait initié des démarches de Plan Déplacements Entreprises / Administration (PDE /PDA) sur l'ancienne CC Rivière Chinon Saint-Benoît. Ces projets permettent de proposer aux salariés des solutions pour la mutualisation de leurs trajets que ce soit pour se rendre au travail ou dans le cadre de leur emploi. Des mesures sont mises en places après une identification des besoins et des moyens pouvant être mis à disposition par l'entreprise ou l'administration. Les principales difficultés rencontrées à l'époque sont la taille des entreprises du Parc du Véron, majoritairement constituée de petites et moyennes entreprises, et le manque de retour des entreprises les plus constituées.

LA MISE EN PLACE D'UN TRANSPORT EN COMMUN SUPPLÉMENTAIRE

En 2013, le Conseil Départemental a réalisé une étude pour la mise en œuvre d'une desserte départementale sur l'axe Bourgueil-Chinon. L'objectif était de définir l'opportunité d'une liaison de transport en commun à destination des salariés et des scolaires, venant en complément des dessertes existantes.

Quatre scénarios avaient été envisagés avec des modalités différentes sur le nombre d'arrêts et la fréquence des passages. Cette étude a bien mis en évidence l'existence d'un axe inter-urbain Chinon-Bourgueil important nécessitant la mise en place d'une ligne régulière mais le projet a été abandonné pour des raisons financières. Le coût estimé était 10 fois supérieur à celui assumé actuellement par le SITRAVEL.



ATOUC/OPPORTUNITE	FAIBLESSE/MENACE
<p>Une partie nord du territoire facilement connectée à l'axe ligérien : A85 et gare de Port-Boulet.</p>	<p>Un positionnement territorial globalement contraignant en termes d'accessibilité au territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un territoire en frange des axes régionaux et interrégionaux structurants ; • Une ville-centre bénéficiant de conditions d'accessibilité peu optimales (retrait de l'axe ligérien avec difficultés d'accès, au carrefour d'axes automobiles secondaires, une gare « terminus ») ; • Une frange sud à l'écart des axes structurants et bordé par un axe touristique (Loches/Chinon/Saumur) peu roulant à partir de Candes-St-Martin.
<p>Présence de 2 gares (Chinon et Port-Boulet) apportant des services complémentaires en termes d'horaires des liaisons vers Tours, et de destination (axe Inter-Loire pour Port-Boulet), dont la fréquentation augmente.</p> <p>Étude sur les possibilités de création d'une halte ferroviaire autour des Closeaux pour désengorger la gare du centre-ville.</p>	<p>Un potentiel de développement pour la gare de Chinon (polarité principale du territoire) freiné par des problèmes de fiabilité au niveau des horaires, une absence de priorité dans les correspondances à Tours et des espaces de stationnement insuffisants.</p>
<p>Une topographie de certains secteurs permettant d'imaginer une augmentation des déplacements vélos.</p>	<p>Des itinéraires de déplacements doux majoritairement consacrés aux déplacements touristiques.</p>
<p>Le faible éloignement de l'agglomération d'Avoine-Beaumont du CNPE, et la topographie favorable, peuvent permettre d'envisager la mise en place d'une liaison douce sécurisée attractive (projet à l'étude).</p>	<p>La congestion de l'axe automobile Chinon / Beaumont / Avoine / Bourgueil, une contrainte pour les déplacements quotidien, l'accessibilité à la gare de Port-Boulet et l'attractivité économique de la ZA du Véron à l'avenir.</p> <p>Des possibilités de contournement de l'agglomération d'Avoine-Beaumont de moins en moins envisageables du fait des contraintes environnementales, du développement de l'urbanisation et des contraintes financières pesant sur les collectivités.</p> <p>Le point noir semblant aujourd'hui avant tout le carrefour de Port-Boulet, l'évolution de l'organisation territoriale au 01/01/2017 ne va pas simplifier la résolution de ce problème.</p> <p>Les difficultés rencontrées par le CNPE pour faire évoluer les pratiques de ses salariés malgré la mise à disposition de cars de ramassage et de navettes depuis des parkings éloignés.</p>

<p>L'existence d'une offre en transport collectif propre au territoire (en plus du Fil Vert) avec le SITRAVEL et de quelques initiatives locales très ciblées en matière de transport à la demande.</p> <p>Le recours important à l'entraide entre familles pour les déplacements liés aux besoins des enfants.</p> <p>L'existence d'un guide de la mobilité sur le territoire et d'expériences ponctuelles comme le « vélobus » pour desservir l'école de Huismes (mais dépendant d'initiatives très locales).</p> <p>La possibilité de mutualiser les itinéraires vélos entre l'usage quotidien et l'usage touristique (réflexion engagée entre Avoine et Le Néman, besoin identifié entre la Rive Gauche et Chinon).</p>	<p>Un territoire étendu et peu dense, même au niveau des polarités, induisant des besoins de déplacements importants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mais souvent pas assez longs au niveau des déplacements domicile-travail pour qu'une pratique comme le covoiturage se développe ; • rendant difficile la mise en place de lignes complémentaires suffisamment empruntées pour le SITRAVEL ou d'un dispositif de transport à la demande ; • nécessitant des investissements importants pour la sécurisation des modes doux du fait des linéaires (liaison Huismes/Avoine ? Accès depuis les quartiers excentrés de Chinon comme La Rochelle, Les Nigoullets, Les Boisses ?) <p>Une dépendance importante aujourd'hui à l'automobile, dans un contexte de précarisation et de vieillissement de la population, et de relativement faible équipement automobile.</p>
---	--

RAPPORT DE
PRÉSENTATION
LE DIAGNOSTIC

F //

STRUCTURES
URBAINES



PLUi-H de la CC Chinon Vienne & Loire



SOMMAIRE

L'ARMATURE URBAINE.....	3
LES DYNAMIQUES URBAINES	4
LES AXES SUPPORT DE DÉVELOPPEMENT	5
LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION DE CHINON	6
LE DÉVELOPPEMENT DES AUTRES BOURGS.....	6
LE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'AVOINE-BEAUMONT	7
LA TYPOLOGIE DES ÉCARTS.....	7
LA MORPHOLOGIE URBAINE	8
L'IMPLANTATION DES BOURGS ANCIENS	8
LES EXTENSIONS RÉCENTES	8
LES ESPACES PUBLICS ET ENTRÉES DE VILLE	14
LES LISIÈRES URBAINES.....	17
LES LISIÈRES URBAINES D'AUJOURD'HUI.....	17
LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION.....	24
ANALYSES DIACHRONIQUES DE CHINON ET AVOINE / BEAUMONT-EN-VÉRON.....	24
L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES	28
LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS	37
LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES DÉDIÉS À L'HABITAT	37
LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES DÉDIÉS À L'ACTIVITÉ.....	38

L'ARMATURE URBAINE

Afin de permettre une analyse plus fine mettant en avant les spécificités territoriales, les 19 communes ont été réparties dans trois grandes catégories de secteurs.

Ces catégories sont issues du Plan Local de l'Habitat pour les 16 communes qui constituaient la CC CVL avant le 1^{er} janvier 2017. Les communes d'Anché, Cravant et Chouzé-sur-Loire, qui disposaient de PLH ne mettant pas en avant la même sectorisation, ont intégré les secteurs correspondant le plus à leurs caractéristiques.

- **Les 3 pôles urbains : Chinon, Avoine et Beaumont-en-Véron**

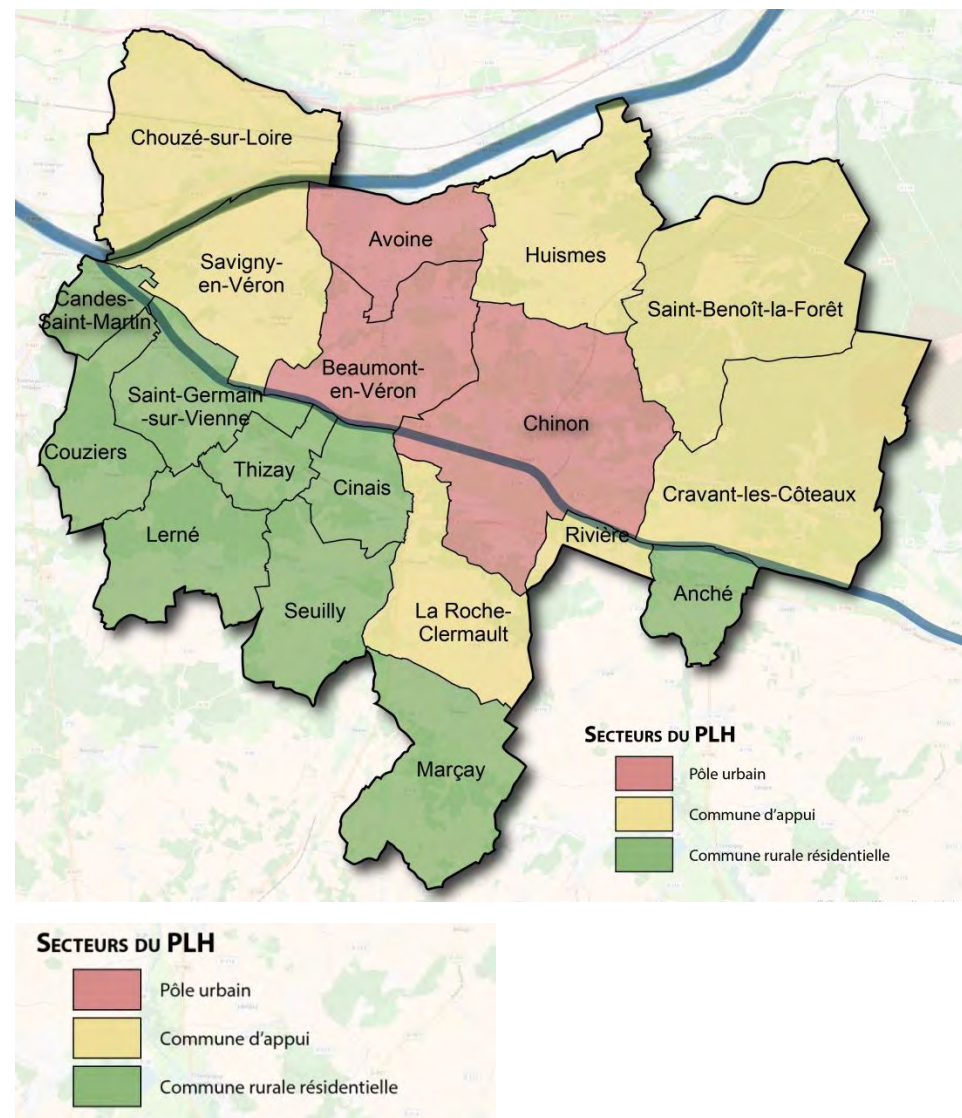
Ces trois communes constituent les pôles urbains de l'intercommunalité. Elles concentrent environ 53 % de la population ainsi que la majorité des emplois, des services et des équipements. Très attractives pour l'économie, leur dynamique démographique commence toutefois à s'essouffler.

- **Les 7 communes d'appui : Rivière, La Roche-Clermault, Savigny-en-Véron, Huismes, Saint Benoît-la-Forêt, Cravant-les-Coteaux et Chouzé-sur-Loire.**

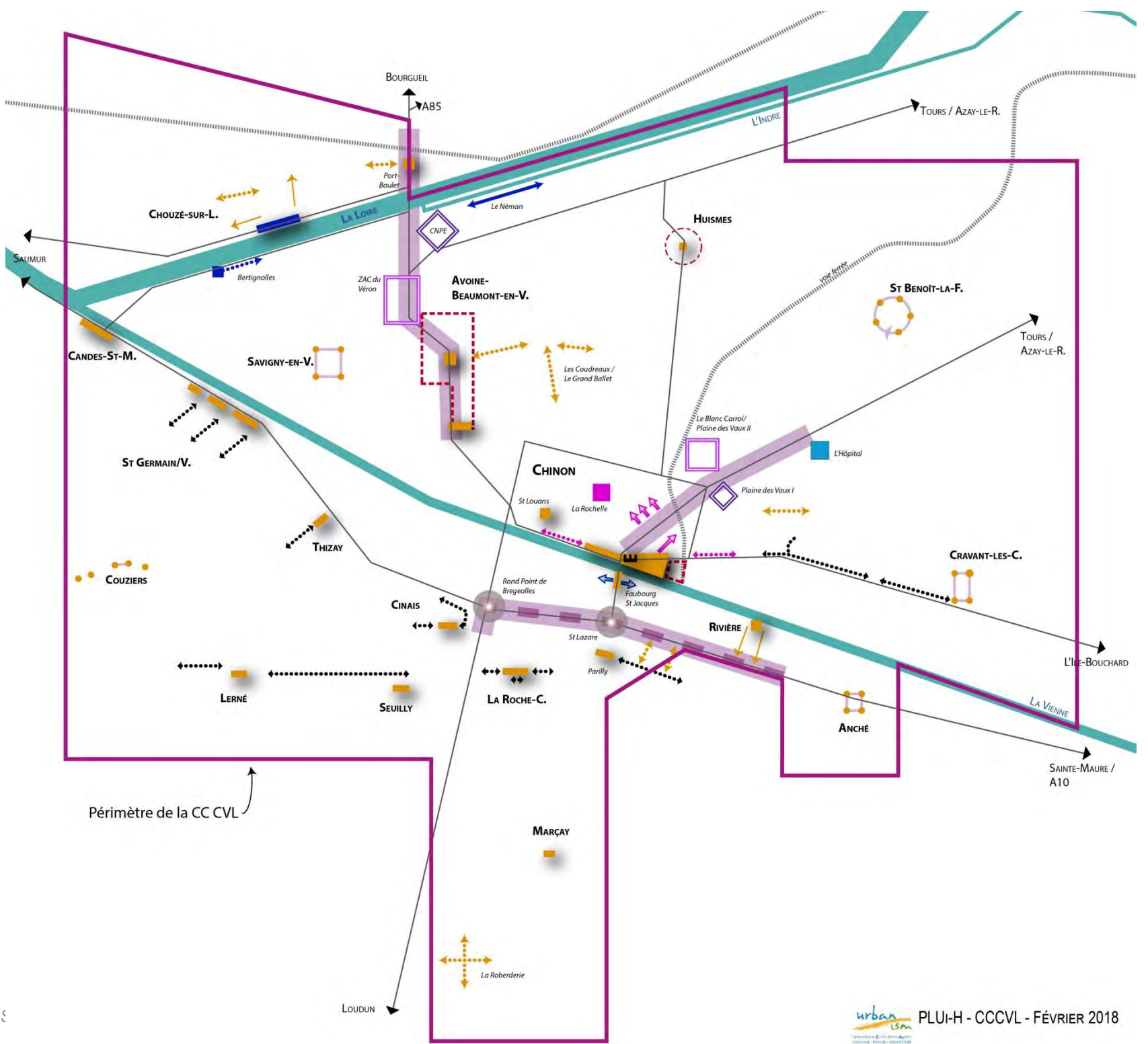
Concentrant 31 % de la population, ces communes disposent encore de commerces ou de services permettant de répondre à une demande locale. Elles se placent à proximité des pôles urbains et ne rencontrent pas de difficultés d'accès majeures à ceux-ci.

- **Les 9 communes rurales résidentielles : Candes-Saint-Martin, Saint Germain-sur-Vienne, Couziers, Thizay, Lerné, Cinais, Seuilly, Marçay et Anché**

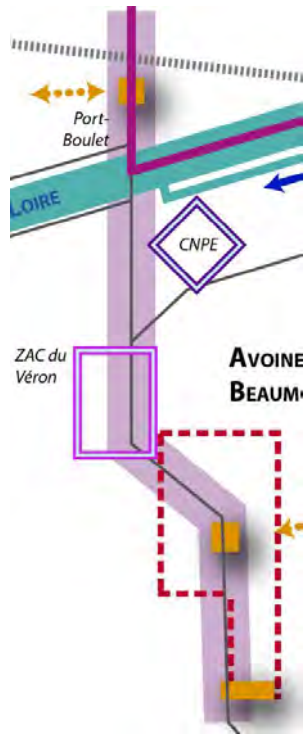
Représentant 16 % de la population de la CC CVL, ces neufs communes ne disposent que d'une offre très limitée ou inexistante en commerces et services et abritent moins de 800 habitants chacune.



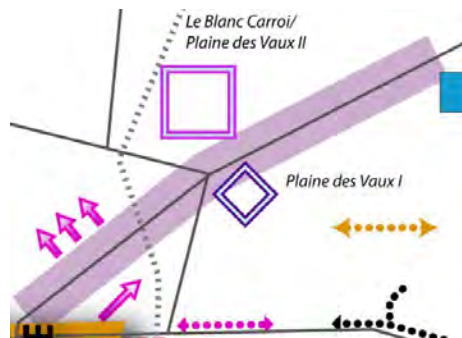
**LES DYNAMIQUES
URBAINES**



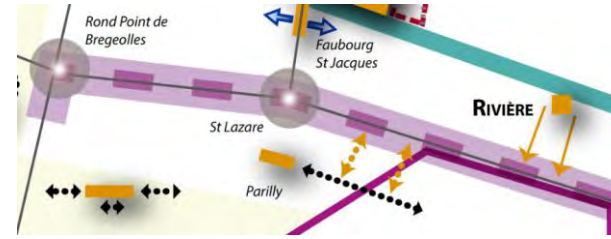
LES AXES SUPPORT DE DÉVELOPPEMENT



Développement progressif d'un continuum urbain (environ 7km) au long de la RD749, de l'entrée de Port-Boulet, en passant par la centrale nucléaire et jusqu'au bourg de Beaumont-en-Véron : L'émergence d'une agglomération Avoine/Beaumont de 4 500 habitants

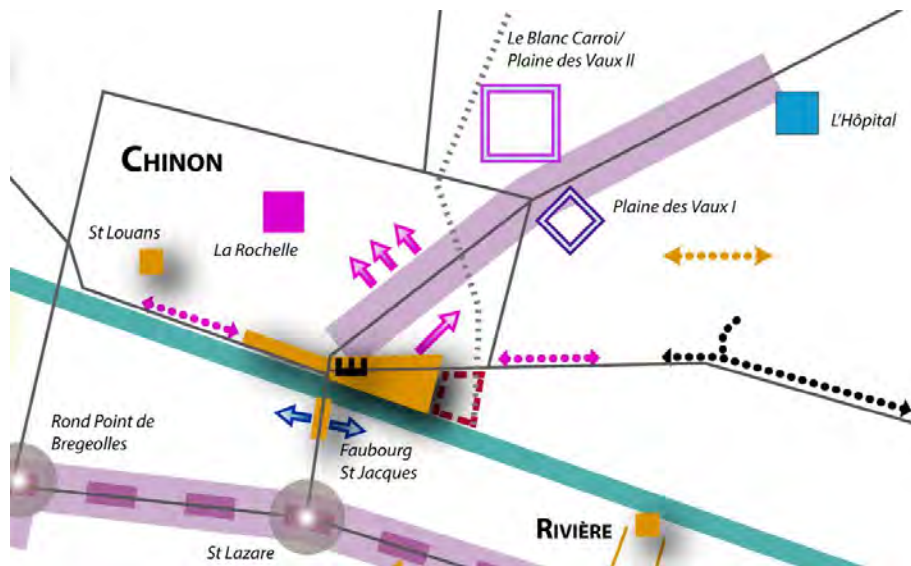


Structuration de l'urbanisation de Chinon depuis l'après-guerre sur le plateau entre quartiers d'habitat, zones d'activités (commerciales, industrielles) et espaces dédiés aux équipements s'articulant de part et d'autre de la RD751



Urbanisation diffuse au long de la RD751, hétéroclite et très impactante dans le paysage avec cependant deux portes d'entrées qui s'affirment

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION DE CHINON



-  Noyau ancien d'urbanisation
-  Urbanisation ancienne linéaire en pied de coteau
-  Satellite urbain à vocation d'équipement
-  Développement urbain à vocation d'équipement
-  Prolongement de l'urbanisation de la ville basse
-  Développement de l'habitat en pied de coteau
-  Développement de l'habitat sur le coteau
-  Satellite urbain à vocation d'habitat
-  Zone d'activité de 1^{ère} génération

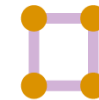


Développement urbain à vocation d'activités (commerciales et tertiaires)

LE DÉVELOPPEMENT DES AUTRES BOURGS



Bourg avec un développement urbain assez compact



Noyaux anciens d'urbanisation reliés entre eux au fur et à mesure par des lotissements ou des constructions diffuses pour ne former plus qu'une seule entité



Bourg à partir duquel s'est généralisé un développement urbain linéaire



Noyaux anciens d'urbanisation dispersés au sein d'une clairière et reliés entre eux par une urbanisation linéaire



Noyau ancien d'urbanisation discontinue en lisière d'une clairière avec un confortement limité



Urbanisation ancienne des bourgs en pied de coteau ou en revers de cuesta



Urbanisation ancienne du bourg en lien direct avec la Loire et ses extensions linéaires en arrière de digue



Prolongement de l'urbanisation des bourgs sous forme linéaire en pied de coteau



Secteur de développement urbain faible

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'AVOINE-BEAUMONT



Noyau ancien d'urbanisation



Développement d'un continuum urbain entre les deux bourgs anciens et épaissement de l'urbanisation



Centrale nucléaire



Développement urbain à vocation d'activités créant progressivement la jonction entre l'espace urbain mixte (habitat, équipements, commerces) et la centrale nucléaire

LA TYPOLOGIE DES ÉCARTS

	Urbanisation linéaire ancienne en pied de coteau
	Urbanisation linéaire ancienne en bord de l'Indre (Le Néman)
	Port de Bertignolles et le développement d'un phénomène de cabanisation
	Développement linéaire d'une urbanisation en rupture à partir de noyaux bâtis anciens

LA MORPHOLOGIE URBAINE

La richesse patrimoniale du territoire de la CC CVL est indéniable au regard du nombre d'édifices protégés au titre des monuments historiques ainsi que de la multitude des périmètres de protection reconnaissant le patrimoine architectural local : patrimoine mondial de l'UNESCO, sites inscrits, SPR (Ex-ZPPAUP et AVAP), PSMV de Chinon.

Ces éléments de patrimoine sont détaillés plus finement dans la partie « 1.J – Le patrimoine ». De plus, le cœur de ville de Chinon étant règlementé par un secteur sauvegardé, il ne sera que peu décrit ici.

L'IMPLANTATION DES BOURGS ANCIENS

Les bourgs et hameaux de la rive gauche de la Vienne, ainsi que ceux en rive droite en amont de Chinon, ont fortement été influencés par la présence des affleurements de tuffeau. En effet, les constructions sont venues se placer successivement en appui de ces coteaux et se sont donc constituées comme des cordons linéaires le long des vallées ou des axes principaux, eux aussi conditionnés par la topographie ; le bourg de Huismes ayant un mode d'implantation légèrement différent à mi-pente d'un éperon dominant les vallées de la Loire et de l'Indre qui ne font plus qu'une à cet endroit.

Sur la partie nord du territoire, ainsi qu'à Marçay et Couziers, la topographie étant moins mouvementée, les bourgs anciens se sont installés au cœur des clairières, comme à Saint-Benoît-la-Forêt ou Couziers, ou au cœur de la plaine agricole, comme à Avoine, Beaumont-en-Véron ou Savigny-en-Véron.

Enfin, le bourg de Chouzé-sur-Loire, comme la majorité des communes des bords de Loire, s'est développé autour d'un aménagement portuaire. Il s'est implanté en face de l'île de Chouzé qui permettait de rejoindre la rive gauche de la Loire par une traversée en deux trajets.

La particularité géologique des affleurements de tuffeau a conditionné la morphologie des bourgs et des hameaux, mais a aussi offert un matériau de construction unique en maçonnerie que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire.

Décliné selon des techniques d'appareillage ou de taille différentes, le tuffeau constitue le matériau de prédilection du territoire jusqu'au 19^{ème} siècle, conférant ainsi une unité de couleur à l'ensemble des bourgs. Les toitures d'ardoises sont majoritaires sur le territoire,

sauf à l'extrême sud-est, à la Roche-Clermault et Marçay, où l'on commence à trouver des tuiles plates et tuiles canal se rapprochant des spécificités du Loudunais.

LES EXTENSIONS RÉCENTES

source des photos : urban-ism

LES EXTENSIONS EN DIFFUS

Cette urbanisation en diffus est présente sur l'ensemble du territoire. Son caractère majoritairement linéaire semble s'apparenter à la logique d'urbanisation ancienne dans les vallées, mais la comparaison s'arrête là. En effet, si dans quelques cas, comme dans la vallée de Thizay ou les vallons de St-Germain-sur-Vienne, il y a bien prolongation d'une logique d'implantation en appui sur un coteau, plus systématiquement c'est tout simplement la présence d'une route à la sortie d'un village (avec parfois un peu de bâti ancien égrainé au long) qui a conduit à ce développement urbain linéaire ; le développement du bourg de Rivière illustre bien le propos.



En outre, les modalités d'implantation du bâti sur la parcelle et la volumétrie des constructions est clairement en rupture avec les logiques de la trame bâtie ancienne : construction pavillonnaire à simple rez-de-chaussée, avec une largeur de pignon importante, implantée au milieu de sa parcelle.

Les extensions en diffus permises par les documents d'urbanisme précédents ont plusieurs impacts sur le fonctionnement territorial :

- Elles sont très consommatrices de foncier (parcelle de grande taille avec l'implantation du bâti au milieu) ;
- Elles génèrent des coûts importants de développement et de maintien des équipements et services publics (voirie, réseaux, ramassage scolaire etc.) ;
- Elles impactent fortement le paysage, car majoritairement déconnectées des tissus urbains historiques et en rupture avec leur logique d'implantation ;

- Elles ne permettent pas d'avoir une recherche de qualité urbaine et d'harmonie d'ensemble, du fait d'un développement au coup par coup ;
- Les espaces publics sont réduits majoritairement à la voirie sur laquelle sont venues s'accrocher les constructions.

Urbanisation diffuse sur la rue des Coudreaux à Beaumont-en-Véron



Urbanisation diffuse de la rue des Lavandières à Rivière



LES PROGRAMMES DE LOGEMENT EDF

Afin de loger les salariés, des programmes de logements « EDF » ont été développés sur tous les territoires voisins des centrales nucléaires. La CC CVL ne faisant pas exception, on retrouve ces programmes sur les communes de Savigny-en-Véron, Avoine, Beaumont-en-Véron, Chinon, Huismes, mais il en existe aussi au nord de la Loire (Chouzé-sur-Loire, Bourgueil, Saint-Nicolas-de-Bourgueil etc.).

Ces cités organisées autour de maisons individuelles ont longtemps été forces de propositions pour un urbanisme novateur et des architectures originales. Afin de toujours proposer des logements récents à ses salariés, EDF met régulièrement en vente son

patrimoine immobilier le plus ancien pour réinvestir dans de nouveaux programmes. Ainsi le parc évolue, mais petit à petit les programmes se sont standardisés pour désormais proposer des cités majoritairement duplicables d'un territoire à un autre (programme Losange mis en œuvre ces dernières années pour l'ensemble des centrales nucléaires du val de Loire). Le territoire dispose donc de deux générations de cités EDF, dont voici quelques exemples :

- **Les cités de 1^{ère} génération**



Cité du Laré à Huismes



Le programme a cherché à définir une certaine densité avec des parcelles relativement petites (~500 m²) et une double mitoyenneté. Le parti pris au niveau de la forme urbaine est d'éviter tout systématisme qui conduit à une banalisation et une grande monotonie. Il existe donc tout un jeu sur les implantations par rapport à l'espace public avec des décrochés de profondeur variée mais aussi quelques accroches bâties à l'alignement pour créer des effets de rupture et de porte. La volumétrie joue elle aussi sur des décrochements, avec un mélange entre toitures à 2 pans et toitures mono-pentes. Cette variété d'implantations et de volumétries associée à 2 matériaux en couverture crée un paysage intéressant, à la fois original et en adéquation avec la forme urbaine d'un centre-bourg ancien. Ce jeu sur les implantations permet aussi, côté jardin, de préserver les intimités.

En revanche le parti pris au niveau de l'espace public s'inscrit plus en rupture avec le bourg ancien, avec un espace surdimensionné, dont la perception est heureusement atténuée par le choix fait au niveau des revêtements de sol.

Autre bémol, la gestion des clôtures. Initialement en métal pour rappeler le registre des murs du bourg de Huismes, elles ont mal vieilli et ont donc été progressivement remplacées par les propriétaires par des clôtures de styles très variés.



Cité des Roches à Avoine



Les parcelles sont plutôt grandes (~800 m²) et une recherche sur l'implantation bâtie a permis de proposer des bâtis en limite de parcelle (avec mitoyenneté) et donc de conserver de l'espace sur le jardin. Là encore beaucoup de décrochement dans les volumes, ce qui permet de gérer l'intimité côté jardin et d'éviter une monotonie côté rue. Les habitations sont de plein pied et reprennent des éléments architecturaux

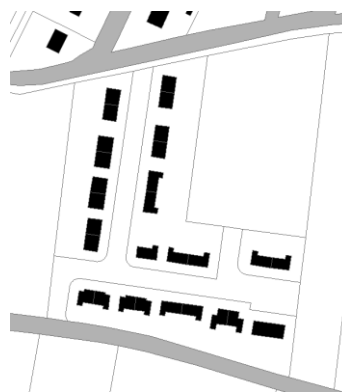
du secteur (utilisation d'un parement imitant le tuffeau). Une optimisation des espaces publics a été recherchée avec la création d'une voirie mixte étroite et d'un espace vert commun en cœur d'îlot.

• Les cités de 2^{ème} génération

Correspondant au lancement du programme Losange en 2010 (*Losange : Logements pour les salariés Nouvelle génération*), une nouvelle génération de logements a vu le jour sur le territoire. Selon que ces opérations soient situées ou non au sein d'un périmètre de protection des abords d'un monument historique, leur qualité d'intégration dans leur contexte urbain et paysager varie très fortement.



Cité de la rue du Moite à Savigny-en-V.



Située en dehors d'un périmètre de protection d'un Monument Historique, cette cité marque un tournant : logique d'un programme immobilier optimisé et reproduit systématiquement quel que soit le contexte. Déconnectée du tissu urbain existant, elle propose ainsi des bâtiments compacts à rez-de-chaussée + 1 étage, dont le monolithisme marque très fortement le paysage. L'organisation urbaine très géométrique (voiries droites, bâti aligné, orientation

du bâti le long de la voie, recul identique etc.) ne respecte pas les rythmes du tissu ancien local.



Cité de La Saulais à Huismes



Située en périmètre de protection d'un Monument Historique, cette cité a fait l'œuvre d'une réflexion poussée avec l'Architecte des Bâtiments de France. Aussi, l'intégration du nouveau quartier au tissu urbain immédiat est plus travaillée, la topographie est prise en compte, le maintien d'une perspective visuelle sur l'église également. L'optimisation des implantations bâties à l'alignement permet de retrouver de vrais cœur d'îlots jardinés constituant autant d'espace de respiration. On retrouve également un travail sur la colorimétrie des façades et la hauteur des volumes pour éviter l'effet masse du bâti.

LES LOTISSEMENTS

La réalisation de lotissements est le mode de développement urbain le plus généralisé depuis l'après-guerre. Ces opérations sont de taille et de physionomie très variables et avec des partis d'aménagement différenciés, illustrés par les exemples ci-dessous :

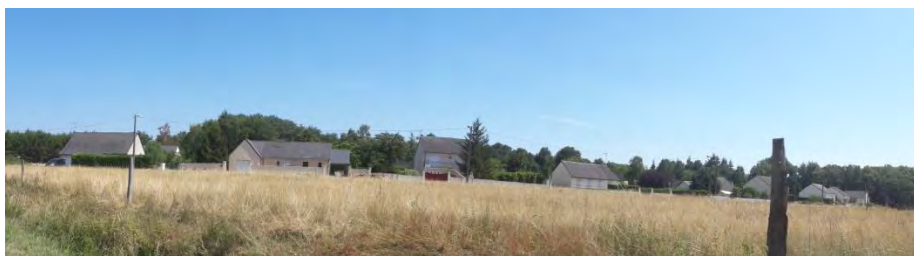
LA STANDARDISATION



Rue des Erables à Cinais



Cette opération propose des maisons individuelles pour partie mitoyenne. Les habitations sont identiques et placées au milieu d'une parcelle carrée. Seules les clôtures et couleurs de menuiseries varient. Les espaces publics se résument aux axes de desserte (une impasse et une liaison douce), la majorité des constructions étant tournées vers les axes routiers existants.



Les Petites Landes à Saint-Benoît-la-F.

Cette opération mixte propose des maisons individuelles « libre de constructeur » et une opération groupée. Elle est située au cœur de la forêt, loin de tout service ou équipement. De larges espaces publics sans qualification majeure, compris dans l'opération, apparaissent aujourd'hui sous utilisés.



Jardins de Jeanne à Chinon

Cette opération récente située sur les hauteurs de Chinon se démarque des autres par la recherche d'une structuration de l'espace public, par des accroches bâties ponctuelles et par une conception des espaces publics laissant moins de place à la voiture.



F // Structures urbaines

LES OPÉRATIONS GROUPÉES



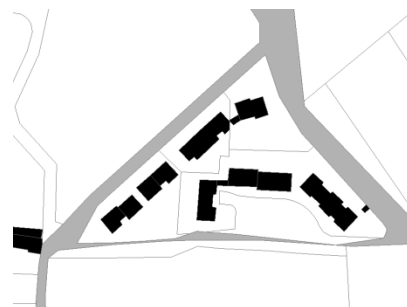
Rue de la Pièce du Portail à Seully

Opération d'un bailleur social qui s'est inspiré de la forme urbaine du bourg en évitant tout systématisme. Une place importante est attribuée aux arbres sur l'espace public et, au niveau architectural, des volumes du bâti ancien sont repris, avec notamment un travail sur les lucarnes.



Rue des Acacias à Ligné

Opération d'un bailleur social située sur les hauteurs du bourg de Ligné prenant le parti d'espaces privatifs réduits au profit d'espaces verts communs importants à l'échelle de cette petite opération.

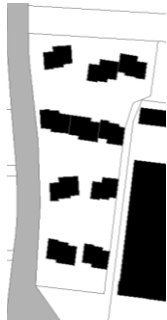


PLUi-H de la CC Chinon Vienne & Loire

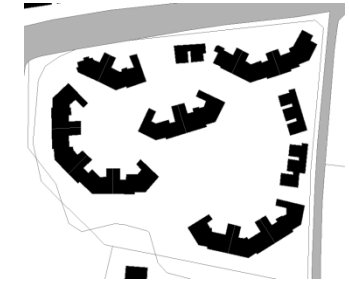


Rue de la Roche Faucon à Chinon

Opération d'un bailleur social organisée autour d'impasses au sein d'un clos dont les murs ont été préservés. Les implantations et les volumétries sont variées, avec un rappel des caractéristiques du bâti en appui sur un coteau sous forme de toiture mono-pente à pente très forte.



LES COLLECTIFS



Les Hucherolles à Chinon



Les Courances à Chinon

Ces opérations d'ensemble sont aujourd'hui clairement datées et vont faire l'objet, pour le secteur des Courances, d'un important programme de rénovation urbaine, afin notamment de diversifier l'offre.

LES PETITS COLLECTIFS



Au cours de la dernière décennie quelques immeubles de logements collectifs ont été construits sur Chinon et Avoine. Il s'agit d'opérations ponctuelles avec en général une recherche de mixité programmatique (exemples à Avoine avec des commerces ou services en rez-de-chaussée) et architecturale afin notamment d'offrir des espaces extérieurs aux logements (balcons, terrasses).

LES ESPACES PUBLICS ET ENTRÉES DE VILLE

La qualité d'un espace public est un enjeu majeur de l'aménagement urbain. Tout d'abord, il participe à la première image du territoire que donnée à voir aux passants et constitue ainsi la vitrine de la ville. Ensuite, par son rôle de support de la vie urbaine, l'espace public conditionne la qualité de vie de ses usagers. Aussi, la programmation des espaces publics prend une place de plus en plus importante dans les nouvelles opérations mais aussi dans la requalification des quartiers existants.

De nombreuses communes de la CC CVL ont ainsi amélioré leurs traversées de bourg pour redonner un nouveau visage à leurs axes et espaces publics principaux, mais aussi pour intégrer les contraintes d'usages actuelles et y apporter des réponses.

À titre d'exemple, le bourg d'Avoine a fait l'œuvre d'une restructuration pour permettre de :

- fluidifier et minimiser l'impact du fort trafic de la route départementale en réduisant le caractère routier de l'axe par la mise en avant de toutes les autres fonctions urbaines (présence des commerces et équipements, place des piétons ...),
- remettre en valeur l'église en redonnant une qualité à la place située au premier plan,
- valoriser les commerces existants en réduisant le sentiment d'insécurité et en redonnant la place aux piétons,
- améliorer les conditions de création d'une vie de quartier en permettant la tenue d'un marché le vendredi
- ...

Les bourgs de Huismes, Savigny-en-Véron, Cinais, Rivière, Thizay ; Saint-Benoît-la-Forêt et Chouzé-sur-Loire ont eux aussi fait l'œuvre d'un réaménagement récent.

Toutefois, on remarque que si les enjeux des cœurs de bourgs sont souvent bien pris en main, il est plus difficile d'étendre les programmes sur l'intégralité des traversées de bourgs. Les coûts représentés par de tels aménagements sont très importants, et souvent doublés de remise à niveau des réseaux, ce qui ne permet pas aux communes de traiter l'intégralité de leurs espaces publics. La question se pose d'autant plus dans les communes très linéaires comme Saint-Germain-sur-Vienne ou Lerné.

Il en est de même pour la mise en valeur des entrées de villes, qui paraissent parfois difficiles à aménager, notamment parce que celles-ci peuvent évoluer par la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation, de zones d'activités ou l'implantation d'équipements. Lorsque les bourgs ont connu des développements urbains le long des axes principaux, le front bâti n'étant que peu marqué, les usagers de la route ont du mal à percevoir qu'ils sont entrés dans un tissu urbain. Aussi, la préoccupation principale des communes est de casser la vitesse des véhicules pour sécuriser l'axe. Les aménagements se réduisent alors majoritairement à la mise en place de dos d'ânes, de coussins ou de chicanes forçant au ralentissement.

À Chinon, les entrées de ville sont très longues et se font par des axes pénétrants rectilignes :

- l'entrée de ville par l'**avenue François Mitterrand** se fait progressivement (3 km environ séparant les ronds-points de la forêt et de la forteresse) :

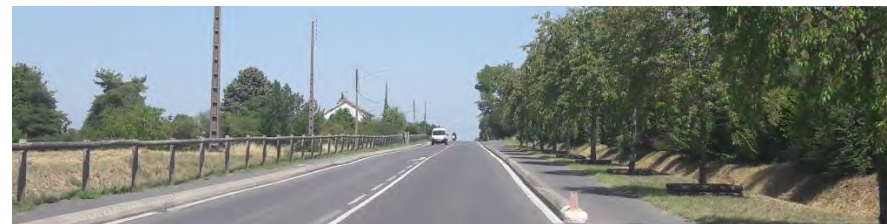
En arrivant de Tours, au sortir de l'environnement boisé le contraste est assez saisissant, avec une entrée de ville des plus banales : giratoire, rupture d'échelle entre petites habitations et bâtiments d'activités, espaces délaissés, vue sur des espaces de stockages, concession automobile avec exposition de voitures au bord de la voie

À partir de ce 1er rond-point un souci de traitement qualitatif de l'espace public est à noter dans une logique de séquence d'entrée dans une agglomération (terre-plein central enherbé accueillant l'éclairage public, alignement d'arbres, banquettes latérales enherbées) qui ne laisse cependant pas de place spécifique aux vélos. Mais un traitement qualitatif homogène de l'espace public ne fait pas tout ... car ce qui se passe sur ses rives est tout aussi important dans la perception de l'entrée d'agglomération. Or si l'on dispose d'un très bon exemple de ce qui peut fonctionner, avec la 1ère séquence en rive gauche de la voie (alignement bâti proche de la voie sans espace intermédiaire de type stationnement, stockage mais aussi sans clôture au 1er plan), ensuite cela devient vite non maîtrisé avec le bâti en retrait laissant la place, au 1er plan, aux parkings, espaces de stockage ou d'exposition, des façades arrières de bâtiments à usage d'activités et surtout à des clôtures grillagées ne faisant l'objet d'aucun traitement paysager pour les intégrer. Dans un tel environnement à l'aspect peu urbain, la limitation de vitesse des véhicules à 70 km/h est adaptée.

Le 2ème rond-point accueille un trafic important car c'est à la fois le point de raccordement de la déviation de la ville et l'entrée dans la zone commerciale du Blanc-Carroi. Cependant, il ne préfigure pas plus l'entrée dans la ville que le précédent, avec sur ses franges une grande hétérogénéité des usages (vigne, chai à l'architecture originale, activités commerciales avec notamment exposition de voitures) et l'apparition des 1ères habitations de type pavillonnaire.

La séquence suivante est certainement la moins maîtrisée. Alors que la limitation à 50 km/h laisse à penser que l'on pénètre dans la ville, le manque de marqueur ne permet pas de se sentir en milieu urbain. La voie est surdimensionnée et ce qui se passe à ses franges est des plus décousu : présence de quelques habitations donnant plus l'impression d'un mitage car il reste de nombreuses parcelles non bâties, et grand mur de soutènement au droit de l'ancienne emprise du Leclerc (aujourd'hui démoli). Les aménagements réalisés

récemment sont avant tout fonctionnels pour sécuriser les déplacements piétons et vélos en direction de la zone commerciale. L'alignement d'arbres au droit de l'ancien Leclerc n'est pas du tout à l'échelle de cet espace public très large. Dans un tel contexte, le respect des 50 km/h s'avère difficile à tenir pour les automobilistes.



À partir du 3ème rond-point l'espace est mieux tenu et confère l'image d'une séquence d'entrée de ville. Le bâti ancien à l'alignement d'un côté et un grand mur de clôture en tuffeau de l'autre donnent un réel effet de « porte ». Le relais est ensuite pris par un alignement de majestueux platanes de part et d'autre, le prolongement du terre-plein central planté et de la piste cyclable. Malgré un espace moins tenu par le bâti au droit de la partie commerciale et l'existence de bâtiments d'activités vacants en arrivant sur le rond-point du cimetière, la présence des platanes s'avère prépondérante dans la qualification du paysage.



L'arrivée sur le rond-point du cimetière marque vraiment l'entrée dans la ville (perception de La Forteresse, présence des parkings de desserte de La Forteresse), bien qu'en même temps le paysage s'ouvre sur le coteau opposé de la Vienne. La présence des platanes constitue un trait d'union avec la séquence précédente. L'activité commerciale au niveau de l'accès à La Forteresse met clairement en évidence une intensité urbaine plus forte à ce niveau et le piéton occupe une place plus importante, avec notamment un grand plateau pour traverser la voie.

- L'entrée de ville depuis le **Quai Pasteur** :

Pas moins de 2,4 km séparent le panneau d'entrée de ville et le rond-point de la côte de la forteresse. Les nombreux éléments patrimoniaux (murs en pierre, demeures, végétation...) qui bordent le côté nord du quai confèrent une véritable qualité à cette entrée de ville. En provenance du rond-point de Saint-Louans, on distingue au début quelques aménagements plus récents de moindre qualité (hangars en tôle, murs, publicité...) mais qui se font de plus en plus rare à l'approche de la ville historique. Par contre, il est compliqué de maintenir une vitesse réduite à 50km/h pour les véhicules sur cette distance. En effet, il est difficile d'apporter un caractère urbain à cet axe qui longe la Vienne et qui dispose donc d'une ouverture visuelle d'ampleur sur tout un de ces côtés. De l'autre côté, l'alternance de champs, domaines, murs et habitations ne propose pas une qualification claire de la voie. Un aménagement général du quai semble utopiste au vu de la longueur de la voirie. Par contre des aménagements ponctuels pour réduire la vitesse, comme les chicanes intégrant du stationnement mises en test actuellement, semble plus réalisable. Comme pour tout aménagement de voirie, les matériaux et la volumétrie choisis conditionneront l'intégration de l'opération à son contexte environnant.

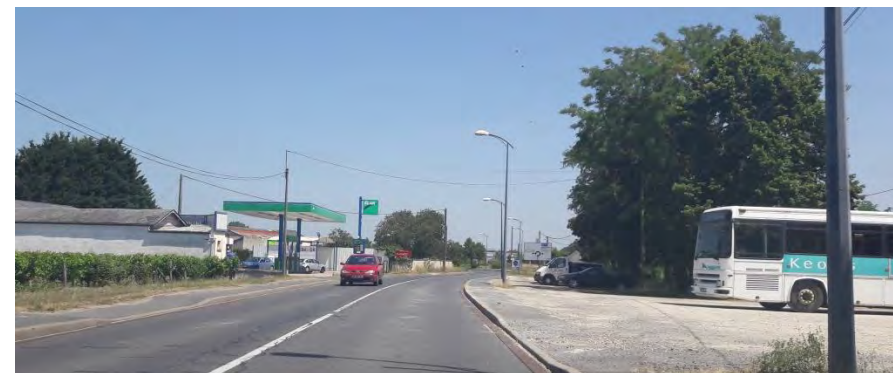


- **L'entrée sud:**

Que ce soit depuis Rivière ou depuis le rond-point de Brégeolles, l'entrée sur Chinon par le sud est peu qualitative, malgré quelques ouvertures visuelles très intéressantes sur le coteau viticole et le patrimoine bâti qui s'y trouve.

En effet, outre la faible qualité des aménagements routiers, les abords de l'axe ne marquent pas d'entrée franche dans le tissu urbain. Sur les 7 km séparant le rond-point de Brégeolles et le rond-point d'Anché, les abords sont une alternance d'espaces mités. La présence de quelques activités et habitations, de parcelle de vignes, de friches, donnent un ensemble peu valorisant que n'améliore pas la présence d'une ancienne emprise ferroviaire délaissée.

Là encore la longueur du linéaire à traiter constitue un vrai frein à la réalisation d'un aménagement global. La priorité semble plutôt de partir de l'entrée du quartier St-Lazare qui bénéficie d'une certaine attractivité commerciale ; les implantations récentes en la matière ayant fait l'objet d'une réelle réflexion architecturale conférant une image plus qualitative à cette séquence qu'il convient désormais progressivement de diffuser.



LES LISIÈRES URBAINES

Les commentaires et illustrations ci-dessous accompagnent les cartes présentées en annexe (01X_RdeP_Annexes.pdf – page 3 - « Cartes des lisières urbaines »).

LES LISIÈRES URBAINES D'AUJOURD'HUI

La perception des lisières ou franges urbaines est révélatrice de la configuration des bourgs au regard de leur implantation historique et de leurs évolutions récentes s'affranchissant parfois des limites naturelles que peuvent représenter un coteau, une vallée, un bois ... Comprendre la perception des franges urbaines aujourd'hui c'est aussi pouvoir mettre en exergue la sensibilité paysagère des extensions demain, sans pour autant les interdire mais en s'appuyant sur la structure topographique et le cadre végétal pour les intégrer au mieux. Si l'intégration de ces franges bâties constitue un atout pour la perception du grand paysage et l'image du territoire, elles constituent aussi un gage de cadre de vie agréable, la proposition d'une ambiance que les futurs habitants recherchent (parfois même inconsciemment) en choisissant tel ou tel bourg pour s'installer.

LES BOURGS DE CLAIRIÈRES

Couziers – Saint Benoit-la-Forêt

L'organisation urbaine décline un registre très rural de hameaux parfois étoffés de constructions plus récentes qui s'inscrivent en contraste souvent par leur implantation et leur couleur d'enduits. La perception des franges urbaines est souvent diffuse comme égrainée en appui sur la lisière boisée et des reliefs doux, le bourg centre n'étant souvent identifiable qu'à proximité immédiate grâce à la silhouette discrète des clochers.

LES BOURGS DE COTEAUX OU DE REVERS DE CUESTA

Cinçais – Ligné – Seuilley – La Roche-Clermault – Marçay – Candes-Saint-Martin – Saint-Germain-sur-Vienne – Huismes

Cette configuration urbaine est sans conteste la plus répandue sur le territoire, que ce soit sur le coteau (nord ou sud) de la Vienne ou sur les revers de cuesta qui animent la rive gauche de la Vienne et la Rabelaisie (impression visuelle d'un coteau calcaire). Si les formes sont spécifiques à chaque bourg et que chacun propose une identité propre, ils se caractérisent tous par une urbanisation historique appuyée au pied de coteau calcaire ou à

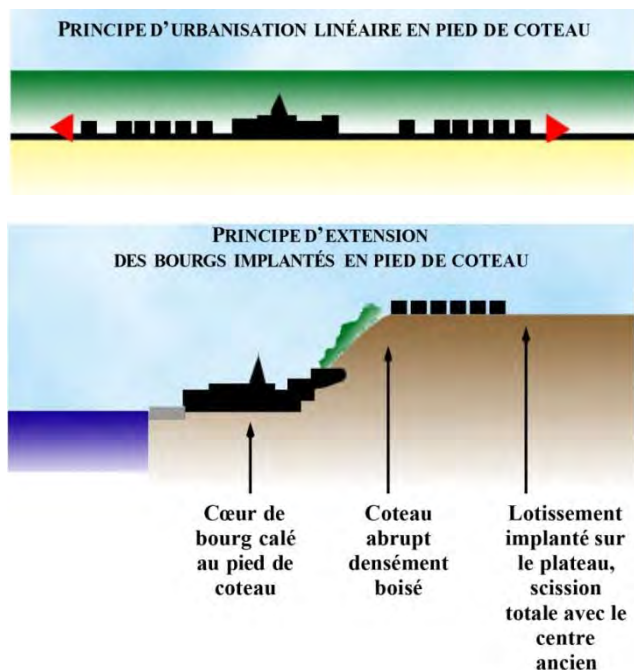
mi-pente, jouant avec la roche calcaire par le biais des troglodytes. La silhouette urbaine est généralement étirée, suivant le coteau, plus ou moins perceptible en fonction de la profondeur de champ du paysage :

- perception lointaine et dégagée de l'ensemble du continuum bâti sur la rive gauche de la Vienne (Cinçais, Ligné, Seuilley ...) du fait de l'ouverture du paysage et de sa profondeur permettant d'identifier l'entité constituée du bourg, sur le coteau rive droite avec la forteresse de Chinon en point d'orgue ;
- perception d'un continuum bâti étiré, « sans fin », rattrapant les hameaux agricoles annexes dans la vallée de la Vienne (au pied du coteau rive gauche par exemple), perdant un peu l'observateur qui n'identifie plus le centre bourg (exemple de Saint-Germain-sur-Vienne) ;
- perception enfin d'une urbanisation étagée plus ou moins exposée en fonction du cadre végétal et de la force du coteau avec par exemple la silhouette regroupée de Candes-Saint-Martin dominant la confluence Loire-Vienne ou celle beaucoup plus discrète de Huismes dont on soupçonne mal l'ampleur sur le coteau de Loire et d'Indre qui se retourne à la confluence de la Riasse avec l'Indre.

La configuration topographique, l'ouverture et la profondeur plus ou moins importantes du paysage peuvent conduire à une perception très différente depuis le plateau où le bourg s'il n'a pas franchi la ligne de rupture topographique peut être quasiment invisible et depuis la vallée où le bourg s'expose, déployant son patrimoine bâti dominé par un édifice remarquable (exemple de Candes-Saint-Martin).

Le développement de ces bourgs s'est poursuivi :

- soit en linéaire au pied de coteau conduisant aujourd'hui à un étirement de l'urbanisation voire à un effet de saturation par manque d'espace,
- soit en se déployant sur les pentes douces du coteau (Huismes, Cinçais par exemple),
- soit en s'affranchissant des limites naturelles et en investissant le plateau surplombant (Chinon par exemple).



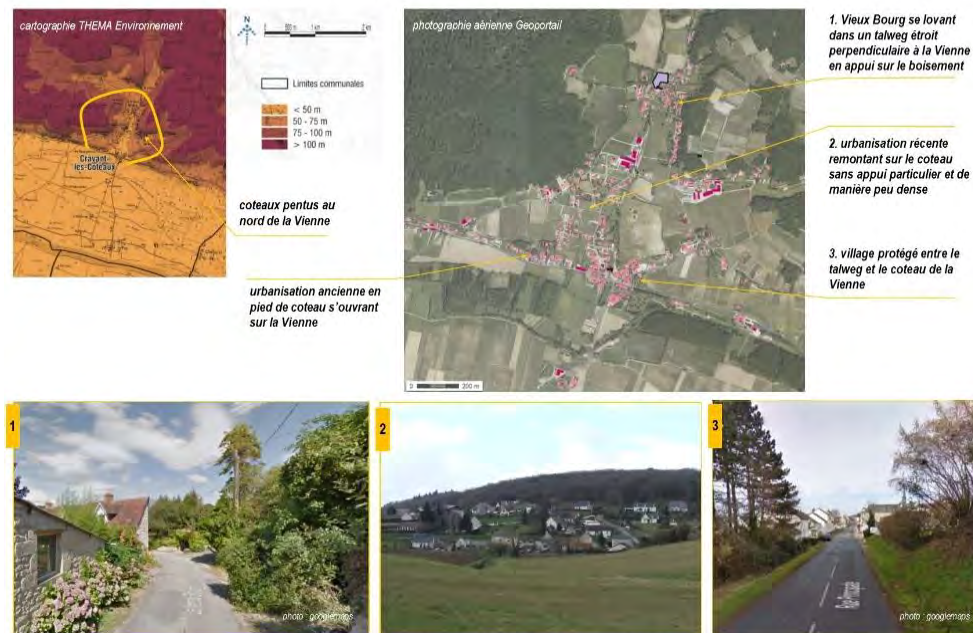
LES BOURGS DE VALLONS SECONDAIRES

Thizay – Cravant-les-Coteaux

Les sites de confluence sont souvent stratégiques pour l'implantation d'un village qui contrôle ainsi les deux vallées. L'implantation et l'urbanisation s'appuient sur des logiques similaires à celles des bourgs de coteau précédemment développés avec, toutefois, une plus grande complexité des jeux visuels, de mise en scène et des sensibilités paysagères. Ces sensibilités sont générées par les profondeurs paysagères induites par le phénomène de confluence, dans un territoire où les cultures céréalières ou viticoles laissent glisser le regard. Les bourgs historiques présentent principalement une configuration regroupée autour de l'église avec une silhouette dominée par le clocher. Les ondulations agricoles qui cernent le bourg constituent des premiers plans particulièrement sensibles à toute évolution. Cela ne signifie pas qu'il ne faut rien faire mais qu'il faut bien sélectionner les sites d'extensions au regard de la topographie, d'une part, et maîtriser l'implantation altimétrique des futures constructions et la composition urbaine du futur quartier, d'autre part. Les sites d'extension doivent ainsi venir étoffer la silhouette du bourg et non la supplanter.

Le rôle de la végétation est indéniable pour créer un équilibre végétal / bâti harmonisant la silhouette et contribuant au cadre de vie.

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Patrimoine urbain : implantation des villages tirant partie de la topographie - Exemple de Cravant-les-Coteaux dans le coteau pentu de la vallée de Vienne



LES BOURGS DE PLAINE

Savigny-en-Véron – Rivière – Anché

Les bourgs de plaine souffrent paradoxalement de leur manque de contraintes topographiques. Les bourgs historiques proposent généralement une silhouette agréable, dominée par le clocher de l'église, ainsi qu'un dédale de venelles dessinées par un bâti de caractère. Les registres de murs et le cadre jardiné arboré et fleuri participent également à qualifier les bourgs anciens. Par contre, les extensions qui se sont faites au fil des opportunités, en linéaire le long des voies principales de desserte se démarquent fortement. Réalisées sans souci d'intégration ou de place, elles proposent généralement des compositions paysagères et des végétations de jardin prenant une place visuelle importante dans ces paysages ouverts et sans relief. L'urbanisation semble donc diffuse, dans une maille urbaine très étirée. L'urbanisation diffuse rejoint progressivement et phagocyte les hameaux agricoles et viticoles anciens.

Les lisières urbaines sont aujourd'hui difficiles à cerner et un enjeu de structuration et d'équilibre domine.



ZOOM SUR AVOINE – BEAUMONT-EN-VÉRON

Bourgs de plaine

Si ces deux bourgs anciens sont bien individualisés, leur développement et la configuration de la trame urbaine aujourd'hui en font une seule et même agglomération.

La lisière Nord-Ouest est dominée par le registre industriel avec en tête de proue la centrale nucléaire, caractérisée notamment par son panache de vapeur, et relayée par les zones industrielles et maraichères importantes qui s'étirent dans la plaine. Cette frange nord valorise le dynamisme économique du territoire, mais manque clairement d'identité en proposant une hétérogénéité des volumes, clôtures et accompagnements paysagers. L'absence de plan d'ensemble structuré fait défaut.



La lisière Nord-Est présente un caractère agréable, défini par un équilibre végétal / bâti intéressant qui accompagne les extensions résidentielles grâce à une végétation de jardin développée, relayée par des masses boisées importantes en appui d'équipements publics structurants.



La lisière Est s'appuie sur des ondulations topographiques bien lisibles (effet de butte viticole entre deux vallons), structurant le paysage et déployant un réseau de covisibilités

majeures depuis le premier plan viticole ouvert. L'urbanisation s'est répandue sur la plaine venant s'appuyer aujourd'hui sur les jeux de relief. Si le vallon nord-est présente un caractère plutôt fermé et des vues courtes, le vallon sud-est expose quant à lui les nouveaux quartiers qui proposent à ce jour une silhouette bien composée, respectueuse de la topographie. Cette silhouette manque néanmoins (car récente) d'un peu de végétation de jardin souple qui permettrait de parfaire la composition de la lisière. La propriété du Clos Touillot constitue une articulation intéressante depuis le centre urbanisé, appuyant par son registre de parc arboré et de clos l'ouverture visuelle sur le vallon viticole. La ligne de crête sud est malheureusement caractérisée par un mitage diffus le long d'une voie qui égraine une multitude de petits volumes bâtis chapeautant le vallon.



La lisière Ouest joue sur l'alternance entre de grandes masses boisées qui viennent notamment intégrer la frange sud des secteurs industriels et d'amples coulées agricoles qui pénètrent jusqu'au cœur de l'agglomération :

- à l'ouest, celle de la Caillerie fait l'articulation entre la limite urbaine et le hameau agricole de la Buissonnière. Elle propose aujourd'hui des terrains en friche, sans valeur paysagère spécifique, qui induisent un caractère plutôt dévalorisant à la frange urbaine composée par un ensemble paysager bien réfléchi autour d'équipements structurants.
- au sud-ouest, celle du château de Razilly à la Tourette qui :
 - ⇒ depuis l'extérieur guide le regard sur une silhouette urbaine assez traditionnelle, composée de constructions neuves au cœur d'une trame jardinée, dominée par la silhouette du clocher supplantée par les volumes imposants des équipements sportifs
 - ⇒ depuis l'intérieur conduit le regard sur la mise en perspective d'un patrimoine bâti de qualité dans un paysage agricole d'échelle

harmonieuse épaulée par les masses boisées. Le premier plan du terrain de cross amoindrit la qualité de cette perspective paysagère et patrimoniale



ZOOM SUR CHINON

VILLE DE COTEAU QUI S'EST ÉTENDUE DANS LA PLAINE ALLUVIALE ET SUR LE PLATEAU VITICOLE

La lisière Ouest est mise en scène par des jeux topographiques marquants, notamment depuis la butte de la Lysardière qui offre une vue panoramique dégagée sur les ondulations viticoles. Les ensembles bâtis patrimoniaux de Saint-Louans s'identifient dans un cadre préservé, la lisière urbaine propose une association plus ou moins équilibrée entre constructions récentes aux enduits souvent trop clairs, bâti rural ancien, registres de clôtures un peu brutal, aménagements techniques (comme une voirie, un transformateur ...) qui semblent en attente. La végétation de jardin n'a pas toujours eu le temps de faire son œuvre mais contribue à la constitution d'un équilibre végétal / bâti agréable.

B - Vue depuis la butte de la Lysardière sur les ondulations viticoles.



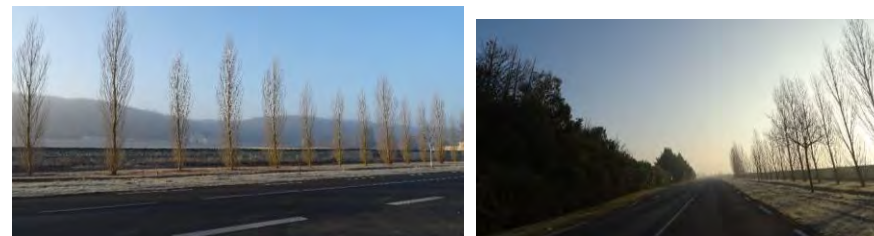
C - Vue depuis le Pavé Neuf sur la lisière urbaine du quartier de la Rochelle



La lisière Sud propose trois visages :

- celui de la RD 751, dans une succession de paysages aux registres très diversifiés comme l'illustre la succession de photos ci-dessous entre le panneau d'agglomération ouest et le faubourg Saint Lazare entre paysages agricoles de cultures, activités et traitement disparate des clôtures, volumes imposants cubiques et maisons d'habitations plus ou moins isolées, étirement discontinu de l'urbanisation ... une entrée sans force paysagère, sans identité spécifique mais sans impact visuel majeur à distance (perception de proximité depuis la RD uniquement)

Vues depuis la RD 751 :



- celui depuis le coteau viticole sud, en appui sur la frange arborée qui le coiffe et l'épaule avec une perception lointaine qualitative et patrimoniale, qui met en scène la forteresse et sa composition calcaire se détachant sur le coteau arboré. L'extension de la ville sur le coteau et le plateau se devine sans s'imposer grâce au couvert végétal important.



Vue sur le coteau patrimonial de Chinon depuis les hauteurs de Parilly

- celui depuis la Vienne, avec ce face à face particulier entre le front bâti du pied de coteau surplombé et dominé par la forteresse et le faubourg Saint Jacques, la confrontation du bâti, le registre de quai et les prairies bocagères véritable filtre arboré qui ne laisse que de très ponctuelles vues depuis la rive gauche de la Vienne.



La lisière Est s'articule autour de trois entités spécifiques

- Au sud-est le coteau viticole de Bel Air ouvre de larges panoramiques sur la ville dominant la vallée de la Vienne, offrant ainsi un espace privilégié de lecture paysagère pour comprendre l'implantation et le développement de la ville entre cœur de vallée et haut de coteau. Cet angle de vue met en scène l'impact urbain majeur de la ville notamment dans la vallée, où la couleur et la hauteur des volumes bâtis jouent un rôle primordial dans la composition de la frange urbaine. Sur le coteau et rebord de plateau, les franges urbaines profitent alternativement du jeu de la topographie et de la végétation de jardins pour composer un équilibre végétal / bâti en limitant l'impact visuel.



Vue panoramique de Bel Air

- Au nord-est la lisière urbaine est épaulée par les grandes masses boisées qui ceinturent le site d'activités de la Plaine des Vaux et le pôle commercial du Blanc Carroi. Un espace ouvert et dégagé propose une frange urbaine sensible d'un point de vue paysager entre les Closeaux et Rochette, frange qui s'articule sur une composition bâtie associant bâti rural ancien et constructions plus récentes dans un accompagnement végétal lié aux jardins. Le premier plan agricole est particulièrement soumis aux covisibilités depuis la déviation et l'entrée dans la ville (giratoire du Blanc Carroi)

K - Frange urbaine brutale entre la lisière de Rochette et l'espace agricole ouvert



L - Espace ouvert et dégagé, frange urbaine sensible entre les Closeaux et Rochette



M - Vue depuis les Closeaux en direction de Rochette



Contrairement à ce que l'on pourrait imaginer, la zone commerciale du Blanc Carroi et le Parc d'Activités de la Plaine des Vaux, implantés en contre-bas, ne sont pas perceptibles depuis la lisière sud-est. En effet, un jeu de topographie et de boisement implantés au bord du coteau masque les bâtiments d'activités depuis le secteur du Grand Bouqueteau.

La lisière Nord s'appuie sur le vallon des Fontenils et de la vallée Froide, relayés par le parc du château. L'ensemble constitue une limite naturelle à l'urbanisation. La ville intègre des pénétrantes agricoles et viticoles comme celle des Nigoulets, dessinée par une limite urbaine composée d'un jeu de volumes plus ou moins régulier, accompagné par une végétation de jardins plus ou moins développée. La limite peut être parfois un peu brutale.

A - Lisière nord avec le vallon des Fontenils comme limite naturelle à l'urbanisation.



I - La ville intègre des pénétrantes agricoles et viticoles, créant des limites urbaines parfois brutales



J - Vue sur Rochette, partie haute du vallon investie par l'urbanisation



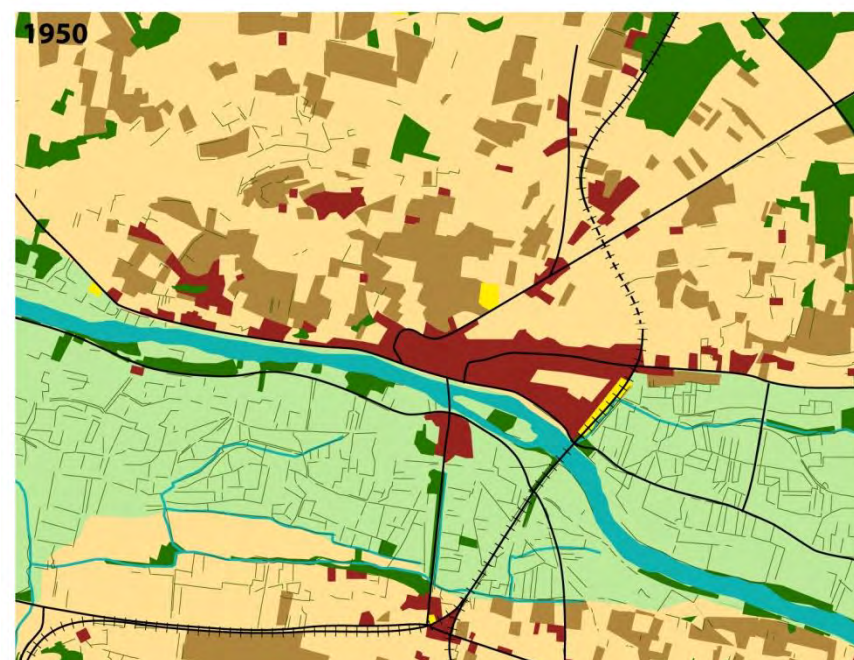
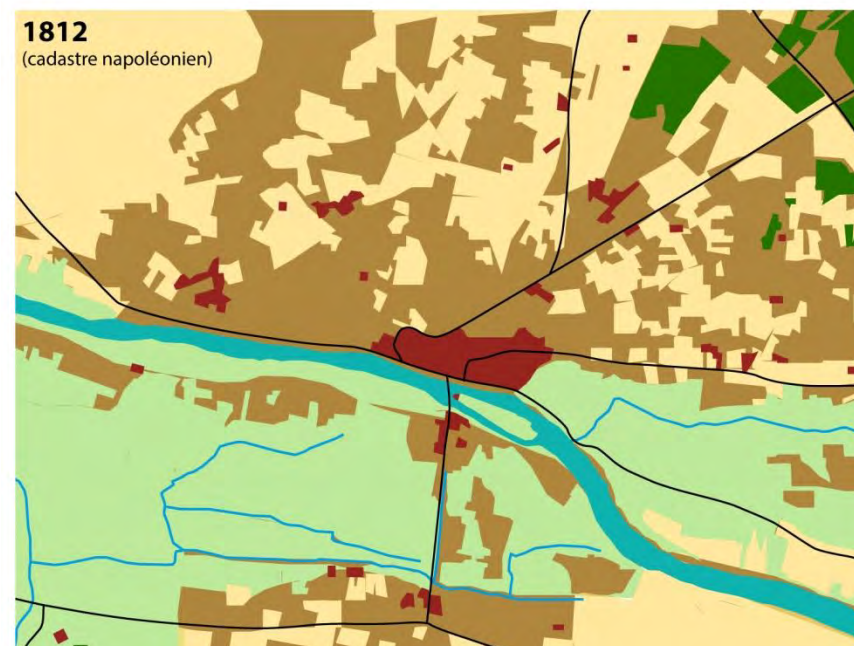
LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

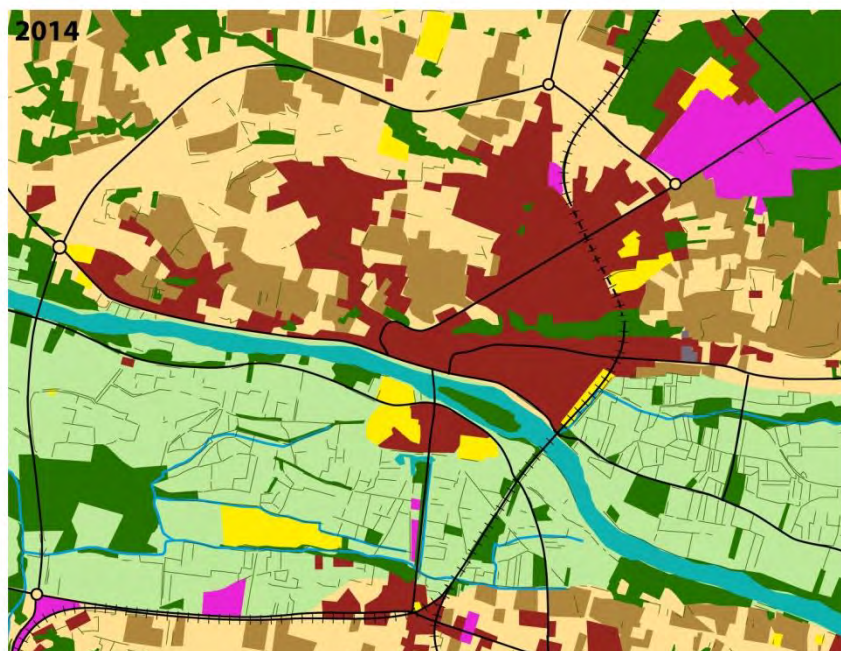
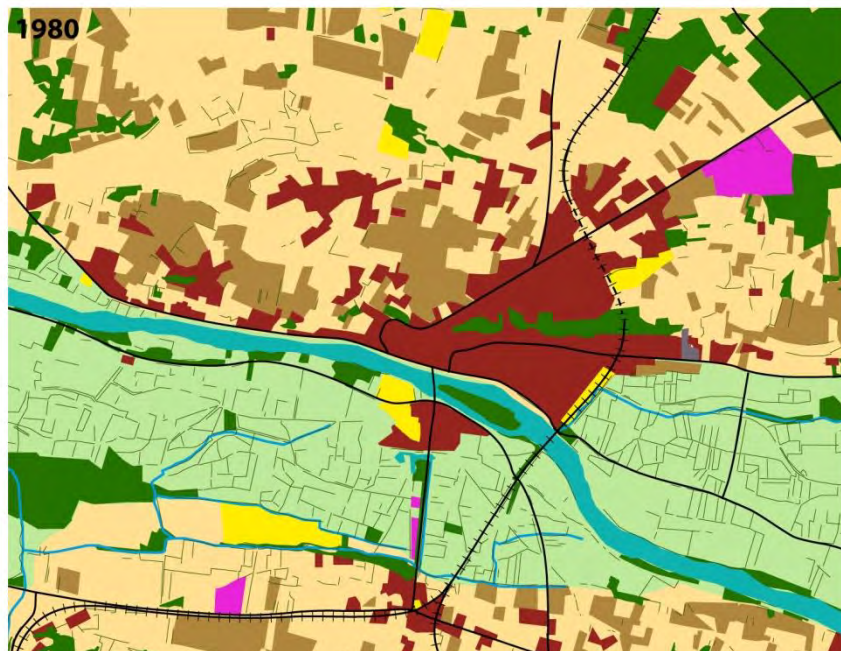
ANALYSES DIACHRONIQUES DE CHINON ET AVOINE / BEAUMONT-EN-VÉRON

Réalisée à partir du cadastre napoléonien et de trois photos aériennes (1950, 1980 et 2014) l'analyse diachronique des principales agglomérations du territoire permet d'appréhender les logiques d'aménagement de l'espace qui ont se sont succédées depuis 1812.

L'AGGLOMÉRATION DE CHINON

-  Réseau hydrographique
-  Cours d'eau
-  Enveloppe urbaine à dominante d'habitat
-  Secteur d'activité
-  Secteurs d'équipement
-  Haie
-  Bocage/ prairie
-  Forêt
-  Agriculture spécialisée (maraîchage, vignes...)
-  Domaine agricole ouvert ou semi-ouvert
-  Voie ferrée
-  Route majeure





~1812 :

L'urbanisation de Chinon se concentrait sur la rive nord de la Vienne, au sud et à l'est de la forteresse royale, entre la Vienne et son coteau marqué. Le reste de l'urbanisation est clairsemé dans l'espace rural, au nord et au sud de la commune, en dehors de la zone d'expansion de la Vienne. Cinq hameaux apparaissent plus constitués autour du faubourg St-Jacques, St-Louans, La Rochelle et Les Closeaux. De vastes entités viticoles occupent les espaces entre bourgs et hameaux sur le coteau.

1950 :

La ville de Chinon s'est étirée le long de la Vienne en pied de coteau. À l'ouest, l'habitat s'est développé au pied du coteau pour rejoindre le secteur de St-Louans. À l'est, l'aménagement de la voie de chemin de fer et de la gare entraîne un développement de l'urbanisation le long des voies de communication. Les cinq hameaux cités précédemment s'épaississent de manière comparable. Le maillage bocager de part et d'autre de la Vienne est bien lisible, la vigne semble en net recul (suite à la crise du Phylloxera, aux conséquences des guerres ...)

1980 :

La barrière du coteau est franchie, l'urbanisation de la ville centre explose, remonte le long de la route de Chinon à Tours, absorbe le hameau des Closeaux, déborde de l'autre côté de la voie ferrée et colonise le plateau. La zone d'activité de la Plaine des Vaux se place au nord-est de la ville, déconnectée de l'urbanisation existante. On constate aussi l'apparition de nouveaux secteurs d'habitat qui s'éparpillent dans les espaces agricoles (entre la ville et La Rochelle) ou s'installent le long des routes (le long de la partie ouest de la Vienne et à l'est de St-Lazare). De nombreux équipements sont réalisés dans la plaine agricole (hippodrome, terrain de moto-cross..) mais aussi aux portes de la ville (équipements sportifs et scolaires).

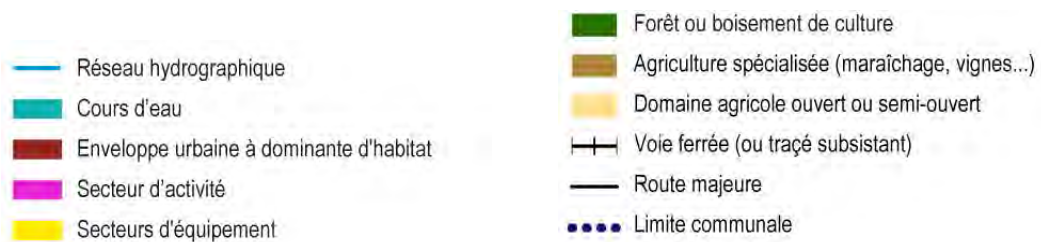
Sur les espaces agricoles et naturels, le maillage bocager de la Vienne présente une bonne stabilité. Les espaces viticoles se densifient, en particulier en rive gauche de la Vienne.

2014 :

Depuis les années 1980, l'habitat continue de se développer vers le nord. A l'est, l'urbanisation s'est développée en créant de nouveaux secteurs d'habitat, mais aussi deux nouveaux secteurs d'activité autour de la Plaine des Vaux originelle. L'entrée nord de Chinon est alors reculée aux portes de ces parcs d'activités. Au nord, le secteur de la Vallée Froide s'est développé jusqu'à rejoindre les Closeaux et l'agglomération de Chinon. Enfin le hameau de La Rochelle a également descendu le coteau le séparant de la ville.

Des entités viticoles se maintiennent entre tous ces secteurs d'urbanisation voire même s'intensifient (au nord-est de la ville). Le maillage bocager des prairies de la Vienne confirme sa stabilité.

L'AGGLOMÉRATION D'AVOINE-BEAUMONT



~1812 :

Les limites communales sont déjà imbriquées entre Avoine et Beaumont-en-Véron. L'habitat des deux communes se présente essentiellement sous forme de corps de fermes qui se concentrent dans un périmètre d'environ 1.5 km. Une entité un peu plus dense se distingue autour du bourg d'Avoine alors que le bourg de Beaumont ne concentre que très peu d'habitat et apparaît comme détaché du reste des hameaux. Le Néman est un hameau déjà constitué, le long de l'Indre, juste avant la confluence avec la Loire.

La plaine agricole du Véron située entre les bourgs et la Loire est bien préservée, l'habitat y est complètement absent, probablement du fait du caractère inondable de ce secteur situé entre Vienne et Loire.

1950 :

La voie ferrée, reliant Chinon à Port-Boulet, ainsi que la gare d'Avoine, créées dans les années 1870 ont favorisé un essor, bien que limité, de cette dernière. La voie ferrée fut démontée après la seconde guerre mondiale. Le développement de l'habitat se fait à partir des entités existantes comme le Néman ou Détilly. Le bourg d'Avoine s'est allongée vers le sud jusqu'à la rue de la Barronière. Elle constitue alors un ensemble plus dense, essentiellement à l'ouest de la route de Chinon. Le bourg de Beaumont-en-Véron s'est aussi légèrement épaissi, mais en conservant des proportions de hameau au vu du reste des secteurs d'habitat satellites aux bourgs.

Les zones boisées s'étendent, en particulier le long d'un cours d'eau au sud-ouest et les cultures spécialisées (maraichage et vignes) se développent de façon importante.

1985 :

La période 1950-1980 marque un tournant dans l'histoire du territoire avec l'arrivée du CNPE. Située le long de la Loire au nord de ce qui devient l'agglomération d'Avoine, la centrale va devenir un des piliers du développement des communes avoisinantes. Le développement vers le nord du bourg de Beaumont-en-Véron vient alors engendrer une fusion des deux agglomérations qui s'épaississent aussi vers l'est et l'ouest. La centrale est tenue à distance de l'habitat par une protection de la plaine agricole du Véron.

Le développement des zones boisées se poursuit, les cultures spécialisées (maraichage, vigne) restent prépondérantes.

2014 :

Entre les années 80 et aujourd'hui, le développement de l'urbanisation a contribué à faire rejoindre le site de la centrale nucléaire à l'agglomération d'Avoine-Beaumont, formant ainsi un continuum urbain. Les activités et équipements se sont installés entre le CNPE et les secteurs d'habitats récents au nord de l'agglomération d'Avoine-Beaumont pour ne laisser aujourd'hui qu'une très fine coupure d'urbanisation marquant la limite du périmètre inconstructible pour de l'habitat groupé de 2 km autour des réacteurs. La partie Beaumont-en-Véron de l'agglomération s'est épaissie vers l'est mais s'est aussi densifiée sur les espaces libres au cœur de son tissu urbain. Enfin, les hameaux se sont aussi légèrement étirés le long des axes de communication.

Les surfaces viticoles s'identifient sur l'extrait cartographié principalement au sud-est de Beaumont-en-Véron et au nord-ouest du CNPE. Les cultures spécialisées de maraichage se sont « industrialisées » en bénéficiant du réseau de chaleur du CNPE et sont désormais intégrées à la zone d'activités du fait de la multiplication des serres.

L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

Le code de l'urbanisme demande à ce que le rapport de présentation « (...) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme (...) et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. (...) » (Art.L151-4)

Dans le cadre d'un PLUi travaillant sur un territoire aux documents d'urbanisme multiples, il est impossible de réaliser une analyse de la consommation foncière depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Cette analyse de la consommation foncière permettant ensuite de définir les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il est essentiel d'en détenir les résultats dès le début de l'étude, donc avant l'approbation du document.

Aussi, la méthode proposée ci-après prend en compte une analyse sur 10 années consécutives, de 2007 à 2016 inclus. Les constructions ayant lieu entre le 1^{er} janvier 2017 et l'approbation du PLUi-H seront alors considérées dans la deuxième étape de la démarche qui consiste à analyser le potentiel des espaces bâtis.

La méthode

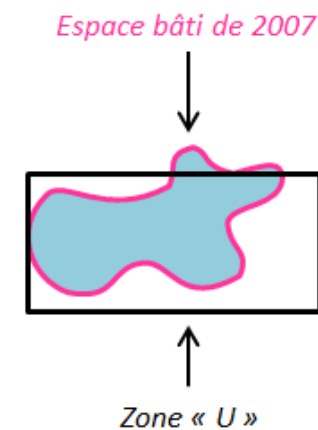
ÉTAPE 1 : DESSINER LES ESPACES BÂTIS DE 2007

Tous les secteurs du territoire qui sont considérés comme urbains dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux (en zone « U » constructible) ont été répertoriés comme étant des « **espaces bâtis** ».

Grâce à la photographie aérienne de 2007, ces espaces bâtis ont été redessinés selon la réalité de l'époque. Ainsi, peuvent avoir été soustraits de l'espace bâti :

- les grandes propriétés détachées d'un secteur urbain,
- les grands fonds de jardins,
- les grandes enclaves agricoles ou naturelles etc.



Quelques secteurs peuvent aussi avoir été intégrés à l'espace bâti alors qu'ils ne sont pas en zone « U » dans le document d'urbanisme actuel (un ensemble agricole qui ne l'est plus aujourd'hui par exemple).

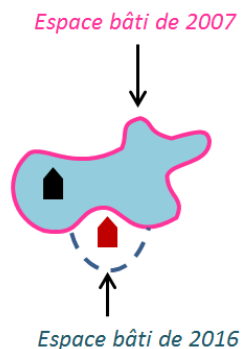


ÉTAPE 2 : LOCALISER ET CATÉGORISER LES SECTEURS AMÉNAGÉS ENTRE 2007 ET 2016

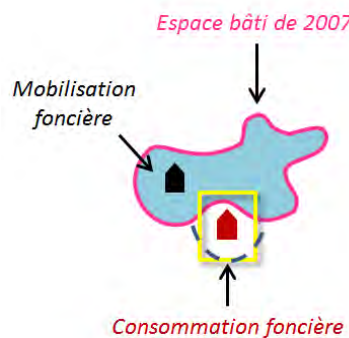
Cette étape consiste à recenser toutes les habitations, activités et équipements qui ont été construits en 2007 et le 31 décembre 2016, soit 10 années complètes. Ce travail a été réalisé sur la base du cadastre 2016, de la photographie aérienne 2015 et d'un recensement de terrain.

Chaque secteur est renseigné de plusieurs informations :

- Sa vocation principale : habitat / activité / équipement
- Sa localisation : dans une agglomération / dans un bourg / dans un hameau
- Son positionnement :
 dans l'espace bâti de 2007  = Les aménagements situés dans l'espace bâti 2007
 / En dehors de l'espace bâti de 2007  = Les aménagements situés en dehors de l'espace bâti 2007



ÉTAPE 3 : CALCULER LA « CONSOMMATION FONCIÈRE »



Les secteurs mobilisés dans l'espace bâti de 2007 ne représentent pas une consommation foncière puisque les espaces étaient déjà urbanisés.

La consommation foncière correspond alors à la surface de l'ensemble des secteurs mobilisés en dehors de l'espace bâti de 2007.

ÉTAPE 4 : DÉFINIR LE MODE D'AMÉNAGEMENT

Enfin, chaque secteur est aussi renseigné par son mode d'aménagement. En effet, afin d'appréhender au mieux la dynamique d'aménagement du territoire, il est essentiel de connaître les modes de réalisation, que ce soit pour l'habitat, l'activité ou les équipements.

Voici les différentes typologies retenues pour les modes d'aménagement :

- **Les réalisations au coup-par-coup :**

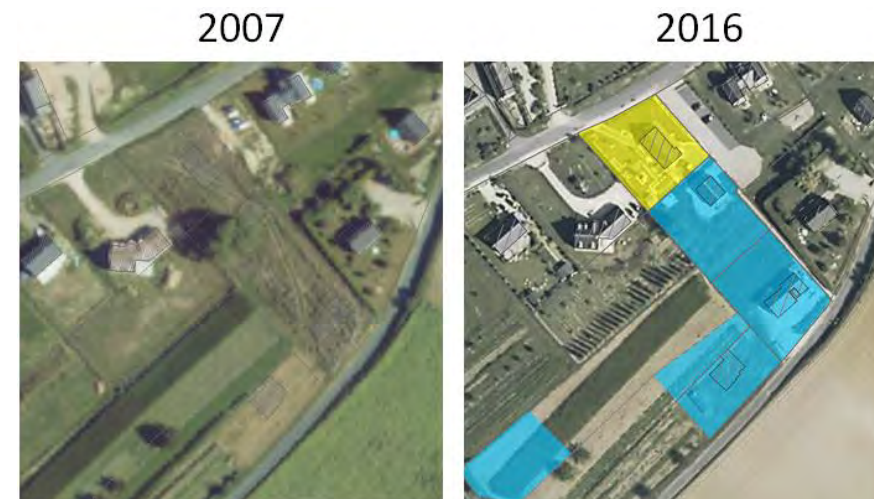
Ces modes d'aménagements sont essentiellement dûs à des initiatives privées, par des propriétaires souhaitant valoriser leur foncier.

1 - Les dents creuses

Les constructions réalisées sur des parcelles « nues » (agricoles ou jardins détachés de son habitation principale) situées **entre deux habitations existantes**.

2- Les extensions

Les constructions réalisées sur des parcelles « nues » (agricoles ou jardins détachés de son habitation principale) situées **en extension de l'espace bâti**.



3- Les divisions foncières

Les constructions réalisées par un découpage d'une unité foncière (construction dans un jardin).

2007



2016



4 – Le renouvellement urbain

Les constructions réalisées sur un terrain ayant déjà une vocation urbaine (autre que du jardin).

2007



2016



- Les réalisations d'opérations d'aménagement :

Réalisées sur des terrains « nus », les opérations d'aménagements nécessitent généralement une viabilisation des terrains et une extension des réseaux. Elles peuvent être d'initiative privée ou publique.

2007

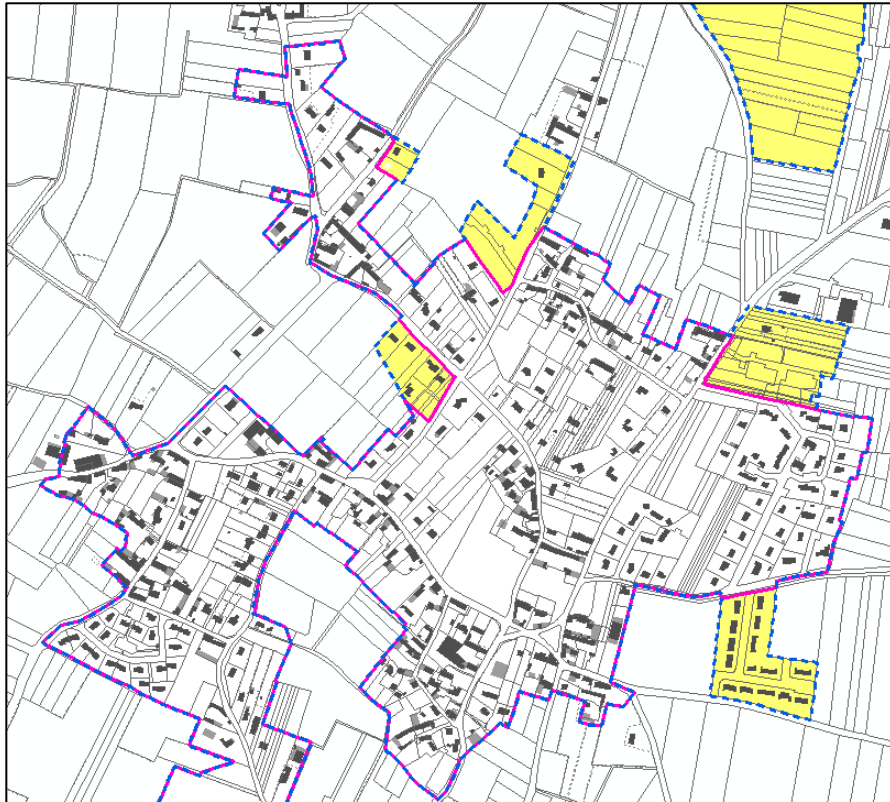



2016





EXEMPLE SUR LA CC CVL

Étape 1 : les espaces bâtis




 Espace bâti en 2007

 Espace bâti en 2016

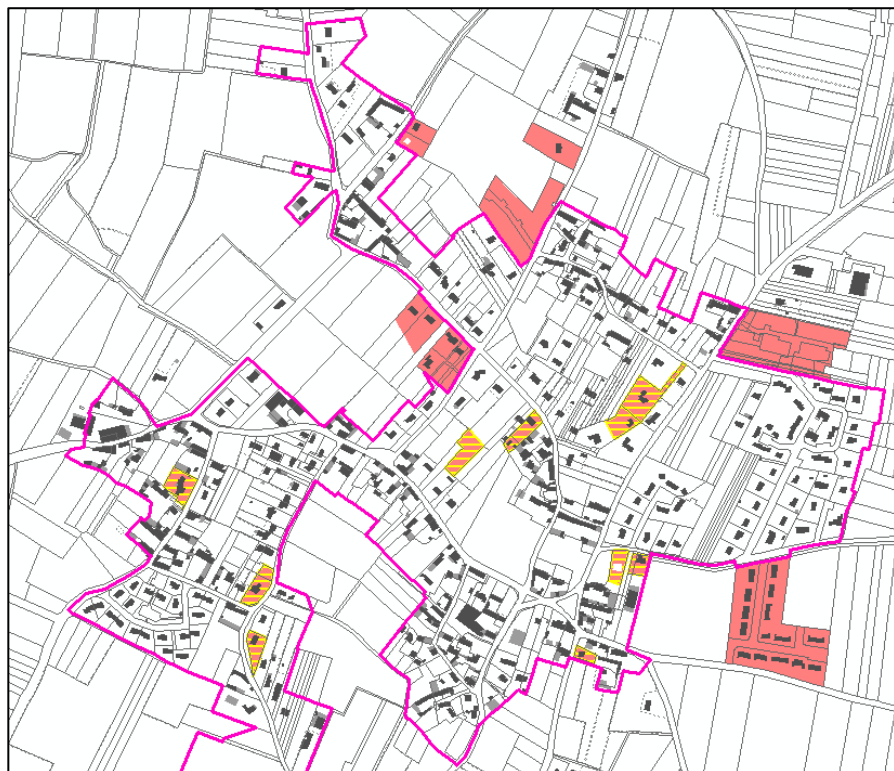
 Différence entre 2007 et 2016



Étape 2 : les nouveaux secteurs aménagés



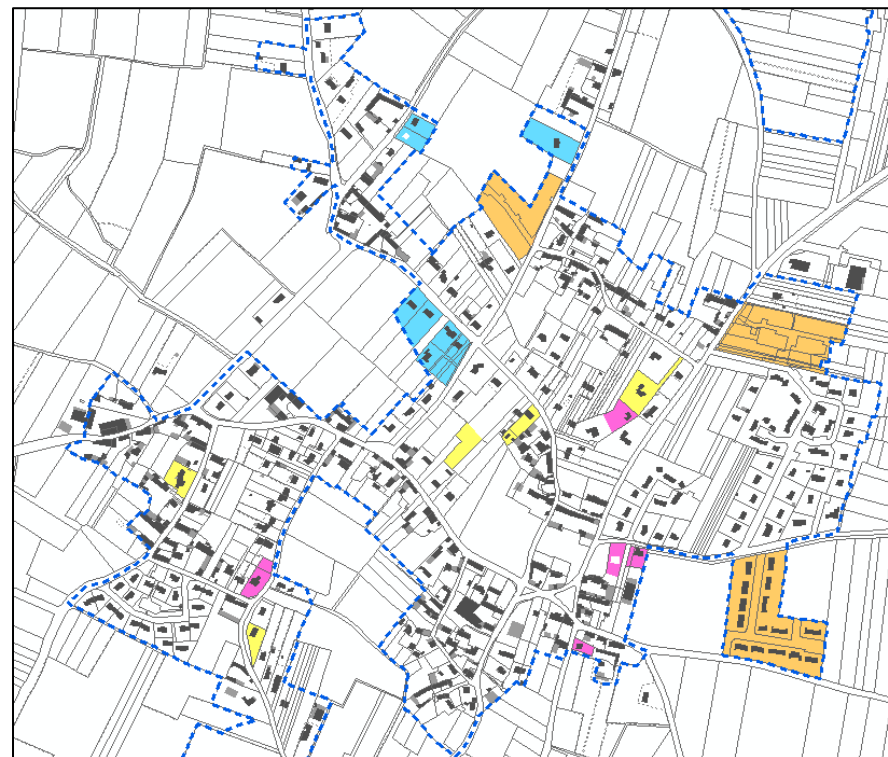
 Secteur construit entre 2007 et 2016






Étape 3 : Calcul de la consommation foncière



-  Mobilisation foncière (dans l'espace bâti de 2007)
-  Consommation foncière (en dehors de l'espace bâti de 2007)

Étape 4 : Le mode d'aménagement



-  Dent creuse
-  Extension
-  Division foncière
-  Renouvellement urbain
-  Operation d'aménagement

LES RÉSULTATS POUR L'HABITAT

RÉPARTITION DES SURFACES MOBILISÉES PAR TYPOLOGIE DE COMMUNE :

En hectares	Surface mobilisée	Nombre de logements	% des logements
Pôle urbain	44 ha	531	60 %
Commune d'appui	26 ha	259	29 %
Commune rurale rés.	13 ha	95	11 %
TOTAL	83 ha	888	100 %

Entre 2007 et 2016, **83 ha ont été mobilisés pour la création de 888 nouveaux logements** sur l'ensemble de la CVL, ce qui représente une **moyenne de 935 m² / logements** (estimation URBAN'ism). La majorité des nouveaux logements a été créée au sein des pôles urbains avec environ 60 % de la production totale. Rappelons que les pôles urbains concernent les agglomérations de Chinon et Avoine-Beaumont qui concentrent environ 53 % de la population.

DISTINCTION DE LA MOBILISATION ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE :

En hectares	Surface utilisée dans l'espace bâti (habitat)	%	Surface utilisée en dehors de l'espace bâti (habitat)	%	TOTAL	%
Pôle urbain	14,6	34%	29,6	66%	44	100%
Commune d'appui	6,9	22%	19,1	73%	26	100 %
Commune rurale rés.	2,7	23%	10,2	77%	13	100 %
TOTAL	24,2 ha	30%	58,8 ha	70%	83 ha	100 %

À l'échelle de la CC CVL, on peut observer que 30% des nouveaux logements ont été réalisés au sein de l'espace bâti de 2007 ce qui a permis de **limiter la consommation foncière à environ 58,8 ha, soit 6 ha/an.**

On ne constate pas d'écarts très importants entre les différentes catégories de communes (pôles urbains, communes d'appui et communes rurales) concernant la dynamique de mobilisation des espaces bâtis existants. En effet, **dans les communes rurales résidentielles, 23 % des constructions neuves se sont réalisées au sein de l'espace bâti de 2007, contre 34 % pour les pôles urbains.**

LOCALISATION DE LA MOBILISATION FONCIÈRE PAR TYPE D'ESPACE BÂTI :

En %	Agglomération	Bourg	Hameau	TOTAL
Pôle urbain	59 %	-	41%	100 %
Commune d'appui	-	63 %	37 %	100 %
Commune rurale rés.	-	44 %	56 %	100 %
TOTAL	31%	27 %	42 %	100 %

La différenciation des espaces bâtis par typologie (agglomération, bourg ou hameau) permet de mettre en avant que les **nouvelles constructions ont été réalisées pour plus de 32 % dans ou autour des hameaux.**

La distinction entre ce qui est de l'ordre d'un bourg ou d'un hameau a été réalisée par URBAN'ism. C'est une donnée qui est susceptible d'évoluer puisque le SCoT élaboré en parallèle de ce PLUi-H, devra se positionner sur la caractérisation de ces espaces bâtis.

Toutefois, on peut constater que si les pôles urbains et les communes d'appuis essayent de centraliser leurs constructions dans ou autour des agglomérations et bourgs, les communes rurales, elles, s'aménagent majoritairement dans les hameaux.

LA TYPOLOGIE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE :

En %	Pôle urbain	Commune d'appui	Commune rurale rés.	TOTAL
Dent creuse	9 %	16 %	14 %	12 %
Division foncière	14 %	13 %	7 %	13 %
Extension	21 %	33 %	55 %	30 %
Renouvellement urbain	2 %	-	-	1 %
Opération d'aménagement	54 %	37 %	24 %	44 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

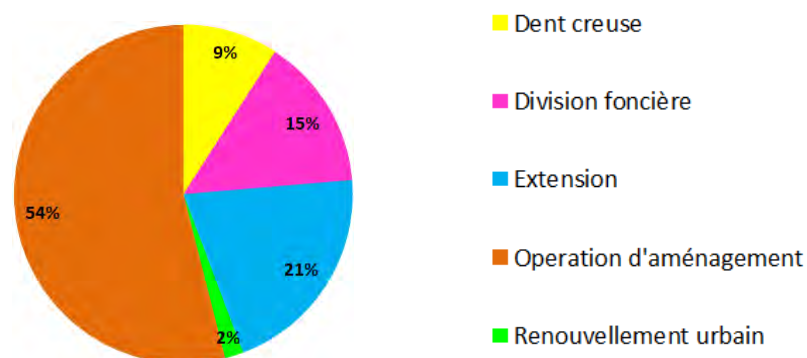
Sur les 10 dernières années, les **opérations d'aménagement ont été le mode d'aménagement principal** sur la CC CVL, avec 44 % de l'ensemble des constructions.

Toutefois, on remarque que pour les communes rurales résidentielles, ces opérations ne concernent que 24 % de la production totale de logements, celles-ci s'aménageant principalement par des constructions au coup-par-coup. Cette donnée s'explique majoritairement par le fait que les aménageurs concentrent leurs investissements dans les communes dotées d'équipements, commerces ou services. Les communes n'ayant pas toujours les moyens humains et financiers de se lancer dans des opérations en régie communale, les opérations d'aménagement se font rares dans ces communes rurales.

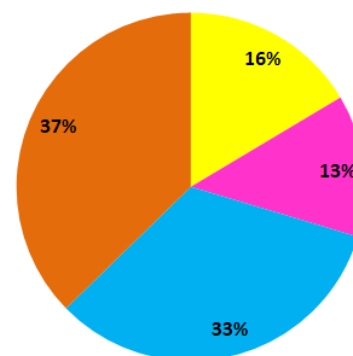
La construction en dents creuses et divisions foncières ne représentent que 25 % des constructions quelle que soit la typologie de commune. Ces modes d'aménager présentent alors des marges de progression possible pour le futur PLUi-H.

Enfin, **la construction d'habitation en extension des espaces bâtis est le mode de réalisation le plus représenté dans les communes rurales résidentielles** qui privilégient ainsi des constructions au coup-par-coup en prolongement des espaces bâtis existants.

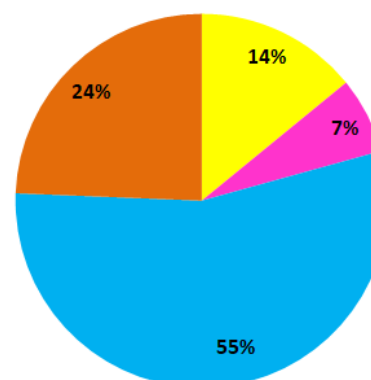
Répartition dans les pôles urbains :



Répartition dans les communes d'appui :



Répartition dans les communes rurales résidentielles :



LES RÉSULTATS POUR L'ACTIVITÉ

Les espaces d'activités considérés dans cette analyse correspondent aux zones d'activités constituées : ZAC du Véron, ZA nord de Chinon (Plaine des Vaux), ZAE de Brégeolles, ZAE Les Basses Vignes, ZAE La Pièce des Marais, ZI de Saint-Benoît.

Au total, la création de nouvelles activités sur la CC CVL a nécessité la **mobilisation de 80,4 ha** entre 2007 et 2016. Presque 10 ha, représentant **12 % de la mobilisation totale**, ont été mobilisés au sein des espaces bâtis dédiés à l'activité.

Ainsi, entre 2007 et 2016, les nouvelles activités ont consommé environ 70.6 ha d'espaces naturels ou agricoles, soit environ 7 ha par an.

DISTINCTION DE LA MOBILISATION ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE :

En hectares	Surface utilisée dans l'espace bâti (activités)	%	Surface utilisée en dehors de l'espace bâti (activités)	%	TOTAL
Pôle urbain	8,8	11 %	68.2	89%	77 ha
Commune d'appui	1	31 %	2.1	69%	3,1 ha
Commune rurale rés.	-	-	0.3	100%	0,3 ha
Total général	9,8 ha	12%	70,6 ha	88%	80,4 ha

L'essentiel du développement des activités s'est concentré sur les pôles urbains dans les ZA du Véron et du Blanc-Carroi (Chinon nord).

LE BLANC-CARROI

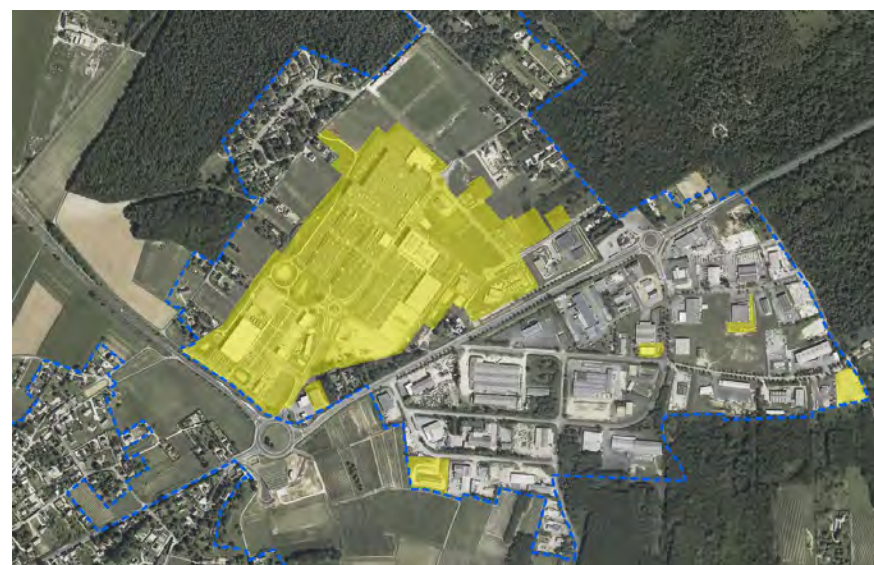
L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Blanc-Carroi a été une opération très consommatrice de foncier, avec la **mobilisation d'environ 25 ha agricoles**. Les quelques constructions qui se sont installées au sein de la zone Plaine des Vaux I représentent un mode de densification assez marginal ayant mobilisé environ 2,3 ha.

Évolution des ZA de Chinon-nord :

2007



2016



LA ZAC DU VÉRON

2007 :



2016 :



Les nouvelles activités de la ZAC du Véron ont été les plus mobilisatrices de foncier sur les 10 dernières années, avec la **mobilisation d'environ 50 ha**.

Dans les 50 ha, seulement 7 ha ont été mobilisés au sein de l'espace bâti de 2007. La **consommation foncière de la zone s'élève alors à 43 ha**. L'essentiel du développement de la zone concerne les serres agricoles qui se sont développées sur la partie ouest et les opérations d'aménagement « Belliparc » au sud, dont une partie est en cours d'aménagement.

LES RÉSULTATS POUR LES ÉQUIPEMENTS

La majorité des équipements ayant été réalisés avant 2007, leur développement n'a nécessité la mobilisation que de 1,6 ha, dont 0,8 ha en renouvellement urbain.

LA CONSOMMATION FONCIÈRE TOTALE

Sur l'ensemble de la CC CVL, les différents besoins d'aménagement (habitat, activités, équipements, loisirs etc...) ont consommé au total **130 ha, soit 13 ha /an**.

LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a d'abord été réalisée au cours du 2^{ème} trimestre de l'année 2017 dans le cadre de l'élaboration du diagnostic. Les données étaient théoriques. Elles ont été affinées lors du 4^{ème} trimestre 2017 par des rencontres avec les communes (prise en compte de différentes problématiques, telles les zones sous-cavées, les contraintes d'accès, les contraintes topographiques ...), afin de disposer d'ordre de grandeur et de pouvoir commencer à construire le projet.

Les données présentées ci-après correspondent au résultat final sur la base du projet de zonage du PLUi-H, en tenant compte aussi des objectifs de préservation du cadre de vie qui induisent à l'inverse une modération des capacités de densification des tissus urbains.

LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES DÉDIÉS À L'HABITAT

Comme vu précédemment, les espaces bâtis conservent en leur sein des espaces « libres » pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions.

L'analyse de ces potentiels permet d'identifier la capacité des espaces bâtis à absorber une partie des besoins en logements pour le futur PLUi-H et donc de réduire l'impact du développement sur les espaces agricoles et naturels. En effet, tous les logements qui seront construits dans les espaces bâtis n'auront pas besoin d'être construits en extension.

LA MÉTHODE

Pour étudier la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, plusieurs temps sont nécessaires :

TEMPS 1 – LE RECENSEMENT

Tous les espaces non bâtis dans les zones « U » des anciens documents d'urbanisme, sont digitalisés.

TEMPS 2 – LA CATÉGORISATION DES ESPACES

Chaque espace digitalisé est, tout d'abord, catégorisé comme faisant partie de l'espace bâti 2016 ou en dehors de l'espace bâti 2016.

Ensuite, chaque espace bâti est catégorisé selon qu'il puisse ou non recevoir de l'urbanisation. Effectivement, certains espaces libres comportent des contraintes ou caractéristiques qui ne permettent pas d'imaginer de nouvelles constructions (aires de jeux, topographie, manque d'accès, inondabilité, assainissement non collectif, cavités etc.). Certains espaces arborés ou constituant des parcs et jardins de demeures historiques n'ont pas été pris en compte pour leur rôle dans la trame verte et bleue urbaine et leur dimension patrimoniale.

Pour tous les autres espaces libres, ils sont considérés comme étant des potentiels et sont donc catégorisés selon les mêmes critères que pour la consommation foncière, à savoir :

- Potentiel en dent creuse
- Potentiel en division foncière
- Potentiel en lot à vendre
- Potentiel en renouvellement urbain
- Potentiel en opération d'aménagement

Exemples :



Les dents creuses



Le renouvellement urbain



Les divisions foncières



Secteur densifiable sous réserve d'un aménagement organisé

TEMPS 3 : L'ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION

Grâce à la connaissance du rythme et du mode d'urbanisation des 10 dernières années, à la connaissance du terrain fait avec les élus et aux choix de développement faits, le potentiel théorique « brut » restant pour l'habitat peut être mis en évidence.

LE POTENTIEL THÉORIQUE « BRUT » RESTANT POUR L'HABITAT

	POTENTIEL "théorique" sans application de coefficient de réalisation dans l'enveloppe urbaine (zones U et 1AU du projet de PLUI-H)			
	Diffus	Organisé (OAP)	Projet en cours*	TOTAL
Pôles	382	481	95	958
Avoine	36	33	52	121
Beaumont	86	33	14	133
Chinon	260	415	29	704
Pôles de proximité et Communes d'appui	284	110	9	403
Chouzé	31	40		71
Cinçais	16			16
Cravant-les-Coteaux	23			23
Huismes	71	8	9	88
La Roche-C.	36			36
Rivière	40	10		50
St Benoît-la-F	37	10		47
Savigny-en-V.	30	42		72
Communes rurales résidentielles	199	42	0	241
Anché	29	34		63
Candes-St-Martin	1			1
Couziers	13			13
Lerné	20	8		28
Marçay	52			52
St Germain-sur-V.	30			30
Seuilly	14			14
Thizay	40			40
* Projets en cours depuis le 01/01/17 comptabilisés dans le potentiel des 13 ans du PLUI-H				
Avoine	Projet VTH Le Noyer / 22 locatifs sociaux			
	Projet Touraine Logement / 16 locatifs sociaux pour autistes à l'est du PSPG			
	Projet Touraine Logement 14 locatifs sociaux au-dessus de la MSP			
Beaumont-en-Véron	Projet Touraine Logement / 14 locatifs sociaux sur le site de l'ancienne école			
Chinon	Projet VTH Les Groussins / 15 locatifs sociaux			
	Projet Touraine Logement / 14 locatifs sociaux au-dessus de la MSP de St-Lazare			
Huismes	Projet VTH La Saulaie / 9 locatifs sociaux			

Cf. Cartes en annexe

LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES DÉDIÉS À L'ACTIVITÉ

LA MÉTHODE

Pour les activités, le même travail de recensement du potentiel a été réalisé.

Pour connaître la faisabilité des potentiels recensés, ils ont été catégorisés selon qu'ils soient privés ou publics mais aussi selon qu'ils constituent des réserves foncières (parcelle libre) ou des marges de densification (parcelle appartenant à une activité mais non exploitée ou sous-exploitée).

Ont été considérés pour :

- les réserves foncières : les parcelles libres non liées à une activité en place qui se trouvent dans les périmètres des zones d'activités.



- les marges de densification : les parcelles appartenant à une activité mais non exploitée ou sous-exploitée (espaces enherbés, espaces de stockage sous utilisés etc.). Il peut aussi s'agir d'espaces de remobilisation de la parcelle (démolition / reconstruction).



- Privé : marges de densification
- Privé : réserve foncière
- Public : marge de densification
- Public : réserve foncière

On constate d'ores et déjà quelques phénomènes de densification qui ont eu lieu au sein de la ZA du Véron :

Exemple de division foncière :



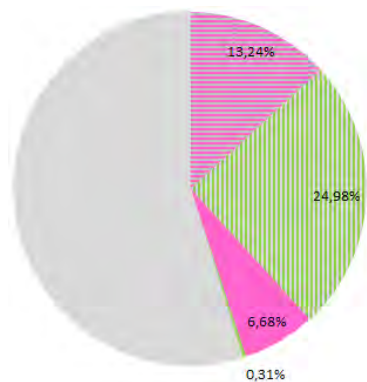
Exemple de remobilisation de la parcelle :



LES RÉSULTATS

Disponibilité théorique « brute » au sein des zones d'activités en 2016 :

En ha	Marge de densification		Réserve foncière		TOTAL
	Privée	Publique	privée	Publique	
ZAC du Véron	16,3	0,8	32,3	60,9	110,2 ha
ZA nord de Chinon	6,6	1,5	4,2	2,2	14,5 ha
ZA de Bregeolles (La Roche-C.)	-	-	0,4	-	0,4 ha
ZAE Les Basses Vignes (Candes St M.)	-	-	1,1	0,0	1,2 ha
ZAE La Pièce des Marais (La Roche-C.)	5,8	0,1	0,4	4,4	10,7 ha



ZI St-Benoît-La-Forêt	5,5	-	-	-	5,5 ha
TOTAL	34,2	2,4	38,4	67,5	142,4 ha

RÉSULTATS DÉTAILLÉS POUR LA ZA DU VÉRON :

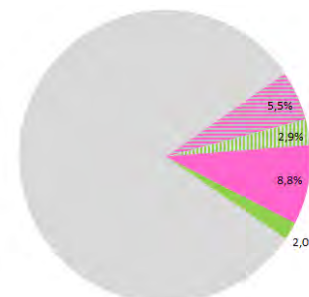


Au total, les potentiels de la ZA du Véron représentent environ 45 % de la surface totale de la ZAC.

Toutefois, ce **potentiel important est à relativiser** puisque la zone d'activités est soumise à plusieurs contraintes limitant la constructibilité des terrains identifiés.

Tout d'abord, 26 ha sont gelés par le risque inondation (zone rouge du PPRi) et 15 ha d'espaces boisés classés ont été identifiés au sein de la ZAC. Ainsi, **environ 40 ha sont inconstructibles aujourd'hui, soit 35 % du potentiel total.**

À cela s'ajoutent les contraintes n'imposant pas l'inconstructibilité mais pouvant engendrer des surcoûts importants d'aménagement. Il s'agit des nombreuses lignes à Haute Tension qui traversent la zone, mobilisant environ 2 ha, et la zone bleue du PPRi, mobilisant 16,3 ha. Ainsi, environ 18 hectares sont plus difficilement mobilisables, soit 16% du potentiel total.



De plus, environ 45 % du potentiel (~50 ha) est de statut privé (50 ha), donc sans maîtrise par la collectivité à ce jour ce qui le rend plus difficilement mobilisable.

Par contre, des surfaces importantes de foncier sont mobilisées pour un usage agricole au sein de la ZAC, ce qui peut poser question lorsqu'il correspond à des espaces sans contraintes réglementaires (hors PPRI et lignes à hautes tensions).

Au final, à ce jour, le potentiel disponible sans contraintes réglementaire ne représente que 70 ha, dont 55 ha sous maîtrise publique. Avec une consommation foncière de 4.3 ha par an dédiée à l'activité, le potentiel hors contraintes et de maîtrise publique ne représente une réserve foncière pour les besoins de l'ensemble de la CC CVL que sur les 12 années à venir.

RÉSULTATS DÉTAILLÉS POUR LES ZA DE CHINON-NORD :



Le potentiel disponible restant représente environ 20 % de l'emprise totale des zones d'activités.

Aujourd'hui, une quinzaine d'hectares est « disponible », dont une dizaine d'hectares sous maîtrise publique.

Au total, les réserves foncières représentent 6 ha, donc la majorité des espaces disponibles sont identifiés en tant que potentiel de densification, ce qui ne garantit pas d'une opérabilité rapide de ces espaces.

Au niveau de la Plaine des Vaux I, de nombreux espaces sont disponibles en densification (espaces de stockage, parkings sous utilisés, espaces verts peu qualitatifs etc.) qui pourraient être le point de départ d'une réflexion sur la requalification de cette zone afin d'améliorer son attractivité.

Les autres espaces d'activités sont illustrés en annexes de cette partie.

RÉCAPITULATIF

Que ce soit pour l'habitat ou les activités, ces données sont considérées comme « théoriques brutes » car elles considèrent que tous les espaces disponibles ont vocation à être urbanisés. Or, il faut bien avoir à l'esprit que ces espaces sont majoritairement privés ce qui **permet difficilement d'envisager une urbanisation de l'ensemble des espaces identifiés d'ici 2030** (phénomène de rétention foncière, parcelles aux multiples propriétaires...).

Afin de mesurer la dynamique de mobilisation des espaces privés, les données recensées sur le potentiel existant des zones « U » des documents d'urbanisme ont été comparées à la consommation foncière qui s'est réalisée entre 2007 et 2016. **On peut ainsi estimer la représentation de la mobilisation foncière dans le potentiel total du document d'urbanisme en 2007 :**

	Dent creuse et Renouveau urbain (Habitat)	Division foncière (Habitat)	Densification (activités)
Pôle urbain	41 %	17 %	9%
Commune d'appui	28 %	13 %	
Commune rurale résidentielle	19 %	6 %	

Ainsi, on peut par exemple voir que dans les communes rurales résidentielles, seulement 6% de l'ensemble du potentiel en division foncière en 2007 ont été mobilisés.