1-Rapport de présentation

Tome 3 : annexes du rapport de présentation

Dossier 2 : diagnostic

SERVICES & EQUIPEMENTS

COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025 portant approbation du PLUi

Communauté Touraine-Est Vallées

Vincent MORETTE
Président de Touraine-Est Vallées

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

CHAPITRE 1 : LES CENTRALITES DE TOURAINE-EST VALLEES 7

1_ Présentation de l'étude des centralités 8

2_ Les centralités de touraine-est vallées..... 10

CHAPITRE 2 : LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DES POLARITES 13

1_ Des services regroupés entre loire et cher 14

2_ Des équipements localisés à proximité des centres 16

3_ Des projets qui confortent les polarités existantes..... 19

CHAPITRE 3 : LES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 21

CHAPITRE 4 : SYNTHESE ET ENJEUX.....23

Liste des figures et cartes

Carte 1 : localisation des centres selon leur niveau d'équipements et de services 9
Tableau 1 : temps d'accès moyen au centre le plus proche en Indre-et-Loire par EPCI 10
Carte 2 : temps d'accès moyen au centre intermédiaire le plus proche 11
Carte 3 : temps d'accès moyen au centre structurant le plus proche 11
Figure 1 : caractéristiques des commerces et services de Touraine-Est Vallées..... 14
Carte 4 : répartition des pôles de commerces et services au sein de Touraine-Est Vallées..... 15
Figure 2 : caractéristiques des équipements de Touraine-Est Vallées..... 16
Carte 5 : répartition des pôles d'équipements au sein de Touraine-Est Vallées..... 17
Carte 6 : synthèse des pôles de services et d'équipements au sein de Touraine-Est Vallées..... 18
Tableau 2 : liste des projets d'équipements et de services à la population projetés 19
Carte 7 : projets de services et d'équipements au sein de Touraine-Est Vallées..... 20

INTRODUCTION

Le présent document constitue la synthèse du volet du diagnostic du PLUi consacré à la répartition de l'offre en services et en équipements et à l'organisation des différentes polarités présentes au sein du territoire de Touraine-Est Vallées.

Le premier chapitre est consacré à l'analyse des différents niveaux de centralités à l'échelle communale. Il s'appuie sur les résultats d'une étude réalisée au niveau national pour le compte de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) à partir des données de la base permanente des équipements diffusées par l'Insee.

Le second chapitre dresse un état des lieux de la répartition et des principales caractéristiques des polarités d'équipements et de services à l'échelle infracommunale. Réalisée par l'atu, cette analyse s'appuie sur les données localisées à l'adresse de la base permanente des équipements en 2021, les résultats d'une étude sur les commerces réalisée par la CCI Touraine en 2017 et un inventaire des équipements réalisé avec l'aide des communes de Touraine-Est Vallées en 2022.

Le troisième chapitre est consacré à la desserte du territoire par les communications numériques, cette dernière jouant un rôle important dans l'accès à de nombreux services dématérialisés, en particulier pour les habitants, entreprises et usagers se trouvant dans les espaces éloignés des principales polarités maillant le territoire de Touraine-Est Vallées.

CHAPITRE 1 : LES CENTRALITES DE TOURAINE-EST VALLEES

1_PRESENTATION DE L'ETUDE DES CENTRALITES

Pour apprécier le niveau d'équipement des communes, le diagnostic du PLUi s'appuie sur les résultats d'une étude réalisée en 2020 par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) en collaboration avec l'Institut national pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE-CESAER de Dijon).[1]

Cette étude regroupe les communes de France métropolitaine en cinq catégories en fonction de la gamme d'équipements et de services qu'elles proposent (volume, diversité et rayonnement de l'offre) :

- les communes non centres (24 000) : si la plupart possèdent des services et équipements, leur offre est insuffisante ou trop peu diversifiée par rapport à celles identifiées comme centre.
- les centres locaux (7 000) : ils proposent une offre de proximité limitée autour d'une douzaine d'équipements du quotidien et / ou de proximité comprenant entre autres une école élémentaire, une boulangerie un coiffeur, un restaurant et des artisans du bâtiment[2].
- les centres intermédiaires (2 900) : ils disposent d'une offre de proximité étoffée d'une trentaine de commerces et services, allant du collège au supermarché en passant par le bureau de poste, le médecin généraliste et la pharmacie.
- les centres structurants (740) : ils accueillent une quarantaine d'équipements supplémentaires mais dont le recours n'est pas quotidien et qui rayonnent à une échelle intercommunale (lycée, cinéma, piscine, etc.).
- les centres majeurs (140) : ils concentrent les fonctions métropolitaines et offrent la quasi-totalité des services et équipements qui puissent exister (université, administration judiciaire, musée, spécialités médicales hospitalières, etc.).

Toutes les intercommunalités d'Indre-et-Loire disposent d'au moins un centre intermédiaire.

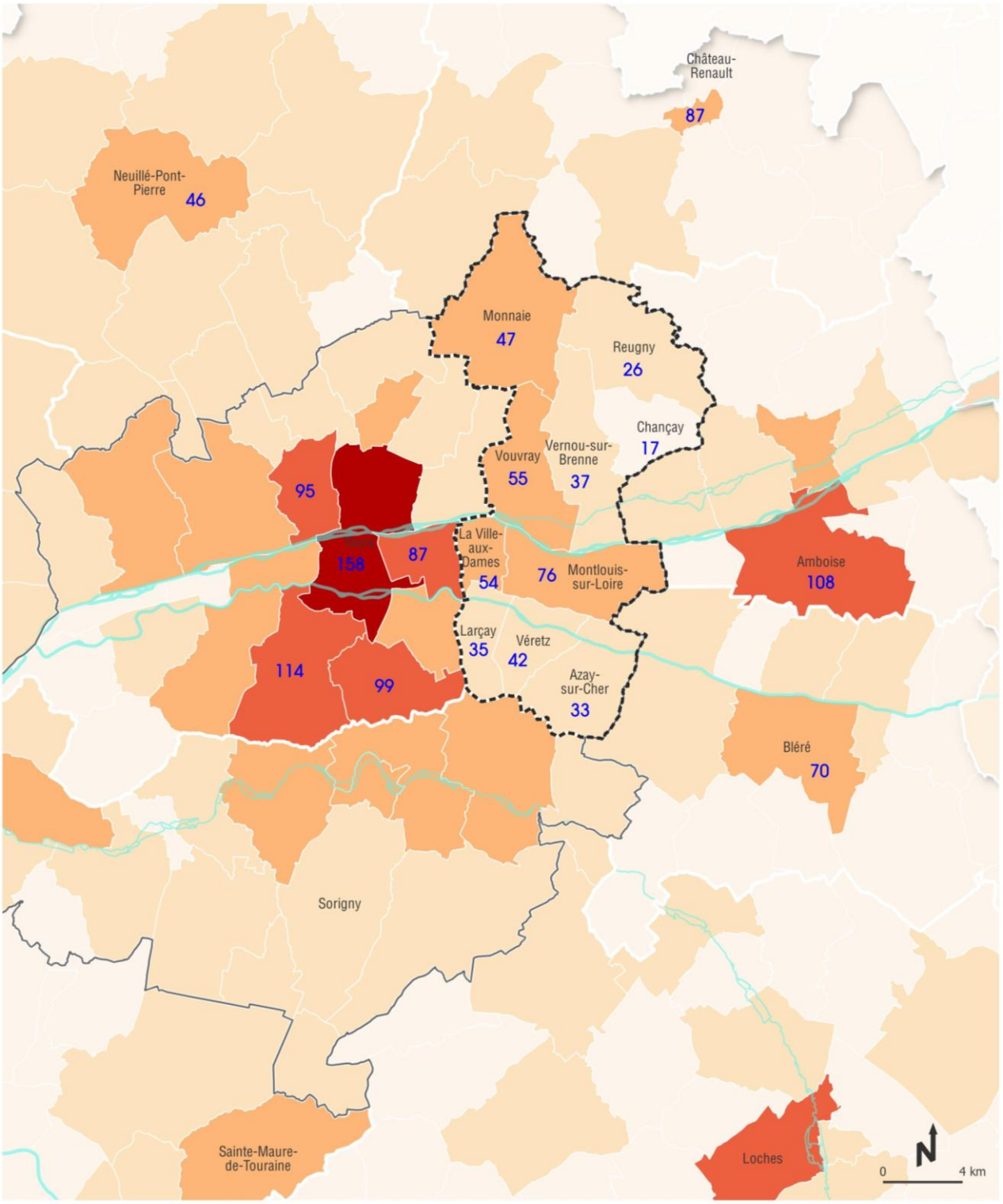
Outre Tours Métropole Val de Loire (dont cinq communes du noyau urbain constituent un centre structurant), trois communautés de communes proposent au moins un centre structurant : les deux sous-préfectures de Chinon et Loches ainsi que la ville d'Amboise.

En Indre-et-Loire, seule la commune de Tours appartient à la catégorie des centres majeurs.

[1] Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, *Les fonctions de centralité d'équipements et de services dans les dynamiques territoriales*, 2020

[2] Le bureau de poste et les autres commerces alimentaires (épicerie et boucherie-charcuterie) sont présents dans moins de 50% des centres locaux.

Carte 1 : localisation des centres selon leur niveau d'équipements et de services



Niveau d'équipements et de services des communes

- Centre majeur
- Centre structurant
- Centre intermédiaire
- Centre local
- Commune non centre

33 Nombre d'équipements et services présents sur la commune en 2017

Périmètre du SCoT de l'agglomération tourangelle

Sources : IGN, BD Admin Express - BD Topo ; DATAR Nouvelle-Aquitaine (2021) ; ANCT-INRAE (2020).

atu

2_LES CENTRALITES DE TOURAINE-EST VALLEES

Le classement des communes de Touraine-Est Vallées révèle que neuf des 10 communes (abritant 97% de la population intercommunale) disposent d'une offre relativement variée d'équipements et de services du quotidien (seule Chançay ne répond pas aux critères retenus pour les centres locaux, faute de commerce alimentaire en 2017).

Deux niveaux de centralités

Les neuf communes qualifiées de centralité se répartissent entre les deux niveaux de base du classement hiérarchisé des centres à savoir :

- cinq centres locaux : Reugny, Vernou-sur-Brenne, Azay-sur-Cher, Véretz et Larçay ;
- quatre centres intermédiaires : Montlouis-sur-Loire, la Ville-aux-Dames, Vouvray et Monnaie. Ces communes abritent 60% de la population intercommunale. On notera que deux des quatre centres intermédiaires constituent des chefs-lieux de cantons et comptent parmi leurs équipements notamment un collège et une gendarmerie.

Des temps d'accès aux centralités parmi les plus faibles en Indre-et-Loire

L'étude des centralités de l'ANCT permet également d'appréhender les temps d'accès depuis le centre géographique de chaque commune vers la centralité la plus proche. La proximité de l'agglomération tourangelle se traduit par un temps d'accès d'environ 20 mn vers les centres structurants et de 16 mn vers le centre majeur de Tours (soit le temps de parcours le plus faible des EPCI du département). Le bon maillage du territoire intercommunal en centres locaux et intermédiaires se traduit par des temps d'accès vers ces centralités également parmi les plus faibles du département (après Tours Métropole Val de Loire).

Tableau 1 : temps d'accès moyen au centre le plus proche en Indre-et-Loire par EPCI[3]

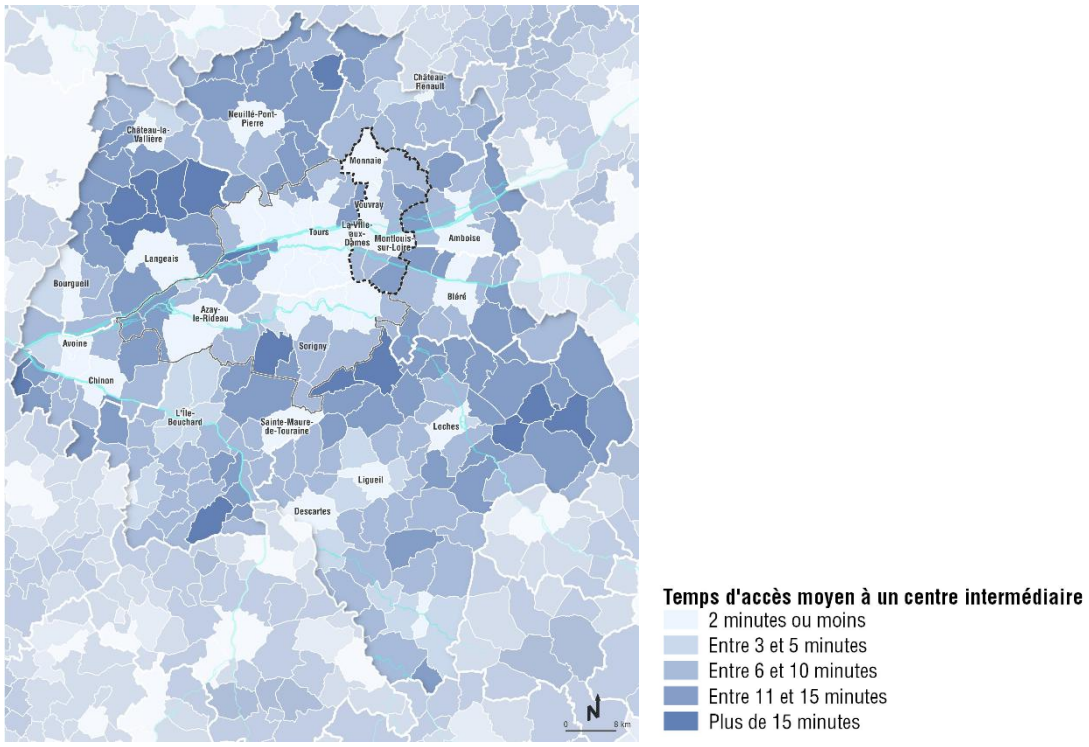
Source : ANCT, INRAE-CESAER, 2020

Territoire	centre local	Centre intermédiaire	Centre structurant	Centre majeur
Tours Métropole Val de Loire	0,1	0,8	3,3	6,9
Touraine-Est Vallées	**0,1**	**3,4**	**16,2**	**20,4**
Touraine Vallée de l'Indre	0,5	4	16,8	25,8
Val d'Amboise	1,3	5	6,8	35
Touraine Ouest Val de Loire	1,4	8	24,8	37,6
Gâtine et Choisille - Pays de Racan	1,4	10,3	21,2	27,3
Chinon, Vienne et Loire	2	4,1	8,6	45
Bléré Val de Cher	2	7	17	31,2
Loches Sud Touraine	2,3	7,5	17,4	45,8
Touraine Val de Vienne	2,6	6,2	22,6	37,5

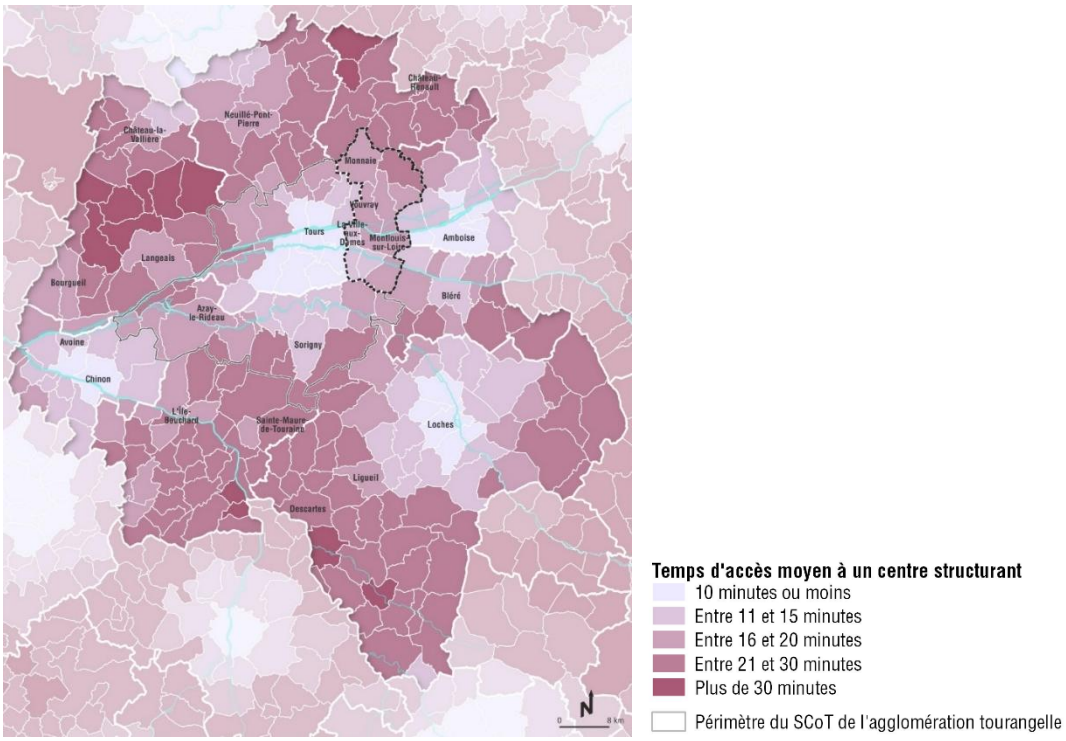
[3] Le temps d'accès est calculé en minutes et en heure creuse, par la route. Si deux communes centres sont aussi proches, on retient la plus proche à vol d'oiseau. Les temps de trajets pour se rendre d'une commune « non centre » à une commune « centre » sont des temps de trajet par la route estimés en heures creuses (ces temps de trajet pouvant fortement augmenter aux heures de pointe).

Les données à l'échelle communale (cartes ci-après) indiquent des temps d'accès inférieurs à 10 mn vers les centres intermédiaires (à l'exception de Chançay). Les temps d'accès vers les centres structurants varient entre 11 et 20 mn (à l'exception de Reugny). On note que Chançay et Reugny sont aussi les deux communes dont l'offre en équipements et services est la moins développée.

Carte 2 : temps d'accès moyen au centre intermédiaire le plus proche



Carte 3 : temps d'accès moyen au centre structurant le plus proche



CHAPITRE 2 : LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DES POLARITES DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS

1_DES SERVICES REGROUPES ENTRE LOIRE ET CHER

Afin d'appréhender la répartition de l'offre en services à la population et équipements à l'échelle infracommunale, un travail de localisation des services et équipements a été réalisé dans le cadre du diagnostic du PLUi[4].

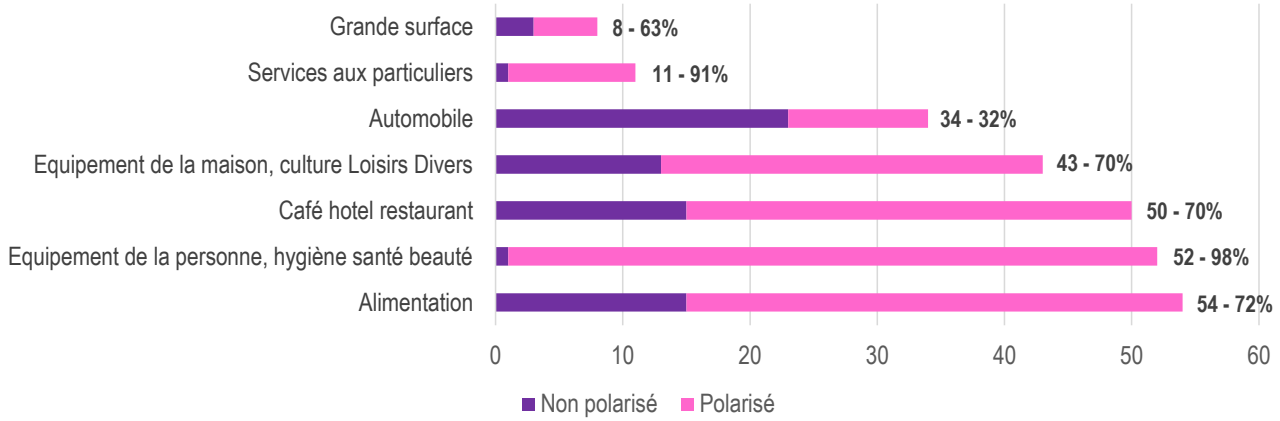
Des commerces et services à la personne davantage représentés dans les centres intermédiaires

La géolocalisation des services et commerces permet de caractériser l'offre disponible. Elle permet également de distinguer les polarités (regroupant au moins 5 commerces ou services distants de moins de 150 m) et les établissements isolés.

Près d'un commerce ou service sur deux (46%) présent sur le territoire de Touraine-Est Vallées est localisé entre Loire et Cher, sur les communes de la Ville-aux-Dames et Montlouis-sur-Loire. **Sept commerces et services sur 10 sont regroupés au sein de 12 polarités. huit d'entre elles correspondent à des centres-villes ou des centres-bourgs** (les communes de Larçay et Chançay étant dépourvu de polarité). À ces centres, s'ajoutent deux polarités correspondant à la zone commerciale des Fougerolles situées à l'est de la commune de la Ville-aux-Dames et deux polarités secondaires situées sur la commune de Montlouis-sur-Loire.

Figure 1 : caractéristiques des commerces et services de Touraine-Est Vallées

Sources : CCI 37, 2017 / Insee, Sirene, 2020

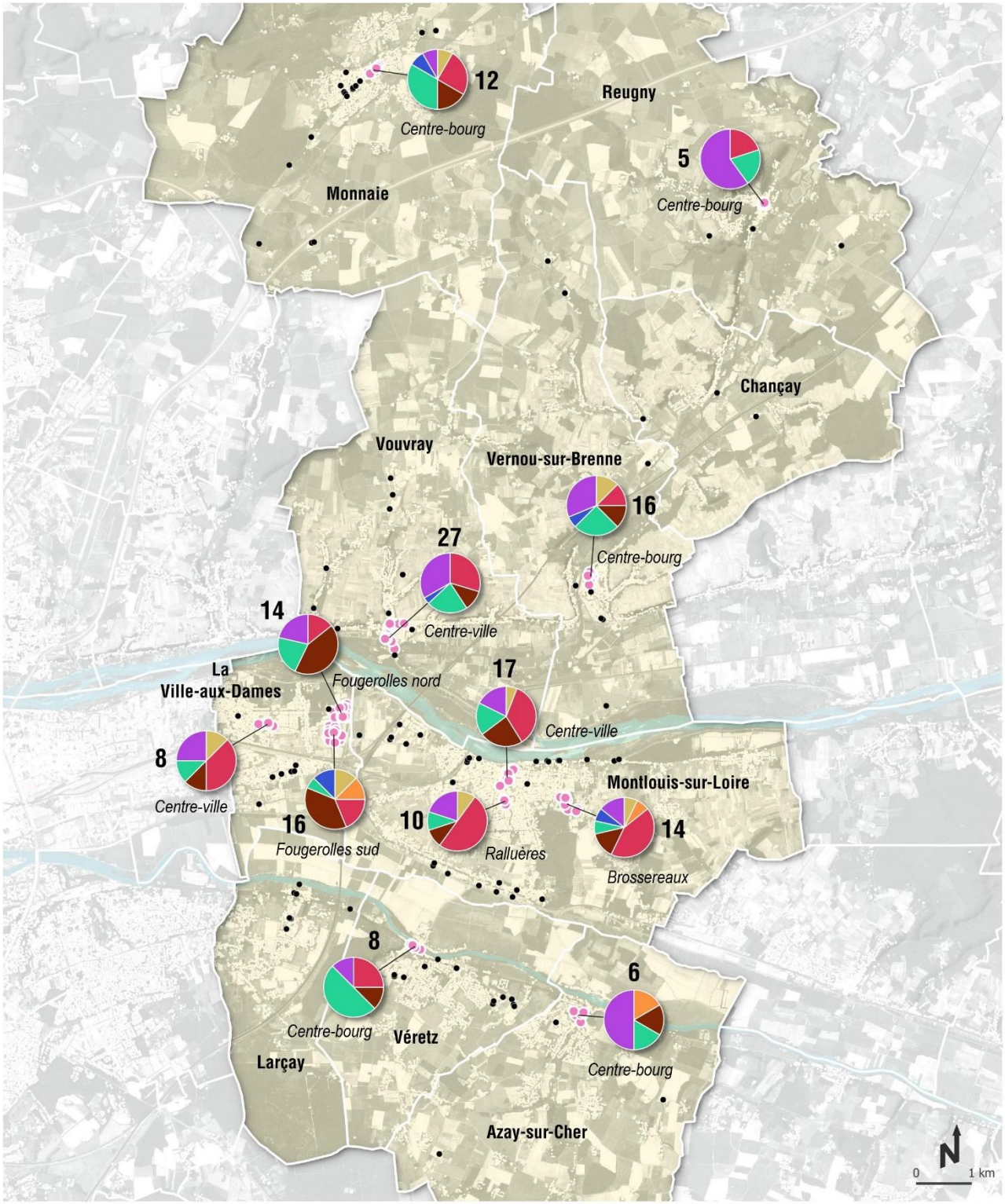


Lecture du graphique : Touraine-Est Vallées abrite 34 commerces automobiles dont 32% sont localisés dans une polarité

Les quatre communes classées « centres intermédiaires » regroupent 72% de l'offre de services et commerces de Touraine-Est Vallées, 74% de l'offre polarisée (Montlouis-sur-Loire : 24%, la Ville-aux-Dames : 23%, Vouvray : 15% ; Monnaie : 12%) et 66% de l'offre de commerces et services implantés en dehors d'une polarité.

[4] Ce travail repose sur les données géolocalisées du fichier SIRENE (fichier des établissements économiques) en 2020 et du fichier BPE (base permanente des équipements) en 2021, diffusées par l'Insee. L'analyse des établissements commerciaux a été complétée par les résultats d'une étude de la CCI Touraine.

Carte 4 : répartition des pôles de commerces et services au sein de Touraine-Est Vallées



Profil des établissements au sein de la polarité

- Grande surface
- Alimentation
- Automobile
- Café hôtel restaurant
- Équipement de la maison, culture, loisirs, divers
- Service aux particuliers
- Équipement de la personne, hygiène, santé, beauté

Répartition des établissements

- Établissement isolé
- Polarité (groupe d'établissements distants de 150 mètres ou moins)

20 Nombre de commerces dans la polarité

Sources : IGN (2018) ; DGFiP-CD37, Cadastre PCI Vecteur (2020) ; CCI (2017) ; SIRENE (2020) ; Communes de TEV ; ATU.

atu

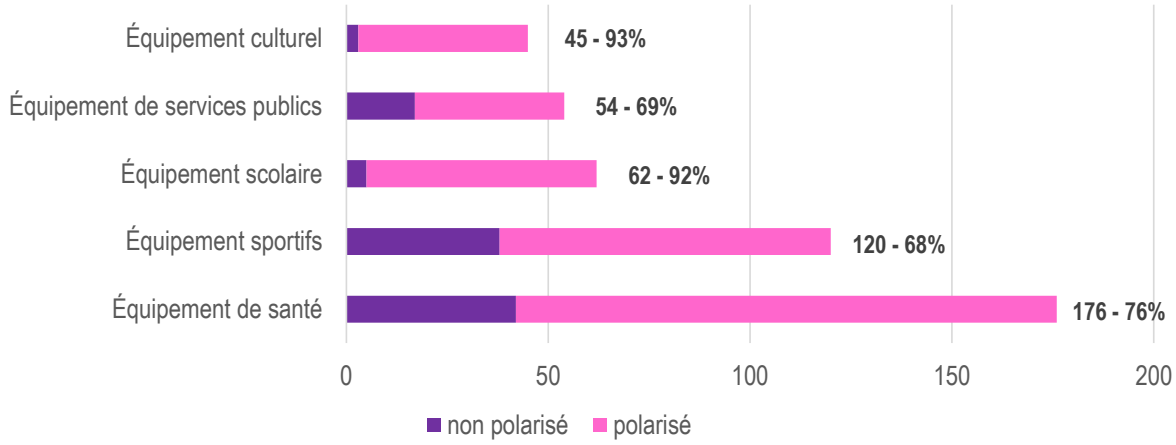
2_DES EQUIPEMENTS LOCALISES A PROXIMITE DES CENTRES

Le territoire de Touraine-Est vallées se distingue par un niveau d'équipements élevé[5]. Trois équipements sur quatre (77%) sont implantés dans les centres-villes et centres-bourgs. Ces espaces accueillent 92% des équipements scolaires et 93% des équipements culturels.

Les équipements non polarisés (33% des équipements du territoire intercommunal) sont constitués principalement d'équipements de santé (40%), d'équipements sportifs (36%) et de services publics divers (16%).

Figure 2 : caractéristiques des équipements de Touraine-Est Vallées

Source : Insee, Sirene, 2020, BPE, 2021



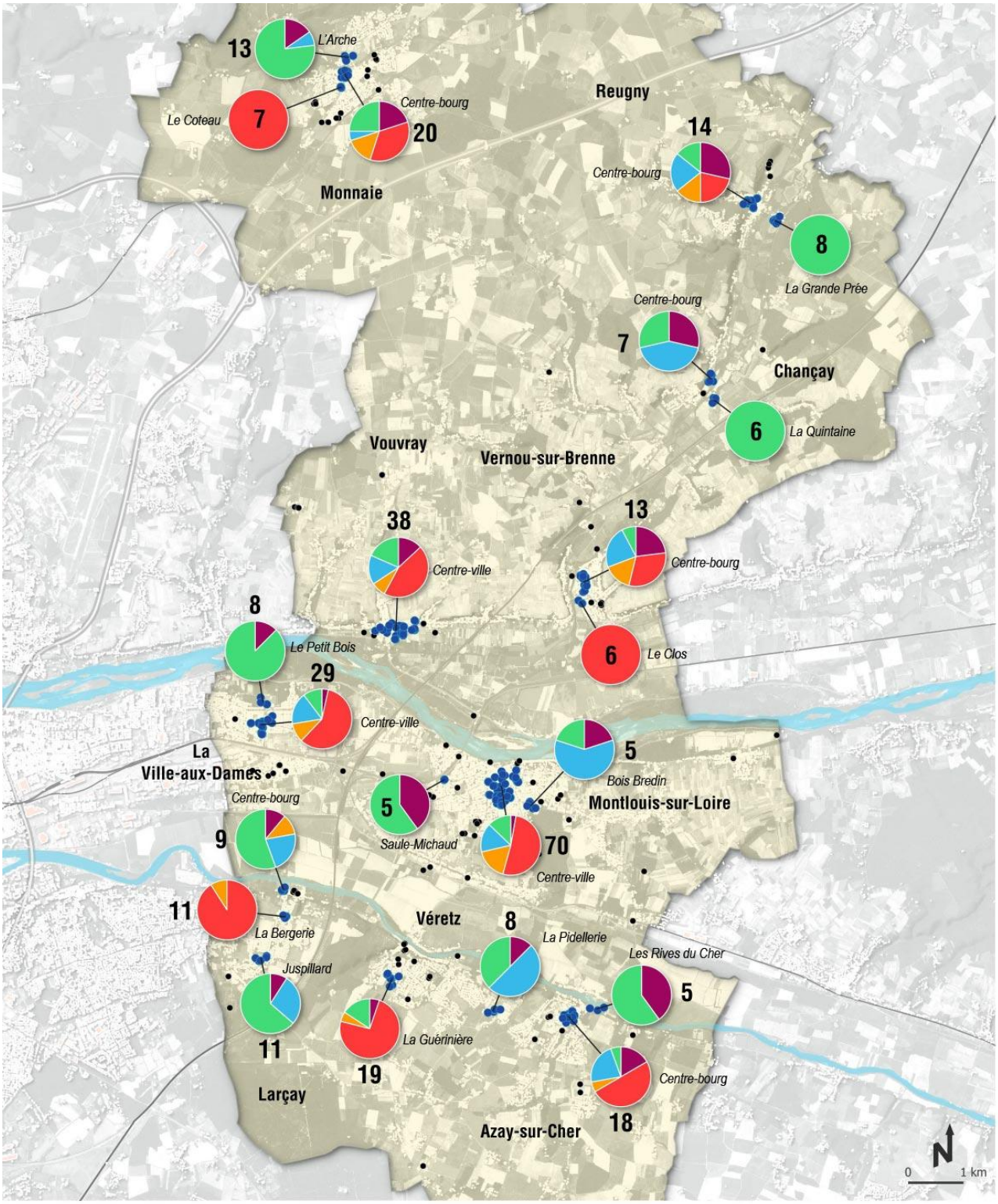
Lecture du graphique : Touraine-Est Vallées abrite 45 équipements culturels dont 93% sont localisés dans une polarité

Toutes les communes disposent d'au moins deux polarités d'équipements, à l'exception de Vouvray (voir carte 5 ci-après). Le développement urbain du territoire et les contraintes liées au caractère inondable de plusieurs centres-bourgs ont entrainé la création de nouvelles polarités d'équipements publics localisées en périphérie des centres (Le Petit Bois à la Ville-aux-Dames, Juspillard à Larçay, la Pidellerie à Véretz, l'Arche à Monnaie, le Bois Bredin à Montlouis-sur-Loire, etc.). Ces polarités sont constituées en majorité d'équipements sportifs et/ou culturels implantés sur de grands ténements. On note également la présence de polarités périphériques occupées par les équipements de santé.

Le croisement de l'offre de commerces et services et d'équipements (voir carte 6 ci-après) montre que les polarités de Touraine-Est Vallées se distinguent par la prépondérance des équipements publics (20 polarités sur 28) ainsi que par leur faible dispersion, à l'exception du pôle commercial des Fougerolles et des polarités accompagnant l'urbanisation de la rive sud du Cher. Plusieurs de ces pôles sont appelés à accueillir de nouveaux équipements.

[5] Les données de la base permanente des équipements analysées ici incluent les services non marchands et marchands du secteur de la santé suivants : accueil permanent / temporaire de personnes handicapées ou âgées dépendantes, médecin généraliste, chirurgien-dentiste, sage-femme, pharmacien, laboratoire d'analyse médicale, masseur kinésithérapeute, orthophoniste, infirmier, ostéopathe, pédicure-podologue, orthoptiste.

Carte 5 : répartition des pôles d'équipements au sein de Touraine-Est Vallées



Profil des équipements au sein de la polarité

- Service public
- Enfance et jeunesse
- Santé
- Culture
- Sport

20 Nombre d'équipements dans la polarité

Répartition des équipements

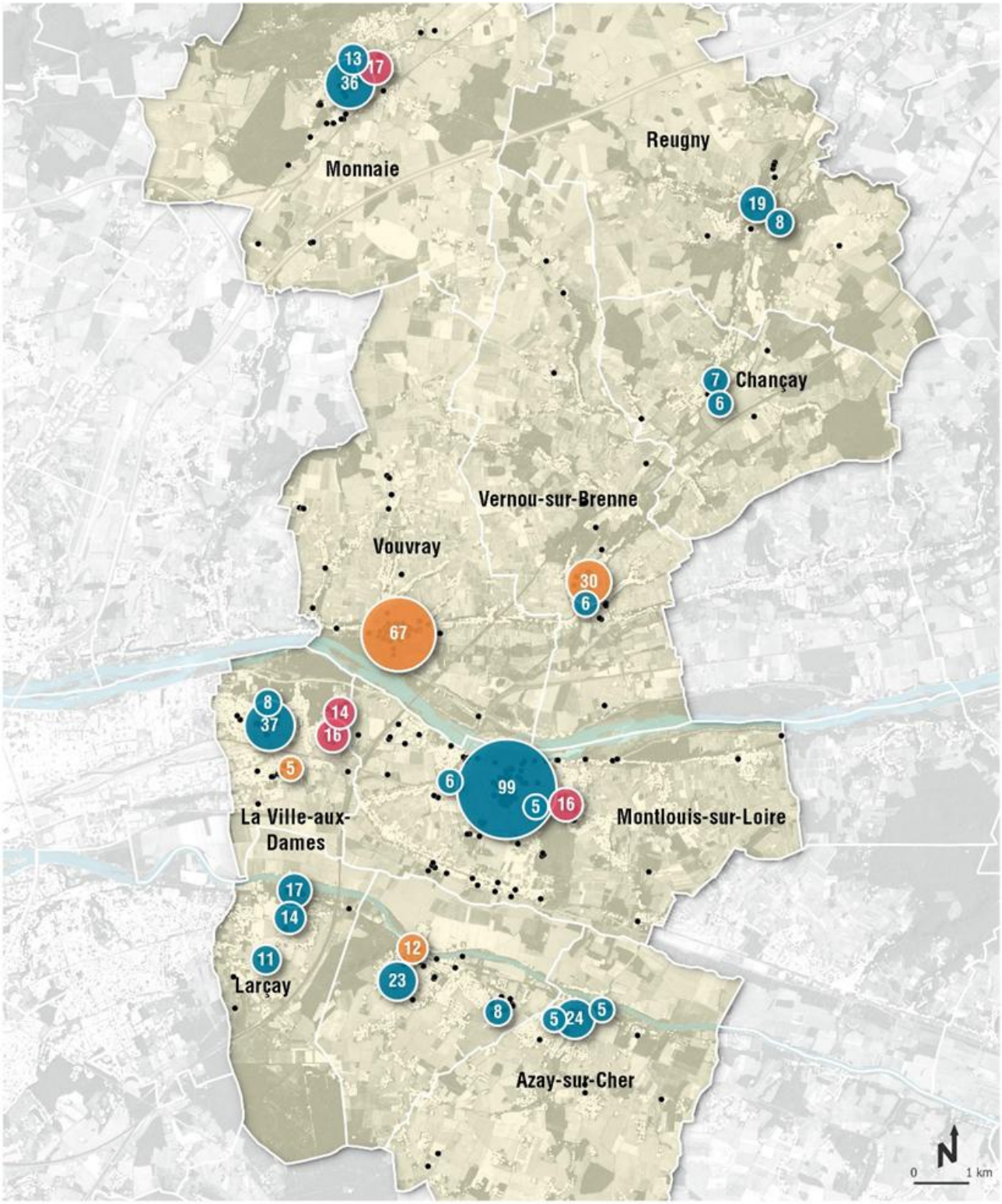
- Polarité d'équipements
- Équipement isolé (>150m)

Polarité : groupe d'équipement distants de 150 mètres ou moins

Sources : IGN (2018) ; DGFiP-CD37, Cadastre PCI Vecteur (2020) ; OE2T (2017) ; INSEE, BPE (2021), RES (2021) ; Communes de TEV ; ATU.

atu

Carte 6 : synthèse des pôles de services et d'équipements au sein de Touraine-Est Vallées



Taille et profil des polarités d'équipements et de commerces

- À dominante commerciale
- À dominante d'équipements
- Mixte

20 Nombre d'équipement et de commerces dans la polarité

• Équipement et commerce non polarisé

Sources : IGN (2018) ; DGFiP-CD37, Cadastre PCI Vecteur (2020) ; OE2T (2017), INSEE, BPE, RES (2020) ; CCI (2017) ; SIRENE (2020) ; Communes de TEV ; ATU.

atu.

3_DES PROJETS QUI CONFORTENT LES POLARITES EXISTANTES

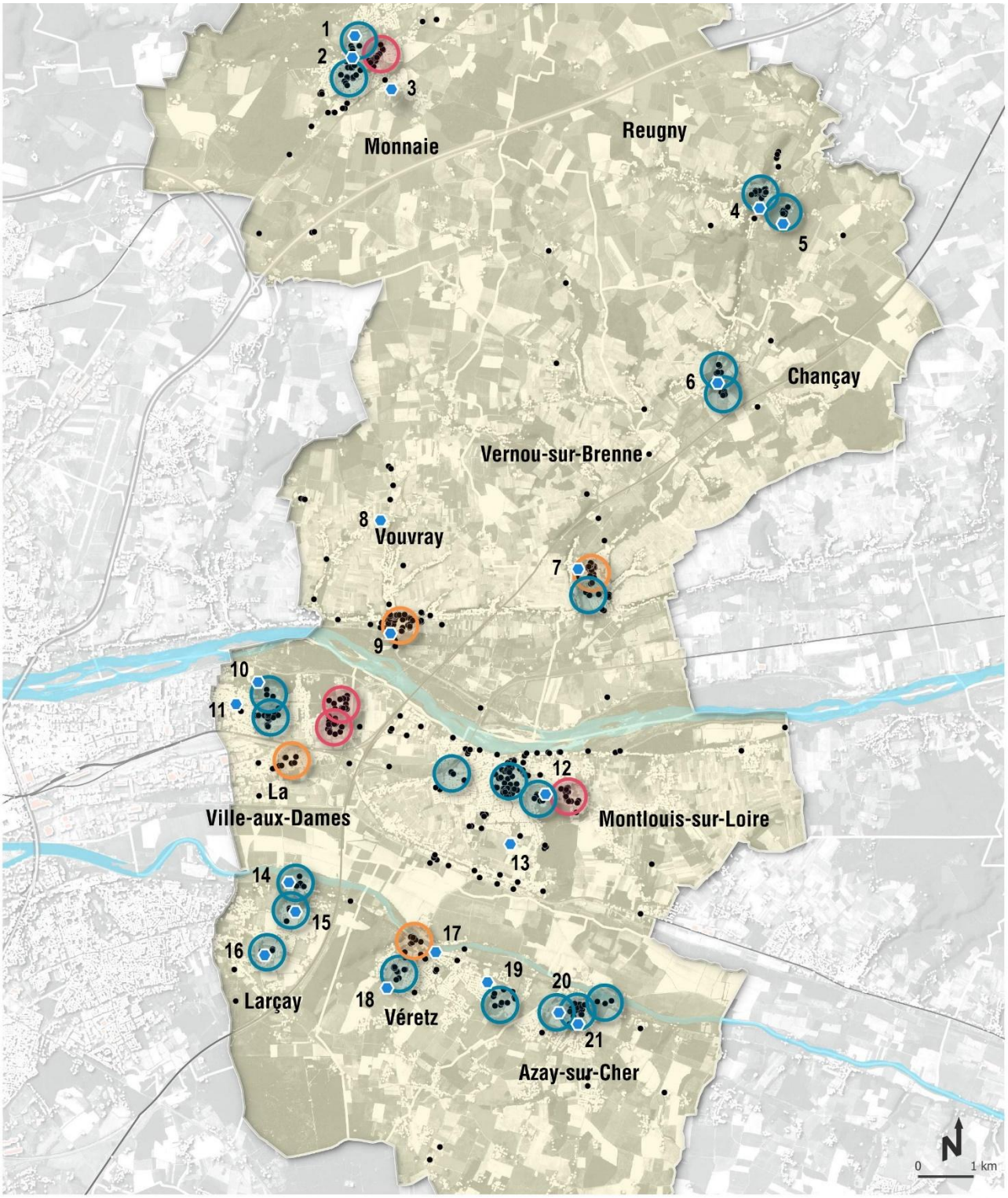
La plupart des projets d'équipements portés ou soutenus par la communauté de communes de Touraine-Est Vallées ou les communes seront implantés à proximité des polarités existantes (voir carte 7 ci-après) sauf pour les communes dont les polarités sont fortement exposées au risque d'inondation ou dont les centres urbains sont dépourvus de site de renouvellement urbain adapté (emprise et / ou desserte insuffisante, présence d'enjeux environnementaux).

Compte-tenu de la baisse des effectifs des jeunes enfants observée au cours de la dernière décennie (258 enfants de moins de 10 ans en moins, soit une baisse de 5% à l'échelle intercommunale entre 2009 et 2020), il n'est pas recensé de projets de construction de nouveaux équipements scolaires. En revanche, plusieurs équipements scolaires, sociaux, culturels et sportifs font l'objet de projet de réhabilitation visant à accroître leur performance environnementale (cf. projets inscrits dans le contrat territorial de relance et de transition écologique).

Tableau 2 : liste des projets d'équipements et de services à la population projetés

n°	Commune	Type d'équipements ou de services	Situé dans une polarité existante ou future	Nom du site
1	Monnaie	Gymnase	Existante	Arche
2	Monnaie	Médiathèque	Existante	Mairie
3	Monnaie	Institut médico-éducatif	Future	Quartier gare
4	Reugny	Pôle médical	Existante	Centre-bourg
5	Reugny	Salle polyvalente	Existante	La Grande Prée
6	Chançay	Espace multifonctionnel	Existante	Voie verte
7	Vernou-sur-Brenne	Stade Foujoin	Existante	Centre-bourg
8	Vouvray	Gendarmerie	Non	La Loge
9	Vouvray	Équipement vélos	Existante	Centre-ville
10	La Ville-aux-Dames	Extension du cimetière	Existante	Le petit Bois
11	La Ville-aux-Dames	Gendarmerie	Existante	Mairie
12	Montlouis-sur-Loire	Centre de loisirs	Existante	Bois Bredin
13	Montlouis-sur-Loire	Gymnase	Future	Hauts de Montlouis
14	Larçay	Salle communale	Existante	Centre-bourg
15	Larçay	Salle de quartier	Existante	La Bergerie
16	Larçay	Ludothèque	Existante	Juspillard
17	Véretz	Espace de loisirs	Existante	Les Îles
18	Véretz	Centre technique municipal	Existante	La Pidellerie
19	Véretz	Pôle sportif et culturel	Existante	La Guérinière
20	Azay-sur-Cher	Gymnase	Existante	Le May
21	Azay-sur-Cher	Brigade verte intercommunale	Existante	Le May

Carte 7 : projets de services et d'équipements au sein de Touraine-Est Vallées



Polarités d'équipements et de commerces

- À dominante commerciale
- À dominante d'équipements
- Mixte

Polarité : groupe d'établissements distants de 150 mètres ou moins)

Site de projet

- Equipement

Sources : IGN (2018) ; DGFiP-CD37, Cadastre PCI Vecteur (2020) ; DDT37.

atu

CHAPITRE 3 : LA DESSERTE DU TERRITOIRE PAR LES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une couverture du territoire intercommunal par le très haut débit largement engagée

Pour répondre aux besoins croissants d'échanges numériques (commerce en ligne, télétravail, visioconférences, éducation à distance, télémédecine, objets connectés, etc.) le réseau de fibre optique doit remplacer prochainement le réseau téléphonique en cuivre (déployé par France télécom dans les années 1970) moins performant et plus consommateur en énergie. Le Plan France Très Haut débit prévoit la couverture du territoire national par le réseau de fibre optique d'ici à 2025.

Les données diffusées par l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse (ARCEP) montrent une nette progression de la couverture du territoire de Touraine-Est Vallées par le réseau de fibre optique au cours des trois dernières années[6]. Fin octobre 2024, le taux de locaux raccordables au sein des communes de Touraine-Est Vallées oscille entre 99% et 100% dans 9 communes (pour mémoire, au début de l'année 2020, ce taux ne dépassait pas 50% dans 8 communes sur 10). Ce taux atteint 89% dans la commune de Monnaie. Le taux de locaux actuellement raccordés au réseau de fibre optique oscille entre 51% et 74% selon les communes.

Figure 3 : locaux raccordables et raccordés au réseau de fibre optique (octobre 2024)

Source : Val de Loire Fibre

Territoire	Nombre de locaux	Locaux raccordables	Taux de locaux raccordables	Locaux raccordés	Taux de locaux raccordés
Azay-sur-Cher	1899	1 891	99,6%	1025	54,2%
Chançay	655	651	99,4%	347	53,3%
La Ville-aux-Dames	2820	2 813	99,8%	1989	70,7%
Larçay	1328	1 328	100,0%	984	74,1%
Monnaie	2443	2 185	89,4%	1255	57,4%
Montlouis-sur-Loire	6137	6 101	99,4%	3963	65,0%
Reugny	923	923	100,0%	471	51,0%
Véretz	2082	2 064	99,1%	1524	73,8%
Vernou-sur-Brenne	1639	1 633	99,6%	900	55,1%
Vouvray	2142	2 113	98,6%	1069	50,6%
Touraine-Est Vallées	**22 068**	**21 702**	**98,3%**	**13 527**	**62,3%**

Un déploiement en voie d'achèvement au nord de la Loire

Si la majorité des espaces urbanisés situés au nord de la Loire sont aujourd'hui desservis par le réseau de fibre optique, les données à l'adresse disponibles sur les sites internet de l'ARCEP et de la société Fibre Val de Loire montrent qu'un certain nombre d'habitations, d'équipements ou de locaux d'activité situés principalement sur la commune de Monnaie (abords de la mairie et de la rue nationale notamment), ne sont pas raccordables en raison

[6] Le Syndicat mixte ouvert Val de Loire Numérique, composé des départements d'Indre-et-Loire et de Loir-et-Cher, de la région et de l'ensemble des établissements publics de coopération Intercommunale des deux départements a retenu en 2018, Val de Loire Fibre, filiale de TDF, pour déployer, exploiter et commercialiser le réseau Très Haut Débit, dans les espaces de faible densité des deux départements, dans le cadre d'une délégation de service public d'une durée de 25 ans.

de difficultés techniques intervenues durant la première phase de déploiement du réseau. Ces difficultés devraient être résorbées d'ici le début de l'année 2025.

CHAPITRE 4 : SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse du diagnostic

Une concentration des services et équipements à la population à proximité les centres historiques des communes

Une diversité de l'offre corrélée au poids démographique des communes

Un pôle structurant et trois pôles intermédiaires dont deux desservis par le réseau ferroviaire (Montlouis-sur-Loire et Monnaie) et un 3e susceptible de l'être (projet d'halte ferroviaire à la ville-aux-Dames)

10 polarités en zone inondable dont cinq centres-villes et centres-bourgs et une polarité commerciale structurante à l'échelle métropolitaine (ZACOM des Fougerolles à la Valle-aux-Dames)

Des polarités secondaires dans les communes soumises au risque d'inondation (vallée de la Brenne, plateau au sud du Cher)

Une diffusion relativement limitée de services et d'équipements en dehors des polarités, à proximité des axes routiers structurants (concessions automobiles, grandes et moyennes surfaces commerciales) et dans certaines zones d'activité proches

Enjeux

La préservation des commerces et services de proximité au sein des centralités existantes

Le renforcement et la mutualisation de l'offre en équipements à l'échelle intercommunale, en dehors des espaces inondables

Le renouvellement et la diversification des fonctions au sein des espaces desservis par le réseau de transport ferroviaire (cf. futurs pôles d'échange multimodaux)

Le développement du réseau de cheminements piétons-vélos et des équipements associés entre les zones d'habitat, les zones d'activités économiques, les polarités d'équipements et de services et les itinéraires touristiques

La requalification des espaces d'équipements et des pôles commerciaux diffus, notamment en entrée de ville

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

PLUi

Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu