1-Rapport de présentation

Tome 3 : annexes du rapport de présentation

Dossier 2 : diagnostic du territoire

ECONOMIE & EMPLOI

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 DYNAMIQUES ECONOMIQUES 6

1_ Une croissance de l'emploi sur longue période 6

2_ Une vocation résidentielle qui se renforce 8

3_ Une proportion de chomeurs assez faible 12

CHAPITRE 2 : UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE ENCORE BIEN PRESENTE 14

1_ Près de 2 emplois sur 5 dans la sphère productive 14

2_ Une destination touristique à affirmer 18

CHAPITRE 3 : L'ORGANISATION SPATIALE DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE 23

1_ Un tissu économique lié au réseau routier 23

2_ Un emploi sur deux en zone d'activité économique 28

3_ Un rythme de construction de locaux et une offre foncière qui s'amenuisent 32

CHAPITRE 4 : SYNTHESE ET ENJEUX 36

1_ Le positionnement économique de touraine-est vallées 36

2_ L'offre foncière et immobilière d'entreprises 36

Liste des illustrations

Tableau 1 : évolution du nombre d'emplois au lieu de travail 6
Figure 1 : nombre d'emplois au lieu de travail entre 1975 et 2017 6
Carte 1 : évolution annuelle moyenne de l'emploi entre 2012 et 2017 par commune 7
Figure 2 : évolution des effectifs salariés privés entre 2006 et 2022 8
Carte 2 : positionnement de Touraine-Est Vallées dans l'aire d'attraction de Tours 8
Carte 3 : indice de concentration d'emplois en 2017 9
Figure 3 : réparation des flux domicile-travail de touraine-Est Vallées en 2019 10
Carte 4 : part des actifs occupés pouvant télétravailler (estimation) 11
Tableau 2 : répartition de la population active occupée par catégorie socioprofessionnelle 12
Tableau 3 : répartition des emplois au lieu de travail par catégorie socioprofessionnelle 12
Tableau 4 : les 10 métiers pour lesquels les projets de recrutements des chefs d'entreprise sont les plus nombreux dans la zone d'emploi de Tours en 2023 13
Tableau 5 : répartition des emplois dans les sphères présentielle et productive 14
Carte 5 : répartition des emplois par secteur d'activité en indre-et-loire en 2017 15
Tableau 6 : emplois selon le secteur d'activités en 2017 16
Tableau 7 : les 5 principaux secteurs de l'emploi privé de Touraine-Est Vallées en 2018 17
Carte 6 : poids du tourisme dans l'emploi privé dans les epci d'indre-et-loire en 2019 18
Figure 4 : répartition du nombre de lits par nature d'hébergement au sein de Touraine-Est Vallées en 2024 19
Figure 5 : répartition du nombre de lits par commune au sein de Touraine-Est Vallées en 2024 20
Carte 7 : principaux sites touristiques présents sur le territoire de Touraine-Est Vallées 21
Carte 8 : principaux sites touristiques en indre-et-loire 22
Carte 9 : une concentration des zones d'activité économique et des grands employeurs à proximité du réseau routier structurant de Touraine-Est Vallées 24
Carte 10 : localisation des sites d'activité agricole de Touraine-Est Vallées 25
Carte 11 : armature commerciale de touraine-est vallées (cci touraine) 26
Carte 12 : logiques d'implantation des établissements employeurs 27
Tableau 8 : caractéristiques des zones d'activité économique de Touraine-Est Vallées 28
Carte 13 : profil des zones d'activité économique de Touraine-Est Vallées 29
Tableau 9 : nombre d'entreprises exposées au risque d'inondation 30
Carte 14 : localisation du tissu économique et des risques naturels et technologiques 31
Figure 6 : surface des locaux dédiés à l'activité économique construits entre 1984 et 2019 (en m2) 32
Tableau 10 : foncier mobilisable au sein des zones d'activités de Touraine-Est Vallées 33

INTRODUCTION

Le diagnostic des dynamiques économiques de Touraine Est-Vallées mobilise des analyses fondées sur les données collectées auprès de grands fournisseurs tels que l'Insee ou l'Urssaf, de la collectivité elle-même et des observations de terrain.

Ces analyses se sont enrichies des échanges animés par l'ATU dans le cadre du séminaire économie réunissant une quarantaine de participants du monde politique et économique local en 2021.

Le diagnostic a aussi pu bénéficier des réflexions menées lors de l'élaboration de deux stratégies portées par la collectivité parallèlement à celle du PLUi : la stratégie de développement économique d'une part (réalisée par un bureau d'études spécialisé), pour laquelle l'ATU a eu un rôle d'accompagnement, et la stratégie touristique d'autre part.

CHAPITRE 1 : LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

1_UNE CROISSANCE DE L'EMPLOI SUR LONGUE PERIODE

Touraine Est-Vallées compte 10 581 emplois au lieu de travail (LT) en 2017, ce qui correspond à 11% de l'emploi du département hors Tours Métropole Val de Loire (4,4 % de l'emploi à l'échelle du département).

Tableau 1 : évolution du nombre d'emplois au lieu de travail

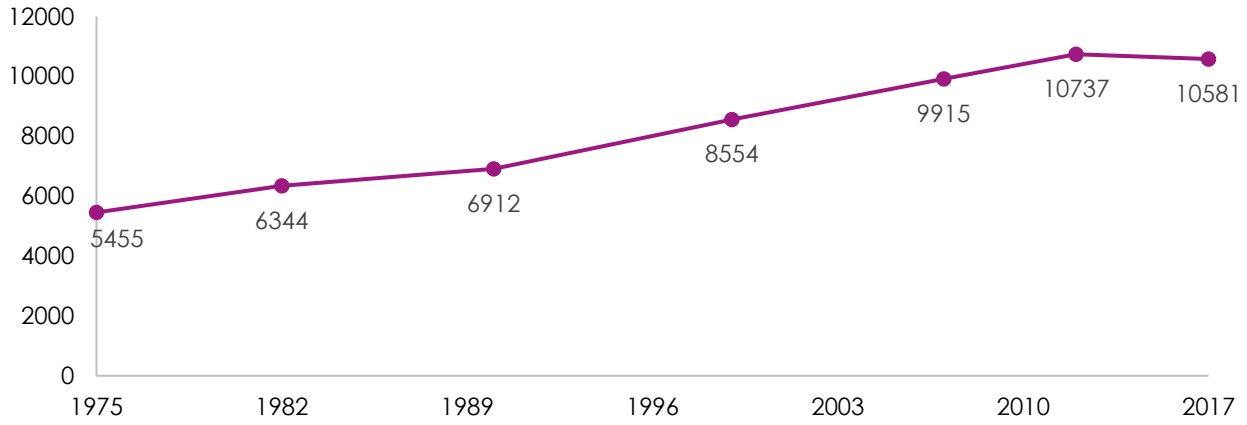
Source : Insee, RP 2007-2017

	Nombre d'emplois au lieu de travail			Taux de croissance annuel moyen		
	2007	2012	2017	2007-2017	2007-2012	2012-2017
Touraine-Est Vallées	9 914	10 737	10 581	0,7 %	1,6 %	-0,3 %
Indre-et-Loire hors métropole de Tours	93 677	95 039	93 922	0,0 %	0,1 %	-0,1 %
Indre-et-Loire	240 275	242 779	241 541	0,1 %	0,2 %	-0,1 %

Le territoire a connu une hausse continue de l'emploi au LT entre 1975 et 2012, puis a enregistré une décroissance de l'emploi ensuite (-0,3% par an entre 2012 et 2017, soit plus forte qu'en moyenne en Indre-et-Loire hors métropole de Tours (-0,1%)). Il est à noter que la période de 2012 à 2017 se caractérise par une stagnation ou une diminution du nombre d'emplois au lieu de travail dans de nombreux territoires en France, conséquence de la crise économique de 2008. Néanmoins, la décroissance de l'emploi ne concerne pas toutes les intercommunalités d'Indre-et-Loire sur cette période. A l'inverse de Touraine Est-Vallées, Chinon, Vienne et Loire, Touraine Vallée de l'Indre et Bléré Val de Cher ont enregistré une croissance de l'emploi sur cette période. Enfin, l'emploi dans l'intercommunalité de Touraine-Est Vallées semble avoir atteint un palier ces dernières années se situant autour des 10 000 emplois. Ceci est confirmé par les chiffres les plus récents du recensement de la population 2021 de l'Insee (10 790 emplois au LT (RP 2021)).

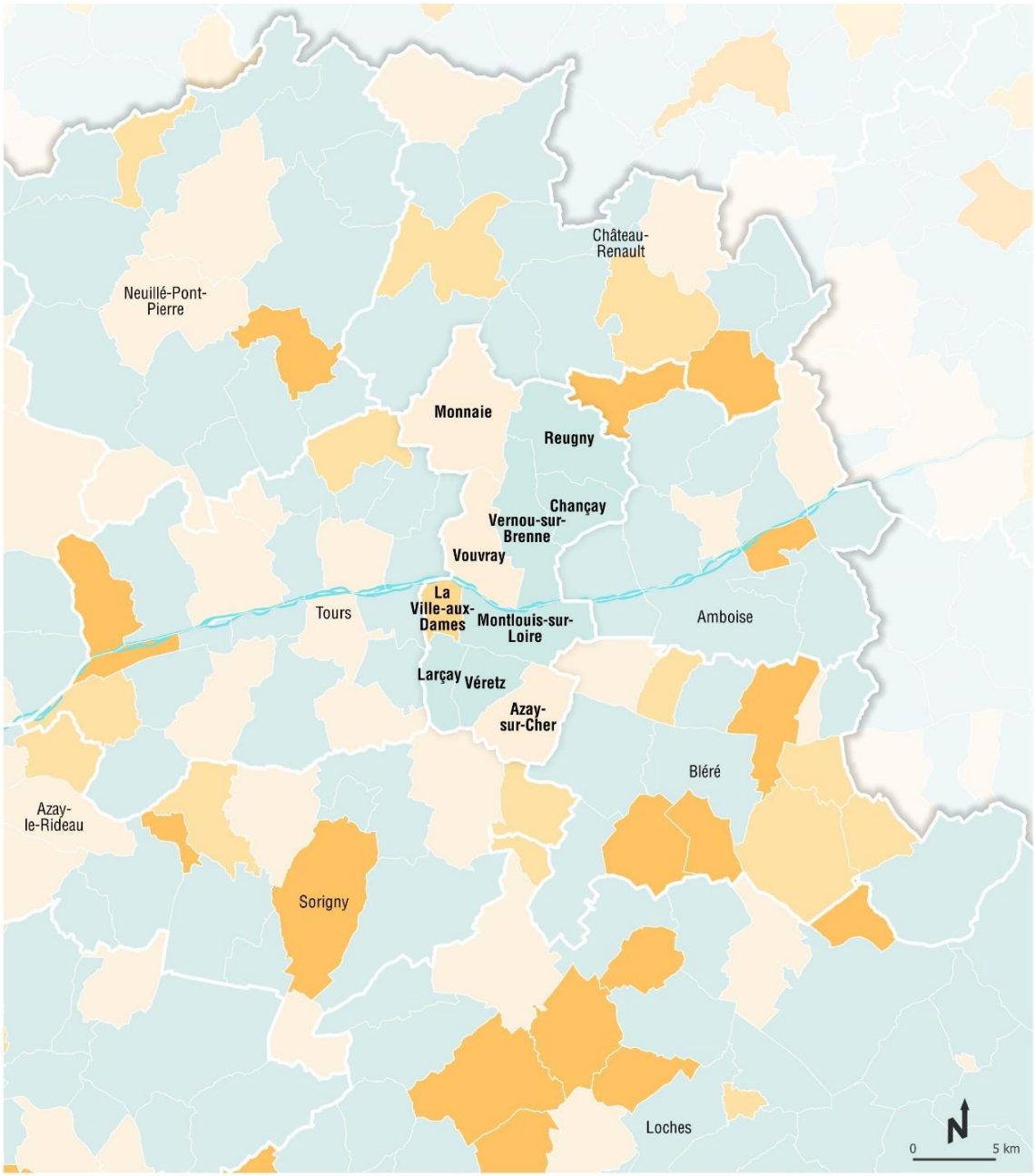
Figure 1 : nombre d'emplois au lieu de travail entre 1975 et 2017

Source : Insee, RP 1975-2017



À l'intérieur de la communauté de communes, des dynamiques communales contrastées sont observées. Certaines communes perdent de l'emploi entre 2007 et 2017 ; c'est le cas de quatre d'entre-elles : Vernou-sur-Brenne, Montlouis-sur-Loire, Larçay et Véretz. D'autres en gagnent, notamment la Ville-aux-Dames et Azay-sur-Cher avec un taux de croissance annuel moyen de l'emploi compris entre 2% et 4% entre 2007 et 2017, suivies de Monnaie, Reugny, Chançay et Vouvray (entre 0% et 2%).

Carte 1 : évolution annuelle moyenne de l'emploi entre 2012 et 2017 par commune

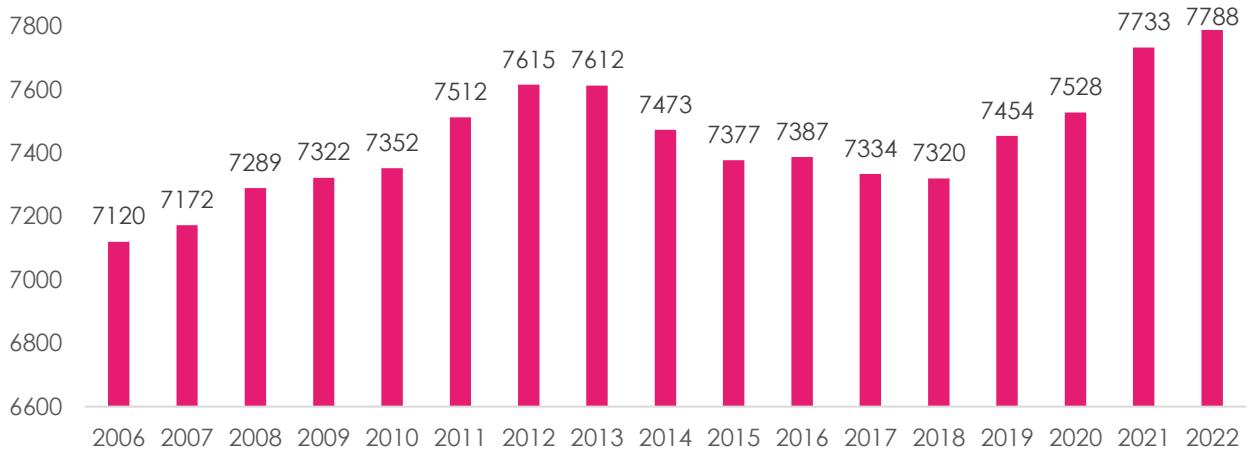


Sources : IGN, BD Admin Express - BD Topo - BD Carto ; Insee, RP2012-RP2017.

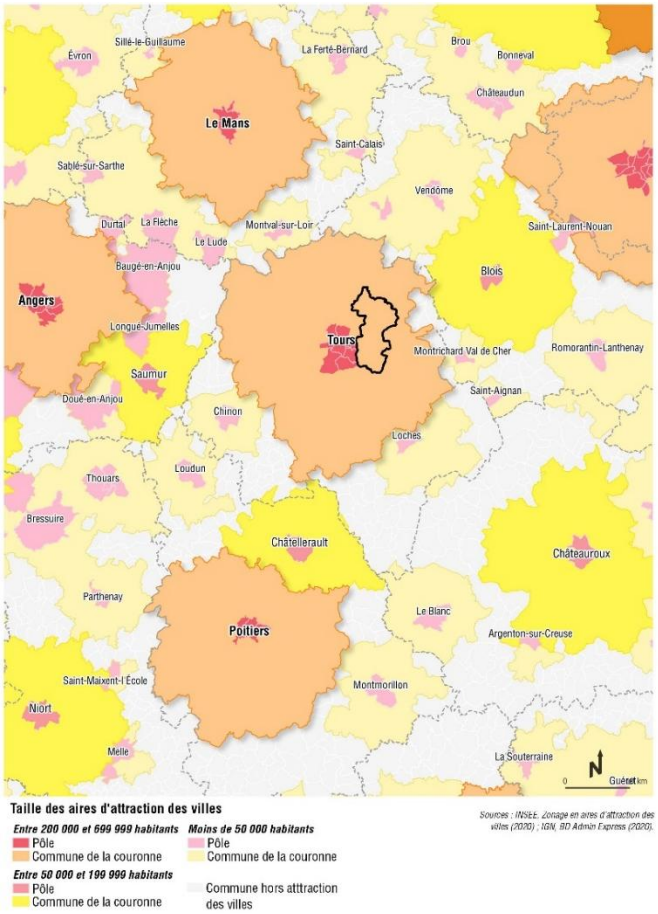
Entre 2015 et 2021, le taux de croissance annuel de l'emploi s'établit à 0,25% à Touraine-Est Vallées (contre 0,95% à Tours Métropole et -0,04% dans le reste du département).

L'analyse de l'emploi salarié privé indique une reprise depuis 2018 avec un gain de plus de 400 emplois salariés privés. Ce résultat traduit un retour du dynamisme du secteur privé qui a été observé dans de nombreux territoires français, suite à la sortie du confinement en lien avec la pandémie mondiale de Covid-19.

Figure 2 : évolution des effectifs salariés privés entre 2006 et 2022



2_UNE VOCATION RESIDENTIELLE QUI SE RENFORCE



Carte 2 : positionnement de Touraine-Est Vallées dans l'aire d'attraction de Tours

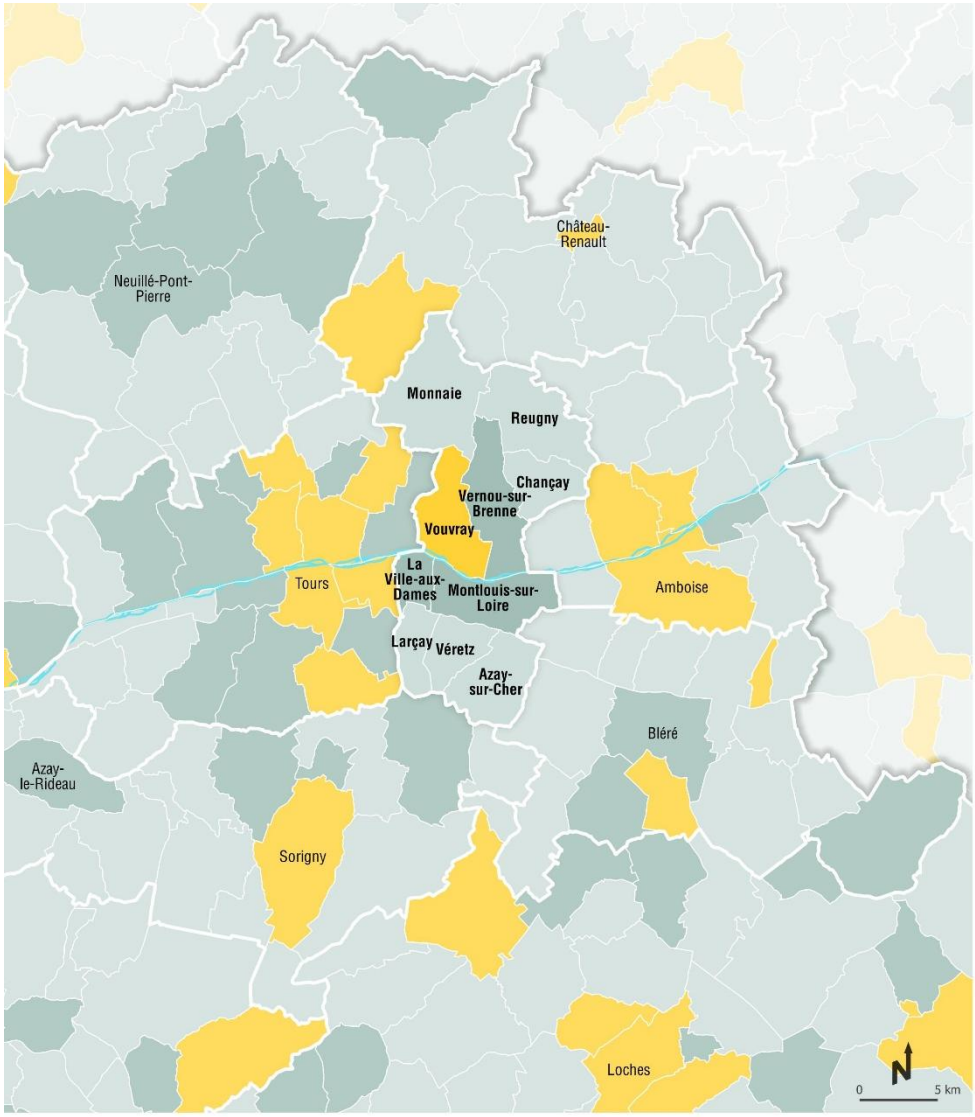
Touraine-Est Vallées appartient à l'aire d'attraction de Tours (Insee) qui comprend 515 000 habitants en 2017. Son pôle est composé de sept communes : Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours. La couronne est composée de 154 communes dont au moins 15 % des actifs résidants vont travailler dans le pôle. L'ensemble des communes de Touraine-Est Vallées se situent dans cette couronne.

2.1_SIX EMPLOIS POUR DIX ACTIFS OCCUPÉS RÉSIDANTS

En 2017, avec six emplois présents sur le territoire pour 10 actifs occupés y résidant, Touraine-Est Vallées présente une vocation résidentielle un peu moins marquée que d'autres intercommunalités du département comme Gâtine-Racan (quatre emplois pour 10 actifs occupés résidants) ou Touraine Vallée de l'Indre (5,5 emplois pour 10 actifs occupés résidants). Le ratio à l'échelle du département hors métropole est toutefois plus élevé avec sept emplois pour 10 actifs occupés.

Vouvray est l'unique pôle d'emploi de Touraine-Est Vallées au sens où c'est la seule commune qui réunit plus d'emplois que d'actifs occupés résidants (12 pour 10 exactement). Cette commune a ainsi un profil plus productif : on y trouve notamment la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de l'étang Vignon qui accueille des activités industrielles pourvoyeuses d'emplois privés dont certaines en lien avec le secteur alimentaire.

Carte 3 : indice de concentration d'emplois en 2017



Sources : IGN, BD Admin Express - BD Topo - BD Carto ; Insee, RP2017.

L'indice de concentration d'emploi est le ratio entre le nombre d'actifs occupés résidants et le nombre d'emplois.

En 1975, l'indice de concentration d'emploi s'élevait à 6,9 emplois pour 10 actifs occupés résidants à Touraine-Est Vallées.

Cet indice s'est donc peu à peu réduit jusqu'en 2017 traduisant le renforcement de la vocation résidentielle du territoire intercommunal au cours des quatre dernières décennies. Néanmoins, la volonté des acteurs du territoire est de conserver une fonction économique.

Soutenir la vocation économique du territoire intercommunal, et donc ne pas voir la vocation résidentielle se renforcer d'ici 2035 (horizon du PLU-I), implique, au regard des ambitions de poursuite du développement résidentiel, de voir croitre le nombre d'emplois significativement.

Par exemple, une hypothèse de production de logements de 215 logements par an (objectif du PLH en vigueur) nécessitera d'atteindre environ 13 000 emplois en 2035, soit une création de 2 439 emplois entre 2018 et 2035 afin de maintenir le rapport actuel de 6 pour 10 (215 logements par an se traduisant par un total de 21 433 actifs occupés selon nos estimations). Créer autant d'emplois correspond à 1,2 % de croissance moyenne annuelle entre 2018 et 2035, alors qu'elle a été de 0,4 % entre 2008 et 2018 et de -0,7 % entre 2013 et 2018. Le contexte économique actuel étant incertain (crises sanitaire, écologique, géopolitique) et le recensement de la population récent (2020) confirmant une stabilité de l'emploi autour de 10 000, une telle croissance de l'emploi est un défi pour le territoire.

2.2_DES TRAVAILLEURS TOURNES VERS LA METROPOLE TOURANGELLE

La vocation résidentielle du territoire intercommunal génère de nombreux déplacements domicile-travail. En 2019, 5 827 actifs viennent travailler dans la communauté de communes tandis que 12 900 actifs partent travailler ailleurs, soit un solde négatif de 7 073 actifs.

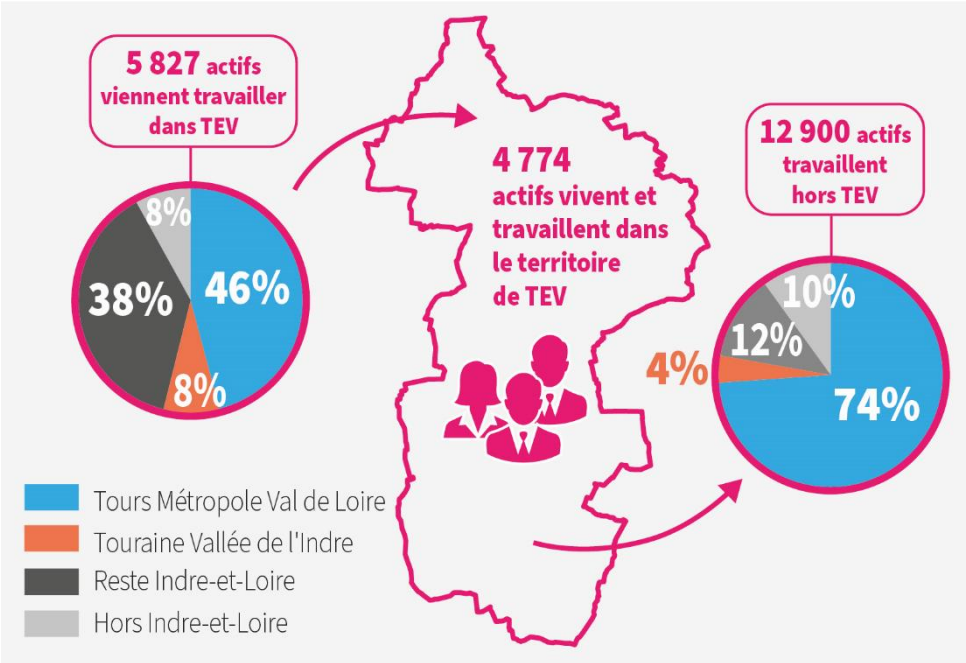


Figure 3 : répartition des flux domicile-travail de Touraine-Est Vallées en 2019

Source : Insee, RP 2019

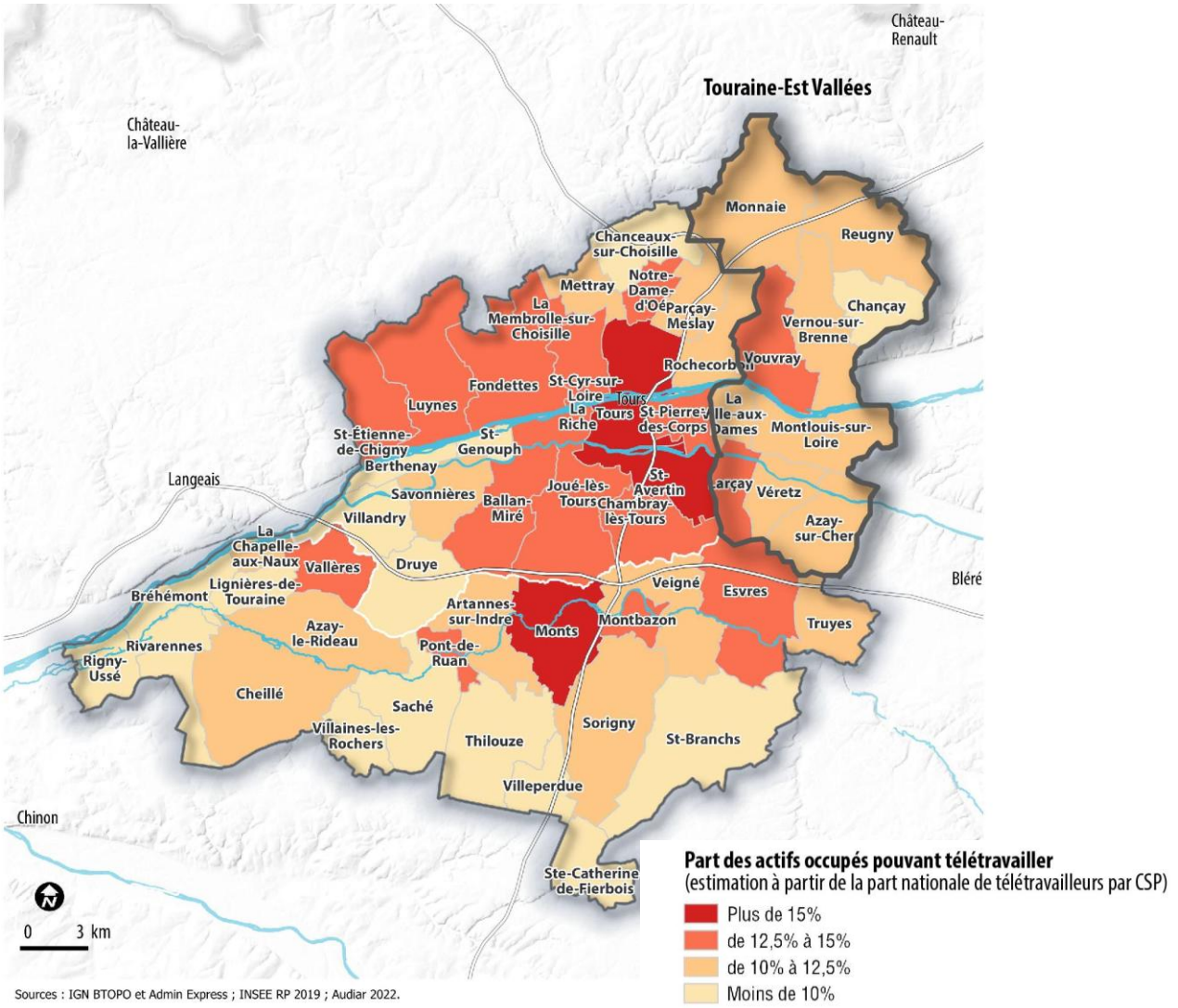
Les flux de navetteurs (entrants et sortants) sont très importants avec la métropole de Tours. En 2019, les actifs occupés résidant au sein de l'intercommunalité sont 27% à occuper un emploi à l'intérieur de celle-ci contre 73% quittant le territoire pour travailler ailleurs. Parmi eux, 74% se rendent dans la métropole de Tours, 4% dans la communauté de communes de Touraine Vallée de l'Indre, 12% dans le reste de l'Indre-et-Loire et 10% en dehors du département.

