

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## Pièce 2

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





|                  |             |
|------------------|-------------|
| <i>Le Défi</i>   | <i>p.5</i>  |
| <i>Le Projet</i> | <i>p.11</i> |



## LE DÉFI

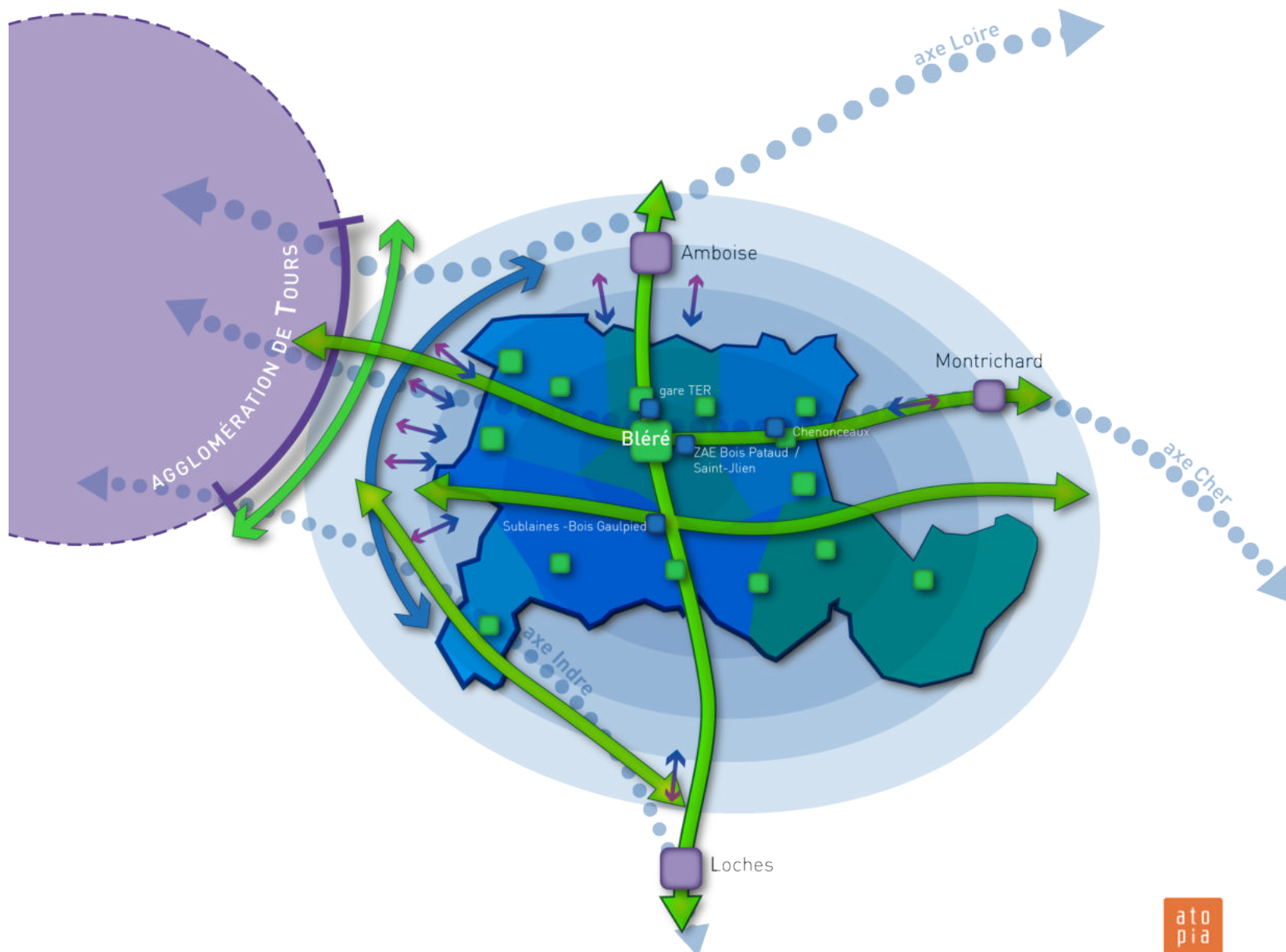
### *Le regard aujourd'hui*

Sous l'effet des liens croissants et déséquilibrés avec la métropole tourangelle, le territoire Bléré – Val de Cher tend à voir se diluer son identité et à en devenir de plus en plus dépendant.

Des dispositifs de compensation et de réduction de ces effets et de ces risques sont déjà mis en œuvre par la communauté de communes et offrent des opportunités pour le développement futur du territoire (services de cœur de bourg, services supérieurs à l'échelle du territoire).

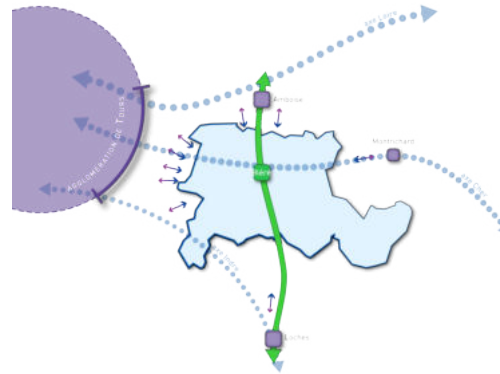
*Le positionnement territorial affirmé par le projet*

AFFIRMER ET PROPOSER UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET UN CADRE DE VIE ALTERNATIFS EN CONNEXION ASSUMÉE AVEC LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE



## Le positionnement territorial affirmé par le projet

*Le territoire de Bléré - Val de Cher, un territoire d'accueil et complémentaire aux pôles urbains ligériens...*



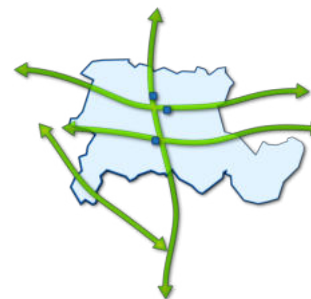
... qui s'affirme, s'articule et s'en différencie par une identité spécifique en appui de ses patrimoines remarquables et de la vitalité de sa sphère de proximité,



... qui s'affirme pour une diversité et une authenticité des offres – touristiques, résidentielles, économiques, de services, de mobilité,



...qui s'affirme comme un espace rural connecté en capacité de répondre aux besoins de tous les usagers potentiels (entreprises, habitants, salariés, touristes) dans le cadre d'interactions renforcées avec eux.



*De l'ambition à la stratégie : le chemin*

UN TERRITOIRE QUI TIRE  
PARTIE DE SA PROXIMITÉ A LA  
DYNAMIQUE  
METROPOLITAINE POUR  
VALORISER LES SPECIFICITES  
DE SON MODE DE VIE



Un positionnement qui s'inscrit en complémentarité des pôles voisins

- > Il s'agit bien ici d'en tirer partie tout en maîtrisant les influences.
- > Bléré – Val de Cher a vocation à faire valoir un mode de vie spécifique à travers une offre différente, tant résidentielle, économique qu'en matière de cadre de vie et de tourisme.

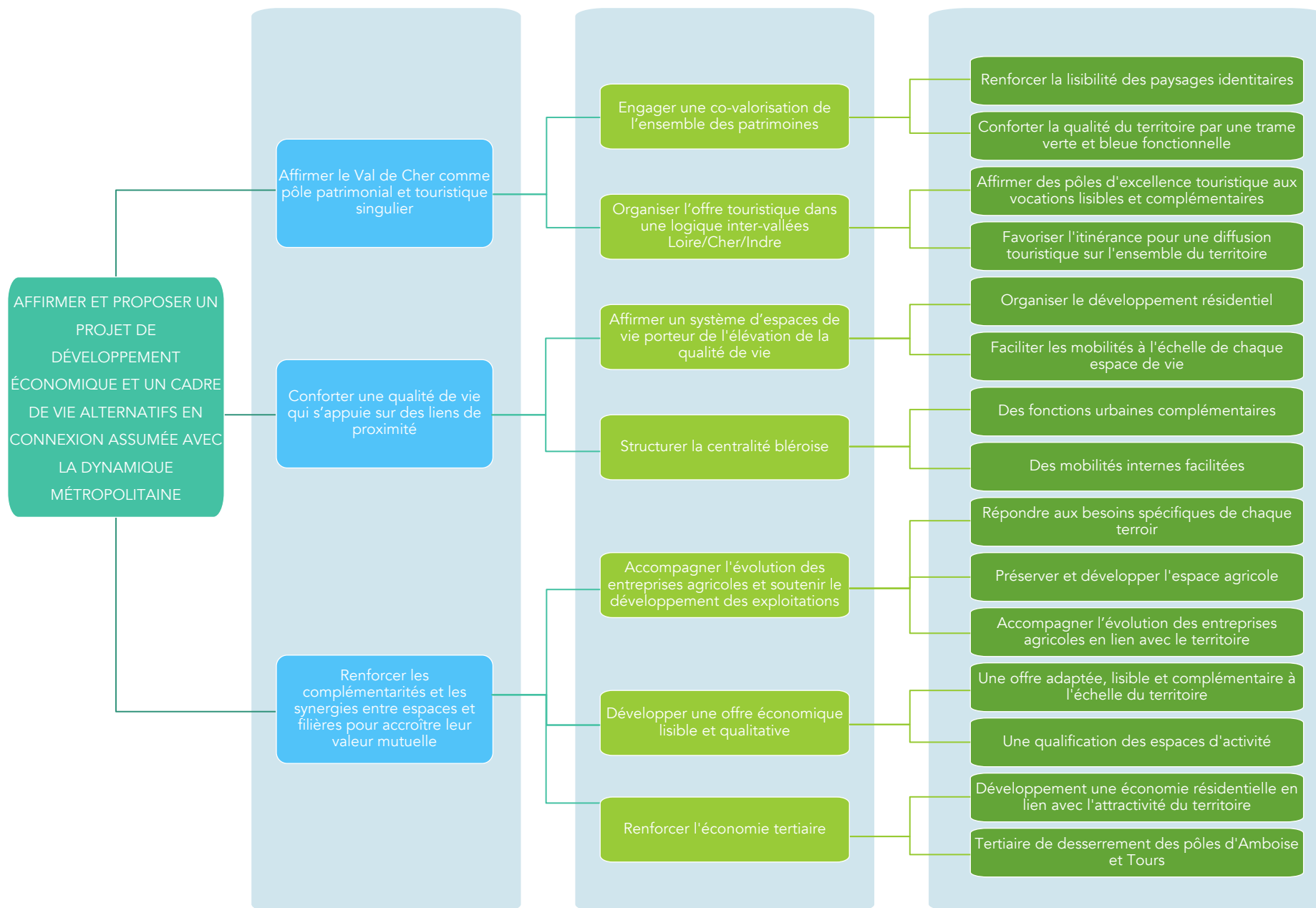


Une qualité de vie renforcée qui s'appuie sur la valorisation des potentiels économiques et résidentiels qui lui sont propres

- > Plus particulièrement, le Val de Cher dispose d'atouts paysagers et économiques dont la mise en valeur doit être amplifiée.
- > A l'échelle du territoire intercommunal, la poursuite d'un développement qualitatif qui s'appuie sur la complémentarité des espaces et des filières économiques et agricoles.



De l'ambition à la stratégie : le chemin





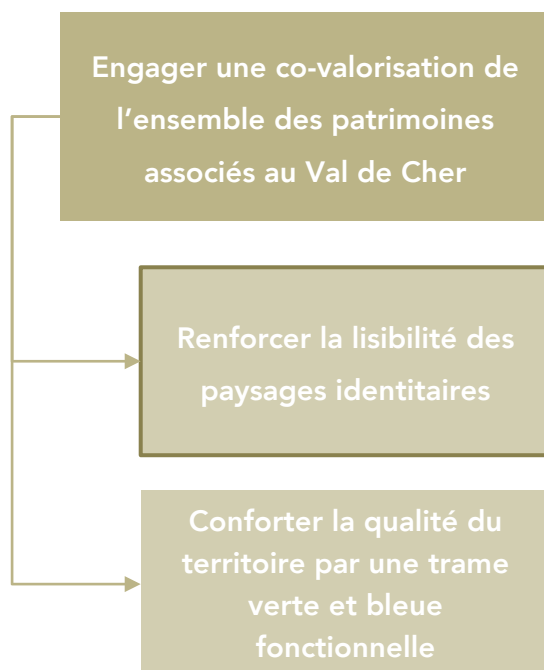
*LE PROJET*

## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER

*Véritable espace vitrine, la valorisation de l'ensemble du Val de Cher contribue à affirmer le territoire intercommunal comme un espace qualitatif lisible, marqué par des paysages ruraux et proposant un cadre de vie spécifique. Le projet de territoire vise ainsi à en faciliter la visibilité et l'accessibilité.*

- 1. Bléré – Val de Cher s'appuie sur un espace rural de qualité. Il valorise ses ressources paysagères et patrimoniales pour accroître un cadre de vie spécifique, différenciant et attractif.*
- 2. Bléré – Val de Cher développe son offre touristique et de loisirs pour une valorisation harmonieuse et cohérente du Val de Cher et de l'ensemble de son territoire.*

## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER



### *Engager une co-valorisation de l'ensemble des patrimoines associés au Val de Cher*

#### Renforcer la lisibilité des paysages identitaires

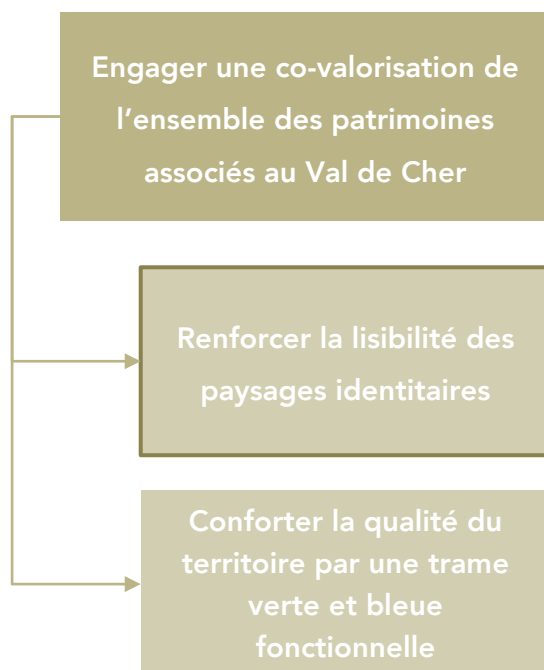
La recherche d'une lisibilité plus forte de la singularité du Val de Cher mobilise la protection, la valorisation et, le cas échéant, la restauration des motifs paysagers identitaires.

- Les **covisibilités de coteau à coteau** sont pérennisées par le maintien des ouvertures paysagères des revers de plateau. Les points de vue conservent leur caractère naturel ou agricole et sont protégés de l'urbanisation et du développement ponctuel : points de vue depuis Athée-sur-Cher, depuis les lieux-dits de La Roche et des Gâts sur le coteau nord, points de vue depuis les hauts de Chenonceaux et de Chisseaux, ainsi que depuis Mesvres et Villefrault. Les coupures vertes situées au revers des coteaux, véritables transitions entre espaces agricoles et espaces bâtis, sont envisagées comme des belvédères sur la vallée.
- La **visibilité du château de Chenonceau et l'ambiance patrimoniale qui lui est associée sont renforcées**, à travers la qualité des aménagements du **territoire d'assise** du château qui associe le village de Chenonceaux et les axes touristiques et historiques y menant. Cette ambition accompagne l'inscription récente de ce monument et son espace de proximité au Patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO (les deux tiers de la commune, la route historique).
- Les **paysages patrimoniaux, les monuments naturels et bâtis porteurs de l'identité locale du Val de Cher** font l'objet d'une valorisation à travers l'aménagement de leurs abords et les animations menées dans le cadre du Pays d'Art

et d'Histoire Loire – Touraine :

- Le patrimoine archéologique : aqueduc de Fontenay (Athée-sur-Cher),
- Les châteaux : château de Chenonceau, château de Montpoupon, Tour du Brandon (Athée-sur-Cher), Tour carrée (Cigogné), château de Nitray (Athée-sur-Cher), château de La Chesnaye (Athée-sur-Cher) ;
- Les parcs et jardins remarquables : parc Edouard André (La Croix-en-Touraine) ;
- Les patrimoines ruraux : moulins des Aigremonts (Bléré), lavoirs (Civray-de-Touraine, Chenonceaux, La Croix en Touraine), puits (Athée-sur-Cher) ;
- Les villages Renaissance : Saint-Martin-le-Beau et Dierre ;
- Les patrimoines hydrauliques associés au Cher (barrages à aiguilles, moulins) et à l'Indre (moulin) ainsi que les patrimoines de bâti troglodytiques.
- Les **silhouettes des villages** sont préservées en limitant les hauteurs des constructions et en tendant à une harmonie de l'épannelage : dégressivité des cœurs villageois vers les espaces bâtis péricentraux, régularité le long des coteaux, etc.
- Les **ensembles urbains remarquables** tels que le centre-ville de Bléré mais également les tissus anciens des villages de Chenonceaux et de Chisseaux font l'objet d'une gestion associant valorisation – dynamisation (touristique, commerciale et résidentielle) et protection des vocabulaires architecturaux identitaires.

## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER



- Le **bâti troglodytique** fait l'objet d'une attention particulière en faveur de sa reconquête qualitative, du maintien de ses conditions d'habitabilité et de limitation de l'exposition des populations aux risques liés aux cavités souterraines et aux éboulements. Habitat traditionnel et typique des coteaux de Touraine, le maintien des conditions de viabilité des habitations troglodytes est un objectif concourant à l'identité et à la visibilité des motifs paysagers patrimoniaux du territoire.

- Les **espaces agricoles, naturels et forestiers** sont préservés autant pour leur rôle d'écrin à ces villages identitaires que parce qu'ils constituent eux-mêmes des éléments patrimoniaux et constitutifs de l'armature paysagère de Bléré – Val de Cher. En conséquence, le développement urbain mobilise autant que possible les espaces les moins impactants en termes de continuité et de fonctionnalité écologiques et de pérennisation des exploitations agricoles. En outre, l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments agricoles est poursuivie (prise en compte de la topographie, préservation des lignes de crête, proximité aux boisements et aux vignobles).

- Le long des **axes de découverte** du Val de Cher (RD40 et RD140 en rive droite du Cher, RD 976 en rive gauche), la qualité des paysages et leur perception sont valorisées :

- Afin de conserver les points de vue vers la

vallée du Cher, des coupures d'urbanisation sont maintenues entre les enveloppes bâties existantes le long de la voie ;

- Les traversées de villages sont valorisées par une mise en scène et une qualification des continuités urbaines anciennes, par des aménagements d'espaces publics qualitatifs qui assurent la sécurité des piétons et des cyclistes ;

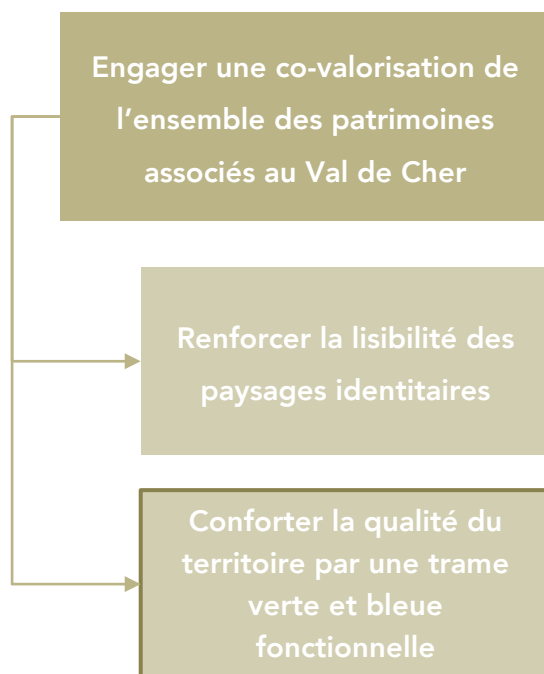
- plus particulièrement, **il convient de traiter le bourg de Chenonceaux qui constitue l'espace d'approche du Château des Dames (UNESCO)**. Cela appelle :

- une valorisation architecturale, patrimoniale et paysagère cohérente le long de la traversée par la RD40 (bâtiments, espaces publics, traitement des seuils urbains) ;

- un aménagement qualitatif des espaces publics favorisant la fréquentation du centre depuis les espaces de stationnement et de la gare TER situés au sud de la voie ferrée (rue du château).

- Les entrées des bourgs et villages sont valorisées en maintenant les limites actuelles, en favorisant leur végétalisation et en assurant la qualité des bâtis existants.

## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER



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

*La présence de l'eau, des boisements, des paysages de vignobles et la diversité des ambiances paysagères font du territoire de Bléré – Val de Cher un espace de vie et un territoire touristique remarquable, apprécié et recherché. Ces aspects s'appuient sur le maillage écologique de la vallée du Cher, dont le projet souligne la valeur en termes de biodiversité et de fonctionnalité environnementale.*

Le projet de territoire organise la reconquête de la qualité biologique des sites et des milieux naturels qui le constituent, en valorisant les trames constituées par ses milieux naturels terrestres (la trame verte) et par ses milieux aquatiques et humides (trame bleue). En cohérence avec les territoires voisins, elle participe à la protection de la biodiversité et au renforcement de réseaux écologiques d'échelles intercommunautaire et régionale (schéma régional de cohérence écologique ; schéma de cohérence territoriale).

Les options de développement retenues dans le cadre du projet de territoire (cf. infra) sont définies pour ne pas accentuer la pression sur les milieux, afin de maintenir un territoire fonctionnel sur le plan environnemental et attractif pour les acteurs et les usagers de notre territoire.

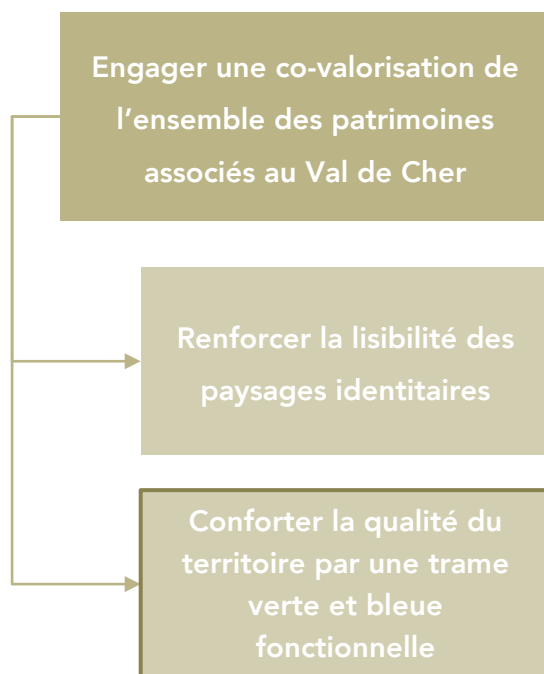
En ce sens, la conception des futurs aménagements réalisés aux abords ou à proximité des éléments constitutifs de la trame bleue veillera à ne pas impacter les caractéristiques physiques, biologiques et chimiques des cours d'eau.

Les terres agricoles, naturelles et boisées conservent leur valeur économique et écologique en freinant l'artificialisation des sols. La réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers répond à des objectifs de plus grande efficacité foncière et de moindre fragmentation du foncier (maintien de la valeur paysagère des lieux, conservation des fonctionnalités agricoles et écologiques).

Ainsi, dans l'objectif de mettre en valeur le patrimoine naturel et d'assurer les échanges biologiques du territoire, la trame verte et bleue du territoire s'affirme à travers les éléments suivants :

- **Les réservoirs de biodiversité, qui recouvrent tant les sites à haut potentiel écologique et que les secteurs naturels sensibles** : les zones humides de la vallée du Cher et de ses affluents, l'Etang de la Brosse, le Massif forestier d'Amboise, le Bois d'Aiguevives, le Plateau de Champeigne, le réseau de pelouses (du Bois du pas de St-Martin, des carrières, des Vezons, etc). Ces sites témoignent d'une grande diversité de milieux : boisements, pelouses, étangs, prairies humides, et milieux agricoles. Ils accueillent une grande diversité d'espèces patrimoniales ou ordinaires, pour lesquelles ils proposent les conditions nécessaires à leur existence, pour tout ou partie de leur cycle de vie.

## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER



- **Les continuités écologiques, qui recouvrent les espaces agri-naturels nécessaires à la circulation des espèces floristiques et faunistiques** entre les réservoirs de biodiversité, à des fins de reproduction, de diversification génétique, etc. : il s'agit des espaces situés à proximité immédiate des réservoirs de biodiversité comme les zones d'extension boisées, le réseau hydrographique et les espaces de vallée qui l'accompagnent (boisements) ainsi que l'ensemble des zones humides du territoire et les franges agricoles des massifs forestiers. Ces éléments dits de « nature ordinaire » sont protégés à la mesure de leurs fonctions.

L'atteinte d'un meilleur fonctionnement écologique de l'ensemble du territoire participera à **l'amélioration de la prévention des risques naturels** auxquels sont exposées les communes du territoire (inondation, glissements de terrain, affaissement de cavités, etc.)

La valorisation de la trame verte et bleue permettra de tendre vers une gestion globale du cycle de l'eau et ainsi une maîtrise des phénomènes d'écoulements, de ruissellements voire de glissements (rôle de la végétation contre l'érosion par ruissellement) ainsi qu'une meilleure régulation des régimes hydriques et une prévention des risques d'inondation. A ce titre, le rôle des zones humides est réaffirmé. Leur préservation, leur gestion adaptée et l'amélioration de leur fonctionnalité doivent être intégrées à la conception des espaces de développement urbain.

La Communauté de communes Bléré – Val de cher exercera la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI), partagée à l'échelle d'un vaste espace interdépartemental avec les Communautés de communes du Val de Cher – Controis et Touraine Est Vallée, ainsi qu'avec Tours Métropole – Val de Loire.

Pour conforter sa fonctionnalité, la trame verte et bleue est déclinée à toutes les échelles, de la parcelle au territoire intercommunal, et participe ainsi autant à un enrichissement de la **biodiversité dans les communes** qu'à une préservation des silhouettes villageoises :

- La trame verte et bleue urbaine et villageoise s'appuie sur l'ensemble des dispositions mises en œuvre par les communes en faveur d'une gestion durable des espaces verts, des alignements d'arbres et des aménagements ouverts, d'une intégration forte de la composante végétale dans les projets d'urbanisation nouvelle (éco-quartier des Aigremonts notamment), etc.
- Les abords du Cher font l'objet d'une valorisation globale, tant sur le plan paysager qu'environnemental et patrimonial, notamment dans les espaces urbains où les aménagements (voies douces, quais, etc.) sont compatibles avec la préservation des espaces naturels.
- Les ceintures éco-paysagères péri-villageoises et les espaces naturels villageois sont préservés (vergers, jardins, alignements arborés, etc.) ainsi que les coupures d'urbanisation le long de la RD140 (coupures paysagères).



## 1. Trame verte et bleue de Bléré – Val de Cher

### Réservoirs de biodiversité

- à dominante forestière
- à dominante humide
- à dominante agricole
- dont milieux calcicoles
- dont milieux prairiaux

### Autres espaces constitutifs de la trame verte et bleue

- Autres végétations

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

### Continuités écologiques

Corridors herbacés

- Avérés
- Potentiels

Corridors boisés

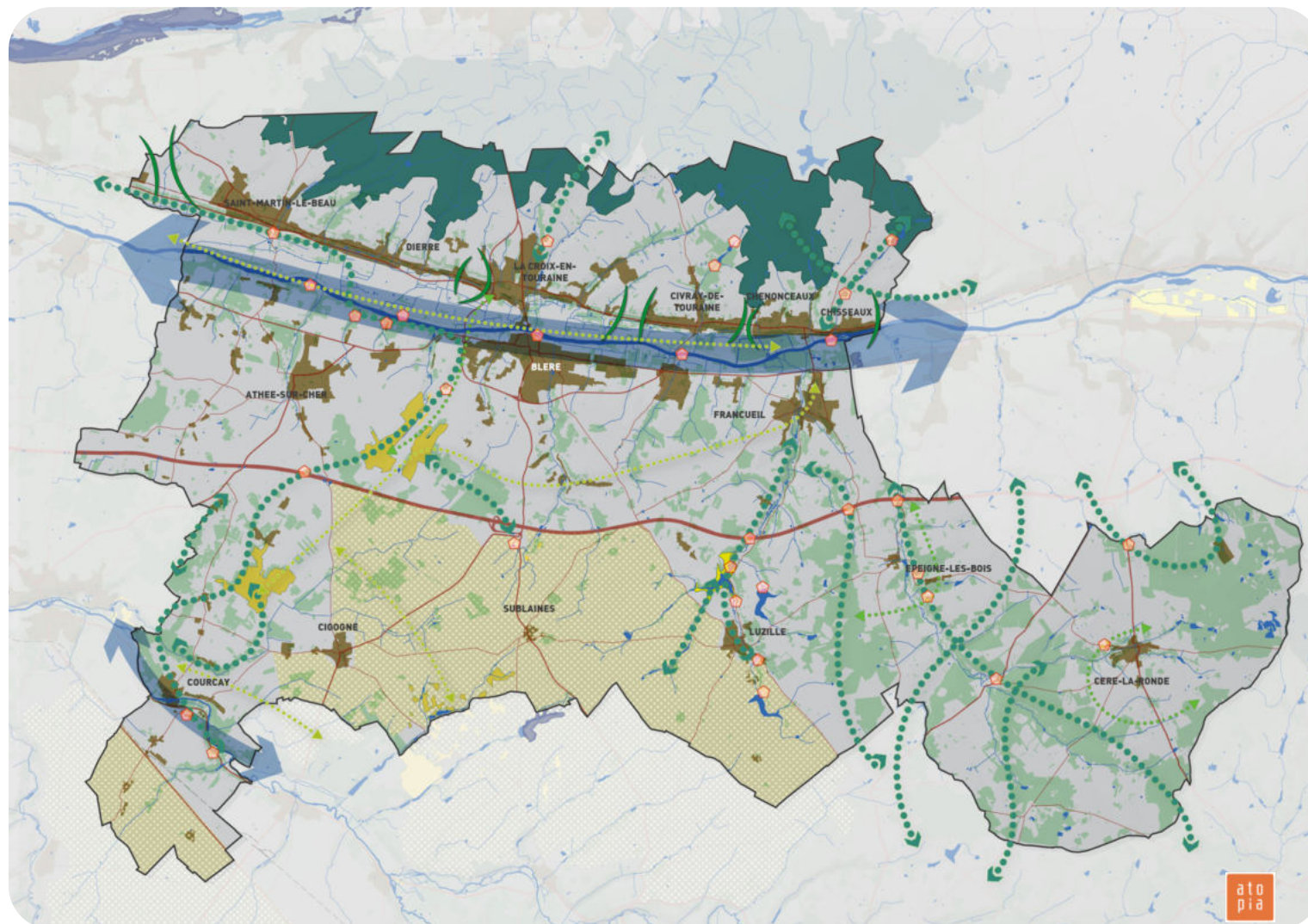
- Val de Cher / Val de l'Indre :  
continuités des milieux hydrologiques

### Coupures d'urbanisation paysagères

- Coupures paysagères

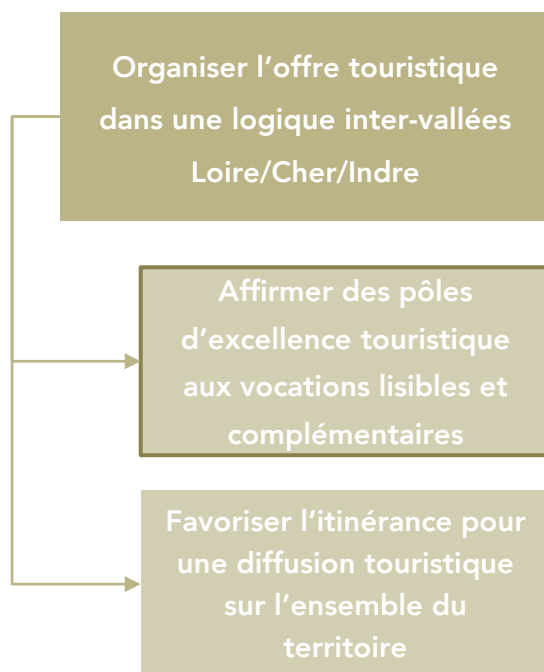
Dysfonctionnements (coupure, franchissement difficile pour certaines espèces, etc.)

- Espaces urbains
- Rupture ou perturbation de la continuité écologique



atopia 2017 ; IGN, BDTPO© ; Corine Land Cover 2012.

## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER



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

*Bléré – Val de Cher prend place dans un contexte touristique foisonnant, à l'articulation de deux offres structurantes : la vallée de la Loire (classée patrimoine mondial de l'UNESCO, Loire à vélo, etc.) et le Zoo parc de Beauval (1,25 million de visiteurs). Le projet de territoire exploite les potentialités de cette situation pour renforcer son offre touristique spécifique entre patrimoine remarquable, savoir-faire, gastronomie et événements culturels.*

Au sein du territoire, le projet favorise la structuration de trois pôles touristiques en accroche et en complémentarité de l'offre existante :

#### • CHENONCEAUX / CHISSEAUX / FRANCUEIL / CÉRÉ-LA-RONDE / CIVRAY-DE-TOURAINES

A l'est, le Château de Chenonceau est la porte d'entrée touristique principale du territoire, depuis l'axe ligérien (Amboise, Chambord, Azay-le-Rideau) et le point d'appui à un pôle touristique élargi « **Chenonceaux / Chisseaux / Céré-la-Ronde / Francueil** ». Les objectifs d'aménagement et de développement de ce pôle visent :

- la valorisation d'édifices bâtis remarquables : château de Montpoupon, abbaye d'Aiguevives, centre-bourg de Chenonceaux ;
- le maintien des accès modes doux à la rive sud du Cher depuis la RD976 dite « route de Tours » et la sécurisation des carrefours notamment avec la rue Cher, la rue Rouée des Pêcheurs (à Francueil), et la rue de Saint-Georges (hameau de Thoré), pour faciliter la visibilité du château de Chenonceau ;
- le développement d'une offre de loisirs associée à l'eau depuis Chisseaux jusqu'à Saint-Martin-le-

Beau : aménagements qualitatifs des accès au Cher, pérennisation de la navigabilité jusqu'à Civray-de-Touraine et plus largement des activités liées à la navigabilité estivale du Cher canalisé ;

- la gastronomie locale : protection des vignobles des AOC Touraine / Touraine Chenonceaux et des loges de vigne, aménagement d'un point de dégustation type « maison de la viticulture / du terroir ».

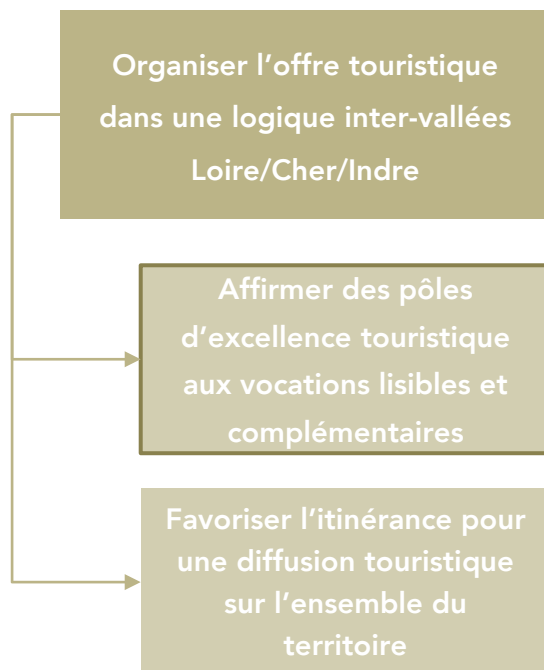
#### • SAINT-MARTIN-LE-BEAU / ATHÉE-SUR-CHER / DIERRE

A l'ouest, ce secteur s'appuie sur la diversification de l'offre touristique par le soutien aux activités agricoles, effectuées par la pérennisation des espaces viticoles des AOC Montlouis / Touraine sur les coteaux et protection des espaces maraîchers dans la plaine alluviale du Cher en lien avec le développement des circuits courts et le développement de l'agriculture périurbaine.

Un projet de diversification touristique, dans le secteur d'Athée-sur-Cher et s'appuyant notamment sur les thématiques du loisirs et de l'histoire, s'inscrit en complémentarité de la valorisation du patrimoine bâti Renaissance (villages et centres-bourgs, maisons remarquables) et de la réalisation de nouvelles aires d'accueil à destination des camping-cars.

Enfin ce pôle participe au rayonnement du territoire à travers **l'amélioration des capacités de l'aérodrome de Dierre**. A travers une modernisation/extension de ses installations, l'aérodrome conforte sa vocation de porte d'entrée du territoire et son rayonnement régional en tant qu'installation de secours sanitaire.

## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER



### • BLÉRÉ

Au cœur de ce système touristique, **Bléré renforce son rôle de pôle du territoire en se dotant d'une offre positionnée sur la valorisation de son patrimoine urbain et architectural.**

Le projet accompagne la reconversion de l'ancienne fonderie, comme geste architectural qui suscite l'intérêt de nouveaux publics et intègre le réaménagement des berges du Cher. Ce site devient un équipement modulaire structurant qui amplifie la politique culturelle intercommunale.

Le pôle urbain du territoire engage par ailleurs la qualification des patrimoines bâtis de son centre-ville (actions de réhabilitation, mobilisation des logements aux étages des commerces), de ses aménagements (traitement des espaces publics).

Il contribue à la complétude de l'offre touristique locale à travers le développement de ses activités d'hôtellerie-café-restauration et le renforcement de ses aménités urbaines.

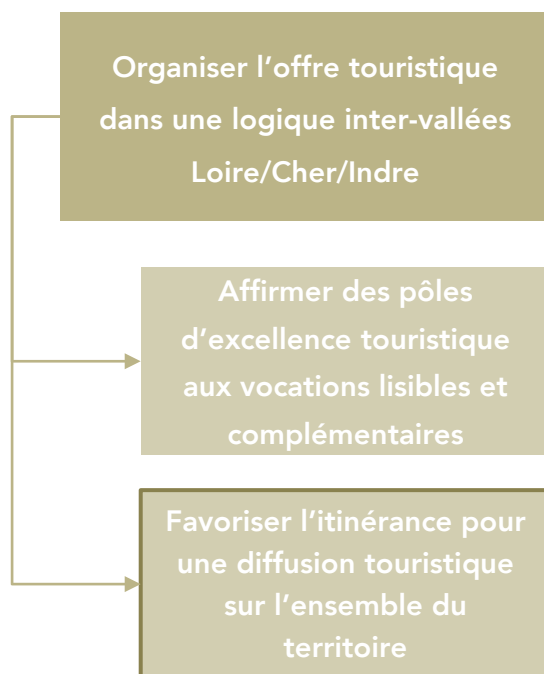
### • COURÇAY

Sise dans la vallée de l'Indre, Courçay développe une fonction d'accueil touristique permettant au territoire de renforcer **les logiques d'itinérance inter-vallées.**

La valorisation de son patrimoine reconnu (église, château d'eau) mais également la qualité des aménagements et des abords aux berges de l'Indre, s'associe au développement de son offre de services

(restauration, commerce de proximité, etc.) La réouverture de la gare TER de Courçay (programmée au CPER 2015-2020) et le développement de l'intermodalité (amélioration générale des conditions d'accessibilité tous modes – sécurité, itinéraires, stationnements, etc.) à ses abords renforcent le positionnement du territoire sur un axe Tours – Loches. Ils contribuent simultanément à enrichir l'offre touristique et à faciliter les mobilités des actifs du territoire.

## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER



### *Favoriser l'itinérance pour une diffusion touristique sur l'ensemble du territoire*

Déployer un réseau d'itinéraires multi modaux

*Le projet Bléré – Val de Cher porte une volonté forte de diffuser une dynamique touristique à l'ensemble du territoire à travers le déploiement d'une offre découverte s'appuyant sur l'itinérance.*

A travers sa politique de valorisation touristique, le territoire amplifie les retombées économiques au regard de ses propres atouts. En appui aux itinéraires de la Loire à vélo et de l'Indre à vélo, Bléré – Val de Cher **accompagne l'aménagement du Cher à vélo** (une offre tonalité « nature et loisirs » renforcée à destination des actifs et des familles). Ce nouvel itinéraire est aménagé sur les emprises foncières des anciens chemins de halage, situés successivement au nord et au sud du Cher. Sa réalisation intègre la démarche plus large de reconquête des berges du Cher qui comprend l'aménagement de nouveaux espaces naturels à vocation ludo-touristique : parc de la Gâtine, aménagement des abords de l'ancienne fonderie à Bléré, intégration des campings à leur environnement.

Le nouvel itinéraire « Cher à vélo » devient, à terme, l'axe cyclotouristique majeur du territoire venant soutenir l'attractivité et la fréquentation des itinéraires locaux existants ou futurs (**interconnexions inter-vallées entre Loire à vélo et Indre à vélo**). Le déploiement du réseau de liaisons douces est envisagé dans l'objectif d'élargir les propositions de découverte du territoire à de nouveaux espaces, notamment le plateau agricole ouest par la vallée du Vaugerin depuis Bléré jusqu'à Sublaines.

**Adaptés et sécurisés**, en milieu urbain comme sur les

voies intercommunales, **ces itinéraires répondent également aux besoins des habitants** (accès aux polarités urbaines et commerciales de proximité, rabattement sur les pôles de transport collectif), offrent des conditions de déplacement sécurisées et mettent en réseau les différentes centralités des secteurs géographiques.

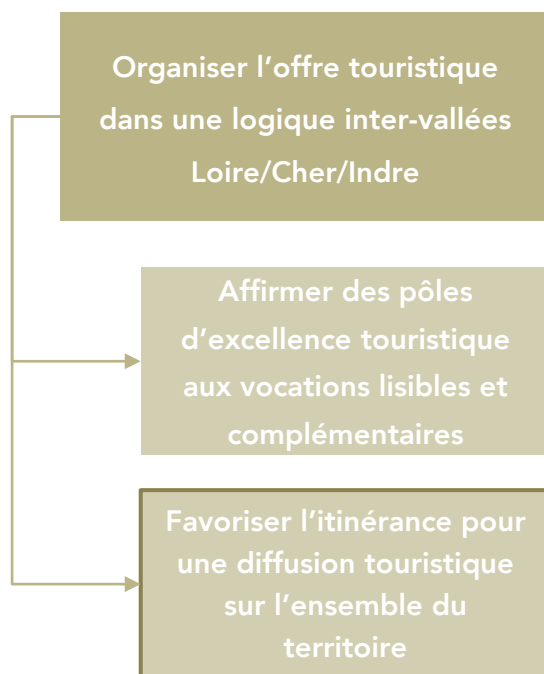
En écho au label Pays d'Art et d'Histoire Loire Touraine, la densification du réseau d'itinéraires doux de Bléré – Val de Cher, entre échelle de proximité et territoire intercommunal, **facilite la visibilité des patrimoines et des richesses culturelles locales**. Au sein des bourgs et le long des itinéraires doux, la création de nouveaux services en lien avec l'itinérance et la pratique du vélo et/ou la navigation sur le Cher est soutenue : services permettant le cabotage sur un itinéraire de plusieurs jours (portage de bagages, location et réparation de vélos). Ces services sont conçus en partenariat avec les territoires voisins (articulation et complémentarités des offres).

En parallèle, **le projet de territoire réaffirme la vocation du Cher à la navigation** : les barrages à aiguilles sont pérennisés et entretenus, des pontons légers sont aménagés, de nouvelles installations favorisent les pratiques aqua-ludiques.

Enfin, des capacités de stationnement spécifiques et des services attendant à destination des camping-car jalonnent ces itinéraires. Implantés à proximité des centralités urbaines ils permettent d'accroître la fréquentation des services et commerces locaux par la clientèle de passage.



## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER



Accroître les capacités d'hébergement pour un allongement des durées de séjour

*Le projet poursuit l'objectif d'allonger la durée du séjour sur le territoire par une offre touristique complète qui répond aux points d'intérêt des visiteurs.*

Bléré – Val de Cher produit une offre touristique globale qui se positionne sur des capacités d'accueil en hébergement diversifiées et adaptées aux pratiques de l'itinérance.

**L'accroissement de la capacité d'hébergement** (hôtellerie, chambres d'hôtes, etc.) :

- remobilise le patrimoine civil et agricole ancien (corps de ferme, bâtisses de maître) ;
- diversifie l'offre notamment en faveur de l'hébergement insolite (cabanes dans les arbres, yourtes, etc.) et de loisirs (capacité des campings et ouverture de nouveaux campings le cas échéant) ;
- et, accompagne la modernisation des établissements anciens dans le respect d'une intégration paysagère et bâtie adaptée (Chenonceaux, Saint-Martin-le-Beau, Bléré).

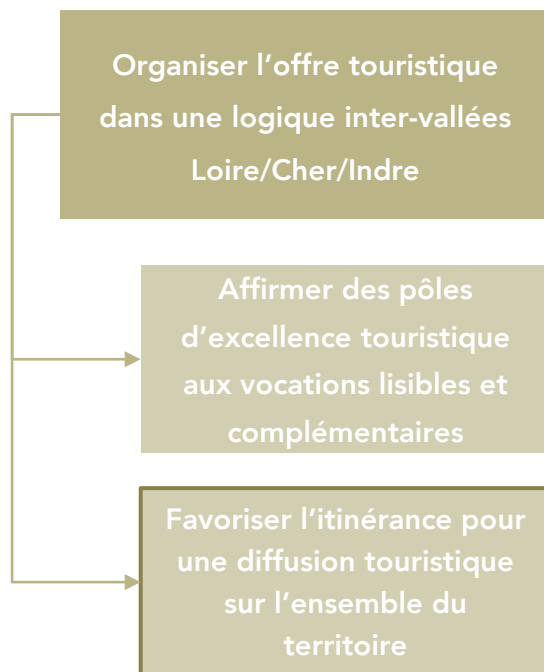
Articuler attracteurs touristiques phares et pépites confidentielles

La correspondance entre réseaux d'itinérance, attracteurs touristiques et pérennité des capacités d'accueil dans le secteur « Chenonceaux / Chisseaux / Francueil / Céré-la-Ronde », en fait le secteur stratégique pour **rayonner dans la région**, pour des séjours plus longs, entre Chenonceau, Amboise et le ZooParc de Beauval.

Dans ce cadre, les nouveaux aménagements diversifient les itinéraires de découverte du territoire. Ils sont réalisés dans les espaces de vallée, par un traitement qualitatif et intégré à leur environnement et donnent de la visibilité à certains patrimoines trop peu fréquentés :

- la vallée du ruisseau de Francueil / ruisseau de l'étang de Brosse valorise le point de vue sur le château de Chenonceau depuis la rive opposée du Cher,
- les vallées des ruisseaux de Chézelles, d'Aigremont et du Moulin Brouillon ouvrent à la découverte des espaces naturels remarquables (forêt d'Aiguevives) des savoir-faire locaux (agrotourisme, vente directe) et des patrimoines plus confidentiels tels que l'abbaye d'Aiguevives (hors territoire).

## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER



Une exigence d'accueil et de qualité des aménagements urbains de chacune des communes

Pour conforter la vocation touristique et l'itinérance sur l'ensemble du territoire, chaque commune vise un objectif de qualité urbaine qui incite à la découverte et enrichit l'offre touristique. L'attractivité du territoire s'appuie dès lors sur une valorisation patrimoniale des tissus urbains existants et futurs.

**La reconquête et la qualification patrimoniale des tissus anciens s'appuie sur :**

- l'adaptation des bâtis anciens et vacants afin de satisfaire aux besoins en logements, en réponse aux nouveaux modes d'habiter, aux besoins de confort et aux exigences de maîtrise de l'énergie.
- la réhabilitation patrimoniale des bâtis anciens est encouragée dans le respect des sites et des paysages bâtis, de l'esprit et de l'histoire des lieux, de l'environnement bâti, de l'architecture rurale et agricole dans les communes rurales.

**La production de nouveaux espaces urbains contribuant à la qualification paysagère et patrimoniale des sites implique :**

- Une inscription des nouvelles urbanisations dans le grand paysage et dans le paysage d'approche des bourgs ;
- Une réinterprétation des typologies des tissus bâtis

identitaires, de leur organisation et de leurs caractéristiques architecturales (volumétrie, orientation, implantation, couleurs et matériaux, transition avec l'espace public, etc.) dans les nouvelles opérations.

## 1. AFFIRMER LE VAL DE CHER COMME PÔLE PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE SINGULIER

Engager une co-valorisation de l'ensemble des patrimoines associés au Val de Cher

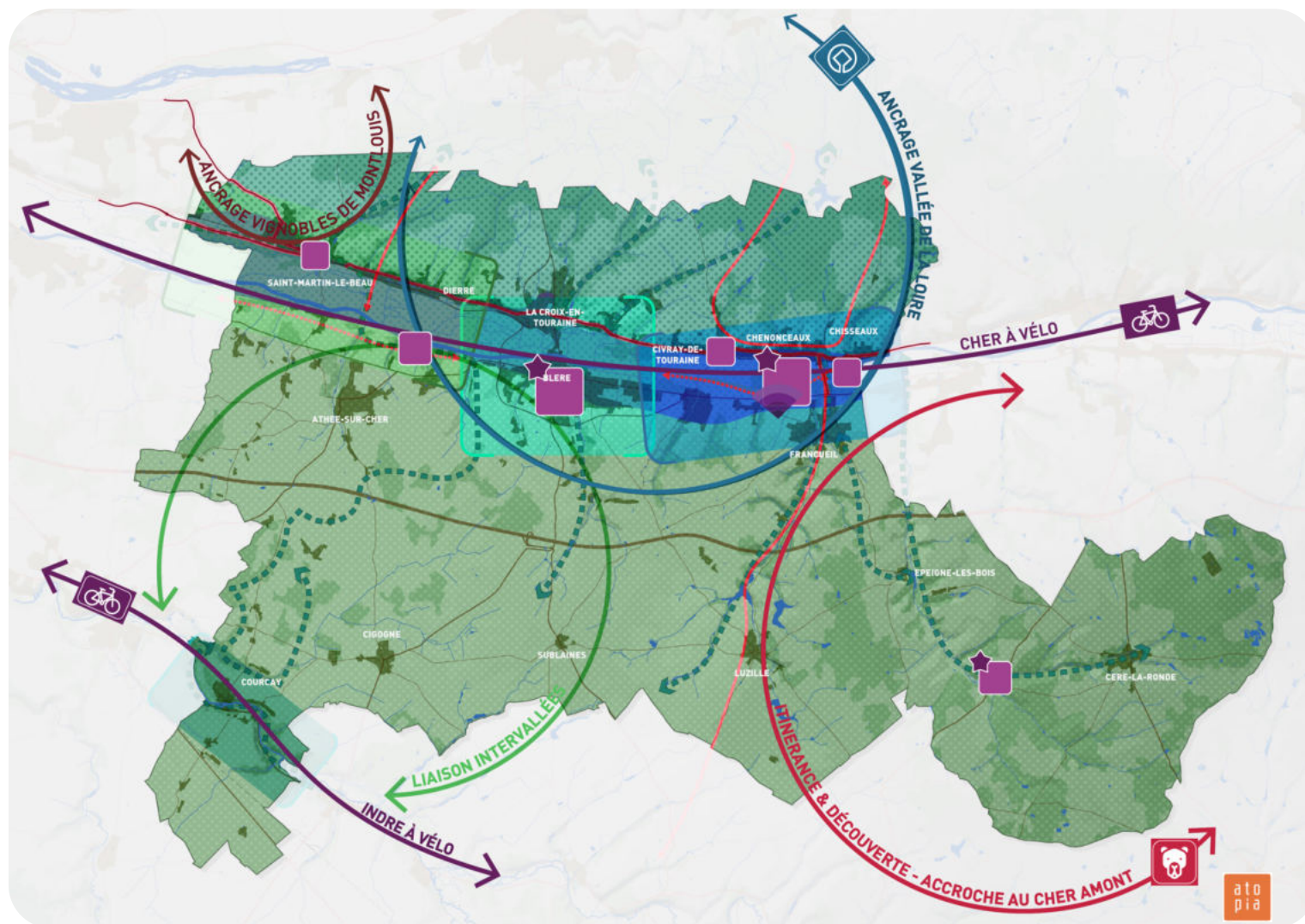
-  Valorisation des axes de découverte (portes d'entrée et traversées)
-  Plateau agricole tourangeau
-  Plateau forestier d'Amboise
-  Val de Cher
-  Trame bleue (Cher, Indre et affluents, zones humides, etc.)
-  Boisements et forêt d'Amboise
-  Continuités écologiques

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

-  Porte tourangelles
-  Cœur blérois
-  Porte patrimoniale Cœur de Cher
-  Balcon sur l'Indre

Favoriser l'itinérance pour une diffusion touristique sur l'ensemble du territoire

-  Accroches aux itinéraires touristiques
-  Liaisons vélos à créer ou existantes
-  Offre touristique structurante
-  Equipements touristiques
-  Points de vue remarquables (Château)



atopia 2017 ; IGN, BDTPO© ; Corine Land Cover 2012.

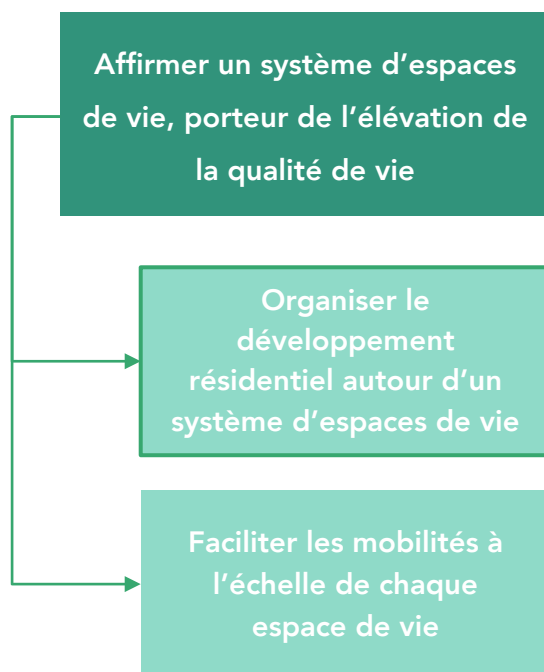
## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ

*Bléré – Val de Cher accroît la qualité de son cadre de vie par l'affirmation d'espaces de vie qui participent à l'élévation du niveau de services locaux.*

- 1. Il organise la diversification de son offre résidentielle et de services à son échelle, en s'appuyant sur un réseau de bourgs qui valorise chacune des communes : urbaine ou rurale.*
- 2. Il cherche à conforter l'offre supérieure de la centralité bléroise permettant à l'ensemble des communes de s'inscrire dans une dynamique de développement.*



## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### *Un système d'espaces de vie qui assure l'accès de l'ensemble des habitants à l'offre de services et d'équipements*

Bléré – Val de Cher organise son territoire pour disposer des conditions d'accueil nécessaires au mode de vie spécifique qu'il propose, entre ruralité et espace métropolitain.

Pour ce faire, le projet développe une organisation territoriale qui valorise la proximité habitants – services au sein d'espaces de vie cohérents et hiérarchisés.

A l'échelle intercommunale s'organise un réseau d'espaces de vie qui vise à conforter le rôle de la centralité bléroise tout en assurant la vitalité du reste des centres-bourgs et des villages du territoire communautaire. Il garantit aux habitants et aux usagers une proximité à l'offre de services et une satisfaction de leurs besoins résidentiels en organisant les centralités locales. Bléré – Val de Cher se structure donc en faveur du développement des services corrélé à celui de la population.

Le projet vise à consolider le rayonnement et l'attractivité du territoire et contribue au maintien de son équilibre interne : plus grande proximité entre emplois, habitat, commerces et services.

Le développement résidentiel est envisagé de manière synchrone à celui de l'emploi. Bléré – Val de Cher affermit ainsi son identité économique en limitant la dépendance de ses actifs à l'emploi extérieur.

A horizon 2030, le projet de territoire de Bléré – Val de Cher fixe un objectif de croissance démographique volontariste allié à une plus grande efficacité de son développement. Il s'inscrit en cohérence avec les

dynamiques et les ambitions des pôles voisins (Tours, Amboise), en affirmant la fonction structurante de la centralité bléroise (fonction de pôle économique, fonction résidentielle et fonction de service et de commerces).

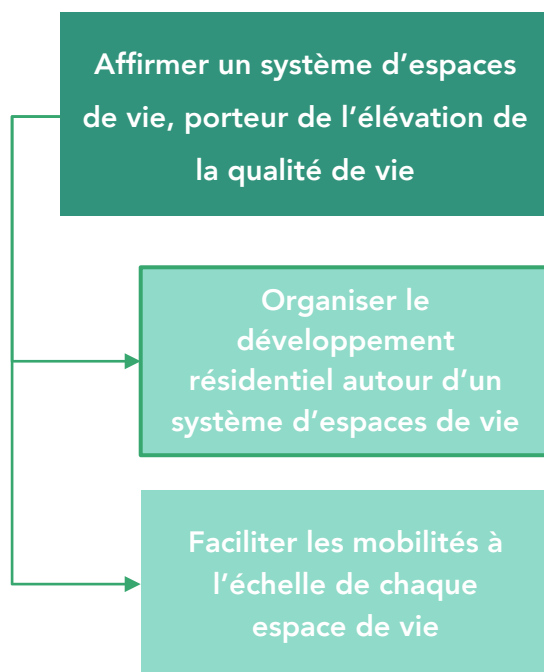
L'organisation du développement du territoire autour des espaces de vie implique :

- Une intensification et une diversification (fonctionnelle et du parc résidentiel) des centralités des bourgs et des villages pour contribuer à l'amélioration du cadre de vie de tous les habitants,
- Une répartition du développement résidentiel qui assure la vitalisation de toutes les communes,
- Des modalités du développement urbain qui s'articulent avec la sensibilité des sites (sensibilité paysagère et patrimoniale, sensibilité aux aléas et risques).

### *Réalisation des objectifs résidentiels :*

Population des ménages visée en 2030 : environ 24 800 habitants

## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### Réalisation des objectifs résidentiels :

40% à Bléré (pôle majeur), soit environ 535 nouveaux logements et 54% sur l'ensemble de la centralité bléroise, soit 720 logements

### • LA CENTRALITÉ BLÉROISE

Autour du pôle majeur qu'est Bléré se structure un espace multifonctionnel qui répond à l'ensemble des besoins du quotidien à savoir : la capacité résidentielle et les équipements, services et commerces de Bléré, la gare TER de La-Croix-en-Touraine et les activités économiques de Civray-de-Touraine.

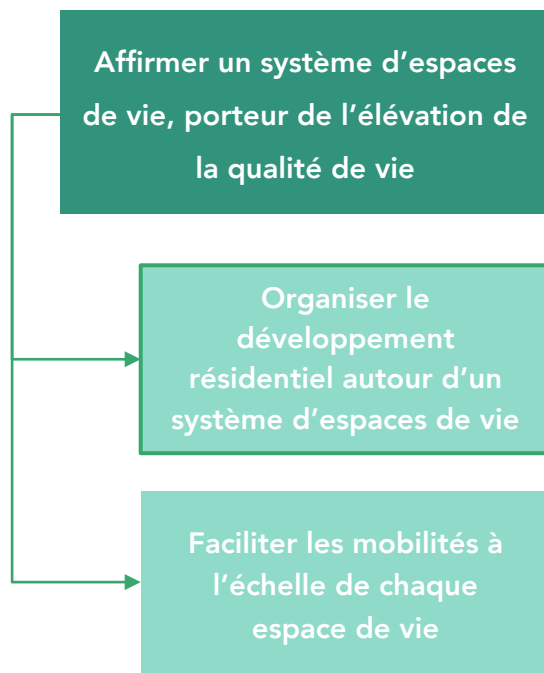
Cette centralité, en appui de fonctions différenciées et géographiquement distinctes, affirme sa fonction d'espace de vie de niveau supérieur au sein de l'espace intercommunal et plus largement sur les espaces voisins du territoire.

Dans une recherche de cohérence du développement local, les fonctions respectives de chacune des communes sont renforcées de manière équilibrée :

- **À Bléré, les fonctions résidentielle et économique sont renforcées** (dans le tissu urbain mixte, mais aussi par l'aménagement de la seconde phase Sublaines - Bois Gaulpied) et associées à l'évolution de l'offre de services, de commerces et d'équipements. L'offre résidentielle est diversifiée afin de répondre aux besoins spécifiques de certaines populations (*notion de diversification développée page suivante*).
- **À Civray-de-Touraine, l'affirmation progressive d'un positionnement des zones d'activités de Bois Pataud et de Saint-Julien**, contribue à la constitution d'une nouvelle vitrine économique tertiaire le long de la RD376, et à la qualification urbaine et paysagère de l'entrée d'agglomération est.
- **À La Croix-en-Touraine, le positionnement stratégique au carrefour d'un axe nord-sud**, (Loches-) Bléré – Amboise, et ouest-est, Tours –

Montrichard, favorise une capacité accrue à accompagner les besoins des usagers du territoire en matière d'infrastructures de transport pour des déplacements moins impactant sur le plan environnemental : organisation d'une accroche inter-rive entre Bléré et la gare TER, aménagement de nouveaux espaces de co-voiturage et affirmation d'un pôle aux fonctions de proximité complètes.

## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### Diversification de l'offre résidentielle

La diversification résidentielle repose sur les éléments suivants : le statut d'occupation (propriétaire et logements locatifs tant du parc privé que du parc social), la taille du logement (les T1/T2/T3 étant plus adaptés à une demande des personnes âgées et des jeunes actifs) la forme du bâtiment (collectif ou individuel) ou encore le niveau de services (ex : résidence services pour seniors).

### Réalisation des objectifs résidentiels :

35% à Athée sur Cher, à La Croix-en-Touraine et à Saint-Martin-le-Beau (pôle relais), 25% dans les autres communes (communes rurales)

### • LES ESPACES DE VIE INTERMÉDIAIRES

Les espaces de vie intermédiaires complètent la centralité blénoise pour l'accès à l'offre de proximité en équipements et services. Ils portent des fonctions d'intérêt intercommunal et sont animés par des pôles aux capacités de développement renforcées. Deux espaces de vie intermédiaires émergent au sein du territoire intercommunal :

- À l'ouest, celui constitué **d'Athée-sur-Cher, de Saint-Martin-le-Beau et de Dierre** appuie son développement sur sa desserte en transports collectifs (TER, Fil Vert) et la vivacité de son offre de proximité (services et commerces). **Athée-sur-Cher et Saint-Martin-le-Beau** développent leurs capacités résidentielles et diversifient leur parc de logements à destination de publics cibles (seniors et jeunes) au travers de la réalisation de nouveaux programmes.
- Points de connectivité majeurs pour le territoire, Athée-sur-Cher et Saint-Martin-le-Beau mettent en œuvre des projets de qualification de leurs centralités urbaines associant la desserte en transports collectifs : le quartier gare de Saint-Martin-le-Beau accueille de nouvelles fonctions de commerces et de services, et les aménagements du centre-bourg d'Athée-sur-Cher cherchent à améliorer les conditions d'accès et de stationnement pour favoriser l'intermodalité voiture / bus.
- À l'est, celui **associant Chisseaux, Chenonceaux, Civray-de-Touraine et Francueil**, renforce une **complémentarité inter-rives entre les communes** qui fait écho à la politique de

valorisation touristique. Au sein de cet espace, Francueil joue un rôle de pôle de proximité rurale (crèche, restauration, commerces, etc.)

### • LES ESPACES DE VIE RURALE

Chacune des communes du plateau sud et de la vallée de Chézelles développe et organise une offre résidentielle en adéquation avec ses capacités d'accueil et les perspectives de développement de son offre en services et en équipements.

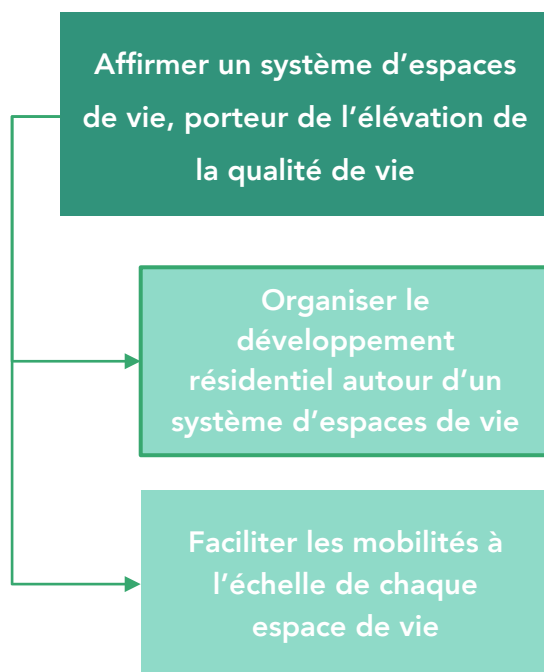
Le projet poursuit le **maintien d'une campagne vivante et habitée**. Ainsi, les communes rurales contribuent à leur mesure à produire une offre résidentielle dont les caractéristiques s'articulent avec celles des espaces de vie intermédiaire.

Pour mieux répondre aux besoins liés aux modes de vie des habitants, des complémentarités et des solidarités sont mises en place et font émerger de micro-centralités à l'échelle des villages. Ainsi, Civray-de-Touraine mobilise des potentialités de reconquête d'espaces bâtis (friche de l'ancienne cave coopérative) en faveur de l'accueil de nouvelles fonctions participant à l'inscription d'une centralité de services partagée avec Chenonceaux.

L'offre de services, commerces et équipements de ces espaces de vie rurale s'articule avec celles des pôles de services extérieurs, notamment avec Saint-Georges-sur-Cher et Montrichard pour les communes de la vallée de Chézelles (Epeigné-les-Bois, Céré-la-Ronde), avec Reignac-sur-Indre et Cormery ou Esvres pour les communes du plateau agricole (Cigogné, Sublaines, Courçay).

L'offre territoriale de ces espaces prend place dans le réseau des pôles locaux qui l'entourent.

## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### Des centralités attractives dont la diversification des fonctions contribue à l'amélioration du cadre de vie de tous les habitants

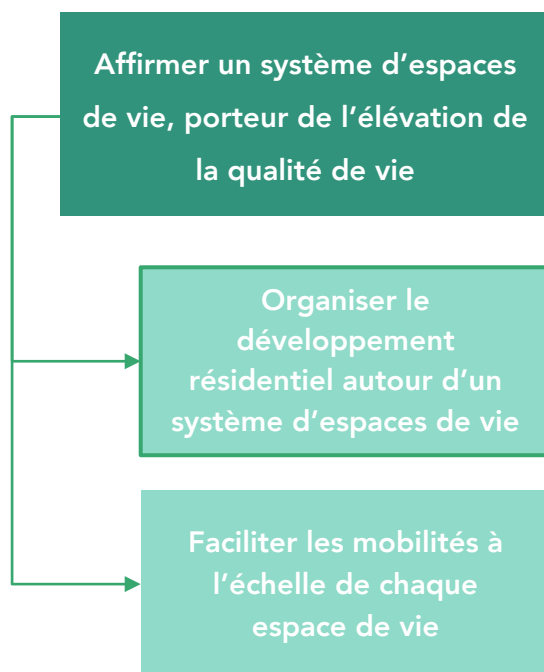
L'élévation de l'attractivité et de l'offre proposée par les centralités urbaines et villageoises est assurée par la diversification des fonctions qui y sont accueillies.

- Les centralités constituent les lieux privilégiés de l'accueil des **équipements** générateurs de flux et d'animation : commerces, services, équipements publics, stationnements, emploi, habitat diversifiés.
- Ils sont les points d'accès aux réseaux de **transports collectifs, et constituent les sites privilégiés pour la réalisation** d'aires de stationnement permettant le rabattement et l'intermodalité voiture – transports collectifs, et d'aires de campings-cars.
- L'aménagement de **cheminements doux** (piétons, vélos) sécurise les accès aux centralités, mais aussi aux points de vue sur le château de Chenonceau : à Francueil, les carrefours entre la RD976 et les rues du Cher et de la Rouée des Pêcheurs, ainsi qu'entre la voie cyclable et la RD80, à Thoré entre la RD976 et la rue de saint Georges.
- La dynamisation des centralités est assurée par la **production d'une nouvelle offre de logements**. Celle-ci s'appuie notamment sur la remobilisation importante du patrimoine bâti des cœurs anciens. Ces centralités sont les sites privilégiés du développement des offres résidentielles

spécifiques : **parc locatif social**, logements adaptés pour les personnes âgées autonomes recherchant la proximité de centres-bourgs équipés, logements pour les saisonniers et les jeunes actifs.

- La politique de **valorisation touristique** de Bléré – Val de Cher (voies douces, offre commerciale complémentaire) se conjugue à l'intensification résidentielle aux abords des centres-bourgs pour renforcer les services aux habitants (points multi-services, conciergerie rurale, activités artisanales et de services, etc.)

## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### Un développement résidentiel adapté et respectueux de l'objectif de vitalisation de toutes les communes

Le développement résidentiel a vocation à renforcer l'organisation du territoire en différents espaces de vie articulés les uns avec les autres pour un fonctionnement de l'espace communautaire hiérarchisé et harmonieux.

Le système d'espaces de vie de Bléré – Val de Cher met en œuvre la diversification du parc résidentiel à l'échelle du territoire intercommunal (formes, statuts d'occupation, implantation, localisation).

Chacune des communes propose une ou plusieurs étapes du parcours résidentiel suivant son niveau de desserte en transports collectifs et son niveau d'équipements, afin de maîtriser les besoins en déplacement, d'engager la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et de renforcer la cohésion sociale en limitant l'isolement des populations fragiles.

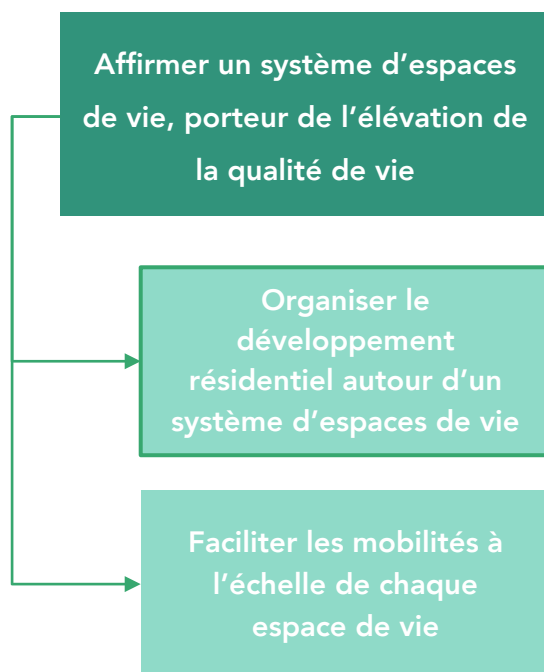
Afin de soutenir le maintien, le renforcement et l'élévation de l'offre en services et équipements, le développement de l'offre résidentielle est prioritairement envisagé dans les communes de Bléré, Saint-Martin-le-Beau, Athée-sur-Cher et La Croix-en-Touraine.

### Les objectifs en matière de construction de logements

Le Projet de territoire de Bléré Val de Cher à horizon 2030 se fixe un objectif de croissance démographique qui poursuit la dynamique de développement de la population des ménages sur le long terme et tient compte de la dynamique des pôles urbains voisins (Tours et dans une moindre mesure Amboise), de la fonction structurante de l'espace de vie blérois et de son rayonnement sur un large bassin de vie rural.

L'objectif est d'atteindre une population des ménages de +/- 24 830 habitants à horizon 2030 ce qui représente une croissance moyenne annuelle de + 1,10%, soit un rythme équivalent à ce qu'a effectivement connu Bléré Val de Cher sur la dernière période (+1,19% par an entre 1975 et 2009 mais +1,10%/an depuis).

## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### La reconquête de la vacance résidentielle engagée sur le territoire de Bléré – Val de Cher

La maîtrise de la vacance au sein du parc résidentiel s'accompagnera de la mise en œuvre d'actions opérationnelles.

L'engagement d'une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) permettra de soutenir la rénovation des logements existants.

### Les objectifs en matière de construction de logements

Sur la période 2019-2030, l'ambition démographique doit s'accompagner par un effort constructif suffisant.

Toutefois, cet effort constructif se conjugue aux objectifs :

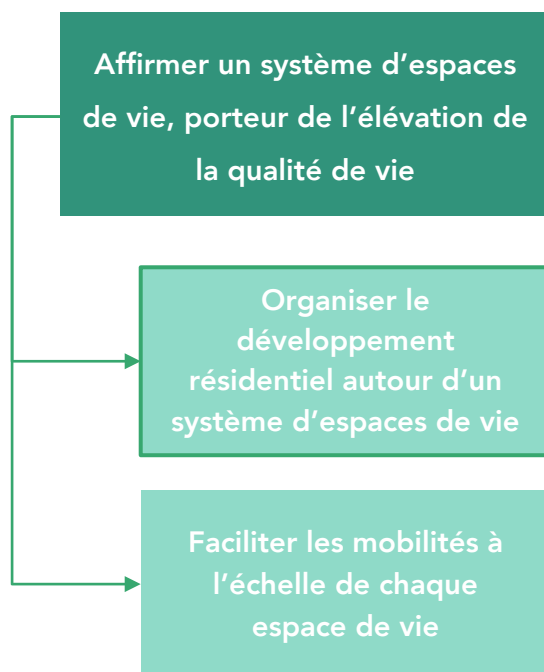
- de (re)valorisation des patrimoines bâtis par une mobilisation de surfaces bâties ayant une fonction actuelle différente de l'habitat : changement de destination de surfaces d'activités, réhabilitation de granges, etc.
- d'affirmation du territoire comme un espace de vie attractif :
  - mobilisation de la vacance résidentielle – accompagnement des besoins de rénovation énergétique, de travaux de modernisation des installations, etc. ;
  - mobilisation des résidences secondaires et occasionnelles dans une moindre mesure, en lien avec un ancrage renforcé dans l'espace touristique « Val de Loire » .

Sur la période 1<sup>er</sup> janvier 2019 - 1<sup>er</sup> janvier 2030, les constructions nouvelles pour mener à bien le projet du territoire Bléré – Val de Cher s'élèvent à 1335 unités.

La réalisation de ces 1335 nouvelles constructions conforte l'organisation territoriale intercommunale par une répartition différenciée de l'effort constructif. La centralité bléroise est renforcée, plus particulièrement de sa ville centre (Bléré), mais aussi les pôles relais (Saint-Martin-le-Beau, Athée-sur-Cher, La Croix-en-Touraine) ; les autres bourgs et villages accueillent un développement mesuré en faveur du maintien de la vitalité rurale :

- 40% des nouveaux logements dans la seule commune de Bléré, soit 530 logements,
- 35% de la programmation résidentielle est réalisée dans les communes de la Vallée du Cher, soit 470 logements dans les communes « pôles relais »,
- Enfin, 25% est affectée aux 11 bourgs et villages soit 335 logements.

## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



Pour les logements réalisés en extension de l'enveloppe urbaine existante, **l'objectif de densité bâtie brute** moyenne, sur l'ensemble du territoire, est fixé à 16 logements à l'hectare. La densité bâtie est modulée en fonction des densités existantes, des typologies bâties entre pôle urbain, bourgs et villages et les objectifs de confortement de la centralité bléroise :

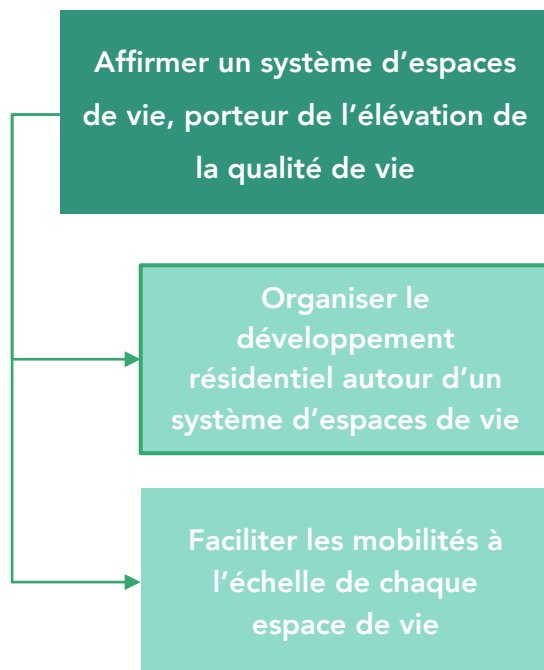
- Densité brute moyenne de 20 log/ha à Bléré, et de 16 log/ha à La Croix-en-Touraine et de 14,5 log/ha à Civray-de-Touraine,
- Densité brute moyenne de 16 log/ha dans les deux autres pôles relais (Saint-Martin-le-Beau et Athée-sur-Cher),
- Densité brute moyenne de 13 log/ha dans les villages et les bourgs, avec un niveau plus élevé à Civray-de-Touraine, en lien avec son intégration à des ensembles bâtis plus urbains, et Francueil, en lien avec son rôle dans le projet de territoire.

### *Précision sur l'enveloppe foncière totale*

Les 70 hectares nécessaires pour mener le projet de territoire de Bléré – Val de Cher comprend les surfaces allouées aux logements (terrain d'assiette + voiries et réseaux divers) ainsi que celle des équipements publics d'accompagnement correspondant aux besoins induits par l'accueil de nouvelles populations (équipements sportifs, espaces verts, voies douces, équipements scolaires ou périscolaires, etc.)



## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### Réalisation des objectifs résidentiels :

au moins 28% dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, changement de destination, mobilisation de la vacance et villégiature)

Enveloppe foncière nécessaire de 70 hectares en extension pour la réalisation d'au moins 960 logements supplémentaires

### Un développement résidentiel qui concourt à l'amélioration de la qualité patrimoniale des paysages urbains et ruraux

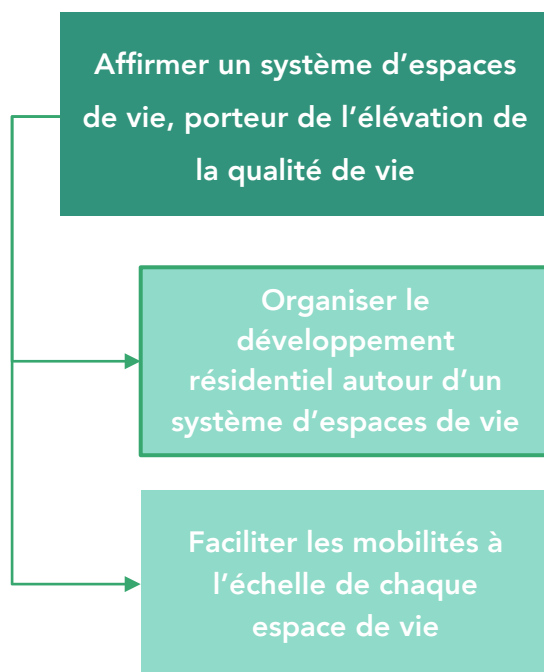
Le projet de Bléré – Val de Cher porte des objectifs de développement résidentiel cohérents avec les objectifs d'efficacité foncière et de valorisation des paysages et des patrimoines identitaires.

- L'accroissement et la diversification du parc de logements participent à la politique de **valorisation du patrimoine bâti des centres-bourgs** :
  - en favorisant le réinvestissement du parc ancien (résorption de la vacance et du parc secondaire associée à la politique intercommunale de l'habitat),
  - en optimisant les disponibilités foncières existantes à l'intérieur des enveloppes bâties (comblement des dents creuses, investissement des coeurs d'îlots pertinents, traitement spécifique des patrimoines adossés aux cavités troglodytiques).

A horizon 2030, au moins 28% des objectifs de construction de logements nécessaires pour accompagner le développement démographique du territoire seront réalisés dans l'enveloppe urbaine existante. Cet objectif prend en compte la mobilisation d'une partie des résidences secondaires et occasionnelles, et le changement de destination de certains bâtiments agricoles pour de l'habitat. Cette nouvelle sollicitation du parc peut être attendue en conséquence de l'ambition économique du territoire et du renforcement de son attractivité.

- Le potentiel d'augmentation des capacités résidentielles dans les hameaux s'inscrit dans l'objectif d'optimisation et de redynamisation de la vie locale, et non d'extension. C'est particulièrement le cas dans les communes du plateau agricole dont l'implantation villageoise ancienne a fait émerger plusieurs secteurs anciens et des hameaux importants (particulièrement à Courçay, Luzillé, Epeigné-les-Bois). Dans ces secteurs, ce développement demeure toutefois contenu à l'enveloppe bâtie existante. Il est en rapport avec les capacités actuelles et projetées des infrastructures et équipements (assainissement, eau potable, sécurité incendie, etc.), et est respectueux des caractéristiques morphologiques, architecturales et paysagères de chaque site. Pour autant, le projet de territoire n'a pas vocation à créer de nouveaux hameaux à partir d'habitat isolé
- La réalisation de nouveaux quartiers résidentiels en extension des enveloppes bâties existantes implique l'atteinte d'objectifs de qualité paysagère et urbaine. Les extensions urbaines (terrains urbanisés en-dehors de l'enveloppe urbaine) seront localisées en continuité de l'urbanisation existante, et préférentiellement, à proximité des commerces et des secteurs déjà desservis par les services à la population : réseaux, transports en commun, ramassage scolaire, Internet Haut Débit, services à la personne, de santé, etc. L'aménagement de ces extensions contribue à renforcer les centralités par la programmation de liaisons douces (re)connectant les nouveaux quartiers à la centralité.

## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### Un développement résidentiel résilient qui respecte la sensibilité des sites aux risques

*Le territoire de Bléré – Val de Cher est soumis à des risques majeurs particulièrement prégnants, avec la présence d'aléas tant naturels (liés au relief et à l'hydrographie) que technologiques (ICPE dont SEVESO, canalisation de transports de matières dangereuses).*

Le projet vise donc à réduire, dans la mesure du possible, l'exposition des habitants à ces différents types de risques. Il vise un mode de développement résilient qui intègre la sécurité des biens et des personnes, la limitation des dégâts et le retour à la normale rapide après la crue :

- la résilience des espaces s'appuie sur **la préservation des digues, des champs d'expansion des crues, aux abords du Cher et de l'Indre, des axes d'écoulement naturels et réceptacles des eaux de ruissellement, sur le coteau nord** :
  - en valorisant ces espaces : aménagement en espaces de loisirs, préservation voire renaturation d'espaces constitutifs de la trame verte et bleue, etc.
  - en préservant et restaurant la qualité des milieux humides et aquatiques présents dans les champs d'expansion des crues à travers la valorisation de la trame verte et bleue intercommunale (protection des abords des cours d'eau et des zones humides),
  - en mettant en œuvre les mesures nécessaires à l'intégration du risque inondation dans l'aménagement des équipements d'assainissement,
  - en limitant l'imperméabilisation des sols à travers leur gestion et leur infiltration à l'échelle de la parcelle,

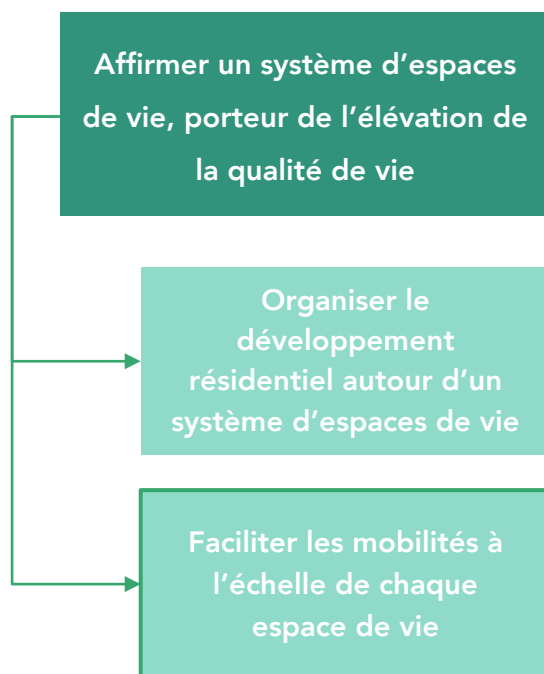
pour toutes les nouvelles constructions, par exemple par l'aménagement d'espaces verts ou, le cas échéant, de noues d'infiltration.

- En veillant à **la résilience des secteurs urbains inondables** (Bléré, La Croix-en-Touraine, villages compris dans les talwegs soumis aux remontées de nappe) par la mobilisation de mesures architecturales, programmatiques et urbanistiques correspondant aux différents niveaux d'enjeux et assurant la sécurité des habitants,
- En **préservant les espaces forestiers, les haies et les boisements** (notamment ceux du massif d'Amboise) sur l'ensemble du territoire (dont le plateau agricole), qui ralentissent les écoulements et limitent la pollution des cours d'eau par lavage des sols.

En outre, le projet vise **l'adaptation des composantes territoriales au changement climatique** à travers un développement urbain en appui d'une approche bioclimatique des aménagements et des bâtiments (présence de l'eau et du végétal pour la régulation thermique notamment) et de la recherche d'une meilleure efficacité énergétique des bâtiments (économiques, résidentiels, équipements).

Enfin, **la pérennité des activités et installations économiques génératrices d'aléas technologiques** est garantie par l'encadrement des développements urbains dans leurs abords, préservation nécessaire pour garantir la santé et la sécurité des populations (PPRT des sites SEVESO EPC France sur Bléré, Cigogné et Sublaines, et Storengy à Céré-la-Ronde).

## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### *Faciliter les mobilités à l'échelle de chaque espace de vie*

*La qualité du cadre de vie du territoire Bléré – Val de Cher s'appuie sur une accessibilité aux services et équipements.*

*Le projet vise un déploiement de l'offre en mobilités articulée aux différentes échelles de vie.*

#### • ECHELLE DE LA COMMUNE

La plus grande proximité des habitants aux services, aux commerces, aux équipements et à la vie associative des centres-bourgs s'appuie sur un réseau de cheminements doux complet reliant les centres aux quartiers alentour (vélos et piétons). Ces cheminements doux raccourcissent les temps de parcours piétons (débouché d'impasse routière, voie de traverse, etc.) Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie et la valorisation du patrimoine ancien par un traitement qualitatif et attractif (matériaux, mobilier urbain, végétalisation) pour tous les usagers (vélos, poussettes, personnes âgées, etc.), et seront le support de la trame verte urbaine (strates végétales différenciées).

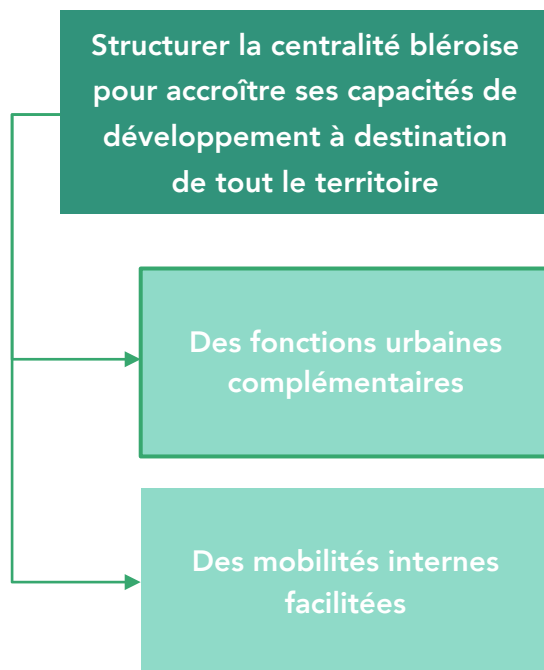
#### • ECHELLE INTERCOMMUNALE

A l'échelle intercommunale, le projet organise une offre de déplacement alternative à l'autosolisme :

- **les abords des gares TER** (Saint-Martin-le-Beau, La Croix – Bléré, Chenonceaux) **et des arrêts Fil Vert sont aménagés** pour faciliter leur accessibilité (sécurité pour les modes doux, parking relais, connexions de proximité) tout en conciliant les conflits entre usagers (commerçants / navetteurs) ;

- **les parcs économiques structurants sont équipés en bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides** et peuvent réduire leurs espaces de stationnement en contrepartie de la mise en place d'un Plans de Déplacements Entreprises et/ou d'Administration ;
- **le renforcement du réseau d'aires de covoiturage** aux abords des axes majeurs de communication (axe Bléré / Amboise ; Athée-sur-Cher / Tours) notamment à La-Croix-en-Touraine. Elles sont réalisées sur des délaissés urbains ou sur des espaces de stationnement existants peu utilisés ;
- **le développement d'une offre Transport A la Demande (TAD)** adaptée au milieu rural pour l'ensemble des publics et notamment les personnes les plus fragilisées et les plus captives sur le plan de la mobilité (personnes âgées, scolaires, personnes à mobilité réduite).

## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### *Structurer la centralité bléroise pour accroître ses capacités de développement à destination de tout le territoire*

*La centralité bléroise affirme sa fonction de cœur de territoire autour duquel s'organisent les espaces de vie de l'espace intercommunal.*

Cet ensemble géographique s'appuie sur les spécificités respectives des communes de Bléré (centre-ville et ZAE), de La Croix-en-Touraine (gare TER) et de Civray-de-Touraine (ZAE de Bois-Pataud et de Saint-Julien) et s'organise pour amplifier son rayonnement.

### **Au sein de la centralité bléroise, des fonctions urbaines complémentaires**

#### • **DANS LE CENTRE-VILLE DE BLÉRÉ :**

Le renforcement de l'offre commerciale et de services de proximité, par :

- un **traitement qualitatif des espaces publics qui s'articule avec la politique de valorisation de l'identité locale bléroise**. L'offre en services et commerces est accessible par des aménagements valorisant les modes doux (piétons, vélos), notamment depuis les quartiers d'habitation blérois, mais aussi depuis des aires de stationnement suffisamment dimensionnées qui permettent une rotation horaire adaptée et contribuant à la fréquentation accrue des commerces (place Victor Hugo, place de la Libération, etc.) ;
- la **remobilisation des étages commerçants**

**inoccupés** favorise la revitalisation du centre-ville (par le biais d'une OPAH par exemple) en complément de la valorisation du patrimoine bâti Renaissance, notamment rue du Pont, rue de Loches et rue du Général de Gaulle ;

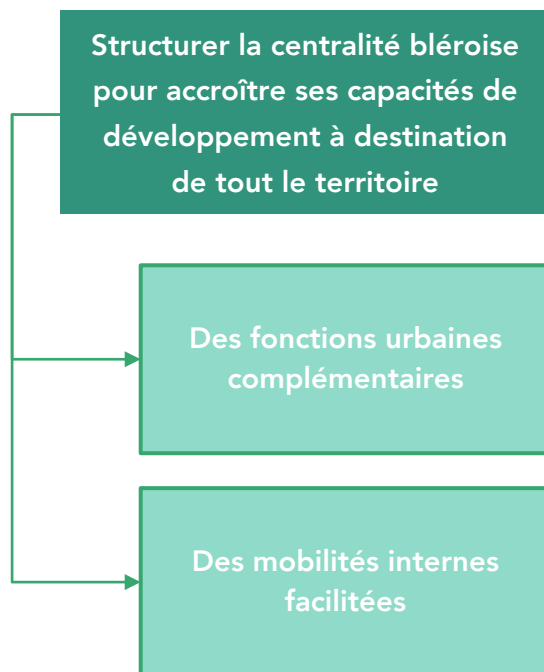
- la **reconversion de l'ancienne fonderie en équipement mixte**, projet communal, participe à l'affirmation de la vitalité culturelle et de l'identité touristique de l'ensemble de Bléré – Val de Cher. Elle s'accompagne d'une diversification de l'offre de restauration et d'hébergement touristique, qui se localise de manière privilégiée dans le linéaire commercial du centre-ville, mais aussi d'animations commerciales promouvant les productions et les savoir-faire locaux (AOC viticoles et fromagères, artisanat d'art, etc.) à travers la tenue de marchés forains, d'événements culturels ou de dispositifs de promotion commerciale spécifiques.

#### • **DANS LES ESPACES D'ACTIVITÉS DÉDIÉS :**

La **reconquête progressive et l'extension de l'espace d'activités Saint-Julien / Bois Pataud**, ainsi que du tissu urbain mixte le long de la RD376, par l'optimisation foncière des occupations actuelles, par l'organisation du transfert des activités commerciales et de services aux particuliers dans une plus grande proximité au centre-ville de Bléré et l'aménagement des espaces publics.

Véritable vitrine du dynamisme économique local, le projet de territoire affirme la vocation, à terme, de cet espace en faveur d'activités tertiaires (fonctions supports, économie présentielle).

## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ



### • AUTOUR DE LA GARE TER DE LA CROIX – BLÉRÉ :

La transformation de la gare TER de La Croix-Bléré en vrai pôles d'échanges multimodal, nécessite d'organiser l'ensemble de la chaîne de déplacements doux (par l'aménagement des espaces publics, les cheminements piétons/cycles et les stationnements vélos sécurisés) et le rabattement voiture-train (stationnement véhicules). De plus, afin de favoriser le partage des véhicules personnels, les capacités de stationnement favorisant l'usage collectif de la voiture personnelle (aire de covoiturage) seront accrues.

La mise en œuvre du projet vise le renforcement des solidarités entre communes de la rive nord du Cher, grâce notamment à de nouvelles offres dans le centre-bourg de Civray-de-Touraine. En effet, la coupure d'urbanisation à maintenir avec La Croix-en-Touraine constitue une opportunité pour faire évoluer le rôle de Civray comme une véritable interface de proximité entre l'offre de la centralité bléroise et l'est de Bléré – Val de Cher, dont le lien est appelé à se renforcer (voies douces vélos / piétons ouvrant sur Chenonceaux). Son offre commerciale de proximité est renforcée, le rayonnement du centre-bourg s'appuyant également sur la reconversion de l'ancienne coopérative viticole en équipement accueillant du public.

### Des mobilités internes facilitées

Les mobilités dé-carbonées sont favorisées pour les déplacements réalisés à l'échelle de la centralité bléroise et relient les trois fonctions géographiquement distinctes abordées ci-avant.

L'espace d'activités Saint-Julien / Bois Pataud est desservi par une offre de déplacement qui le relie directement à la gare TER de La Croix – Bléré (transport inter-entreprises, vélos en libre-service, etc.).

Les aménagements de cheminements modes doux maillent l'ensemble de l'espace de vie blérois et facilitent l'accès pacifié à l'offre commerciale du centre-ville de Bléré depuis la gare, les quartiers d'habitation et les espaces d'activités économiques (liaison inter-quartiers).



## 2. CONFORTER UNE QUALITÉ DE VIE QUI S'APPUIE SUR LES LIENS DE PROXIMITÉ

Organiser le développement résidentiel autour d'un système d'espaces de vie

**Centralité bléroise**

 Des fonctions urbaines complètes (résidentielle, économique, services, transport)

 Zones d'activités économiques Bois Pataud / Saint-Julien

**Espaces de vie intermédiaires**

 Athée-sur-Cher / Saint-Martin-le-Beau / Dierre

 Francueil / Civray-de-Touraine / Chenonceaux / Chisseaux

 Gare TER : faciliter les mobilités à l'échelle de chaque espace de vie

Une armature urbaine et villageoise qui favorise la proximité des modes de vie et les complémentarités

 Cœur blérois

 Pôles relais

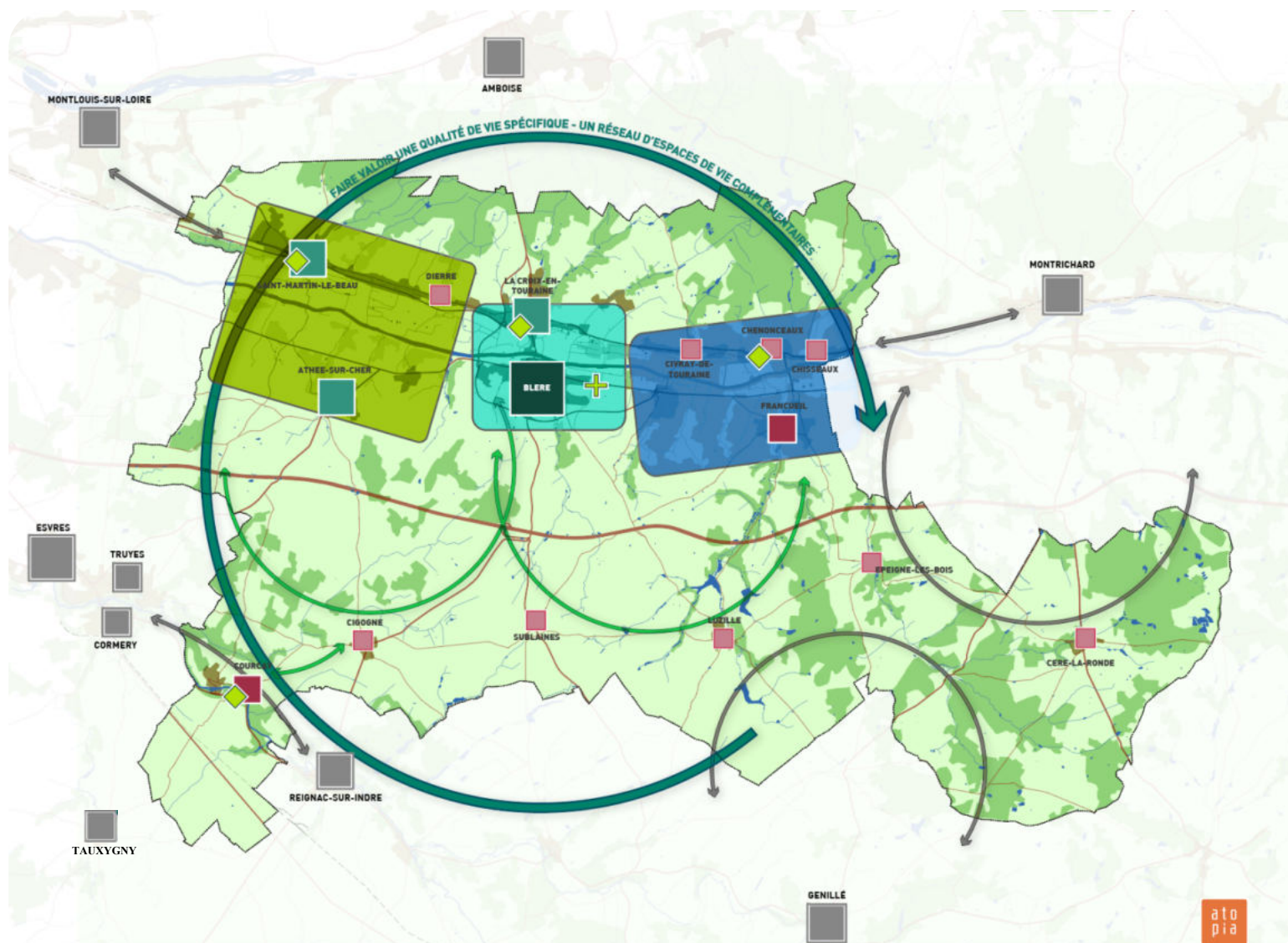
 Communes rurales structurantes

 Autres communes rurales

 Des complémentarités entre espaces de vie rurale et de la vallée du Cher

 Polarités extérieures

 Des complémentarités avec les polarités extérieures



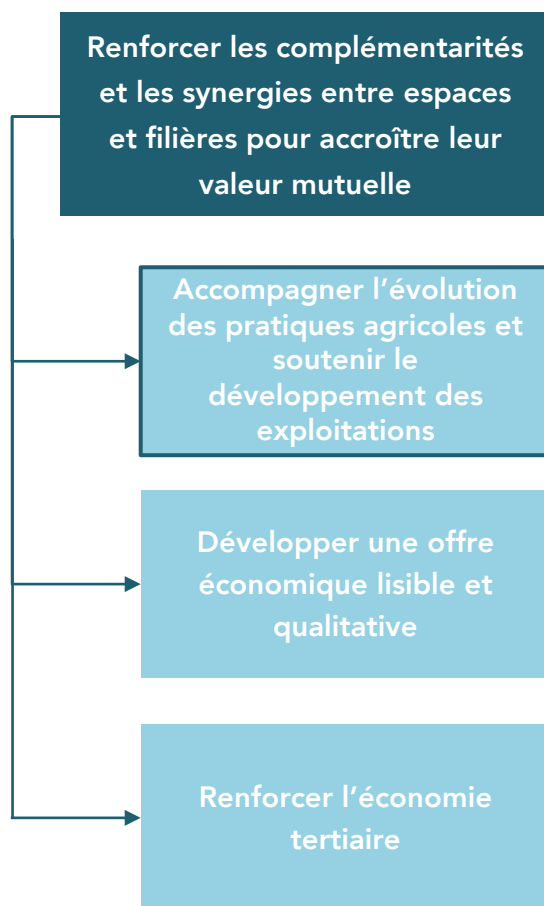
atopia 2017 ; IGN, BDTOPO© ; Corine Land Cover 2012.

### 3. RENFORCER LES COMPLÉMENTARITÉS ET LES SYNERGIES ENTRE ESPACES ET FILIÈRES POUR ACCROÎTRE LEUR VALEUR MUTUELLE

*Bléré - Val de Cher s'inscrit dans un espace métropolitain dynamique dont il tire parti mais définit les conditions d'un développement qualitatif pour la valorisation économique de son territoire.*

- 1. Bléré – Val de Cher fait valoir un modèle de développement auto-entretenu valorisant l'accueil de nouvelles populations dans un cadre bâti renouvelé, adaptatif et de grande qualité qui renforce la vie locale.*
- 2. Bléré – Val de Cher produit une offre économique diversifiée permettant d'accompagner le développement résidentiel et garantir l'équilibre emplois / population active. Il accompagne les besoins spécifiques des filières économiques, tant en termes de produits fonciers et/ou immobiliers que par un modèle de développement qui intégré et transversal.*

### 3. RENFORCER LES COMPLÉMENTARITÉS ET LES SYNERGIES ENTRE ESPACES ET FILIÈRES POUR ACCROÎTRE LEUR VALEUR MUTUELLE



#### Accompagner et soutenir le développement et l'évolution des entreprises agricoles et sylvicoles

*Bléré – Val de Cher organise son développement dans le respect et la valorisation économique de son espace rural.*

#### Répondre aux besoins de chaque terroir

Les activités agricoles sont accompagnées pour affermir l'agriculture comme filière économique génératrice d'emplois locaux au regard des spécificités de chaque terroir :

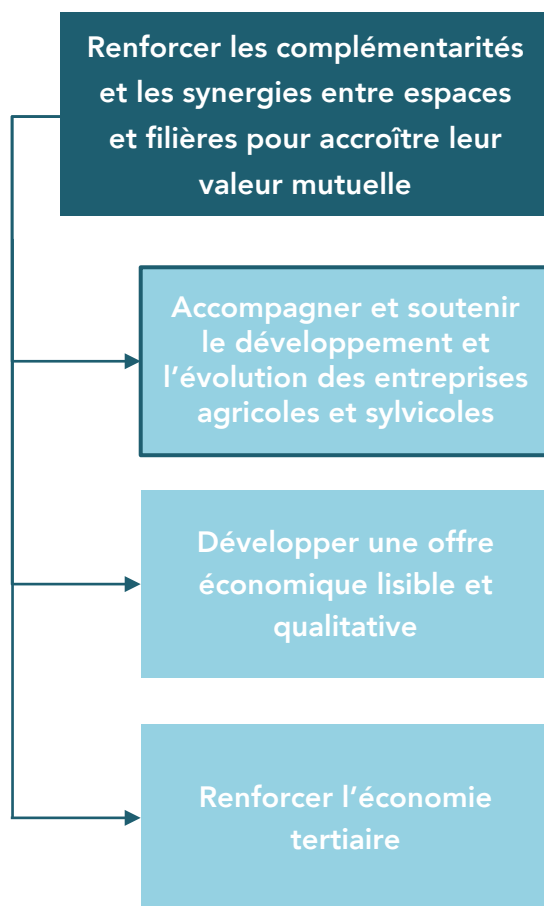
- **Dans la plaine alluviale du Cher** : accompagnement de la filière maraîchère et horticole à travers la protection des surfaces maraîchères, la gestion qualitative des installations de production (intégrant les enjeux paysagers et de prise en compte des risques d'inondation) et l'adaptation des structures aux besoins d'hébergement des travailleurs saisonniers ;
- **Dans les coteaux viticoles** : protection des surfaces de vignobles et accompagnement de l'évolution des sites d'exploitation, notamment par l'adaptation des structures situées au sein des enveloppes bâties et par le maintien de l'accessibilité des espaces villageois et forestiers pour les engins agricoles ;
- **Sur le plateau agricole**, les espaces de grandes cultures sont préservés (optimisation des disponibilités existantes au sein des enveloppes des hameaux), et l'évolution des exploitations accompagnée en permettant l'adaptation des structures pour l'hébergement des travailleurs saisonniers et le maintien voire la création de voies de contournement des cœurs villageois pour les engins agricoles ;
- **Dans le bassin de la Chézelles**, la vitalité agricole et le maintien des caractéristiques paysagères (points de

vue, horizons viticoles) s'interpénètrent pour valoriser les productions labellisées (AOC viticoles et fromagères). Les espaces de pâture péri-villageois situés à proximité des exploitations sont maintenus afin d'y permettre l'installation d'équipements nécessaires aux troupeaux.

- **Sur le Plateau d'Amboise, les coteaux de la vallée du Cher et dans la vallée de l'Indre**, les espaces forestiers sont préservés. Au-delà de leur valeur paysagère, ils sont le support d'activités économiques : touristiques et sylvicoles. Le développement de la filière sylvicole est également soutenu par des possibilités d'extension (maintien sur site) et de diversification des scieries (bois de construction, bois énergie, ameublement, etc.) permises dans la zone d'activités de Sublaines – Bois Gaulpied.



### 3. RENFORCER LES COMPLÉMENTARITÉS ET LES SYNERGIES ENTRE ESPACES ET FILIÈRES POUR ACCROÎTRE LEUR VALEUR MUTUELLE



*Réalisation des objectifs que le projet se fixe :*

Volant foncier nécessaire de 140 hectares en extension.

#### Soutenir l'activité agricole et préserver les espaces ressources

En freinant l'artificialisation des sols, le projet concourt au soutien des activités primaires du territoire. Les terres agricoles, naturelles et boisées conservent leurs fonctions économique et écologique. Les secteurs d'appellation d'origine contrôlée – AOC, ceux protégés par des zones agricoles protégées (future ZAP à Saint-Martin-le-Beau par exemple) ou faisant l'objet d'équipements spécifiques (espaces maraîchers et horticoles, terres irriguées, etc.) constituent les espaces prioritaires de cet objectif de protection.

La conciliation des attentes des différents usagers du territoire implique une gestion du développement résidentiel en cohérence avec la pérennité des exploitations agricoles. Les secteurs préférentiels d'extension ou d'intensification urbaine prendront en compte les abords des sites d'exploitation et de production agricole et sylvicole.

#### Accompagner l'évolution des exploitations agricoles en lien avec le territoire

L'accompagnement des activités agricoles s'inscrit dans la perspective de moindre impact environnemental.

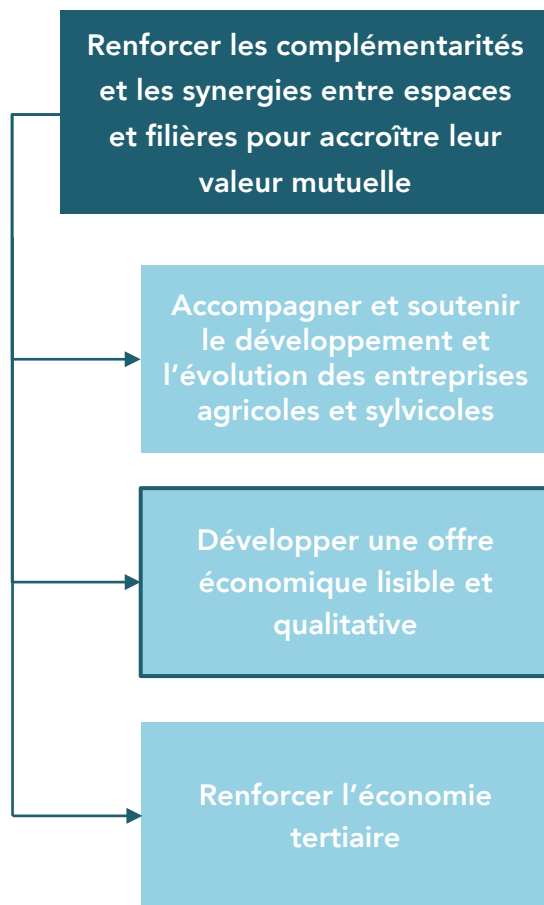
Le projet permet la réalisation d'aménagements en faveur de la **diminution des prélèvements dans la nappe du Cénomani** (nouvelles retenues collinaires sur le plateau agricole) dans la mesure où ceux-ci font l'objet d'une intégration paysagère adaptée.

La **valorisation énergétique des déchets agricoles** (centrale de méthanisation notamment) et plus largement, la diversification du mix énergétique s'appuie sur la valorisation des potentiels de production d'énergies renouvelables (eau, vent, soleil), par des installations intégrées au paysage et ne réduisant pas les terres arables (toitures photovoltaïques, parcs solaires en dehors des espaces agricoles).

Le soutien aux exploitations agricoles **dans leur diversification** s'appuie sur le développement de l'hébergement à la ferme (chambres d'hôtes, gîte à la ferme), de la vente directe et/ou par la création de points de vente collectifs au sein des fermes, des centres-bourgs commerçants ou des sites touristiques (marchés de producteurs, greffe sur itinéraire touristique Cher ou Indre à vélo). En outre, elles doivent pouvoir accueillir du public dans des espaces adaptés (ferme pédagogique, œnotourisme, visite d'exploitation agricole).

Par leur **insertion paysagère et l'aménagement de leurs abords, les bâtiments agricoles participent à la qualité des paysages** du territoire Bléré – Val de Cher. Les nouvelles constructions agricoles nécessaires aux exigences de modernisation et d'adaptation (extension des bâtiments, hangars, création de nouveaux sites d'exploitation, logement de fonction) sont réalisées en intégrant les enjeux d'exposition et de sensibilité paysagère (implantation à proximité des silhouettes bâties existantes, visibilité lointaine, maintien dans le prolongement des silhouettes bâties, maintien des crêtes de coteaux des vallées dégagées, inscription dans la pente) et de qualité architecturale (volumes, matériaux, couleurs).

### 3. RENFORCER LES COMPLÉMENTARITÉS ET LES SYNERGIES ENTRE ESPACES ET FILIÈRES POUR ACCROÎTRE LEUR VALEUR MUTUELLE



#### *Développer une offre économique lisible et qualitative*

Le développement économique de Bléré – Val de Cher privilégie les espaces les mieux desservis ou bénéficiant de bonnes conditions d'accessibilité. Situés aux nœuds du réseau routier, les sites économiques sont valorisés. Leur effet de vitrine et leur bonne accessibilité bénéficient aux activités économiques spécifiques qui accèdent rapidement aux réseaux nationaux et régionaux.

#### *Produire et renouveler le foncier économique*

A son échelle, le projet organise son offre en foncier et en immobilier économique pour :

- affirmer son positionnement stratégique en articulation avec l'agglomération tourangelle, et,
- garantir un équilibre entre emplois et actifs limitant les besoins en déplacement vers les territoires voisins.

Le projet s'appuie sur deux actions menées conjointement :

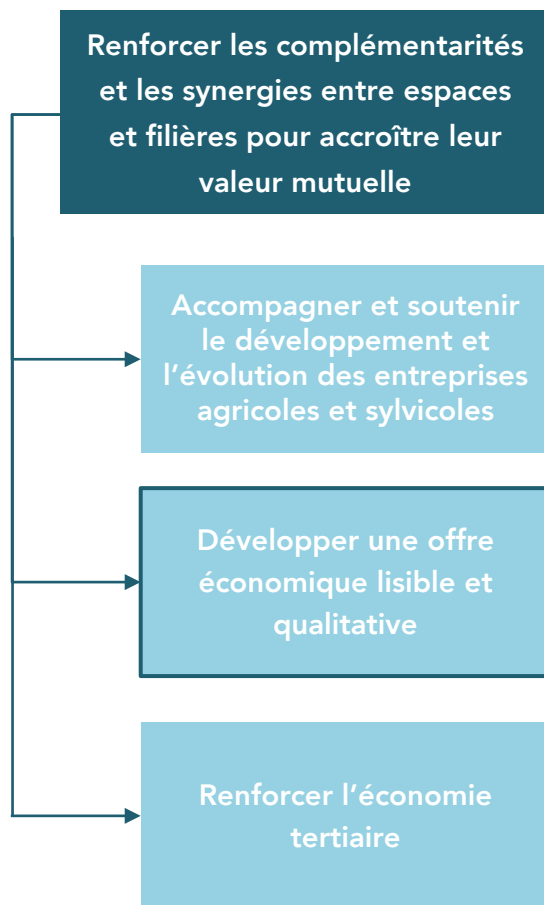
- Le développement de la **zone d'activités de Sublaines – Bois Gaulpied** qui tire parti de sa proximité au carrefour entre l'autoroute A85 et la RD31 pour renforcer la lisibilité de son offre foncière et immobilière. Elle bénéficie du déploiement d'une offre foncière économique nouvelle (phase 2) et accompagne les besoins des grands établissements de logistique, du bâtiment (matériaux, entreprises BTP, bois construction) et de l'industrie. Sa desserte numérique en très haut débit renforce son attractivité et conforte la lisibilité de son positionnement auprès des investisseurs et des porteurs de projets. Les capacités de la zone sont

également adaptées aux besoins fonciers des entreprises présentes au sein des espaces bâtis des communes du territoire et contraintes dans leur développement.

- La qualification progressive des autres zones d'activités de Bléré – Val de Cher (ZAE de Saint-Martin-le-Beau, d'Athée-sur-Cher, de La Croix-en-Touraine et de Bléré) en favorisant sur ces sites de proximité l'accueil d'activités artisanales et de services aux entreprises de façon complémentaire à la vocation industrielle développée à Sublaines – Bois Gaulpied.
- Cette spécialisation est permise par leur réorganisation et leur réaménagement progressifs du fait du transfert des grandes activités (BTP, logistique, industrie) dans cette dernière et des activités commerciales à proximité du centre-ville de Bléré. Le positionnement le long de la RD376 et la proximité au giratoire avec la RD976 renforce la lisibilité et la visibilité de l'offre des **zones d'activités Bois Pataud et Saint-Julien**, et favorisent l'installation de nouvelles activités.

Le projet de développement économique contribue à la réalisation des objectifs de développement raisonné. L'accompagnement des transferts des entreprises déjà présentes sur le territoire mais enserrées dans le tissu urbain mixte dégage de larges emprises foncières remobilisées pour la production de logements en renouvellement et réduit les conflits d'usage potentiels entre fonctions urbaines (nuisances sonores, pollution, accidentologie).

### 3. RENFORCER LES COMPLÉMENTARITÉS ET LES SYNERGIES ENTRE ESPACES ET FILIÈRES POUR ACCROÎTRE LEUR VALEUR MUTUELLE



#### *Développer une offre économique lisible et qualitative*

##### Une qualification des espaces économiques

À la faveur du transfert de la gestion de l'ensemble des zones d'activités à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la CCBVC (loi NOTRe) et du caractère vieillissant de certaines zones d'activités, la requalification-densification des zones d'activités existantes constitue une priorité de Bléré – Val de Cher.

Au regard de l'ambition générale de confortement de la qualité patrimoniale du territoire, les espaces économiques actuels et futurs (zone de Bois Pataud, zone de Saint-Julien, zones d'Athée-sur-Cher et de Saint-Martin-le-Beau) feront l'objet d'une attention particulière en matière d'inscription paysagère et environnementale, de même que le développement d'opérations de reconquêtes / requalification / densification de secteurs déjà urbanisés participe à la diminution des besoins fonciers économiques.

La programmation économique s'inscrit dans une stratégie d'augmentation de l'activité et de l'occupation de la population du territoire de Bléré Val de Cher.

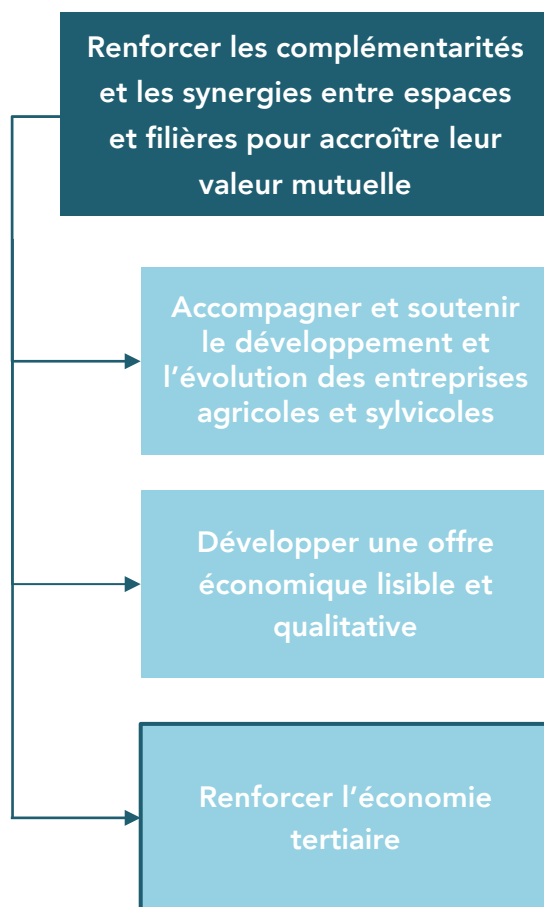
L'évolution du nombre d'emplois sur le territoire accompagne l'évolution de la population, et doit, à horizon 2030, entamer un rééquilibrage de la dépendance économique de Bléré – Val de Cher aux emplois extérieurs.

En matière de programmation de foncier à vocation économique, les besoins sont estimés à environ 70 hectares. Ces besoins fonciers permettent la réalisation de la seconde phase de la Zone d'activités économiques de Sublaines – Bois Gaulpied (ZAC approuvée le 16 juillet 2015), le développement économique se réalisant en renouvellement des zones existantes.

#### *Réalisation des objectifs que le projet se fixe :*

Volant foncier nécessaire de 70 hectares en extension pour l'activité économique et touristique.

### 3. RENFORCER LES COMPLÉMENTARITÉS ET LES SYNERGIES ENTRE ESPACES ET FILIÈRES POUR ACCROÎTRE LEUR VALEUR MUTUELLE



#### *Des activités tertiaires qui confortent la vocation économique des tissus urbains et villageois en lien avec leur valeur patrimoniale*

Le renforcement de la vitalité des centralités urbaines et villageoises par une politique de remobilisation des patrimoines bâtis et l'accroissement du parc résidentiel s'accompagne d'un développement de l'économie présente, liée à la satisfaction des besoins des populations, des entreprises, des salariés et des touristes présents sur le territoire.

- Les **activités commerciales et les fonctions tertiaires supports** s'appuient particulièrement sur cette dynamique dans le **centre-ville de Bléré**, qui devient le lieu privilégié d'une offre tertiaire destinée à l'accueil et au développement des entreprises de services et de petit artisanat : création de pépinière et/ou d'hôtel d'entreprises, de petits locaux d'activités modulables, réinvestissement des cellules commerciales vacantes, production de tiers-lieux, etc. ;
- Dans la centralité bléroise et les espaces de vie intermédiaires, **les secteurs des gares TER et les arrêts Fil Vert sont les lieux de diversification fonctionnelle** des espaces bâtis et d'accès aux services et commerces par tous. Ils accueillent une offre spécifique de services et de commerces en lien avec leur fréquentation de passage en réponse aux besoins et attentes des usagers des trains ou des bus.
- Les villages développent leur **offre de services à destination d'activités économiques diffuses** qui prennent place dans les enveloppes et les constructions existantes.

Le projet de territoire accompagne le **déploiement de la montée en débit du réseau internet** en cohérence avec la

mise en œuvre des stratégies régionales et départementales.

La couverture numérique (aboutie à l'horizon 2020-2023) accompagne le réinvestissement des bâtis ruraux pour de nouvelles activités, partout sur le territoire intercommunal. Elle renforce l'attractivité résidentielle en permettant le développement de nouvelles formes de travail innovantes : équipements de services accompagnant les tiers-lieux, espaces de télétravail, espaces de travail partagés, espaces de formation connectés, etc.

Le développement de cette offre d'espaces tertiaires ou artisanaux participe à l'activation des potentialités des patrimoines villageois et urbains et à la dynamisation des centralités. **Elle est soutenue de façon privilégiée dans le cadre de reconversion de bâtiments existants.** Elle contribue à la vitalité des cœurs de bourgs et des villages en associant la population, les activités marchandes et non marchandes, le tourisme, les animations autour d'espaces publics attractifs et valorisés (patrimoine, accessibilité, stationnement, etc.).

Enfin, le **développement et la pérennisation du mix énergétique** du territoire intercommunal s'appuie sur les réseaux suivants :

- **électrique**, en lien avec le développement des réseaux intelligents de distribution énergétique qui mobiliseront une part croissante des productions locales d'énergies renouvelables ;
- **de chaleur ou de gaz** qui desservent des usagers proches des sites de productions locaux (exploitations agricoles par exemple).



### 3. RENFORCER LES COMPLÉMENTARITÉS ET LES SYNERGIES ENTRE ESPACES ET FILIÈRES POUR ACCROÎTRE LEUR VALEUR MUTUELLE

Accompagner et soutenir l'évolution et le développement des exploitations agricoles et sylvicoles

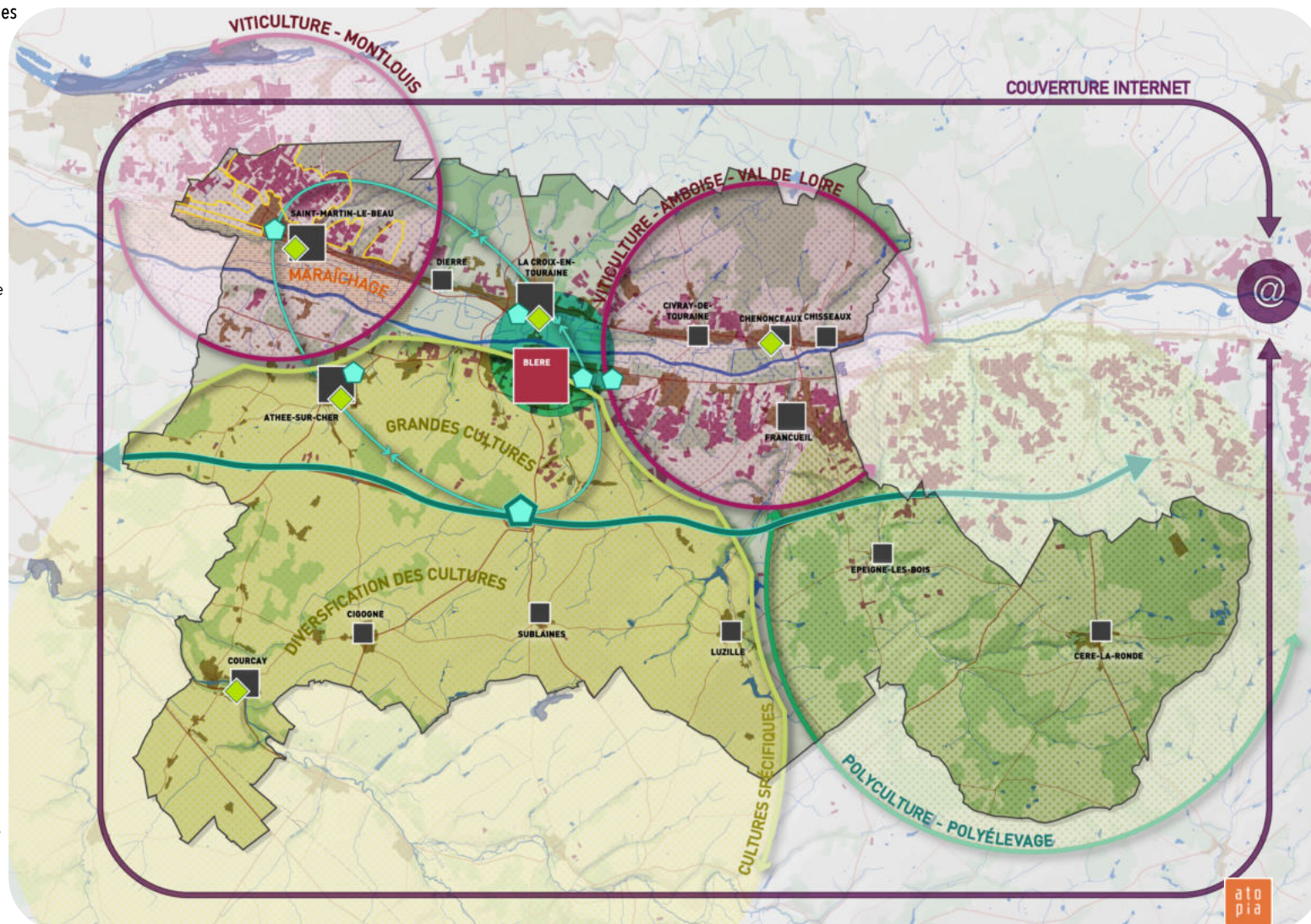
-  Plateau agricole : préservation des espaces agricoles / besoins saisonniers
-  Bassin de la Chézelles : synergie vitalité agricole / qualité paysagère et patrimoniale
-  Coteaux viticoles : protection des vignobles et gestion des proximités des sites viticoles dans les tissus urbains
-  Plaine alluviale de Cher : réponses aux besoins de la filière maraîchère et horticole
-  Future Zone agricole protégée (ZAP)
-  Communes dans l'Aire d'Appellation d'Origine Protégée « Vins de Touraine »
-  Vignobles AOC « Touraine » (dont appellation « Touraine - Chenonceaux »)

Développer une offre économique lisible et qualitative

-  Organisation d'une spécification progressive des espaces économiques
-  Projection sur les flux économiques depuis la ZAE de Sublaines - Bois Gaulpiéd
-  Espaces d'activités économiques

Des activités tertiaires qui confortent la vocation économique des tissus urbains et villageois

-  Gares et arrêts Fil Vert : lieux de diversification fonctionnelle
-  Vitalité des villages et bourgs à travers une offre de services économiques diffuse
-  Dynamisme de l'offre commerciale et de services du centre-ville de Bléré
-  Complémentarité des offres tertiaires à l'échelle de l'espace de vie blérois



atopia 2017 ; IGN, BDTPO© ; Corine Land Cover 2012.