55% des personnes qui travaillent à Touraine-Est Vallées n'y résident pas. Parmi elles, 46% viennent de Tours Métropole Val de Loire, 8% de Touraine Vallée de l'Indre, 38% du reste de l'Indre-et-Loire et 8% de l'extérieur du département.

Au total, ce sont 13% des actifs occupés de Touraine-Est Vallées qui résident à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail (grands navetteurs), contre 20% à Touraine Vallée de l'Indre et 11% à Tours Métropole Val de Loire.

Le télétravail constitue une piste pour réduire les déplacements domicile-travail. Il peut se pratiquer au sein d'une offre immobilière dédiée, comme les tiers-lieux, dont certains se sont développés récemment sur le territoire (le Rubixco, à Montlouis-sur-Loire). Il peut aussi s'exercer au domicile, ce qui implique des logements et des infrastructures adaptés. Au sein de l'intercommunalité, la part des actifs occupés résidants pouvant potentiellement télétravailler se trouve majoritairement à Vouvray et Larçay selon nos estimations.

Carte 4 : part des actifs occupés pouvant télétravailler (estimation)



Sources : IGN BTOPO et Admin Express ; INSEE RP 2019 ; Audiar 2022.

3_UNE PROPORTION DE CHOMEURS ASSEZ FAIBLE

S'agissant de la répartition de la population en âge de travailler (15-64 ans), 72% sont des actifs occupés, 22% sont des inactifs et 5% des chômeurs (contre 66%, 25% et 9% respectivement dans le département) (Source : RP 2020). La part de la population active au chômage est ainsi inférieure à celle relevée en Indre-et-Loire.

La population active occupée (15-64 ans) se répartit dans les différentes catégories socio-professionnelles dont certaines sont surreprésentées par rapport au département : les professions intermédiaires (regroupant 31% des actifs occupés résidants dans l'intercommunalité contre 28% en Indre-et-Loire), les cadres et professions intellectuelles supérieures (17% contre 16%) et les artisans, commerçants, chefs d'entreprise (7% contre 6%). Ces personnes résident sur le territoire et occupent des emplois de ces différentes catégories à l'intérieur ou à l'extérieur de Touraine-Est Vallées en fonction de la localisation de leur lieu de travail.

Tableau 2 : répartition de la population active occupée par catégorie socioprofessionnelle

Source : Insee, RP 2017

	Touraine-Est Vallées	Indre-et-Loire
Agriculteurs exploitants	1 %	1 %
Artisans, commerçants, chefs entreprise	7 %	6 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	17 %	16 %
Professions intermédiaires	31 %	28 %
Employés	25 %	28 %
Ouvriers	19 %	20 %
Ensemble	100 %	100 %

L'analyse des emplois au lieu de travail par catégorie socio-professionnelle donne des éléments complémentaires. Ainsi, les catégories surreprésentées relativement au département sont les « Agriculteurs exploitants », « Artisans, commerçants et chefs d'entreprise » et les « ouvriers ». Ces résultats sont le reflet d'une présence encore importante de l'activité agricole (viticole en particulier) sur le territoire et d'un tissu économique marqué par l'industrie et les bâtiments et travaux publics. Ces emplois sont occupés par des habitants de l'intercommunalité ou des actifs résidant à l'extérieur.

Tableau 3 : répartition des emplois au lieu de travail par catégorie socioprofessionnelle

Source : Insee, RP 2017

	Touraine-Est Vallées	Indre-et-Loire
Agriculteurs exploitants	2,1 %	1,4 %
Artisans, commerçants, chefs entreprise	8,7 %	6,3 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	11,6 %	15,5 %
Professions intermédiaires	25,6 %	27,9 %
Employés	23,4 %	28,1 %
Ouvriers	28,6 %	20,8 %
Ensemble	100 %	100 %

Au sein de la zone d'emploi de Tours à laquelle Touraine-Est Vallées appartient, les secteurs des services aux personnes, de l'hôtellerie et de la restauration, de la viticulture ou encore de l'emballage et de la manutention regroupent les projets de recrutement les plus nombreux en 2023.

Tableau 4 : les 10 métiers pour lesquels les projets de recrutements des chefs d'entreprise sont les plus nombreux dans la zone d'emploi de Tours en 2023

Source : Pôle Emploi, enquête BMO 2023.

Métier	Projets de recrutement	Difficultés à recruter	Emplois saisonniers
Agents d'entretien de locaux	1 090	88,1 %	19,3 %
Professionnels de l'animation socioculturelle	810	92,6 %	79,0 %
Ouvriers non qualifiés de l'emballage et manutentionnaires	560	55,4 %	21,4 %
Aides et apprentis de cuisine, employés de la restauration	530	66,0 %	15,1 %
Viticulteurs, arboriculteurs salariés	480	58,3 %	89,6 %
Serveurs de cafés restaurants	480	75,0 %	45,8 %
Artistes (musique, danse, spectacles)	450	2,2 %	51,1 %
Aides-soignants	450	73,3 %	22,2 %
Employés de maison et personnels de ménage	330	93,9 %	33,3 %
Infirmiers	330	97,0 %	12,1 %

CHAPITRE 2 : UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE ENCORE BIEN PRESENTE

1_PRES DE DEUX EMPLOIS SUR CINQ DANS LA SPHÈRE PRODUCTIVE

Touraine-Est Vallées se caractérise par une économie à dominante « présentielle ». Ainsi, ce sont trois emplois sur cinq qui relèvent de la sphère présentielle, autrement dit d'activités mises en œuvre localement pour produire des produits et services visant la satisfaction des besoins des habitants et de personnes de passage comme les touristes.

A l'inverse, la sphère productive est moins représentée mais encore bien présente : elle réunit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de l'intercommunalité et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes (Insee).

Entre 2007 et 2017, les activités de la sphère productive se sont renforcées contrairement à ce que l'on observe à l'échelle du département ou de la France : elles représentent encore près de deux emplois sur cinq en 2017 au sein de Touraine-Est Vallées.

Tableau 5 : répartition des emplois dans les sphères présentielle et productive

Source : INSEE, RP2007-2017

	Sphère présentielle		Sphère productive	
	2007	2017	2007	2017
Touraine-Est Vallées	**64%**	**62%**	**36%**	**38%**
Indre-et-Loire	66%	67%	34%	33%

1.1_UNE ÉCONOMIE TERTIAIRE

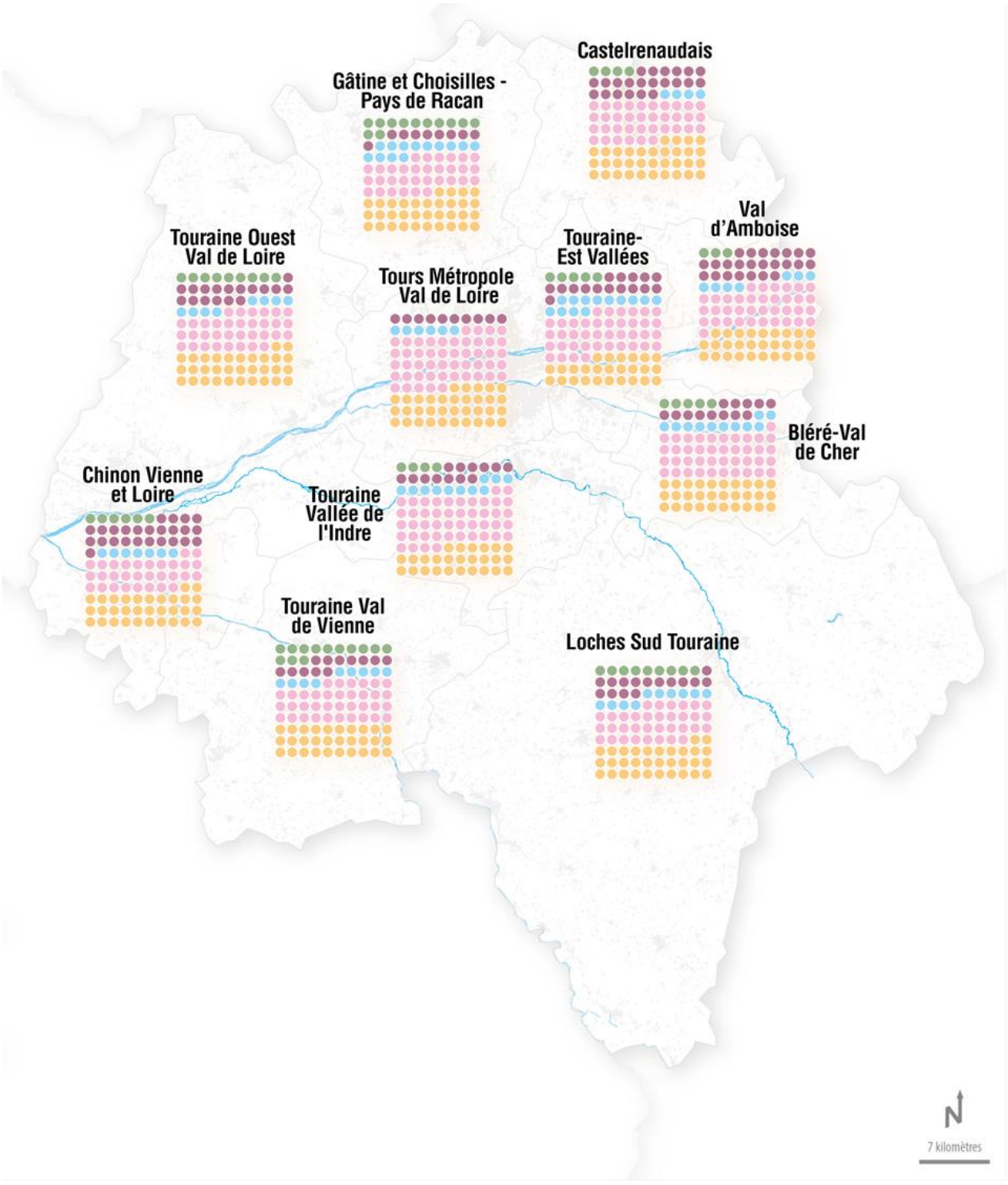
Les emplois se répartissent dans plus de 4 200 établissements économiques. Si l'on raisonne sur un découpage sectoriel, sur 100 emplois dans la communauté de communes, 40 relèvent du commerce, transports et services divers (services marchands), 26 de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (services non marchands), 16 de l'industrie, 13 de la construction et cinq concernent le secteur agricole. **Au total, près de huit emplois au lieu de travail sur 10 appartiennent au secteur tertiaire**.

Le poids des services non marchands s'est renforcé entre 2007 et 2017. Si la part de la construction dans l'emploi total se maintient entre 2007 et 2017, l'industrie et l'agriculture perdent 1 point de %. Il n'en reste pas moins que leur poids (tout comme celui la construction) est surreprésenté par rapport aux poids de ces mêmes secteurs en France en 2017.

Il convient de noter que Touraine-Est Vallées appartient au territoire d'industrie[1] « Grand Est Touraine » regroupant trois autres communautés de communes (Bléré Val de Cher, Castelrenaudais et Val d'Amboise) et initié en décembre 2018. Elle s'inscrit donc dans une volonté de valoriser et développer son tissu industriel local.

1 Le programme national « Territoires d'industrie » est une stratégie de reconquête industrielle par et pour les territoires. Pour 2023-2027, le programme bénéficie à 183 Territoires d'industrie (intercommunalités ou groupements d'intercommunalités), situés dans l'hexagone et les outre-mer. Le programme vise à apporter des réponses concrètes aux enjeux de soutien à l'industrie : développement des compétences industrielles, formation, mobilité des salariés, écosystèmes d'innovation, attractivité des territoires et des métiers industriels, accélération de la transition écologique, disponibilité du foncier ou encore revitalisation des friches industrielles. Source : Agence nationale de la cohésion des territoires.

Carte 5 : répartition des emplois par secteur d'activité en Indre-et-Loire en 2017



Secteurs d'activités
- Agriculture
- Industrie
- Construction
- Commerce, transports et services divers
- Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale

Sources : IGN, BD Geofla - BD Topo ; CD37 - DGFiP, Cadastre PCi Vecteur (2017) ; INSEE, RP2017.

Tableau 6 : emplois selon le secteur d'activités en 2017

Source : INSEE, RP2017 exploitation complémentaire - lieu de travail (données 2007 entre parenthèses)

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Administration publique, santé, action sociale, enseignement
Touraine-Est Vallées	**5% (6%)**	**16% (17%)**	**13% (13%)**	**40% (40%)**	**26% (24%)**
Indre-et-Loire hors métropole	7%	17%	9%	37%	30%
France	3%	12%	6%	47%	32%

1.2_UN TISSU AGRICOLE DENSE ET DIVERSIFIE

Le territoire de Touraine-Est Vallées est marqué par les activités agricoles. Il comprend plus de 11 000 hectares de surface dédiée, dont 3 500 ha classés en AOC (58 % cultivés en vigne). La grande culture couvre 8 100 ha (soit 71,6 % de la surface totale). La viticulture occupe 2 200 ha (20 %) soit la part la plus importante parmi les intercommunalités du département.

Le recensement agricole de 2020 confirme la prépondérance de la viticulture dans l'agriculture de Touraine-Est vallées. La viticulture constitue l'orientation technico-économique (OTEX) de 59% des exploitations de Touraine-Est Vallées en 2020. Malgré une baisse d'un tiers du nombre d'exploitations viticoles, le territoire intercommunal abrite toujours 21% des exploitations viticoles d'Indre-et-Loire comme en 2010.

Une enquête réalisée dans le cadre du diagnostic du PLUi révèle que 20 % des exploitations sont en bio et 16 % en agriculture raisonnée (peu le sont dans la grande culture). 24 exploitants souhaitent développer d'autres activités dans les 10 prochaines années. Les principales sources de diversifications envisagées par ces derniers sont : 1. Production ENR (11 exploitants), 2. Tourisme-accueil (neuf), 3. Vente directe (huit), 4. Transformation (trois), 5. Diversification (deux), 6. Agriculture raisonnée-bio (deux), 7. Cultures permanentes (un) et enfin, 8. Élevage-pastoralisme (un). 19 exploitants souhaitent faire évoluer leurs productions.

Sur la filière végétale (qui couvre 70% des surfaces agricoles), il n'y a pas de chaine de valeur identifiée à ce stade sur Touraine-Est Vallées : pas d'acteurs de la transformation alimentaire, ni de circuits de valorisation non alimentaire. En revanche, il existe des chaines de valeurs sur les filières viticulture-viniculture et élevage.

Parmi les pistes de développement d'activités, les énergies renouvelables jouent un rôle important et rejoignent l'intention politique de faire de Touraine-Est Vallées un territoire à énergie positive. Ceci s'inscrit plus largement dans le développement de l'économie verte sur le territoire. Un autre axe de diversification concerne les activités et débouchés en lien avec la vocation viticole et touristique du Val de Loire et la proximité de Tours (circuits courts).

Vu le poids de la filière végétale et la présence importante du secteur de la construction / BTP, la production de biomatériaux semble plus propice à une valorisation non alimentaire, au regard des ressources disponibles et des marchés applicatifs, mais aussi des dynamiques à l'œuvre dans le reste du département.

1.3_L'INDUSTRIE ET LA CONSTRUCTION COMME MARQUEURS DU TERRITOIRE

Comme vu précédemment au travers des chiffres de l'emploi total au lieu de travail, l'industrie et la construction sont deux secteurs, en plus de l'agriculture, encore bien présents sur le territoire. L'analyse complémentaire de l'emploi privé permet de dégager les sous-secteurs les plus représentés dans ces deux premiers domaines d'activité.

Les trois secteurs qui pèsent le plus dans l'emploi privé en 2018 sont la construction de voies ferrées (5,9% de l'emploi privé) suivis des hypermarchés (4,4%) et de la fabrication de produits pharmaceutiques (4,4%). La présence des Laboratoires Chemineau (industrie), de Leclerc (commerce), de Faiveley (industrie ferroviaire) et d'Angelo Meccoli et Cie (construction dans le domaine des voies ferrées) explique ce résultat. S'agissant des secteurs les plus « spécifiques », c'est-à-dire des secteurs dont le poids dans l'emploi salarié est significativement supérieur au poids de ces mêmes secteurs en France, on retrouve notamment la construction de voies ferrées, mais aussi la fabrication d'articles de sport, appartenant au domaine de l'industrie. Ce résultat s'explique par la présence de l'entreprise Proludic, fabricant d'aires de jeux de plein air, implantée à Vouvray sur la zone d'activité de l'Étang Vignon.

Tableau 7 : les cinq principaux secteurs de l'emploi privé de Touraine-Est Vallées en 2018

Source : Urssaf - données Acoss, 2018.

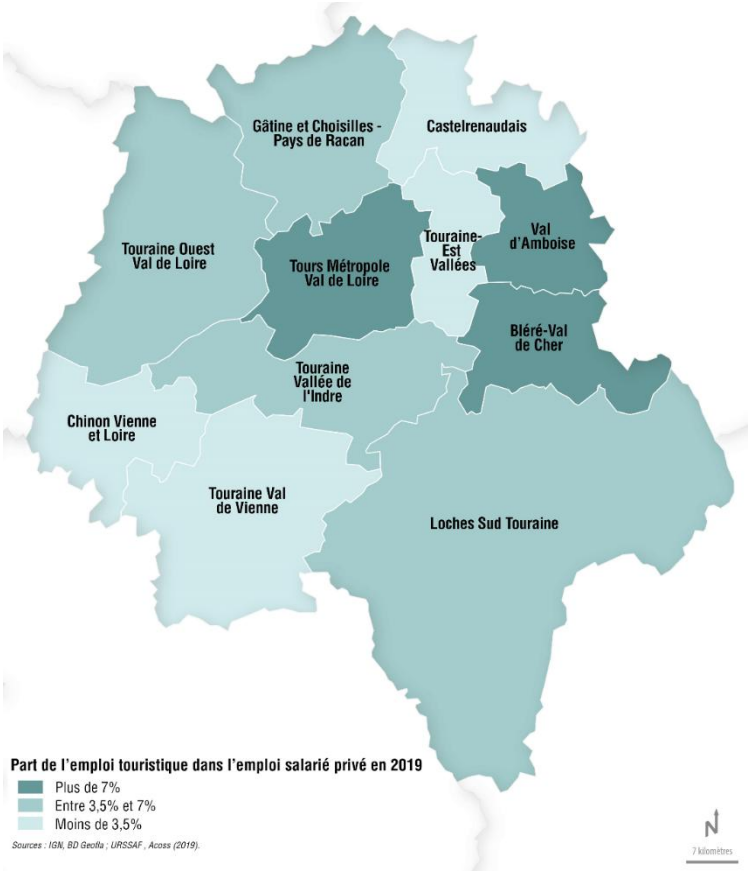
	Nombre d'emplois privés	Poids dans l'emploi
Construction de voies ferrées de surface et souterraines	431	5,9 %
Hypermarchés	322	4,4 %
Fabrication de préparations pharmaceutiques	312	4,3 %
Construction de locomotives et d'autres matériels ferroviaires roulant	307	4,2 %
Action sociale sans hébergement n.c.a	190	2,6 %

2_UNE DESTINATION TOURISTIQUE A AFFIRMER

Lors du séminaire « économie » organisé en 2021, le tourisme a été l'un des mots les plus cités spontanément par les acteurs locaux pour qualifier l'économie de Touraine-Est Vallées, plutôt pour en souligner ses potentialités de développement sous-exploitées que son poids économique actuel.

En effet, aujourd'hui, le secteur du tourisme emploie seulement 2,8% des salariés privés du territoire en 2019 (soit 200 salariés). Comme le montre la carte ci-après, ce chiffre est assez faible par rapport aux autres intercommunalités du département (Val d'Amboise : 7% par exemple).

Carte 6 : poids du tourisme dans l'emploi privé dans les EPCI d'Indre-et-Loire en 2019



En termes d'accessibilité, le territoire bénéficie de gares, de la proximité de la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps et de celle du réseau autoroutier (A10, A28, A85) ou de l'aéroport de Tours.

Aujourd'hui, l'activité touristique de Touraine-Est Vallées est concentrée autour de l'œnotourisme et de la visite des grands châteaux de la Loire situés à proximité (Amboise et Chenonceaux).

Les deux tiers des visiteurs résident en France métropolitaine (principalement dans les trois régions suivantes, par ordre décroissant : Ile-de-France, Centre-Val de Loire et Normandie). Le tiers restant résident dans des pays européens voisins (Grande-Bretagne, Belgique, Pays-Bas, Allemagne) et aux Etats-Unis.

« Selon les professionnels du Tourisme[2], le tourisme gourmand (gastronomie et œnotourisme) est un atout indéniable sur le territoire de Touraine-Est Vallées. On y vient pour sa gastronomie, son vin mais aussi pour sa richesse culturelle qui bénéficie d'un patrimoine fort et d'une diversité de sites de visites, tels que les châteaux, propices aux activités de plein air, le cyclotourisme et la marche à pied. »

2 Touraine-Est Vallées / CRT, état des lieux touristique, octobre 2021

Le territoire dispose de deux bureaux d'information touristique (Montlouis-sur-Loire et Vouvray), labellisés Accueil Vélo, Loire à vélo et Tourisme Handicap. Il dispose également d'un véhicule (SAMI) informant les touristes en différents points du territoire (campings, vélos routes, etc.). La mise en place d'un réseau de bornes d'informations numériques est également envisagée.

Les principaux sites touristiques sont les châteaux de la Bourdaisière (Montlouis-sur-Loire), de Jallanges (Vernou-sur-Brenne), le parc du château de Valmer (Chançay), les sites troglodytes, le musée de la vigne et du vin, la cave des producteurs, Tours et Canoé (Vouvray), la caves des vignerons et la Maison de la Loire (Montlouis-sur-Loire). Le territoire intercommunal compte également plusieurs sites naturels ou de loisirs en plein air ouverts au public : l'Ile de la Métairie (La-Ville-aux-Dames), l'Ile de Bonséjour (Montlouis-sur-Loire), le plan d'eau de la Frilière (Vouvray), le labyrinthe magique (Azay-sur-Cher), le plan d'eau municipal (baignade surveillée) et espace de loisirs « Sport et bien-être » (Monnaie).

Les principaux évènements sont Jazz en Touraine, le festival de la tomate et des saveurs et la fête des plantes et des poules (sur le site du château de la Bourdaisière), la fête des berges (Véretz) et la fête de l'automne (Hauts de Montlouis-sur-Loire).

En 2024, le territoire de Touraine-Est Vallées compte 239 hébergements marchands, soit une capacité de 2 799 lits touristiques, ce qui représente 2% de la capacité d'accueil marchande de l'Indre et Loire. Les communes de la Villes-aux-Dames, Montlouis-sur-Loire et Vouvray regroupe près de 70% de l'offre d'hébergement touristique de Touraine-Est-Vallées (exprimée en nombre de lits).

La capacité d'accueil et d'hébergement touristique du territoire se répartit de la façon suivante :

- 49 points de restauration (dont 9 restaurants classés dans des guides touristiques) ;
- 90 caves et domaines viticoles ;
- quatre hôtels abritant 398 lits dont un hôtel classé 4 étoiles et un autre classé 5 étoiles ;
- trois terrains de camping et caravanage (620 lits) ;
- une résidence de tourisme (281 lits) ;
- 149 meublés de tourisme (dont 19 classés 2 épis, 29 classés 3 épis et 5 classés 4 épis) totalisant 393 chambres (894 lits) ;
- 42 chambres d'hôte (356 lits).

Figure : répartition du nombre de lits par nature d'hébergement au sein de Touraine-Est Vallées en 2024

Source : Touraine-Est Vallées / Nouveaux Territoires, plateforme de suivi de la taxe de séjour, 2024

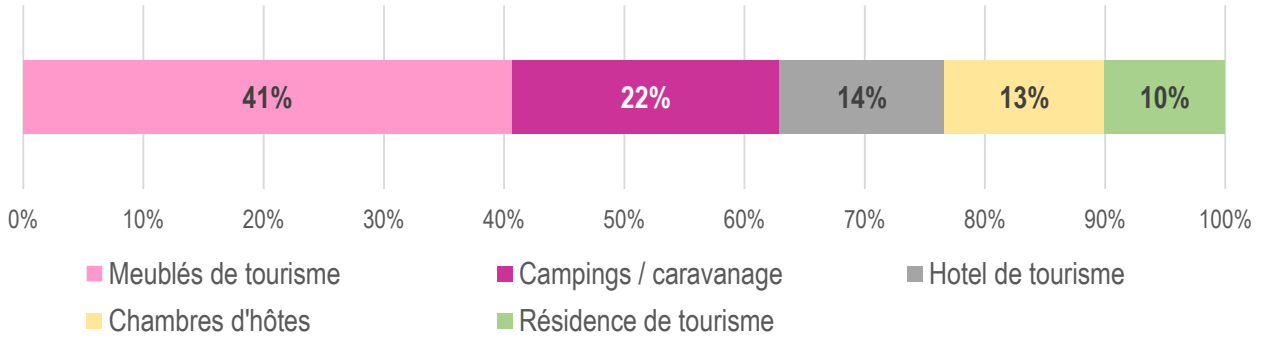
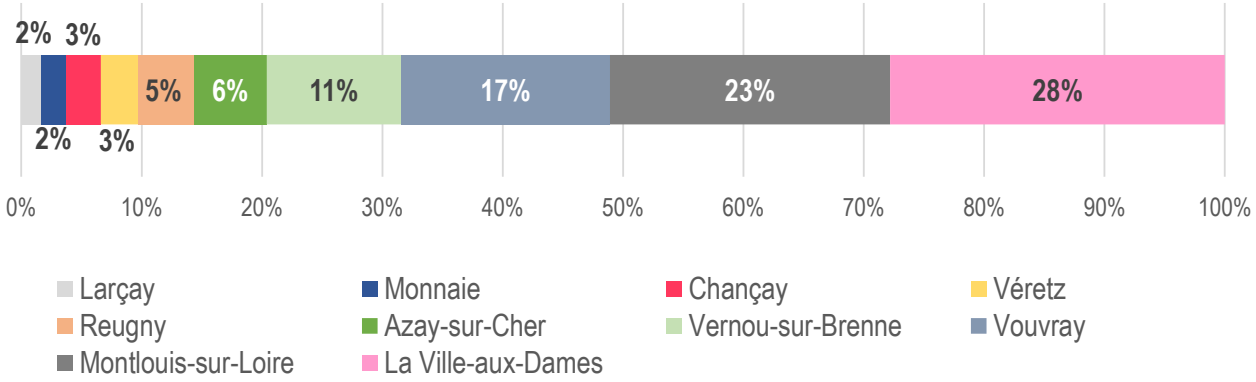


Figure : répartition du nombre de lits par commune au sein de Touraine-Est Vallées en 2024

Source : Touraine-Est Vallées / Nouveaux Territoires, plateforme de suivi de la taxe de séjour, 2024



Le territoire intercommunal abrite également 400 résidences secondaires représentant 2,5% du parc de logements.

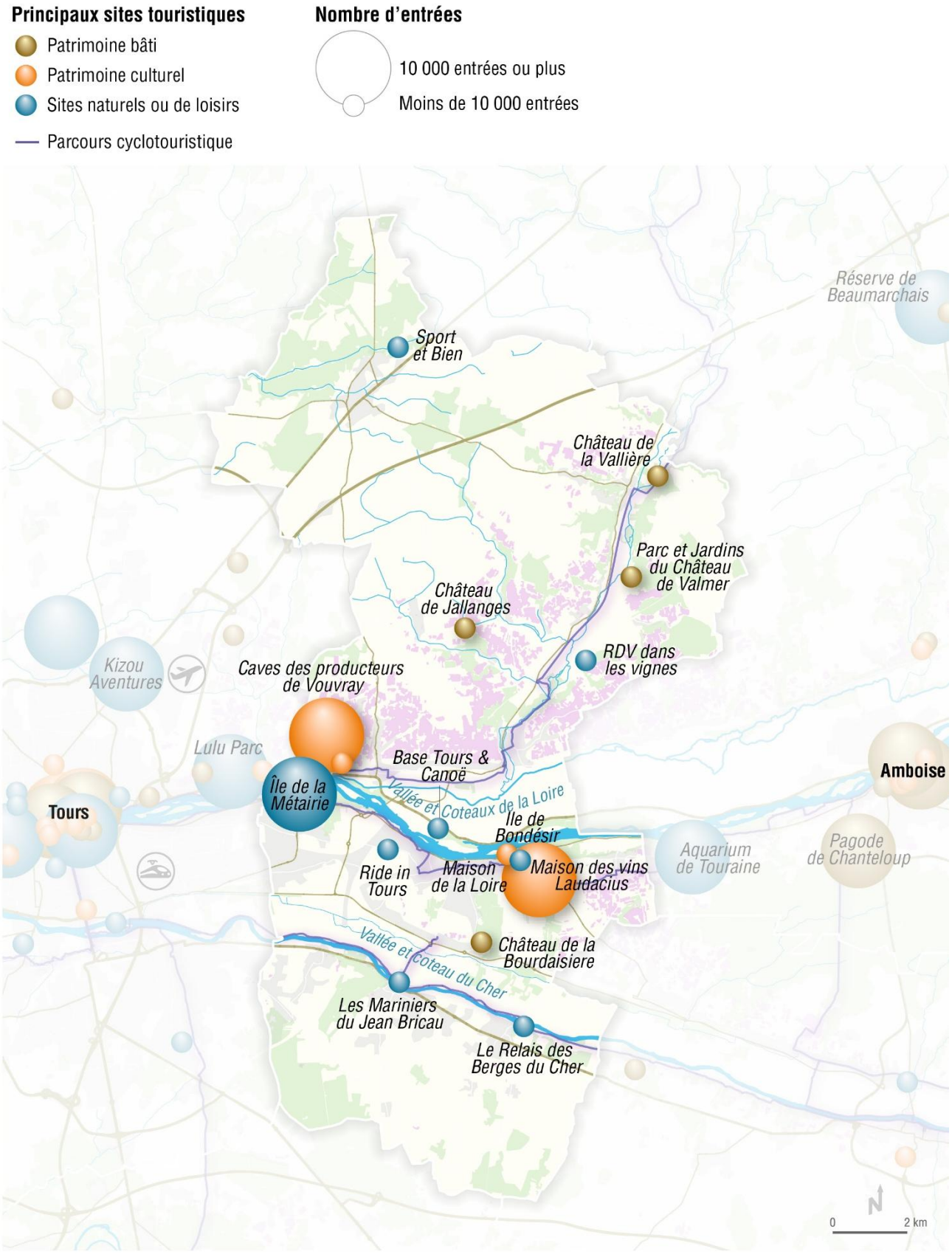
Le territoire est desservi par trois vélos routes (sur les quatre qui traversent le département) dont « la Loire à vélo » (EuroVélo 6, 95 000 passages à Montlouis-sur-Loire en 2023), « Saint-Jacques à vélo » (EuroVélo 3 – scandibérique, 89 000 passages à Rochecorbon en 2021), « Cœur de France à vélo » (V46, longeant les corridors fluviaux du Cher et du canal de Berry avec 59 000 passages à Azay-sur-Cher en 2023)), complétées par des boucles locales.

Des aires de repos et de services ont été aménagées le long du Cher et de la Loire afin d'améliorer l'accueil des visiteurs et les inciter à découvrir le territoire intercommunal.

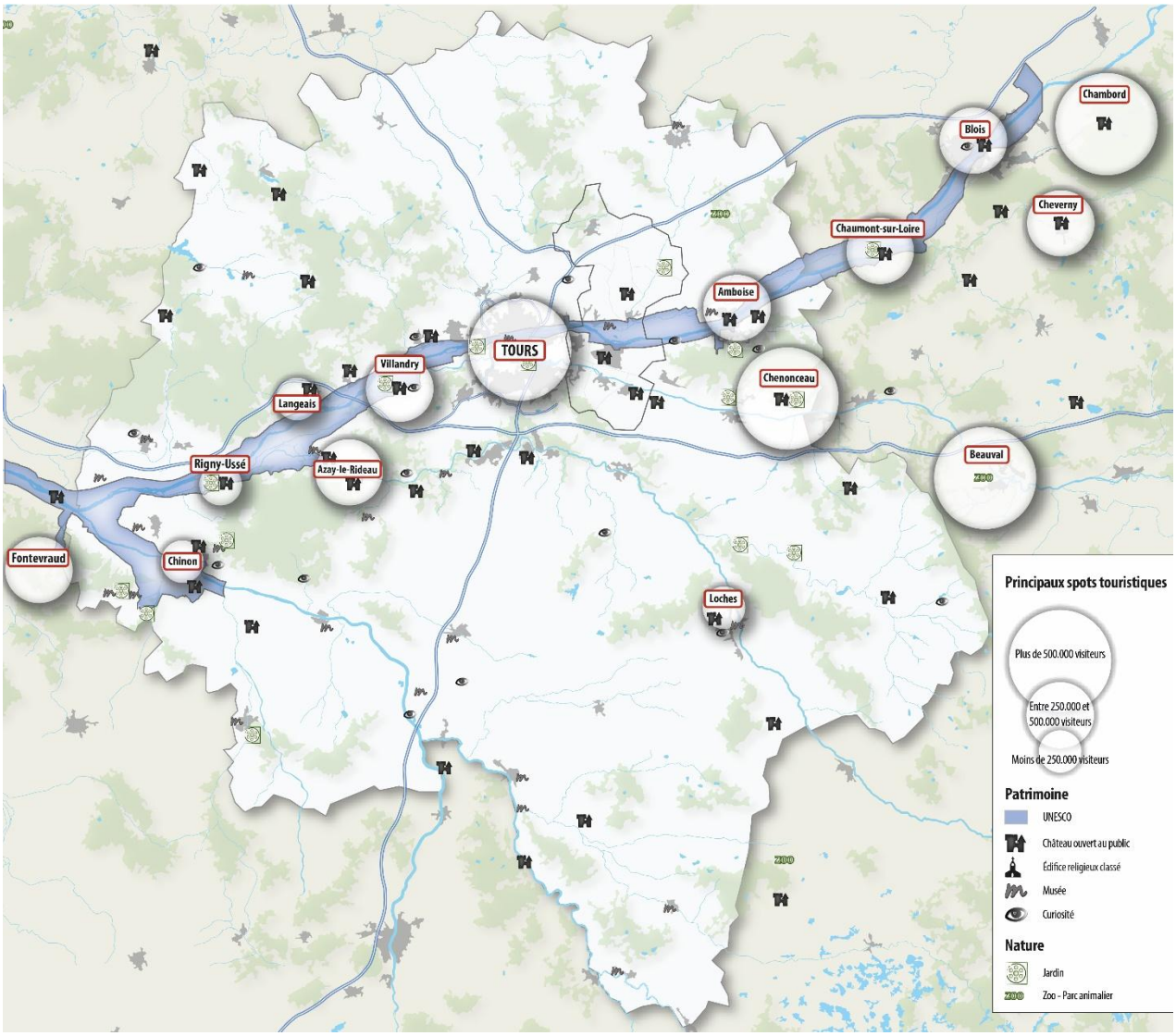
Le territoire comporte également un réseau de randonnées pédestres, qui allie grands itinéraires et boucles locales (18 sentiers pédestres totalisant 165 km dont quatre itinéraires de grande randonnée). Hormis Chançay, toutes les communes sont traversées par des itinéraires labélisés (labélisation en cours pour la commune de Monnaie).

Afin de réduire la coupure physique que constitue la Loire pour les visiteurs séjournant sur le territoire intercommunal, une navette fluviale a été mise en place par Touraine-Est Vallées en 2023. Cette navette relie Vouvray à Montlouis-sur-Loire pendant la période estivale (14 rotations par jour durant cinq semaines).

Carte 7 : principaux sites touristiques présents sur le territoire de Touraine-Est Vallées



Carte 8 : principaux sites touristiques en Indre-et-Loire



L'un des enjeux pour Touraine-Est Vallées dans les années à venir est de confirmer une identité touristique entre Tours et Amboise (voir carte ci-avant).

La collectivité souhaite voir le tourisme se développer en valorisant les ressources du territoire (patrimoine œnologique, gastronomique, culturel et naturel). Ainsi, l'offre de logements touristiques est amenée à s'étoffer, notamment en lien avec le patrimoine bâti et les châteaux présents sur le territoire intercommunal. Trois châteaux (Le Mortier à Monnaie, le château de Véretz et le domaine de la Bourdaisière à Montlouis-sur-Loire) font actuellement l'objet de projets d'accueil et d'hébergement touristique visant à mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels, agricoles ou forestiers présents sur ces sites et incluant une offre d'habitat léger insolite. Un projet de mise en valeur touristique des maisons éclusières bordant le Cher (dont deux situées à Véretz et Larçay) est également à l'étude (projet porté par le NEC, syndicat mixte chargé de la gestion des milieux aquatiques et du patrimoine fluvial).

Le développement de boucles cyclables complétant les grandes vélos routes constitue une autre action envisagée pour élargir la fréquentation touristique du territoire intercommunal.

CHAPITRE 3 : L'ORGANISATION SPATIALE DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

1_UN TISSU ECONOMIQUE LIE AU RESEAU ROUTIER

Le tissu économique est concentré le long des axes primaires (anciennes routes nationales) convergeant vers le cœur de la métropole tourangelle et notamment le long d'axes est-ouest structurants accompagnant les deux principaux cours d'eau traversant le territoire (Loire et Cher) : RD952, RD751, RD140 et RD976. Ce réseau est complété de quelques axes nord/sud : RD175, RD46, RD76 et RD910. L'intercommunalité bénéficie du carrefour autoroutier de la métropole tourangelle : A10/A28/A85. Deux pôles économiques sont dynamiques, à 10 mn de l'autoroute A10, bien qu'ils ne soient pas desservis par le réseau primaire (ZAE des Brosses à Larçay et ZAE de l'Etang-Vignon à Vouvray).

Le territoire est également marqué par le passage du TGV qui traverse la communauté de communes et dessert les gares TGV de Saint-Pierre-des-Corps et de Tours. Quatre gares TER du réseau REMI desservent le territoire intercommunal : Montlouis, Montlouis-Véretz, Azay-sur-Cher, Monnaie.

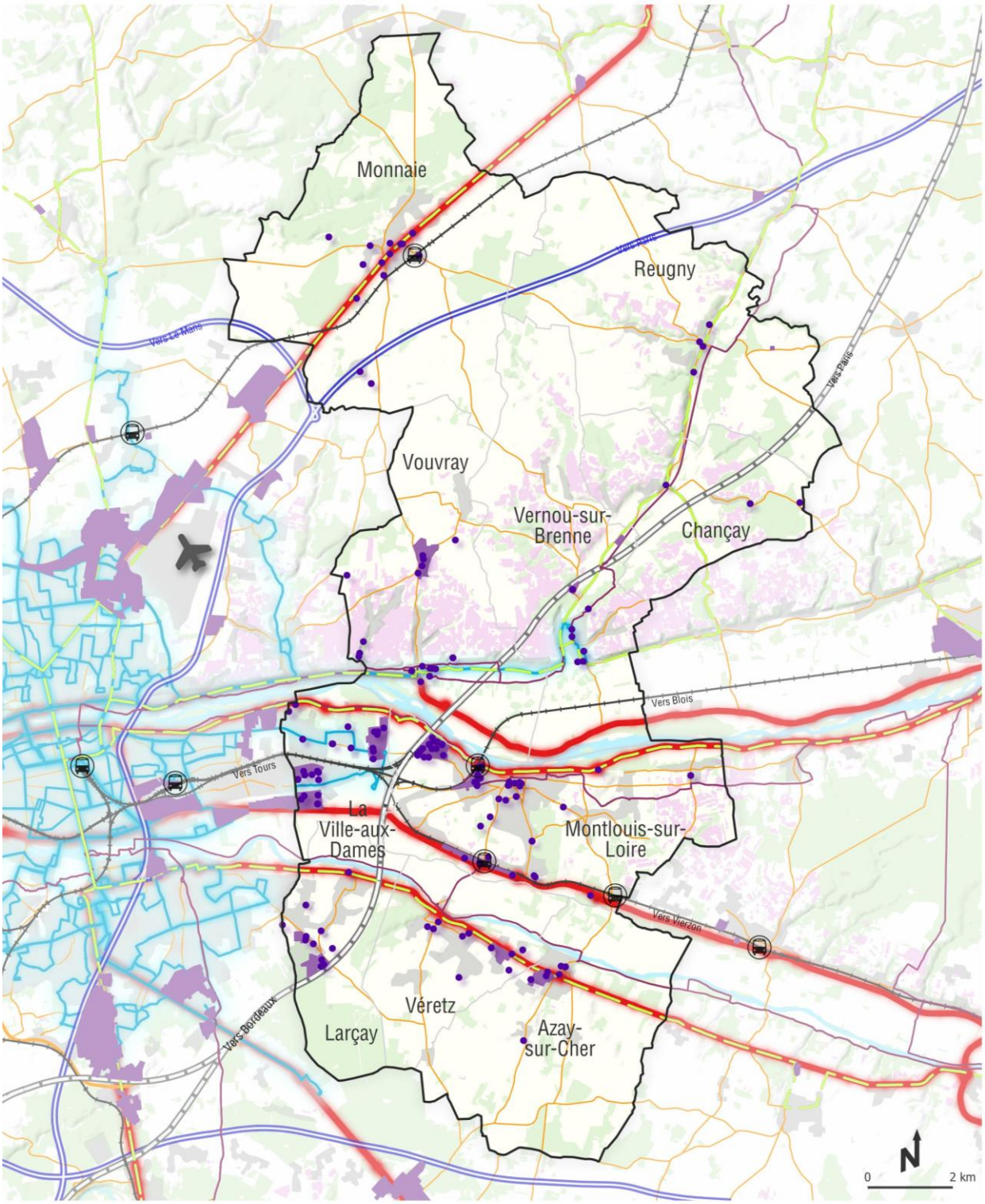
Des réseaux de transports en commun (TER et bus) et cyclables sont proposés dans les vallées (est-ouest), et enfin, deux sites d'activité (dont un vacant) sont embranchés fer (Champ Meslé à la Ville - aux-Dames et l'ancien Dépôts des Essences des Armées à Monnaie).

Des activités productives regroupées dans les anciennes zones d'activités et sur les franges des centres urbains

L'industrie ainsi que les activités de transport et de commerce de gros sont souvent présentes dans les zones d'activités situées en bordure des principales infrastructures de transport routier. Plus précisément, des établissements de la production et de l'énergie sont regroupés dans les anciennes ZAE et sur les franges des centres urbains. Des petites et moyennes entreprises (PME) et grands établissements sont dans les ZAE les plus anciennes (Saule-Michaud, Champ Meslé, les Brosses, Étang-Vignon) desservies par les réseaux routiers primaire et secondaire. Des très petites entreprises (TPE) sont implantées dans les espaces urbanisés et sur leurs franges (anciens sites d'activité, extension des centres-bourgs).

S'agissant du commerce de gros, des petits établissements sont répartis sur les franges des centres-bourgs et à proximité du réseau secondaire. Des PME sont regroupées dans les ZAE desservies par le réseau primaire et à proximité des gares (Monnaie, Montlouis-sur-Loire, la Ville-aux-Dames).

Carte 9 : une concentration des zones d'activité économique et des grands employeurs à proximité du réseau routier structurant de Touraine-Est Vallées



Sources : Fil Bleu, Région Centre Val de Loire, Insee Sirene 2020, IGN, BD Topo BD Carto.

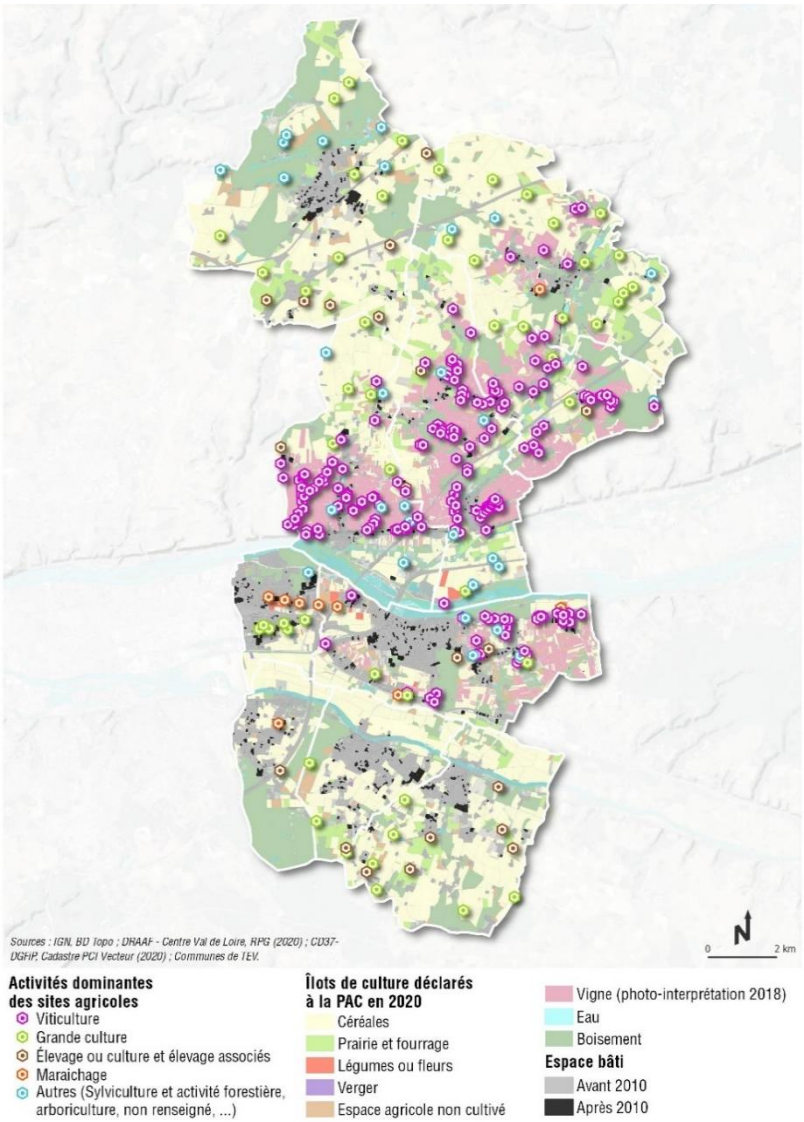
Un tissu de TPE et PME réparti sur l'ensemble des espaces urbanisés

Les établissements de la construction sont quant à eux implantés de façon plus homogène sur le territoire. Un tissu de TPE (artisans du bâtiment) et PME est répartit sur l'ensemble des espaces urbanisés. La localisation des petites structures artisanales dépend, entre autres, du lieu de vie du chef d'entreprise. Les grands établissements sont rares mais pèsent dans l'économie locale. Ils sont localisés dans des espaces dédiés à l'économie.

Une présence importante de sites d'activité agricole dans les bourgs et les vallées viticoles

Les données collectées lors de l'enquête réalisée auprès des exploitants dans le cadre du PLUi (voir diagnostic agricole), mettent en évidence une importante concentration de sites agricoles au sein des espaces viticoles des plateaux du Vouvrillon et de Montlouis-sur-Loire. Ce tissu agricole dense contribue au dynamisme économique du territoire intercommunal.

Carte 10 : localisation des sites d'activité agricole de Touraine – Est Vallées



Source : DRAAF, RPG 2020 ; Enquête auprès des exploitations agricoles de Touraine-Est Vallées, 2022

Le développement des usages résidentiels au sein des espaces bâtis ruraux est toutefois une source de contraintes selon les exploitants ayant répondu à l'enquête, notamment en matière de circulation des engins agricoles (deux sites d'exploitations sur trois étant situés à moins de 50 mètres d'un tiers). Mais l'intégration des sites d'activité agricole au sein d'espaces bâtis et naturels dont la qualité est reconnue est aussi perçue par les exploitants comme un atout pour la pérennité de leur activité.

De nombreux sites sont amenés à évoluer pour répondre aux besoins de développement et / ou de modernisation des exploitations (construction de bâtiments de stockage et de transformation accessibles pour les engins agricoles et les poids lourds) et de diversification des activités (vente directe, tourisme vert, production d'énergie renouvelable, etc.).

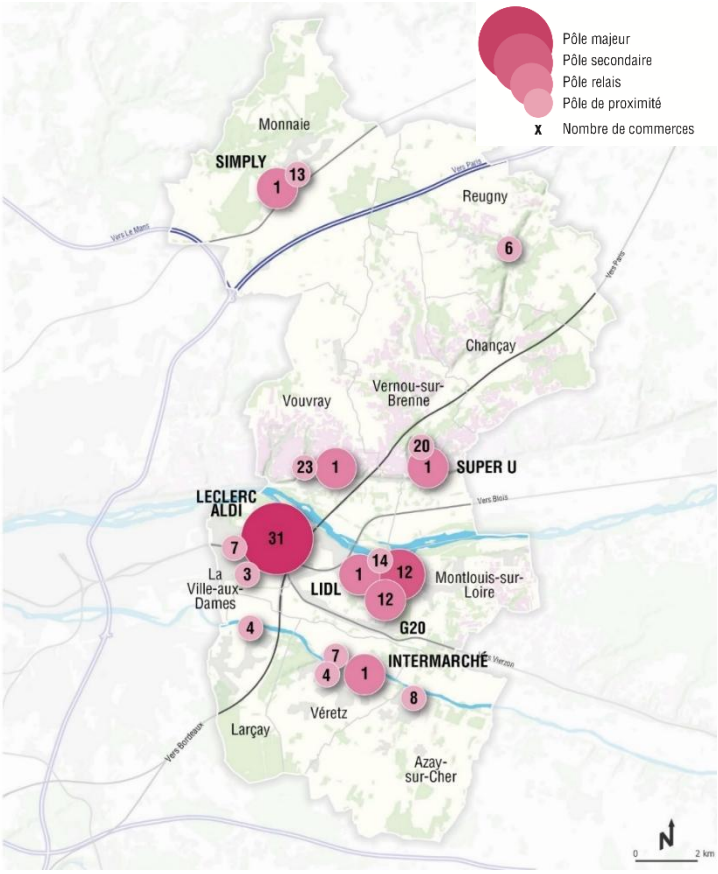
Commerce et services aux particuliers : des moyennes et grandes surfaces en entrée d'agglomération et des petits établissements regroupés dans les centres-bourgs

Dans les domaines des services et du commerce, les ZAE sont globalement moins pourvues, hormis à Montlouis-sur-Loire et la Ville-aux-Dames. Un tissu dense de grands établissements (services publics) et de TPE est concentré dans les centres-bourgs et sur leur périphérie.

Les commerces de détail et les services à la personne recherchent la proximité de leurs clients potentiels. Ainsi, ils sont plutôt localisés de manière diffuse sur le territoire. S'agissant des commerces, plus la zone de chalandise est importante, plus ils auront tendance à s'implanter à proximité d'axes de transport structurants. À noter que le sud de la Loire comprend un bon maillage commercial où l'on dénombre 12 pôles commerciaux dont un pôle majeur et un pôle secondaire (zone qui concentre les 2/3 de la population). De façon générale, l'offre commerciale est suffisante sur le territoire.

Les polarités commerciales de Touraine-Est Vallées ont été qualifiées par la Chambre de commerce et d'industrie de Touraine selon leur niveau d'équipement :

- un pôle majeur à La Ville-aux-Dames composé d'un hypermarché locomotive, d'enseignes nationales, de grandes surfaces spécialisées et d'une offre commerciale riche et diversifiée ;
- un pôle secondaire à Montlouis-sur-Loire composé d'un supermarché et d'une offre composée d'unités diversifiées ;
- six pôles relais composés de supermarchés isolés ou complétés par quelques activités alimentaires ou non alimentaires (Monnaie, Vouvray, Vernou-sur-Brenne, deux à Montlouis-sur-Loire, Véretz) ;
- 11 pôles de proximité, correspondant aux centres-bourgs et pôles de quartier, composés d'une desserte essentiellement alimentaire et/ou de produits basiques.

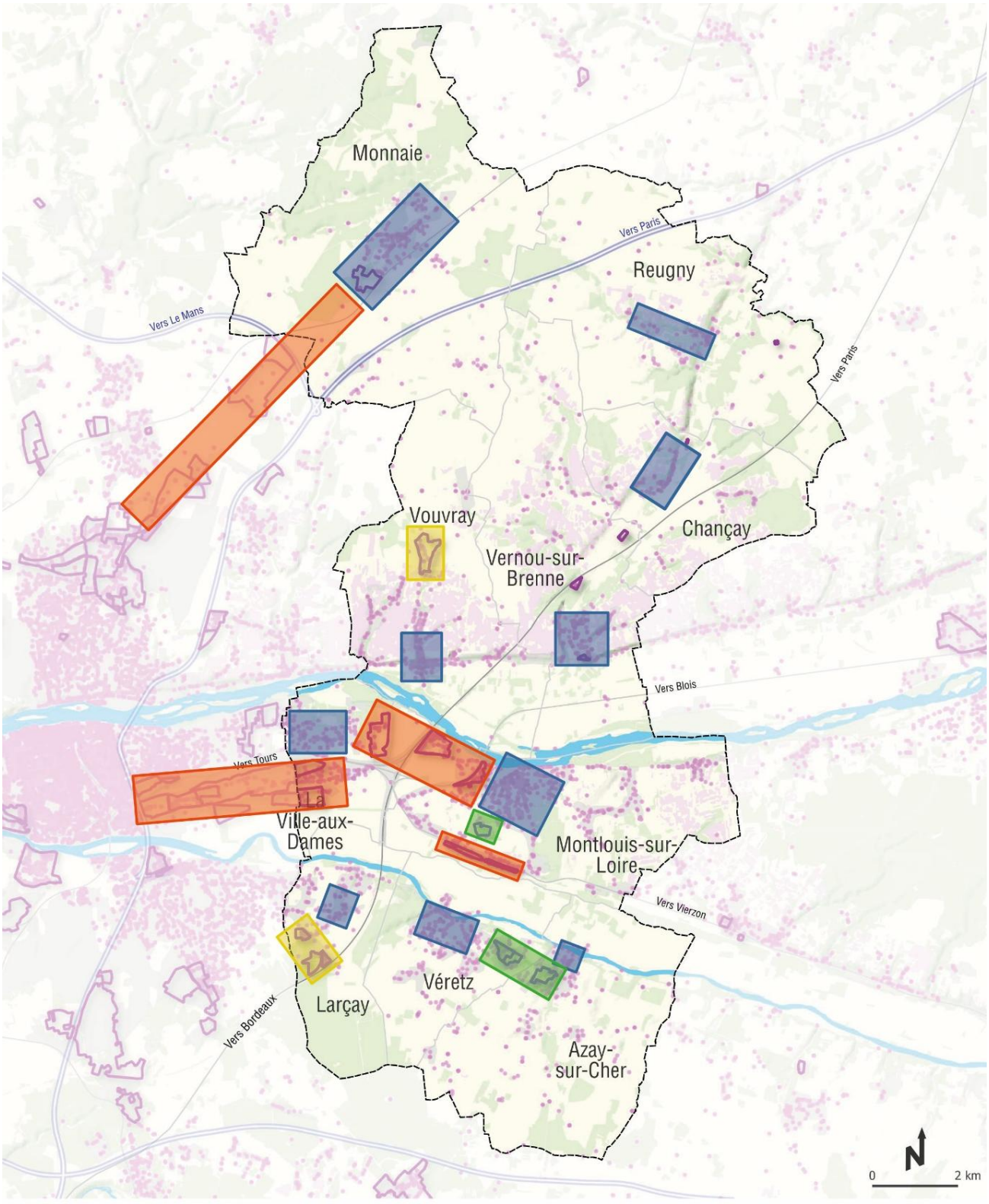


Carte 11 : armature commerciale de Touraine-Est Vallées (CCI Touraine)

Source : CCI Touraine

L'évolution de l'offre commerciale est corrélée à l'augmentation de la population *(+4,5% d'établissements commerciaux entre 2008 et 2017*) contre +7% à Touraine-Vallée de l'Indre, +2% à Chinon Vienne et Loire et Bléré Val de Cher (+2%). On dénombre ainsi 18 établissements pour 1 000 ménages dans le territoire de Touraine-Est Vallées contre 23 établissements pour 1000 ménages en moyenne dans le département.

Carte 12 : logiques d'implantation des établissements employeurs



ZAE, le long d'axes majeurs métropolitains (dominante production, transport)
ZAE, le long d'axes secondaires
Tissu mixte au sein des bourgs (dominante services, artisanat, tertiaire)
ZA insérée dans des quartiers d'habitat
Établissement économique
Zone d'activité

Sources : IGN, BD Topo - BD Carto ; Insee, Sirene (2020).

2_UN EMPLOI SUR DEUX EN ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

En 2023, près de 5 200 emplois se concentrent dans les zones d'activité économique (ZAE) de Touraine-Est Vallées, soit un emploi au lieu de travail sur deux. À titre de comparaison, au sein de l'agglomération tourangelle, la part des emplois situés dans les zones d'activité économique s'élève à deux emplois sur cinq dans la métropole de Tours et à un sur trois au sein de Touraine Vallée de l'Indre.

Tableau 8 : caractéristiques des zones d'activité économique de Touraine-Est Vallées

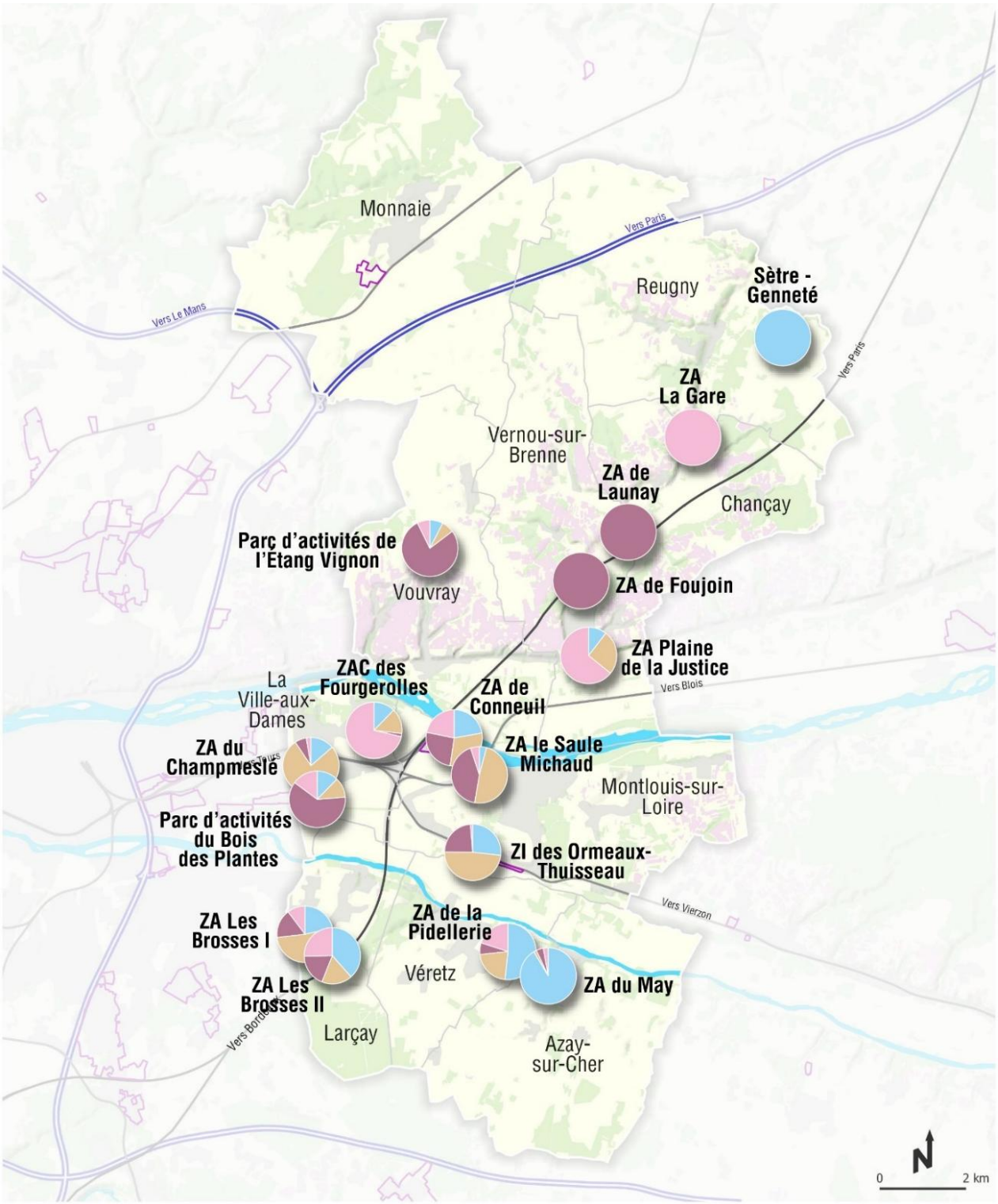
Source : L'Atelier économique 09/2023, CCTEV

Zone d'activité économique	Nombre d'emplois	Nombre d'établissements	Surface bâtie en m²	Surface totale en m²	Emprise bâtie
Fougerolles	1 046	204	133 254	352 463	38%
Conneuil	957	95	97 675	261 388	37%
Bois de plante	755	39	58 537	234 818	25%
Champmeslé	198	18	47 653	154 453	31%
Étang vignon	983	36	37 617	249 492	15%
Saule Michaud	354	39	34 919	119 702	29%
Thuisseau-les-Ormeaux	350	22	33 370	134 444	25%
La Pidellerie	85	25	31 201	108 013	29%
Le May	181	11	28 796	119 399	24%
Brosses 1	83	25	15 747	38 423	41%
Brosses 2	89	24	8 625	34 966	25%
Brosses 3	32	6	4 334	55 352	8%
Foujoin	2	2	4 427	30 620	14%
Launay	9	6	3 370	25 040	13%
Qualiparc	92	25	1 457	76 260	2%
Ensemble des ZAE	**5 216**	**577**	**540 982**	**1 994 833**	**27%**

Regroupant 57% des emplois en ZAE, les trois premières zones d'activité économique de l'intercommunalité sont par ordre croissant : la zone commerciale des Fougerolles à La Ville-aux-Dames, la zone d'activité de Conneuil à Montlouis-sur-Loire et celle de l'Étang Vignon à Vouvray. La première est celle qui compte le plus grand nombre d'établissements économiques.

En termes de domaines d'activité, les ZAE situées au nord de la Loire sont très spécialisées, tandis que les autres abritent un tissu économique plus diversifié.

Carte 13 : profil des zones d'activité économique de Touraine-Est Vallées



Sources : IGN, BD Topo - BD Carto ; OE2T (2017) ; Touraine-Est Vallées.

2.1_DES SITES D'ACTIVITE ECONOMIQUE FORTEMENT CONTRAINTS

En 2023, Touraine-Est Vallées compte près de 200 hectares de zones d'activité économique dont 100 hectares localisés dans la zone du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Les sites d'activité économique sont donc fortement contraints. Ils accueillent plus de 170 grands employeurs du territoire (établissements de 10 salariés et plus). C'est ainsi près la moitié des grands employeurs du territoire qui sont soumis au risque inondation (voir carte ci-après).

Tableau 9 : nombre d'entreprises exposées au risque d'inondation

Taille des établissements	Touraine-Est Vallées	En zone inondable	En %
Ensemble	4 212	1 231	29,2%
1 à 9 salariés	712	257	36,1%
10 salariés et plus	174	83	47,7%

Le rythme de commercialisation du foncier à vocation économique géré par le service du développement économique de Touraine-Est vallées a été de quatre hectares par an entre 2008 et 2018. Depuis, l'offre foncière en matière de développement économique s'est progressivement tarie.

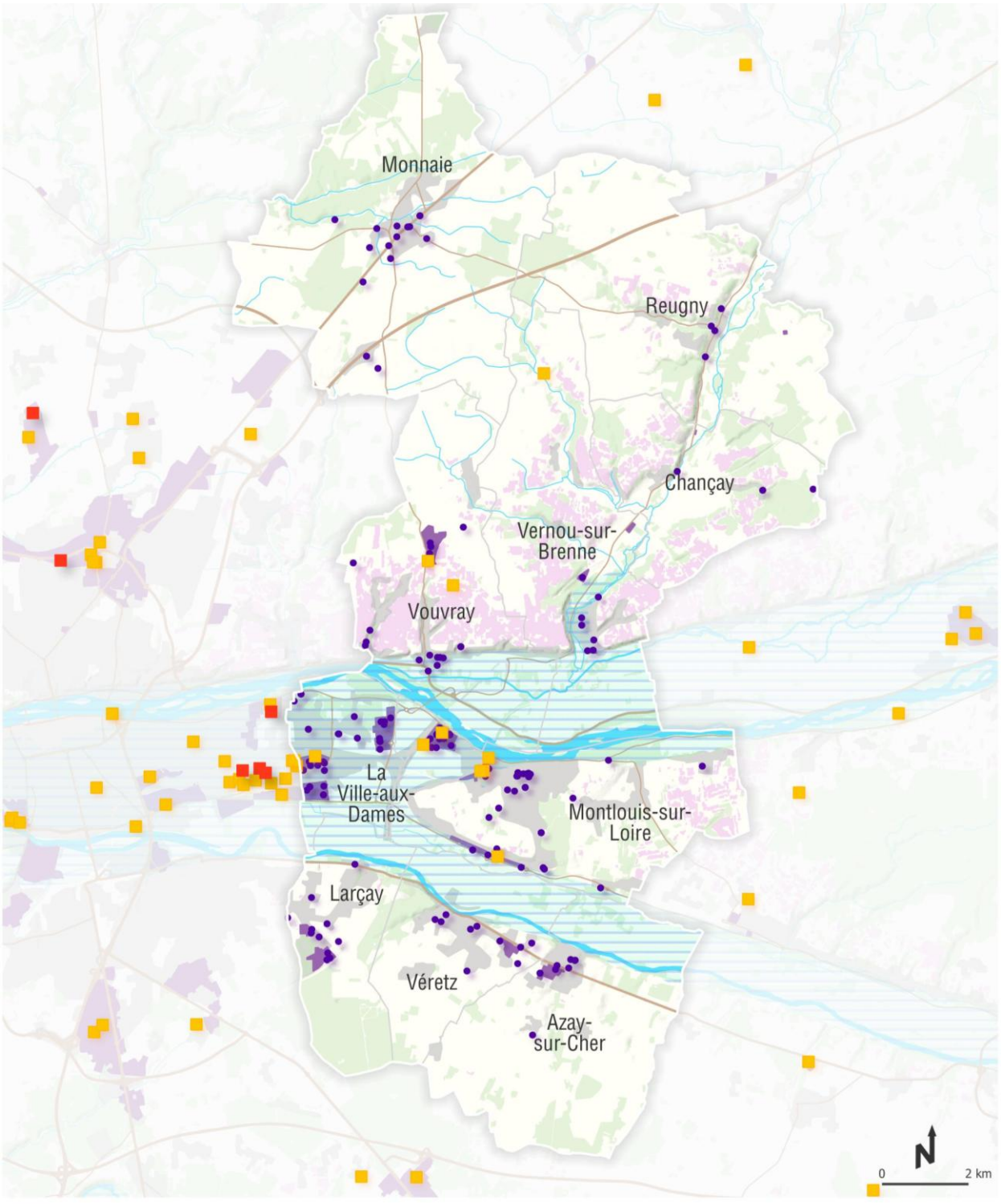
Pour l'avenir, une offre de proximité est à maintenir sur le territoire pour accueillir des TPE et artisans qui assurent une dynamique dans les communes. Une offre intermédiaire pour les PME plus importantes qui créent de l'emploi et des retombées fiscales est à conserver, souvent à proximité des axes routiers et des transports publics.

La morphologie de Touraine-Est Vallées, les freins que constituent la Loire et le Cher et le risque d'inondation sont des éléments à prendre en compte dans la répartition de l'offre foncière et immobilière en matière d'économie.

Traits saillants des zones d'activité économiques de Touraine-Est Vallées
(extrait du diagnostic de la stratégie de développement économique, GAC, 2022)

- Garantir des solutions foncières et immobilières pour les entreprises
- Des potentialités de développement limitées en extension d'espaces existants
- Des opportunités de développement à cadrer (Parc d'activité de la Carte et Qualiparc),
- Une absence de disponibilités foncières à court terme (commercialisation en cours des derniers tènements disponibles)
- Des contraintes en termes de mutabilité forte lié aux contraintes PPRI (limitant les potentialités de densification) et à l'omniprésence de l'eau en générale (zone humide)
- Une offre de services limitée voire inexistante au sein des espaces d'activité
- Une qualité bâtie très hétérogène entre les zones, avec un bâti globalement vieillissant
- Une absence de thématisation des zones avec une représentation élevée de l'artisanat et du BTP sur les espaces d'activité
- Une faible visibilité de la filière viticole au sein des espaces d'activité

Carte 15 : localisation du tissu économique et des risques naturels et technologiques



Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

Établissement Classé pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

- Non SEVESO
- SEVESO

- Grand employeur
- Zone d'activité
- Vignoble

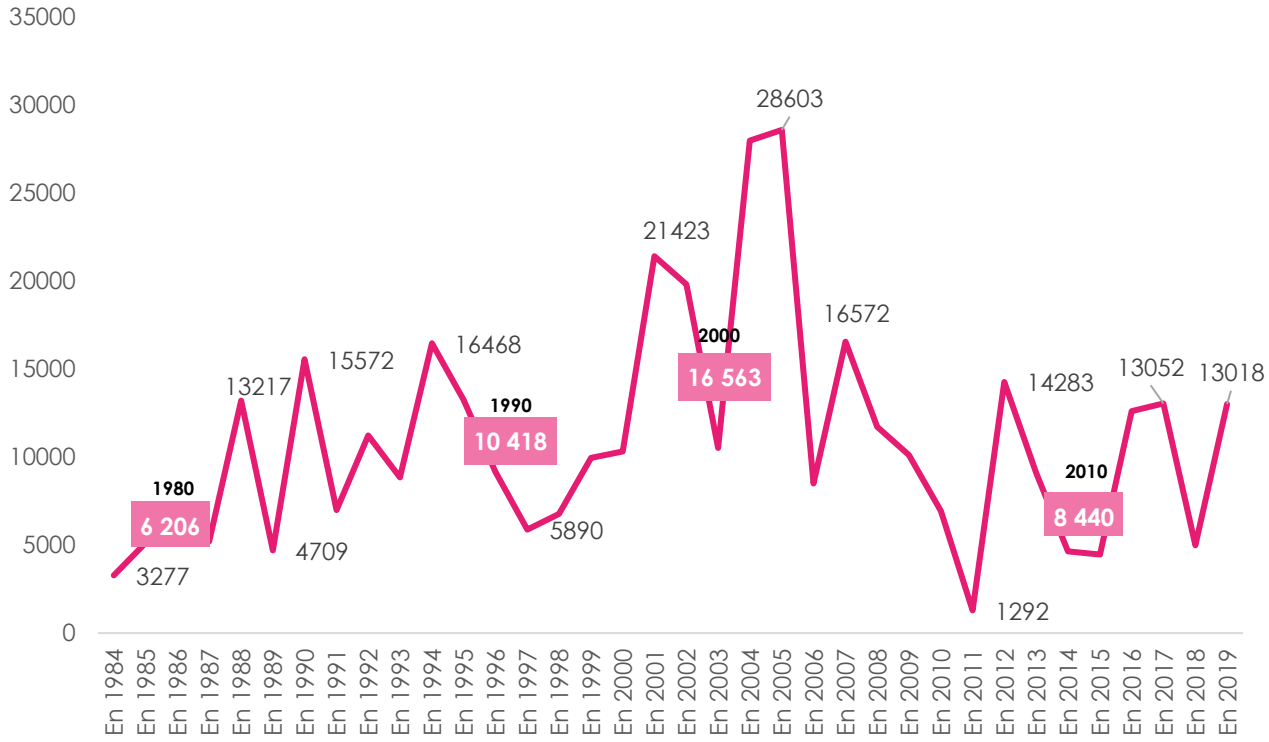
Source : IGN, BD Topo, BD Carto ; Insee, Sirene (2020) ; Dreal Centre Val de Loire (2021) ; OE2T (2017).

3_UN RYTHME DE CONSTRUCTION DE LOCAUX ET UNE OFFRE FONCIERE QUI S'AMENUISENT

3.1_UNE MOINDRE DYNAMIQUE DE PRODUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITE

A Touraine-Est Vallées, la dynamique de production de locaux d'activité a cru entre les années 1980 et 2000 avant de ralentir fortement durant la décennie 2010. En moyenne, elle s'est réduite de moitié entre les décennies 2000 et 2010. Au total, le territoire a produit près de 10% de la construction de locaux dédiés à l'activité économique du territoire de l'agglomération tourangelle durant la décennie 2010, soit 84 000 m2, les deux autres intercommunalités en faisant partie ayant construits respectivement 159 000 m2 (Touraine Vallée de l'Indre) et 732 000 m2 de locaux d'activité (Tours Métropole Val de Loire).

Figure 6 : surface des locaux dédiés à l'activité économique construits entre 1984 et 2019 (en m2)



6 206 Surface moyenne annuelle de locaux par décennie

S'agissant de la répartition des locaux commencés par type, ceux destinés aux activités agricoles et industrielles ont dominé durant la décennie 2010 (respectivement 19% et 17% des locaux commencés). Viennent ensuite les entrepôts (15%), les commerces et locaux artisanaux (14%), les bureaux (12%) pour finir par l'hébergement hôtelier (8%).

3.2_UNE OFFRE DE TERRAINS A VOCATION ECONOMIQUE QUI SE RARIFIE

L'offre de terrain nu théoriquement mobilisable au sein des zones d'activité économique de Touraine-Est Vallées représente une surface totale de 8,6 hectares. Cette offre est très inégalement répartie à l'échelle intercommunale. Six zones d'activité sont totalement dépourvues de terrain constructible (les Fougerolles, Bois-de-Plante et Champmeslé à La Ville-aux-Dames ; Saule-Michaud et Thuisseau-les-Ormeaux à Montlouis-sur-Loire ; les Brosses à Larçay). Quatre autres zones d'activité disposent d'une offre particulièrement réduite (5 500 m² en moyenne par zone), les trois zones d'activités restantes (Étang Vignon, La Carte, Conneuil) concentrant 74% de l'offre de terrains nus mobilisables soit 6,4 hectares). La zone d'activité de Conneuil est située en zone inondable (foncier mobilisable : 1,3 ha) tandis que deux autres présentent une desserte routière insuffisante : l'Étang Vignon à Vouvray (foncier mobilisable : 2,9 ha) et la Carte à Monnaie (foncier mobilisable : 2,1 ha).

À l'échelle intercommunale, on recense un seul site à vocation économique mutable. Il s'agit de l'ancien dépôt des essences de la base aérienne de Tours, situé au sud de la commune de Monnaie. Désaffecté en 2020, ce site s'étend sur 6,4 hectares et est desservi par la voie ferrée Tours-Château-Renault et la RD 910.

Alors qu'au moins 33 hectares ont été urbanisés pour l'accueil d'activités économiques sur le territoire intercommunal entre 2011 et 2020 (Source : Observatoire national de l'artificialisation, 2024), le foncier à vocation économique théoriquement mobilisable apparaît d'autant plus restreint que les possibilités de densification sont fortement atténuées dans six zones d'activité exposées au risque d'inondation (ces dernières accueillant 70% des emplois et 72% des établissements présents parmi les 16 zones d'activité économique de Touraine-Est Vallées).

Tableau 10 : foncier mobilisable au sein des zones d'activités de Touraine-Est vallées

En italique ci-dessous : zone d'activité exposée au risque d'inondation

Zone d'activité économique (ZAE)	Commune, EPCI	Nombre d'emplois	En %	Terrains non bâtis mobilisables (m²)	en%
Fougerolles	La Ville-aux-Dames	1 046	20%		
Bois de plante	La Ville-aux-Dames	755	14%		
Champmeslé	La Ville-aux-Dames	198	3,8%		
Conneuil	Montlouis-sur-Loire	957	18%	13 500	16%
Saule Michaud	Montlouis-sur-Loire	354	6,8%		
Thuisseau-les-Ormeaux	Montlouis-sur-Loire	350	6,7%		
Qualiparc	Montlouis-sur-Loire	92	2%		
Étang vignon	Vouvray	983	19%	29 700	34%
Foujoin	Vernou-sur-Brenne	2	0,04%	5 080	6%
Launay	Vernou-sur-Brenne	9	0,2%	7 700	9%
La Carte	Monnaie	ND	ND	21 000	24%
La Pidellerie	Véretz	85	1,6%	7 250	8%
Brosses 1	Larçay	83	1,6%	-	
Brosses 2	Larçay	89	1,7%	-	
Brosses 3	Larçay	32	0,6%	-	
Le May	Azay-sur-Cher	181	3,5%	2 000	2%
Ensemble des ZAE	**Touraine-Est-Vallées**	**5 035**	100%	**86 230**	**100%**

Source : Touraine-Est Vallées, service du développement économique, novembre 2024

3.3_UNE DEMANDE EN FONCIER ET EN IMMOBILIER QUI EVOLUE

À l'aune de l'expérience du service développement économique de l'intercommunalité, la demande en foncier et en immobilier pour l'économie à Touraine-Est Vallées a évolué ces dernières années, tant en termes de surfaces demandées qu'en matière de diversité.

S'agissant des locaux d'activité économiques, les constats sont les suivants :

- demande moyenne de moins de 500 m² dans les années 2000,
- de plus de 500 m² dans les années 2010,
- de 500 à 2 000 m² aujourd'hui.

En termes de foncier, la demande est croissante, en nombre et en surfaces demandées :

- de 2 000 m² à trois ou quatre hectares, avec une plus forte demande autour de 5 000 m² pour des activités de PME/PMI, mais aussi un maintien fort de demandes du secteur artisanal / TPE de proximité (surface moyenne demandée environ 2 500 m²).

Cette augmentation de la demande par des entreprises plus importantes en taille s'accompagne aussi d'une plus grande diversité d'activités : demandes très fortes du BTP, et ensuite des secteurs transport, stockage, petite industrie, environnement, électronique/informatique, services aux entreprises, commerce « BtoB ».

La demande en foncier et immobilier sur le territoire est motivée par différents critères :

- diversification et réponses à des nouveaux marchés ;
- développement de l'entreprise nécessitant des locaux plus adaptés et/ou plus évolutifs ;
- relocalisation d'activités ;
- opérations patrimoniales, pouvant être le résultat d'insatisfactions liées à la location. A l'inverse, certaines entreprises du monde des technologies disent ne plus souhaiter investir dans leur local et préfèrent consacrer toute leur capacité d'investissement sur leur activité ;
- parcours résidentiel de l'entreprise : besoin d'offres pour les jeunes entreprises et les sorties du tiers-lieu le Rubixco ; à noter que le ratio de création d'entreprise pour 1 000 habitants est important (7 pour 1 000 habitants), légèrement supérieur à la moyenne départementale hors Tours Métropole (6,5) et à la moyenne régionale (6,8). Seule la Métropole de Tours affiche un ratio plus élevé (10,4).

Les critères de localisation associés à la demande sont les suivants :

- transport/logistique/entreprises de grande taille/industries sont des activités avec des flux importants et des camions : elles demandent donc des facilités d'accès, à proximité directe aux routes départementales pénétrantes de l'agglomération de Tours, et des accès aux échangeurs (ex ZAE de Conneuil, ZAE Bois de plante) ;
- commerces, services aux entreprises : accès fournisseurs, centralité économique (ex ZAE Fougerolles) ;
- artisanat, construction, services : implantations communales, de proximité ;
- milieu urbain : activités tertiaires, commerces / services.

Globalement la demande a été plus forte ces dernières années sur La Ville-aux-Dames et Montlouis, dont les ZAE jouissent d'une attractivité liée à la proximité de Tours. Il n'y a plus de foncier à vendre sur ces communes, et la demande est toujours constante.

IMMOBILIER ET FONCIER POUR L'ÉCONOMIE : BESOINS DU TERRITOIRE DE TOURAINE-EST VALLÉES À L'HORIZON 2035

Les élus se sont prononcés durant l'élaboration du PLUi sur l'ambition de maintenir et développer les activités économiques sur le territoire.

Quantitativement, **l'objectif à horizon 2035** est de produire des locaux d'activité en complément du parc existant selon un rythme un peu plus soutenu que celui observé durant les années 2010 (8 440 m²), **soit un niveau de construction d'environ 9 400 m² de locaux par an (140 000 m² à produire entre 2020 et 2035).**

En matière de positionnement économique, il est question de se différencier en s'appuyant sur l'agriculture et la viticulture, sur l'expérimentation et l'innovation, la mixité fonctionnelle et le télétravail. L'économie « résidentielle » au service des habitants et des résidents temporaires (touristes) ressort aussi comme devant s'incarner dans une offre de locaux.

En matière de développement touristique les élus soulignent un certain nombre d'écueils dont le territoire doit se prémunir : transformation de l'habitat principal en location touristique, une vulnérabilité des activités étroitement dépendantes du tourisme en cas de crise sanitaire invitant plutôt à conserver le caractère diversifié de l'économie de Touraine-Est Vallées.

L'accueil de grandes surfaces commerciales n'est pas une priorité (sauf à remplacer celles qui partiraient), tout comme celui d'entrepôts logistiques de grande taille (au-delà de 5 000 m²), l'armature routière du territoire n'étant pas propice au développement de cette filière (absence de point d'accès direct au réseau autoroutier).

La typologie de locaux projetée par les élus à horizon 2035, associée à leurs ambitions économiques se décline au travers des objectifs suivants :

Type de locaux à construire à l'horizon 2035	Part parmi les locaux à construire	Surfaces de locaux en m²	Conversion en nombre d'emplois potentiels	Conversion en hectares (foncier à mobiliser)
Locaux commerciaux	26%	36 400	546	3,6
Bureaux	15%	21 000	420	4,2
Ateliers et entrepôts	59%	82 600	918	22,9
TOTAL	**100%**	**140 000**	**1 884**	**30,7**

Hypothèses retenues dans le tableau ci-dessus :

- *1,5 emplois pour 100 m² de locaux commerciaux / 150 emplois par hectare ;*
- *un emploi pour 50 m² de bureaux / 100 emplois par hectare ;*
- *un emploi pour 90 m² d'ateliers ou d'entrepôt / 40 emplois par hectare.*

CHAPITRE 4 : SYNTHESE ET ENJEUX

1_LE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE DE TOURAINE-EST VALLEES

- ➔ Maintenir une vocation économique sur le territoire, en parallèle de sa vocation résidentielle ;
- ➔ Conforter les secteurs d'activité forts et emblématiques tout en soutenant l'émergence de nouvelles filières valorisant les ressources locales (agricoles, patrimoniales et paysagères) et des énergies renouvelables ;
- ➔ Faire du tourisme un axe de développement économique, notamment en renforçant l'hébergement dédié et en développant le réseau d'itinéraires cyclables (boucles locales) ;
- ➔ Faire de « territoire d'industrie » un véritable levier, et anticiper les besoins et contraintes de l'industrie (hauteur des bâtiments, grands ténements fonciers, réseaux d'énergie, accès, logistique associée, équipements et infrastructures, etc.).

2_L'OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE D'ENTREPRISES

- ➔ Maintenir un tissu économique diversifié conciliant économie présentielle et productive.
- ➔ Maintenir un maillage territorial équilibré en matière d'espaces dédiés (tout en palliant le déficit observé au nord du territoire intercommunal) en tenant compte de l'accessibilité routière et de la desserte par les transports en commun ;
- ➔ Maintenir un niveau d'attractivité et des capacités d'accueil au sein des zones d'activités existantes dans un contexte contraint (risque d'inondation et présence de zones humides notamment) en relevant le défi de l'optimisation et de la densification ;
- ➔ Améliorer l'accessibilité des ZAE enclavées ou éloignées du réseau routier principal et limitant les nuisances sur leur environnement (gestion des entrées sorties, connexion sur les axes structurants du territoire) ;
- ➔ Renforcer l'intégration urbaine et paysagère des activités économiques existantes (ZAE et entreprises isolées) et des projets d'extension ;
- ➔ Garantir des solutions immobilières et foncières pour des entreprises du territoire qui veulent croitre et pour celles venant de l'extérieur correspondant au positionnement ciblé de Touraine-Est Vallées sur ses secteurs emblématiques (offre de grands ténements pour l'industrie notamment ; développement d'espaces et de services partagés pour les TPE / PME).

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

PLUi

Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu