

SCOT DU BLAISOIS

RAPPORT DE PRESENTATION

**TOME 1 – DIAGNOSTIC
DE LOIR-ET-CHER**

LE : 29 JUIL. 2016



DOSSIER D'APPROBATION

annexé à la délibération du Comité Syndical du **12 JUIL. 2016**
approuvant le schéma de cohérence territoriale du Blaisois

SIAB (Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise)

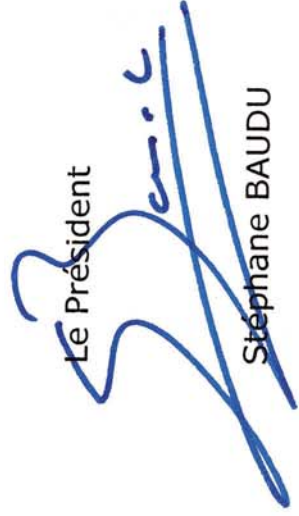
Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys

Communauté de communes du Grand Chambord

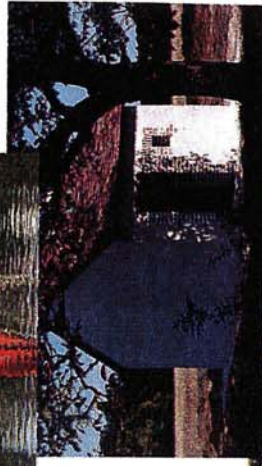
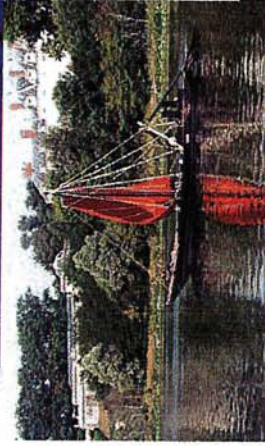
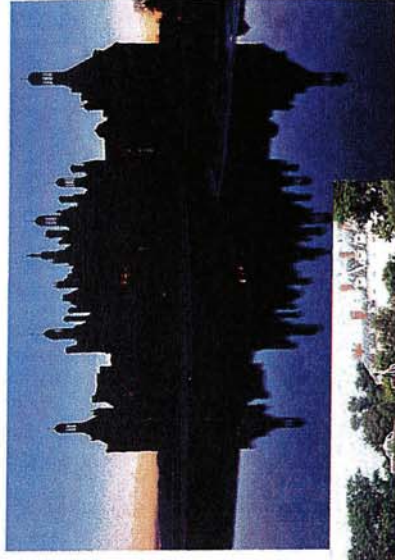
Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise

Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise

Le Président



Stéphane BAUDU



Les données présentées dans ce diagnostic sont issues notamment des sources suivantes :

PIVADIS – Diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois

VU D'ICI – Diagnostic paysage du SCoT de 2006

Observatoire de l'économie et des territoires de Loir-et-Cher

Programme local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacement Urbain (PDU) en cours, de la Communauté d'Agglomération de Blois – Agglopolys

DDT41 – Analyse de la consommation d'espace

Maison de l'Emploi de Blois

Agence FOLLEA-GAUTIER – Plan d'action pour les paysages – Agglopolys

Pays des Châteaux – étude « l'organisation territoriale de la santé en Pays des Châteaux »

Le Schéma de cohérence territoriale a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Ce document apparaît comme le nouveau cadre de référence des politiques publiques d'aménagement. Les orientations définies pour un territoire permettront de guider son évolution en respectant des principes de développement équilibré et donc durable sur les 3 thèmes que sont l'économie, le social et l'environnement.

Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise a décidé d'engager la révision de son SCOT actuel, approuvé en 2006, afin d'y intégrer les nouvelles orientations du Grenelle de l'environnement, entrées en vigueur en 2010 à travers la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE). En modifiant en profondeur le droit de l'urbanisme, la loi ENE a permis de renforcer le contenu des SCOT. Par ailleurs, les élus ont souhaité que la révision du SCOT soit l'occasion d'élaborer un document plus prescriptif en matière d'aménagement de l'espace afin de proposer un cadre pour un développement cohérent du territoire.

En juin 2011, un bilan du SCOT appelé « Le SCOT 5 ans après » a été effectué afin de l'évaluer au regard des attentes du Grenelle 2. Ainsi, les principaux problèmes soulevés portent sur :

- les zonages qui ne favorisent pas toujours le renouvellement des villages sur eux-même.
- la localisation des futurs secteurs à urbaniser qui accentue souvent l'étalement urbain et développe parfois les hameaux au détriment d'un recentrage sur le bourg. L'activité agricole et les éléments de patrimoine naturel peuvent donc en être fortement impactés.
- des surfaces immédiatement urbanisables surdimensionnées qui ne correspondent pas au rythme d'accueil de population souhaité par les communes.
- des règlements qui ne permettent pas de densifier et instaurent parfois des tailles de parcelles minimales relativement importantes.
- l'absence de règles permettant l'amélioration des entrées de village, la préservation de coupures paysagères ou la préservation des coteaux.

Ainsi, la révision du SCOT porte des enjeux de mise en cohérence des différentes politiques publiques et d'intégration des évolutions du territoire et des modes de vie, tels que la mobilité des habitants, l'évolution démographique ou le phénomène de périurbanisation que connaît le Blaisois.

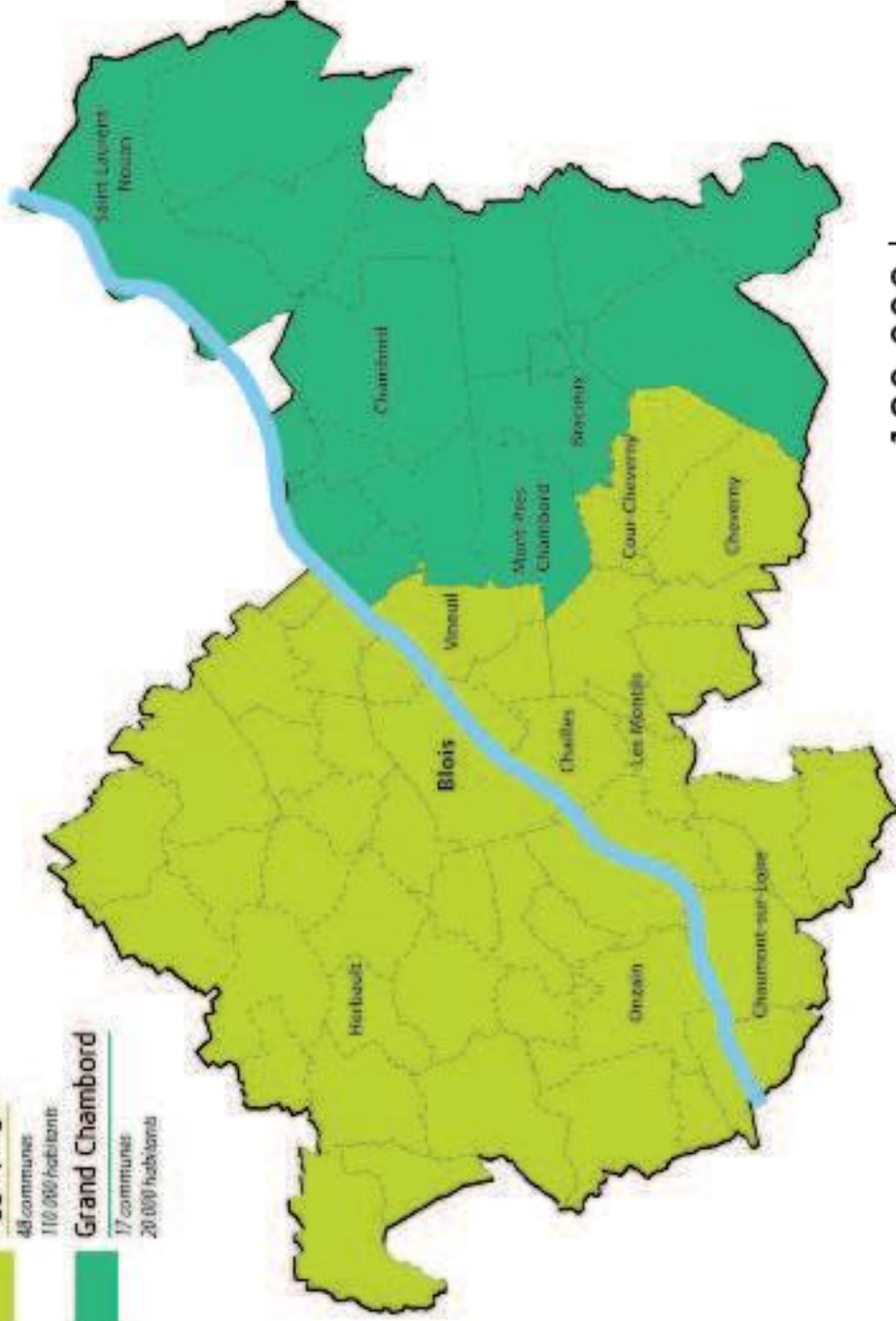
Le SCOT s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), aux cartes communales, aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ainsi qu'aux Plans de Déplacements Urbains (PDU).

Le SCOT se compose de trois documents :

- le Rapport de Présentation incluant notamment le diagnostic et l'état initial de l'environnement ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) incluant le Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Enfin une évaluation environnementale à lieu tout au long du projet, cette évaluation précise notamment les incidences du projet sur l'environnement.

- Agglopolys**
48 communes
110 000 habitants
- Grand Chambord**
17 communes
20 000 habitants



Chiffres clefs

130 000 habitants	65 communes
1144 kilomètres ²	2 intercommunalités
	1 Syndicat Mixte



Impact de la loi ENE et ALUR sur les SCoT

Le 12 juillet 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) renforce la place des outils de planification urbaine et notamment celle du SCoT. En effet, cette loi traduit une volonté affichée d'un **document plus opérationnel et normatif** qui fixe un cadre de référence pour le développement du territoire à 20 ou 30 ans.

Afin d'assurer la cohérence de ce document, l'analyse menée dans le rapport de présentation sera étendue à de **nouvelles thématiques comme les énergies ou la consommation d'espace**.

Suite au constat de l'urgence écologique à laquelle nous devons faire face aujourd'hui (changement climatique, perte de biodiversité, surconsommation d'espace et de ressources énergétiques,...) de nouveaux objectifs ont été définis concernant la mise en œuvre des SCoT.

La loi ENE impose de trouver les bonnes articulations entre les documents de planification et les orientations régionales ainsi que les études menées sur la Trame Verte et Bleue afin de préserver et/ou remettre en état nature et biodiversité.

D'autres objectifs, très volontaires sur la question de la **gestion économe de l'espace**, sont à prendre en compte :

- La priorité sera donnée au développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports en commun qui représentent des espaces stratégiques à mieux organiser et à densifier ;
- Le rapport de présentation du SCoT contiendra une **analyse préalable de la consommation d'espace rétrospective sur 10 ans** ;
- Le Document d'Orientation Général (DOG) sera remplacé par un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui présentera des **objectifs chiffrés, par EPCI ou par communes**, de consommation d'espace, d'offre de nouveaux logements et de réhabilitation du parc de logements existants ;
- Un Document d'Aménagement Commercial (DAC) sera intégré au DOO afin de définir la localisation préférentielle des équipements commerciaux.

En parallèle, l'état en Région Centre-Val de Loire a dressé un bilan de la consommation d'espace et de l'étalement urbain jugés encore trop importants. D'ici 2020, le rythme d'artificialisation des sols devra diminuer de 50% : c'est **l'objectif « facteur 2 »**.

Pour répondre à ces nouvelles obligations, il sera possible dans le SCoT, de conditionner l'urbanisation de certains secteurs, de définir des secteurs aux performances énergétiques renforcées ainsi que des secteurs dans lesquels les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) devront imposer une densité minimale de construction (ex : quartier de la gare,...).

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) tend à améliorer la couverture territoriale des SCOT, à renforcer le **rôle intégrateur des SCOT** pour qu'intercommunalités et communes aient un seul document de référence au moment de l'élaboration de leur PLU(l) (le SCOT intègre toutes les normes de rangs supérieurs liées à la planification urbaine) et à conforter leurs rôles dans la maîtrise de l'aménagement commercial.

Table des matières

1. Paysages exceptionnels et paysages du quotidien : des enjeux de protection, de gestion et d'aménagement.....	11
1.1. Principales spécificités et distinctions du paysage du Blaisois.....	12
1.1.1. La Vallée de la Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO.....	12
1.1.2 La mise en scène du grand paysage : patrimoine bâti, grandes forêts, perspectives et coteaux.....	16
1.1.3. Les centres historiques : une qualité du bâti et des espaces publics.....	18
1.1.4. La richesse du monde végétal : paysages d'exception et paysages cachés.....	21
1.2. La richesse des unités paysagères.....	23
1.2.1. Les grandes composantes paysagères.....	24
1.2.2. La vallée de la Loire.....	25
1.2.3. L'agglomération de Blois.....	26
1.2.4. Les grandes forêts.....	28
1.2.5. La grande Sologne.....	30
1.2.6. La Sologne viticole.....	31
1.2.7. La Petite Beauce.....	32
1.2.8. La Gâtine tourangelle et le plateau de Pontlevoy.....	34
1.2.9. La vallée de la Cisse.....	35
1.3. Menaces et enjeux sur les paysages du quotidien.....	36
1.3.1. Silhouettes urbaines et sites bâtis remarquables.....	36
1.3.2 Morphologies urbaines.....	38
1.3.3 Entrées de ville, lisières urbaines et les zones d'activités économiques (ZAE).....	44
1.3.5 Les infrastructures qui fracturent le paysage.....	47
1.3.6 Les infrastructures qui donnent à voir le paysage.....	48
1.3.8 Des paysages liés à l'eau à protéger, gérer et mettre en valeur.....	49
1.4. Trame et motifs paysagers.....	50
1.4.1. Trame paysagère.....	50
1.4.2. Patrimoine bâti et motifs paysagers urbains.....	52

1.4.3. Motifs paysagers agricoles et naturels.....	57
1.4.4. Motifs paysagers liés aux caractéristiques du territoire.....	63
1.5 Les sensibilités paysagères.....	66
2 Un transfert des dynamiques urbaines de la ville centre vers les communes périphériques.....	68
2.1 Une dynamique démographique en ralentissement.....	76
2.1.1 Une croissance démographique globalement en perte de vitesse.....	76
2.1.2 Un vieillissement de la population qui suit la tendance nationale.....	79
2.1.3 Une diminution de la taille des ménages qui oriente les besoins en logements.....	81
2.2 Un développement de l'habitat divers selon les territoires.....	83
2.2.1 Une croissance globale qui n'est plus portée par la ville centre.....	83
2.2.2 Un parc de résidences principales inégalement réparti.....	85
2.2.3 Un parc de résidences secondaires en baisse.....	88
2.2.4 Une augmentation significative de la vacance.....	90
2.2.5 Un parc social déséquilibré.....	91
2.2.6 Les éléments de confort des logements.....	94
2.2.7 Les gens du voyage.....	96
2.2.8 Un parc de logement utilisé à plus de 35 % pour le phénomène de desserrement des ménages.....	97
Bilan de la consommation de l'espace pour l'habitat.....	103
3 La polarisation des équipements commerciaux et de services au cœur de l'agglomération.....	107
3.1 Des équipements commerciaux fortement dimensionnés.....	108
3.1.1 Un appareil commercial polarisé sur l'unité urbaine et autour de quelques pôles urbains ou équipés du territoire.....	108
3.1.2 Une diversité de l'offre assez bien équilibrée.....	111
3.1.3 Une armature commerciale organisée autour de 4 pôles majeurs et 15 pôles intermédiaires.....	112
3.1.4 Des évasions faibles et à nuancer avec la montée en puissance des achats sur Internet.....	114
3.1.5 Une offre commerciale qui attire au-delà du territoire du SIAB avec des effets de franges importants.....	115
3.2 Le maillage des équipements de services, de loisirs et de la formation.....	116
3.2.1 Les équipements de formation centralisés sur Blois.....	116

3.2.2 Des équipements culturels et de loisirs suffisants, mais polarisés sur la ville centre.....	119
3.2.3 Des besoins spécifiques en équipements et services de santé.....	121
3.2.4 Un maillage optimum en services de proximité.....	126
4 Développement économique :un équilibre à trouver entre les différentes composantes du territoire.....	129
4.1 Une activité polarisée à Blois et dans sa périphérie nord.....	130
4.1.1 Un tissu économique dense.....	130
4.1.2 Des disponibilités foncières plutôt limitées malgré la présence de 58 zones d'activités répertoriées sur le territoire.....	132
4.2 Les moteurs du développement économique local.....	134
4.2.1 Une agriculture diversifiée et dynamique.....	134
4.2.2 Une spécialisation du tissu économique sur le plan industriel et des services.....	141
4.2.3 L'artisanat un secteur à forte croissance.....	144
4.2.4 Les châteaux de la Loire comme premier vecteur d'attractivité touristique.....	147
4.3 Une situation de l'emploi globalement favorable.....	156
4.3.1 Des emplois concentrés sur l'unité urbaine de Blois.....	156
4.3.2 Une répartition spatiale de l'emploi qui implique de forts flux pendulaires.....	160
4.3.3 Des pôles économiques qui influencent le territoire.....	165
4.3.4 Un taux de chômage qui jusqu'à présent résistait plutôt bien.....	166
Bilan de la consommation de l'espace pour les activités économiques et commerciales.....	167
5 Réseaux et communication.....	171
5.1 Les axes de communication du territoire.....	172
5.1.1 Le blaisois, nœud de communication ligérien.....	172
5.1.2 Accessibilité routière et coupures physiques du territoire.....	172
5.1.3 Les projets routiers du territoire.....	174
5.2 Les transports et le stationnement sur le Blaisois.....	181
5.2.1 Un trafic poids lourds en constante augmentation.....	181
5.2.2 Un stationnement encore mal maîtrisé.....	182
5.2.3 Les transports en commun et l'intermodalité.....	184

5.2.4 Le développement des circulations douces en progression malgré un cadre contraint.....	190
3.3 Les enjeux du Très Haut Débit sur le territoire.....	194
ANNEXE.....	201

1. Paysages exceptionnels et paysages du quotidien : des enjeux de protection, de gestion et d'aménagement

« Le paysage est la trace émouvante des civilisations,
s'offrant d'un seul regard en un lieu, où ce qui est advenu, ce qui advient,
et ce qui adviendra se trouvent confondus » A. CHEMETOFF

1.1. Principales spécificités et distinctions du paysage du Blaisois

1.1.1. La Vallée de la Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO

La Loire et son patrimoine naturel exceptionnel présentent des paysages issus de l'érosion du lit du fleuve, alliés à une palette végétale riche et complexe qui marque le territoire du SIAB. Témoignage de l'alternance de la douceur paysagère en été et de la force du fleuve lorsqu'elle se montre tumultueuse l'hiver, la Loire est l'empreinte du cadre de vie remarquable du territoire. Sa présence s'accompagne d'un patrimoine bâti spécifique dans les villes et villages qu'elle traverse, où quais et cales des anciens ports ponctuent le paysage.

[Le paysage ligérien s'articule à différentes échelles de territoire](#)

Dans le territoire du SIAB, la vallée de la Loire constitue un paysage majeur fortement relié et dépendant des autres grandes entités paysagères que sont la Beauce et la Sologne, notamment à travers ses affluents (Cisse, Beuvron et Cosson). Enfin, elle met en relation le paysage du SIAB avec un paysage d'une autre échelle : celui du bassin versant de la Loire, depuis la source au Mont Gerbier de Jonc jusqu'à l'estuaire de Nantes.

[La fragilité de l'écosystème ligérien](#)

La Loire constitue un paysage fragile à préserver. Elle a retrouvé un fonctionnement assez naturel depuis la suppression des barrages. Toutefois, l'équilibre sédimentaire de cet hydrosystème a été profondément modifié. Ses conséquences sont l'abaissement de la ligne d'eau, la mise en danger des ouvrages, notamment des ponts (par déchaussement des piliers) et la végétalisation progressive du fleuve et de ses rives, impliquant la perte des écosystèmes liés à l'inondation temporaire du fleuve. La fragilité de l'hydrosystème appelle à une grande prudence dans les interventions dans le lit endigué en raison des impacts hydrauliques et écologiques pouvant se répercuter en amont et en aval.

[Le paysage s'est construit au cours du temps](#)

Le Val de Loire est renommé pour son patrimoine et la richesse de son histoire. Citons quelques grandes époques :

- La première volonté d'utiliser le fleuve pour des raisons commerciales remonte à l'Empire Romain.
- La cour Royale s'installe au château de Blois au XVI^e siècle. La ville se développe sur le plan économique, démographique et de l'aménagement du territoire. De nombreux châteaux se construisent ensuite : Chaumont, Chambord, Bury, et de plus petits : Beaugard, Ménars, Villesavin...
- Au XVIII^e siècle, il y a un essor de la navigation sur la Loire : des ports et des quais se créent, les levées sont renforcées par empierrement et sur un linéaire continu. Le paysage urbain et les domaines de chasse deviennent fortement ordonnés par des lignes droites, perspectives et symétries.
- Le chemin de fer arrive à Blois en 1846 et engendre le déclin progressif de la navigation sur la Loire. L'industrie se développe telle la création de la Chocolaterie Poulain en 1848.
- Depuis le 30 novembre 2000, le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO au titre de son paysage culturel vivant, label fruit d'une démarche initiée en 1998 par l'État français. Ce périmètre traverse deux régions (Centre-Val de Loire et Pays de la Loire), quatre départements

(Loiret, Loir-et-Cher, Indre-et-Loire et Maine-et-Loire), six agglomérations (Orléans, Blois, Tours, Chinon, Saumur et Angers), 164 communes et le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine. Ainsi, deux cent quatre-vingt kilomètres de Loire sont concernés par le périmètre UNESCO, soit 1,2 million d'habitants sur 800 km².

L'inscription au patrimoine mondial par l'UNESCO est issue d'une démarche volontaire. C'est avant tout un label incitant les collectivités membres du périmètre à avoir une gestion exemplaire de leur territoire.

Trois des dix critères ont justifié l'inscription du Val de Loire sur la Liste UNESCO :

- **Critère (i)** : le Val de Loire est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, avec ses villes historiques telles que Blois, Chinon, Orléans, Saumur, Amboise et Tours, mais plus particulièrement pour ses châteaux de renommée mondiale, comme celui de Chambord.
- **Critère (ii)** : Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve. Il porte témoignage sur un échange d'influences, de valeurs humaines et sur le développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement sur plus de deux mille ans d'histoire.
- **Critère (iv)** : Le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux monuments culturels, illustre à un degré exceptionnel les idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale.

[La Mission Val de Loire](#)

L'étendue et la diversité des éléments qui composent le site inscrit au Patrimoine mondial de l'Humanité, ont amené à inventer une approche nouvelle pour sa préservation et sa valorisation : une approche qui garantit l'engagement de la France vis-à-vis de la communauté internationale, à respecter l'intégrité et l'authenticité du Val de Loire en tant que paysage culturel vivant. La création du syndicat mixte interrégional « Mission Val de Loire patrimoine mondial », en mars 2002, par les régions Centre Val de Loire et Pays de la Loire, avec le soutien de l'État, répond à cette préoccupation. Dispositif original pour la gestion d'un site UNESCO, elle répond également à la nécessité d'associer le plus grand nombre de partenaires - collectivités, acteurs économiques, associations, habitants - pour faire vivre cette distinction internationale, aussi bien dans l'action collective que dans les préoccupations individuelles des Ligériens.

Le programme d'actions de la Mission Val de Loire s'oriente dans trois domaines prioritaires :

- **La gestion du Label Val de Loire - patrimoine mondial** : l'État a déposé à l'INPI (Institut National de la Propriété Industrielle) la marque « Val de Loire - patrimoine mondial ». Il en a confié la gestion à la Mission Val de Loire, avec une double exigence de diffusion et de protection. Ce label constitue l'image de marque du Val de Loire.

- **L'information et la sensibilisation**

Les aménagements portuaires de la Loire

Un recensement des aménagements portuaires a été effectué par la Direction de l'Inventaire du Patrimoine puis un certain nombre de restaurations a été mis en œuvre par les services gestionnaires du domaine public fluvial.

Le Port de la Creusille

Le port de la Creusille situé à Blois longe la rive sud de la Loire entre les ponts Charles de Gaulle et Jacques Gabriel. Il a fait l'objet d'un aménagement paysager en 2009-2011. Les aménagements ont eu pour objectif de faire de ce site un lieu de tourisme fluvial, de cyclo-tourisme et d'accueil de manifestations culturelles et populaires. Par ailleurs, le contact avec le fleuve a été recréé en favorisant l'accueil pour le tourisme fluvial et l'ouverture du paysage sur la Loire.

- Informer et sensibiliser les habitants sur la valeur universelle exceptionnelle (VUE) reconnue de leur environnement (cf. annexe : la valeur universelle exceptionnelle : plan de paysages d'Agglopolys) ;
- Informer et mobiliser les acteurs de la société civile du périmètre sur les exigences et les enjeux de l'inscription du Val de Loire au Patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- Promouvoir l'image du Val de Loire à l'échelle nationale et internationale.
- **L'impulsion de projets innovants** permettant le développement d'actions innovantes dans le domaine de l'environnement, de l'éducation, de l'accueil, de la recherche, du tourisme, de l'économie, de la culture ...

[Zoom sur certains enjeux spécifiques pour le territoire du SIAB](#)

Les enjeux sont sa préservation et sa mise en valeur tant pour les touristes que pour permettre une réappropriation par les habitants. En effet, certains villages ne sont pas tournés vers la Loire du fait de la dangerosité des crues. L'accès au fleuve est difficile sur certains tronçons, même si la création de la piste cyclable de la Loire à vélo a largement contribué à améliorer les possibilités d'accès ces dernières années. Enfin, la perception de la Loire est souvent rendue impossible par l'épaisseur de la forêt alluviale. Le projet « Fenêtres sur Loire », conduit par Agglopolys, vise à rétablir des percées visuelles sur certaines séquences paysagères.

[Plan de gestion du Val de Loire](#)

L'État, garant devant le Comité du patrimoine mondial de l'UNESCO, de la pérennité de la « Valeur Universelle Exceptionnelle » du Val de Loire, a élaboré, avec l'appui de la Mission Val de Loire, un **Plan de Gestion du site UNESCO**, qui constitue un cadre de référence pour une action concertée des acteurs du territoire, garante des valeurs paysagères et patrimoniales du site.

Élaboré et mise en œuvre en concertation avec les collectivités, cet outil est applicable sur l'ensemble du périmètre et aura pour but, à travers les 9 orientations suivantes, de promouvoir les pratiques, pour la plupart existantes, les plus respectueuses du paysage :

- Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables ;
- Maintenir les paysages ouverts du Val et les vues sur la Loire ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- Organiser le développement urbain ;
- Réussir l'intégration paysagère des nouveaux équipements ;
- Valoriser les entrées et les axes de découverte du Val de Loire ;
- Organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages ;
- Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription UNESCO par les acteurs du territoire ;
- Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente.

L'opération « Fenêtres sur Loire »

Faisant suite au constat que la Loire n'est pas toujours perceptible depuis les axes de communication, l'opération « Fenêtres sur Loire » a pour objet de retrouver des ouvertures sur le fleuve depuis les axes routiers et les circulations douces le long de la Loire. Les travaux ont débuté en 2013 et se poursuivent chaque année grâce à un programme pluriannuel d'investissement.

Le Plan de gestion du site Unesco a été approuvé le 15 novembre 2012 par le Préfet de la région Centre après qu'une large majorité des collectivités concernées par la gestion du site aient délibéré favorablement, dont la ville de Blois (20 mars 2012), la Communauté d'agglomération de Blois (3 avril 2012), la Communauté de communes de Grand Chambord, et le Conseil général du Loir-et-Cher (6 avril 2012) suivis par l'ensemble des communes concernées par le SCOT et riveraines de la Loire.

[Caractérisation de la Valeur Universelle Exceptionnelle](#)

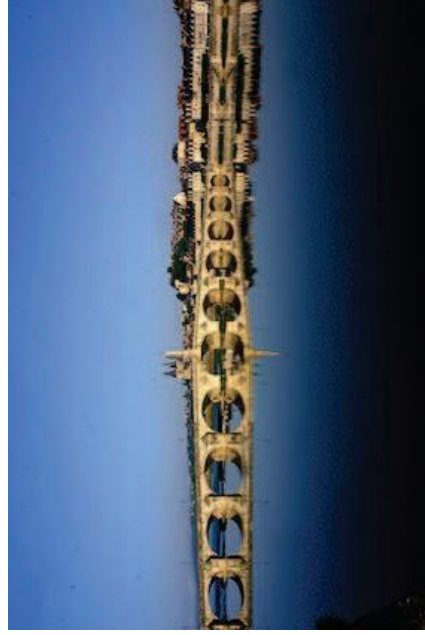
Une note de synthèse a été établie afin de faire suite à l'engagement des collectivités lors de la signature du plan de gestion. Elle décline, à l'échelle du SCOT, les caractéristiques patrimoniales à prendre en compte : elle identifie les caractéristiques du paysage culturel inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, à l'échelle de l'agglomération bloisise et propose des recommandations pour leur prise en compte et leur valorisation dans les orientations d'aménagement du territoire, qui sont reprises dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Les grandes caractéristiques de ce paysage culturel sont :

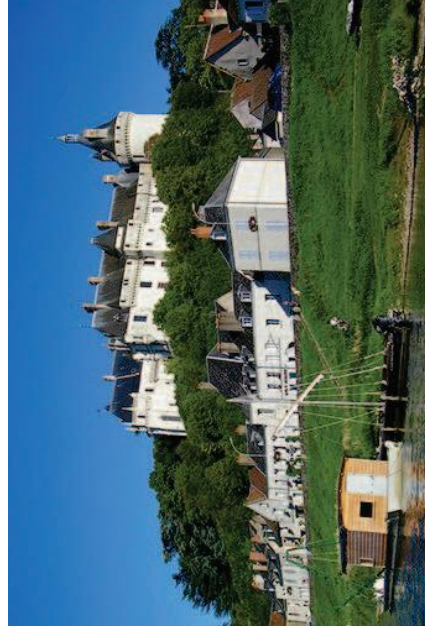
- **Un paysage agraire**
 - o Une mémoire de l'ancienneté du peuplement
 - o Un paysage agraire riche
 - o Une économie viticole d'exportation
 - o Une cité, avant tout, marchande
 - o Le temps des agronomes
- **Un paysage fluvial**
 - o L'alimentation en eau de la cité
 - o La protection contre les crues
 - o Le franchissement du fleuve et de la vallée
 - o Les équipements portuaires
 - o La mise en scène de l'espace fluvial
- **Un paysage monumentalisé**
 - o Le bouleversement de la Renaissance
 - o Les architectures et jardins d'exception
 - o La mise en scène dans le grand paysage
 - o Le maillage du territoire, de la closerie au manoir

L'ensemble de la note figure en annexe du diagnostic.

1.1.2 La mise en scène du grand paysage : patrimoine bâti, grandes forêts, perspectives et coteaux



Blois vue depuis la rive gauche



Château et village de Chaumont-sur-Loire - © Coeur Val de Loire



Château de Ménars depuis la rive gauche

Plusieurs paysages exceptionnels sont facilement identifiables. La vue la plus connue de tous les habitants est la vue de la **rive droite de Blois** depuis la rive gauche. La ville se dresse sur le coteau sous la forme d'un amphithéâtre urbain. Son aspect est très homogène et dense : un enchevêtrement de toitures et de façades créent un rythme entre pierre blanche, toits en ardoise et cheminées de briques. Cette harmonie est renforcée par le rythme du pont Jacques Gabriel. Le **château de Chaumont-sur-Loire** émerge dans un écrin de verdure sur une terrasse surplombant le village. Sa mise en scène est également renforcée depuis le plateau par son parc et le festival international des jardins.

Le **château de Ménars** se regarde depuis la rive opposée. La vallée de la Loire est son écrin. Il se perçoit de très loin dans la plaine alluviale et depuis le coteau opposé.

Les **châteaux de Blois** et le **domaine national de Chambord** sont également des marqueurs d'identité.

Ces paysages sont les **pilliers de l'identité du territoire**. Ils imprègnent l'imaginaire collectif et l'image de marque du Blaisois, indispensables pour attirer les touristes et de nouveaux habitants. Par conséquent, ils sont fortement structurants et nécessitent à la fois **protection et entretien**. La prise en compte des co-visibilités est majeure pour tout projet proche de ces sites.



Perspective des escaliers Denis Papin



Grande perspective dans la forêt de Russy



Grande perspective vers le château de Chambord

Certains gestes architecturaux et urbains marquent très fortement l'identité de notre territoire et témoignent de gestes forts en terme d'aménagement, prenant ainsi une dimension culturelle. Les grandes percées et alignements ont été créés à partir de la Renaissance, puis les levées ont structuré le territoire :

La grande perspective partant des escaliers Denis Papin, à Blois, passant par la patte d'oie et se prolongeant vers Cour-Cheverny donne à voir le paysage urbain à travers une mise en scène magistrale, donnant une impression d'infini.

Le château de Chambord s'inscrit également dans une grande composition s'organisant en voies rectilignes. Cette organisation reflète l'importance de l'influence de la Renaissance sur le territoire. A partir de cette période les châteaux s'ouvrent sur le paysage et s'inscrivent dans de grandes compositions géométriques.

Le château de Ménars s'inscrit lui aussi dans son territoire par sa forêt et son mur d'enceinte perceptible de très loin dans la Beauce.

Le château de Cheverny s'inscrit dans une composition, sa façade étant orientée vers l'axe menant à Contres, souligné par un double alignement d'arbres.

La façade du château de Beaugard regarde elle-aussi vers une grande percée de plusieurs kilomètres dans la forêt.

L'entrée de ville de Blois par la route de Château Renault (allée François 1er) est également magistrale : un double alignement d'arbres structure fortement l'entrée de ville. Les différents éléments urbains venant s'y greffer deviennent secondaires. Cet axe est par ailleurs chargé d'histoire puisqu'il était utilisé par le roi pour se rendre dans la forêt de Blois et au château de Bury.

Les forêts domaniales de Boulogne, Blois et Russy, dont les emprises ont peu évolué au fil des siècles, s'organisent selon des plans en étoile formés par les allées forestières rectilignes. Leur toponymie évoque leur passé royal, à l'image de l'allée des rois de Pologne en forêt de Boulogne.

Les **levées** constituent également des aménagements d'envergure consolidés au fil des siècles et des crues. Elles participent à la mise en valeur de paysages grandioses, elles peuvent être qualifiées de routes paysage.

Par ailleurs, les points de vue en hauteur sont rares dans le territoire. Toutefois, deux points de vue à Blois mettent remarquablement en scène le paysage : la **terrasse du château de Blois** et **les jardins de l'Évêché**.

Ainsi, au-delà de l'architecture patrimoniale, le territoire est fortement structuré par un aménagement du territoire ancien et chargé d'histoire.

1.1.3. Les centres historiques : une qualité du bâti et des espaces publics

Un patrimoine bâti identitaire à préserver

Le patrimoine bâti sur le Blaisois est riche et diversifié, il concerne toutes les époques, tous les styles et tous les types. Celui-ci est composé de domaines classés et nationalement reconnus comme le Domaine National de Chambord ou le château de Cheverny, mais le Blaisois possède également des bâtiments de qualité qui ne sont eux, pas classés. Ce patrimoine essentiellement privé peut s'avérer menacé soit par manque d'entretien ou lors de travaux de rénovations.

Le territoire du SIAB traverse 4 entités paysagères qui apportent des variations en terme d'architecture : la vallée de la Loire, la Beauce au nord-est, les confins de la Touraine à l'ouest et la Sologne au sud.

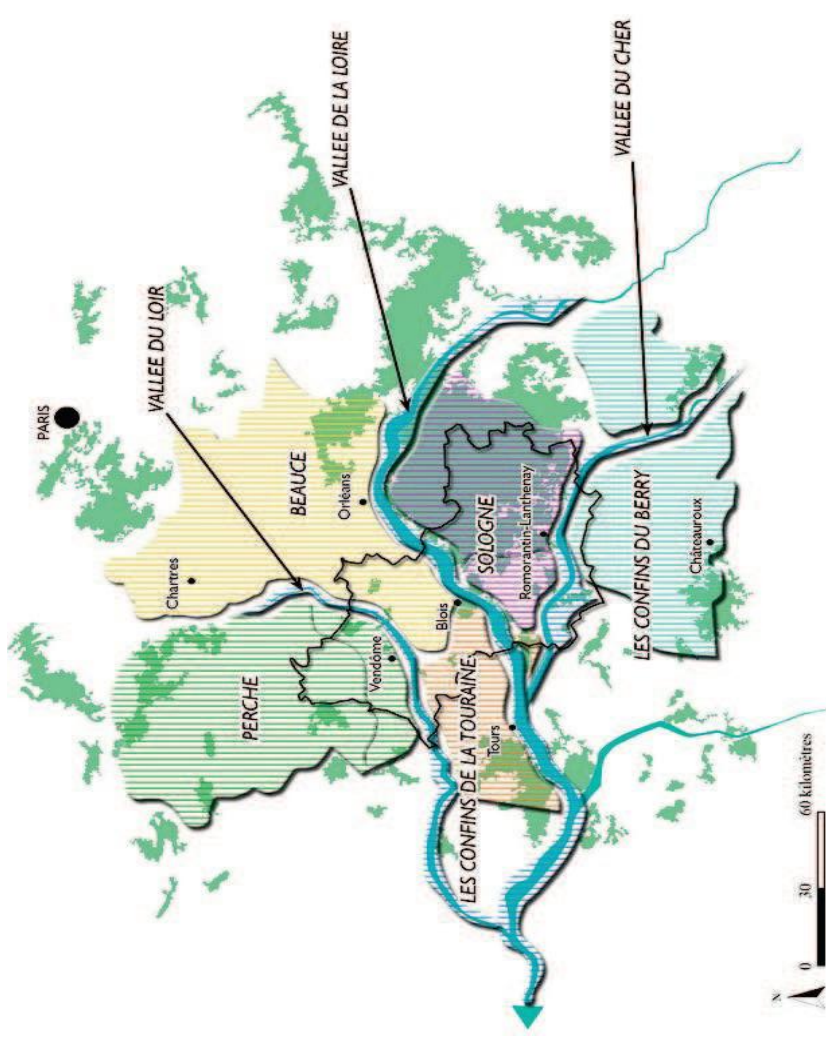
L'architecture du Val de Loire

D'une manière générale, l'habitat urbain en Val de Loire est composé de maisons avec des ouvertures souvent hautes. Elles possèdent généralement un étage surmonté d'un grenier, ouvert ou non par des lucarnes. Les encadrements sont traités en pierre de taille ainsi que les chaînages (dispositif empêchant l'écrasement des murs) et les bandeaux (moulure plate unie autour d'une baie de porte ou de fenêtre). La toiture, quant à elle, est faite de deux pentes symétriques couvertes en ardoise.

L'habitat rural, quant à lui, est composé d'une cellule de base qui représente un petit volume simple sous forme isolée ou composée avec d'autres bâtiments (25/30 m²). Tout comme pour l'habitat urbain les murs sont en tuffeau (pierre calcaire).

Néanmoins, on peut distinguer des formes urbaines différentes :

- les habitations en front urbain sur la Loire, construites sur les levées, en façades ouvertes sur le fleuve, comme à Saint-Dyé-sur-Loire ;
- la ville-pont, c'est-à-dire une ville qui s'est développée autour d'un point de traversée de la Loire. La seule ville de ce type sur le périmètre du SCoT est Blois.



Source : www.atlasdespaysages.caue41.fr



Habitations en front de Loire à Saint-Dyé-sur-Loire



Blois, ville-pont

L'architecture des confins de la Touraine

L'habitat des confins de la Touraine est un habitat plutôt rural. Composé d'une seule pièce d'habitation de 25 à 30 m², recouvert par une toiture à deux pans (45°) s'arrêtant au nu des pignons. La couverture du toit est faite de tuiles plates à crochet.

Cependant, à l'approche de la Loire, elles sont remplacées par de l'ardoise. Cette unité principale peut être accompagnée d'un appentis couvert par le prolongement d'un pan de toiture (appentis en « basse goutte ») caractéristique de cette zone. Les murs sont faits de moellons calcaires ou de cailloux de silex, généralement enduits. Les chaînages et jambages sont réalisés en pierre de taille.



Appentis en « basse goutte »

L'architecture de la Beauce

L'élément de base de l'habitat beauceron est une maison très simple presque toujours enserrée parmi les divers autres bâtiments des exploitations agricoles. La maison est de taille réduite souvent plus profonde que large : 5 à 6 mètres de façade, 6 à 8 mètres de profondeur. Cette cellule principale est parfois surélevée par une petite cave, l'accès à la maison se faisant alors par trois petites marches. Le toit est composé de deux pans symétriques et recouvert de tuiles plates à crochet.

Il arrive que la hauteur du toit soit supérieure à celle de la façade, ceci étant dû à un âge plus ancien des constructions et à l'emploi du chaume comme matériau de recouvrement. Les matériaux de base des constructions beauceronnes sont soit la pierre calcaire, soit la bauge qui est un mélange de mortier de terre et de paille. Les cheminées quant à elles sont faites de briques et sont situées au nu des pignons. L'habitat de base comme très souvent est composé d'une seule pièce. Néanmoins la Beauce est une région riche, il n'est donc pas rare de voir de grandes fermes où la cellule de base est formée de nombreuses pièces.

[L'architecture de la Sologne](#)

L'architecture la plus caractéristique de la Sologne est l'architecture de pans de bois qui est encore relativement bien répandue au niveau des bâtiments agricoles. En revanche, les constructions les plus répandues datent du XIXe siècle. Ce sont des habitations caractérisées par l'emploi de la brique, avec une alternance de murs de briques et murs de pierre (calcaire ou silex). Mais les encadrements des ouvertures, les chaînages, les harpes d'angles et les éléments de décor sont toujours en briques.

La cellule de base comprend essentiellement une pièce s'ouvrant par une porte et une fenêtre sur la rue en ville, sur le chemin ou sur la cour dans les fermes. Cette pièce unique comporte une cheminée avec au fond le four. En général, elle est rehaussée par un grenier et accompagnée d'une réserve. La hauteur de la toiture est quasiment la même que celle de la façade lorsqu'il n'y a pas d'étage supplémentaire. La toiture en deux pans s'arrêtant au ras des pignons et couverte de tuiles plates à crochet, est dominée par une cheminée en briques placée sur un des côtés du faîtage. L'angle au sommet de cette toiture est d'environ 90°.



Maison traditionnelle de Sologne

[Les périmètres de protection du patrimoine](#)

Sur le périmètre du SCoT, il existe une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sur la commune de Saint-Dyé-sur-Loire. Ce dispositif, issu de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, dont le but était de protéger les particularités historiques, géographiques, architecturales et paysagères d'un territoire, est amené à être remplacé par un nouvel outil. En effet, l'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II », crée un nouveau type de périmètre de protection du patrimoine appelé à se substituer aux ZPPAUP : les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Ce sont des outils de protection particulièrement bien adaptés aux communes rurales, car ils permettent à la commune d'identifier, à l'échelle de l'ensemble de son territoire, ce qui constitue son patrimoine et ses paysages et de définir un projet global de protection et de mise en valeur. Ainsi, les subventions apportées donnent la possibilité à la commune de satisfaire les exigences d'entretien et de mise en conformité exprimées par les Architectes des Bâtiments de France.

1.1.4. La richesse du monde végétal : paysages d'exception et paysages cachés

[Les paysages naturels d'exception](#)

Le territoire du SIAB est un territoire fortement marqué par la présence d'espaces naturels, semi-naturels et agricoles. Bien que le développement du territoire ait été important ces dernières années, ces espaces sont encore présents et représentent presque 70 % de l'espace. Les espaces forestiers notamment occupent plus de 20 % du territoire avec plus de 40 000 ha.

L'étude **Trame Verte et Bleu** réalisée en 2011 sur les territoires des Pays Beauce Val de Loire et Pays des Châteaux met en évidence **dix milieux remarquables**. Six de ces milieux appartiennent à la Trame Verte et quatre à la Trame Bleue. Le milieu urbain, par ses spécificités écologiques a été traité à part dans une trame verte urbaine. La trame, verte pour le milieu terrestre et bleue pour le milieu aquatique, est constituée d'un réseau de continuités écologiques permettant aux espèces de bénéficier d'un espace suffisant pour leur cycle de vie et dont les connexions doivent être préservées et/ou restaurées pour garantir le bon déplacement des espèces.

Cependant, les activités humaines sont responsables de la fragmentation du réseau écologique, par le phénomène d'étalement urbain et d'augmentation du trafic routier. Cela entraîne de fortes pressions sur les corridors écologiques et les espèces qui y évoluent.

L'eau est un élément fort caractéristique du territoire du SIAB, pourtant le territoire du Blaisois présente des cours d'eau de qualités moyennes à bonnes. L'enjeu sera de reconquérir la qualité de l'eau afin de garantir une alimentation en eau potable et améliorer la vie biologique des rivières

Le Blaisois comprend une **multiplicité d'habitats naturels d'intérêt écologique communautaire**, en interactions mutuelles, et sur lesquels repose une biodiversité riche et remarquable.

La richesse du patrimoine naturel du Blaisois se traduit par :

- la définition de nombreux zonages d'intérêt écologique (ZNIEFF, ZICO, ...),
- la protection réglementaire de milieux naturels (Natura 2000, réserve naturelle, site naturel classé ou inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930, ...),
- la protection foncière et contractuelle de nombreux sites naturels gérés par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de la région Centre, site gérés par le Conservatoire des sites du Loir-et-Cher, ou par la Fondation Nationale pour la Protection des Habitats Français de la Faune Sauvage.

La **Réserve Naturelle de Grand Pierre et Vitain** est certainement l'espace le plus remarquable le plus connu du public. La prairie sèche située sur le plateau est telle une île de biodiversité dans le territoire de la Beauce, tandis que les vallées offrent d'autres paysages très intimistes.

[Les paysages cachés](#)

Les paysages de Sologne sont d'une grande qualité mais sont souvent **plus difficiles à percevoir** dans leur ensemble à cause de l'omniprésence de la forêt. Certains étangs sont très confidentiels, à l'image de l'étang de Montperché en forêt domaniale de Boulogne qui reste peu connu en dépit de grandes qualités paysagères.

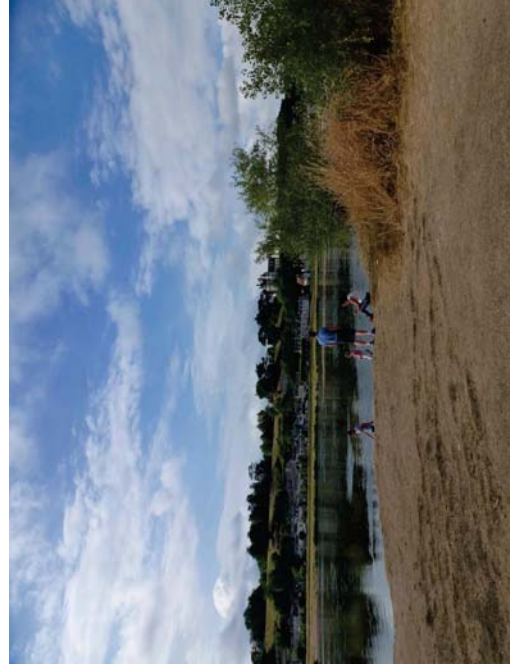
Les bords des rivières du territoire du SIAB sont également peu accessibles et visibles : souvent, seuls les franchissements permettent de les percevoir, la végétation s'étant refermée et les parcelles étant privées. Toutefois, certains ponts représentent de très beaux ouvrages d'arts, à l'image du pont de Huisseau-sur-Cosson ou de Candé-sur-Beuvron. Ces ouvrages créent des scènes pittoresques marquant l'imaginaire collectif.

Des pistes d'amélioration sont possibles pour augmenter leur perception : valoriser les points de vue, permettre l'accès et de nouveaux usages. La valorisation des cours d'eau est par exemple un moyen de sensibiliser les habitants à l'importance de l'objectif de bon état écologique des cours d'eau.

En terme d'espaces naturels, les **terrasses de la Goupillière** à Candé-sur-Beuvron, **l'île de la Folie** à Rilly-sur Loire et Chaumont ou encore **les terrasses de Chaumont** à Onzain sont moins connus mais néanmoins d'une grande valeur paysagère et environnementale.



Les terrasses de la Goupillière

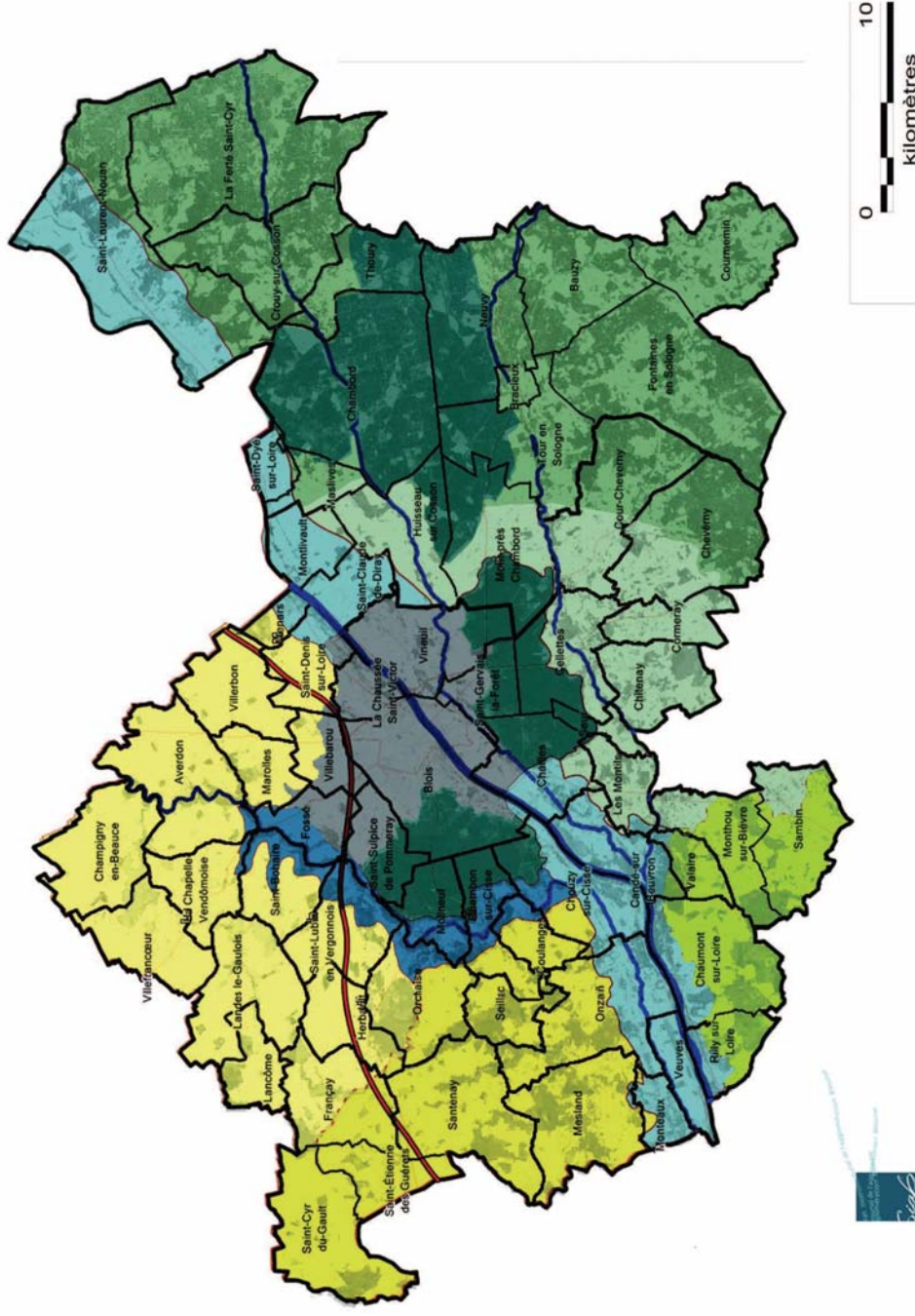


Les terrasses de Chaumont

1.2. La richesse des unités paysagères

Bien que la Loire occupe une place prépondérante et essentielle dans le paysage étudié, d'autres unités paysagères marquent le territoire tout aussi fortement. Qu'il s'agisse des forêts, du plateau agricole beauceron, ou de la Sologne, le Blaisois est un lieu de contrastes. Ainsi, neuf unités paysagères ont pu être dégagées.

- La Beauce
- La Gâtine Tourangelle
- La Cisse
- Le plateau de Pontlevoy
- Les grandes forêts
- La Grande Sologne
- La Sologne viticole
- L'agglomération de Blois
- Le val de Loire

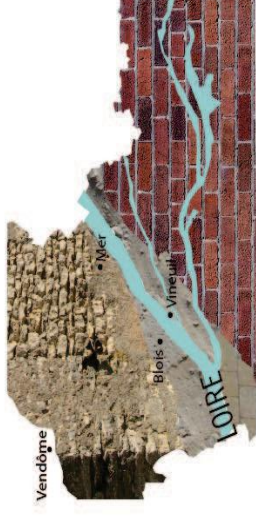


Unités paysagères du SIAB

1.2.1. Les grandes composantes paysagères

L'analyse des unités paysagères permet de comprendre les grandes composantes du territoire, les invariants et les évolutions, car le paysage se transforme sans cesse. Elle s'attache à reconnaître ce qui fait la spécificité de chaque lieu, en identifiant de grandes caractéristiques. Dans l'exemple ci-contre, on perçoit un lien entre l'architecture et le type de sol par exemple. Le type de sol, le climat et l'hydrographie jouent un grand rôle car ils influencent l'architecture, la forme urbaine, les activités économiques ainsi que le type de végétation. Ces éléments, conjugués à l'action de l'homme, permettent de comprendre la grande diversité des paysages.

LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION PARLENT DU SOUS-SOL



Éléments terre



1.2.2. La vallée de la Loire

Les bords de Loire se caractérisent par un **grand paysage et de larges perspectives horizontales**, offrant des ambiances naturelles d'apparence sauvage. Espace naturel de grande biodiversité, le lit de la Loire a pourtant été profondément modifié par l'homme : la protection contre les inondations grâce aux levées et aux boires a modifié le paysage. Des *déris* ont été construits pour améliorer la navigation : pendant plusieurs siècles, cette activité a fortement influencé le développement du territoire, en dépit du risque d'inondation. Encore aujourd'hui, la Loire est source de développement touristique. Sa préservation et sa mise en valeur permettra une meilleure appropriation par les habitants et les touristes.

Points forts :

- un événement dans les paysages aplanis alentours
- une présence forte de patrimoine bâti, culturel et naturel
- une forme urbaine remarquable : la forme en peigne
- des centres urbains se requalifient à travers des opérations de « cœur de village »
- des espaces de nature d'apparence sauvage
- les coteaux, des événements topographiques précieux
- des continuités douces importantes, telle que la Loire à vélo, base d'un réseau à développer
- des routes-paysage sur les levées du fleuve
- des acteurs du territoire impliqués, l'approbation du plan de gestion Val de Loire UNESCO

Points faibles :

- des bords de Loire difficilement accessibles et appréciables
- une attractivité touristique linéaire délaissant l'intérieur du territoire
- de grandes cultures dominant le paysage agricole du lit majeur donnant une impression de monotonie
- des coteaux qui s'urbanisent et perdent leur valeur paysagère et leur rôle de belvédère
- une fermeture des vues depuis les coteaux par un développement massif des boisements et friches
- une gestion du lit majeur uniquement paysagère (projet Fenêtres sur Loire) remettant en cause sa pérennité
- de nombreux sites nécessitant une mise en valeur
- de grandes infrastructures qui fracturent et dévalorisent le paysage
- des points noirs nuisant à l'harmonie du paysage
- des villages peu connectés à la vallée de la Loire malgré leur implantation à proximité du fleuve

Photographies de haut en bas :

1. Un grand paysage horizontal
2. Une forte présence de patrimoine le long du fleuve (Chaumont-sur-Loire)
3. Le pont routier banal (RD1) en co-visibilité avec Chaumont-sur-Loire, dévalorisant le paysage
4. Des aménagements mal adaptés au contexte ligérien et aux usages, points noirs dans le paysage (RD951 Vineuil)

© Agence Follea-Gautier paysage, urbanisme, animation (photos 2,3,4)



1.2.3. L'agglomération de Blois

L'agglomération de Blois est très fortement liée avec l'unité paysagère de la Loire par son implantation de part et d'autre du fleuve. Elle diffère cependant par des **enjeux strictement liés à l'urbain** : quel est son rayonnement, son rôle de centralité, comment répondre aux enjeux de déplacements et aux répartitions des activités, quelles aménités offrir aux citadins ?

Différents parcs ponctuent la ville et permettent d'offrir aux habitants des poumons verts. Le durcissement du PPR¹ de la Loire a obligé Agglopolys à revoir ses projets d'urbanisation. Celle-ci a entamé une procédure d'acquisition et de déconstruction du secteur de la Bouillie et souhaite que ce secteur puisse servir de support au développement d'une agriculture de proximité et d'un réseau de circulations douces.

L'agglomération est fortement contrainte par la Loire (les trois ponts concentrent les circulations et le développement urbain doit prendre en compte le risque d'inondation) ainsi que par les forêts domaniales qui limitent l'extension urbaine dans ces secteurs. Ainsi les communes de la première couronne sont soumises à une forte pression urbaine et ont entamé leur densification.

Points forts :

- un paysage urbain fluvial exceptionnel
- des espaces publics de qualité et des points de vue remarquables
- un centre-ville vivant, riche de patrimoine
- de grands espaces de nature à proximité directe de la ville
- un potentiel d'agriculture de proximité
- des communes périurbaines qui se densifient

Points faibles :

- des espaces publics et un fonctionnement encore fortement routiers
- d'importantes coupures générées par les emprises ferroviaires
- des bords de Loire (quais) peu accessibles et attractifs (mais travaux en cours)
- un château peu lisible dans le paysage urbain
- des coteaux récemment urbanisés, refermant les vues sur la Loire
- des entrées de ville dégradées et banalisées
- des zones d'activités peu qualitatives, à l'exception de l'A10
- des communes banalisées par les extensions résidentielles pavillonnaires
- une transition paysagère peu qualitative entre l'agglomération blésoise et les espaces agricoles de la Beauce
- un quartier en rive gauche contraint par l'inondabilité, aux limites encore floues
- des forêts difficilement appropriables pour le public (en particulier la forêt domaniale de Russy)

1 Plan de Prévention des Risques d'Inondation



Photographies de haut en bas :

1. Harmonie des architectures et matériaux de la ville, offrant ainsi une silhouette urbaine de qualité
2. Des espaces publics au fonctionnement routier (avenue Jean Laigret, Blois)
3. Un château peu lisible dans le paysage urbain

©Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation (photos 2,3)

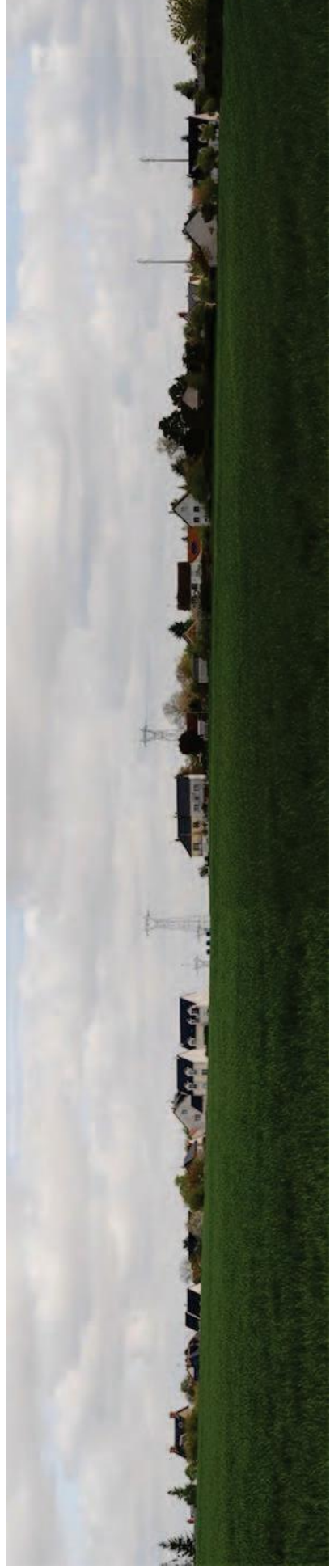
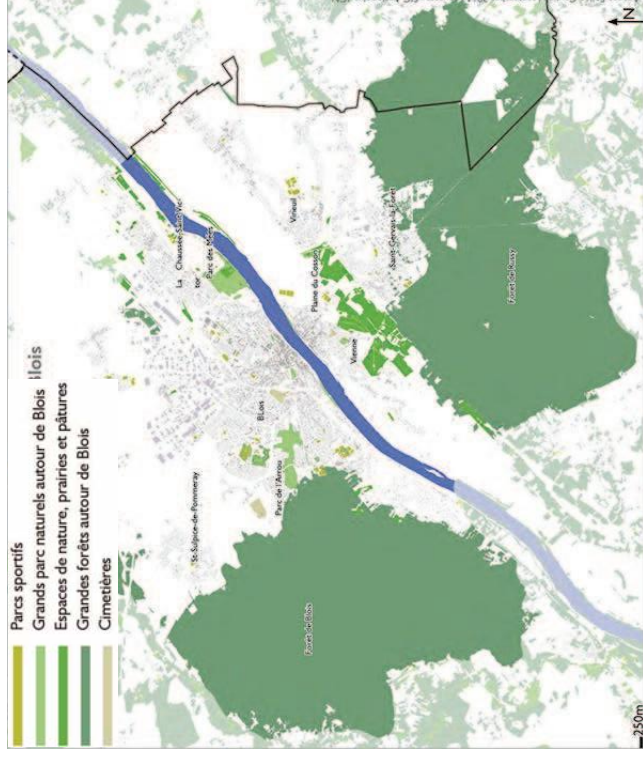
Photographies de haut en bas :

1. Une emprise ferroviaire qui découpe le territoire
2. Des entrées de villes manquant d'identité (RD957, avenue de Vendôme)
3. Carte des grands espace de nature à proximité dans l'agglomération
4. Absence de lisière urbaine de transition avec les espaces agricoles

© Agence Folleá-Gautier paysage, urbanisme, animation (photos 1,2,3,4)

**L'axe historique
coupé par l'emprise
des voies**

**L'avenue Gambetta
qui débouche sur la
place Victor Hugo,
peu qualitative**



1.2.4. Les grandes forêts

Les forêts domaniales représentent 23 000 ha sur les 41 855 ha de forêts présents sur le territoire du Blaisois. Situées aux portes de l'agglomération, elles constituent un lieu d'aménités pour les habitants : elles représentent un bien commun et une limite d'urbanisation durable vis-à-vis de l'agglomération. Ces limites sont restées quasiment inchangées depuis des siècles. Les forêts domaniales sont gérées par l'Office Nationale des Forêts. Leur distribution s'effectue sous forme de grandes allées de chasse rectilignes organisées en étoile.

Le **Domaine National de Chambord** est le plus grand parc forestier clos d'Europe. Il a été classé réserve nationale de chasse et de faune sauvage en 1947. Le mur d'enceinte constitue une barrière infranchissable pour la grande faune, et six passages seulement permettent la circulation des personnes. La forêt est relativement récente : en 1820, plus de la moitié du domaine était constituée de fermes, landes et marécages. Le sol acide donne naissance à différentes formations végétales, telles que les futaies de chêne et de pins sylvestres, les taillis sous futaie, les landes à bruyères ou à genêts. La gestion des différents milieux repose sur la recherche d'une qualité paysagère, la conservation de la faune et de la flore, et l'accueil du public.

Les points de vues sur la lisière forestière ou sur le mur du domaine de Chambord, ainsi que les grandes perspectives constituent une spécificité du territoire qu'il est important de préserver et de valoriser.

Points forts :

- des forêts préservées depuis plusieurs siècles
- des allées, perspectives et carrefours historiques qui structurent l'espace
- des perspectives liées aux châteaux et organisant le territoire
- des horizons lisibles et familiers depuis les communes
- des espaces de nature à proximité de l'agglomération blésoise
- des espaces de loisirs et promenades accessibles
- une grande richesse de biodiversité et des refuges pour la faune sauvage
- une production sylvicole à haute valeur ajoutée

Points faibles :

- des lisières menacées par l'urbanisation récente et les grandes cultures
- une absence de gestion écologique et paysagère des lisières et massifs forestiers
- une faible mise en valeur de la forêt en faveur de l'accueil du public, rendant l'appropriation et les accès plus difficiles
- des communes forestières non identifiées comme telles (Blois notamment)
- une absence de points de vue sur les forêts et les territoires qui les entourent
- des infrastructures très routières et dangereuses en terme de conflits d'usages, et qui cloisonnent la forêt



Photographies de haut en bas :

1. Un cas intéressant d'urbanisation gardée à distance de la lisière forestière par des pâtures et un champ (Saint-Sulpice-de-Pommeray)
2. Perspective à travers la forêt de Boulogne
3. A Clénord, à l'entrée de la forêt, hégémonie de la circulation routière sur les autres modes de déplacements

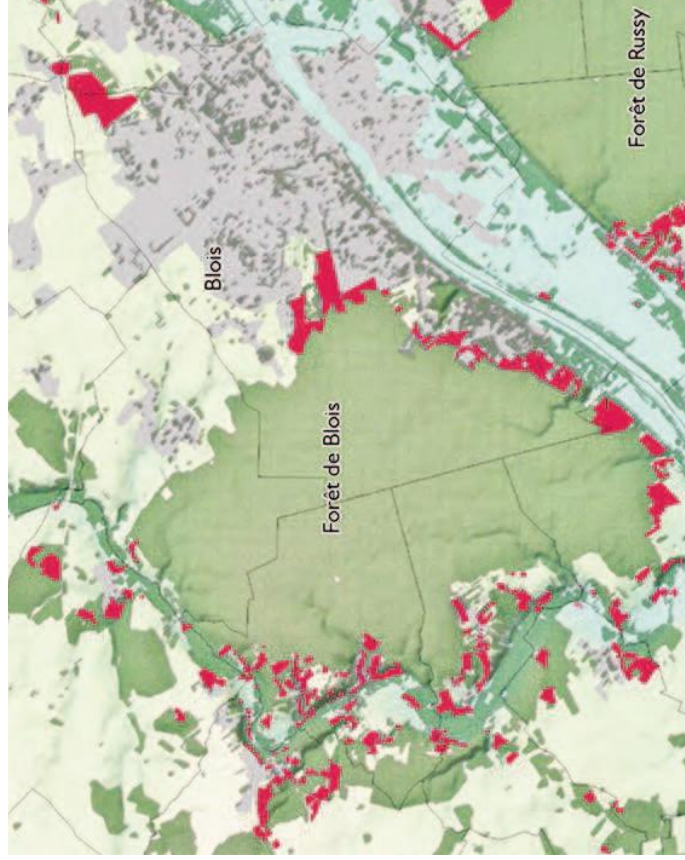
© Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation (photographies 1, 3)

Photographies de gauche à droite :

1. Carte représentant l'urbanisation au contact direct de la forêt de Blois

2. La lisière forestière au contact direct de l'urbanisation à Chailles

© Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation (photographies 1, 2)



1.2.5. La grande Sologne

Aussi appelée la Sologne des étangs, cette unité paysagère est principalement composée d'une **grande diversité de milieux forestiers** : chêne, châtaignier, bouleau, pin, saule, tremble, douglas, sapin, épicéa s'accompagnent d'un cortège d'arbustes et d'arbrisseaux. La pauvreté et l'acidité des sols expliquent en partie la prépondérance de la forêt. Elle est également la conséquence d'une politique de boisements menée à partir du Second Empire : auparavant, la Sologne était constituée de diverses cultures, de landes et de marécages.

La structure foncière est particulière : la forêt appartient à un petit nombre de grands propriétaires. Ces grandes parcelles sont souvent **clôturées** pour maintenir le gibier. Ainsi, **la chasse est une activité économique majeure et marque le paysage**. La grande Sologne est relativement secrète car les forêts omniprésentes rendent peu perceptibles les activités humaines. Les clôtures et l'absence de relief marqué accentuent le phénomène. De ce fait, les étangs ont un caractère confidentiel car peu accessibles et peu perceptibles depuis les axes de communication. Ils présentent de grandes qualités paysagères et écologiques en dépit de leur caractère artificiel (creusés au Moyen-âge). Les milieux ouverts sont rares et tendent à diminuer face à l'intérêt économique de la chasse et la mauvaise qualité agronomique des sols. L'omniprésence de l'eau souterraine a permis un habitat traditionnel dispersé.

Points forts :

- une grande diversité d'ambiances forestières
- une ambiance intime, qui contraste avec les autres unités paysagères très ouvertes
- une richesse écologique exceptionnelle
- une multitude d'étangs en chapelet, vestige des activités passées
- un fort potentiel cynégétique
- un patrimoine bâti soigné et de qualité (villages, fermes, manoirs et maison bourgeoises, ...)
- des routes qui participent à la valorisation des paysages
- des itinéraires « châteaux à vélo » qui permettent de découvrir ce paysage

Points faibles :

- une privatisation de la forêt qui limite les déplacements
- une absence de gestion paysagère des forêts
- un patrimoine lié à l'eau peu mis en valeur
- un manque d'accessibilité aux forêts et aux étangs
- une tendance à la fermeture et à l'enfrichement du paysage
- des infrastructures qui génèrent parfois des coupures et des nuisances

Photographies de haut en bas :

1. Une route à travers la forêt sur sol acide : bouleaux, fougères...
2. Un étang accessible à l'entrée de Bauzy
3. Ferme solognote



1.2.6. La Sologne viticole

La Sologne viticole est une **alternance de milieux ouverts et fermés**. En la parcourant, le champ de vision s'ouvre et se ferme en permanence. Lorsque l'on regarde un paysage agricole, donc ouvert, l'horizon est toujours fermé par la forêt, donnant l'impression d'être dans une grande clairière. Le paysage est ponctué de nombreux bosquets créant des premiers et seconds plans.

Traditionnellement, l'agriculture s'organisait en polyculture, s'adaptant ainsi à une qualité du sol très inégale. Cela laisse des traces dans le paysage d'aujourd'hui : le parcellaire reste relativement morcelé, et l'occupation du sol variée. La polyculture tend à disparaître dans un contexte de spécialisation des cultures. La déprise agricole a fait naître de nombreuses friches et a facilité l'ouverture de nombreuses parcelles à l'urbanisation. Dans le paysage actuel, **chaque « clairière » est donc composée d'une alternance d'habitat dispersé, de bois, de friches et de parcelles cultivées en maraîchage, céréales, viticulture, ou arboriculture**. L'élevage est également représenté.

La viticulture n'est pas omniprésente dans le paysage du fait de la polyculture. Les AOC Cheverny et Cour-Cheverny sont des appellations relativement récentes (1993).

Points forts :

- une mosaïque viticole et agricole formant des paysages attractifs
- des cours d'eau enrichissant le paysage
- des châteaux, éléments phares du territoire
- un patrimoine bâti de qualité et des villages soignés
- un réseau déjà développé de circulations douces
- des routes qui permettent de découvrir le paysage
- des perspectives qui organisent le paysage

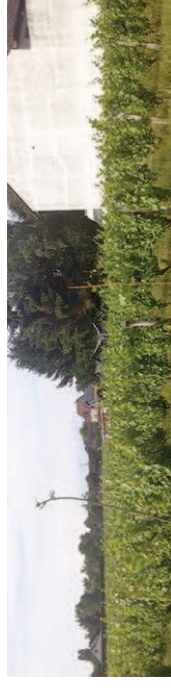
Points faibles :

- une banalisation du paysage due à une urbanisation diffuse et linéaire
- un émiettement des surfaces et exploitations agricoles
- une réduction des coupures urbaines et des corridors écologiques
- des vallons trop fermés et des fils d'eau peu visibles
- des infrastructures générant des coupures
- une densité d'itinéraires doux mais certaines séquences sont peu attractives ou dangereuses
- de nombreux châteaux et patrimoines privés peu connus du public

Photographies de haut en bas :

1. Présence de vignes mais aux parcelles morcelées
2. La mosaïque de cultures, un paysage attractif
3. Alignements mettant en valeur la route (RD 956, Cormery)
4. L'urbanisme mitant les paysages viticoles (Mont-Près-Chambord)
5. Une urbanisation linéaire récente et banale (Huisseau-sur-Cosson)

© Agence Foléa-Gautier paysage, urbanisme, animation (photographies 3, 4, 5)



1.2.7. La Petite Beauce

Les villages, traditionnellement bien groupés afin de préserver la terre, ont un patrimoine bâti (maisons, bâtiments agricoles, murs...) et possèdent des jardins ou vergers (au cœur ou en lisière). Le grand paysage de la Petite Beauce est composé de **surfaces de terres et de ciel**, tel deux aplats de couleurs séparés par un horizon. Le paysage est extrêmement épuré, ce qui n'est pas sans présenter certaines qualités. Toutefois, **le bilan environnemental de l'agriculture intensive est lourd** : pollution des sols et des nappes phréatiques, affaiblissement général de la biodiversité. L'écosystème entier est fragilisé.

Dans ces paysages largement ouverts et s'articulant par grandes surfaces homogènes, **chaque variation** (différences de cultures, jachères et pelouses sèches) et **chaque élément vertical prend une place majeure** dans le paysage, à l'image des arbres isolés ci-dessous. Les bosquets et les boisements résiduels revêtent une importance tant sur le plan environnemental qu'esthétique : ils créent un « événement ». Les éléments bâtis et les infrastructures le sont également : silos, pylônes, autoroute, extensions bâties peuvent fragiliser les grands horizons.

Points forts :

- un paysage de grandes cultures plat et simple à appréhender, à forte valeur productive
- une variation saisonnière marquée du paysage
- un bâti rural caractéristique
- des formes urbaines remarquables : la forme en peigne
- un patrimoine généreux de murs de pierre, jardins potagers et vergers
- des reliefs modestes dessinés par les fils d'eau
- la réserve naturelle nationale de Grand-Pierre et Vitain
- des écosystèmes rares : pelouses calcaires, landes
- des fonds de vallons boisés

Points faibles :

- des emprises dédiées aux activités qui fragilisent le paysage épuré
- une forte présence des réseaux aériens
- des extensions urbaines banalisantes
- la forte pression urbaine blésoise
- des cœurs de villages et bourgs vieillissants

Photographies de haut en bas :

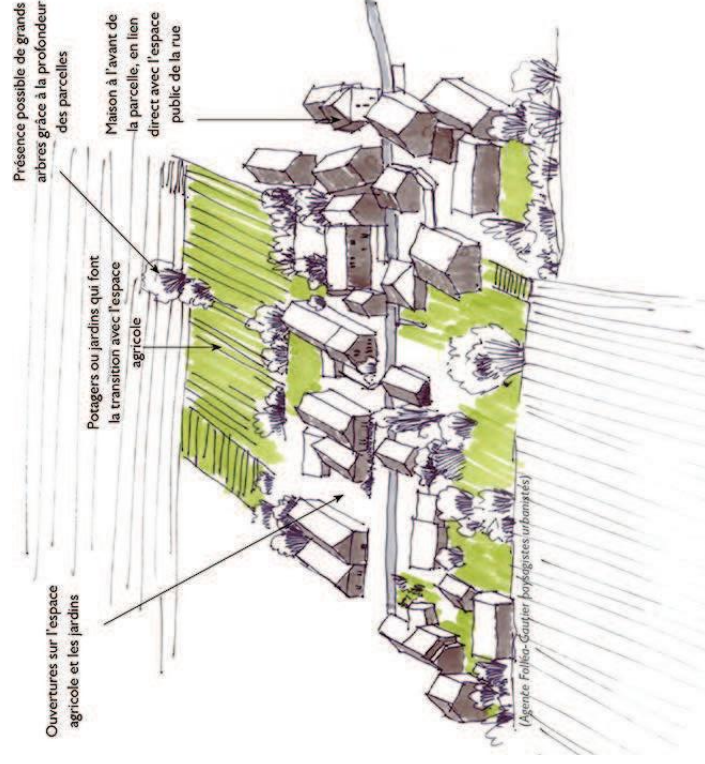
1. De larges espaces ouverts marqués par de rares éléments verticaux
2. Les murs de pierre et les jardins, éléments identitaires (Averdon) © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation



Photographies de haut en bas :

1. Photo-aérienne de Marolles, aux lisières urbaines relativement préservées
2. Croquis explicatif de la forme urbaine en peigne
3. Des extensions urbaines qui banalisent les villages (Landes-le-Gaulois)
4. Des implantations agricoles récentes sans réflexion d'intégration (Villerbon)
5. Des implantations d'activités récentes sans réflexion d'intégration (Zone d'Activité Economique de Malakoff, Averdron)

© Agence Folleá-Gautier paysage, urbanisme, animation (photographies 1, 2, 3, 4, 5)



1.2.8. La Gâtine tourangelle et le plateau de Pontlevoy

Ces deux unités paysagères de part et d'autre de la Loire se caractérisent par un **vaste plateau agricole aux paysages ouverts marqués par des massifs boisés** de taille variée. Les terres sont plus lourdes et plus caillouteuses qu'en Beauce. Les moins bonnes terres sont occupées par les bois.

Les villages occupent souvent les hauts de pente ou les coteaux et sont proches de ruisseaux, le plateau étant réservé à la production agricole. Des fermes isolées parsèment le territoire et sont visibles de très loin du fait de l'ouverture du paysage. Des silos et des hangars ont permis l'adaptation de la ferme aux besoins agricoles contemporains.

Du fait du caractère ouvert du territoire, **l'intégration des villages et des hameaux dans le paysage est importante, ainsi que les réseaux**. Contrairement au bâti traditionnel, les nouvelles extensions ne tiennent pas compte de la pente, de la présence de l'eau ou des vents dominants. Elles sont disposées sans transition avec l'espace agricole. L'unicité de chaque village disparaît sous l'uniformisation de l'habitat pavillonnaire.

Points forts :

- des boisements qui enrichissent le paysage agricole très ouvert
- la présence d'un vignoble d'importance (A.O. C Touraine Mesland)
- un réseau hydrographique modeste mais qui diversifie le paysage
- des mares, étangs et abreuvoirs, patrimoine écologique et culturel
- un patrimoine urbain et architectural de qualité

Points faibles :

- des réseaux aériens très marqués dans le paysage
- un paysage agricole et viticole peu attractif
- un vignoble peu valorisé (faibles superficies)
- une absence de gestion des étangs, mares et lisières forestières
- des extensions urbaines dévalorisant les alentours des villages
- peu de réseaux de circulations douces en site propre

Photographies de haut en bas :

1. Des formes urbaines très visibles dans ces paysages ouverts
2. Un vignoble discret qui se mêle aux grandes cultures (Mesland)
3. Un réseau hydrographique modeste visible par la végétation qui l'accompagne (Lancôme)
4. De réseaux aériens qui découpent le paysage © Agence Foléa-Gautier paysage, urbanisme, animation



1.2.9 La vallée de la Cisse

L'unité paysagère de la vallée de la Cisse est d'abord remarquable par sa topographie : depuis le plateau de Beauce, son incision dans le coteau crée des **belvédères**, et **les villages sont venus se nicher en creux dans vallée ou en promontoire**. Le val possède un générique petit patrimoine lié à la rivière (moulins, lavoirs...).

La vallée de la Cisse se décompose en réalité en trois sous-ensembles :

- En aval, le val ample et diversifié, comporte une diversité de milieux : polyculture, petits bosquets, bocages, résidus agricoles, petits vergers, ripisylves et peupleraies.
 - Le val encaissé, à fond plat, est couvert d'une véritable « langue » de peupleraies. La commune centrale de cette sous-unité est Saint-Bohaire
 - Le val protégé, situé en amont, s'organise autour de la réserve naturelle de Grand-Pierre et Vitain. Il se compose de milieux riches et spécifiques. Les villages sont tournés vers la Beauce.
- La Cisse est un exutoire de la nappe de Beauce, elle est chargée en nitrates du fait des grandes zones agricoles environnantes.

Points forts :

- une vallée au relief marqué et attractif
- des sites bâtis remarquables en lien avec la topographie
- une grande diversité du patrimoine bâti, notamment lié à l'eau et l'industrie (moulins, ateliers, tanneries...)
- une circulation douce continue (GR 353)
- des routes ayant une grande attractivité paysagère
- des prairies valorisant le paysage, maintenues par l'élevage équestre

Points faibles :

- une vallée refermée et une rivière peu perceptible
- un patrimoine encore peu mis en valeur
- une urbanisation des coteaux marquant fortement le paysage
- des extensions détruisant les formes urbaines
- une absence de transition entre les milieux agricoles et urbains

Photographies de haut en bas :

1. Coulanges, site bâti remarquable surplombant la Cisse © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation
2. La silhouette urbaine remarquable de Saint-Lubin-en-Vergonnois, bientôt dissimulée derrière un lotissement en entrée de ville



1.3. Menaces et enjeux sur les paysages du quotidien

1.3.1 Silhouettes urbaines et sites bâtis remarquables

La silhouette urbaine est caractéristique à chaque site urbain. Elle résulte des implantations, des formes urbaines, du patrimoine bâti et végétal de la commune, qui se sont adaptés au territoire. Chaque noyau urbain doit prendre conscience de sa silhouette urbaine comme une **part importante de son identité et de sa relation au territoire proche et lointain**, apprendre à la reconnaître et à la préserver face aux pressions et extensions urbaines qui banalisent le paysage et brouillent les relations entre l'urbain et l'agriculture, l'eau ou les espaces naturels.



Silhouette urbaine de La Chapelle-Vendômoise



Silhouette urbaine de Mesland, située en rebord de plateau, mise en valeur par sa couronne de jardins, vergers et prairies.

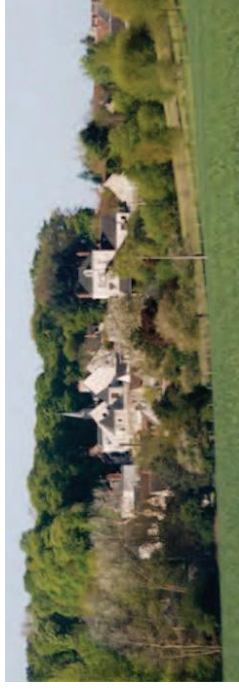
Les villes et villages, par leur implantation, leur architecture, leur urbanisme, offrent des **silhouettes urbaines** qui peuvent être particulièrement remarquables, notamment lorsque les villages se sont implantés sur des sites particuliers (coteaux, promontoires, fond de vallée). Les églises, châteaux et autres bâtiments sont souvent des éléments propres à chaque village, participant pleinement à leur identité et à la composition de leur silhouette urbaine.

Les implantations bâties en fonction de la géographie des lieux : sites bâtis

Villages de champs ou de lisière, villages viticoles, villages de bord de plateau ou de fond de vallée, villages en promontoire, ... Chaque site a vu la disposition et l'architecture s'adapter au relief, au climat, aux activités, à la présence plus ou moins importante de l'eau et en ont fait leur force, permettant ainsi l'incroyable diversité des paysages. Les sites bâtis les plus remarquables correspondent à un certain relief :

Certains villages se sont implantés **sur le plateau en rebord de coteau marqué**, surplombant les cours d'eau tout en étant protégés des risques de crues. Cette forme urbaine est souvent couplée d'un front urbain linéaire parallèle au rebord, offrant un effet de belvédère sur la vallée en contre-bas. On la retrouve majoritairement sur les coteaux de la Loire, la Cisse et la partie aval du Beuvron. Cette forme urbaine est particulièrement sensible à l'extension urbaine linéaire en bord de plateau et ligne crête, détruisant définitivement sa forme groupée, privatisant les vues sur le grand paysage et détruisant la lisibilité des paysages de vallée.

D'autres encore se sont installés **en pied de coteau marqué, dans les fonds de vallée au plus près de l'eau**, parfois sur une seule rive, parfois de part et d'autre de la rivière. En descendant de la vallée se dévoile alors un enchevêtrement de toits et d'architecture traditionnelle simple et de qualité. Cette forme est fortement sensible aux extensions urbaines qui cherchent à gravir les coteaux et rejoindre les crêtes et plateaux. Une fragilité renforcée lorsque les coteaux sont de faible pente et amplitude.



Photographies de haut en bas :

1. Village de rebord de plateau (Coulanges) © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation
2. Village de rebord de plateau qui s'étend sur le modeste coteau (Mesland)

1.3.2 Formes urbaines

Les formes urbaines traditionnelles sont adaptées à leur site d'implantation, se modifiant pour répondre aux caractéristiques du milieu et du paysage. Elles se distinguent par leur **densité**, leur **parcellaire**, et leur **volume bâti**, et leur **parcellaire**, mais elles ont toujours misé sur un groupement des habitations, afin de minimiser leur impact sur les espaces naturels et les terres agricoles. Il s'en dégage quelques formes urbaines particulières telle que **la forme en peigne**.

Les extensions récentes se détachent très fortement des densités urbaines traditionnelles, en devenant moins concentrées dans une recherche d'espace et de pseudo-isolément, au détriment des paysages et du potentiel des terres. Ainsi, elles rompent totalement avec la forme urbaine auprès desquelles elles s'implantent, détruisant peu à peu les identités des villes et des villages par une forme normalisée. Au contraire, en s'inspirant d'espaces urbains réussis plus anciens, les extensions à venir et celles à requalifier pourraient retrouver le bon sens d'autrefois et constituer des espaces agréables à vivre et à partager.

Il est possible de dégager une typologie des formes urbaines selon certaines caractéristiques majeures. Cette typologie ne se veut pas exhaustive mais permet de mettre en avant la multiplicité des formes urbaines qui émaillent le territoire du Blaisois et leur fragilité face à l'extension urbaine récente. De nombreux hameaux et villages regroupent plusieurs des formes décrites ci-dessous, dans une imbrication complexe et harmonieuse, qui font alors l'unicité de ces espaces.



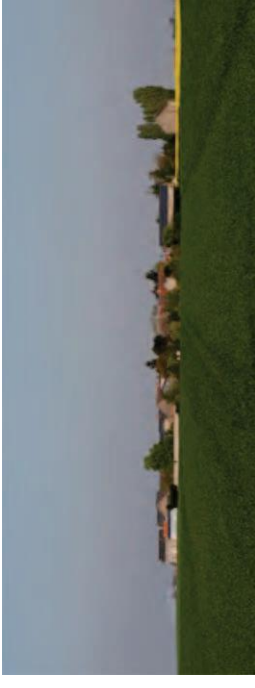
Images de gauche à droite :

1. Cœur historique de Saint-Laurent-Nouan, 40 logements/ha (XIX^{ème} siècle)
2. Quartier pavillonnaire des Provinces (Blois), 18 logements/ha (1950)
3. Habitat linéaire à proximité de Saint-Laurent-Nouan, 5 logements/ha (XXI^{ème} siècle)

Cartographies © CAUE 41, Atelier sur les formes urbaines

L'habitat groupé

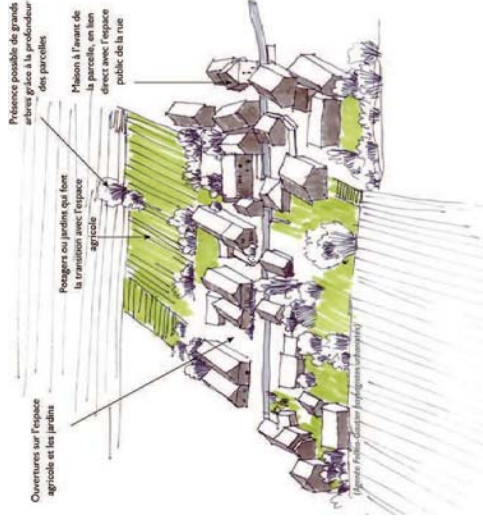
La première caractéristique notable, qui s'applique à toutes les formes urbaines rurales anciennes, correspond à **l'habitat groupé**. Économique en espace, il réduit le risque de mitage et permet la protection des terres cultivables. Il offre aussi des espaces publics cohérents et de qualité, facilitant la création de liens sociaux et favorisant les déplacements de proximité, réduisant ainsi les besoins de déplacements véhiculés. Ce regroupement est aussi une manière de réduire les surfaces bâties offertes aux intempéries et de bénéficier d'une meilleure isolation par la présence de constructions à proximité. Cette manière de rassembler les constructions en un même site offre des formes urbaines remarquables et faciles à appréhender dans les grands espaces ouverts des paysages agricoles.



Un hameau de Beauce bien groupé

La forme urbaine en peigne

Une forme urbaine se retrouve très fréquemment dans le territoire : la **forme « en peigne »**. Il s'agit de l'expression ancienne de l'urbanisation linéaire, souvent liée au passé viticole de la commune, offrant à la fois une intégration paysagère intéressante et des espaces publics et privés de qualité. Les parcelles en lanières donnent une impression de surface importante malgré des dimensions modestes. Les habitations sont alignées en pignon sur rue, parfois mitoyenne et généralement ouvertes au sud ou à l'ouest. Elles s'agencent parfois d'une petite cour en avant mais possèdent surtout de longs jardins en arrière de parcelle, un vocabulaire de vergers, potagers et murs de pierre qui offre une lisière urbaine de qualité. Ce tissu urbain est soumis à une forte déformation par les extensions urbaines récentes, qui, par des parcelles et des implantations totalement différentes, détruisent peu à peu les lisières et l'identité de ces villages, avançant vers un paysage urbain banal comme on peut en voir sur l'intégralité du territoire national.



Potagers, Vergers
Terrains de sport
Parcelles en lanières
Parcelles actuelles de lotissements



Schéma de la forme urbaine en peigne

Photos : © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation

Cas de Marolles

Cas remarquable de Champigny-en-Beauce

[Le hameau](#)

Le **hameau** désigne un ensemble historiquement développé autour de l'activité agricole pouvant présenter plusieurs configurations : hameau constitué, petit village, hameau linéaire.

La forme ancienne des hameaux

Les plus anciens sont liés à des paroisses (églises ou chapelles) et regroupent une dizaine de logis, parfois jumelés, implantés au carrefour de chemins ou le long d'une voie de passage. Ils s'organisent de manière structurée, avec un alignement des façades en bordure de voie et parfois de la mitoyenneté des habitations à l'architecture traditionnelle identitaire du site d'implantation. Plus tard, les hameaux se sont formés autour de grandes fermes, de sites artisanaux importants ou de services localisés (école, poste). On retrouve parfois une vingtaine de logis à l'implantation organisée autour des activités qui les ont rassemblées et des voies, avec un front bâti aligné plus ou moins continu et parfois de la mitoyenneté. **L'architecture et le parcellaire prennent des formes et volumes traditionnels variés et s'intercalent de respirations : jardins, potagers, vergers, pâtures, champs. Cette forme ancienne crée des paysages variés en fonction du contexte.**

L'évolution récente des hameaux

Aujourd'hui, certains hameaux sont majoritairement pavillonnaires en particulier à proximité de l'agglomération blésoise ou des pôles-relais, allant à l'encontre de leur forme originelle et de leur silhouette. L'habitat nouveau, souvent de piètre qualité architecturale et paysagère, engendre souvent des espaces publics peu vivants, et les haies monospécifiques de thuyas ou de lauriers ont remplacé les transitions des vergers et potagers, gravant dans l'espace une limite franche et impénétrable. Un développement banalisant qui n'est pas propre qu'aux hameaux puisque les villages présentent cette même tendance urbaine. La place de la voiture y est prépondérante et l'implantation se fait selon le bon vouloir des acheteurs et vendeurs, au détriment du paysage, du potentiel agricole des terres et du patrimoine bâti à proximité.

Parfois, les pavillons font se rejoindre plusieurs hameaux anciens, créant un « hameau multiple ». Le nombre d'habitations est alors bien supérieur mais l'absence de lieux centraux ne permet pas d'en faire un bourg ou un village.

On distingue les hameaux (groupe de maisons avec plusieurs propriétaires) de l'habitat isolé.



Extension récente niant la forme urbaine originelle du hameau de Russy (Saint-Bohaire)

L'habitat isolé ancien et récent

L'**habitat isolé** désigne un ou plusieurs bâtiments isolés ou de petits groupements d'habitations, fréquemment situés à proximité immédiate d'espaces agricoles ou naturels (bords de route, au bout d'un accès en cul-de-sac, etc.). Il peut s'agir de **maisons**, **fermes**, **manoirs**, **châteaux**, **moulins**. Leur implantation peut se révéler ancienne ou de construction beaucoup plus récente.

Un habitat isolé particulier du Blaisois est la **closerie**. Souvent associée à la culture viticole, la closerie se compose d'une ferme dont les corps de bâtiment délimitent au moins trois des côtés, une cour centrale rectangulaire, et souvent associée à une maison bourgeoise (ou manoir), implantée de l'autre côté d'un mur communiquant avec la ferme.

Les **châteaux et manoirs** se repèrent aussi par les alignements d'arbres qui dessinent des perspectives entre la demeure et le paysage, ou encore par les hautes silhouettes d'essences exotiques qui signalent la présence de parcs (cèdres).

Les habitats isolés récents se situent majoritairement dans la couronne de l'agglomération blésoise, aux abords ou dans les massifs forestiers et sur les coteaux. Cette forme d'habitat doit rester strictement limitée, car son développement entraîne un morcellement des terres agricoles, une banalisation du paysage et un coût pour les collectivités en terme de réseau.



Photographies de haut en bas :

1. Paysage de qualité formé par le château de Montriond et ses abords (Cellelles) : vue dégagée, arbres signaux, intégration des volumes bâtis
2. Closerie de Moulins (Landes-le-Gaulois)

Les formes urbaines récentes affranchies du paysage

Les formes urbaines récentes ont été trop souvent consommatrices d'espaces naturels et agricoles et destructrices de paysages (par la banalisation qu'elles engendrent), notamment à cause de la forme du parcellaire qui est toujours la même. Il s'agit aujourd'hui de pallier ce gaspillage d'espace, en rénovant les logements vacants, en utilisant les dents creuses à bon escient, en réparant les extensions existantes en les densifiant et en redessinant des lisières urbaines assurant leur rôle de transition entre les milieux urbains, agricoles et naturels.

Aujourd'hui, les matériaux de construction peuvent être importés de n'importe où, et les constructions récentes s'en ressentent. Gabarits disproportionnés par rapport au tissu ancien, disparité radicale de la gamme colorée... Ce détachement des architectures traditionnelles permis par les méthodes de construction modernes a entraîné une absence d'intégration dans les paysages ruraux et urbains et le développement d'espaces publics inconfortables.

Réfléchir à une autre forme de parcellaire, imposer des gabarits et des proportions à respecter, utiliser un nuancier correspondant aux couleurs de l'architecture traditionnelle sont des outils qui peuvent participer à une meilleure intégration des nouvelles constructions ainsi qu'à la valorisation des extensions peu qualitatives déjà implantées.



Photographies de haut en bas :

1. Harmonie de gabarits et couleurs au cœur de Saint-Claude-de-Diray
2. Disparité des gabarits et couleurs au cœur du hameau de Toisy (La Chapelle-Vendômoise)
3. Habitation d'architecture moderne sans intégration avec le paysage et implantée à l'écart du noyau existant (hameau de Pitouille, Lande-le-Gaulois)

Les formes urbaines récentes sont :

-Les extensions ponctuelles linéaires, ces développements linéaires ayant souvent pour origine un ensemble de hameaux très rapprochés qui se développent initialement autour des intersections puis de façon linéaire le long des routes. Leur parcellaire et l'implantation du bâti ne prend que rarement en compte les tissus construits alentours et les identités architecturales. Le bâti est implanté au centre de la parcelle, souvent aux très vastes dimensions, dont la limite avec la route forme des paysages monotones de barrières et de haies. Ce type d'urbanisation n'est plus adapté au mode de vie d'aujourd'hui : nuisances de la route, affaiblissement des centres-bourgs, précarité énergétique due à la dépendance à la voiture, espaces publics peu qualitatifs.

-Les îlots compacts de constructions récentes (type lotissement), typiques d'opérations ponctuelles d'extension urbaine : ces îlots peuvent être agrégés les uns aux autres, ou distribués au sein du territoire communal. S'articulant souvent autour d'une voie sans issue, les architectures varient, du pavillon modèle répété sans variation sur toutes les parcelles avoisinantes aux architectures hors du commun en passant par les répliques de typologie régionales.

Bien qu'avantageux économiquement à court terme pour les particuliers, ces nouveaux espaces urbains présentent un paysage banal et anonyme. Ils déconnectent les villes et villages de leur territoire, effaçant leur forme urbaine spécifique et leurs lisères identitaires. Outre un mode de vie individualiste, la place de l'automobile y est prépondérante du fait de l'étalement urbain. Nécessaire au moindre déplacement local, elle entraîne un important gaspillage de terres agricoles qui disparaissent sous l'enrobé d'infrastructures de desserte, espaces pauvres en paysage et vie sociale, souvent source de conflits entre les usagers et les riverains.



Photographies de haut en bas :

1. Pavillon double, façade aveugle et garage : peu qualitatif mais tentative de densité (La-Chapelle-Vendômoise)
2. Constructions récentes en ligne de crête (Vineuil), qui referment et banalisent le paysage © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme.

Vers des formes urbaines plus diversifiées

Sur notre territoire, de nouvelles formes urbaines montrent qu'une alternative à la monotonie des paysages est possible. L'habitat individuel dense, les petits collectifs et l'habitat intermédiaire en font partie.



Habitat individuel accolé dans un quartier diversifié à La Chaussée-Saint-Victor.

1.3.3 Entrées de ville, lisières urbaines et zones d'activités économiques

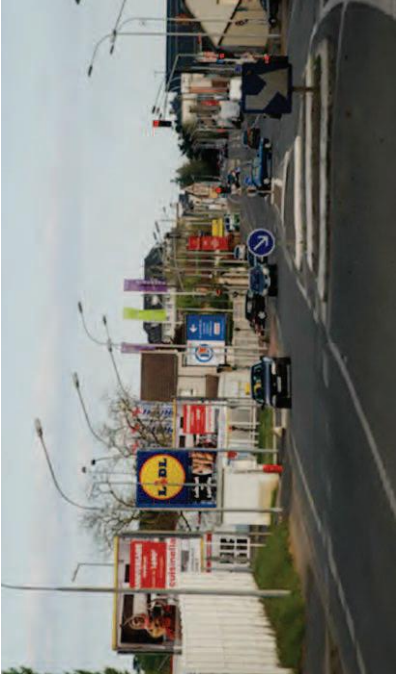
Les **entrées de ville**, les **lisières urbaines** et les **zones d'activités économiques** rassemblent souvent toutes les **banalisations** et **dégradations du paysage**.

L'entrée de ville constitue à la fois :

- le seuil d'entrée de la commune.
- un lieu de transition entre l'espace agricole et l'espace bâti (lisière urbaine) ou entre deux espaces bâtis.

Les **lisières urbaines** représentent les bordures de la ville et ont pour rôle de définir un cadre de développement. Elles participent à l'image globale de la ville. Menacées par les extensions urbaines, mais aussi par les évolutions du système agricole français, les villes et villages ont perdu peu à peu leur lien nourricier avec la campagne qui les entoure. Les lisières urbaines peuvent pourtant réduire les tensions entre monde agricole et monde urbain. Les parcelles en bordure de ville, souvent accompagnées par des fonds de jardin utilisés en verger et potager, ont été considérés aussi comme des vides urbanisables.

Un espace public de qualité est un premier pas important à faire pour mieux intégrer l'hétérogénéité des parcelles. En effet les voiries souvent surdimensionnées et les abords grillagés, banalisés des parcelles, engendrent des espaces publics monotones et sans valeur, où les modes de déplacements doux (piétons, vélos) sont souvent oubliés. L'accumulation sans hiérarchie des publicités et enseignes sature les perceptions visuelles de couleurs vives et de logos criards, brouillant la lisibilité des espaces tandis que l'enchaînement sans fin des clôtures et haies sombres referme toute tentative d'échappée vers les côtés, et les réseaux électriques aériens tissent des toiles géantes vers le ciel.



Photographies de haut en bas :

1. Entrée nord de Blois, Avenue de Vendôme, un espace difficile à lire et à parcourir © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation
2. L'urbanisation en deuxième rideau complique l'espace et déforme les villes et villages (**Cellettes**)
3. L'urbanisation récente mite les terres agricoles (Candé-sur-Beuvron) © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation



Images :

1. Lisière urbaine sauvegardée composée de jardins et vergers (La-Chapelle-Vendomoise)
2. Présence de lisières urbaines potagères préservées (Marolles) © Agence Foilléa-Gautier paysage, urbanisme, animation
3. Schémas sur le mitage et le rapport entre espaces bâtis et espaces agricoles



La route sépare l'urbain et l'agricole

Limite urbaine discontinue

Parcelles agricoles enclavées par le mitage



Les **Zones d'activités Economiques** ont connu des aménagements récents qualitatifs (forêt du parc A10, bandes boisées près du Centre Leclerc, aménagements paysagers autour du centre commercial d'Auchan), mais le sujet de leur requalification demeure pour les zones plus anciennes. La multiplication des clôtures, des bassins d'orages, des grandes poches de stationnement dans chaque parcelle, et des publicités et pré-enseignes, ainsi que la palette végétale (peu appropriée) et les circulations douces (souvent inexistantes) posent problème. L'espace n'y est pas non plus tout à fait fonctionnel : les automobilistes sont à certains moments dans les embouteillages. Il y a peu d'aménités pour ceux qui y travaillent ou viennent faire leurs courses.

Les enjeux en terme de paysage diffèrent selon les zones d'activités. Par exemple, la zone commerciale sud impacte fortement le paysage car elle crée une rupture entre la Loire et la forêt domaniale. Or, il s'agit d'un espace important que beaucoup de touristes et d'habitants perçoivent en empruntant les principaux axes de communication, tandis que d'autres zones présentent de plus faibles enjeux paysagers en étant enclavées et moins perceptibles.



Liaisons piétonnes qualitatives d'Auchan Vineuil



Une entrée de ville boisée près de l'échangeur autoroutier



Bandes boisées à l'entrée du Centre Commercial Leclerc



Aucune place pour les piétons et cyclistes



Les voitures viennent au ras des façades



Espaces vides, compliqués et détériorés



Perte et imperméabilisation des sols



Bassin d'orage peu qualitatif



Proportion démesurée des bassins d'eau pluviale

1.3.4 Les infrastructures qui fracturent le paysage

Les axes principaux de communication sont primordiaux pour le développement économique d'un territoire qu'ils organisent et irriguent. Pourtant, plus leurs dimensions sont importantes, plus les impacts sur les paysages sont forts et fractionnent les espaces. Sur le territoire du Blaisois, la voie rapide, la voie ferrée et l'autoroute constituent les **trois axes structurants**, qui sont complétés par un maillage de routes départementales et des axes moindres.

L'implantation des axes importants a **modifié les occupations des sols** de part et d'autres des emprises, apportant de grandes modifications des paysages traversés. Ils contiennent aussi les extensions urbaines en limitant les possibilités d'urbanisation (Blois est limitée au nord par l'autoroute et la voie rapide).

Les grandes infrastructures ont un **impact fracturant pour les paysages** qu'ils traversent : coupures des coteaux, traversées de villages, villes routières et dangereuses pour les riverains, paysages urbains banalisés, réseaux aériens et publicités brouillant les perceptions, ponts imposants aux abords non traités... Elles gênent aussi les flux d'usagers qui ne peuvent que **difficilement traverser** : absence d'espaces dévolus aux circulations douces, routes dangereuses par la vitesse des usagers et le manque de visibilité. Les passages de ces axes dans les milieux urbains sont encore sous dominante routière, faisant de ces axes des barrières entre les différents quartiers des villes traversées. Les fractures sont aussi importantes d'un point de vue écologique et paysager : façades arrières, aires de stationnement et arrière-cours de stockage banalisent le paysage par leur aspect technique.

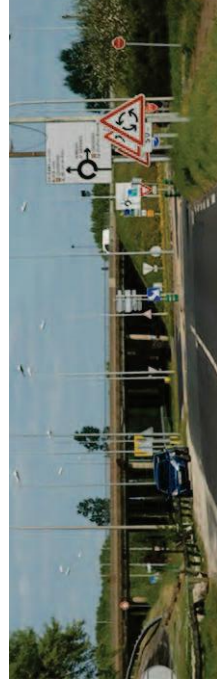
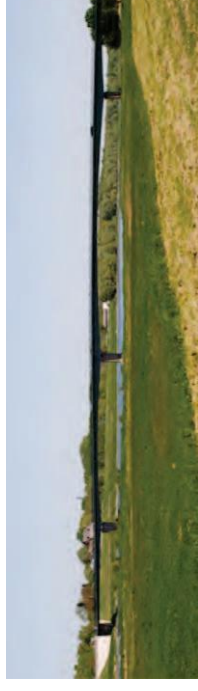
L'intégration des infrastructures en fonction des enjeux paysagers, l'enfouissement des réseaux dans les espaces les plus sensibles, la mise en place de réseaux de circulations douces aux abords ou en parallèle des grands axes, la multiplication des possibilités de franchissements sont autant de réflexions et d'aménagements à favoriser afin de faire des grands axes structurants non pas des coupures mais des liaisons irriguant l'intégralité du territoire.

Photographies de haut en bas :

1. Voie rapide difficilement franchissable pour les modes doux
2. Des arrières de parcelle qui dévalorisent le paysage traversé par les axes
3. Le pont routier « banal » de la RD1, en co-visibilité avec le château de Chaumont-sur-Loire

© Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation

4. Des aménagements mal adaptés au contexte ligérien (RD951, Blois-Vienne) © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation



1.3.5 Les infrastructures qui donnent à voir le paysage

À partir des itinéraires tracés et des flux d'usagers qui les empruntent, il est possible d'établir une typologie de routes et aménagements qui donnent à voir le paysage.

La **route-paysage** est une route belvédère et culturelle dans le val de Loire, à forte valeur historique, correspondant pour le plupart de son tracé à la levée de la Loire. Elle offre de longues séquences sur le grand paysage.

Maintenir cette place importante des levées dans les itinéraires touristiques implique de les entretenir et de les aménager afin de valoriser le paysage : espaces pour ralentir, s'arrêter et contempler le territoire, mais aussi maintien des cônes de vision et des transparences à travers la végétation ou l'urbanisation.

Le terme de **route touristique** correspond aux routes les plus empruntées dans un cadre touristique (accès au château notamment), et aux routes s'inscrivant dans un cadre remarquable (vallées). Au-delà des accès aux châteaux, elles peuvent relier des points d'intérêt du territoire (relief doux, petit patrimoine, alignements d'arbres remarquables, silhouettes urbaines, grands alignements d'arbres...).

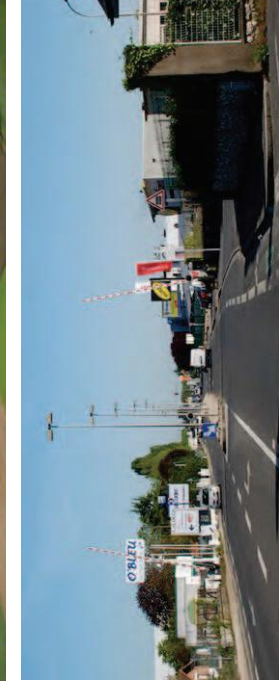
Les **routes-vitrines** sont des axes majeurs du blaisois, utilisés pour les déplacements quotidiens. Ces routes, qu'elles soient rurales ou urbaines, traversent des paysages à fort caractère ou laissent entrevoir des éléments de patrimoine sans toujours que ceux-ci puissent être appréciés à leur juste valeur. Elles nécessitent une attention particulière en ce qui concerne leur aménagement et leurs abords. La traversée de paysages naturels ou agricoles demande une subtilité des traitements des reliefs et des abords tandis que celle des milieux urbains doit se ramener à une échelle humaine. Le passage à travers les zones d'activité économique et l'entrée des villes doit faire l'objet d'un aménagement qui dégagera une identité correspondant à la ville concernée.

Les **circulations douces** utilisées dans les déplacements quotidiens et les déplacements touristiques sont également des axes de découvertes du territoire à renforcer en terme de maillage. Elles peuvent prendre la forme de **coulées vertes**, véritables voies vertes où les circulations douces utilitaires permettent de profiter du cadre de vie.

Photographies de haut en bas :

1. Mise en scène de la Loire par le levée (route-paysage). Veuves, RD952
2. Une ouverture intéressante sur la vallée de la Cisse et la forêt de Blois mais non aménagée ce qui empêche la valorisation (Coulanges)
3. Les alignements participent à la qualité paysagère (RD956, Cormery), route vitrine rurale
4. L'autoroute, une route-vitrine à travers les grands paysages du Blaisois
5. Des zones d'activité à valoriser sur le tracé des routes-vitrines (Blois)

© Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation (photographies 1, 2, 3, 5)



1.3.6 Des paysages liés à l'eau à protéger, gérer et mettre en valeur

En dépit de la grande diversité des paysages liés à l'eau et du fait qu'ils constituent un fil conducteur dans le territoire, on remarque une perte de contact physique avec l'eau alors que l'eau est d'une grande valeur dans l'imaginaire collectif : les fils d'eau sont d'une **très grande discrétion** et ne se remarquent que de manière indirecte. Même les cours d'eau principaux ne sont aujourd'hui que rarement valorisés. Beaucoup de fonds de vallée se sont également refermés par la disparition des prairies, des pâtures, ou encore le développement des peupleraies, et ne permettent plus la vision vers l'eau. Les formes les plus subtiles des fils d'eau (mares, étangs, abreuvoirs, fossés) passent également souvent inaperçues ou sont comblées. Le développement de l'urbanisation linéaire privatise aussi les vues depuis les coteaux sur les vallées. Les accès publics à l'eau sont rares. Le **petit patrimoine lié à l'eau** doit continuer à être remis en valeur : moulins et lavoirs disparaissant derrière la végétation, sources et étangs invisibles, ponts rendus à leur plus simple expression usuelle.

Seules quelques zones de loisirs ou de pêche offrent la possibilité de profiter de ce patrimoine vivant mais bien souvent menacé. L'opération Fenêtres-sur-Loire est une première action permettant de mieux gérer le problème d'enfrichement de la vallée de Loire.

Redonner une place aux fils d'eau est une manière de renouer avec l'histoire et les paysages qui façonnent le territoire, et de répondre à la demande de loisirs grandissante de la population.



Photographies de haut en bas et de gauche à droite :

1. Abords de la Cisse d'aspect jardiné
2. La vallée du Beuvron à Cellettes, une vallée qui s'est refermée
3. La Loire dans sa séquence urbaine
4. La Loire dans une séquence plus sauvage

© Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation

1.4. Trame et motifs paysagers

« Les éléments de paysage peuvent être liés notamment au vivant ou au bâti et sont caractéristiques d'un paysage donné. Il peut s'agir notamment de haies, de bosquets, d'arbres isolés, d'alignements d'arbres, de mares ou encore de matériaux, de typologies de constructions ou d'espaces publics. »
Extrait du projet de loi sur la biodiversité, la nature et le paysage, Art. L. 350-1 B, début du titre V du livre III du code de l'environnement,

1.4.1. Trame paysagère

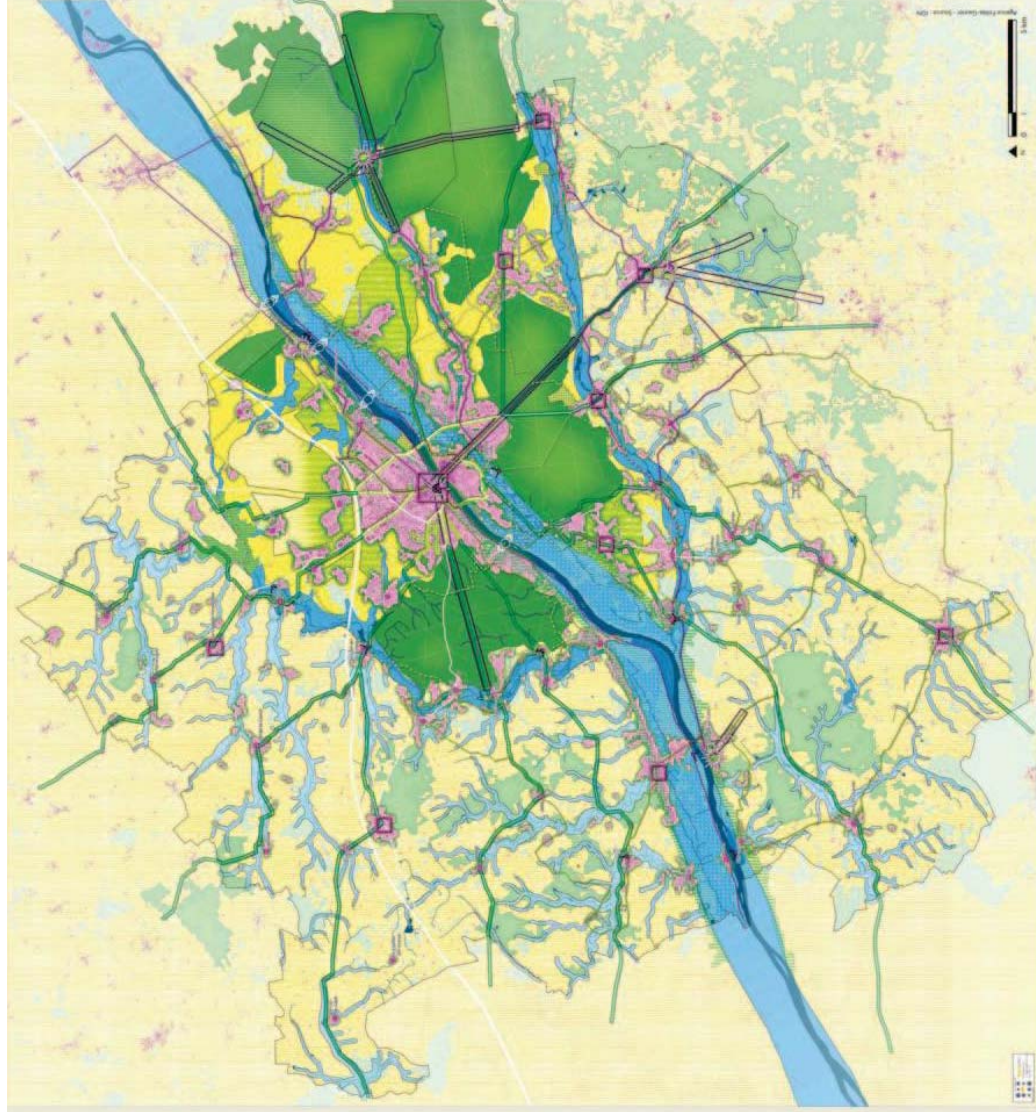
Une trame paysagère est composée de tous les éléments qui constituent des traits caractéristiques et reconnaissables du site étudié, regroupés sous la forme d'un réseau de **motifs paysagers** et du **patrimoine bâti**. La trame paysagère est propre à chaque site, elle constitue son **identité**. Elle peut se déterminer à différentes échelles : la trame paysagère de chaque commune, plus précise, doit s'inscrire dans une trame paysagère identifiée à grande échelle, permettant ainsi de se relier aux grandes forêts, rivières et espaces agricoles... Lors de l'établissement d'une trame paysagère, il convient d'opérer un **inventaire** complet de ces motifs et de les assembler de manière hiérarchisée.















La trame paysagère doit être préservée ou réfléchie par rapport aux enjeux d'urbanisation, car certains de ces espaces offrent de grandes qualités paysagères, écologiques mais aussi sociales et urbaines à préserver. Jardins, potagers, vergers, vieux murs, pâtures et prairies, champs, sont autant de **respirations**, de porosité animales, végétales et humaines, de lieux de vie et d'échanges qui font la **richesse et l'identité d'une ville**, d'un village ou d'un bourg.

La typologie suivante permet de donner un ordre d'idée de ce qui relève des motifs paysagers et du patrimoine bâti pouvant intégrer la trame paysagère. Les motifs peuvent être liés aux caractéristiques urbaines et architecturales, agricoles, naturelles, propres au site d'implantation (relief, climat, hydrologie...).

Repérage des espaces qui valorisent la présence de la Cisse à Saint-Bohaire, pouvant s'intégrer à la trame paysagère © Agence Folleá-Gautier paysage, urbanisme, animation





-  Forêts et parcs boisés (Blois Chambord, Boulogne, Russy)
-  Réserve naturelle et domaine à vocation semi-ouverte (Grand'Pierre et Vitain, Chambord)
-  Vallées (Cisse beuvron Cosson)
-  Espaces agricoles faisant la continuité avec les espaces naturels
-  Les fils de l'eau des grands paysages agricoles
-  Coteaux de Loire
-  Surfaces bâties des villes et villages
-  Jardins composés
-  Patrimoine (perspectives, monuments)
-  Points de vues
-  Secteurs agricoles particulièrement sensibles
-  Espaces agricoles en lien fort avec la ville et le territoire
-  Entrées du coeur d'agglomération (rechercher une continuité des modes doux et du végétal)
-  Possibilité de créer une coulée verte

1.4.2. Patrimoine bâti et motifs paysagers urbains

Cette typologie touche aux domaines du **patrimoine**, de l'**architecture**, de l'**urbanisme**... Certains motifs paysagers pouvant être intégrés dans la trame paysagère ne sont pas repris ici car ils sont détaillés dans la partie 1.3 : forme urbaine en peigne, silhouettes urbaines, hameaux

[Le patrimoine bâti urbain et les châteaux et leurs parcs](#)

Qu'il soit isolé ou dans les tissus urbains, le patrimoine bâti est très présent dans le territoire du Blaisois. Il correspond souvent aux châteaux, manoirs et grandes demeures bourgeoises, mais aussi aux fermes, moulins, closeries. **Exceptionnel ou vernaculaire**, le patrimoine bâti est à la fois **source d'histoire et d'identité**. Son inventaire, précis, pourra se faire autant sur ses implantations que ses caractéristiques architecturales afin de permettre sa préservation, sa restauration et sa mise en valeur.

Le relevé des caractéristiques des architectures traditionnelles vernaculaires (gabarits, implantations, nuancier...) permettrait de mieux guider l'implantation et la qualité des extensions urbaines récentes et à venir.
L'architecture du XXe et XXle siècle ne sera pas oubliée : bibliothèque Abbé- Grégoire à Blois, espace Beauregard à Monthou-sur-Bièvre ou maisons d'habitations contemporaines...



Centre historique du hameau de Nanteuil (Vineuil)
© Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation



Château de Beauregard (Cellelles)



Moulin et closerie de la Varenne (Cellelles)



Château de Montriond (Cellelles)

Les espaces publics centraux et périphériques

Les espaces publics du Blaisois ont longtemps été synonymes de **qualité, sobriété, lisibilité et disponibilité**, notamment par l'implantation du bâti en avant de parcelles et la présence des murs. Les aménagements du XXe siècle ont souvent soumis ces lieux de vie et de rencontre aux régnes de la voiture et de la publicité. Les récents projets « cœurs de villages », conduits dans une volonté de requalifier les centres anciens, ont permis de ré-équilibrer la diversité des usages pour plus de convivialité, retrouver des matériaux nobles, ou encore faire revenir la végétation. Ainsi, les aménagements au sol ont mis en valeur le patrimoine bâti et ont renforcé l'identité de la ville, des bourgs et des villages. L'effort est à poursuivre pour remettre en valeur les centres urbains et les espaces publics périphériques.



1. Carte postale ancienne (1900) de Champigny-en-Beauce : sobriété et partage de l'espace public
2. Centre de Sambin, au caractère routier
3. Place Louis XII, à Blois
4. Place de l'église à Mont-Près-Chambord
5. Aménagements récents autour de l'église de Montlivault

©Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation (images 1 et 2)



Aménagement Cœur de Ville Loire

Cet aménagement urbain d'envergure vise à embellir la ville en valorisant la qualité de l'espace public, favorisant les déplacements doux et les échanges entre la ville haute et la ville basse, les deux rives de la Loire et le nouveau quartier gare.

Il permettra ainsi d'améliorer le cadre de vie des riverains, de dynamiser le commerce, de valoriser le patrimoine et de conquérir de nouveaux habitants.

La tête de pont rive gauche et le pont Jacques Gabriel sont d'ores-et-déjà traités.

Les venelles, murs de pierre et portails

Encore très présents dans les villages et hameaux anciens, les murs de pierre contribuent à l'identité et la valeur des paysages urbains. Ils délimitent les espaces, séparant domaine public et domaine privé de manière soignée et organisée, et sont parfois visibles de très loin dans le paysage. Ils guident le regard vers les perspectives ou sur les silhouettes urbaines, et accompagnent les architectures remarquables, les jardins et les vergers. La préservation et la restauration, voire la densification de ce réseau de murs, renforcera la hiérarchisation des espaces urbains, leur donnant caractère et lisibilité.

Dotées de vieux murs ou non, les venelles sont intéressantes à intégrer dans la trame paysagère car elles constituent un potentiel intéressant pour faire découvrir les cœurs d'îlots par les modes doux. Elles sont parfois très caractéristiques de certains villages.



Photographies de haut en bas :

1. Cartographie des murs, jardins et vergers de Champigny-en-Beauce
2. Murs de pierre dans les rues de Landes-le-Gaulois
3. Murs de pierres valorisant l'entrée de Champigny-en-Beauce

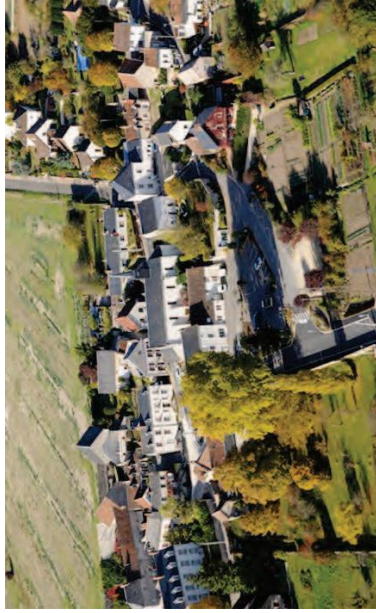
© Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation (images 1, 2, 3)

[Les jardins, potagers et vergers](#)

Accompagnant souvent les murs de pierre, les jardins, potagers et vergers constituent des espaces de choix, tant pour les usages qui peuvent s'y dérouler que pour la silhouette et la forme des villes. Implantés **au sein du tissu urbain**, dans des **dents creuses** ou en **cœur d'îlots**, ils créent par leur simple présence des espaces de respiration, un équilibre entre architecture et végétal, et participent à la trame verte urbaine en terme de biodiversité. Ces lieux gagneraient à être intégrés à la réflexion et être protégés si besoin lors des projets d'optimisation foncière ou d'extension.

Lorsqu'ils sont implantés en bordure de village, ils génèrent une **transition douce de qualité** entre les espaces urbains et agricoles. Ils participent ainsi à la composition de la silhouette urbaine et mettent en valeur l'implantation des villages dans les grands paysages cultivés en leur dessinant des écrins de verdure. Leur présence valorise aussi les entrées des villages et hameaux.

Le renforcement et la création de jardins, potagers et vergers peut permettre la mise en valeur **des entrées de ville**.



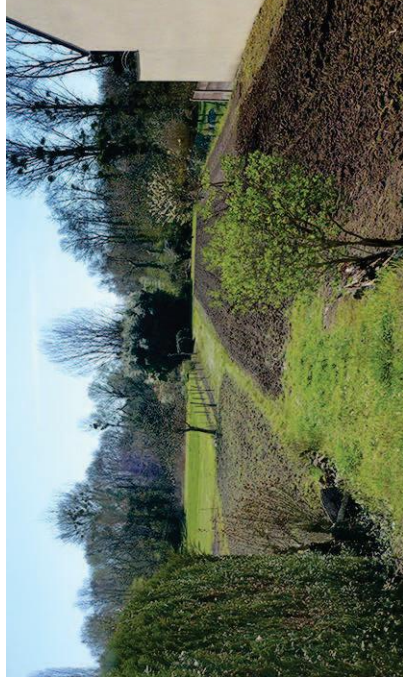
Photographies de gauche à droite :

1. Les vergers de La Chapelle-Vendômoise assurent une transition avec les grandes cultures beauceronnes
2. Les jardins et potagers de Saint-Lubin-en-Vergonnois vus du ciel © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation
3. Les jardins et potagers de Mesland au bord de la petite Cisse

L'étude de cartes postales anciennes illustrant les villages et bourgs du territoire permet de mettre en avant l'importance des linéaires de murs de pierre dans la structure de l'espace, la sobriété et la disponibilité des espaces publics, la présence forte des jardins en cœur du tissu bâti et la qualité des transitions entre ville et agriculture, qui vient s'associer à l'enchevêtrement du bâti, formant ainsi un paysage toujours différent. Les espaces ci-dessous ne doivent pas nécessairement être perçus comme des vides urbanisables.

Photographies de haut en bas :

1. Jardins potagers à Saint-Lubin-en-Vergonnois (ci-contre)
2. Rare dent creuse agricole ouvrant sur le Beuvron (Seur)
3. Dent creuse potagère dynamisant le paysage urbain (La-Chapelle-Vendômoise)



1.4.3. Motifs paysagers agricoles et naturels

Les motifs agricoles et naturels sont des motifs qui ont tendance à fortement se croiser, s'enchevêtrer et à **former ensemble des paysages bien spécifiques**.

La **place de l'arbre** dans les paysages, notamment agricoles, est très importante. Sa diversité d'usage et d'implantation en fait le sujet de plusieurs motifs paysagers.

Les grandes forêts et les lisières forestières

Les forêts domaniales du territoire du Blaisois (forêts domaniales de Blois, Russy et Boulogne) viennent s'ajouter aux grands boisements privés (notamment les domaines de Chambord, Ménars et Cheverny) et au couvert forestier de la grande Sologne. Leur forte présence dans les paysages en font des **motifs paysagers naturels** essentiels pour la qualité du cadre de vie. À la valeur paysagère s'ajoutent des valeurs récréatives, historiques, écologiques et cynégétiques, ainsi que productives (pour la futaie de chêne notamment qui produit du bois de grande qualité).

Si les massifs forestiers sont des éléments de paysage remarquables, leurs **lisières** sont des espaces sensibles et porteurs d'identités plus subtiles. Cet espace de transition est malheureusement souvent réduit à sa plus simple expression et nombreux sont les endroits où elle a disparue, au profit d'une rupture nette entre la forêt et les champs ou l'urbain. Elles permettent pourtant de réduire les conflits d'usages et d'intérêts entre les différents milieux, offrent des variétés d'ambiances qui favorisent une grande richesse écologique et permettent de protéger l'intérieur du boisement. Les forêts domaniales ont quasiment les mêmes limites depuis des siècles, donc la lisière a une profondeur historique.



Photographies de haut en bas :

1. La forêt de Russy souligne l'horizon
2. Lisière épaisse et qualitative proche de la réserve de Grand-Pierre et Vitain © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation
3. Absence de lisière développée entre la forêt de Blois et les grandes cultures © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation

Les champs

Certains champs participent fortement à l'identité du village : champ à l'entrée d'un village, cultures spécifiques... En Grande Sologne, les champs cultivés prennent une valeur particulière face à la forêt qui gagne.



1. Alternance de champs et de vignes aux abords de Mesland
2. A Villebarou, un champ marque l'identité agricole du village et crée une coupure urbaine entre Blois et la commune

Arbres, haies, bosquets et bois isolés dans les paysages ouverts

Si les grands massifs forestiers ont un intérêt paysager important, celui des arbres et bosquets isolés dans les paysages ouverts l'est également. Leur verticalité en fait des événements qui **rythment l'espace et redonnent une échelle** à ces vastes étendues, leur **silhouette ponctuelle** se détachant nettement des grands ouverts espaces agricoles. Ils sont souvent très reconnaissable et témoignent à la fois d'un héritage et d'une identité qui se répercute parfois jusqu'au nom du lieu-dit.

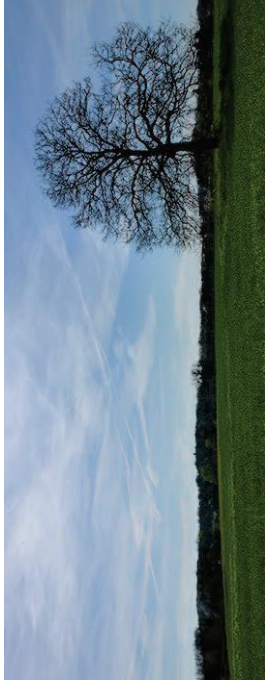
Les remises (bosquets et bois isolés) et les haies ont intérêt similaire, auquel s'ajoutent les qualités écologiques et cynégétiques de ces espaces.

L'ensemble de ces motifs marque parfois la présence d'une hydrographie discrète ou d'un type de sol. Ils créent une mosaïque d'espaces agricoles plus complexes.

Leur identification peut amener à leur préservation et à leur restauration (face à l'enfrichement ou au défrichement). Un programme de replantation dans les espaces stratégiques (carrefours, routes, bordures de parcelles, espaces résiduels non gênants pour l'agriculture) pourrait permettre de retrouver tous ces atouts.

Photographies de haut en bas :

1. Silhouette forte d'un arbre isolé au milieu d'un champ (Cellesles)
2. Bosquet vers le château de Pezay (Marolles) © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation
3. Alignement d'arbres valorisant le parcellaire agricole (entre Santenay et Herbault) © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation



Arbres signaux, alignements et perspectives

Les arbres marquent aussi la présence des habitats isolés que sont les châteaux, manoirs, moulins et closes et témoignent de l'extraordinaire richesse du patrimoine bâti du territoire. Si un certain nombre de parcs privés sont marqués par la présence d'**arbres signaux** (arbres remarquables tels les cèdres), les **alignements d'arbres** sont tout aussi facilement repérables. Ils signalent la **présence du bâti en** cadrant le regard vers des bâtiments d'importance, ou créent des perspectives vers des paysages plus vastes dans une mise en scène vantant les richesses de chaque territoire.

Les alignements sont aussi remarquables le **long des routes** qu'ils rythment et ombragent, faisant de ces axes de communication des espaces de contemplation. Malheureusement, certaines routes et entrées de ville ont perdu leurs alignements qui les rendaient si particulières. Au-delà de l'intérêt à faire ralentir les voitures en entrée de bourg, les alignements forment des liens simples mais lisibles et forts entre l'intérieur et l'extérieur des villages, contribuant au **dessin d'un « territoire-parc »** dans l'esprit des nombreux parcs et jardins de châteaux.

Leur préservation et leur restauration au niveau des domaines permettra de valoriser le patrimoine bâti public et privé du territoire en attirant le regard et en cadrant sur ces architectures de qualité, mais aussi en favorisant les espaces de contemplation du grand paysage. Il est intéressant de préserver l'alignement ou la perspective en elle-même ainsi que son axe de prolongement (paysage situé aux deux extrémités).

De nouveaux alignements pourraient apporter une lisibilité et un lien entre des villages de plus en plus banalisés et leur territoire dont ils sont de plus en plus détachés. Ils pourraient aussi accueillir des espaces d'arrêt et de lecture du paysage et accompagner l'établissement d'un réseau de circulations douces, leur accordant confort, sécurité et qualité paysagère.

Photographies de haut en bas :

1. Alignement récemment planté rythmant le paysage beauceron
2. Route valorisée par son alignement d'arbres (RD956 entre Cormeray et Contres)
3. Perspective historique du château de Chaumont depuis le plateau, une composition à mettre en valeur

© Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation (photographie 3)



Paysages liés à l'eau : ruisseaux, rivières, fleuve, sources, fontaines, mares, étangs et zones humides



Les bords de la noue à Saint-Claude-de-Diray, dans le val de Loire

La place de l'eau est bien plus complexe et ramifiée que les quatre principaux cours d'eau connus. À mesure que l'on remonte les courants, le réseau hydrographique s'affine, présentant de nombreuses facettes variant de la rivière au ruisseau, des eaux indolentes ou vives, canaux, fossés, rus... Ces **files d'eau** peuvent être temporaires ou permanents et façonnent le paysage de manière plus ou moins discrète, dessinant des reliefs allant du modeste fossé au bord d'un champ aux coteaux surplombant la rivière, en passant par la ligne ondulante d'une ripisylve*.

Les vallées déploient une grande diversité d'ambiance et de milieux, tant par l'occupation des sols (prairies, vergers) que par les différents éléments qui en ponctuent le paysage (coteaux, châteaux et villages). Elles offrent ainsi une complémentarité intime à la large vallée de la Loire. L'eau aux abords des villages ou de Blois est le plus souvent canalisée et contrôlée. On y retrouve les quais et cales des anciens ports sur la Loire comme à Blois ou Saint-Dyé-sur-Loire et sur les petits cours d'eau tout le patrimoine associé à d'anciens usages de l'eau : moulins, lavoirs, prises d'eau, puits... L'eau est également utilisée depuis longtemps sur le territoire pour mettre en scène l'architecture. Ainsi, de vastes miroirs d'eau viennent refléter l'image du château ou des jardins pour en magnifier l'importance.

*Ripisylve : formations végétales spontanées

Photographies de haut en bas :

1. Étang repérable uniquement par la présence d'arbres (Mesland)
2. Un patrimoine à valoriser (Les Montils)



Nouveaux programmes de gestion au niveau des berges, en fond de vallée ou sur les coteaux, aménagement d'espaces publics de qualité et de circulations douces en lien avec l'eau entre les communes sont autant de pistes d'améliorations. L'urbanisation aussi doit s'orienter en conséquence, en limitant les extensions urbaines en haut de coteaux et dans les coupures afin de préserver les percées visuelles entre les vallées et les plateaux. De même, limiter l'urbanisation entre l'habitat existant en bord de route et les berges pourrait éviter la privatisation et la fermeture de ces espaces, permettant ainsi à chacun de profiter de ces paysages.

Photographies de gauche à droite :

1. Cisse comparable à un fossé (Landes-le-Gaulois)
2. Fil d'eau rendu visible par la présence d'arbres (entre Landes-le-Gaulois et Lancôme)



Coupures vertes

Les **coupures vertes** sont des espaces libres de toute construction situées entre deux entités urbaines. Ce sont des espaces de respiration qui permettent de séparer et renforcer les identités urbaines, d'ouvrir des percées vers les paysages alentours et de favoriser les continuités écologiques.

Elles assurent une **porosité** du territoire et contribuent à la **silhouette urbaine** des villes, villages et hameaux en soulignant leur masse groupée et leur verticalité. Leur composition varie d'un espace à un autre et peuvent s'y alterner champs, prairies, bosquets, forêts... Malheureusement, l'extension urbaine récente, très gourmande en surface à bâtir, a conduit à la réduction de ces coupures parfois jusqu'à leur disparition, conduisant à un paysage urbain continu, plus ou moins dense, le long des routes reliant les villages.

L'enjeu est de les préserver de toute extension aujourd'hui. Leur préservation passe autant par une interdiction d'y construire que par le maintien d'un milieu naturel de qualité ou une activité agricole.

Plus généralement, il est important de stopper l'étalement urbain linéaire au fil des routes, qui pose des problèmes sociaux (éloignement des villages), économiques (élongation des réseaux à entretenir) et environnementaux.

Exemple de coupures vertes



1.4.4. Motifs paysagers liés à la morphologie du territoire

Lignes de crête et coteaux

Le relief est directement porteur de motifs paysagers. Dans un territoire aux paysages majoritairement plats, le moindre relief, même peu marqué, apporte un intérêt. Les coteaux comportent de nombreux enjeux, des espaces à la fois forts par leur impact et d'une grande sensibilité.

Ces événements topographiques, même modestes, offrent **des ouvertures et des panoramas** sur les paysages qu'ils surplombent ainsi qu'une grande **variété d'ambiances**, souvent plus complexes et plus riches que dans les espaces plats des plateaux. S'y imbrique une mosaïque plus ou moins étroite de maraîchages, vignes, vergers, parcs, potagers, prairies, bosquets, cultures céréalières ou spécifiques, ponctuée d'un **précieux patrimoine bâti**, vernaculaire ou exceptionnel sur des situations privilégiées, accompagné d'un riche **vocabulaire de murs de pierre et de jardins**. De nombreux villages et hameaux sont venus s'installer dans les plis du territoire, adoptant des formes urbaines spécifiques propres au relief. Depuis les fonds de vallée ou les crêtes, les coteaux animent et organisent l'espace, devenant des éléments identitaires des paysages.

Ces espaces sont aussi très sensibles, **fragilisés** par les évolutions de l'agriculture et de l'urbanisme. Les extensions urbaines se sont implantées sur les lignes de crête, privatisant et refermant peu à peu les vues dominantes. Elles offrent depuis les espaces alentours, à la place d'une silhouette identitaire, un front bâti d'une grande banalité et en réduisent ainsi fortement la valeur paysagère.

L'agriculture moderne a souvent abandonné les parcelles installées sur les coteaux les plus raides, les friches et les bois s'y développent alors mais ils gommant la perception du relief.

Photographies de haut en bas :

1. Vue dominante sur la vallée depuis l'église de Candé-sur-Beuvron
2. Une grande diversité d'ambiance sur les coteaux : un paysage à préserver (La Chaussée-Saint-Victor)
3. Fermeture et disparition du relief du coteau par l'enfrichement (entre Onzain et Monteaux)
4. Des parcelles agricoles à protéger qui assurent la lisibilité des coteaux (Vineuil)

© Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation (photographies 1, 2, 3, 4)



Les vues : ouvertures visuelles, panoramas et co-visibilités

Le relief, la couverture végétale et le tissu urbain dégagent parfois des ouvertures permettant une perception visuelle plus ou moins large du territoire et des éléments qui le composent.

On peut relever beaucoup de vues remarquables sur l'ensemble du territoire, des **ouvertures discrètes** ou **exceptionnelles**, maintenues par les activités agricoles ou dissimulées derrière une végétation laissée à elle-même, qui permettent d'apprécier et de découvrir les différents paysages et éléments qui les composent (patrimoine bâti remarquable, ensembles urbains qualitatifs et sites naturels à fort intérêt). Chaque vue est unique et contribue à l'identité d'un lieu. Si certaines sont reconnues et plus ou moins aménagées, toutes les vues existantes et potentielles gagneront à être inventoriées puis, en fonction de leur importance, restaurées, entretenues et aménagées afin de permettre à tous d'en profiter. L'enrichissement des espaces par l'évolution moderne de l'agriculture, la privatisation des points hauts et lignes de crête par l'urbanisation linéaire, l'urbanisation des dents creuses ou des coupures vertes ainsi que les extensions urbaines peuvent porter potentiellement atteinte à ces motifs.



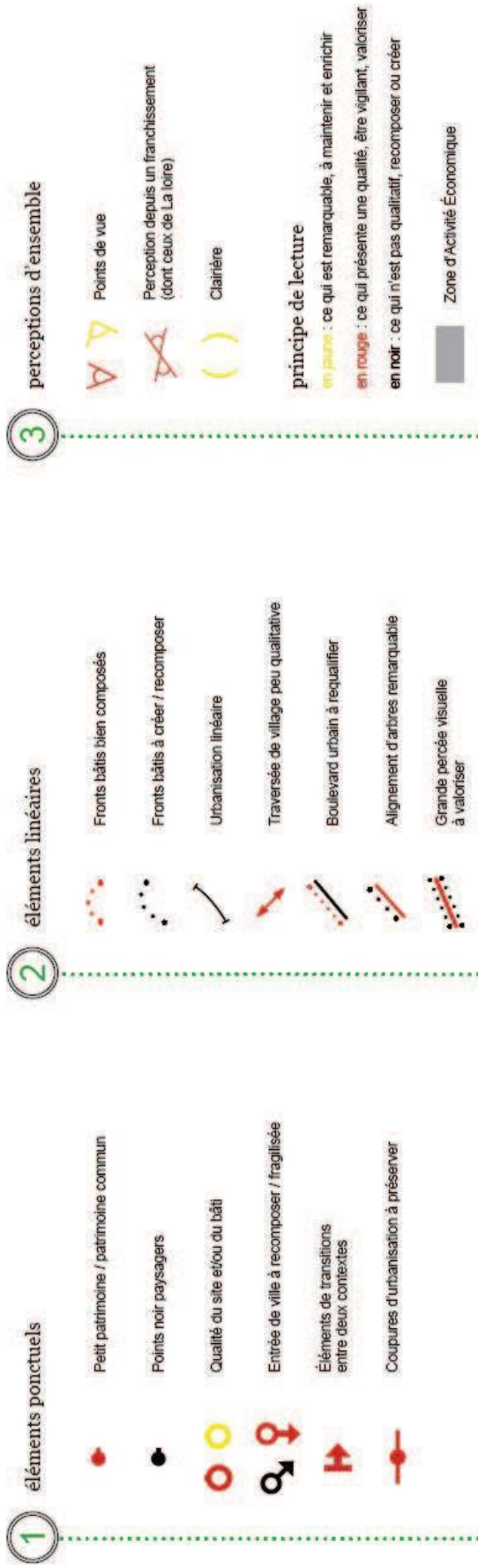
Photographies de haut en bas :

1. Point de vue sur le château de Beuregard depuis le Beuvron (Cellelles)
2. Panorama sur la Loire et son patrimoine exceptionnel (Chaumont-sur-Loire)
3. Point de vue sur la vallée de la Cisse à mettre en valeur (Chouzy-sur-Cisse)
4. Ouverture visuelle sur la Loire (Rilly-sur-Loire)

© Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation (photographies 2, 3, 4)

1.5 Les sensibilités paysagères

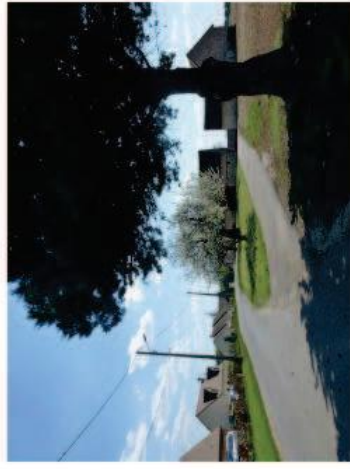
Un travail de terrain a permis la réalisation d'une carte des « sensibilités paysagères », recensant des exemples d'éléments ponctuels, linéaires et des perceptions d'ensemble, remarquables ou fragilisés par l'urbanisation ou l'aménagement du territoire à proximité. Cette carte qui n'a pas vocation à être exhaustive, mais elle donne des clés de lecture pour une meilleure appréciation du paysage du Blaisois, et pourra aider dans l'élaboration des trames paysagères.



4

exemples

Exemple d'une qualité de bâti remarquable (hameau agricole traditionnel de Beauce et son entrée arborée) dont l'urbanisation nouvelle n'a pas tenue compte (matériaux, organisation)



Exemple d'alignement d'arbre remarquable à Saint Denis sur Loire qui souligne, enrichi une percée vers la Loire, assure une entrée de village



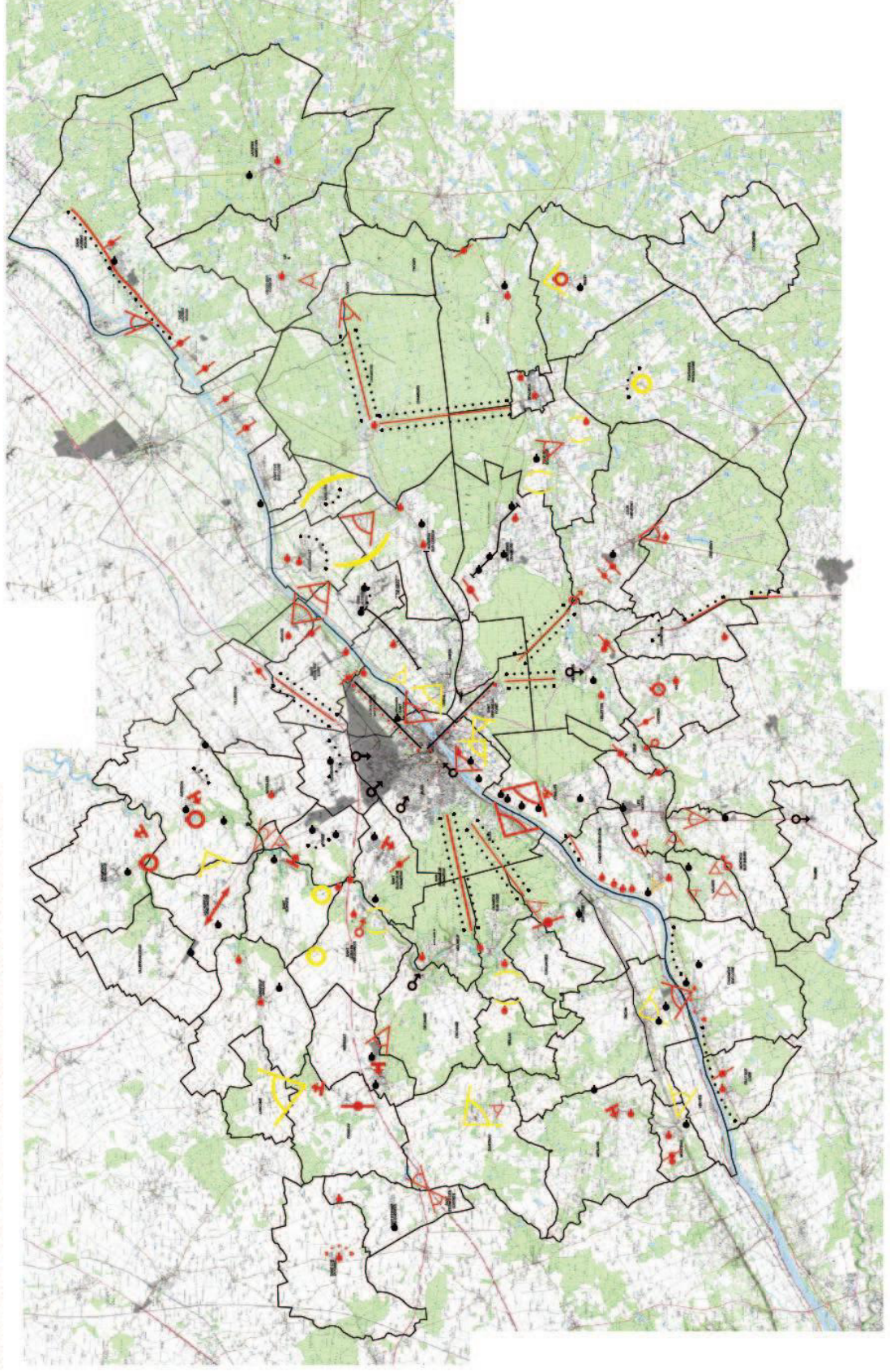
Exemple de point noir. Ouvrage technique ne prenant pas en compte le contexte paysager



Exemple d'entrée de ville et silhouette fragilisées par la construction d'un lotissement dans l'axe du clocher Saint Lubin en Vergennes



CARTE DES SENSIBILITÉS PAYSAGÈRES



2. UN TRANSFERT DES DYNAMIQUES URBAINES DE LA VILLE CENTRE VERS LES COMMUNES PERIPHERIQUES

Préambule :

Spécificité de Chambord

Pour chaque thème abordé, une analyse de la tendance générale sera menée sur le territoire du SIAB dans sa globalité. Par la suite, des précisions par EPCI¹ (Agglomération et Communauté de Communes du Grand Chambord) seront apportées, exception faite de la commune de Chambord. En effet, de part son statut spécifique en tant que commune régie par l'instance étatique en lien avec la présence du château ainsi que de la forêt dont il est indissociable, cette commune sera considérée tout au long de ce document comme exceptionnelle et ne pouvant être intégrée de manière pertinente dans une analyse intercommunale.

Le Domaine national de Chambord, un Établissement Public à caractère Industriel et Commercial

Le Domaine national de Chambord, créé par l'article 230 de la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, est un établissement public national à caractère industriel et commercial. Son décret statutaire n°2005-703 du 24 juin 2005 lui a conféré un certain nombre de missions :

- Conserver, inventorier, protéger, restaurer, enrichir
- Mettre en valeur et présenter au public
- Accueillir le public et développer la fréquentation
- Contribuer à la connaissance du château et du domaine
- Concevoir et mettre en œuvre des actions d'éducation et de diffusion
- Assurer l'étude scientifique de l'architecture des bâtiments, des collections, des jardins, de la forêt, de la faune et de la cynégétique
- Administrer le domaine forestier avec un objectif de développement durable
- Assurer la gestion cynégétique du domaine dans le souci des équilibres sylvo-cynégétiques et de la préservation de la biodiversité
- Développer les ressources de l'établissement

Actualisation des données

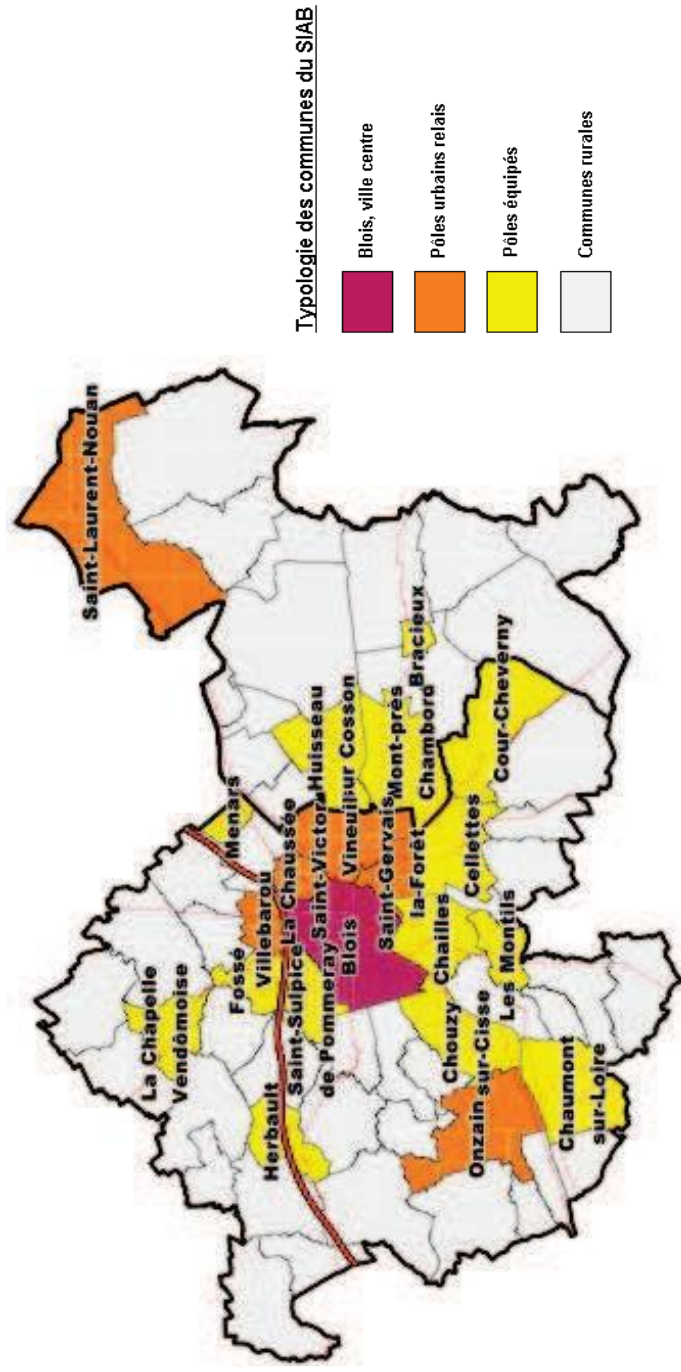
Certaines données récentes étant disponibles que par EPCI, des cartes n'ont pas pu être mise à jours.

1 Établissement Public de Coopération Intercommunale

Une structuration du territoire basée sur la typologie des communes et des bassins de vie : des atouts à structurer

Dans un premier temps, si on reprend l'analyse menée sur les communes d'Agglopolys par le bureau d'étude CODRA² dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) et qu'on l'élargi à Grand Chambord, on observe un classement des communes par typologie, allant des communes les plus équipées au moins équipées :

- Une ville centre (Blois) ;
- Des pôles urbains relais ;
- Des pôles équipés en développement ;
- Des communes rurales.



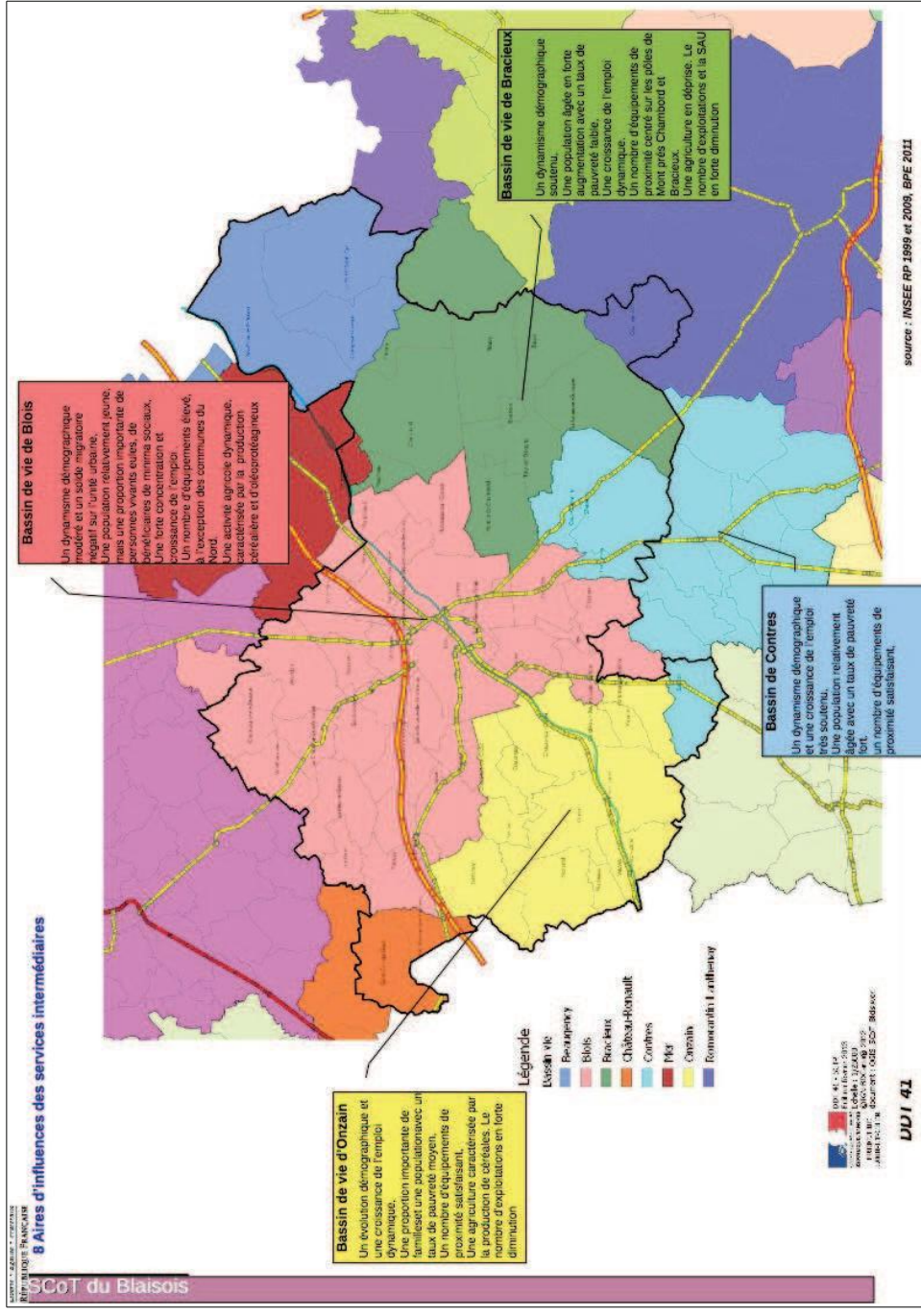
Source : SIAB

2 Analyse basée sur différents critères : présence d'établissements scolaires, quantité et diversité de commerces, quantité et diversité des professionnels de santé, niveau de desserte en transports, niveau de population et taux d'emploi de la commune.

Ainsi, le territoire du SIAB présente une organisation centrée sur Blois, la ville centre, et les pôles urbains relais. Cet espace qui pourrait être qualifié de « cœur d'agglomération » concentre les différentes activités économiques, commerciales, les services et les équipements. C'est pourquoi, des échanges permanents s'opèrent entre les communes du cœur d'agglomération, les pôles équipés et les communes rurales. Les pôles équipés peuvent être qualifiés en **pôles relais**. Relais des équipements et services à la population nécessaire aux besoins de proximité des habitants.

Ensuite, le découpage des bassins de vie, publié le 13 décembre 2012 par l'Insee a été conçu pour qualifier l'espace rural. Chaque bassin est composé d'un pôle (commune ou unité urbaine disposant d'un certain nombre d'équipements de la gamme intermédiaire) et de son aire d'influence (communes "non-pôles" les plus proches). Ce découpage montre que le territoire du SIAB est composé de 5 bassins de vie majeurs : Onzain, Blois, Bracieux, Château-Renaud, Contres et Beaugency.

On peut donc constater que ces deux approches, par typologie de communes équipées et par bassins de vie, sont complémentaires.



Source : DDT41

Le SIAB a voulu valider cette structuration du territoire en bassin de vie au regard du ressenti et du vécu des élus dans le cadre d'un séminaire participatif³ organisé avec l'appui du CAUE 41⁴. Ainsi, ce séminaire avait pour objectif de donner la parole aux élus du territoire (collectivités locales, chambres consulaires, ...), mais aussi aux acteurs de la vie civile (conseil de développement) pour créer une **carte sensible des bassins de vie ressentis**. Pour chaque bassin, des atouts, des faiblesses et les potentialités de développement ont été définis. La carte ci-après réalisée par la CAUE est issue de ce travail d'échange basé uniquement sur le ressenti des participants.

Sept bassins de vie ressentis	Des communes attirées par des pôles extérieurs au territoire
<ul style="list-style-type: none"> • Le Grand Blois : cinq communes qui marquent le cœur d'agglomération, Blois, La Chaussée Saint-Victor, Vineuil, Saint-Gervais-la-Forêt, Villebarou • Mont-Près-Chambord et Bracieux : deux bassins de vie qui se confondent • Cour-Cheverny et Cheverny : un bassin de vie à part entière • Onzain • Herbault • Saint-Laurent-Nouan 	<ul style="list-style-type: none"> • Frange sud d'Agglopolys, tournée vers le centre • Frange nord, vers Vendôme et Oucques

La carte révèle par ailleurs un manque : l'absence du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial.

Cette structuration du territoire, par typologie de communes et par bassins de vie, servira de base de travail pour décliner la ventilation des stocks foncier à vocation économique et d'habitat.

3 Séminaire participatif du 20 septembre 2012 à l'ENSNP de Blois

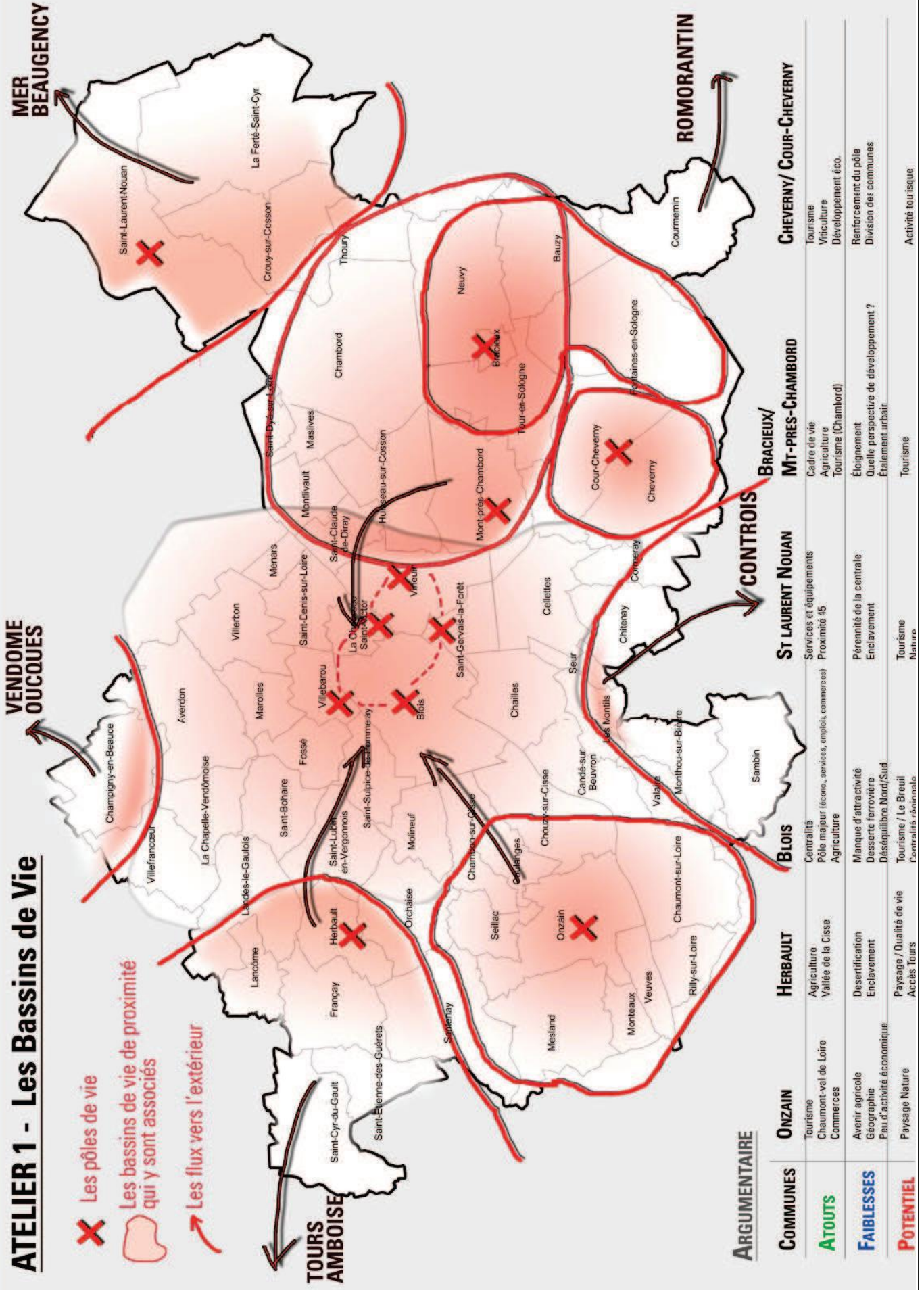
4 Conseil d'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement de Loir-et-Cher

ATELIER 1 - Les Bassins de Vie

X Les pôles de vie

 Les bassins de vie de proximité qui y sont associés

 Les flux vers l'extérieur



ARGUMENTAIRE

COMMUNES	ONZAIN	HERBAULT	ST LAURENT NOUAN	BRACIEUX/ MT-PRES-CHAMBORD	CHEVERNY/ COUR-CHEVERNY
ATOUTS	Tourisme Chaumont-val de Loire Commerces	Agriculture Vallée de la Cisse	Services et équipements Proximité 45	Cadre de vie Agriculture Tourisme (Chambord)	Tourisme Viticulture Développement éco.
FAIBLESSES	Avenir agricole Géographie Pauv. d'activité économique	Désertification Enclavement	Pérennité de la centrale Enclavement	Eloignement Quelle perspective de développement ? Étalement urbain	Renforcement du pôle Division des communes
POTENTIEL	Paysage Nature Accès Tours	Paysage / Qualité de vie	Tourisme Nature	Tourisme	Activité touristique

2. 1 Une dynamique démographique en ralentissement

2.1.1 Une croissance démographique globalement en perte de vitesse

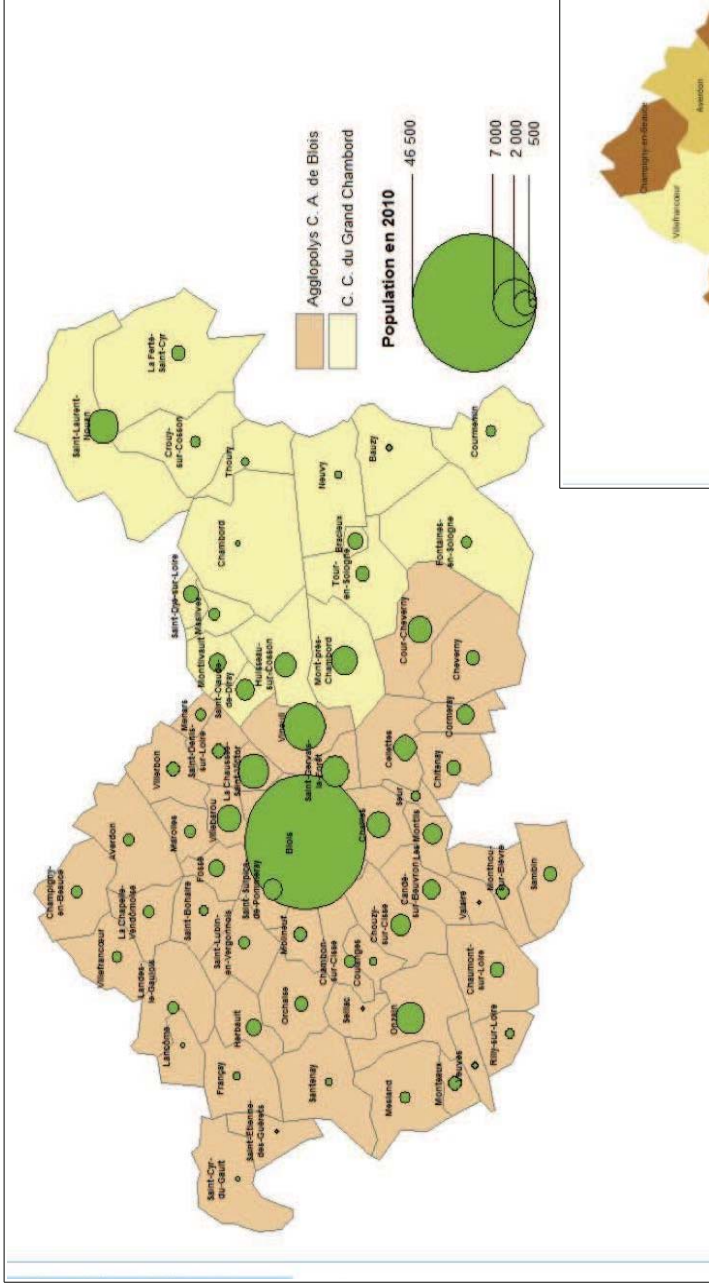
	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2006	Population en 2011	Taux d'évolution annuel de 1999 à 2006	Taux d'évolution annuel de 2006 à 2011
Agglopolys	97 697	101 312	103 964	104 548	0,4	0,1
Blois	49 318	49 171	48 487	46 390	-0,2	-0,8
Agglopolys sans Blois	48 379	52 141	55 477	58 158	0,9	0,9
Grand Chambord	17 548	18 371	19 852	20 635	1,2	0,8
SIAB	115 145	119 684	123 816	125 183	0,5	0,2
Loir-et-Cher	305 937	314 968	325 183	331 280	0,5	0,4

Source INSEE RP 2011 RP 2006 RP 1999 RP 1990

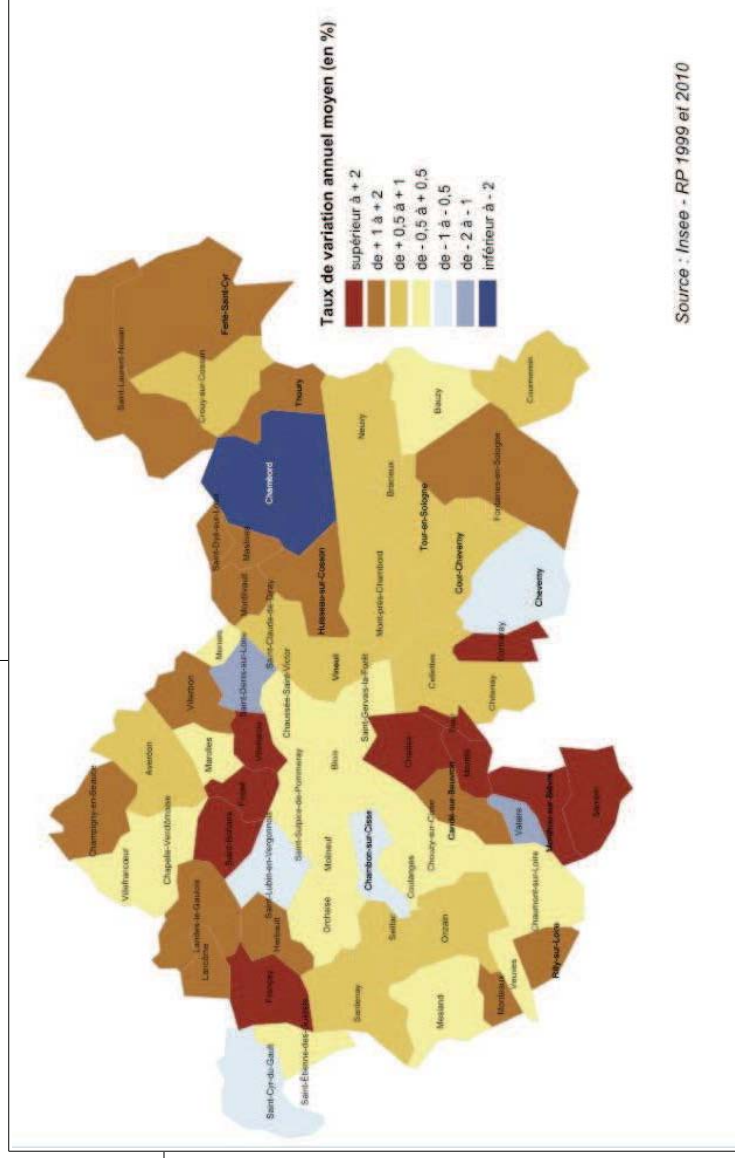
En 2011, le SIAB comptait 125 183 habitants (soit près de 30 % de la population du Loir-et-Cher). Entre 1999 et 2006 l'évolution annuelle de 0,5% était identique à la moyenne départementale. Pour la période 2006-2011, on constate une évolution annuelle de la population de 0,2 % soit un taux inférieur à la moyenne départementale qui est de 0,4 %. La croissance démographique du SIAB est donc en perte de vitesse.

Comme le montre la carte suivante, on constate que 6 communes présentent un taux d'évolution annuel négatif. Blois concentrant presque 40% de la population, un taux d'évolution annuel de -0,8% implique une perte de population non négligeable à l'échelle du SIAB (-2 781 habitants entre 1999 et 2011). Cette évolution influence donc largement les chiffres obtenus pour Agglopolys, en réalité, les communes de la communauté d'agglomération (autre que Blois), présentent en moyenne un taux d'évolution annuel de 0,9%.

Population du SIAB en 2010
Source : OET41



Variation de la Population du SIAB entre 1999 et 2010
Source : OET41



Source : Insee - RP 1999 et 2010

	1990-1999				1999-2006				2006-2011			
	Taux d'évolution annuel	Lié au solde naturel	Lié au solde migratoire	Taux d'évolution annuel	Lié au solde naturel	Lié au solde migratoire	Taux d'évolution annuel	Lié au solde naturel	Taux d'évolution annuel	Lié au solde naturel	Taux d'évolution annuel	Lié au solde migratoire
Agglopolys	0,4	0,4	0	0,4	0,4	0	0,4	0,4	0	0,1	0,5	-0,4
Blois	-0,03	0,7	-0,7	1,1	0,6	-0,8	-0,2	0,6	-0,8	-0,8	0,3	-1,09
Grand Chambord	0,5	0,1	0,4	1,1	0,1	1	0,8	0,1	1	0,8	0,3	0,5
SIAB	0,4	0,4	0	0,5	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,4	-0,2
Loir-et-Cher	0,3	0	0,3	0,5	0	0,4	0,4	0	0,4	0,4	0,1	0,3

Source INSEE RP 1999, 2006, 2011

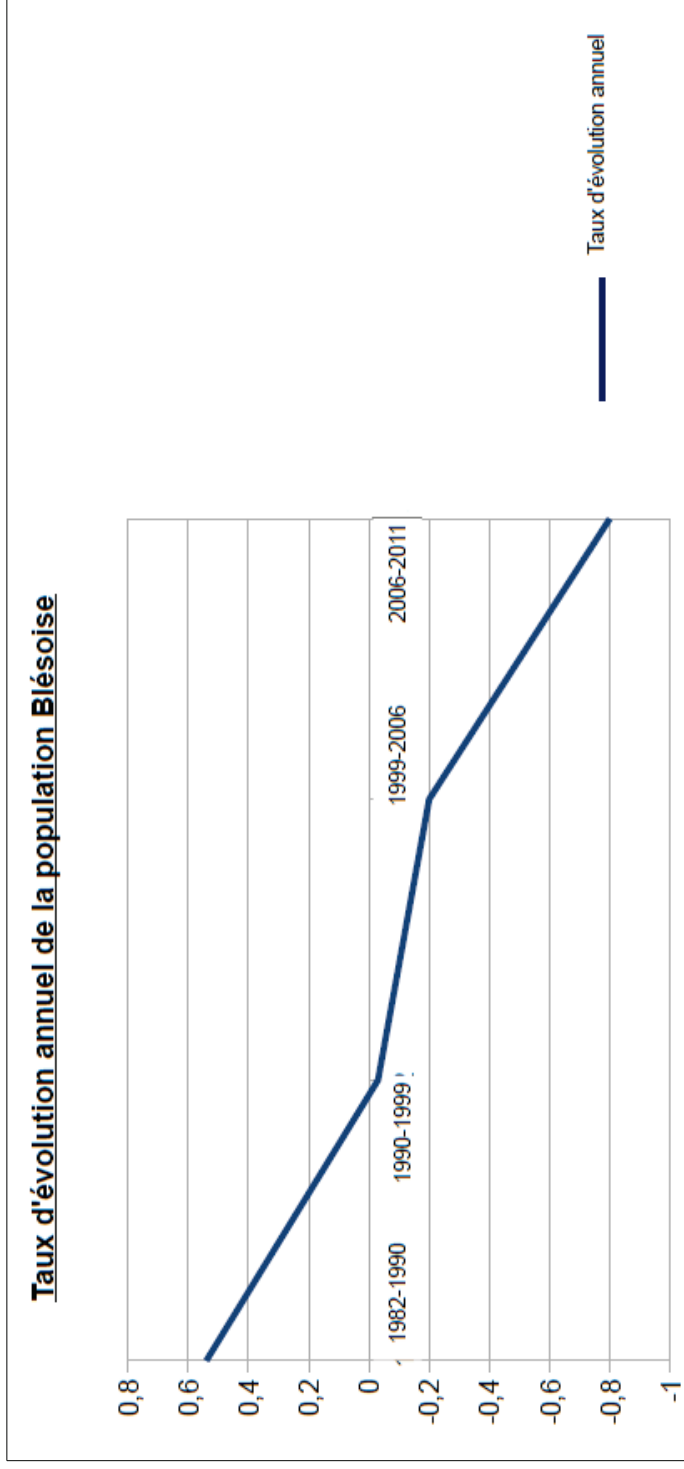
Entre 1990 et 1999, avec un solde migratoire proche de zéro, seul le solde naturel élevé permettait d'expliquer la croissance démographique sur le territoire du SIAB. A l'inverse, sur le même temps, la valeur du solde migratoire permettait à lui seul de justifier quasiment de 90% de la croissance démographique du département.

Cette tendance s'est confirmée voire accentuée sur la période de 1999 à 2006. Le département a connu une accélération de sa croissance démographique, passant d'un taux de 0,3% entre 1990 et 1999 à un taux de 0,5% entre 1999 et 2006, valeur qui s'explique toujours essentiellement par un solde migratoire élevé (0,4%) traduisant l'attractivité du département. A l'inverse, le SIAB a vu sa croissance démographique ralentir passant d'un taux de variation annuelle de 0,4% entre 1990 et 1999 à un taux de 0,5% entre 1999 et 2008 puis à un taux de 0,2 entre 2006 et 2011. Sur la période 2006-2011, le solde migratoire est négatif (-0,2% contre 0,2% entre 1999 et 2006 et -0,04 en 1990 et 1999) et traduit des départs de population dus au **manque d'attractivité du territoire**. Cette perte de population est cependant largement compensée par le solde naturel élevé de 0,4% entre 2006 et 2011, contre seulement un taux proche de 0 % pour le département.

- **Agglopolys**

Sur la période 2006-2011, l'évolution de la population est exclusivement liée au solde naturel (0,4% par an) car le solde migratoire est négatif (-0,2% par an). Ces chiffres s'expliquent en grande partie par la perte d'attractivité de la ville centre (solde migratoire de -1,09% pour la ville de Blois) au profit des zones périphériques : les ménages s'éloignent de la ville centre.

Les augmentations les plus fortes de population se font essentiellement sur les communes situées au nord-ouest et au sud du territoire d'Agglopolys, tandis que Blois et cinq autres communes enregistrent une baisse significative de leur population.



Source INSEE 2011

Au regard de ce graphique, on constate que l'attractivité de la ville de Blois traverse une phase descendante amorcée il y a une vingtaine d'années : en trente ans, le taux d'évolution annuel de la population blésoise est passé de 0,54% à -0,8%.

- **Grand Chambord**

Toutes les communes de Grand Chambord ont connu des augmentations de population (0,8% en moyenne). Globalement, Grand Chambord bénéficie elle aussi de la tendance des ménages à s'éloigner de la ville centre au profit de territoires plus ruraux.

2.1.2 Un vieillissement de la population qui suit la tendance nationale

En comparaison avec la population départementale, les habitants de l'aire du SIAB se distinguent par une part légèrement plus élevée des jeunes de moins de 20 ans (24,48% contre 23,23% pour le département) ainsi que par une proportion plus faible des plus de 60 ans (22,40% contre 26,81% pour le département). Ceci se traduit par un indice de jeunesse⁵ plus important sur le territoire du SIAB que sur le reste du département. La baisse de cet indice de jeunesse, tant sur la ville de Blois, l'aire du SIAB ou le département, traduit bien la tendance nationale au vieillissement de la population.

5 Indice de jeunesse = (part des moins de 20 ans / part des 60 ans ou plus)

	Population par âge en 2011				Indice de jeunesse en 2011	Indice de jeunesse en 2008
	0-19 ans	20-59 ans	60-74ans	75 ans et +		
Agglopolys	24,6	50,7	15,0	9,7	0,99	1,07
<i>Dont Blois</i>	24,8	51,5	13,7	10,0	1,04	1,11
Grand Chambord	24,2	51,0	15,7	9,1	0,97	1,11
SIAB	24,6	50,8	15,1	9,6	0,99	1,09

Loir-et-Cher	23,2	48,4	16,6	11,9	0,81	0,87
--------------	------	------	------	------	------	------

Source INSEE 2011

• **Agglopolys**

En 2008, 16 communes d'Agglopolys ont un indice de jeunesse inférieur à 1. Ces communes sont principalement celles situées sur l'axe ligérien, ainsi que sur l'axe Blois-Romorantin. C'est d'ailleurs dans ces communes comme Orzain, Saint-Gervais-la-Forêt, la Chaussée-Saint-Victor, Vineuil ou Cour-Cheverny que l'on comptabilise le nombre le plus important de 75 ans et plus en 2008 derrière Blois.

Les communes du nord du territoire d'Agglopolys, ainsi que quelques communes situées au sud (Candé-sur-Beuvron, Seur, Comeray, Monthou-sur-Bièvre et Sambin) enregistrent quant à elles des indices de jeunesse supérieurs à 1,35 et une faible part de 75 ans et plus.

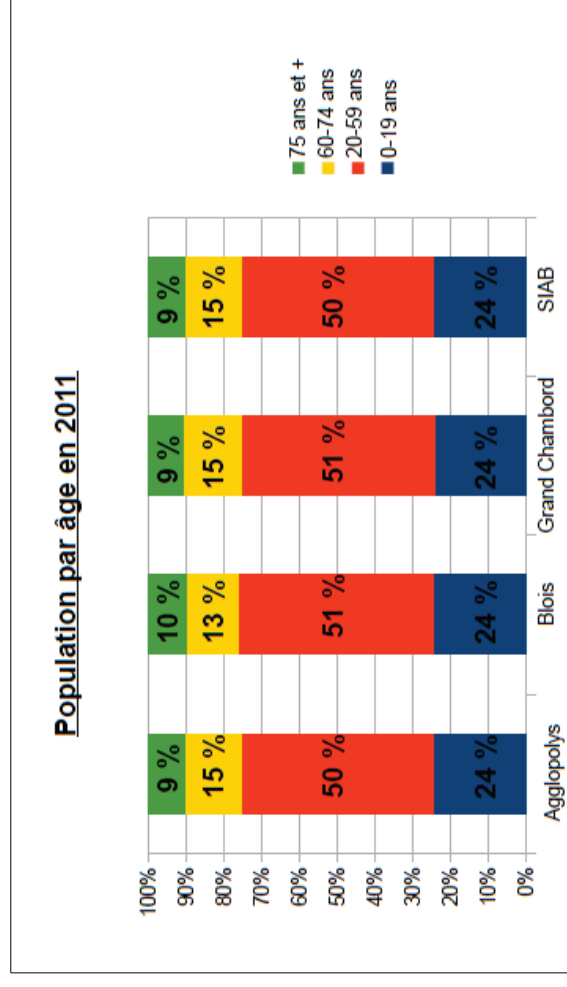
Malgré la part la plus importante de 75 ans et plus, l'indice de jeunesse de la ville centre reste supérieur à la moyenne de l'aire du SIAB (1,11 pour Blois contre 1,09 pour le SIAB), elle-même bien supérieure à la moyenne départementale (0,87).

On remarque également qu'une grande partie (28%) de la population blaisoise se compose de personnes entre 20 et 40 ans tandis que la part des personnes de plus de 40 ans y est inférieure à la moyenne : ce constat peut s'expliquer par l'attractivité que représente Blois pour de jeunes actifs en recherche d'emplois, qui par la suite cherchent à s'éloigner de la ville centre.

• **Grand Chambord**

Globalement, l'indice de jeunesse de Grand Chambord reste stable puisqu'il passe de 1,12 en 1999 à 1,11 en 2008. Cependant, on observe des disparités importantes.

En effet, 8 communes sur 17 enregistrent un indice de jeunesse inférieur à 1, les plus faibles étant ceux de Bracieux (0,62), Courmemin (0,82), Chambord (0,85) et Saint-Dyé-sur-Loire (0,85). A l'inverse, les communes qui enregistrent les indices de jeunesse les plus élevés sont Saint-Laurent-Nouan et Saint-Claude-de-Diray (1,35).



Ce territoire reste assez « jeune » grâce aux soldes migratoires et naturels positifs, résultat de l'installation de jeunes ménages

En 2011, le territoire du SIAB a un indice de jeunesse inférieur à 1. Ce qui indique que la part des moins de 20 ans diminue. Néanmoins, cet indice est supérieur à celui du département (0,81 %) ce qui signifie que le territoire du SIAB a une proportion de jeune plus importante par rapport au reste du département.

2.1.3 Une diminution de la taille des ménages qui oriente les besoins en logements

L'évolution de la taille des ménages est un facteur important susceptible d'expliquer une partie de la demande en logements. Le desserrement des ménages (décohabitation notamment, mais aussi séparation et recomposition des ménages) conditionne une part importante des besoins en logement sur le territoire du SIAB.

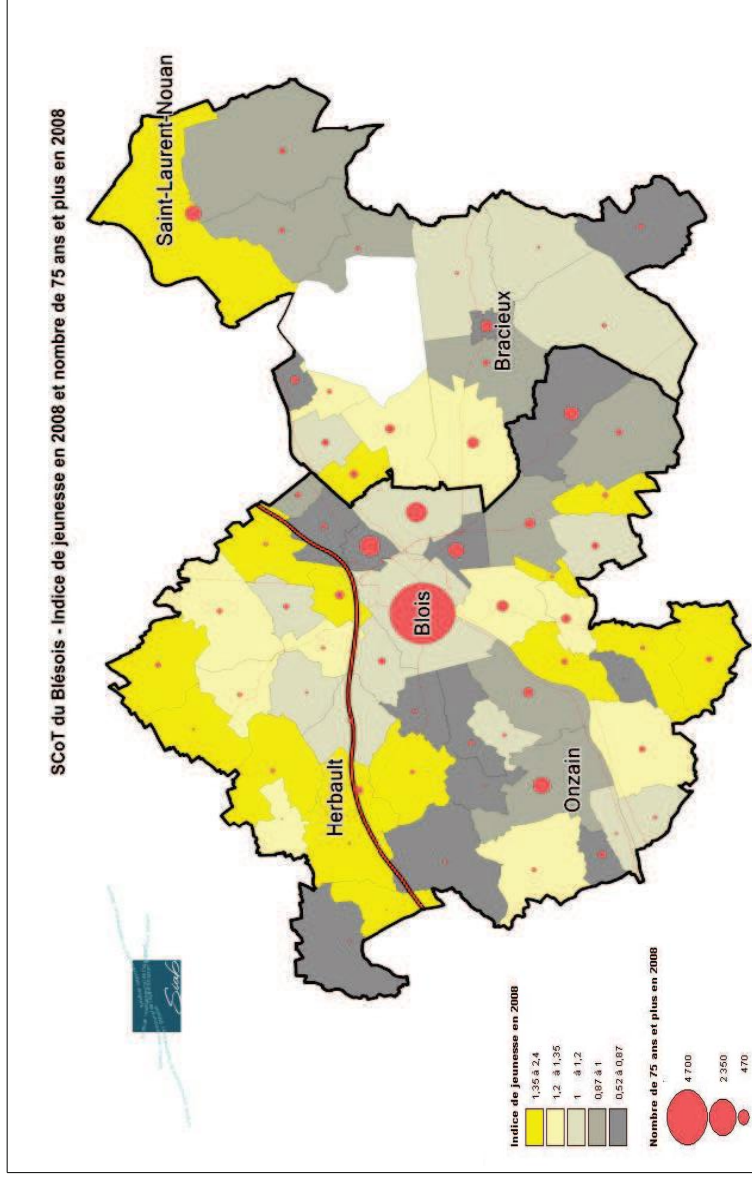
Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2011

	Taille des ménages en 1999	Taille des ménages en 2006	Taille des ménages en 2011	Évolution annuelle entre 1999 et 2006	Évolution annuelle entre 2006 et 2011
Agglopolys	2,4	2,2	2,2	-0,7 %	-0,5 %
Dont Blois	2,23	2,05	1,98	-1,09%	-0,80%
Grand Chambord	2,5	2,4	2,4	-0,7 %	-0,5 %
SIAB	2,4	2,3	2,2	-0,7 %	-0,5 %
Loir-et-Cher	2,4	2,3	2,2	-0,6 %	-0,4 %

Source INSEE RP 1999, 2006, 2011

La taille des ménages a sensiblement diminué sur le territoire du SIAB entre 1999 et 2011, passant de 2,4 à 2,2 personnes par ménage, soit une diminution moyenne entre 0,7 % et 0,5% par an. Ce phénomène de diminution reste important mais a ralenti par rapport à la période intercensitaire précédente (-0,88% annuel entre 1990 et 1999). Entre 2006 et 2011 la diminution de la taille des ménage continu a ralenti avec un taux de -0,5 %.

La taille des ménages demeure donc sensiblement identique à la moyenne départementale cependant on observe de grandes disparités sur le territoire.

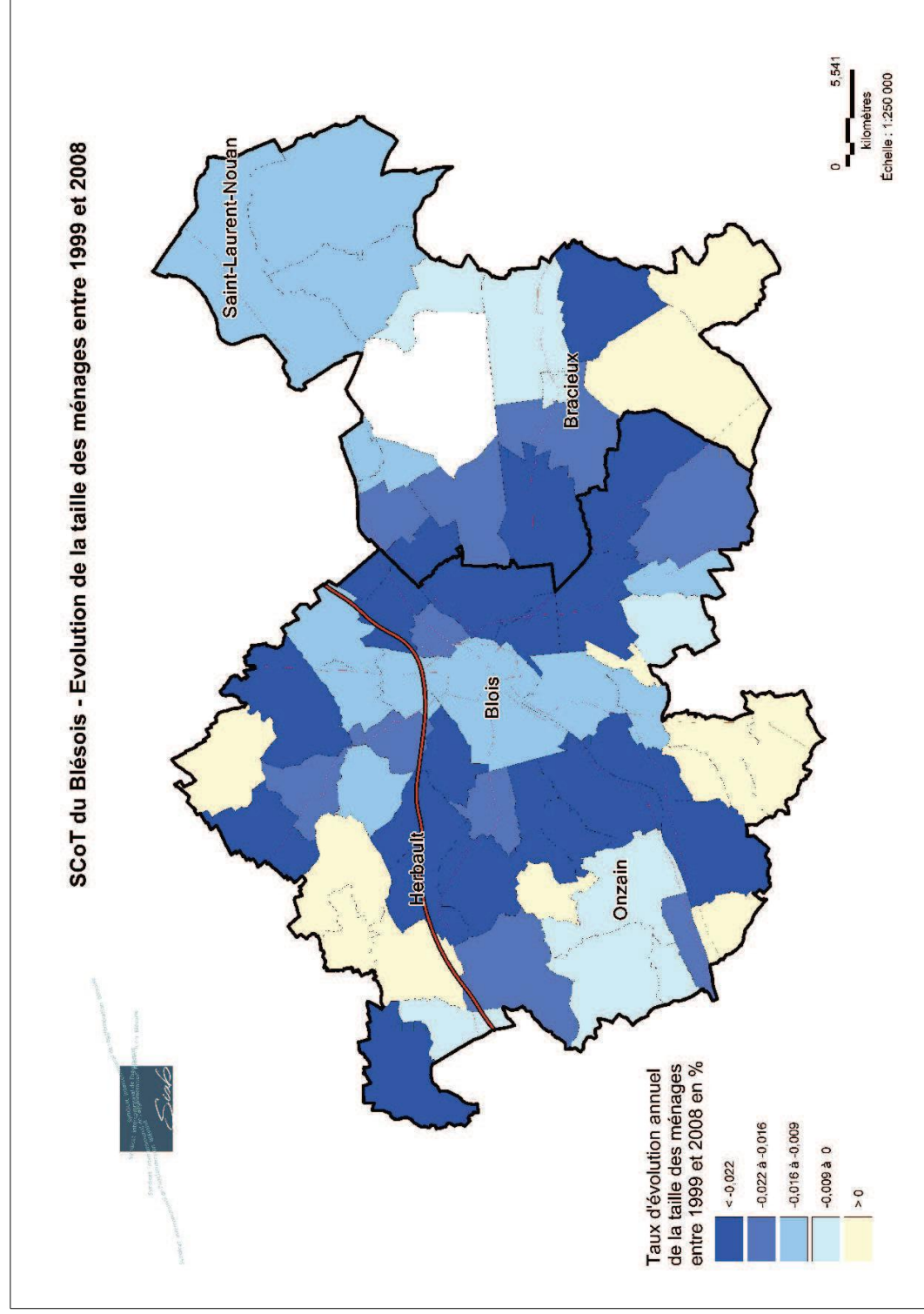


- **Agglopolys**

Les communes qui subissent les plus fortes diminutions de la taille des ménages sont celles situées en périphérie de la ville centre : Saint-Sulpice-de-Pommeray et Saint-Lubin-en-Vergonnois enregistrent les plus importantes avec -0,04%. D'autre part, 10 communes parmi les plus rurales du territoire d'Agglopolys connaissent une augmentation de la taille de leurs ménages (par exemple, 0,035% à Françay et 0,030).

- **Grand Chambord**

Globalement, la taille moyenne de ménage a légèrement diminué mais elles restent plus élevées que sur Agglopolys. Toutefois, elle est restée stable entre 2006 et 2011.



2.2 Un développement de l'habitat divers selon les territoires

2.2.1 Une croissance globale qui n'est plus portée par la ville centre

En 2011, le territoire du SIAB compte 63 133 logements, soit environ 35,6% du total du Loir-et-Cher.

Entre 2006 et 2011, le nombre de résidences principales a augmenté de 2 132 logements neufs ce qui correspond à un taux d'évolution annuel de 0,8 %. Cette croissance est en diminution par rapport à la période précédente (1999-2008) où ce taux d'évolution annuelle était de 1,35 % .

Cette évolution relativement importante est essentiellement due à la croissance des communes d'Agglopolys autres que la ville centre et des communes de Grand Chambord. En effet, la ville de Blois enregistre un taux de croissance annuel (résidences principales) de - 0,13 % entre 2006 et 2011. Le taux de croissance annuel de Grand Chambord en résidence principales est de 1,25 %, contre 0,71 % pour Agglopolys.

Le taux de vacances a augmenté entre 2006 et 2011 passant de 7,7 % à 8,7 %.

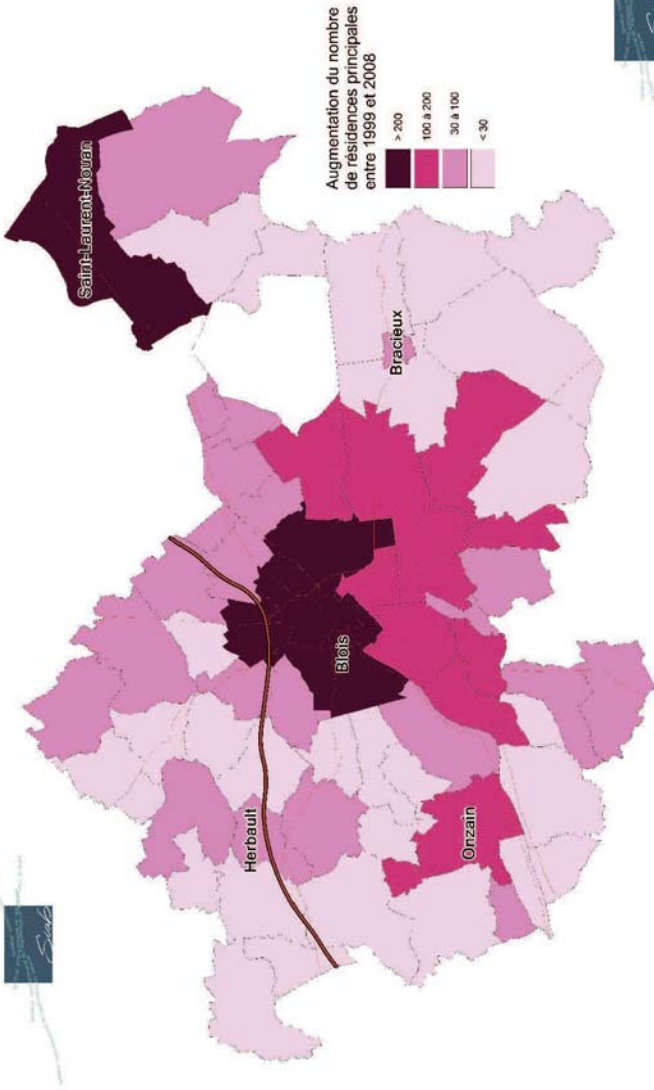
La part des résidences secondaires a diminué sur le territoire passant de 4,6 % en 2006 à 3,9 % en 2011.

Nombre et part des résidences principales, secondaires et des logements vacants sur le territoire du SIAB

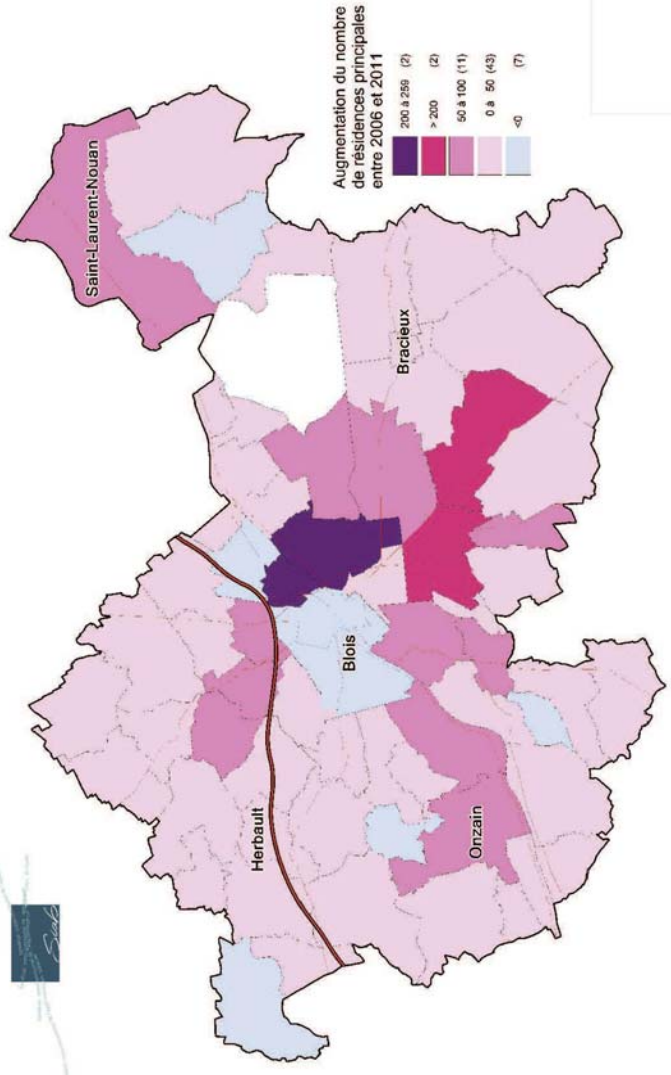
	Résidences principales en 2006		Résidences principales en 2011		Résidences secondaires 2006		Résidences secondaires en 2011		Logements vacants 2006		Logements vacants 2011		TOTAL 2006	TOTAL 2011
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Agglopolys	45 022	88,1	46 648	87,8	2 018	3,9	1 696	3,2	4 040	7,9	4 776	9,0	51 080	53 120
Dont Blois	22 795	87,2	22 644	86,5	572	2,2	446	1,7	2 772	10,6	3 061	11,7	26 139	26 151
Grand Chambord	8 048	85,2	8 554	85,4	774	8,2	765	7,6	617	6,5	693	6,9	9 439	10 012
SIAB	53 070	87,7	55 202	87,4	2 792	4,6	2 461	3,9	4 657	7,7	5 470	8,7	60 519	63 133
Loir-et-Cher 2011	146 031		82,4%		14 495		8,2%		16 642		9,4%		177 168	

Source INSEE RP 2006 RP 2011

SCoT du Blaisois - Variation du nombre de résidences principales entre 1999 et 2008



SCoT du Blaisois - Variation du nombre de résidences principales entre 2006 et 2011



2.2.2 Un parc de résidences principales inégalement réparti

Le parc de résidences principales a progressé de 2 132 logements entre 2006 et 2011 soit plus de 420 logements par an, contre 7440 logements, sur la période 1999-2008 soit une moyenne de 744 logements par an entre 1999 et 2008. La répartition sur le territoire du SIAB de la production de ces logements, entre 2006 et 2011 est assez hétérogène et va de 0 logement pour Valaire à 259 logements pour Vineuil.

Évolution des résidences principales entre 1990 et 2011

	Résidences principales en 1990		Résidences principales en 1999		Résidences principales en 2006		Résidences principales en 2011	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agglopolys	37431	87,7	41981	89,3	45 022	88,1	88,1	87,8
Grand Chambord	6313	79,3	7095	83,3	8 048	85,2	8 554	85,4
SIAB	43744	86,40%	49076	88,40%	53 070	87,7	55 202	87,4

Source INSEE RP 2006 RP 2011

Les croissances les plus fortes, en résidences principales sur la période 2006-2011 sont enregistrées dans les communes suivantes :

- Vineuil : + 259
- La Chaussée-Saint-Victor : 225
- Cour-Cheverny : +110
- Cellelles : +100
- Cormeray : +99
- Chailles : +97
- Mont-Près-Chambord : +90
- Saint-Laurent-Nouan : +89
- Huisseau-sur-Cosson : + 69

Tandis que d'autres communes ont une croissance de résidences principales négatives :

- Blois : -150
- Crouy-sur-Cosson : -8

D'autres communes ont connu des augmentations importantes (entre 60 et 90 résidences principales) : Fossé, Les Montils, Onzain, Villebarou, Chouzy-sur-Cisse, Saint-Bohaire.

On constate que la création de résidences principales ne se fait plus principalement sur la ville centre comme durant la période intercommunale précédente où 1 828 résidences principales supplémentaires ont été enregistrées à Blois. Cette augmentation a majoritairement lieu dans les pôles urbains relais et les pôles équipés, bénéficiant de la proximité de la ville centre et d'axes structurants.

Répartition des résidences principales en individuel et collectif en 2011

	Résidences principales	Individuel		Collectif	
		Nombre	%	Nombre	%
Agglopolys	45 022	33 127	62,4	19 618	36,9
<i>Dont Blois</i>	22 795	8 534	37,4	17 393	62,6
<i>Dont Agglopolys sans Blois</i>	22 227	24 593	90	2 225	10
Grand Chambord	8 048	9 392	93,8%	576	5,8
SIAB	53 070	36 501	68,1	17 033	31,8
Loir-et-Cher	146 031	141 034	79,6	34 718	19,6

Source INSEE 2011

La répartition globale du type de résidences principales sur le territoire du SIAB est largement conditionnée par les proportions de la ville centre, Blois, qui à elle seule, représente presque 40% du nombre de résidences principales. Ainsi, la grande majorité des résidences principales de type collectif (88,6%) sont localisées à Blois, tandis que l'habitat individuel caractérise pleinement les résidences principales situées dans les autres communes du SIAB (Blois ne concentre que 25% des maisons individuelles).

Ce clivage très marqué se ressent évidemment à l'échelle du SIAB :

- **Agglopolys**

Blois influence très largement ce territoire par son nombre important de résidences principales et la forte proportion de logements collectifs : 22 795 résidences principales dont 62,6% en collectifs. On trouve des taux de logements collectifs importants à La-Chaussée-Saint-Victor (36,6%) qui peuvent également influencer légèrement la moyenne. Les communes à dominante rurale du nord d'Agglopolys se caractérisent, quant à elles, par une forte dominante de logements individuels voire une absence totale de logements collectifs.

- **Grand Chambord**

Si la Communauté de Communes de Grand Chambord présente un taux relativement faible de logements collectifs (5,8%), celui-ci est cependant bien plus élevé qu'en 1999 où il atteignait à peine les 3%.

Typologie des résidences principales selon la taille des logements en 2011

	T1		T2		T3		T4		T5		Total
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
Agglopolys	2 402	5,2	4 844	10,3	9 530	20,4	12 521	26,8	17 350	37,2	46 648
<i>Dont Blois</i>	2 105	9,3	3 611	15,9	6 122	27,0	5 938	26,2	4 869	21,5	22 645
Grand Chambord	67	0,7	430	5,0	1 268	14,8	2 371	27,7	4 417	51,6	8 554
SIAB	2 469	4,5	5 274	9,5	10 798	19,5	14 892	26,9	21 767	39,4	55 202

Source INSEE 2011

Tout comme en 1999 et 2006, on note en 2011, une sur-représentation des grands logements de type T4 ou T5 au détriment des logements de plus petite taille de type T1 ou T2, tendance qui se retrouve à l'échelle du département. Ces proportions élevées de grands logements reflètent bien une domination de l'habitat individuel qui mobilise souvent des habitations plus grandes que l'habitat collectif.

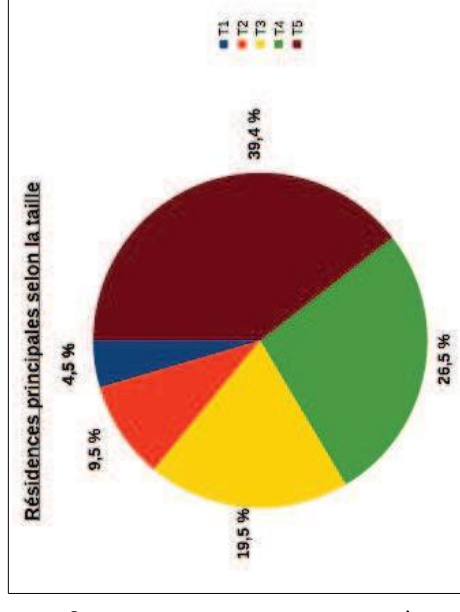
Ces moyennes sont, ici encore, largement influencées par la ville centre qui, possédant un nombre élevé de logements collectifs, propose proportionnellement plus de logements de petite taille.

- **Agglopolys**

La part des T1 et T2 y est relativement élevée (+ de 15%) par rapport à la moyenne départementale (environ 11%). Ce chiffre, en grande partie expliqué par la ville centre, accompagne la petite taille des ménages sur ce secteur (1,9). Toutes les communes, hormis Blois, présentent plus d'un tiers de logements de type T5 ou plus. Cette répartition déséquilibrée de la taille des logements traduit un manque de mixité des formes urbaines sur les communes de la communauté d'agglomération.

- **Grand Chambord**

Globalement, les différentes communes de ce territoire possèdent des parcs de logements offrant des caractéristiques proches. Il s'agit de communes essentiellement résidentielles, où dominent l'habitat individuel et les grands logements : près de 80% des résidences principales sont des logements de type T4 ou plus. En revanche, les logements de petite taille et notamment les T1 sont très peu représentés avec un taux de 0,7%.



Source INSEE 2011

Zoom sur le parc locatif de résidences principales en 2011

	Nombre de résidences principales louées		% de résidences principales louées	Nombre total de résidences principales	
	Nbre	%		Nbre	%
Agglopolys	18 141		40,29%	45 022	
<i>Dont Blois</i>		13 448	58,9		22 795
Grand Chambord	1 707		21,2	8 048	
SIAB	19 848		37,4	53 070	
Loir-et-Cher	43896		30	146031	

Source INSEE 2011

A elle seule, Blois concentre près de 60 % du parc locatif de résidences principales (contre 67 % en 2008) composé essentiellement de logements collectifs de petite taille (T1 ou T2). Sur le reste du périmètre du SCoT, un quart des habitants ne sont pas propriétaires de leur résidence principale et en moyenne pour le SIAB, 37,4% des résidences principales sont louées (contre 30% pour le département).

2.2.3 Un parc de résidences secondaires en baisse

Évolution des résidences secondaires entre 1990 et 2011

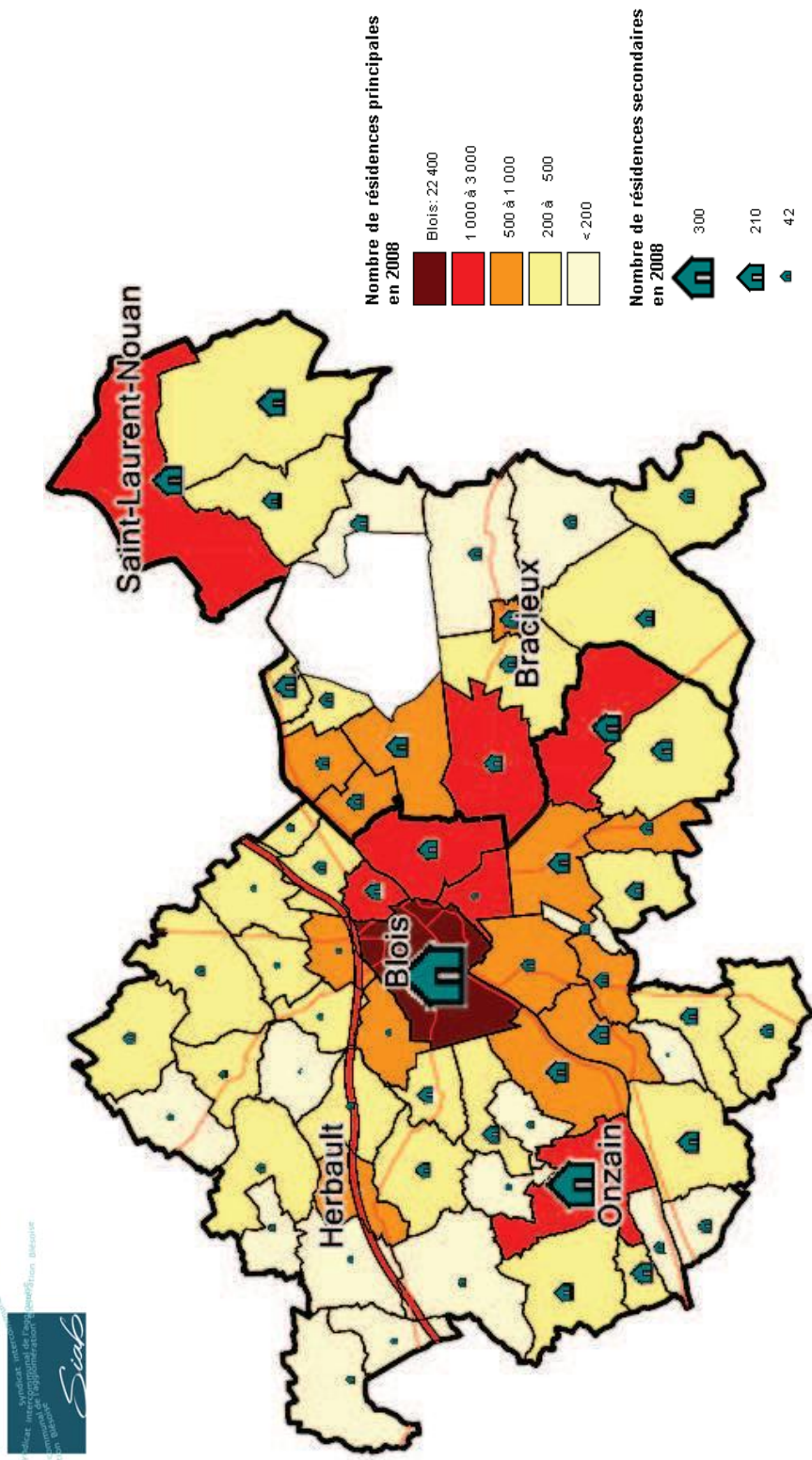
	Résidences secondaires 1990		Résidences secondaires 1999		Résidences secondaires 2006		Résidences secondaires 2011	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Agglopolys	2206	5,17%	1740	3,70%	2 018	3,9	1 696	3,2
<i>Dont Blois</i>	734	3,30%	610	2,50%	572	2,2	446	1,7
Grand Chambord	1012	12,71%	898	10,54%	774	8,2	765	7,6
SIAB	3218	6,36	2638	4,75	2 792	4,6	2 461	3,9
Loir-et-Cher	17826	12,1	15567	9,9	15499	9,1	14 495	8,2

Source INSEE 2011

La part des résidences secondaires sur le territoire du SIAB est plus faible que celle du département, soit 3,9 % pour le SIAB en 2011 contre 8,2% au niveau départemental. Durant les deux dernières périodes intercensitaires, on assiste à une diminution du nombre de résidences secondaires, passant de 3 218 à 2 461 en 21 ans. Cette tendance se retrouve au niveau national, y compris dans les zones touristiques.

Cependant, même si pour la plupart des communes on note une diminution de ce type de logements, 16 communes ont vu ce chiffre augmenter entre 1999 et 2011. Les évolutions les plus importantes sont pour Onzain, Cheverny et Chaumont-sur-Loire.

SCoT du Blaisois – Résidences principales et secondaires en 2008



- **Agglopolys**

La faible part de résidences secondaires sur le territoire d'Agglopolys s'explique en grande partie par la situation de la ville centre, car, bien que Blois regroupe le plus grand nombre de résidences secondaires (446 en 2011), celles-ci ne représentent que 1,7% du parc.

Si le nombre de résidences secondaires diminue sur ce territoire, celles-ci y sont également très inégalement réparties. En effet, si elles se font très rares dans les communes du nord d'Agglopolys, elles se font plus présentes dans certaines communes comme Onzain, Cheverny et Chaumont-sur-Loire.

- **Grand Chambord**

Présente un taux moyen de résidences secondaires de 7,6% en 2011, c'est-à-dire plus proche de la moyenne départementale que celle du SIAB qui n'est que de 3,9%. Trois communes connaissent les taux les plus élevés du territoire du SIAB, à savoir : Thoury avec 24,6 %, Crouy-sur-Cosson avec 23,2% et Bauzy avec 21 %. Cependant, ces chiffres sont à relativiser puisque seulement 2 communes enregistrent plus de 100 résidences secondaires sur leur territoire : Saint-Laurent-Nouan et La Ferté-Saint-Cyr.

Les résidences secondaires sont variablement présentes sur l'ensemble des communes, mais leur nombre est partout en recul.

2.2.4 Une augmentation significative de la vacance

Le nombre de logements vacants sur le territoire du SIAB est de 5 470 en 2011, soit 8,7% du parc de logements. Cette part est inférieure au pourcentage du Loir-et-Cher et reflète un marché plutôt tendu, et même si ce chiffre n'a fait qu'augmenter durant les deux dernières périodes intercensitaires passant de 6,3% en 1990 à 8,7% en 2011 (se rapprochant ainsi de la moyenne départementale de 9,4%).

Évolution du nombre de logements vacants entre 1990 et 2011

	Logements vacants en 1990		Logements vacants en 1999		Logements vacants 2006		Logements vacants 2011	
	Nbre	%	Nbre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agglopolys	2603	6,10%	2996	6,37%	4 040	7,9	4 776	9,0
<i>Dont Blois</i>	1512	6,7	1988	8,0	2 772	10,6	3 061	11,7
Grand Chambord	590	5,79%	491	10,5	617	6,5	693	6,9
SIAB	3193	6,3	3487	6,2	4 657	7,7	5 470	8,7
Loir-et-Cher	10543	7,1	10782	6,8	13426	7,9	16 642	9,4%

Source INSEE 2011

- **Agglopolys : La vacance à Blois, un phénomène préoccupant**

A Blois, 11,70 % du parc de logement est vacant en 2011 soit 3 061 logements. Certes, une vacance frictionnelle existe dans le parc de logements, notamment le parc social, du fait du Programme de Rénovation Urbaine. Néanmoins, la vacance touche également les quartiers anciens, spécifiquement le centre ville. Ainsi, **la vacance touche plus de 20% des logements dans le centre ancien bloisais**, notamment au nord de la Loire, dans le périmètre du secteur sauvegardé. A noter que la vacance concernant le quartier de Vienne est importante du fait que les données issues de FILOCOM 2009 englobent une opération de désurbanisation d'un déversoir de la Loire, le quartier de la Bouillie. Les logements vides avant démolition comptabilisés comme vacants par le fichier FILOCOM ne correspondent pas à une vacance structurelle sur le quartier. Les acteurs de l'habitat soulignent par ailleurs que l'apparition d'une vacance dans les quartiers proches du centre ville, notamment à l'est de Blois est préoccupante car il s'agirait d'un phénomène nouveau, concernant un parc de logement qui n'a pas les spécificités de celui de l'hyper-centre.

Blois se caractérise donc par un taux de vacance élevé et à elle seule, **la ville centre regroupe quasiment 60% des logements vacants de l'aire du SIAB**. Ces

chiffres peuvent traduire un problème d'attractivité du territoire de Blois, cependant il faut tenir compte du fait que la non-occupation des logements touche généralement plus les logements collectifs qui sont majoritaires dans la ville centre. De plus, 15 autres communes du territoire dépassent les 8% de vacance (contre 10 en 2006) : Champigny-en-Beauce, Chaumont-sur-Loire, La chaussée-Saint-Victor, Chouzy-sur-Cisse, Mesland, Onzain, Rilly-sur-Loire, Saint-Cyr-du-Gault, Saint-Etienne-des-Guerets, Sambin, Santenay, Seillac, Seur, Valaire, Veuves. Tandis que ce taux diminue pour 8 communes entre 2006 et 2011 : Chambon-sur-cisse, Chitenay, Cormeray, Lancôme, Landes-le-Gaulois, Monthou-surBièvre, Villefrancoeur, Villerbon.

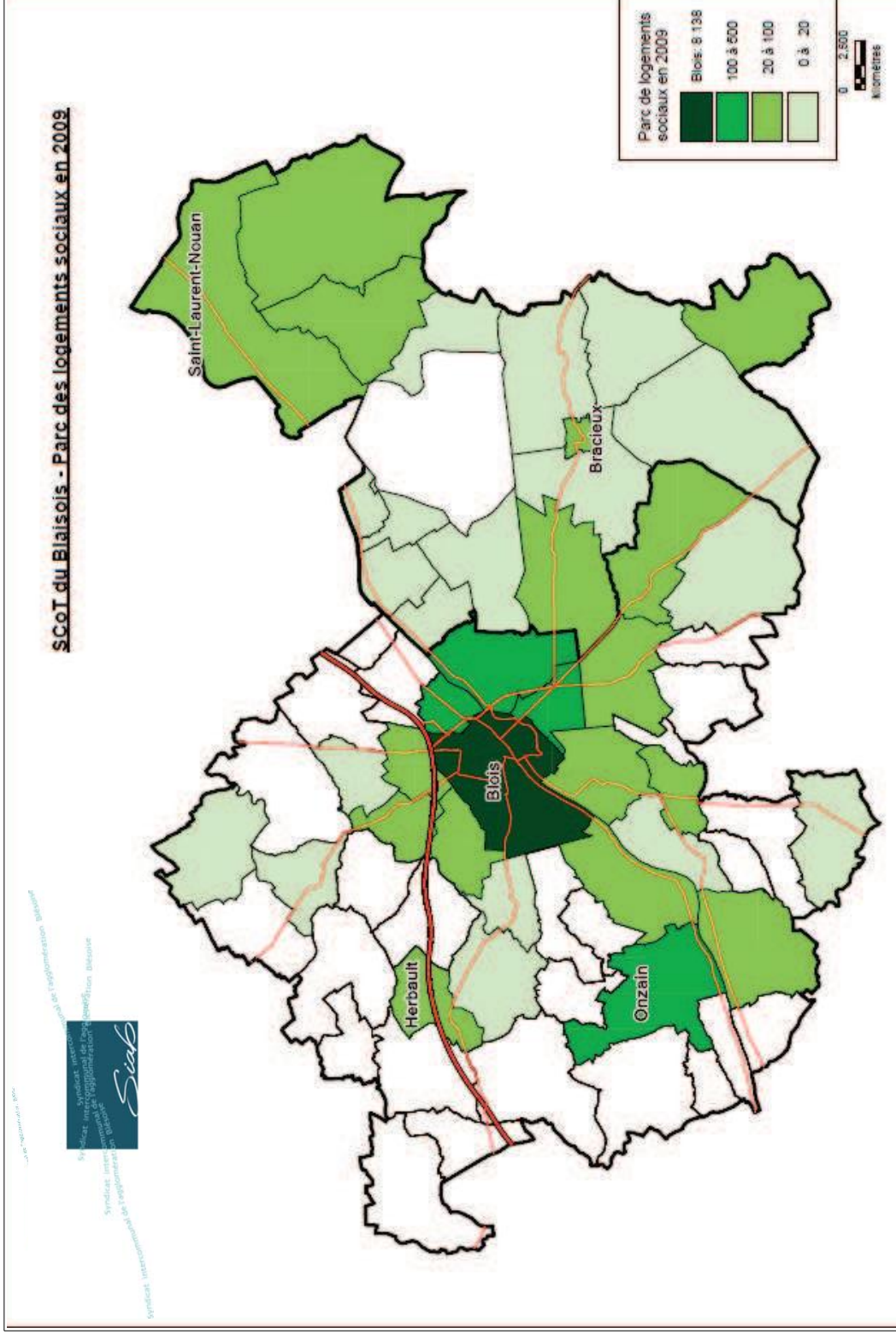
- **Grand Chambord**

Cet espace connaît une vacance moyenne inférieure à celle du SIAB. Six communes ont des taux supérieurs à 10% (Bracieux, Courmemin, Crouy-sur-Cosson, La Ferté-Saint-Cyr, Fontaines-en-Sologne, Neuvy) contre 2 communes en 2006, et 4 communes ont un taux de vacance inférieure ou égal à 5% (Saint-Claude-de-Diray, Mont-près-Chambord, Tour-en-Sologne, Montlivault). Seul le taux de vacance de Huisseau-sur-cosson est en diminution. Il passe de 9,2 en 2006 à 8,2 en 2011.

2.2.5 Un parc social déséquilibré

	2003	2005	2007	2009	2014	2003 - 2009	2009-2014
Agglopolys	9 451	9 308	9 212	9 310	9 071	-141	-239
<i>Dont Blois</i>	8 570	8 340	8 181	8 138	7 707	-432	-434
Grand Chambord	406	414	449	465	529	59	64
SIAB	9 857	9 722	9 661	9 775	9 600	-82	-175

Source www.pilote41.fr



Le SIAB comporte environ 16% de logements sociaux contre seulement 12% pour la moyenne départementale : 40 communes possèdent un parc social. Ces fortes proportions masquent cependant un fort déséquilibre de la répartition des logements sociaux sur le territoire du SIAB.

En effet, on peut constater qu'avec ces 8138 logements sociaux, Blois concentre à elle seule plus de 83% de la totalité du parc (7 707 en 2014, 80,2 % du parc). Pour les 17% restants, ceux-ci sont essentiellement localisés dans les pôles urbains relais et quelques pôles équipés comme Mont-près-Chambord.

Toutes les communes du Grand Chambord disposent d'un parc social, même si celui-ci reste faible (2 logements sociaux pour Bauzy par exemple) alors que 25 communes d'Agglopolys ne disposent d'aucun logement social. Le parc social représente 6,7 % du parc de résidences principale pour Grand Chambord.

Depuis 2003, le nombre de logements sociaux n'a cessé de diminuer avec une perte de 82 logements sociaux sur l'aire du SIAB en 6 ans. Blois enregistre la plus forte diminution en perdant 432 logements sociaux entre 2003 et 2009 soit une baisse de 5%, et 434 entre 2009 et 2014 soit 5,3 %.

L'article 55 de la loi SRU impose un seuil de 20% de logements sociaux aux communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération au sens du RGP. En 2008, trois communes répondaient à ces critères : Blois, Vineuil et La-Chaussée-Saint-Victor. Cependant seul Blois dispose d'un parc de logements sociaux supérieur à 20%, c'est pourquoi les deux autres communes sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales.

	Population en 2011	% de logements sociaux
Blois	46 390	36,29%
Vineuil	7 214	7,18%
La-Chaussée-Saint-Victor	4 470	11,07%

Source Insee RP2011

Les caractéristiques du parc social

	Collectif		Individuel		Total
	Nbre	%	Nbre	%	
Agglopolys	7718	82,90%	1592	17,10%	9310
Dont Blois	7295	89,64%	843	10,36%	8138
Grand Chambord	52	11,18%	413	88,82%	465
SIAB	7770	79,49%	2005	20,51%	9775

Loir-et-Cher	15036	73,12%	5528	26,88%	20564
--------------	-------	--------	------	--------	-------

Source www.pilote41.fr, 2008

- Quasiment 80% des logements sociaux sur le territoire du SIAB sont en collectifs contre 20% en individuels. Le collectif, pour une grande part, se situe à Blois. D'ailleurs, à l'échelle de la ville centre seulement 10% des logements sociaux sont en individuel contre 71% sur le reste de l'aire du ScoT.
- Le parc se constitue plutôt de grands logements puisque près de la moitié sont des T4 ou plus, la majorité des logements étant de type T3 ou T4. Les logements de petite taille se situent essentiellement sur Blois en raison de la présence et de la concentration des logements collectifs.

2.2.6 Les éléments de confort des logements

Le confort des résidences principales s'est sensiblement amélioré entre 1990 et 1999. Malgré cette progression, la proportion des logements du SIAB qui sont qualifiés d'inconfortables est de 14,6 %. L'augmentation du parc de logements principaux s'est traduit par une augmentation de sa qualité. La part des logements qualifiés d'inconfortables étant plus importante dans les communes rurales, l'évolution des résidences principales « tout confort » a été de fait plus importante sur ces mêmes communes entre 1999 et 2005. Les chiffres de 2011 confirment cette tendance.

Au regard du tableau ci-dessous, le parc de résidences principales du SIAB a un niveau de confort quasi identique à la moyenne du département. Il est à noter qu'environ 2 % des logements n'ont pas de salle de bain avec baignoire ou douche et qu'environ 6 900 logements n'ont pas de système de chauffage répertorié ci-dessous.

Répartition des résidences principales selon les éléments de confort en 2011

Territoire	Ensemble résidences principales		Salle de bain avec baignoire ou douche		Chauffage central collectif			Chauffage central individuel			Chauffage individuel tout électrique		
	Nombre	% en 2011	Nombre	% en 2006	Nombre	% en 2011	% en 2006	Nombre	% en 2011	% en 2006	Nombre	% en 2011	% en 2006
Agglopolys	46 648	98,1	45 747	97,5	7 437	15,9	17,4	22 570	48,4	51,1	11 776	25,2	22,7
Grand Chambord	8 554	98,1	8 392	97,7	80	0,9	1,1	3 500	40,9	45,2	2 936	34,3	33,8
SIAB	55 202	98,1	54 139	97,5	7 517	13,6	14,9	26 070	47,2	50,2	14 713	26,7	24,4
Loir-et-Cher - Part en 2011		97,7 %				8,2 %			48,2 %			26,0 %	

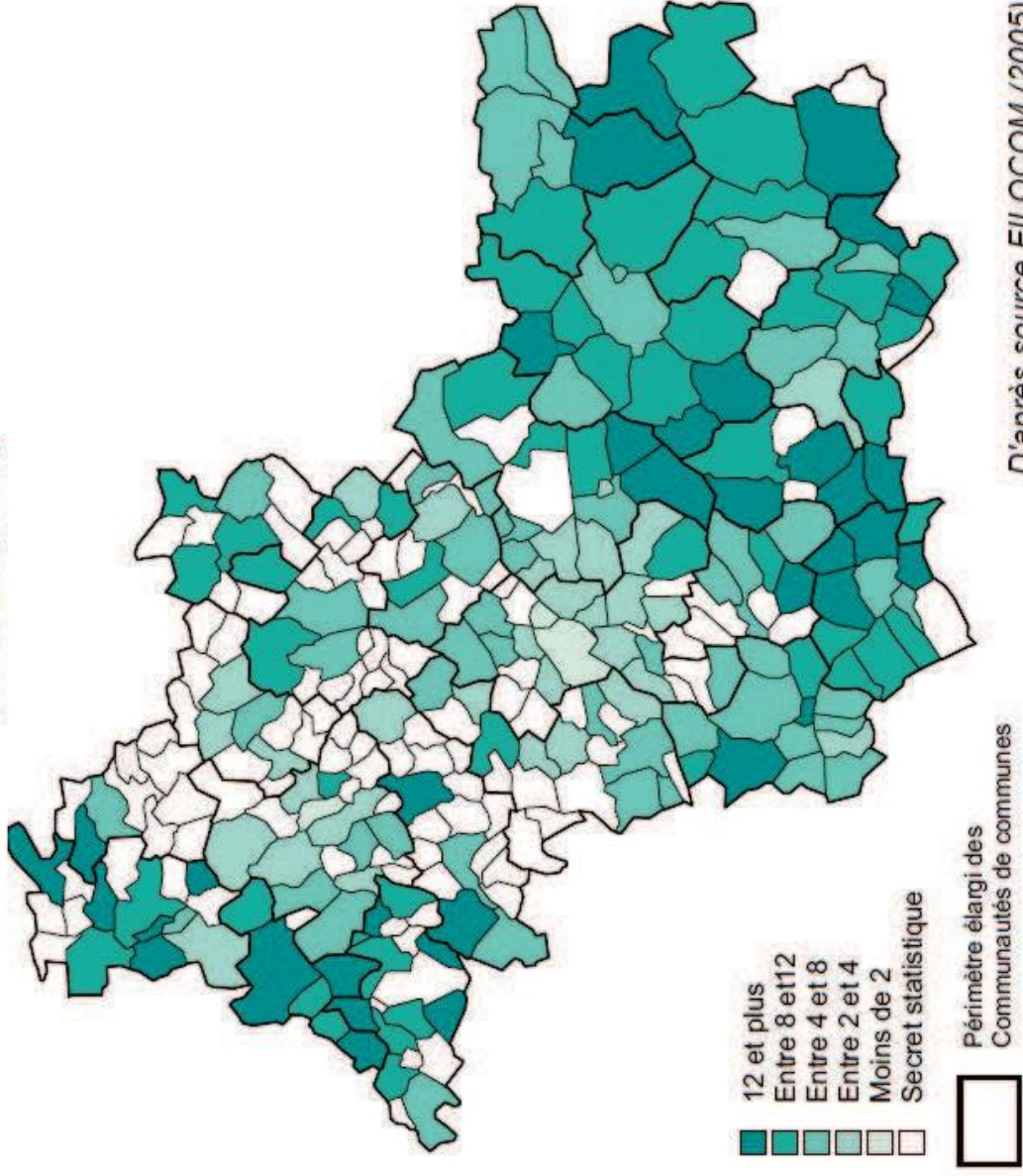
D'après source : INSEE 2011

Les logements indignes, c'est-à-dire « des locaux utilisés à des fins d'habitation et impropre par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les habitants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé », n'ont pas été recensés de manière exhaustive à ce jour.

Une indication de la qualité globale du logement peut être donnée à partir de la catégorie cadastrale du classement établi par la DGI. Parmi les 8 catégories existantes, **les catégories 7 et 8 correspondent aux logements dont le confort est le plus médiocre**. En 2005, selon les données Filocom, **5,5 % des résidences principales sont classées en catégorie 7 et 8 en Loir-et-Cher (soit 7 793 logements)**, 5,3 % pour Grand Chambord⁶. On enregistre une proportion identique au niveau national. En raison du retard de l'actualisation des données cadastrales, le nombre de logements de bas niveau de confort ainsi repérés apparaît nécessairement surévalué.

⁶ Pour des raisons de secret statistiques, les données ne sont pas disponibles sur Agglopolys.

Part des résidences principales de catégorie 7 et 8 en 2005 (en %)



2.2.7 Les gens du voyage

En application des dispositions de l'article 1er de la loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le schéma départemental a fait l'objet d'une révision approuvée par l'arrêté n°2012005-014 du 05 janvier 2012. La démarche d'évaluation préalable à l'adoption de la révision, a porté sur l'occupation et le fonctionnement des aires d'accueil et de grand passage existantes, ainsi que sur l'accès aux soins, l'éducation et l'accompagnement social pour les personnes appartenant à la famille des gens du voyage.

Les conclusions de l'évaluation ont abouti à l'adoption d'un schéma révisé qui d'une part, fixe des obligations en matière de création d'aires d'accueil et de grands passages et d'autre part, détermine des actions à mener dans différents domaines d'intervention pour les six années à venir. Il faut noter que le nouveau schéma est fortement orienté vers la prise en compte de la dimension de l'insertion sociale des gens du voyage.

En plus des aires précitées, l'une des particularités du présent schéma est de prévoir la réalisation de 10 terrains familiaux locatifs par arrondissements destinés aux familles sédentarisées.

Les actions inscrites au schéma ont été définies après une large concertation menée entre les acteurs locaux. Celles-ci concernent les domaines d'intervention suivants : la gestion des aires permanentes, la sédentarisation, l'accompagnement social et professionnel, la santé, la scolarisation et la lutte contre l'illettrisme.

Les aires d'accueil ainsi que le nombre de places correspondant aux orientations du schéma départemental sont les suivants :

Collectivités territoriales en charge des réalisations	Localisation des aires	Nombre de places
Agglopolys	Vineuil	44
	La Chaussée-Saint-Victor	16
Grand Chambord	Onzain	24
	Saint-Laurent-Nouan	12

Par ailleurs, Agglopolys dispose d'une aire de grand passage.

Agglopolys – Mise en place de logements adaptés

Quatre logements construits à Blois, par le bailleur social Jacques Gabriel SA dont la gestion locative est assurée par le PACT41.

L'attribution des logements s'est effectuée, en 2015, avec la ville de Blois au bénéfice de 3 ménages issus de la communauté des gens du voyage dont 2 étaient stationnés sur la Boire et 1 était hébergé à Vineuil.

Cinq logements sont à l'étude à Vineuil, par un organisme agréé, avec une gestion locative PACT41. Le permis de construire est en cours d'élaboration.

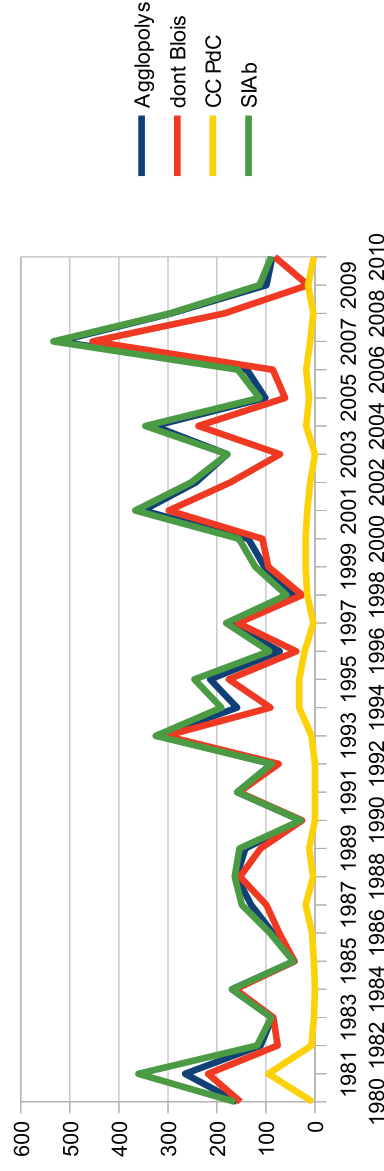
2.2.8 Un parc de logement utilisé à plus de 35 % pour le phénomène de desserrement des ménages

Entre 2006 et 2011, le parc de résidences principales du SIAB a augmenté de 2 132 unités, soit une **moyenne de 426,4 unités par an** (contre 3 994 unités entre 1999 et 2006 soit environ 570 unités par an entre 1999 et 2006). Il s'agit d'une variation nette qui ne traduit pas complètement la variation des logements. En effet, entre les deux recensements, le nombre total de logements est passé de 60 517 à 63 132, soit 2 614 unités supplémentaires.

D'après les données SITADEL, 4 355 logements ont été construits sur le territoire du SIAB entre 2006 et 2011 contre 5 622 entre 1999 et 2006. Le rythme annuel de construction est donc d'environ 871 logements sur la période intercensitaire 2006-2011, ce rythme était quasiment similaire entre 1999 et 2006 avec 803 logements, contre seulement 519 logements sur la période 1990-1999.

Cette évolution s'explique par une augmentation significative de la construction de logements individuels, principalement sur le territoire d'Agglopolys à partir de 1999, mais également par la réalisation de produits de défiscalisation sur Blois principalement en 2001 (Loi Besson), 2004 (Loi De Robien) et 2007 (Lois Sellier et Borloo) qui suffiront quasiment à eux seuls à expliquer les nombres de logements collectifs construits sur l'aire du SIAB durant cette période.

Nombre de logements collectifs construits entre 1980 et 2010

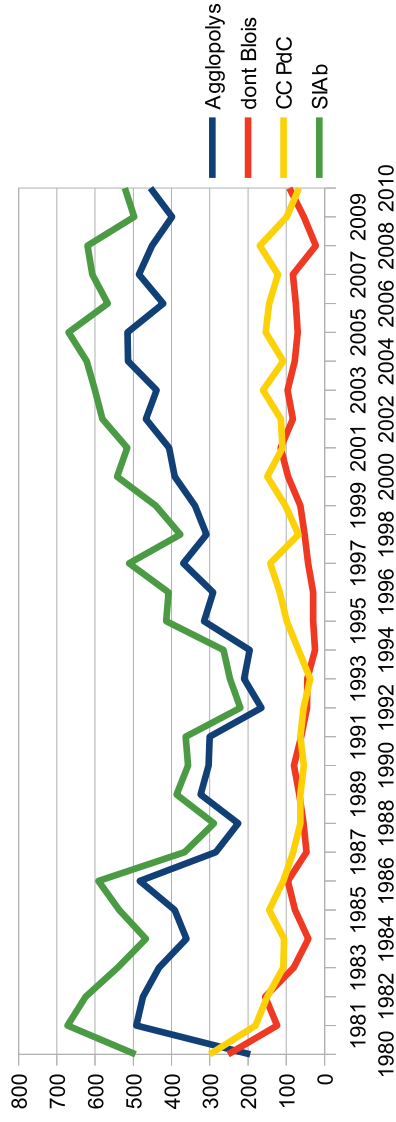


Source SITADEL 2010

En effet, Blois a accueilli à elle seule 62,6% des logements collectifs construits, la majorité des logements individuels ont été réalisés sur les autres communes d'Agglopolys, principalement les pôles urbains relais et pôles équipés. Les communes d'Agglopolys, hors Blois accueillent seulement 10 % de logements collectifs.

Nombre de logements individuels construits entre 1980 et 2010

Source SITADEL 2010



Les 4 355 logements construits sur la période 2006 et 2011 peuvent participer à satisfaire trois catégories de besoins :

- Le renouvellement du parc de logements ;
- Le desserrement des ménages, les besoins liés à l'évolution démographique ;
- L'alimentation des réserves de fluidité.

Le renouvellement du parc de logements

Parc de logements total en 2011	-	Parc de logements total en 2006	=	Variation du parc entre 2006 et 2011
63 132	-	60 517	=	2 614

Le nombre de logements construits entre 2006 et 2011 est supérieur de 1 741 unités à la variation globale du parc. Le taux de renouvellement du parc est ainsi de 0,13% par an entre ces deux recensements ; ce chiffre reste faible mais est bien plus élevé que durant la période intercensitaire précédente où on observait un taux de renouvellement du parc de seulement 0,01% par an. Ces chiffres s'expliquent par l'engagement sur la ville centre d'opérations de renouvellement urbain à travers la mise en application du PRU (Projet de Rénovation Urbain) de la ville de Blois.

Logements construits entre 2006 et 2011	-	Variation du parc entre 2006 et 2011	=	Logements utilisés pour le renouvellement du parc
4 355	-	2 614	=	1 716

Le phénomène de desserrement des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si la taille des ménages en 2011 avait été atteinte dès 2006.

Résidences nécessaires si la taille des ménages en 2011 était atteinte en 2006 = population des ménages en 2006 / taille des ménages en 2011

Résidences nécessaires si la taille des ménages en 2011 était atteinte en 2006	-	Résidences principales en 2006	=	Logements nécessaires au desserrement des ménages
54 774	-	53 070	=	1 704

Sur les 4 355 logements construits entre 2006 et 2011, 39,1 % ont été utilisés à des fins de desserrement des ménages, c'est-à-dire pour répondre au phénomène de décohabitation ou de séparation qui implique de nouveaux besoins en logements.

La variation de la vacance et des résidences secondaires

Cela permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages, et l'entretien du parc de logements.

Logements vacants et résidences secondaires en 2011	-	Logements vacants et résidences secondaires en 2006	=	Logements nécessaires à la fluidité du parc
6 472	-	6 058	=	414

Entre 2006 et 2011, le nombre de logements vacants sur le territoire du SIAB a augmenté de 813 unités. Ce chiffre élevé peut cependant être nuancé par la mise en œuvre du PRU de la ville de Blois : en effet, en 2008, environ 800 logements sur le point d'être démolis dans le cadre du PRU étaient recensés comme vacants, or ces logements ne faisaient pas réellement parti du marché. Celui des résidences secondaires a diminué de 322 logements. 414 logements sont nécessaires à la fluidité du parc.

L'utilisation de logements pour satisfaire la croissance démographique

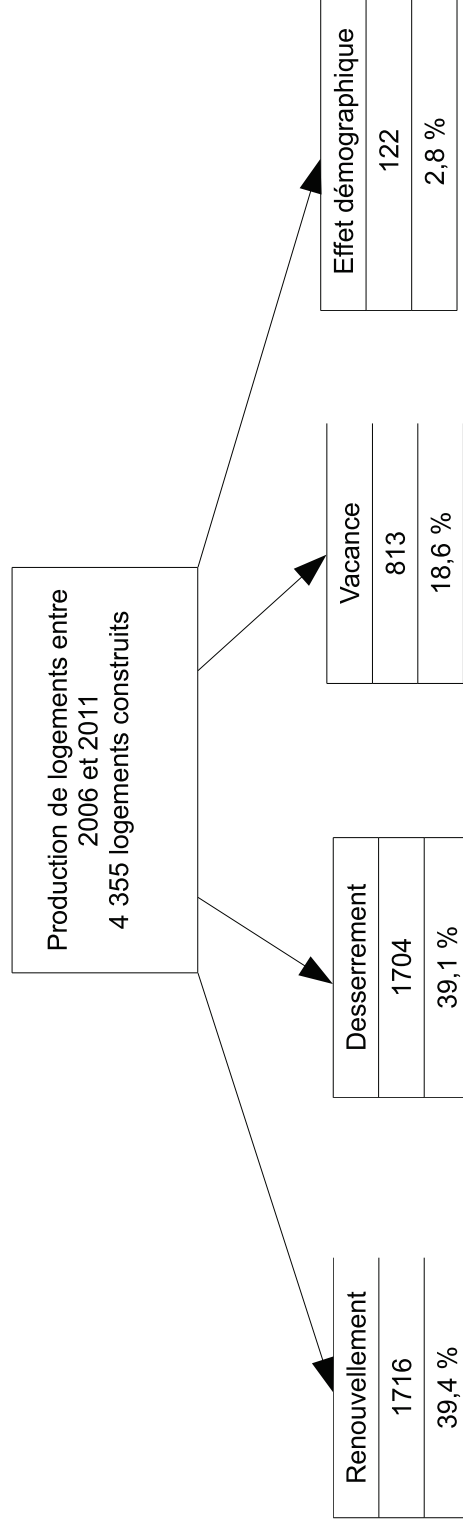
Le calcul des logements qui ont servi à satisfaire les besoins d'une population nouvelle se fait par déduction des divers éléments calculés précédemment. Compte

tenu de l'augmentation de la population du SIAB entre 2006 et 2011, le calcul aboutit logiquement à un résultat positif. Celui-ci reste cependant très faible en raison du taux négatif d'évolution annuel lié au solde migratoire (-0,4%) qui indique que la croissance démographique du SIAB s'explique uniquement par son solde naturel élevé (0,5%).

Logements construits entre 2006 et 2011	- Logements renouvelés	- Logements nécessaires au desserrement des ménages	- Variation de la vacance	= Logements liés à l'augmentation de population
4 355	1 716	1 704	813	122

Diagramme de synthèse de la destination théorique des logements neufs entre 2006 et 2011

Ce diagramme met en évidence un besoin majoritaire de logements pour les ménages en place pour répondre au phénomène de décohabitation. Le fort taux de renouvellement du parc s'explique par la mise en œuvre du PRU de la ville de Blois durant la période d'étude.



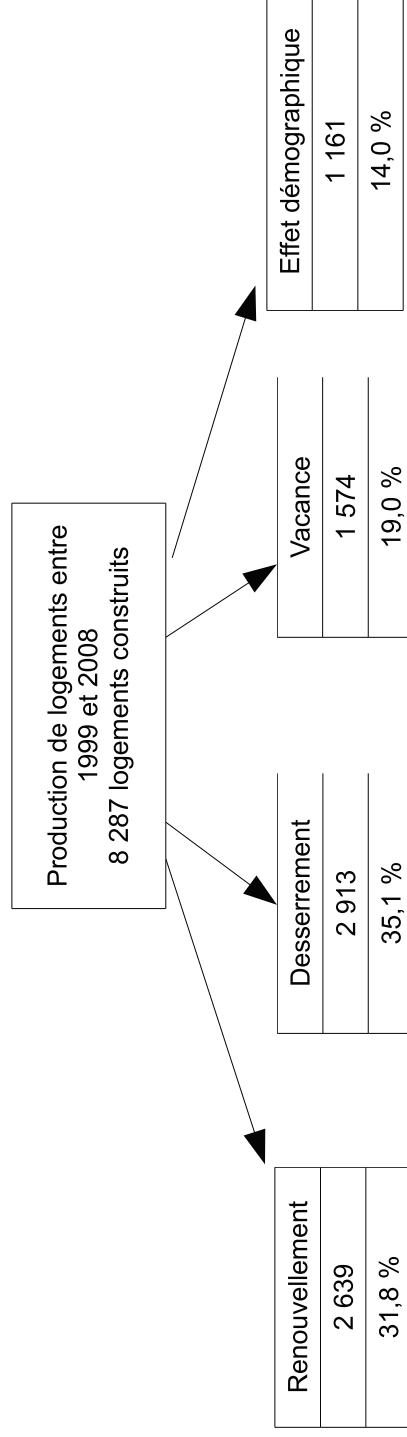
Calcul du point mort entre 2006 et 2011 :

Renouvellement du parc	+	Logements nécessaires à la fluidité du parc	+	Desserrement des ménages	=	Point mort
1 716		414		1 704	=	3 834
						soit 766 logements/an

Pour mémoire, le diagramme de synthèse sur lequel la stratégie du PADD s'appuie est le suivant :

Diagramme de synthèse de la destination théorique des logements neufs entre 1999 et 2008

Ce diagramme met en évidence un besoin majoritaire de logements pour les ménages en place pour répondre au phénomène de décohabitation. Le fort taux de renouvellement du parc s'explique par la mise en œuvre du PRU de la ville de Blois durant la période d'étude.



Calcul du point mort entre 1999 et 2008 :

Renouvellement du parc	+	Logements nécessaires à la fluidité du parc	+	Desserrement des ménages	=	Point mort
2 639		1 574		2 913	=	7 126
						soit 791 logement/an

Zoom sur le Projet de Rénovation Urbaine des quartiers Nord de Blois

Issu d'un protocole d'orientation signé en février 2003 par la Ville de Blois et l'État, et en prolongement naturel du Grand Projet de Ville arrêté en 2001, le PRU affiche un double objectif : réintroduire la mixité sociale et mettre fin à la situation de relégation des quartiers Nord. Ce projet qui concernait uniquement le quartier de Croix-Chevalier à ses débuts a été élargi à la demande de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) à l'ensemble des quartiers Nord (dont les quartiers Kennedy et Coty). Sa mise en œuvre aborde toutes les opérations liées au logement social (démolition, construction, réaménagement ou résidentialisation) et les aspects liés au réaménagement des voiries et des espaces ainsi que des équipements publics afin de désenclaver ces quartiers et de les ouvrir sur la gare et le reste de la ville.

Ce projet a permis :

- la démolition de 1485 logements ;
- la réhabilitation de 3100 logements ;
- la résidentialisation de 1900 logements ;

- la reconstruction de 1 185 logements locatifs sociaux au total ;
- l'aménagement de l'espace public (voirie, places,...) ;
- la réalisation d'équipements publics (écoles, terrains sportifs, salle polyvalente, maison de quartier, bibliothèque).

Le PRU de la ville de Blois est aujourd'hui à la fin de sa phase de mise en œuvre avec notamment 84% des subventions de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine engagées au 31 décembre 2012.

Le processus de démolition a pris fin en mars 2015. Les opérations de constructions sont quant à elles en retard par rapport au planning de référence, principalement au niveau des livraisons. Malgré le fait que la totalité des opérations soient engagées, seules 75 % sont livrées avec en moyenne 27 mois de retard.

Ces reconstructions s'opèrent selon deux règles des « trois tiers » qui poursuivent la stratégie de diversification et de rééquilibrage de l'offre de logements, avec un taux de reconstruction des logements sociaux de 0.8 pour 1 :

- qualitativement : 1/3 de logements sociaux, 1/3 de logements en diversification et 1/3 de logements locatifs privés sur les quartiers classés Zone Urbaine Sensible ;
- géographiquement : 1/3 de logements reconstruits en ZUS, 1/3 hors ZUS (donc 2/3 au total sur la ville de Blois) et 1/3 sur le reste de l'agglomération (principalement Vîneuil, Saint-Gervais et La-Chaussée-Saint-Victor).

Les processus de réhabilitation et de résidentialisation affichent des retards importants qui se répercutent sur les livraisons. En termes d'aménagements de l'espace public, on observe plus de 2 ans de retard en moyenne avec seulement 12 opérations achevées contre 27 prévues.

L'ensemble des équipements prévus ont été livrés avant 2015, notamment la médiathèque, la salle polyvalente Jorge Semprun, la maison de Bégon, l'école Jules Ferry.

Malgré les retards constatés, cette forte dynamique de projet a permis d'amorcer un changement d'image notable de ces quartiers tant en termes de diversification de l'offre que de mixité fonctionnelle. En effet, 3 opérations de diversification ont été livrées, soit au total 51.

L'intervention sur les quartiers a également été l'occasion de moderniser l'offre commerciale. En ouvrant les îlots par démolition des immeubles, la nouvelle organisation a permis l'installation des pôles commerciaux le long des rues. Ces pôles, autrefois, au pieds des immeubles, sont maintenant facilement accessibles.

Enfin, en parallèle de cette mise en œuvre opérationnelle, de nombreuses réflexions sur la stratégie post-PRU sont engagées notamment en termes de gestion, d'association des habitants et d'accompagnement post-relogement. Les quartiers Nord de Blois ont été classés "Prioritaires pour la politique de la ville" dès janvier 2015, et la convention cadre d'un contrat de ville nouvelle génération a été signé en juillet 2015. L'attention portée à ces quartiers continue et un projet de rénovation urbaine n°2 est en préparation.

Bilan de la consommation de l'espace pour l'habitat

Source : DDT 41

Sur la période 2003-2012, **456 ha ont été utilisés à des fins d'urbanisation** (466 ha entre 2000-2008) pour du logement sur le territoire du SIAB. Ce chiffre est en légère augmentation par rapport à la période précédente 1990-2000, mais en très nette diminution par rapport aux années 70 à 90. Sur la période 2003 à 2012, les surfaces dédiées à la construction des maisons et appartements présentent des fluctuations, notamment en 2004 et 2006, années pour lesquelles le nombre de maisons construites a augmenté de manière importante.

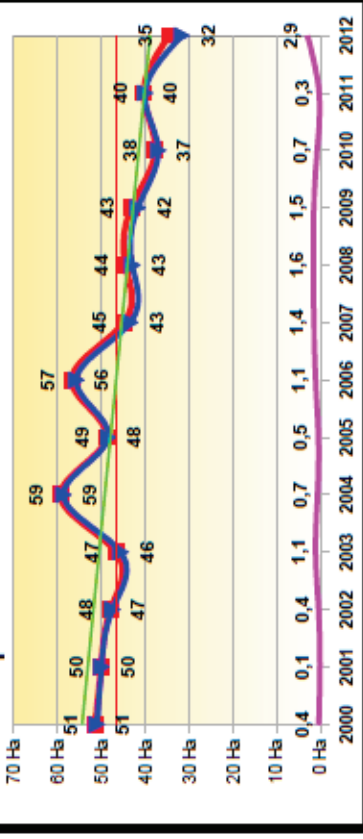
Evolution de la consommation d'espace dédiée à la construction des maisons et des appartements

	Avant 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2003-2012
Terrain	1429	109	363	866	630	370	493,2	456,3
Surface totale	85,5	9,0	23,8	25,5	5,0	5,7	8,6	11,7
Appartement	1343,8	100,3	339,0	840,6	625,4	364,7	484,5	444,6

ScoT de Blois

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Terrain	51,4	50,0	47,8	46,6	59,3	48,8	56,7	44,8	44,5	43,1	37,7	40,3	34,5
Surface totale	0,4	0,1	0,4	1,1	0,7	0,5	1,1	1,4	1,6	1,5	0,7	0,3	2,9
Appartement	51,0	49,9	47,4	45,5	58,6	48,4	55,7	43,4	42,9	41,6	37,0	40,0	31,6

Zoom sur la période de 2000 à 2012



Représentation de la consommation d'espace en surface moyenne des terrains dédiés aux maisons et appartements

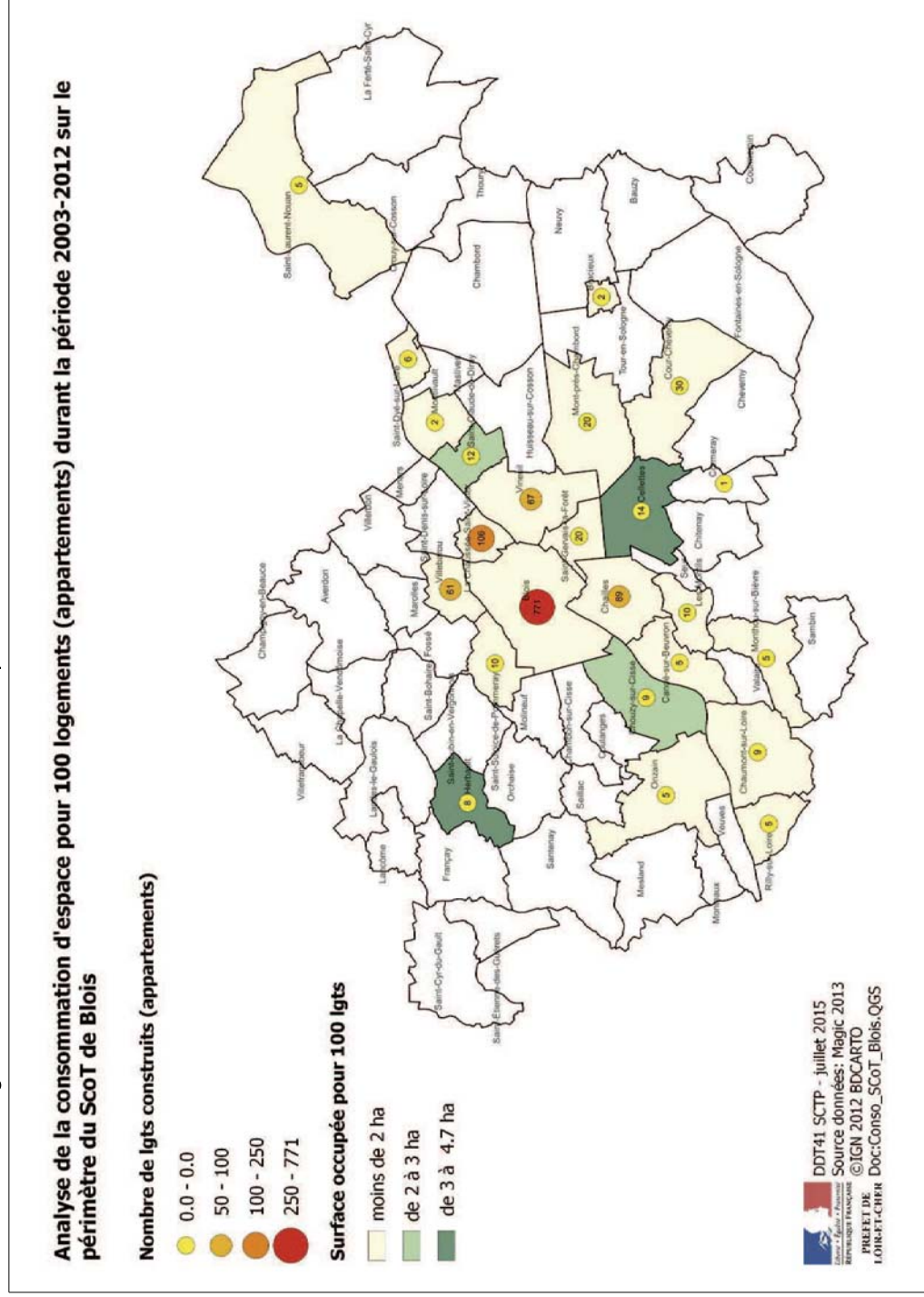
	Avant 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2003-2012
Surface moy	157	86	65	63	81	52	75	94
Appartement	843	655	942	1226	1079	1063	929	855

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Surface moy	88	48	148	93	31	34	54	106	80	76	42	23	401
Appartement	1068	1040	1042	977	944	847	863	881	897	786	809	750	791

Par ailleurs, la **surface moyenne des terrains** pour la construction des maisons est en diminution elle aussi, puisqu'elle passe de **1 000 m² en 2000 à 791 m² en 2012**. Cette tendance ne se vérifie pas sur 2007 et 2008, les surfaces augmentant de nouveau sur cette période (897 m² en moyenne pour la construction d'une maison en 2008). Sur la période 1999-2008, la surface moyenne des terrains pour la construction des maisons est de 963 m² pour le territoire du SIAB, alors que la moyenne départementale se situe à 1 143 m². Sur la période 2003-2012 cette surface est de 855m².

Les cartes ci-contre montrent que les logements construits sur la période 2003-2012 ont été principalement construits autour de Blois et sur le sud du territoire. Néanmoins certaines communes, notamment au nord du SIAB, ont vu se construire un nombre important de logements par rapport à leur parc. **La production de logements sert essentiellement au desserrement des ménages (39,1%),** au renouvellement du parc de logements (39,4%) et à la vacance (18,6%). La production de logements ne servant que pour 2,8 % à l'effet démographique.

Si la consommation d'espace vouée à l'habitat est globalement en baisse depuis les années 70-80, la période 2003-2012 témoigne d'une petite diminution par rapport à 2000-2009. Période où une augmentation de la consommation des espaces dédiés à l'habitat était observée.



Synthèse

UN TRANSFERT DES DYNAMIQUES URBAINES DE LA VILLE CENTRE VERS LES COMMUNES PERIPHERIQUES

La croissance démographique locale est globalement en perte de vitesse, la ville centre perdant même des habitants du fait d'un solde migratoire négatif. Sur le territoire du SIAB, le phénomène de vacance est en augmentation, bien que fortement lié pour partie au Programme de Rénovation Urbaine des quartiers nord de Blois, engagé en 2003 entre la ville et l'État. Par ailleurs le nombre de résidences secondaires diminue. Le parc social est déséquilibré, concentré à plus de 80 % sur Blois.

De plus, la dynamique démographique suit le mouvement national de vieillissement et de desserrement des ménages, lié à des phénomènes de décohabitation, séparation, recomposition.

Ainsi, les besoins en logement principalement dus au desserrement des ménages et impactés par des évolutions sociales telles que :

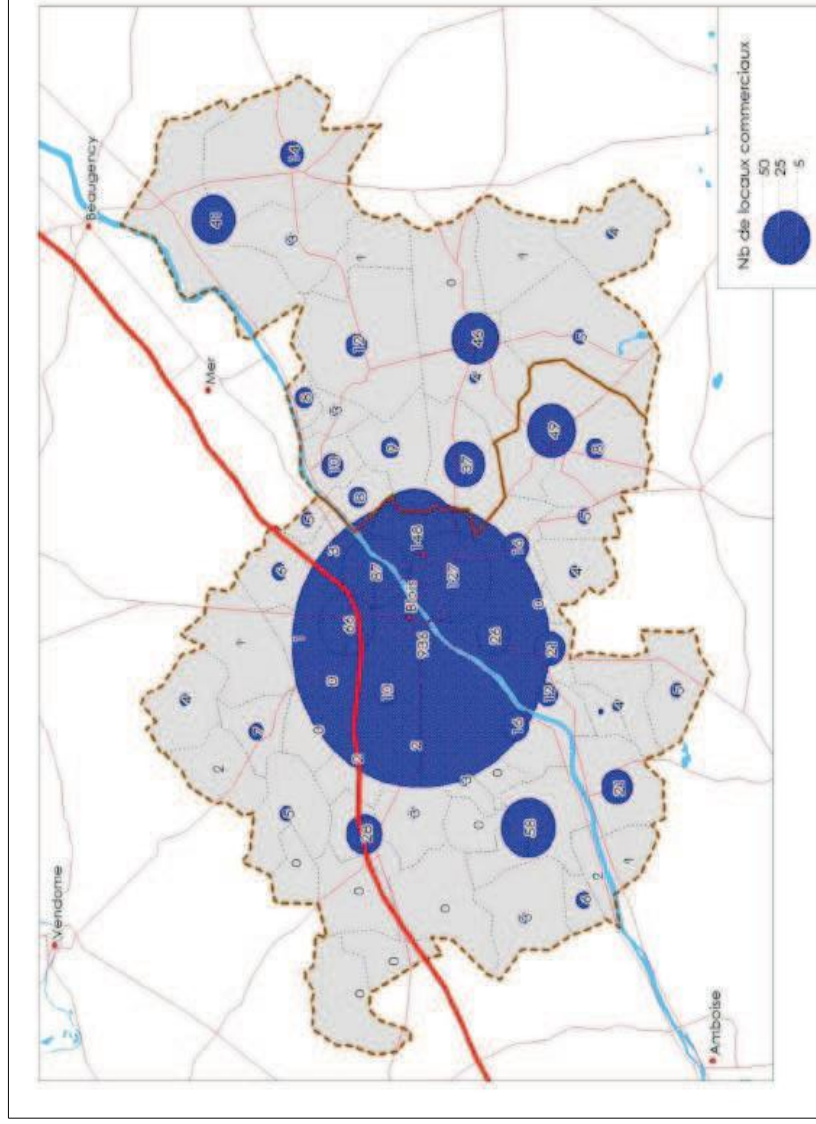
- ◆ l'allongement de la durée de vie des personnes, associé à un maintien prolongé des personnes âgées à leur domicile ;
- ◆ l'augmentation du nombre des ménages et la diminution du nombre de personnes par ménage.

Les données du recensement de 2011, confirme cette tendance avec un point mort estimé 766 logement par an sur la période 2006-2011 (contre 791 logements par an entre 1999 et 2008).

3. LA POLARISATION DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET DE SERVICES AU COEUR DE L'AGGLOMERATION

3. 1 Des équipements commerciaux fortement dimensionnés

3.1.1 Un appareil commercial polarisé sur l'unité urbaine¹ et autour de quelques pôles urbains ou équipés du territoire



Le territoire du SIAB accueille **1 910 locaux commerciaux** soit 15,5 locaux pour 1 000 habitants, pour une densité légèrement supérieure à la moyenne constatée sur de larges territoires hors Région Parisienne.

On compte 1 704 locaux commerciaux sur le territoire d'Agglopolys (dont plus de la moitié, 936, uniquement sur la commune de Blois), alors que 206 sont implantés sur IGrand Chambord. On note une implantation significative (autour d'une cinquantaine de locaux) sur les pôles urbains relais ou équipés : Onzain, Cour-Cheverny, Bracieux et Saint-Laurent-Nouan. Mont-Près-Chambord ressort également avec 37 locaux commerciaux.

Si la densité en nombre de locaux commerciaux n'est que très légèrement supérieure à la moyenne nationale, **la densité en surfaces de vente est particulièrement forte**, soit une moyenne de 2 400 m² de surface pour 1 000 habitants. En effet, le plancher commercial développé (hors automobile) à l'échelle du SIAB atteint près de 300.000 m², dont 260.000 m² à l'échelle de l'unité urbaine (soit 3.850m² pour 1.000 habitants). Grand Chambord compte quant à lui 15.000 m² de surfaces de vente cumulées (toujours hors automobile).

Nombre de locaux commerciaux par commune

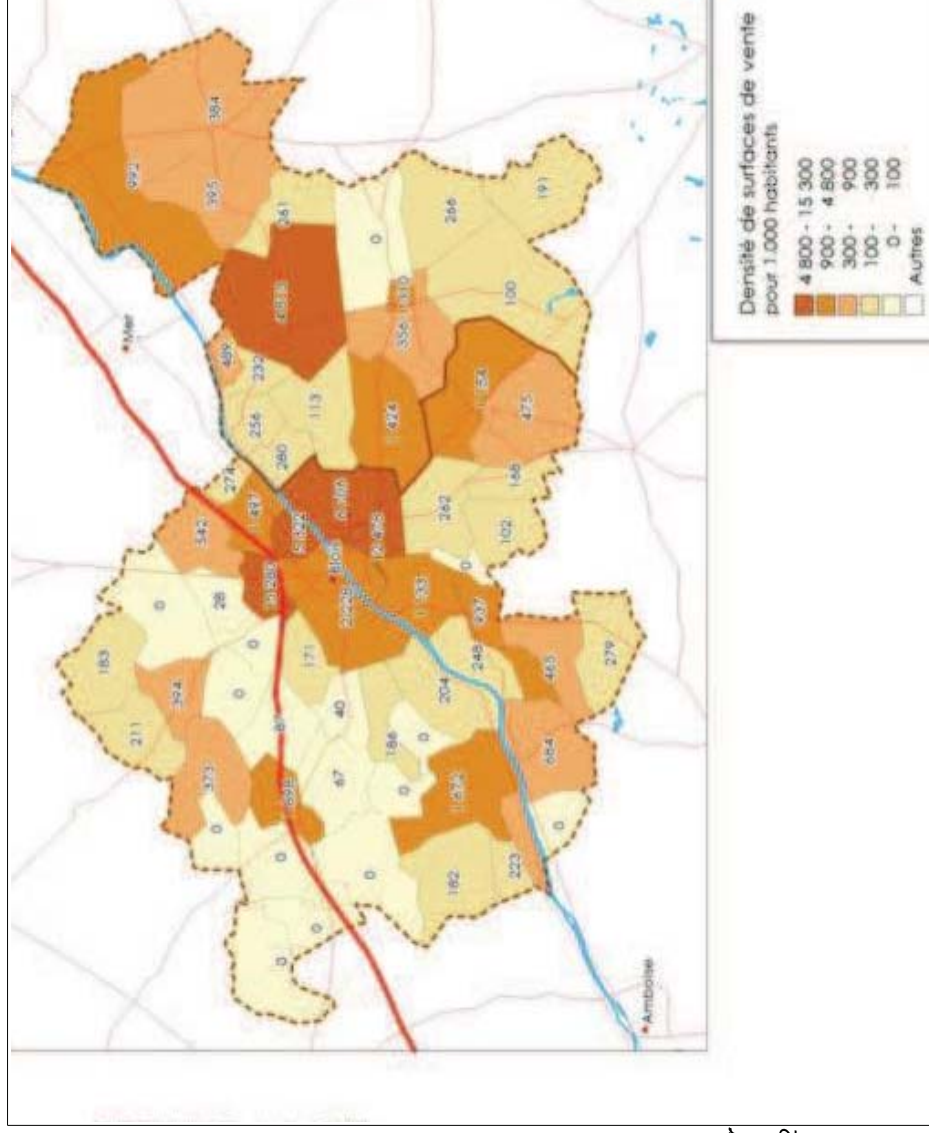
Source Recensement des locaux commerciaux mai 2012 PIVADIS

¹ L'unité urbaine de Blois est constituée de Blois, La Chaussée Saint Victor, Saint Gervais La Forêt, Vineuil, Huisseau sur Cosson, Saint Denis sur Loire, Villebarou.

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Cette très forte densité en surface est liée au poids des établissements de plus de 300 m², 70% des surfaces développées appartiennent à des grandes ou moyennes surfaces généralistes ou spécialisées. De plus, la densité en grandes surfaces généralistes est particulièrement élevée, et tout particulièrement celle des hypermarchés, avec une situation pratiquement unique à cette échelle démographique de la présence de 3 hypermarchés de grande taille, soit une intensité concurrentielle particulièrement forte.

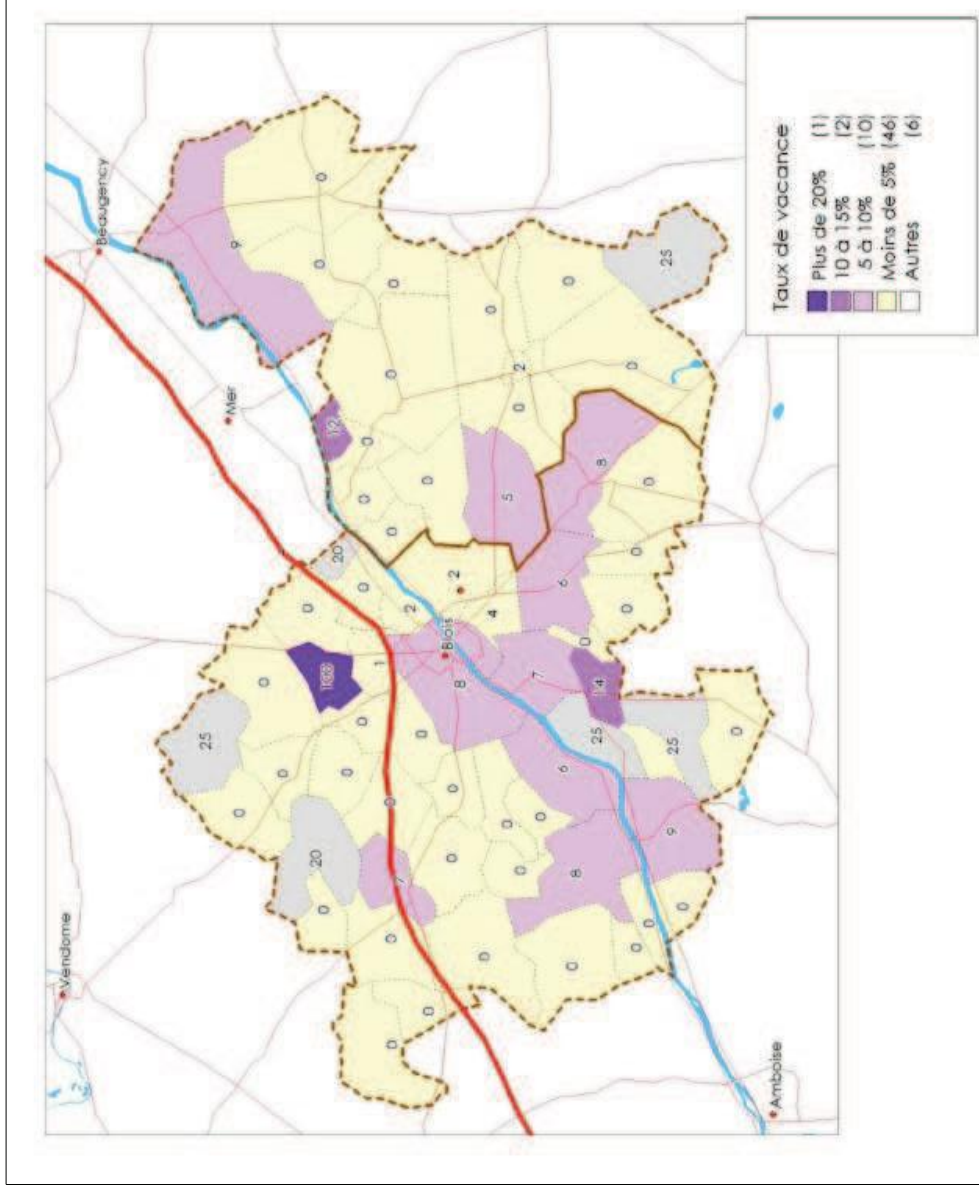
Enfin, la localisation par établissement de plus de 300 m² souligne l'effet de polarisation sur l'unité urbaine, mais aussi le maillage du territoire autour de certains pôles. En effet, sur les pôles urbains relais ou les pôles équipés, la présence des supermarchés structurent nettement la réponse commerciale aux besoins courants de la population.



Densité de surfaces de vente pour 1 000 habitants par commune
Source Recensement des locaux commerciaux mai 2012
PIVADIS

La proportion de locaux inactifs (vacants ou en mutation) **reste très limitée** (7% en moyenne contre 12% pour les moyennes nationales). Elle descend même à 4% sur Grand Chambord, ce qui signifie concrètement qu'un professionnel souhaitant s'implanter n'a aujourd'hui quasiment aucune disponibilité de local sauf à reprendre une activité existante.

Attention, sur la cartographie, le taux est à relativiser au regard du nombre de locaux concernés.



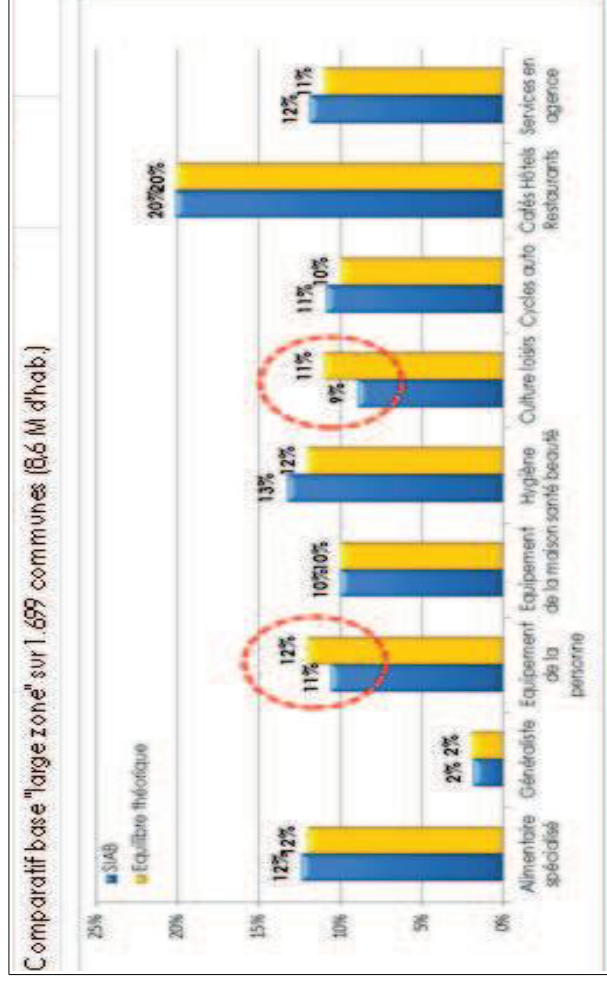
Taux de locaux vacants par commune
Source Recensement des locaux commerciaux mai 2012 PIVADIS

3. 1. 2 Une diversité de l'offre assez bien équilibrée

Le nombre de locaux présents sur le territoire étant au total légèrement supérieur au besoin théorique, on obtient une **présence commerciale en nombre assez forte**, dépassant de l'ordre de 180 le nombre d'établissements nécessaires, en théorie, pour couvrir les besoins de la population.

Cette forte présence concerne la plupart des familles d'activités, y compris l'alimentaire malgré la forte densité de surfaces généralistes. Seules les activités d'équipement de la personne et du groupe culture loisirs se situent très légèrement en deçà, et encore si l'on raisonne globalement.

Diversité de l'offre du territoire en nombre d'établissements Source PIVADIS Juin 2012



Très classiquement, l'**effet de centralité** joue pleinement sur la composition de l'offre, avec des résultats très différenciés entre la vision à l'échelle d'Agglopolys, et celle à l'échelle du Grand Chambord, naturellement plus ancrée sur la réponse aux besoins courants.

A l'échelle de l'unité urbaine de Blois, le comparatif montre :

- un poids un peu moindre de l'alimentaire spécialisé : conséquence de la forte densité en grandes surfaces généralistes, alors qu'en dehors de l'unité urbaine, le maillage en alimentaire reste assez satisfaisant au regard des poids démographiques des communes,
- une assez forte présence en équipement de la personne,
- une présence des cafés-hôtels-restaurants plutôt inférieure à la moyenne, de même que pour les activités du groupe culture loisirs.

Enfin, une enseigne nationale sur cinq est représentée sur le territoire, soit un très bon niveau de présence pour un territoire de cette strate démographique, les grandes métropoles régionales plafonnant à un peu plus d'un tiers de présence.

	UNITE URBAINE BLOIS + Villebarrou		Comparatif unités urbaines	
	Nb d'ets spécialisés	%	Moyenne	Plus haut / Plus bas
Alimentaire spécialisé	123	10%	12%	13% / 9%
Généraliste	26	2%	2%	3% / 1%
Équipement de la personne	182	14%	12%	15% / 12%
Équipement de la maison	146	11%	10%	15% / 9%
Hygiène santé beauté	163	13%	12%	14% / 8%
Culture loisirs	119	9%	11%	14% / 9%
Cycles auto	131	10%	10%	15% / 6%
Cafés hôtels Restaurants	231	18%	20%	26% / 10%
Services en agence	159	12%	11%	14% / 10%
Total	1280	100%	100%	

3.1.3 Une armature commerciale organisée autour de 4 pôles majeurs et 15 pôles intermédiaires

Au-delà de la réponse, diversifiée ou non, en offre commerciale, l'armature commerciale, à l'échelle du SIAB s'organise autour de 115 sites commerciaux, soit un nombre important, montrant à la fois un certain maintien d'un maillage de proximité, mais aussi une **organisation multipolaire** sur chaque commune, y compris sur la plupart des pôles relais ou équipés.

Cette organisation multipolaire, naturellement plus marquée sur l'unité urbaine de Blois, se retrouve dans chaque pôle avec une organisation bipolaire classique : commerces de centralité d'une part et grandes et moyennes surfaces de « périphérie » d'autre part.

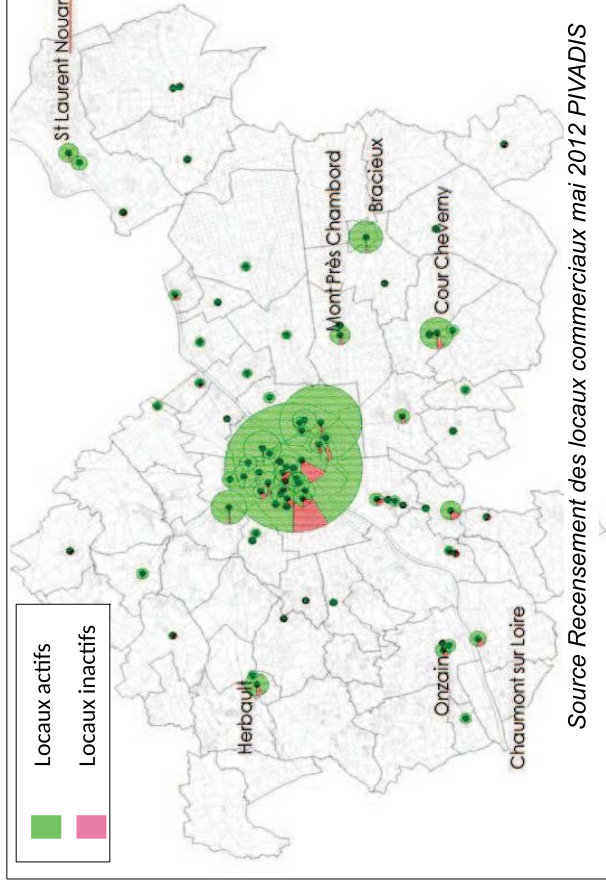
Quatre pôles majeurs présents uniquement sur l'unité urbaine de Blois

L'observation des pôles en surfaces de vente souligne le **poids exceptionnel du site commercial sud** de l'unité urbaine, sur Vineuil et Saint-Gervais-la-Forêt, atteignant près de 100.000 m² (hors automobile). Si Blois 2 à Villebarou ressort comme second pôle en surface, à 36.500 m², l'observation sur la zone nord de Blois montre l'émergence d'un effet de pôle, totalisant près de 40.000 m².

Le pôle commercial sud compte 215 locaux commerciaux (53% relèvent d'une enseigne nationale). L'offre commerciale s'organise de manière relativement **anarchique** sur une grande partie de la polarité. Elle se compose autour de l'hypermarché Auchan et de grandes surfaces spécialisées en équipement de la personne et **équipement de la maison**. L'offre commerciale est complète avec plusieurs locomotives dont Auchan. La zone commerciale, desservie par les transports en commun, bénéficie aussi d'une très bonne desserte routière. Néanmoins, l'accessibilité de la zone est très compliquée. De plus, le pôle commercial, coupé par la 2x2 voies, est à deux vitesses : partie récente / partie vieillissante.

Situé le long de la route de Vendôme, le **pôle commercial Blois 2** compte 47 locaux commerciaux (53% relèvent d'une enseigne nationale). L'offre commerciale s'organise autour de voiries secondaires propres à la zone d'activités avec une dominante en **équipement de la personne**, en dehors de l'hypermarché Cora. Le pôle commercial dispose de deux accès directs via la 2x2 voies ainsi qu'une signalétique bien présente aux abords du site. Les commerces bénéficient d'une desserte en transport en commun. L'ensemble des parcs de stationnement sont arborés et paysagés ce qui confère au pôle un caractère qualitatif. Néanmoins le pôle Blois 2 est **peu dense** puisque chaque grande surface spécialisée dispose de son propre parc de stationnement.

Le pôle commercial nord de Blois est situé en entrée de ville de Blois et regroupe 82 locaux commerciaux (34% des établissements relèvent d'une enseigne



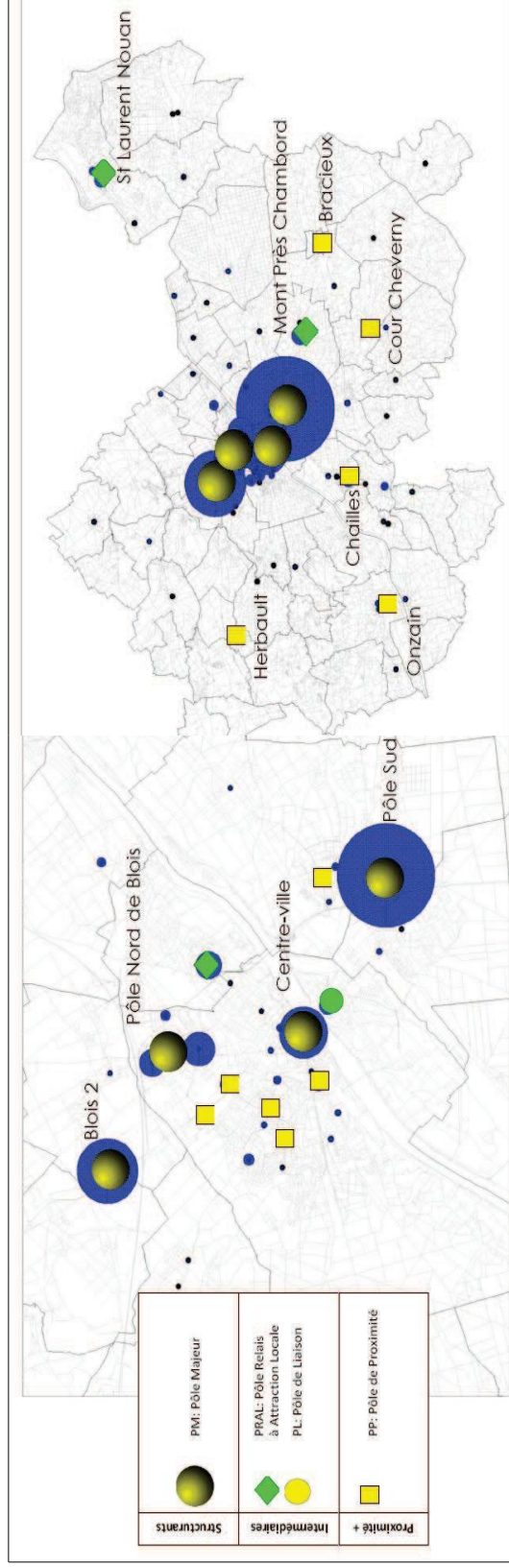
nationale). L'offre commerciale s'organise le long des axes de circulation avec des activités qui se structurent autour de trois thèmes : cycles/ auto, cafés-hôtels-restaurants, équipement de la maison. L'offre se structure à la fois autour de la locomotive Leclerc, des axes Châteaudun et Schuman, du Capciné avec une offre de restauration plus dense et d'un pôle regroupant les concessionnaires automobiles.

La localisation de ce pôle commercial en entrée de ville est un atout. Toutefois **la locomotive Leclerc est peu visible des axes principaux**. De plus, la **mixité des activités industrielles et commerciales** diminue la lisibilité des commerces présents. Enfin ce pôle n'est pas desservi directement par la 2x2 voies et les carrefours sont souvent saturés.

Enfin, **le centre-ville de Blois** compte 475 locaux commerciaux, dont 435 commerces et services en activité (24% relevant d'une enseigne nationale). L'offre est diversifiée avec deux points d'appuis principaux : **l'équipement de la personne et la restauration**. Par contre le centre-ville ne possède **pas d'offre alimentaire généraliste**. L'organisation du site, qui est contraint par la structure urbaine historique, constitue toutefois un atout indéniable en terme d'attractivité. Dans ce contexte, **le renforcement potentiel de ce site s'avère complexe et fortement contraint**, alors que son poids dans l'activité commerciale du SIAB reste majeur.

Deux pôles relais et cinq pôles de proximité qui structurent le territoire

Sur les pôles relais ou équipés, 7 pôles intermédiaires se structurent autour de la présence des supermarchés et permettent ainsi de répondre aux besoins courants de la population. Ces 7 pôles rayonnent dans leur proximité et leurs zones d'influence ne se chevauchent pas. En revanche, le maillage des 8 pôles intermédiaires présents sur l'unité urbaine de Blois est très dense. On note une grande proximité entre les supermarchés / hard discounters ce qui génère de **fortes intensités concurrentielles**. La cartes ci-dessous montrent la *Hiérarhisation des pôles sur le territoire*.



Source Recensement des locaux commerciaux mai 2012 PIVADIS

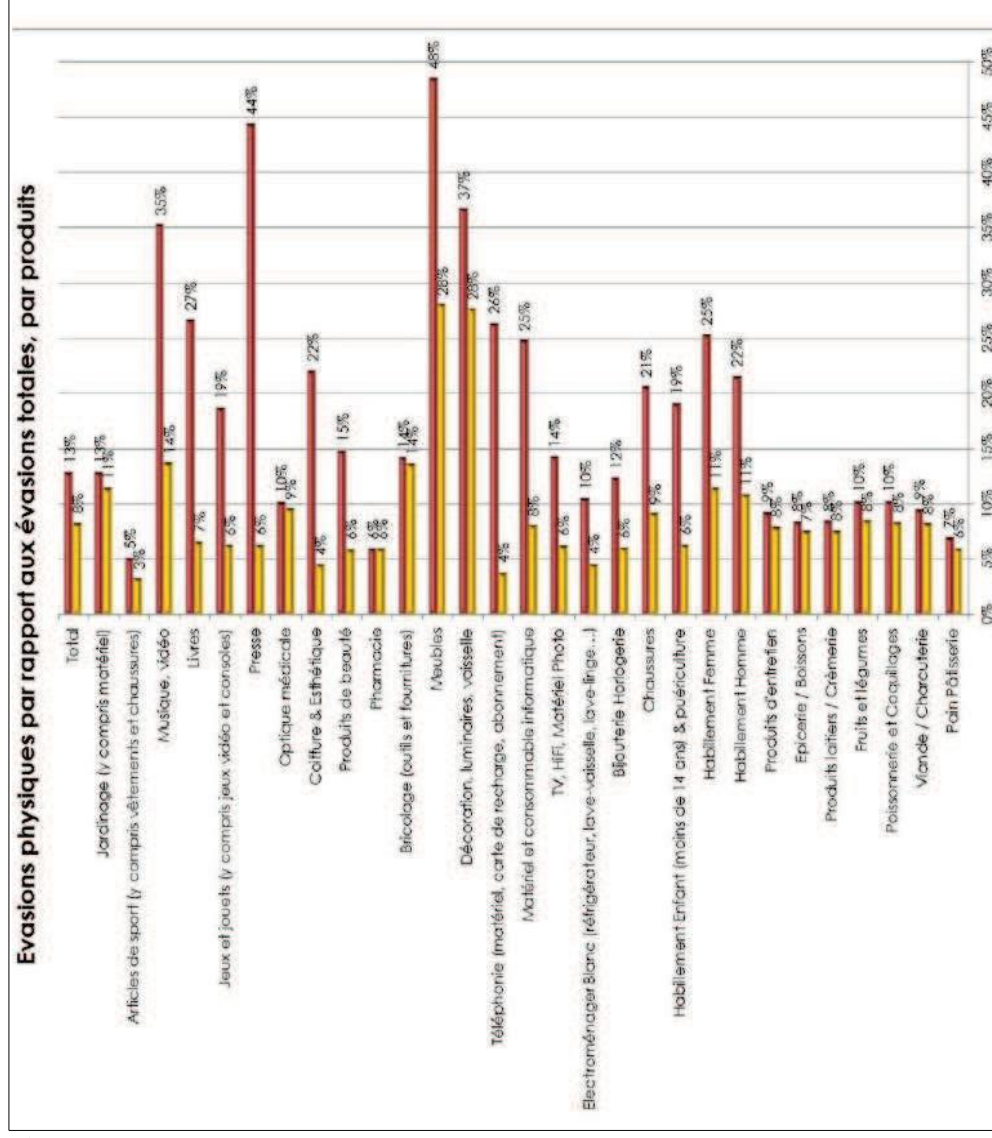
En définitive, l'analyse des comportements d'achats des ménages permet de mettre en exergue plusieurs points. Tout d'abord, **l'emprise du format grande surface généraliste est élevée** sur le territoire atteignant 78 % en moyenne contre 72% en moyenne « nationale ». Pour autant, cette domination n'est pas généralisée. On constate notamment que **l'emprise des commerces de bouche traditionnels est légèrement meilleure que la moyenne nationale** dans certains domaines (69% en boulangerie pâtisserie contre 67 % de moyenne nationale). De plus, en équipement de la personne, les parts de marché des boutiques spécialisées et galeries marchandes sont plus élevées que la moyenne nationale sur l'habillement homme et femme. Enfin, pour l'équipement de la maison, on note **un poids important du format hypermarché** par rapport aux constats usuels, qui pèse sur la part de marché des grandes surfaces spécialisées.

3.1.4 Des évasions faibles et à nuancer avec la montée en puissance des achats sur Internet

Alors que le territoire du SIAB se situe entre deux agglomérations, Tours et Orléans, très attractives commercialement, **seulement 13% des dépenses des ménages s'évadent**. Les évasions sont à nuancer, par exemple l'évasion totale pour les meubles est à 48% alors que l'évasion physique n'est qu'à 28%. En effet, les évasions physiques représentent 8% des évasions totales (13%). La différence se retrouve dans les **évasions dématérialisées** via des achats à distance et internet qui représentent 5%.

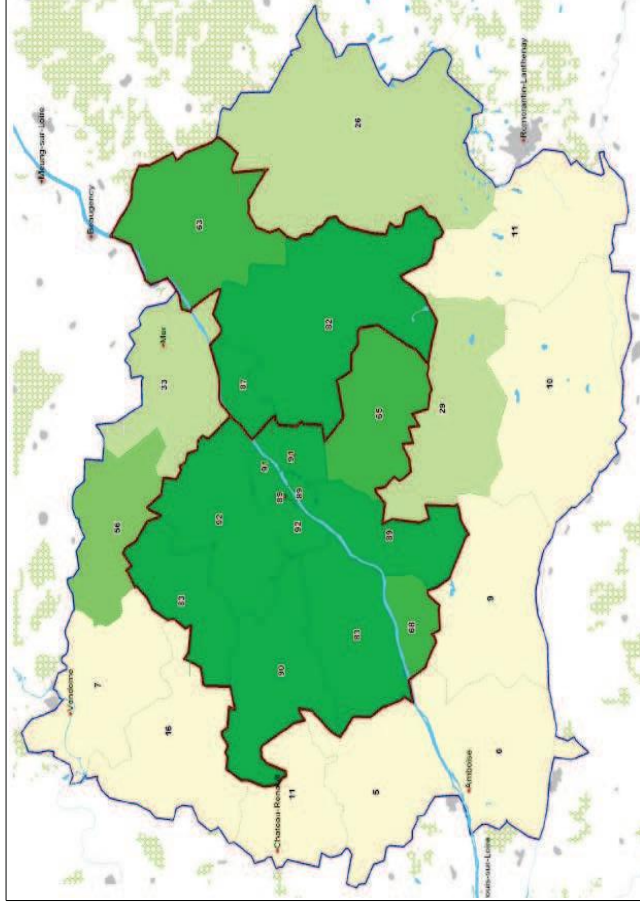
Par exemple, les évasions en équipement de la maison sont plus élevées pour les meubles et décoration, luminaires, vaisselle avec une part importante des évasions vers les grandes surfaces spécialisées, et en particulier IKEA à Tours pour les meubles et la décoration. En revanche, pour l'électroménager, Hifi, informatique et téléphonie les évasions se font via la vente à distance de même pour **l'équipement de la personne avec près de la moitié des évasions qui s'effectuent par vente à distance pour l'habillement et les chaussures**.

Source : Enquête réalisée auprès de 1 127 ménages mai 2012 PIVADIS



3.1.5 Une offre commerciale qui attire au-delà du territoire du SIAB avec des effets de franges importants

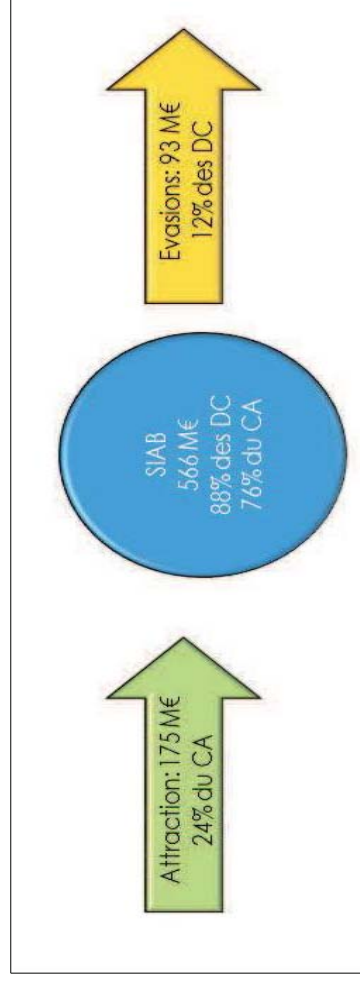
Le taux d'emprise des commerces du SIAB s'étend bien au-delà du territoire avec des taux élevés aux franges du territoire notamment sur les secteurs de Selommes, Mer, Dhuizon.



Taux d'emprise des commerces du SIAB – Tous produits confondus.

Source : PIVADIS mai 2012

Même si le rayonnement du territoire est très contraint par la présence des agglomérations tourangelles et orléannaises, le solde attraction/ évasion est positif avec un rayonnement plutôt positif, comme le montre le schéma ci-dessous.



Source : PIVADIS mai 2012

CA = chiffre d'affaires – DC = dépenses commercialisables

3.2 Le maillage des équipements de services, de loisirs et de la formation

3.2.1 Les équipements de formation centralisés sur Blois

[La localisation polarisée de équipements](#)

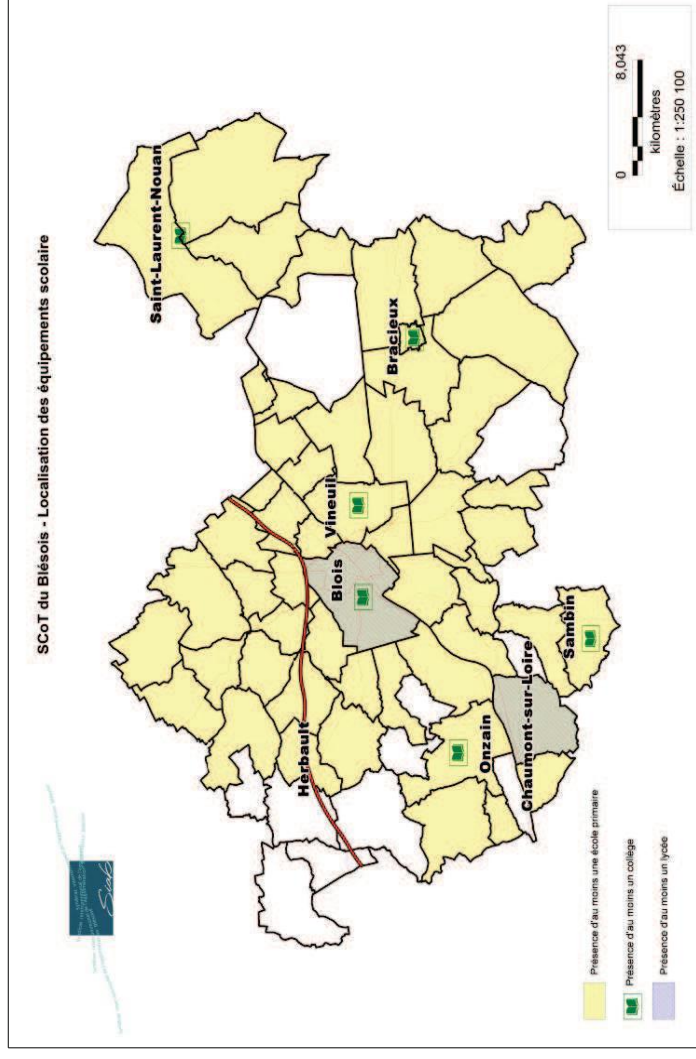
Globalement, à l'échelle du SCoT, les équipements scolaires sont fortement localisés sur la ville de Blois.

Cinquante quatre communes de l'aire du SIAB disposent d'au moins une école élémentaire ou maternelle, Blois quant à elle comptabilise 20 établissements scolaires (de la maternelle au CM2) : 12 groupes scolaires, 5 écoles primaires, 2 écoles maternelles et 1 école élémentaire. Les élèves des 12 communes ne disposant d'aucune classe sont le plus souvent scolarisés dans une commune voisine.

La ville centre compte 9 collèges (5 publics et 4 privés) dont un seul situé en Vienne, au sud de la Loire, qui regroupent 3788 élèves à la rentrée 2010 et 3765 en 2014. La périphérie, quant à elle, compte 6 collèges situés à Vineuil (800 élèves en 2014), Bracieux (396 élèves en 2014), Onzain (639 élèves en 2014), Sambin (248 élèves en 2014) et Saint-Laurent-Nouan (398 élèves en 2014). On remarque que le nord du territoire ne dispose d'aucun collège, ce qui impose à de nombreux élèves des trajets et des temps de parcours plus ou moins longs pour rejoindre un des collèges de Blois ou d'Onzain (ex: les collégiens de Champigny-en-Beauce sont scolarisés à Blois et doivent donc parcourir plus de 20 km pour rejoindre leur établissement, soit environ 40 min de transport en commun).

Le Conseil Général de Loir-et-Cher, à travers le plan pluriannuel d'investissements pour la rénovation et le reconstruction des collèges, prévoit un certain nombre de travaux visant à la modernisation des établissements existants. Ainsi, deux établissements du territoire seront reconstruits entre 2014 et 2016 : les collèges Marie-Curie à Saint-Laurent-Nouan et Hubert-Fillay à Bracieux.

Les 11 lycées (8 publics et 3 privés) sont quant à eux exclusivement situés dans la ville centre, exception faite du lycée technique de Chaumont-sur-Loire. Les lycées d'enseignement général, publics et privés, présents sur le périmètre du SCoT sont pour la plupart situés sur la rive droite de Blois. Seul le lycée horticole est situé au sud de la Loire, dans le quartier Vienne. De même que pour les collèges, ceci impose alors aux nombreux élèves résidant dans les communes périphériques des trajets et des temps de parcours plus ou moins longs.



Le secondaire

Dans les lycées d'enseignement général et technologique, l'érosion des effectifs se poursuit : en effet, les lycées blaisois comptent environ 250 élèves de moins en 2011 qu'en 2004, et cette diminution touche de manière homogène les classes de 2nd, 1^{ère} et terminale. Néanmoins, il y a 93 élèves en plus entre 2010 (6420 élèves) et 2014 (6513 élèves) dans les lycées Blaisois dépendant de l'inspection d'académie.

Si les effectifs en Contrats d'Apprentissage Professionnel (CAP) ont doublés depuis 2004 (84 élèves en 2004 contre 188 en 2011), ceux des Brevets d'Études Professionnelles (BEP) sont en recul, de même que les classes de 2nd, 1^{ère} et terminale professionnelles qui perdent plus de 300 élèves sur cette période.

Le supérieur

L'antenne blaisoise de l'université François Rabelais de Tours a été créée en 1989 dans le but de développer un pôle départemental, particulièrement axé sur les filières technologiques, en relation avec le marché du travail du département et en complément de l'offre présente à Tours et à Orléans (seuls les premiers cycles de Droit et d'Administration Economique et Sociale (AES) sont aussi présents dans les deux grands pôles universitaires de la région). L'enseignement supérieur représente un enjeu majeur pour le développement économique et social du territoire local et c'est ainsi que le 15 juillet 2010, cette compétence, jusqu'alors propre à la ville de Blois, est transférée à la communauté d'agglomération de Blois dont la politique est axée selon les cinq points suivants :

- Soutenir les établissements du territoire ;
- Promouvoir l'enseignement supérieur et structurer le partenariat avec le département et la région ;
- Renforcer les liens avec le tissu économique local ;
- Accompagner les projets structurants ;
- Nouer des liens avec les lycées sur leur offre d'enseignement supérieur.

En 1988, on ne comptait sur le Blaisois que 251 étudiants en BTS ou à l'IFSI contre 3 508 en 2014. Si le nombre d'étudiants à largement augmenté depuis la création de l'antenne universitaire blaisoise, on constate tout de même **une stagnation depuis 2003**.

L'enseignement supérieur du Blaisois est diversifié. Il comprend :

- Un enseignement généraliste comprenant un premier cycle de Droit et un premier cycle d'Administration Économique et Sociale (AES) ;
- Des classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE) en économie (HEC) et en sciences (Math sup/ Math spé) ;
- Des filières techniques et professionnalisées rassemblant des écoles telles que l'Institut National des Sciences Appliquées Centre Val-de-Loire (anciennement l'École Nationale d'Ingénieur du Val de Loire et l'École Nationale Supérieure de la Nature et du Paysage), l'Institut de formation en Soins Infirmiers (IFSI), ainsi qu'un IUT, un IUP, un IUFM,....
- Un réseau important de sections Techniques et Scientifiques (BTS), dont les offres de formation dans les secteurs industriel et tertiaire sont nombreuses et diversifiées: Mécanique et Automatismes Industriels, Assistant de direction, Commerce International, Animation et Gestion Touristique Locale,... Certaines formations sont en alternance (Assistant Gestion PME-PMI, Force de Vente), d'autres en Contrat de Formation par Apprentissage (Comptabilité Gestion, Assistant Gestion PME-PMI, Force de vente) ;
- Un enseignement supérieur spécialisé avec notamment le DESS « Systèmes d'Information et Réseaux ».

	UFR Droit	UFR Sciences	IUT	ENIVL	ENSNP	Classes Prépa	BTS	Campus CCI	Ex IUUFM	IFSI
Effectifs 2014	210	202	583	605	160	80	1002	162	124	367



Les grands projets concernent deux formations de l'enseignement supérieur : l'IUT et l'Institut National des Sciences Appliquées (INSA) Centre Val-de-Loire. La localisation de ces diverses formations, sur le site de l'ancienne chocolaterie Poulain à Blois, forme un grand pôle d'enseignement.

En 2004, l'IUT se composait de 4 départements répartis sur 4 sites différents dans la ville centre et la création de 4 nouvelles licences professionnelles était en projet. Depuis septembre 2010, une partie de l'IUT a intégré un nouveau bâtiment de 6 500 m² près de la gare de Blois. Les départements et les licences professionnelles du pôle « Matériaux et instrumentation », ainsi que l'administration, ont investi le site « Chocolaterie » (ancienne usine poulain), ce qui a permis une réorganisation des locaux sur deux sites : le site de l'ancienne chocolaterie et le site Jean Jaurès qui abrite le pôle « réseaux, multimédia et communication » de l'IUT, ainsi que des formations de la faculté de Droit, d'Économie et des Sciences Sociales et de l'UFR Sciences et Te¹. Le pôle d'enseignement Blaisois – Source : SIAB ont vu le jour depuis 2014, ainsi qu'un diplôme d'université en 2019.

En 2004, l'École Nationale Supérieure de la Nature et du Paysage (ENSNP) se trouvait dans des locaux provisoires, situés sur la zone d'activité des grands Champs, mais a aujourd'hui rejoint le pôle d'enseignement au nord de la Loire, sur le quartier de l'ancienne chocolaterie dans un des anciens locaux de l'usine. L'école comptait 123 élèves en 2004 contre 160 à la rentrée 2014/2015.

Depuis le 1er janvier 2014, la fusion de l'ENIVL de Blois et de l'ENSI de Bourges est effective et forme le 6ème INSA en France (Institut National des Sciences Appliquées avec ceux de Lyon, Rennes, Rouen, Strasbourg et Toulouse). Cette fusion reçoit également le soutien de l'université de Tours, du pôle recherche et d'enseignement supérieur Centre Val de Loire université et du groupe INSA. Aussi, l'ENSNP a rejoint ce groupe INSA Centre-Val de Loire depuis le 1er janvier 2015. Le réseau INSA rayonne en France ce qui va améliorer l'attractivité du territoire. En effet, le réseau INSA est extrêmement reconnu dans le monde des écoles d'ingénieurs et offre une forte visibilité : cette fusion devrait donc augmenter de manière significative les effectifs d'étudiants et permettre ainsi de combler le déficit d'élèves ingénieurs en région Centre-Val de Loire (9 élèves pour 100 000 habitants en région Centre-Val de Loire contre une moyenne nationale de 16 élèves pour 100 000 habitants).

La mise en œuvre de tous ces projets devrait permettre au pôle d'enseignement de Blois de trouver une certaine « autonomie » et d'affirmer sa présence en tant que pôle secondaire face aux pôles d'enseignement régionaux, Tours et Orléans, et ainsi atténuer la bipolarisation universitaire qui pénalise l'Académie. L'antenne de Blois pourrait du fait de sa position centrale, se positionner comme lieu d'échanges et permettre d'améliorer les relations entre Tours et Orléans encore trop faibles.

La formation continue

En 2009, on compte 3,6 équipements de formation continue pour 100 000 habitants en Loir-et-Cher. Ce taux d'équipement est très faible comparé à la moyenne de la France qui est de 5. Le département est au 68ème rang départemental et apparaît comme l'un des plus faibles des départements limitrophes.

3.2.2 Des équipements culturels et de loisirs suffisant, mais polarisés sur la ville centre

En termes d'équipements culturels et de loisirs les constats que nous pouvons faire aujourd'hui sont semblables à ceux de 2004, à savoir que le blaisois se caractérise par des **niveaux satisfaisants d'équipements** mais que leur répartition sur le territoire reste **fortement polarisée sur Blois**.

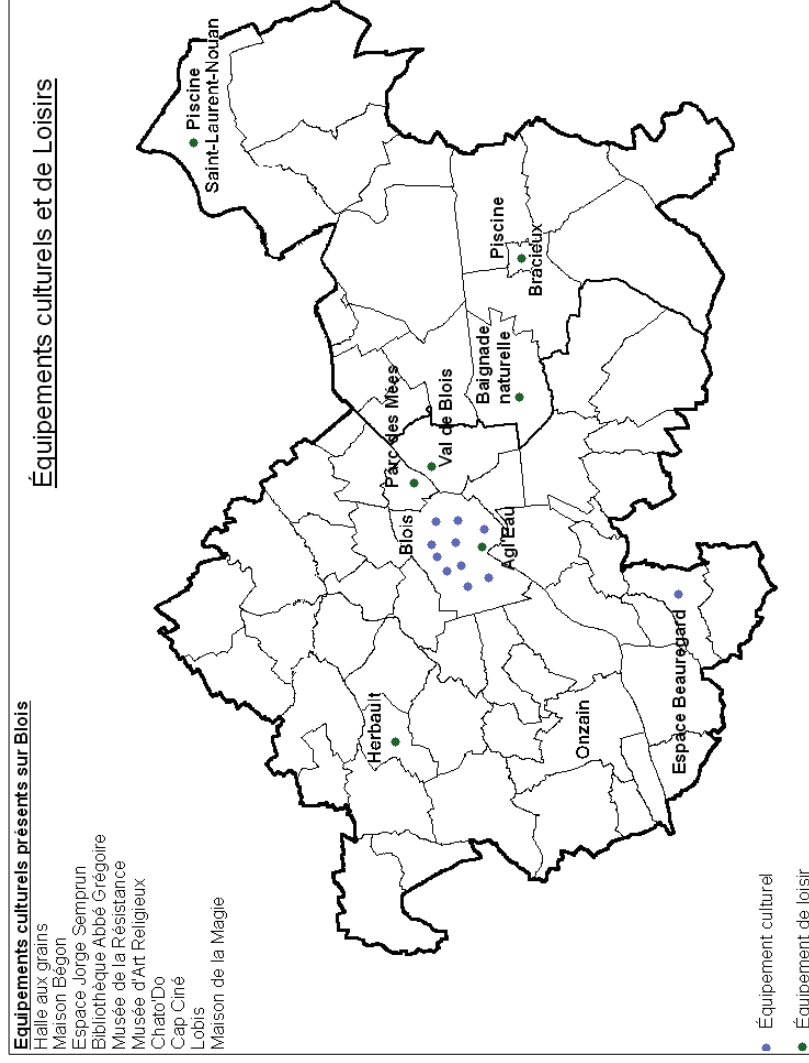
Équipements culturels

La densité et la qualité des équipements culturels, leur ouverture et leur accessibilité à toute la population sont des atouts pour un territoire. Ils permettent de renforcer la cohésion sociale et urbaine ainsi que les échanges entre le centre ville et les communes périphériques mais aussi à l'échelle intra-urbaine, entre les quartiers.

Un grand nombre de ces équipements culturels sont situés à Blois :

- La Halle aux Grains, scène nationale (spectacles de danse, musique, théâtre,...) ;
- La Maison Bégon (spectacles de danse, musique, cirque,...) ;
- L'espace Jorge-Semprun (concerts et spectacles) ;
- La Bibliothèque de l'Abbé Grégoire (municipale et universitaire) où siège le Centre national de langue française ;
- Les Musées (Musée de la Résistance, de la Déportation et de la Libération, Musée d'Art religieux,...) ;
- Le Chato'Do (concerts, tremplins, studios d'enregistrement,...) ;
- Deux cinémas dont un multiplexe et un d'Art et d'Essai ;
- Le Patrimoine historique (Château, centre ancien,...) ;
- La Maison de la magie ;
- Ainsi que de nombreux festivals (musique, histoire, BD,...).

Source : SIAB



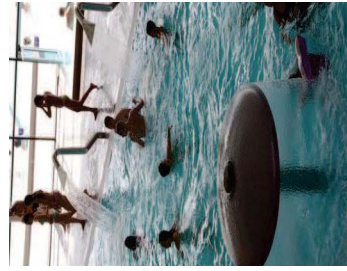
La rénovation/extension de la maison Bégon ainsi que l'inauguration de l'espace Jorge-Semprun, tous deux liées à la mise en œuvre du PRU de la ville de Blois, ont permis de rééquilibrer l'offre culturelle sur la ville centre au profit des quartiers nord. Les communes périphériques restent quant à elles peu pourvues en équipements culturels. La question de l'égalité d'accès à la culture sur le Blaisois se pose particulièrement pour les plus éloignées de la ville centre.

[Équipements de loisirs](#)

Sur le périmètre du ScoT, les équipements de loisirs sont diversifiés : gymnases, plateaux sportifs, piscines, terrains de tennis,... Cependant, comme pour les équipements culturels, les principaux équipements sportifs sont situés à Blois ou en proche périphérie. Les grands équipements, dont l'aire d'influence s'étend au-delà de la 1ère couronne, sont peu nombreux et sont situés à Blois et à Vineuil. Il s'agit de la base de loisirs du lac de Loire, le parc des Mées et le centre aquatique « Agl'eau ».

La base de loisirs du Lac de Loire, située à Vineuil, sur les rives de la Loire, concentre divers équipements de loisirs en plein air : une piscine et un espace pataugeoire, des terrains de tennis, un mini-golf, des jeux pour enfants et un club nautique permettant de pratiquer du canoë ou du kayak.

Le Parc des Mées, situé à Blois sur la rive droite de la Loire, se présente comme un vaste parc pour les loisirs et la détente. Le Parc, inauguré en juillet 2004, propose des jeux pour enfants, des structures gonflables, un espace multisports adapté à la pratique du football et du basket, des cours de tennis, un mini-golf, un centre équestre, un club d'aviron, un site d'escalade, ... De plus le parc est relié au circuit touristique « Loire à vélo ». Ensuite, une aire de pique-nique et des sentiers de promenades diversifient encore les activités du site. Enfin, des espaces naturels remarquables, tels que la zone humide sont préservés et proposent à tous les publics de venir découvrir un espace d'une grande richesse en termes de biodiversité.



bénéficiant d'un rayonnement plus modeste, participent de l'attractivité du territoire et notamment en termes de tourisme.

Le centre aquatique d'Agglopolys, Agl'eau, situé sur la zone d'activité des Grands Champs, au sud de Blois, dans le quartier Vienne, a été inauguré en fin d'année 2011. Ce centre répond aux besoins de l'agglomération et du département : espace aquatique et ludique, il est affecté aux activités sportives, de loisirs et de détente, répondant ainsi également à un besoin en matière de tourisme estival. Il contribue également au rééquilibrage des équipements au profit des communes du sud du territoire.

Notons également la présence sur le territoire de trois autres équipements aquatiques que sont la piscine d'Herbault, la piscine de Saint-Laurent-Nouan ainsi que la baignade naturelle de Mont-près-Chambord. Ces éléments, bien que



Baignade naturelle de Mont-Près-Chambord

La baignade naturelle de Mont-Près-Chambord a ouvert ses portes en 2010 et propose 2 000 m² d'eau sur 1,5 ha de plages en herbe. Elle a enregistré 20 000 entrées en 2012 et près de 25 000 en 2013, alors qu'en 2014 elle n'enregistrait que 10 000 entrées en raison d'une météo défavorable.

Le principe de la baignade naturelle c'est une eau épurée par un processus biologique naturel, sans chlore, ni produit chimique.

L'eau de remplissage de la baignade naturelle provient d'un forage. L'activité bactériologique qui se développe dans le bassin de filtration permet la décomposition et la minéralisation de la matière organique.

De part et d'autre du bassin, deux zones de régénération sont plantées de végétaux ornementaux qui participent à l'équilibre biologique du milieu et améliorent l'intégration paysagère de la baignade.

3.2.3 Des besoins spécifiques en équipements et services de santé²

La démographie médicale fait peser aujourd'hui sur le territoire du SIAB un **risque important sur l'offre de santé**. De nombreux praticiens sont actuellement proches de l'âge de la retraite et la quasi-totalité d'entre eux n'a pas de remplaçant pressenti. Parallèlement, le vieillissement de la population influence largement la structure démographique du territoire et induit des **besoins spécifiques et localisés**.

Ces facteurs sont à prendre en compte et conduisent à reconsidérer les questions de santé à l'échelle locale.

[Démographie médicale et offre de soin](#)

Le Centre Val de Loire est aujourd'hui parmi les régions de France qui compte une **densité de médecins généralistes parmi les plus faibles** (19 points de moins que la moyenne de la France métropolitaine). Le territoire du SIAB compte 93 médecins libéraux en activité, soit **86 pour 100 000 habitant**³. En 2014, on dénombrait en France 134 médecins généralistes pour 100 000 habitants.

Le nombre de médecins reste stable et la densité a été peu modifiée au cours des 5 dernières années. Cependant, elle est aujourd'hui menacée par **l'âge des praticiens** : en effet, en 2011, près d'un quart d'entre eux est sur le point de partir à la retraite.

A ce phénomène s'ajoute la difficulté à trouver localement un successeur, difficulté d'autant plus marquée pour les médecins isolés des territoires ruraux. En effet, les jeunes médecins affichent une préférence pour les zones urbaines afin de bénéficier de la proximité des spécialistes et des plateaux hospitaliers. Habités à travailler en réseau, ils sont plus favorables que leurs aînés à intégrer un groupement de médecins : l'exercice partagé permet une mutualisation des moyens (ex : achat des locaux, secrétariat,...) et des savoirs apportant un gain de temps et d'efficacité pour la prise en charge du patient.

Des réflexions sont actuellement menées au plan régional pour la constitution de maisons de santé pluridisciplinaires pour lesquelles l'Agence Régionale de la Santé (ARS) préconise une distance de 20 km entre deux implantations pour limiter les effets de concurrence et de déséquilibre au sein des territoires.

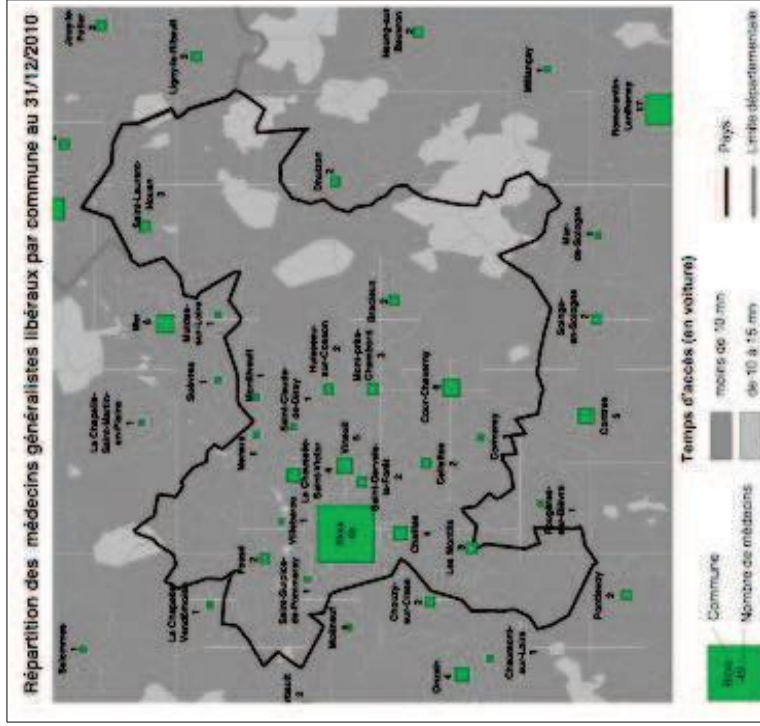
Devant cette situation préoccupante, même si la question de la démographie médicale n'est pas une compétence du Conseil Général, le département a décidé de réagir au manque de médecins avec la mise en place de deux nouvelles aides pour lutter contre la désertification médicale :

- Le fonds d'intervention et de promotion de la santé pour favoriser l'implantation de maisons de santé pluridisciplinaires ;
- Le fonds de soutien à l'installation de médecins pour aider les étudiants qui font leur stage en Loir-et-Cher.

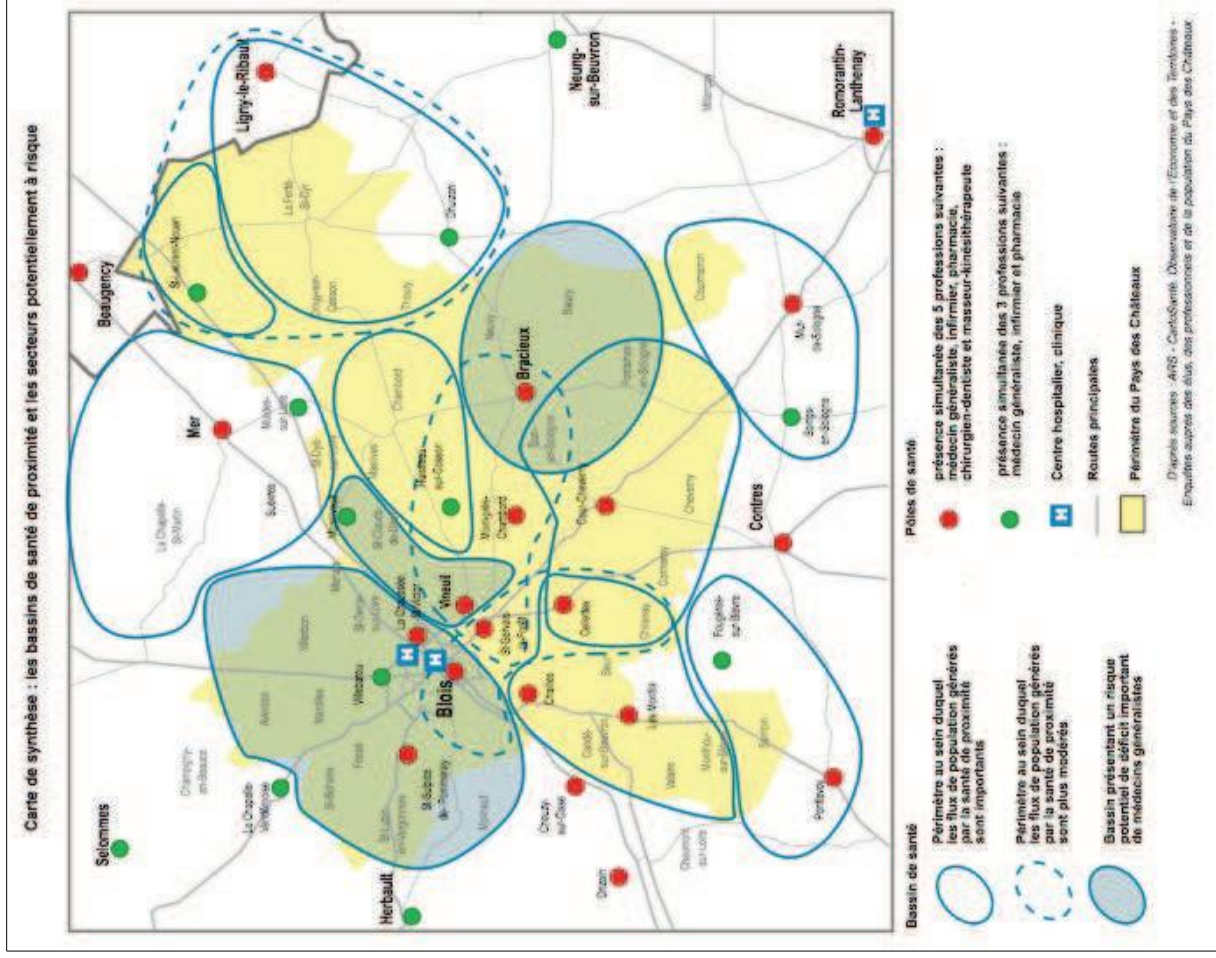
NB : On entend par professionnel de santé, toute personne exerçant une profession médicale (médecin généraliste, infirmier, dentiste, pharmacien, kiné,...). Dans une commune possédant deux médecins généralistes et un infirmier, on comptabilise la présence de trois professionnels de santé.

2 Etude « L'organisation territoriale de la santé en Pays des Châteaux », novembre 2011, réalisé par le Pays des Châteaux et l'Observatoire de l'Economie et des Territoire 41. A savoir, le périmètre du Pays des Châteaux est le même que celui du SIAB, c'est pourquoi cette partie sur l'offre de santé repose essentiellement sur ces données de 2011.

3 Etude « L'organisation territoriale de la santé en Pays des Châteaux », novembre 2011.



Sources : Etude « l'organisation territoriale de la santé en Pays des Châteaux », novembre 2011, réalisé par le Pays des Châteaux et l'Observatoire de l'Economie et des Territoires 41.



La répartition territoriale des médecins est inégale sur le territoire. En effet, on observe une **proportion plus importante de médecins dans l'agglomération blésoise** et en périphérie, principalement au sud de la Loire. On constate donc que les médecins blaisois drainent principalement des patients situés au nord de la Loire, **le sud bénéficiant d'une meilleure répartition des praticiens**. Les communes situées au nord de l'agglomération ou en Sologne sont plus éloignées de l'offre médicale, néanmoins, la quasi totalité de la population du SIAB habite à moins de 10 minutes en voiture d'un médecin généraliste. Seuls les habitants de Courmemin, Bauzy, Crouy-sur-Cosson et la Ferté-Saint-Cyr en sont plus éloignés. Du fait de cette densité médicale insuffisante, beaucoup de médecins refusent de nouveaux patients pour conserver une qualité correcte de soin et s'interrogent donc sur le suivi des nouveaux arrivants sur le territoire.

[Accès aux soins](#)

Comme vu précédemment, on constate que **la quasi-totalité des habitants se situent à moins de 10 minutes d'un praticien**. Cependant, certaines personnes, et notamment des personnes âgées, rencontrent des difficultés à accéder aux soins du fait de leur isolement ou de leurs moyens de déplacements limités (absence de véhicule personnel, incapacité à conduire, faiblesse de la desserte en transports en commun...). Ce chiffre est à relativiser car il ne prend pas en compte la disponibilité des médecins pour accueillir de nouveaux patients ce qui peut conduire les patients à consulter des médecins qui ne se trouvent par forcément à proximité du lieu d'habitation.

Ces problèmes d'accès aux soins sont d'autant plus préoccupants concernant les médecins spécialisés. On observe sur Blois, un réel manque de spécialistes, les professions les plus touchées étant les ophtalmologistes, les gynécologues ainsi que les orthophonistes. Face à cette pénurie, la majorité des patients se tournent vers des praticiens des départements limitrophes et plus particulièrement vers l'Indre-et-Loire qui dispose en moyenne de deux fois plus de médecins spécialistes qu'en Loir-et-Cher (208 spécialistes pour 100 000 habitants en Indre-et-Loire contre 104 pour 100 000 en Loir-et-Cher).

[Les établissements de santé](#)

Par son impact social et son poids économique, y compris en termes d'emploi direct, **l'équipement hospitalier du Blaisois représente un point fort du territoire**. Avec un centre hospitalier assurant l'ensemble des soins de court, moyen et long séjour, de psychiatrie, une polyclinique multidisciplinaire situé sur le parc A10 et d'autres établissements spécialisés (diététique, auto-dialyse...), la ville de Blois occupe une place de premier plan au sein du département.

	Médecine	Chirurgie	Gynécologie – obstétrique et néonatalogie	Soins de suite Réadaptation	Psychiatrie
CH de Blois	269 lits	103 lits	39 lits	100 lits	83 lits
Polyclinique de Blois	38 lits	133 lits	19 lits		

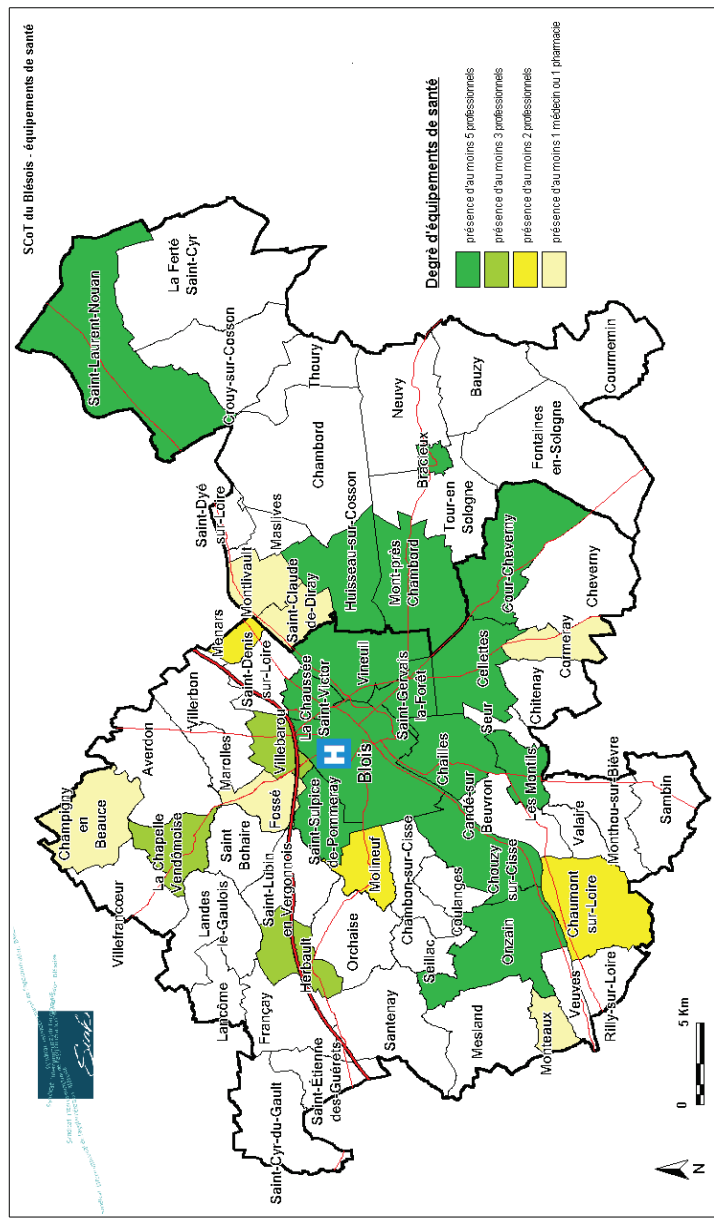
Source : Agence Régionale de Santé du Centre (ARS), 2011

On trouve également sur le territoire du SIAB, 3 cliniques psychiatriques proposant environ 300 places pour adultes et 8 lits en psychiatrie infanto-juvénile : celles-ci se situent à Cour-Cheverny, Chailles et Huisseau-sur-Cosson. Toutefois, le Schéma Régional d'Organisation Sanitaire (S.R.O.S.) prévoit une recomposition de l'offre psychiatrique dans le département. La santé mentale apparaissant comme la principale prioritaire, un soutien a été apporté à la création en 2011 d'une maison d'adolescents à Blois.

La polyclinique de Blois est une polyclinique privée gérée par un groupe indépendant : Hôpitaux Privés du Val de Loire qui comprend aussi la clinique Claude de France. Elle a ouvert ses portes depuis 2006 et depuis accueille une vingtaine de spécialités médicales et chirurgicales.

Quatre services d'hospitalisation sont proposés en fonction du type d'intervention :

- Les soins externes,
- L'hospitalisation de jours,
- L'hospitalisation de semaine,
- L'hospitalisation complète.



Personnes âgées

En comparaison avec le reste du Loir-et-Cher⁴, le territoire du SIAB présente une **part relativement faible de personnes de plus de 75 ans (11,4% pour le département contre 9,1% pour le SIAB)**, cependant, il n'échappe pas à la **tendance nationale de vieillissement de la population**.

Pour répondre aux besoins de cette population qui vit de plus en plus longtemps, le Blaisois propose des moyens diversifiés :

- L'âge moyen d'entrée en maison de retraite étant de plus en plus élevé, la durée de maintien des personnes âgées dans leur logement est allongée. De plus, c'est la solution souvent la plus souhaitée car elle permet à la personne âgée de ne pas quitter son domicile. Cependant, elle nécessite la mise en place d'une organisation spécifique (adaptation du logement, offre de services à domicile pour l'aide ménagère, soins à domicile, ...). Seules quelques communes du blaisois fournissent ce type de services, principalement les communes de Blois et Onzain qui proposent, entre autres, des soins infirmiers et des services à la personne.

Le Conseil Général a investi cette problématique en 2002 avec la mise en place de l'Aide Personnalisée d'Autonomie (APA) dont le nombre de bénéficiaires

4 D'après les données INSEE 2008

- n'a cessé d'augmenter depuis 2002. Il propose également des aides financières pour l'adaptation des logements, le service de repas ou l'aide ménagère.
 - Les structures d'hébergement sont nombreuses sur le territoire : le SIAB compte en 2010, 16 établissements spécialisés répartis sur 9 communes. Quatre types d'équipements existent sur le territoire :
 - Deux accueils de jour situés à Blois et à Vineuil ;
 - Six centres de gérontologie (4 à Blois et 2 à Vineuil) dépendant du CHU de Blois et offrant 591 lits ;
 - Trois maisons de retraite publiques qui offrent 228 lits;
 - Cinq maisons de retraite privées qui offrent 356 lits dont 52 adaptés à l'accueil des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.
- Beaucoup de ces équipements sont situés à Blois, qui concentre à elle seule 50% des établissements du département, ou dans les pôles relais comme Bracieux, Onzain, Saint-Laurent-Nouan.

Etablissements pour personnes âgées dépendantes des hôpitaux			
Accueil de jour	"Les Myosotis"	1Mail Pierre Charlot	41016 BLOIS Cedex
Centre de gérontologie	"La Roselière"	32 Mail Pierre Charlot	41016 BLOIS CEDEX
Centre de gérontologie	"La Pinçonnaire – Le Lac"	Allée Forestière de Bégon	41000 BLOIS
Centre de gérontologie	"La Pinçonnaire – La Forêt"	Allée Forestière de Bégon	41000 BLOIS
Centre de gérontologie	"Gaston d'Orléans"	Quai Villebois-Mareuil	41000 BLOIS
Centre de gérontologie	Pimpeneau "Oasis"	2 rue Pimpeneau	41350 VINEUIL
Centre de gérontologie	Pimpeneau "orangerie"	2 rue Pimpeneau	41350 VINEUIL
Maisons de retraite publiques autonomes – EHPAD			
	EHPAD "La Bonne Eure"	31 rue de Candy	41250 BRACIEUX
	EHPAD « La Favorite »	4 rue Nationale	41700 COUR-CHEVERNY
	EHPAD "Les Mésanges"	5 rue des mées	41220 SAINT-LAURENT-NOUAN
Maisons de retraite privées – EHPAD			
	EHPAD Claude de France	15 rue de la Croix Chevallier	41120 CHAILLES
	EHPAD de l'Écureuil	3 rue des Grèves	41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
	EHPAD "Les Bois de la Cisse"	68 rue Gilbert Narvard	41150 ONZAIN
	EHPAD "Résidence Des Tourelles "	4 Chemin neuf des grèves	41500 SAINT-DYE-SUR-LOIRE
	EHPAD "Les Jardins de L'Ardoux"	33 rue des écoles	41220 SAINT-LAURENT-NOUAN
Accueil de jour			
	La Chrysalide	13 rue des écoles	41350 VINEUIL

3.2.4 Un maillage optimum en services de proximité

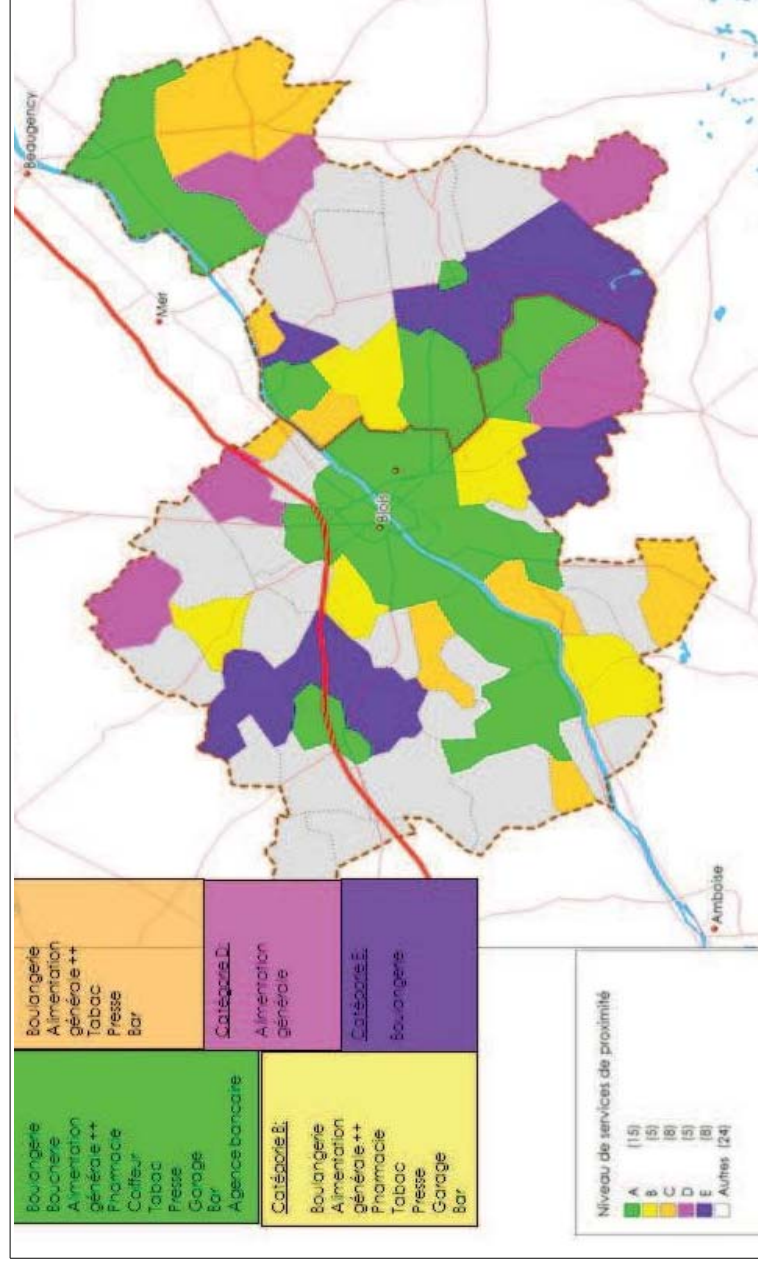
Vingt-quatre des 65 communes du territoire n'ont pas de couverture à minima en services de proximité alors que 15 communes ont des services complets.

Si ce taux de couverture complet peut sembler faible, il est directement lié à la valeur des potentiels commerciaux locaux (marché théorique lié aux habitants). Les pôles ont tous une offre complète en services de proximité, et l'offre s'étend au-delà sur les communes présentant un nombre à minima suffisant d'habitants pour assurer une viabilité, toujours délicate, à des services de proximité plus réduits.

Brigades, compagnies de gendarmerie et Commissariats de police

Pour le SIAB, l'organisation territoriale en terme de sécurité publique s'organise autour de :

- La direction départementale de la sécurité publique, Acteurs de la sécurité publique, les policiers assurent la protection des personnes et des biens, l'assistance à la population, la tranquillité et le maintien de l'ordre, l'information générale du préfet et du gouvernement. Ils opèrent sur les villes de Blois et Vineuil.
- Groupement de gendarmerie départementale de Loir-et-Cher, Ce groupement fait partie de la région de gendarmerie du Centre. Il assure la sécurité publique générale sur l'ensemble du territoire du SIAB à l'exception des villes de Blois et Vineuil. Sa zone de surveillance s'étend ainsi sur 90% du territoire du département au profit des deux tiers de la population.



commerciaux mai 2012 PIVADIS

Couverture des communes en services de proximité - Source Recensement des locaux

LA POLARISATION DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET DE SERVICES AU COEUR DE L'AGGLOMERATION

Le coeur d'agglomération et, en particulier, la ville-centre concentrent la majorité des équipements, culturels, de loisirs, commerciaux, de santé, de proximité, etc.. Ces équipements sont donc largement localisés sur Blois et sa proche périphérie et dans les pôles relais du territoire.

La dynamique commerciale de territoire du SIAB est affirmée avec un plancher commercial conséquent, 300 000 m², et fortement lié au poids des établissements de +300 m². De plus, l'évasion commerciale physique est limitée (8%) tandis que le solde évasions/ attraction est positif (24% du chiffre d'affaires est réalisé avec une clientèle extérieure au SIAB) malgré la proximité des deux grandes agglomérations que sont Tours et Orléans.

Le territoire possède une densité d'hypermarchés exceptionnelle qui implique une forte pression sur les prix.

Un enjeu fort se ressent pour le centre-ville de Blois qui manque d'une offre alimentaire et qui est largement devancé par les polarités commerciales périphériques.

Il est à noter un taux de vacance faible dans pour le commerce avec, en plus, un phénomène de rareté de locaux commerciaux (tout particulièrement sur Grand Chambord) et une offre foncière assez limitée qui implique une pression vers des changements de destination : commerce et services à la place de l'industrie et de l'artisanat.

Le développement du pôle universitaire blaisois et notamment la création de l'INSA Val de Loire confirme le positionnement régional de Blois au niveau de l'enseignement supérieur.

Concernant l'offre médicale sur le territoire du SIAB, les équipements et l'accès géographiques aux soins est suffisants, mais nuancés par une densité médicale insuffisante et menacée par une proportion élevée de praticiens âgés dont le départ à la retraite entraîne une redistribution des accès aux soins vers les départements limitrophes.

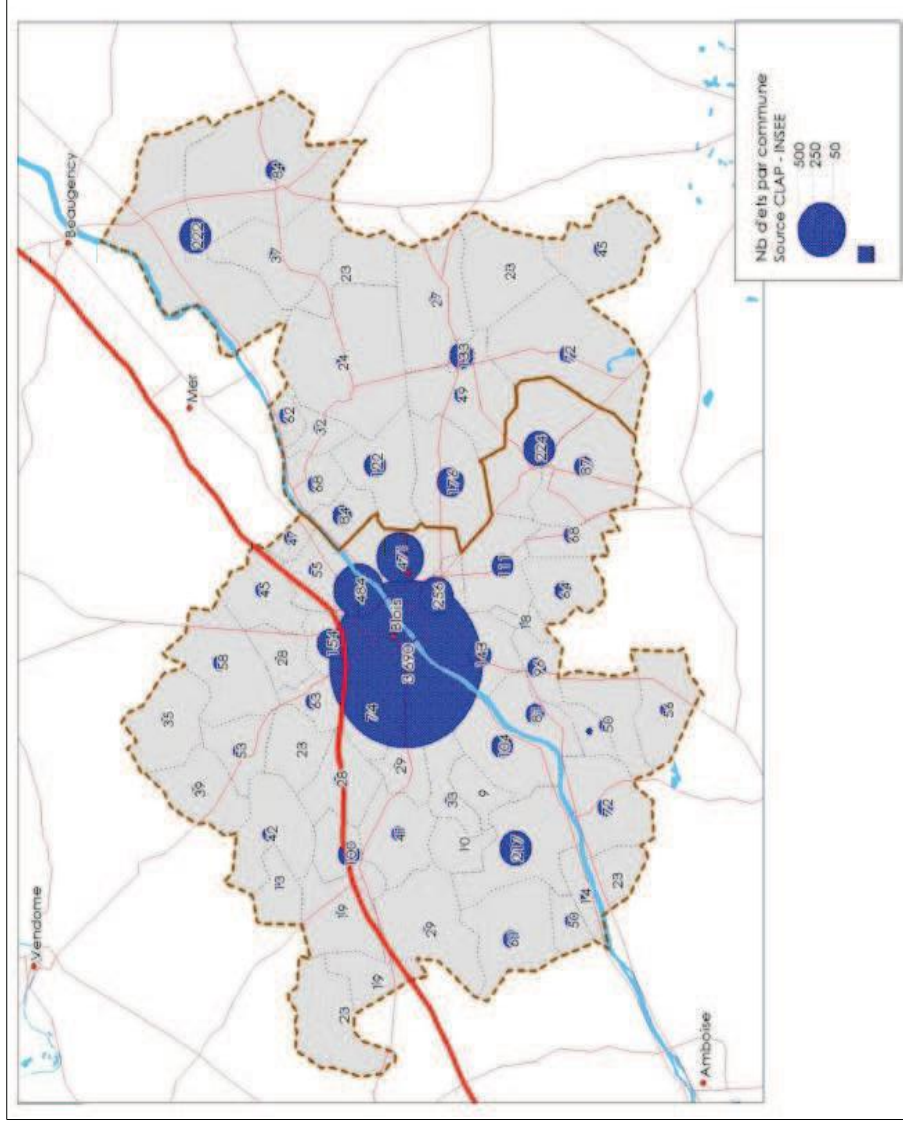
Néanmoins, le maillage en services de proximité semble optimum autour des pôles relais du territoire.

4. Développement économique : un équilibre à trouver entre les différentes composantes du territoire

4.1 Une activité polarisée à Blois et dans sa périphérie nord

4.1.1 Un tissu économique dense

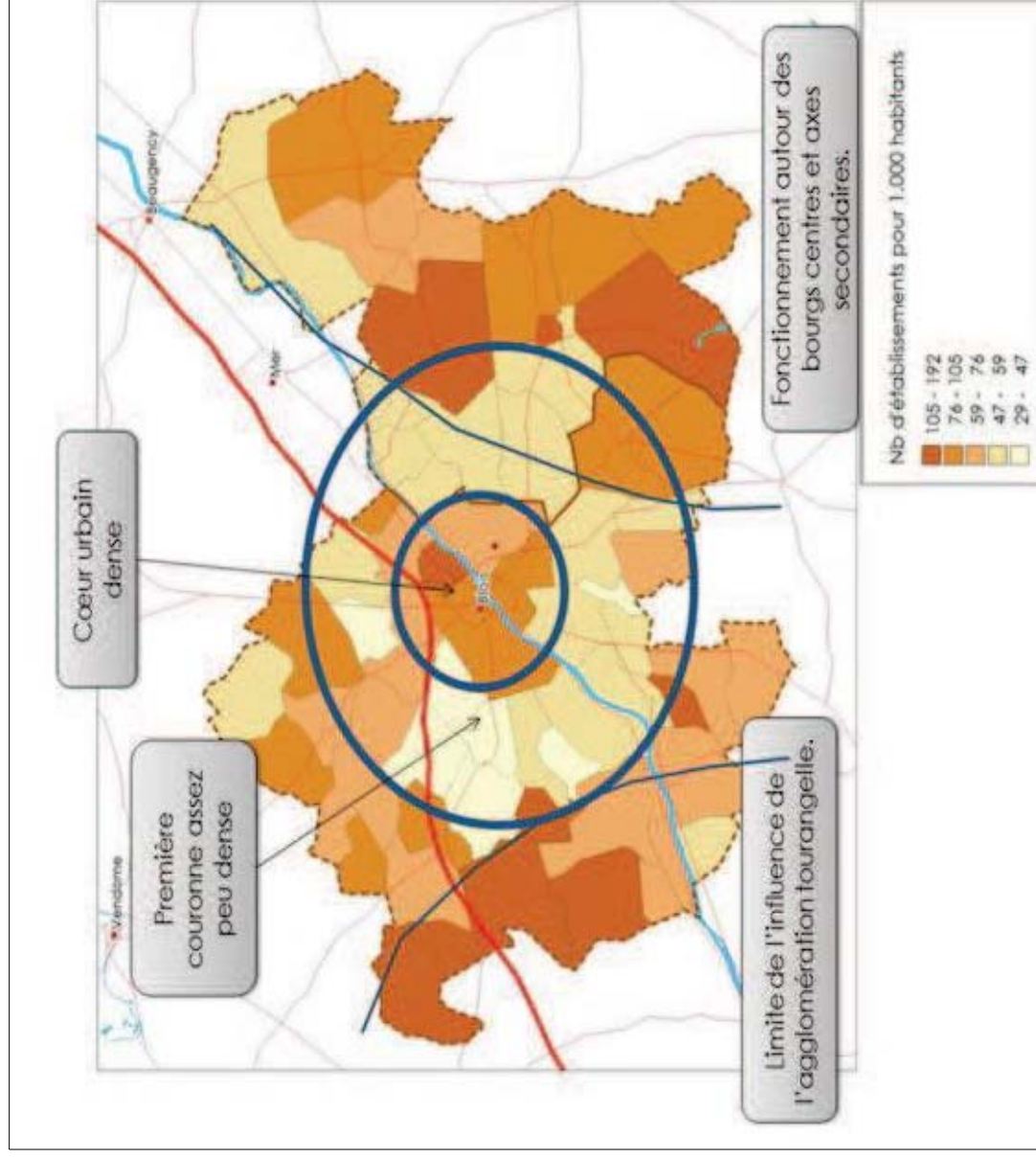
Le territoire du SIAB accueille un peu plus de **8 800 établissements**, soit une **densité moyenne de 71 établissements pour 1 000 habitants**, avec une nette concentration sur la ville de Blois (environ 3.700 établissements). De plus, 1 300 établissements sont implantés sur Grand Chambord, soit une densité moyenne de 1 établissement pour 64 habitants. De manière générale, **on note un ancrage intéressant sur les pôles urbains relais ou équipés et en particulier sur Saint-Laurent-Nouan, Onzain et Cour-Cheverny**.



Nombre d'établissements d'activité par commune - Source : CLAP INSEE 2009

La répartition spatiale des établissements montre un fonctionnement autour de quatre grands secteurs :

- Une forte densité sur l'unité urbaine de Blois.
- Une assez faible densité sur la première couronne autour de l'unité urbaine.
- Un fonctionnement autour axes secondaires à l'est du territoire.
- Alors que l'ouest du territoire s'avère nettement influencé par la dynamique de l'agglomération tourangelaise.



Nombre d'établissements pour 1 000 habitants par commune - Répartition spatiale des établissements autour de 4 secteurs
Source : CLAP INSEE 2009

4.1.2 Des disponibilités foncières plutôt limitées malgré la présence de 58 zones d'activités répertoriées sur le territoire

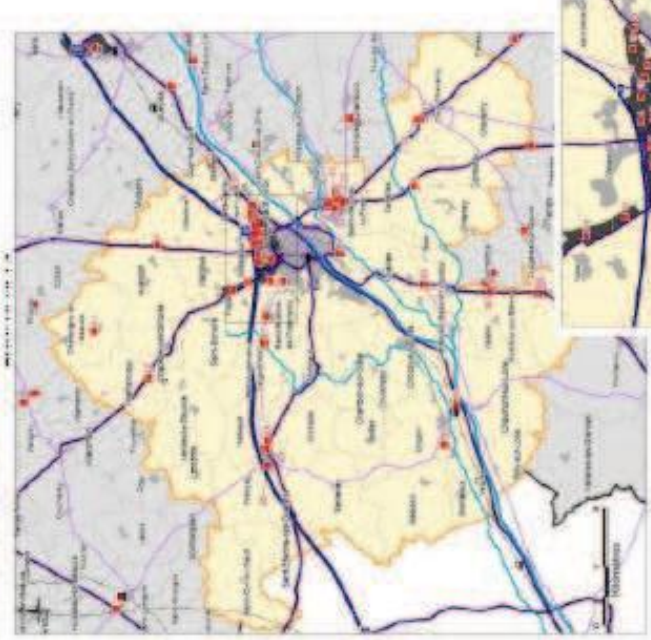
34,5 % des surfaces des zones d'activités départementales sont réunis sur le territoire du SIAB, soit 1 112ha, répartis sur 58 sites.

La réserve foncière viabilisée est faible (environ 16%), contrairement à l'offre globale qui est importante (surface libre équipée ou non 210ha). La commercialisation annuelle du foncier dédié à l'activité économique avoisine les 13,5ha, soit un pouvant répondre à la demande pour les 15 ans à venir, auquel s'ajoutent les nombreuses friches industrielles.

La maîtrise du foncier passe aussi par la réhabilitation des friches industrielles. C'est dans cette logique qu'Agglopolys a entrepris la reconquête des friches industrielles telles que l'îlot-laplace, le site Franciade, le secteur gare. L'unité urbaine concentre la plus grande partie des surfaces de foncier occupés, avec une focalisation au nord, en proximité de l'autoroute. La disponibilité au sud est quasiment inexistante. De cette situation est apparue une forte pression de l'activité commerciale.

Ainsi, on note une tendance assez lourde, au sein de l'unité urbaine, à la mutation d'activités industrielles ou artisanales en activité commerciale, notamment sur Saint-Gervais-la-Forêt, mais aussi sur la zone nord de Blois, impliquant une organisation spatiale parfois peu cohérente des locaux commerciaux.

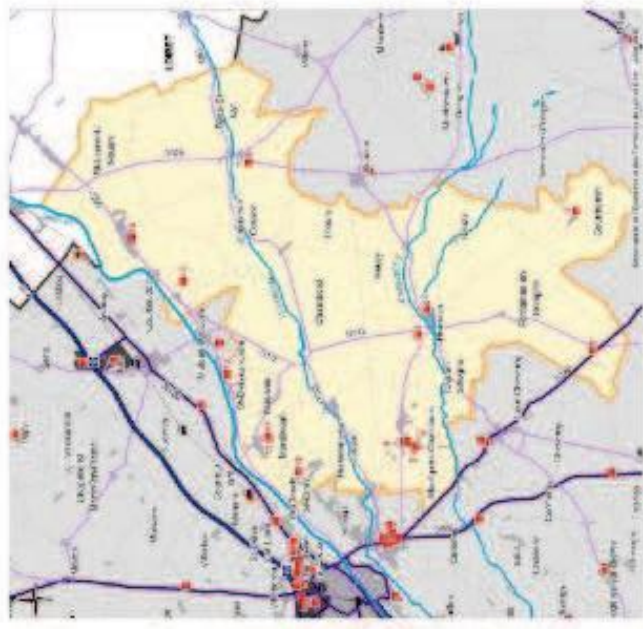
Zones d'activités de la communauté de communes d'Agglopolys



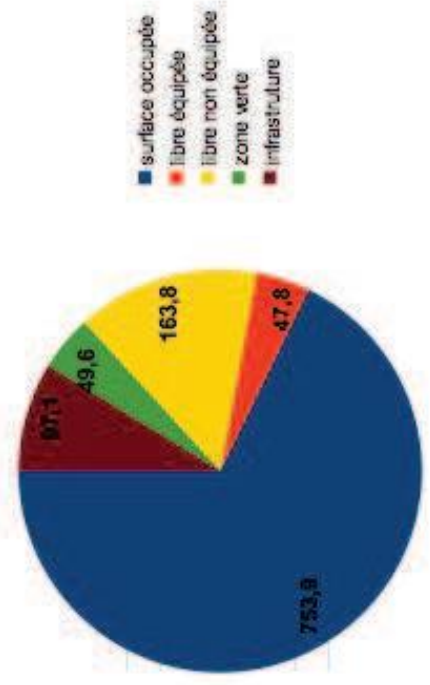
Zoom sur Blois



Zones d'activités de la communauté de communes du Pays de Chambord



Répartition des surfaces (ha) des zones d'activités



Source : DDT41

4.2 Les moteurs du développement économique local

4.2.1 Une agriculture diversifiée et dynamique

Le territoire du SIAB : une structure agricole diversifiée

A l'exception de communes très urbanisées comme Blois et La Chaussée-Saint-Victor, l'agriculture et la forêt constituent l'essentiel de l'occupation du territoire du SIAB. Il existe donc une très grande diversité d'activités agricoles, accentuée par la présence de six petites régions agricoles distinctes :

La Gâtine Tourangelle

En Gâtine les grandes cultures sont prédominantes mais on note également la présence d'élevages et les terres sont des terres de plateaux majoritairement drainées.

La Beauce

La Beauce et ses terres à très fort potentiel agronomique, dispose de grande production oléagineuse ou céréalière. Cependant, cette région agricole est aujourd'hui menacée par l'urbanisation et certains projets d'aménagement.

La Vallée et les coteaux de la Loire

Le Val de Loire propose des terres avec un bon potentiel agronomique mais située en zone inondable.

La Sologne Viticole

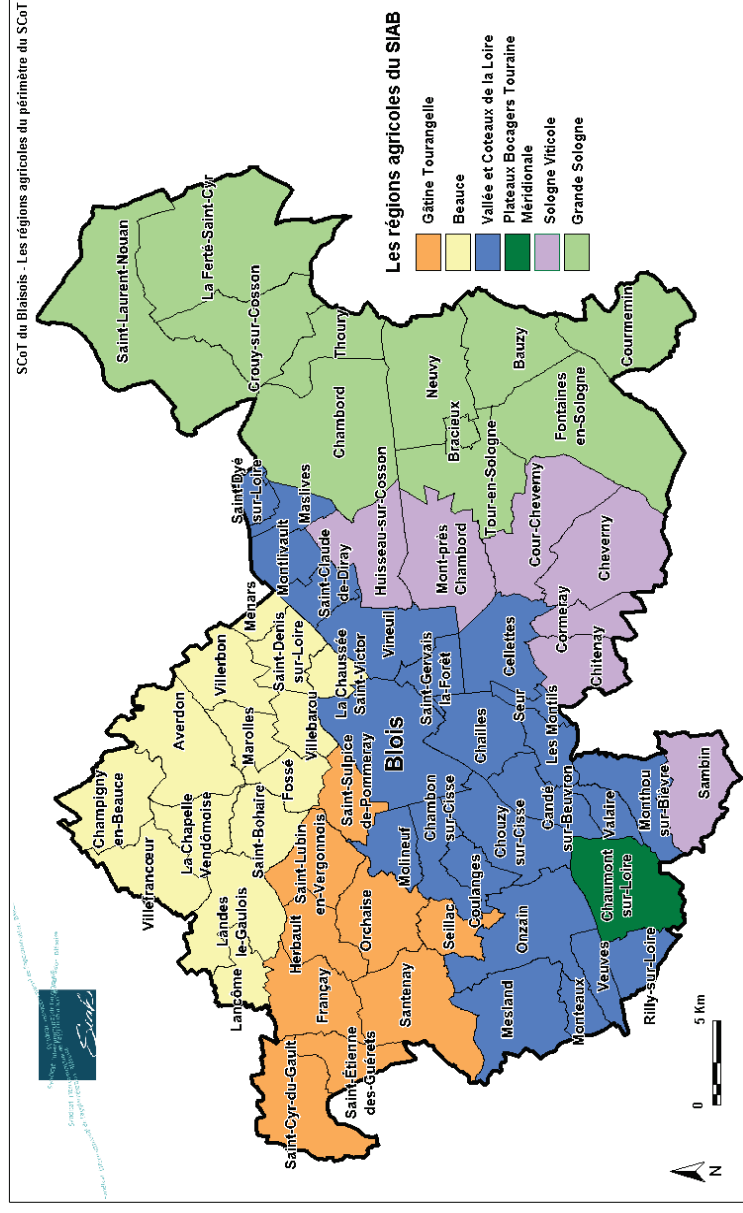
La production agricole en Sologne Viticole s'avère très diversifiée avec notamment un potentiel viticole, maraîcher et arboricole. Les exploitations sont principalement de petite taille et certaines pratiquent la vente directe.

La Grande Sologne

En Grande Sologne, les terres agricoles sont surtout des prairies pour l'élevage mais on y trouve également des pépinières forestières. Il y a une forte pression foncière liée aux propriétés de chasse. Ce phénomène est à l'origine d'une fermeture du paysage avec la disparition des clairières ainsi que d'importants dégâts liés à la présence de gibier.

Le Plateau Bocager Touraine méridionale

Seule la commune de Chaumont-sur-Loire appartient à cette région agricole. Ce plateau accueille essentiellement des grandes cultures ainsi que des forêts bien délimitées qui constituent des massifs boisés isolés les uns des autres.



[Le poids économique de l'agriculture](#)

L'agriculture et la forêt représentent environ 79 % de l'occupation du territoire du SIAB ; l'agriculture en occupe 40 %.

En 2010, le SIAB comptait 623 exploitations, soit environ 18% des exploitations du Loir-et-Cher, qui cultivent presque la moitié du territoire du SIAB. En 10 ans le SIAB a vu son nombre d'exploitation diminuer d'un tiers (diminution d'un quart pour le département) alors que dans le même temps il a perdu peu de surface agricole passant de 51 309 ha en 2000 à 48 962 ha en 2010 (soit une diminution de moins de 5% de la SAU). La région la plus touchée est la Sologne qui, à elle seule, totalise la moitié des pertes enregistrées sur le territoire. Les grandes exploitations ont mieux résisté, ainsi, la surface moyenne des exploitations augmente passant de 64 à 79 hectares en 10 ans, contre 67 à 86 hectares au niveau départemental. La viticulture est particulièrement affectée par ce phénomène.

Si la tendance générale est à l'augmentation des surfaces des exploitations, il existe cependant de grandes disparités de tailles sur le territoire du SIAB. En effet, comme le montre la carte suivante, On trouve au nord de la Loire de grandes exploitations avec des surfaces moyennes de 133 hectares en Beauce et 125 hectares en Gâtine. A l'inverse, au sud de la Loire, et plus particulièrement en Sologne, les exploitations sont de taille plus réduite (une moyenne proche de 60 hectares) mais sont également plus nombreuses. En effet, seul un tiers des exploitations se situent en Beauce et en Gâtine mais parallèlement ces régions regroupent plus de la moitié des surfaces cultivées. Ceci s'explique par la nature des cultures : céréalières et oléagineuses au nord et maraîchères et viticoles au sud.

Le métier d'agriculteur concerne sur le territoire 2,2% de la population active, mais ici encore, il convient de ventiler cette moyenne par secteurs. Globalement, ce sont les territoires les plus ruraux qui concentrent le plus d'agriculteurs comme les communes de Gâtine (11,2%) mais également de Sologne (9%). On trouve moins d'agriculteurs en zones urbaine et périurbaine, avec des exploitations plutôt orientées vers les cultures spéciales, nécessitant moins de surfaces.

De part leur fonction de production alimentaire, ces espaces sont le support d'une activité économique essentielle, fragilisée par l'artificialisation.

Le Plan Régional Agriculture Durable (PRAD), validé le 8 février 2013 par le Préfet de Région, fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités du territoire ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Ce dernier définit 4 enjeux pour la Région :

- 1 – Enrichir le potentiel de production agricole
- 2 – Développer le potentiel économique
- 3 – Préserver le potentiel humain
- 4 – Renforcer la place des agriculteurs dans la société

Chaque enjeu décline des orientations et des actions en faveur du développement durable de l'agriculture et de l'agroalimentaire dans la région Centre.

Une agriculture qui se diversifie, commercialise via les circuits courts¹ et produit sous signe de qualité

En Loir-et-Cher en 2010, 476 exploitations pratiquent une activité de diversification. Ainsi, aujourd'hui, 14% des exploitants ont créé ou acquis au moins une activité de diversification comme la transformation alimentaire, la transformation du bois ou l'hébergement à la ferme. Se diversifier représente un moyen de diviser ses risques d'exploitation et éventuellement de compenser un recul de rentabilité des activités et marchés traditionnels (diversification défensive), ou au contraire de prendre de nouveaux risques pour profiter d'occasions et si possible de synergies (diversification offensive).

On note également que 426 exploitations commercialisent des produits, hors vin, vers des circuits courts soit 12% des exploitations du département. 225 exploitations produisent sous signe de qualité et notamment dans le secteur viticole. En effet, les 3/4 de la superficie viticole sont en appellation d'origine parmi lesquelles Cheverny, Cour-Cheverny, Touraine et Touraine-Mesland.

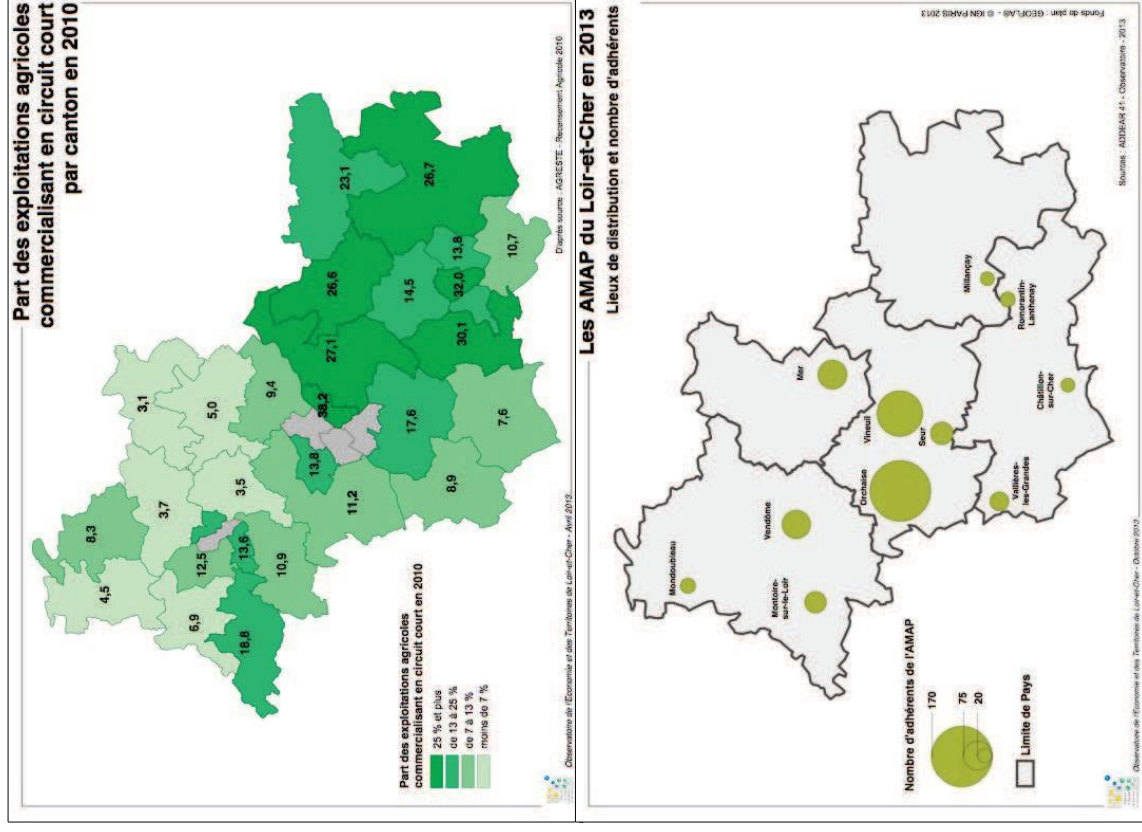
L'agriculture biologique quand à elle se développe et concerne en 2010 3,6% des exploitations. Elle est plus développée dans le secteur du maraîchage et de l'horticulture avec 12% des exploitations, 11% pour le secteur fruits-cultures permanentes et 9% pour la viticulture.

L'agriculture locale biologique ou conventionnelle se développe via des modes de commercialisation locaux pour une partie d'entre eux. En effet, la demande sociétale en produits agricoles locaux s'est largement développée ces dernières années, faisant suite à diverses crises alimentaires et un accroissement de l'importance de la question de la santé pour les consommateurs. Si ces derniers reviennent à des produits alimentaires « classiques », les modes d'achat des produits locaux ont quant à eux évolués avec les grandes et moyennes surfaces comme premier lieu d'achat. Les marchés de « plein vent » connaissent un engouement récent et le territoire du SIAB a vu se développer quatre AMAP². Une centaine d'exploitations pratiquent la vente directe aux particuliers et plus encore commercialisent via les circuits courts.

Source : observatoire du développement durable, OET 41

1 Circuit de commercialisation autorisant un intermédiaire maximum entre le producteur et le consommateur.

2 Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne : association de consommateurs, principe de paniers de produits locaux pré-commandés avec une journée de distribution des produits par semaine réalisée par les producteurs



Une agriculture en déprise

La déprise agricole peut se définir comme l'abandon de terres jusqu'alors utilisées à des fins agricoles, et se traduit le plus souvent par l'apparition de friches ou de boisements volontaires.

La zone la plus concernée par ce phénomène est la Grande Sologne qui, entre 1988 et 2010, a perdu plus de 40% de sa surface agricole utilisée. Ensuite les secteurs du Val de Loire ainsi que la Sologne Viticole dont les surfaces agricoles utilisées ont respectivement diminuées de 19% et 13% ont également été touchés sur cette même période. Les territoires situés au nord de la Loire (Gâtine Tourangelle et Beauce) semblent peu soumis à cette tendance avec une diminution des surfaces agricoles utilisées à hauteur de seulement 3%.

Cette déprise agricole, notamment en Sologne, est principalement réalisée au profit de la forêt et peu s'expliquer selon plusieurs critères.

La péri-urbanisation

Le lien est très fort entre urbanisation et exploitation agricole. En effet, la proximité de zones urbaines est source de difficultés qui entravent la capacité de production des exploitations : dégradation des conditions de circulation agricole, création de nuisances olfactives peu tolérées par les riverains, menace foncière liée à certains projets de développement, ... bien qu'offrant un bassin de consommation de proximité propice au développement des circuits courts.

Certaines exploitations sont donc fragilisées par la proximité et le rapprochement de l'urbanisation et sont donc impactées par les projets d'urbanisation et d'aménagement :

- Le développement des zones urbanisées peut entraver la continuité de l'espace agricole et rendre difficile l'exploitation de parcelles enclavées dans un espace bâti : certaines parcelles deviennent trop éloignées du siège d'exploitation ou trop difficiles d'accès et son ainsi abandonnées ;
- La pérennité de certaines exploitations agricoles peut même être remise en cause par le projet d'urbanisation, consommateur d'espace agricole, de certaines communes.

Ces problématiques se vérifient selon les différents potentiels des terres (céréalière au nord, maraîcher et viticole au sud).

L'attractivité économique de la chasse

Certains acquéreurs fonciers, souvent non exploitants, ne sont pas favorables au fermage car ils le jugent trop contraignant et pas assez rentable, et préfèrent louer leurs terres pour des activités de chasse qui sont économiquement plus intéressantes. C'est le cas notamment de la Sologne où la pression foncière liée aux propriétés de chasse est importante. Ces parcelles sont alors enfrichées ou boisées pour favoriser le développement du gibier, faisant disparaître ainsi bon nombre de clairières agricoles.

Les abords du domaine de Chambord sont directement impactés par cette déprise agricole avec un morcellement des terres et une avancée des espaces forestiers.

La difficulté de transmission des exploitations

A l'image de la région et du département, le chef d'exploitation sur le territoire du SIAB a en moyenne 50 ans. Cependant, plus de la moitié des chefs d'exploitations de plus de 50 ans n'ont pas de successeurs. Le renouvellement des exploitants est donc trop faible. De plus, la faible valeur agronomique de certaines terres, la

La ZAP pour la protection des espaces agricoles

La commune de Vineuil a mis en place en 2013 une Zone Agricole Protégée. Les élus de cette commune périurbaine, contiguë de la ville de Blois, ont souhaité protéger les terres agricoles de l'urbanisation dans un objectif de préservation de l'activité économique agricole et de l'aménité du paysage, trait d'identité marquant du territoire vinolien.

Une ZAP est également en projet sur la commune de Mont-Près-Chambord.

Signe fort de la protection des espaces agricoles et naturels, la ZAP est un zonage arrêté par le Préfet. Bien que se ne soit pas l'objectif premier de cet outil, il permet aussi d'éviter une augmentation du prix du foncier en zone de forte pression foncière.

proximité d'habitations, l'incertitude sur la préservation du foncier ou les dégâts de gibiers en Sologne n'incitent pas à la reprise ou à l'installation.

Ainsi, sur le SIAB, comme sur le reste du département, tous les territoires ne subissent pas cette déprise de la même manière. Une certaine disparité est observée entre le nord et le sud, dont le point charnière est la Loire. Le nord n'est globalement pas touché par la déprise agricole car, du fait de la haute qualité agronomique des terres, toute parcelle laissée à l'abandon est perçue comme un manque à gagner. Le sud, quant à lui, est caractérisé par un fort recul de l'activité agricole, entraînant une forte diminution des surfaces cultivées. Ainsi, la Vallée de la Loire, la Grande Sologne et la Sologne Viticole, malgré des causes communes, ont chacune leur tendance. La Vallée de la Loire est plus fortement marquée par la péri-urbanisation, tandis que la Sologne doit sa déprise principalement à des terres de moins bonne qualité et à un reboisement important lié notamment à l'activité de la chasse.

L'observatoire Agricole du Blaisois

Depuis 2009, le SIAB a engagé, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher, un observatoire agricole du Blaisois. Dans un contexte de développement économique et résidentiel important, l'espace agricole a longtemps été considéré comme une réserve foncière quasi-inépuisable. Cependant, il est avant tout un espace économique où se développe des emplois non délocalisables et une activité spécifique caractéristique d'un terroir. Il est également un espace à protéger représentant un atout majeur dans le cadre de vie.

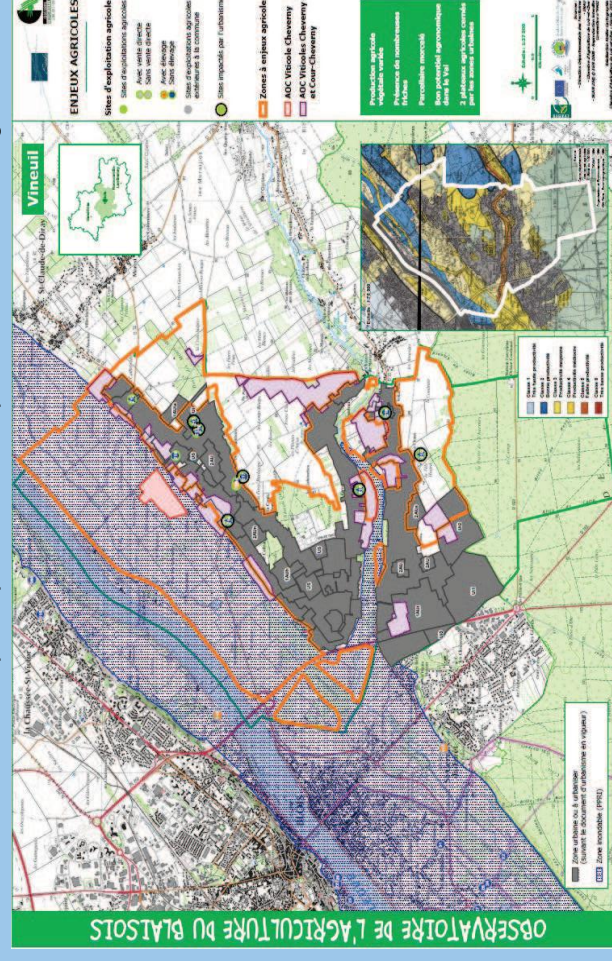
Les élus du SIAB et de la Chambre d'Agriculture ont souhaité réaliser un travail en commun répondant aux objectifs suivants :

- Assurer une bonne connaissance de l'agriculture pour mieux en mesurer les enjeux (occupation de l'espace, emploi, dynamique des entreprises, ...),
- Renforcer les échanges entre les élus du territoire et les agriculteurs,
- Rechercher un équilibre entre les projets de développement et la protection des espaces naturels et agricoles.

La spatialisation des enjeux a permis de mettre en évidence des tendances par secteur du territoire, notamment liées aux spécificités des régions agricoles.

Ce travail, issu d'un travail de concertation avec les agriculteurs, permet aussi de créer des moments d'échanges entre les élus du territoire et les acteurs du monde agricole. Cette concertation doit permettre une meilleure prise en compte des enjeux agricoles d'un territoire dans les projets d'urbanisme et d'aménagement afin d'arriver à une utilisation de qualité de ces espaces encore et toujours en diminution.

Cet observatoire a été actualisé entre 2012 et 2014, toujours en concertation entre le SIAB, la chambre d'agriculture et les agriculteurs.



Les enjeux de l'agriculture du territoire

De manière générale, le contexte de développement économique et résidentiel a longtemps placé l'espace agricole comme une réserve foncière quasi inépuisable. Face à cela, la diversité paysagère subit la pression de l'urbanisation et les conséquences en terme de déprise agricole, de fermeture de paysages et de mitage sont avérées. On assiste alors à une banalisation des paysages. De part et d'autre de la Loire, il est nécessaire d'assurer la qualité des franges urbaines et l'identité des différents paysages par la viabilisation des exploitations agricoles à travers le repérage du foncier fragilisé.

Le territoire du SIAB compte plus de 600 exploitations agricoles et 50 000 ha cultivés (environ 50% de la surface totale). L'activité agricole y est donc un secteur économique à part entière. Les productions sont diversifiées (viticulture, maraîchage, élevage, céréales, etc.) et ont façonné les paysages.

Un enjeu identitaire et de reconnaissance

L'avancée de l'urbanisation liée au développement du bassin blaisois a entraîné un recul des productions spéciales au profit des grandes cultures plus rémunératrices. Aujourd'hui, nous pouvons observer sur le territoire une nouvelle dynamique d'installation de porteurs de projet en cultures spéciales, principalement en maraîchage. Ces nouveaux installés sont en recherche de lien avec les consommateurs et privilégient pour la majorité la vente en circuits courts. Ils permettent de redonner au territoire son identité maraîchère d'antan.

Des enjeux territoriaux et environnementaux

Les terres agricoles sont cernées entre les espaces forestiers, fortement convoités par les propriétaires de grands domaines et soumis à une spéculation foncière importante. Le réseau hydrique du territoire est contraignant en terme de découpage et l'urbanisation s'est développée dans les zones permises par le relief et les zones d'atées de la Loire. Les collectivités, convaincues du patrimoine agricole identitaire de leurs territoires, ont souhaités replacer le maintien et le développement de l'agriculture au cœur des débats de territoire.

Les agriculteurs de ces territoires sont aujourd'hui partie prenante du développement de leur territoire à travers diverses instances de consultation mises en place. Ils attachent une attention particulière à la préservation de leur activité et à la valorisation auprès du grand public du travail qu'ils réalisent.

Des enjeux sociaux et économiques

L'agriculture représente des emplois non délocalisables pour un territoire. Cela représente près de 750 emplois hors saisonniers. Malgré des territoires aux contraintes naturelles fortes et une urbanisation importante, l'agriculture est diversifiée et dynamique. L'activité agricole du territoire, génératrice de valeur ajoutée et de lien social, doit être préservée par la préservation des outils de production et de la qualité des conditions d'exploitation.

Des enjeux spécifiques

Dans le cadre de l'Observatoire de l'Agriculture du Blaisois (SIAB-2009-2014), un certain nombre d'enjeux ont été relevés sur le territoire du SIAB :

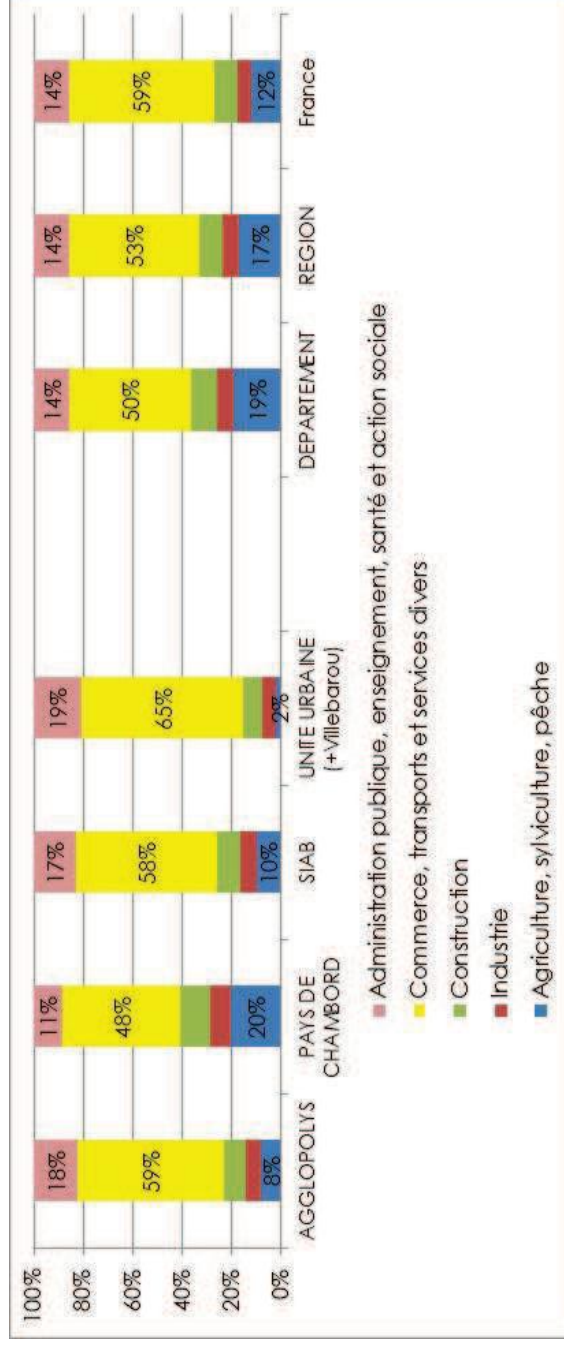
- **L'activité agricole en zone urbaine**
- **L'urbanisation et projet d'aménagement**
 - **Coupures vertes en milieu urbain**
 - **Extension de bourg en milieu agricole**
 - **Projets d'aménagement consommateurs d'espaces**
- **La viticulture et la préservation des zones AOP** : Cheverny, Cheverny-Cour Cheverny, Touraine et Touraine-Mesland. De nombreuses zones AOP sont déjà morcelées par l'urbanisation.
- **Transmission des exploitations agricoles**

4.2.2 Une spécialisation du tissu économique sur le plan industriel et des services

Plus de 5 000 des 8 800 établissements relèvent de la catégorie commerce, transports et services. C'est de loin le premier secteur d'activité en nombre d'établissements, de manière plus marquée que les moyennes départementales et régionales, mais dans la moyenne nationale. En nombre d'emplois, l'administration et les services publics plus largement présentent sur le territoire du SIAB, soit 35% des emplois salariés sur le territoire de la moyenne nationale. L'industrie reste proche des moyennes, avec un poids plus fort sur Grand Chambord, mais cette catégorie intègre l'énergie. Le commerce et les services représentent 40% des emplois, soit un niveau similaire à la moyenne régionale, mais inférieur au niveau national. **L'artisanat représente un poids important dans l'économie du territoire, avec près d'un quart des établissements.**

Nombre d'établissements	Agriculture, sylviculture, pêche		Industrie	Construction	Commerce, transports et services divers		Administration publique, enseignement, santé et action sociale		Total
	SIAB	PAYS DE CHAMBORD			SIAB	PAYS DE CHAMBORD	SIAB	PAYS DE CHAMBORD	
AGGLOPOLYS	608	471	663	1333	7523				
PAYS DE CHAMBORD	262	106	154	145	1283				
SIAB	870	577	817	1478	8806				
UNITE URBAINE (+ Villebarou)	95	316	388	1017	5232				

Source CMA 41 – PIVADIS



[Zoom sur le contexte économique sur la Communauté d'Agglomération de Blois](#)

Entre 2005 et 2010, le nombre total d'établissements a progressé de près de 21 % sur le territoire d'Agglopolys, passant de 4 145 à 5 004, ce qui correspond à une augmentation de 859 établissements. six communes totalisent 80 % de cette progression : La Chaussée-Saint-Victor, Vineuil, Chailles, Cour-Cheverny et Saint-Gervais-la-Forêt. Blois représente 41 % de la progression.

Les 5 secteurs qui ont le plus progressé en nombre d'établissements :

- Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (+ 151),
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (+ 146),
- Activités immobilières (+ 127),
- Administration publique (+ 123),
- Autres activités de services (+ 107).

Le tissu économique d'Agglopolys compte un certain nombre de grandes entreprises implantées sur son territoire :

- **Industrie automobile** : Delphi Diesel Systems, Valeo vision, Senior Automotive, JTEKT, Tecalemit Aerospace,
- **Industrie chimique-cosmétique** : Procter et Gamble, Alkopharm, Francos (Sysley), Laboratoire Chaix et Du Marais (CDM Lavoisier), Laboratoire Chiesi,
- **Industrie agro-alimentaire** : Cadbury (Comptoir Européen de la Confiserie), Germaud et Cie, Gourault, Boyauderie Blésoise Follet,
- **Services, activités de banque et d'assurances** : Caisse Régionale du Crédit Agricole Val de France, Banque Régionale de l'Ouest, Groupe Apri, Axa Technologie Services,
- **Information et communication, centre d'appels** : Atos Worldline, Acticall, Team Partners, La Maison de Valérie, Groupe Victoria.

L'industrie automobile et la fabrication automobile tiennent une place importante.

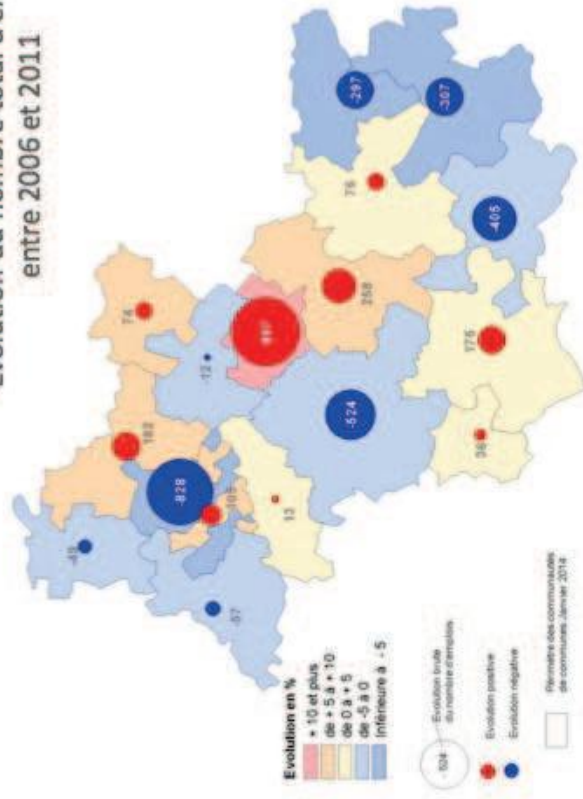
Cependant, le territoire ne compte aucune nouvelle implantation récente de grande entreprise. Le développement de l'activité ne doit pas se baser sur une dynamique exogène au territoire.

Contrairement aux intercommunalités voisines, Agglopolys dispose d'une diversité d'activités plus conséquente.

[Une évolution du nombre d'emploi contrastée sur le territoire](#)

On constate une perte d'emplois salariés malgré une progression de l'emploi global. On constate également que Grand Chambord a une évolution positive en nombre d'emploi entre 2006 et 2011 tandis qu'Agglopolys a une évolution négative.

Evolution du nombre total d'emplois entre 2006 et 2011



Des pertes d'emplois

Evolution annuelle de l'emploi salarié privé dans la zone d'emploi de Blois - au 30/09/2014

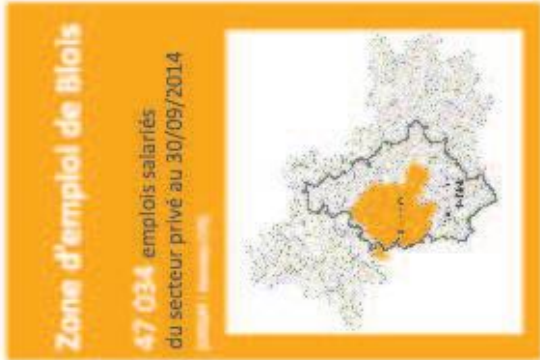
Zone d'emploi de Blois		Evolution en %	
Nombre	Evolution en %	Loir-et-Cher	Région Centre - Val de Loire
Industrie	-115	-3,1	-0,9
Construction	-159	-3,8	-3,5
Commerce	-218	-3,0	-1,0
Intérim	-262	-11,0	0,0
Services	+26	+0,1	+0,8
Total	-728	-1,5	-0,7

D'après source : URSSAF - données corrigées des variations saisonnières

Evolution annuelle glissante ZE Blois et comparaison département et région



D'après source : URSSAF - données corrigées des variations saisonnières



Source : Tableau de bord de l'économie et de l'emploi – Agglopolys – Avril 2015- OET 41

L'industrie sur le territoire du SIAB

L'industrie a connu de **profondes mutations** au cours des 20 dernières années, sous le double impact de l'accélération de l'évolution technologique et de la concurrence des pays à faible coût de main-d'œuvre. Elle est toutefois **encore très présente en Loir-et-Cher**. Deuxième département de la région Centre-Val de Loire en terme d'emplois industriels (derrière l'Eure-et-Loir) et 22ème département en France (Insee-RP 2008).

L'industrie représente respectivement 19,1 % et 14,7 % de l'emploi salarié privé en 2010 pour Agglopolys et Grand Chambord.

Le département a perdu près de 6 900 postes de travail dans l'industrie lors de cette dernière décennie. Cela représente une perte de 17,5 % pour Agglopolys et 19,1 % pour le Grand Chambord. Des postes non permanents ont été supprimés dans plus d'un tiers des structures. Dans l'industrie cette proportion dépasse 4 sur 10. Dans un contexte général de crise, il semblerait que l'industrie soit encore relativement épargnée, mais les perspectives proches sont à la dégradation surtout dans le commerce de gros et l'industrie. (source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher)

Les services sur le territoire du SIAB

Le secteur des services est quant à lui particulièrement touché par la dégradation de l'activité et les difficultés financières, entraînant par ailleurs un rallongement des délais de règlement aux fournisseurs. Un bon nombre d'entreprises repoussent de fait leurs investissements. Néanmoins comme le montre le tableau de bord page précédente sur la situation du bassin d'emploi de Blois en 2014. On constate que le secteur des services est en évolution positive.

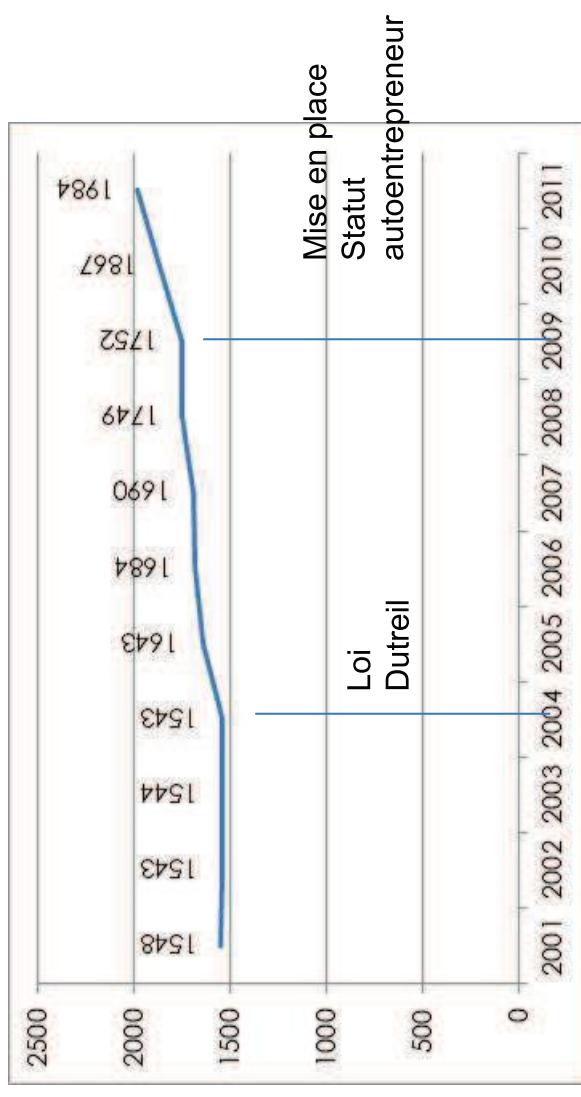
4.2.3 L'artisanat un secteur à forte croissance

Une entreprise artisanale se définit à partir de deux critères :

- Un critère d'activité : les activités du secteur des métiers ont une activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, soit plus de 250 métiers au service des entreprises et des particuliers ;
- Un critère de dimension : à la création, l'entreprise artisanale ne doit pas employer plus de 10 salariés. Ensuite, grâce au « droit de suite » et sous certaines conditions, les entreprises peuvent rester artisanales même si elles dépassent ce seuil.

L'entreprise artisanale est immatriculée au Répertoire des Métiers géré par La Chambre de Métiers et d'Artisanat.

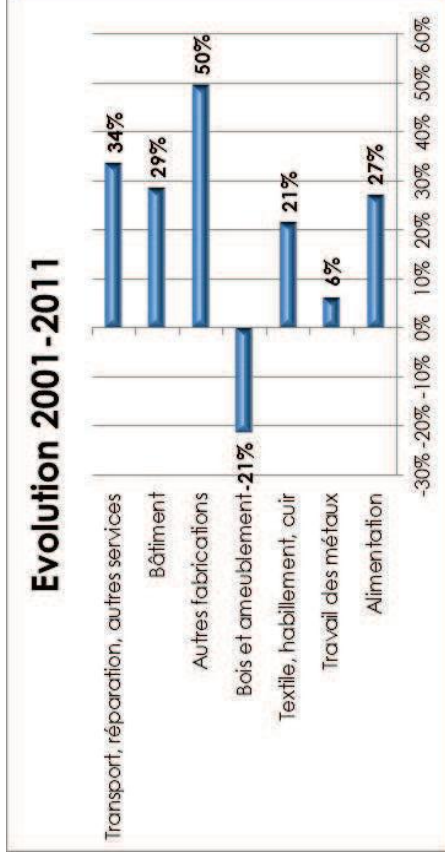
L'Artisanat représente un poids important dans l'économie du territoire, avec près d'un quart des établissements, soit 1984 établissements.



Source CMA 41 – PIVADIS

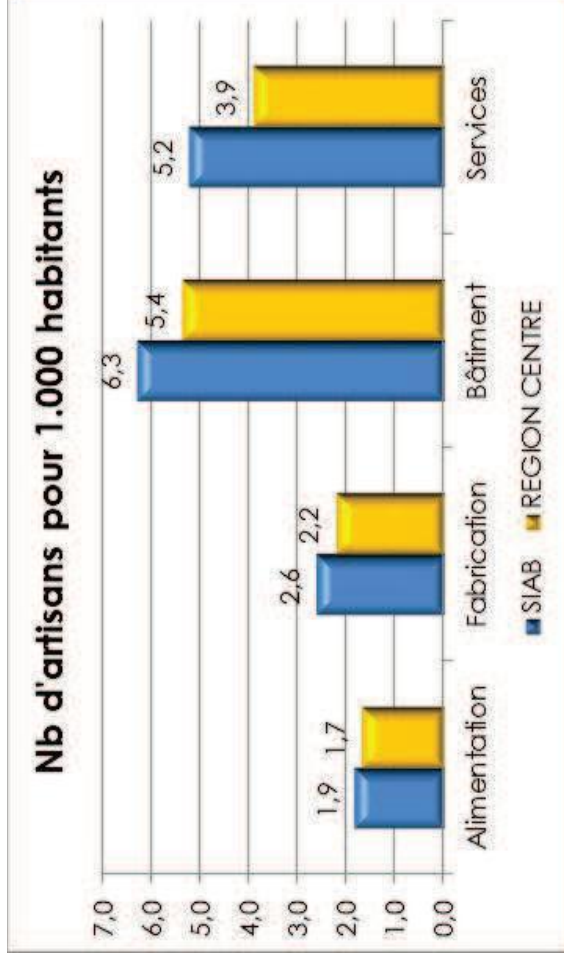
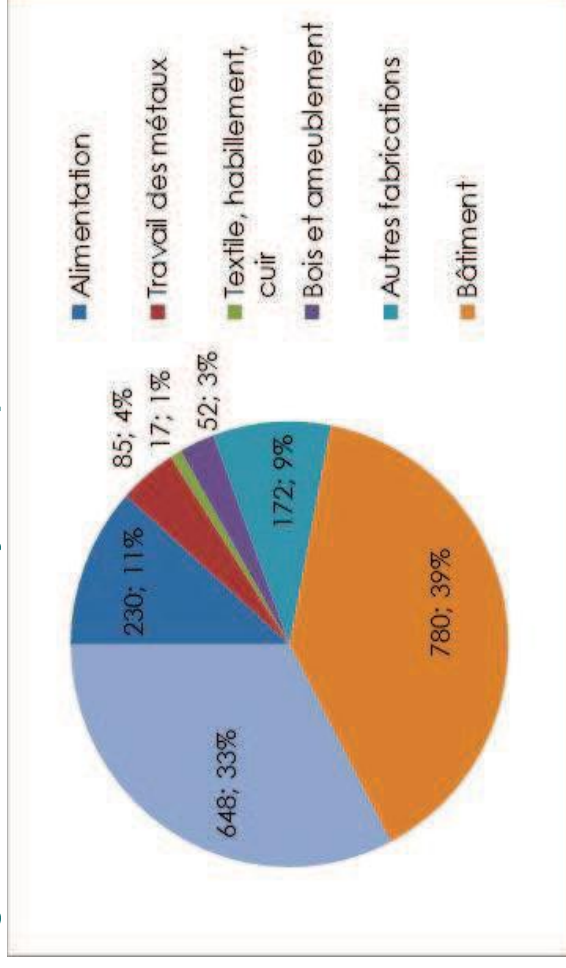
Leur nombre a très fortement progressé dans les 10 dernières années, avec une hausse de 28% (contre environ 19% en moyenne départementale sur la même période), en deux paliers : un premier accélérateur a été la loi Dutreil, facilitant l'installation, puis un second accélérateur avec la mise en place du statut d'auto-entrepreneur début 2009. A tel point que la CMA estime à 40% la proportion des établissements de moins de 5 ans étant en statut d'auto-entrepreneur. Cette croissance a concerné la plupart des domaines d'activités, à l'exception de la filière Bois et Ameublement, à la baisse comme dans la plupart des cas en France.

Dans ce contexte, la proportion d'emplois salariés est naturellement plus limitée: 3,850 sur l'ensemble du SIAB, soit 8% des emplois salariés.



Source CMA 41 – PIVADIS

Une densité supérieure à la moyenne, avec plus de 16 artisans pour 1000 habitants, contre moins de 13,5 en moyenne régionale, mais 16,6 en moyenne départementale. Répartition des entreprises artisanales par secteurs d'activité" Source CMA 2012



Sur le territoire du SIAB, on note une rotation importante, avec 42% d'établissements ayant moins de 5 ans d'ancienneté. Néanmoins, ce taux est conforme à la moyenne départementale qui ressort à 44%.

La répartition par activités, par rapport à la moyenne départementale, montre une légère sous-représentation du bâtiment, à 39% contre 43%, et une légère sur-représentation des services, à 33% contre 30%. Les fabrications diverses (« autres ») sont également plus représentées sur le SIAB que la moyenne départementale (9% contre 6%).

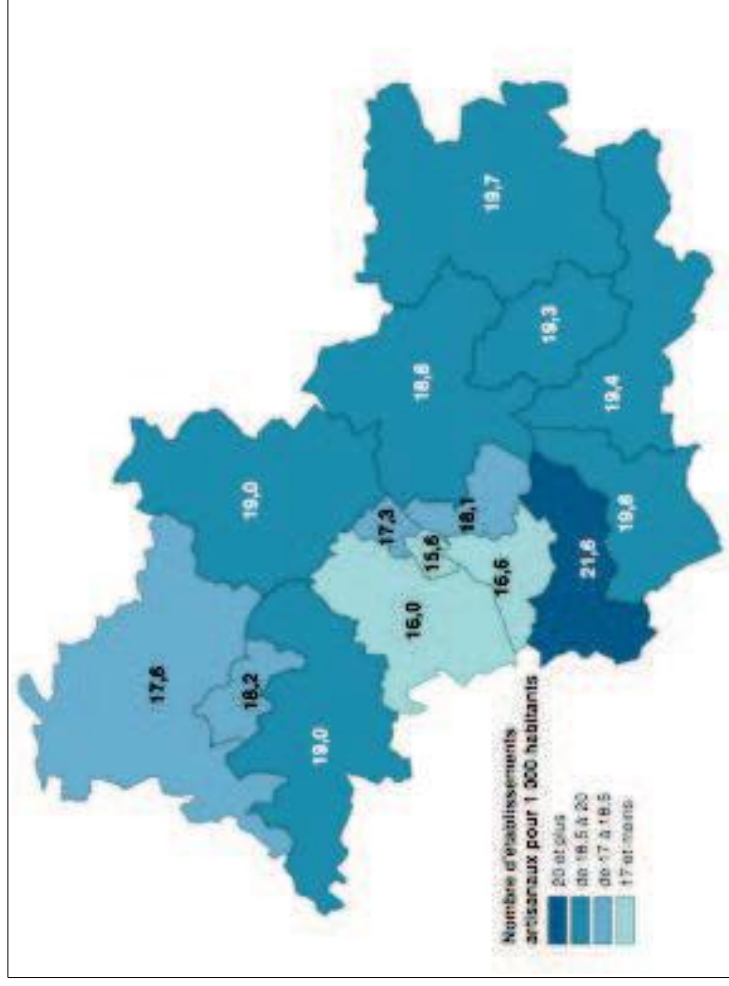
21% des artisans sur le territoire ont plus de 55 ans (30% dans le domaine du travail des métaux / 15% en alimentation). Ce taux est similaire à la moyenne départementale: 20,3%. Ils représentent 23% des emplois salariés. Les artisans sont plus jeunes dans l'alimentation.

Les contrats d'apprentissage sont repartis à la hausse depuis 2005 sur le département, après une diminution entre 1998 et 2004. Fin 2010, près de 1 450 contrats sont en cours. L'alimentation occupe ici une place plus importante par rapport à son poids dans le total des établissements.

On notera par rapport au SCoT de 2006, que le nombre d'entreprises artisanales a augmenté, passant de 1394 établissements à 1984. Cependant, le nombre d'actifs dans l'artisanat à légèrement diminué, ne représentant plus que 8 % de la population active globale, contre 10 % en 2004.

La période actuelle nuit gravement à l'investissement dans les entreprises de l'artisanat. Les relations avec les banques apparaissent de plus en plus tendues. Une étude menée par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat indique que les artisans ne répercutent pas la totalité de la hausse des coûts qu'ils subissent et doivent rogner sur leurs marges, fragilisant ainsi leur trésorerie. Ce constat est vrai pour l'ensemble des PME.

Les emplois restent stables chez plus des ¾ des entrepreneurs enquêtés par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Certains secteurs comme l'alimentaire et la production rencontrent des difficultés pour recruter.



Densité artisanale en 2013 – source : atlas socio-économique, OET 41

4.2.4 Les châteaux de la Loire comme premier vecteur d'attractivité touristique

Les châteaux de la Loire

L'expression « châteaux de la Loire » regroupe sous une même appellation un ensemble de châteaux français situés dans le Val de Loire. Ils ont la particularité d'avoir été, pour la plupart, bâtis ou fortement remaniés à la Renaissance française, à une époque où la cour des rois de France était installée dans cette région. La concentration en monuments remarquables dans cette région a d'ailleurs en partie justifié le classement du Val de Loire en patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco.

La notion de châteaux de la Loire revêt principalement une acception touristique, liée à cette exceptionnelle densité de monuments à visiter. Il n'existe ainsi aucune liste exhaustive des châteaux dits « de la Loire ». Toutefois, un certain nombre de châteaux, généralement d'origine royale ou construits par des seigneurs proches du pouvoir royal, ont une réputation très importante et sont indéniablement des châteaux de la Loire et quatre d'entre eux se situent sur le territoire du SIAB :



Blois



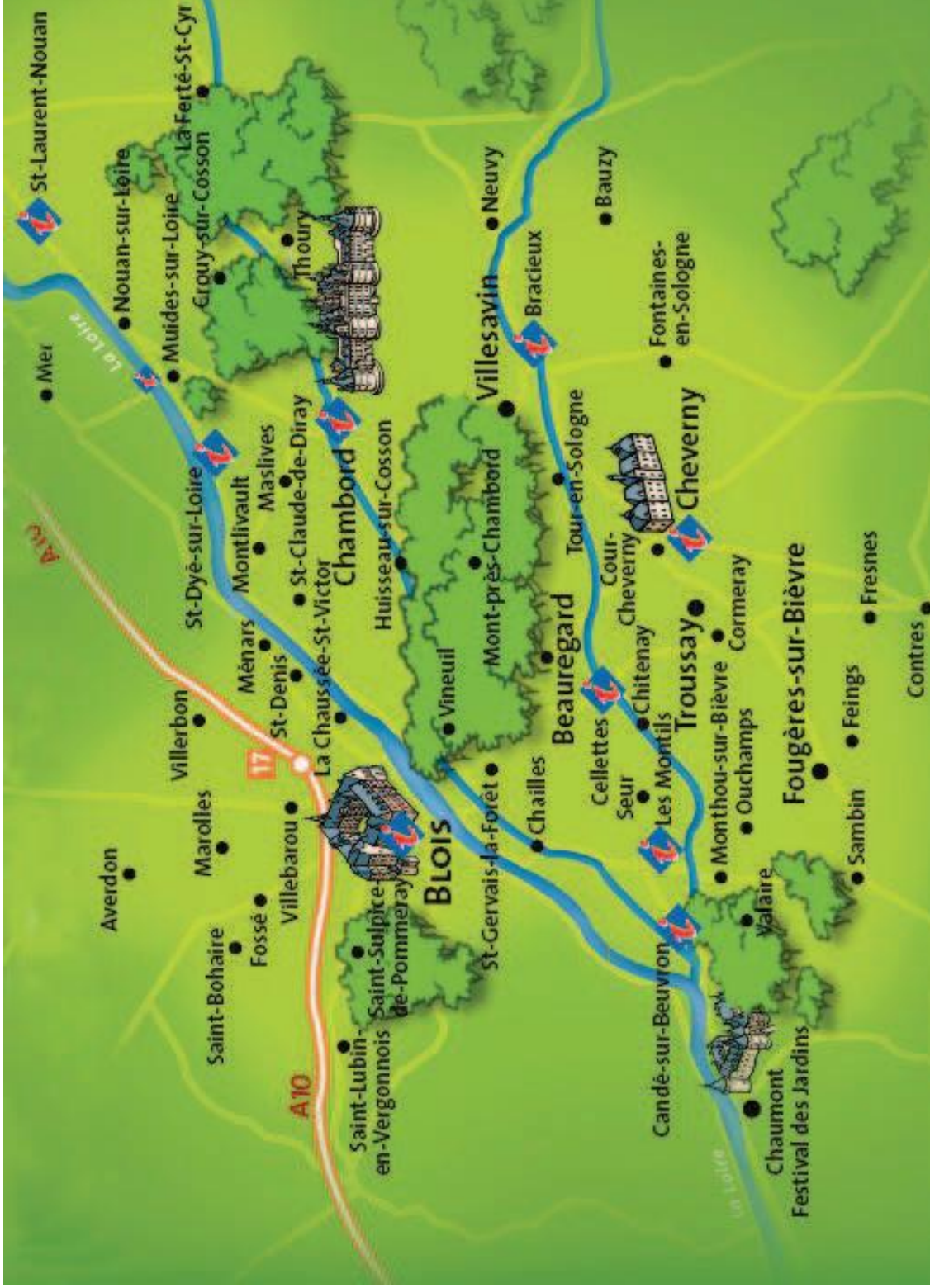
Chambord



Cheverny



Chaumont-sur-Loire



Le pays des châteaux

[La fréquentation des sites de visites](#)

Les châteaux du Val de Loire

De par sa position géographique ligérienne, le département du Loir-et-Cher bénéficie de la présence de nombreux châteaux. Les plus connus d'entre eux, se situent sur le territoire du SIAB et leur fréquentation ne cesse d'augmenter d'année en année :

- **Le domaine de Chambord** bat son record historique de fréquentation en 2011 avec 799 431 visiteurs enregistrés (près de 50 000 supplémentaire par rapport à 2010, soit une augmentation de 6,8%). En 2012, le nombre de visiteurs redescend à 775 744 et à 751 640 en 2013 pour remonter à 769 220 en 2014 ;
- **Le château royal de Blois** affiche une petite diminution de 0,4 % avec 269 503 entrées en 2014 ;
- Le château de Cheverny a accueilli 335 960 visiteurs en 2014 soit 1,3 % de plus qu'en 2013 ;
- Avec 168 835 entrées, **le domaine de Chaumont-sur-Loire** améliore encore sa fréquentation de 11,9% par rapport à 2013. La tendance est la même pour **le Festival International des Jardins de Chaumont** qui accueille chaque année plus de 245 000 visiteurs ;
- La plupart des autres châteaux voient également leur fréquentation augmenter : +8,1% pour **le château de Troussay à Cheverny**, +17,9% pour **le château de Villesavin à Tour-en-Sologne**.

Les autres sites et manifestations

Sur les 18 sites ou manifestations en Loir-et-Cher qui attirent plus de 25 000 visiteurs par an, 15 se situent sur le territoire du SIAB. Parmi eux on trouve les châteaux cités précédemment mais également d'autres activités et manifestations :

- La maison de la magie Robert-Houdin ;
- La maison des vins de Cheverny et Cour-Cheverny ;
- Des Lyres d'été ;
- Les visites insolites en barques ainsi que le spectacle d'art équestre de Chambord ;
- Les rendez-vous de l'histoire,...

Les autres pôles qui attirent un nombre important de visiteurs dans le département sont en premier lieu le **ZooParc de Beauval**, qui avec ses extensions successives, accueillent aujourd'hui plus de 900 000 visiteurs par an contre seulement 450 000 en 2008 (soit une augmentation de 33% en 3 ans) et plus de 1 million pour l'année 2012. On trouve ensuite la manifestation équestre de Lamotte-Beuvron « Generali Open de France » qui réunit chaque année plus de 580 000 visiteurs.

Ainsi, à l'échelle départementale, en additionnant les diverses activités proposées, trois communes se dégagent : Chambord, Blois et Saint-Aignan.

Les projets sur le territoire de Grand Chambord

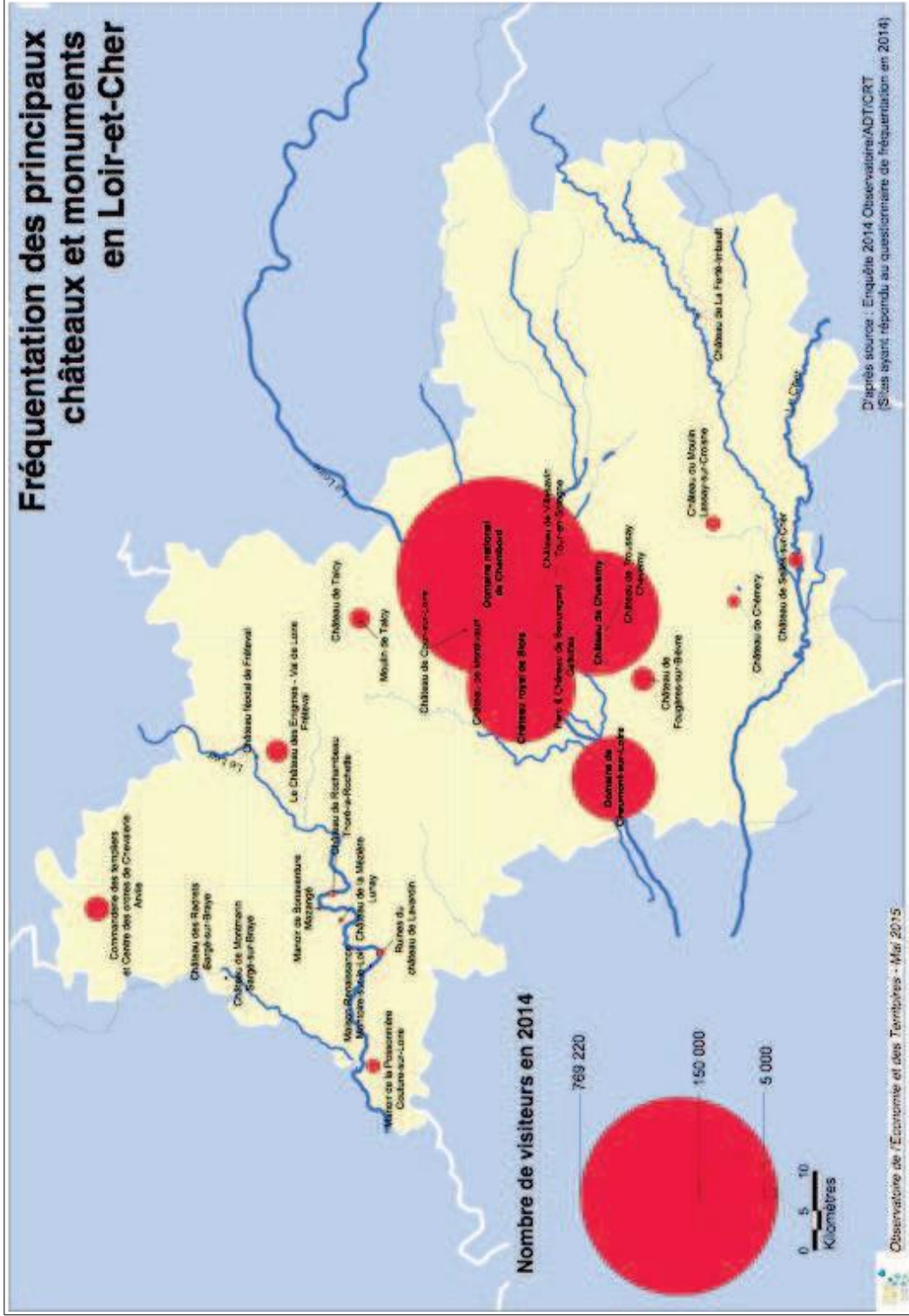
Le complexe hôtelier des Bordes à Saint-Laurent-Nouan prévoit près de 80 logements très hauts gammes, et environ 50 de moyennes gammes, sur une superficie de près de 700 ha.



	Commune	Nom	Fréquentation 2012	2013	2014	Evolution 2013/2014
1	SAINT-AIGNAN	Zoo Parc de Beauval	1 001 889	910 000	912 000	+0,2 %
2	CHAMBORD	Domaine National de Chambord	775 744	751 640	769 220	+2,3 %
3	LAMOTTE-BEUVRON	Generali Open de France	580 000	580 000	614 000	+5,9 %
4	CHEVERNY	Château de Cheverny	335 000	331 650	335 960	+1,3 %
5	BLOIS	Château Royal de Blois	282 918	270 562	269 503	-0,4 %
6	CHAUMONT-SUR-LOIRE	Festival International des Jardins	245 887	232 055	245 383	+5,7 %
7	CHAUMONT-SUR-LOIRE	Domaine de Chaumont-sur-Loire	154 719	151 076	168 835	+11,8 %
8	BLOIS	Maison de la Magie Robert-Houdin	92 694	91 957	89 588	-2,6 %
9	CHEVERNY	Maison des vins de Cheverny et Cour-Cheverny	86156	87 806	81662	-7 %
10	CHAMBORD	Game Fair en Loir-et-Cher	66 000	74 000	76 000	+2,7 %
11	BLOIS	Des Lyres d'été	65 000	75 000	76000	+1,3 %
12	BLOIS	Les rendez-vous de l'histoire	39 000	42 000	45 000	+7,1 %
13	BLOIS	Ainsi Blois vous est conté	34 307	36 669	38 567	+5,2 %
14	BLOIS	Promenade en attelages dans la vieille ville	32 658	28 908	29 222	+1,1 %
15	CHAMBORD	Spectacle d'art équestre	32 000	27 044	32 253	+19,3 %
16	BOURRE	Caves champignonnières des roches	35 000	28 253	40 164	+42,2 %
17	CELLETES	Château de Beaugard	26 495	26 245	25 400	-3,2 %

Source : www.Pilote41.fr

Fréquentation des principaux châteaux et monuments en Loir-et-Cher



Source : OET 41 – Mai 2015

[La Loire à vélo](#)

La Loire à Vélo, c'est une immense route touristique cyclable de 800 kilomètres de long, une véloroute unique en France. Aménagée dans les deux sens, elle relie Cuffly (à hauteur de Nevers) à Saint-Brévin-les-Pins (en face de Saint-Nazaire). Elle traverse les Régions Centre-Val de Loire et Pays de la Loire. Elle flirte avec le plus long fleuve de France, la Loire, célèbre vallée des rois aux paysages riches qui traverse de nombreux villages de caractère.

La Loire à Vélo constitue la section ouest d'Eurovélo 6, la grande transversale cyclable européenne. Chaque année, elle draine davantage de pistes collatérales : les pistes du réseau Vélocéan et du littoral vendéen sur la côte atlantique, celles des **Châteaux à vélo** aux alentours de Blois et Chambord, « l'Indre à Vélo »... La Loire à Vélo permet de sillonner l'Europe à vélo, pour un tourisme vert, culturel et éco-responsable.

Itinéraire de « La Loire à vélo » sur le territoire du SIAB

La Loire à Vélo représente l'un des plus gros potentiels de fréquentation des véloroutes françaises. Plus de 700 000 cyclistes empruntent La Loire à Vélo chaque année. Elle attire de nombreux touristes, dont 1/3 d'étrangers ; en tête les européens (Néerlandais, Allemands, Belges, Britanniques...) mais aussi les touristes de pays plus lointains (Américains, Canadiens, Australiens...). Le compteur placé à Muides-sur-Loire à comptabiliser 40 941 passages en 2013 contre 34 776 passages pour l'année 2011. Soit environ 135 passages par jours.

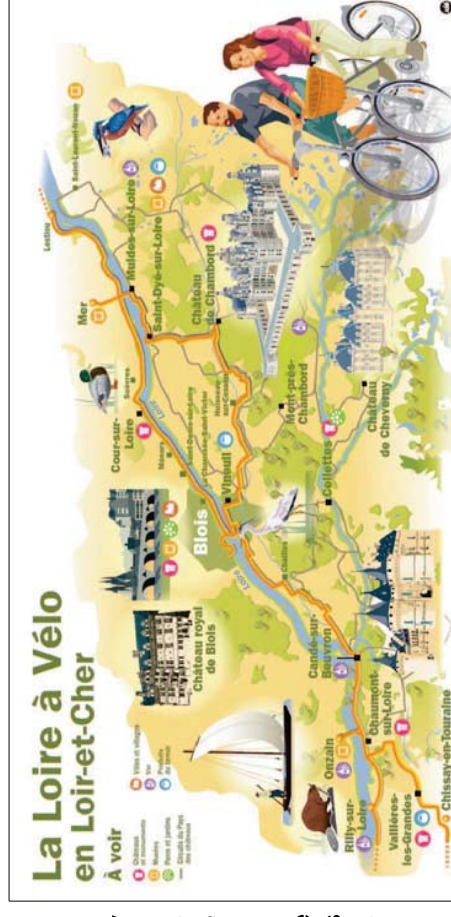
« Accueil vélo » : un label qui garantit une qualité d'accueil aux cyclistes

Près de 400 prestataires touristiques (hébergement, loueurs de vélos, sites de visite et de loisirs, offices de tourisme), dont près d'une cinquantaine sur le territoire qui nous concerne, situés à proximité de La Loire à Vélo, adaptent leur accueil à la pratique cycliste en proposant des services et équipements spécifiques : stationnements vélo, du matériel de réparation et d'entretien, transfert de bagages...

[Les Châteaux à vélo](#)

Initié par le Pays des Châteaux, « Les Châteaux à vélo » est un réseau cyclable de 300 km réparti en 12 boucles thématiques de 15 à 45 km conçues pour faire découvrir l'environnement des châteaux et les chemins de traverse du territoire. Véritable offre touristique complémentaire de la visite des châteaux, ces itinéraires ont permis d'asseoir le territoire comme une véritable destination touristique, savant mélange de culture et de nature.

Afin de promouvoir au mieux ces circuits et de les valoriser, le Pays des Châteaux a récemment créé un outil TIC de valorisation du patrimoine : **les visites audio du Pays des Châteaux à vélo**. Cette opération a constitué en la réalisation, sous forme de fichiers audio MP3, de 40 commentaires sur les points d'intérêt patrimonial (culturel et naturel), pour chacun des itinéraires du réseau cyclable des Châteaux à vélo. D'une durée de 1 à 3 minutes, les différents messages audio permettent de jalonner les escapades des cyclotouristes, en leur offrant une promenade vivante, sans horaire imposé.



Des capacités d'accueil touristique intermédiaires sur le blaisois

De manière générale, la durée moyenne d'un séjour touristique en Loir-et-Cher est de 3,9 nuitées et 42 % des séjours sont des longs séjours de 6 nuits ou plus. Les touristes plébiscitent largement l'hébergement en hôtel (40 % des séjours) et le camping comme le montre le graphique ci-contre de répartition des types d'hébergement marchand utilisé.

D'après une enquête clientèle 2010 4V/CRT, près de 8 touristes sur 10 apprécient la destination du Loir-et-Cher pour ses châteaux, ainsi que son patrimoine historique et culturel. Le département est aussi une destination privilégiée pour la nature et l'environnement, le calme et la tranquillité. En 2013, 886 453 nuitées ont été réalisées en 2013 soit 7,2% en plus par rapport à 2012.

Le budget total pour un voyage en Loir-et-Cher pour un touriste (hors transport) est en moyenne de 592 euros dont 286 euros pour l'hébergement soit environ 50 %.

Hébergement hôtelier

Type d'bergement marchand	Part des séjours en
Hôtel	39,5
Camping	19,6
Chambre d'hôtes	13,4
Location ou gîte	12,1
Village vacances	9,8
Résidence hôtelière	5,6

	Aucune étoile	1 étoile	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	Total
Agglopolys	4	7	20	10	2	43
<i>Dont Blois</i>	3	3	13	4	0	23
CC Pays de Chambord	2	0	11	1	0	14
SIAB	6	7	31	11	2	57
<i>Dont Communes ligériennes</i>	3	4	20	10	1	38

Loir-et-Cher	10	13	66	29	3	121
---------------------	----	----	----	----	---	-----

Source : Insee 2012

On compte au total 57 hôtels classés sur le territoire du SIAB ce qui correspond à une offre de 1862 chambres soit plus de 61% des chambres du département. **Cette offre peut être qualifiée d'intermédiaire** car plus de 54% des hôtels sont classés deux étoiles et le nombre d'hôtels sans étoile ou de haut standing (4 étoiles) est marginal.

Ces établissements sont très inégalement répartis sur le territoire : en effet, Blois concentre plus de 40% du parc d'hôtels et notamment plus de 42% des hôtels deux étoiles. On constate également que les établissements haut de gamme se concentrent sur les communes ligériennes (communes traversées ou bordées par la Loire) : seuls deux hôtels sur les 13 classés 3 étoiles ou plus ne se situent pas à proximité immédiate du fleuve (un hôtel 3 étoiles à Chitenay et un hôtel 4 étoiles à Cheverny).

Agglopolys :

Le territoire d'Agglopolys cumule 75% de l'offre hôtelière totale mais également la quasi totalité des établissements haut de gamme (12 hôtels classés 3 étoiles ou

Hôtellerie de plein air

	1 étoile	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	Total
Agglopolys	0	6	1	4	11
<i>Dont Blois</i>	0	0	0	0	0
CC Pays de Chambord	1	2	1	0	4
SIAB	1	8	2	4	15
Loir-et-Cher	7	21	10	10	48

Source : Insee 2012

On compte au total 15 campings classés (30% de l'offre départementale) sur le territoire du SIAB ce qui correspond à une offre de 2086 emplacements soit plus de 40% des emplacements du département. Les établissements du SIAB proposent en moyenne 140 emplacements chacun contre seulement une centaine dans le Loir-et-Cher : ce sont donc globalement des campings de taille importante. En effet, le territoire du SIAB comptabilise 6 des plus grands campings départementaux :

- Onzain avec 372 emplacements ;
- Mesland avec 301 emplacements ;
- Bracieux avec 298 emplacements ;
- Vineuil avec 200 emplacements ;
- Cheverny avec 190 emplacements ;
- Candé-sur-Beuvron 169 avec emplacements.

Comme pour les hébergements hôteliers, **l'offre est majoritairement de type intermédiaire** avec 8 campings sur 15 classés deux étoiles. On notera tout de même que ce sont les campings 3 et 4 étoiles qui séduisent le plus les campeurs puisque plus de 80% des nuitées sont réalisées dans ces établissements à l'échelle du département.

Globalement l'offre se concentre au sud de la Loire, plus précisément sur l'axe ligérien et l'axe Blois/Romorantin-Lanthenay, le nord du territoire étant totalement dépourvu de campings.

[Le tourisme, un atout pour l'emploi](#)

Le Loir-et-Cher présente une situation atypique en terme d'emplois touristiques salariés. L'impact du tourisme y est plus élevé. Le secteur représente 4,7 % de l'emploi salarié, soit un point de plus que la moyenne régionale. Près de trois emplois touristiques sur dix se situent dans des communes rurales du département. Ce dernier se différencie par la part de l'emploi dans les hébergements touristiques, 16 % contre 4,7 % en région. L'emploi lié à la gestion du patrimoine y est surreprésenté grâce à des sites touristiques majeurs comme Chambord, Cheverny, Chaumont sur Loire, ...

Le tourisme est un secteur d'activité permettant à de nombreux jeunes d'entrer sur le marché du travail, mais avec des conditions de travail peu attractives, avec des recrutements qui peuvent être difficile. De fait, les emplois sont souvent peu qualifiés et le recours au temps partiel y est courant.

4.3 Une situation de l'emploi globalement favorable

4.3.1 Des emplois concentrés sur l'unité urbaine de Blois

Le SIAB, premier bassin d'emploi

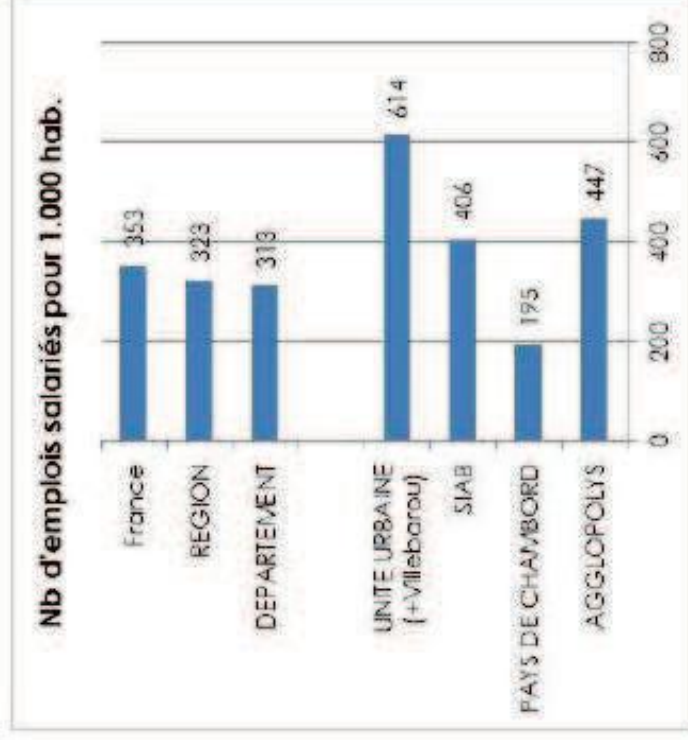
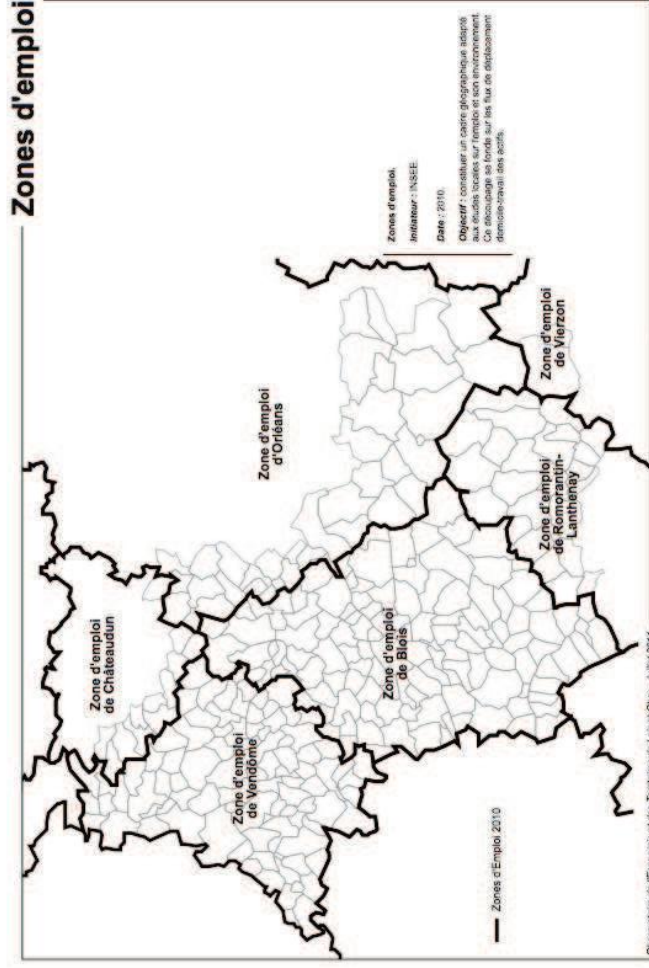
Le territoire du SIAB est un pôle d'emploi majeur, regroupant 45 % de l'emploi départemental pour 38,3 % de la population du Loir-et-Cher.

Ce territoire compte **57 032 emplois salariés**, au recensement de 2011, sur le territoire, avec une densité d'emploi bien plus favorable que la moyenne 406 emplois pour 1 000 salariés.

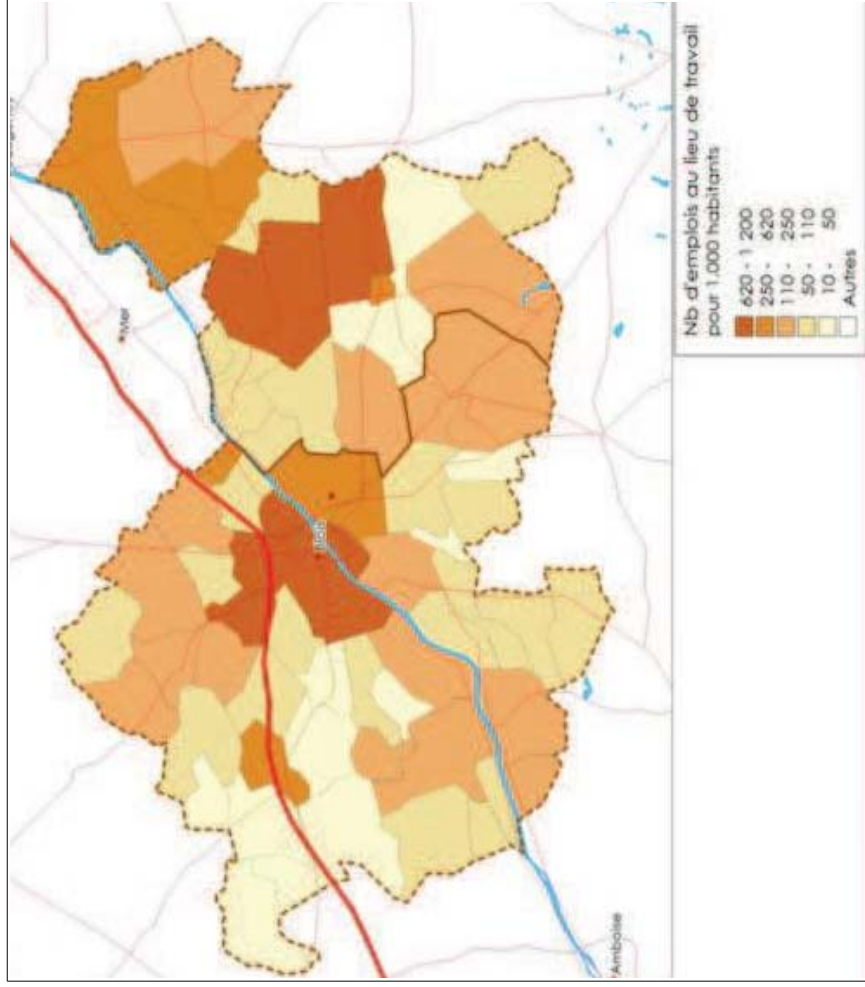
51 637 (contre 51 547 en 2009) de ces 57 032 emplois salariés sont situés sur Agglopolys (443 emplois salariés pour 1 000 habitants), alors que 5 395 (contre 5 205 en 2009) le sont sur Grand Chambord (195 emplois salariés pour 1 000 habitants). La ville de Blois offre à elle seule 33 728 poste en 2011 contre 34 364 postes selon le recensement 2009. Vineuil et la Chaussée-saint-Victor offrent quant à elles 3 177 en 2011 contre 3 300 en 2009 et 4 242 en 2011 contre 3 706 postes en 2009. En dehors de l'unité urbaine de Blois, seule la commune de Saint-Laurent-Nouan fait apparaître plus de 2 000 emplois salariés sur la commune en 2011 (contre 1871 en 2009), du fait de la présence de la centrale nucléaire. Les autres pôles plafonnent autour de 500 emplois : Onzain, Cour Cheverny et Bracieux.

Ainsi, on observe une perte d'emploi, en particulier sur Blois, et globalement sur Agglopolys (-524 postes entre 2008 et 2011) alors que le nombre global d'emploi à largement augmenté entre 2008 et 2011.

Source : Pivadis, INSEE 2009



Globalement, la densité d'emplois salariés sur le territoire est nettement supérieure aux moyennes départementales (ce qui semble logique), mais aussi régionales et nationales, avec une forte concentration sur l'unité urbaine, allant bien au-delà de la corrélation avec la densité d'habitants.



Densité d'emplois par rapport au nombre d'habitants

Source : Insee 2009 – Pivadis

	Nombre total d'emplois en 2009	% d'emploi par rapport au département
Agglopolys	51 547	41 %
Grand Chambord	5 205	4 %
SIAB	56 752	45 %
Loir-et-Cher	125 601	100 %

Source : Observatoire de l'économie et des territoires 41

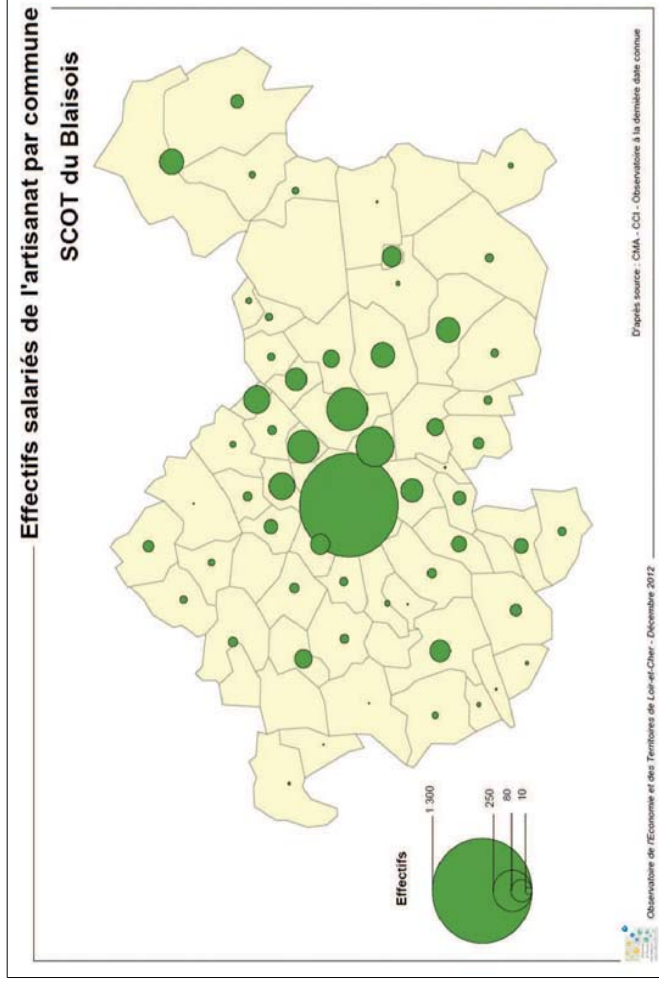
Le poids de l'agriculture dans l'emploi total est de 1,7 % sur le territoire d'Agglopolys et de 7,3 % sur Grand Chambord. Le bassin d'emploi du blaisois présente deux spécificités, liées à la forte proportion d'emplois liés à l'administration publique et à la santé - action sociale. Cette seconde activité comprend l'ensemble des services et établissements d'accueil de personnes âgées, handicapées, mais également les structures intervenant dans le domaine du social. Une grande partie de ces structures sont basées à Blois, mais rayonnent au niveau du département.

Les principales caractéristiques de l'emploi

Le temps partiel, choisi ou subit semble aussi un critère important du paysage de l'emploi Blaisois. Il concerne plus spécifiquement le travail féminin et représente 16,4 % de l'emploi total pour Agglopolys et 15,4 % pour Grand Chambord. La proportion du travail à temps partiel semble relativement stable, malgré le développement d'activités réputées y recourir (services à la personne, grandes surfaces commerciales, ...). Les proportions les plus élevées de salariés à temps partiel se situent principalement en début et en fin de carrière. Sont comptabilisés dans cette catégorie notamment, les étudiants exerçant des petits boulots et l'apprentissage. Pour les salariés en fin de carrière, cela peut correspondre à des aménagements de poste en raison de difficultés physiques ou de préretraite. Cela peut également traduire un signe de précarité concernant des reclassements de seniors ayant perdu un emploi stable.

Un autre critère marquant de l'emploi est l'augmentation des actifs vieillissants. En 2009, les plus de 55 ans représentent 12,5 % de l'emploi total sur Agglopolys et 11,7 % sur Grand Chambord. Pour autant, le nombre de jeunes entrant sur le marché du travail diminue. Les actifs vont donc se faire plus rares.

L'emploi dans l'artisanat est pour un tiers rural sur le territoire du SIAB et maille une grande part de ses communes. D'après une étude réalisée par la Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat en 2010, 83,4 % des emplois sont en CDI sur le Loir-et-Cher. L'emploi issu de l'artisanat est donc majoritairement durable du fait d'une proportion importante de CDI et non délocalisable.



Source : OET 41 – Décembre 2012

	Nombre d'établissements	Effectifs
Communes urbaines	1361	2639
Communes rurales	651	1152
Ensemble	2012	3791

Source : Observatoire de l'économie et des territoires de Loir-et-Cher, d'après découpage INSEE 2010

Le marché de l'emploi va se trouver bouleversé dans les prochaines années, avec une estimation de 22 000 postes qui pourraient être libérés dans le Blaisois entre 2007 et 2020. Les secteurs les plus touchés seraient ceux de l'industrie, l'administration (les collectivités locales en majeure partie) et le domaine de la santé et de l'action sociale.

Par ailleurs, sur le territoire un creux d'actifs entre 27 et 35 ans est constaté. Celui-ci correspond à un creux de la pyramide de la population totale s'expliquant en partie par un déficit démographique, mais également par une double évansion de jeunes partant faire leurs études hors du Loir-et-Cher ou quittant le département pour chercher un emploi.

Les besoins générés par les nombreux départements risquent de peser lourdement sur le marché du travail Blaisois, notamment concernant l'administration, les postes administratifs des entreprises et les activités immobilières.

Dans le domaine de l'industrie, deux branches pourraient se concurrencer : la branche chimie-caoutchouc-plastiques et celle de la pharmacie-produits d'entretien. Une concurrence avec la branche de l'agroalimentaire est aussi à prévoir.

Le domaine de la santé et l'action sociale va devoir remplacer un grand nombre de départements en retraite, ajouté aux perspectives de développement des services à la personne attendu, cela pourrait assécher la ressource en main d'œuvre et brider le développement d'autres activités.

Une concurrence importante devrait s'instaurer entre branches, mais aussi entre entreprises, soulevant la question de la pérennité de certaines entreprises. Cette concurrence pourra aussi avoir un effet territorial du fait de la localisation de Blois entre deux agglomérations nettement plus peuplées que sont Tours et Orléans.

[Un niveau de formation des blaisois encore insatisfaisant](#)

Bien qu'en progression constante, le niveau de formation des actifs blaisois est encore insatisfaisant. 16 % des actifs n'ont aucune formation ou presque, tandis que 38,7 % disposent d'un niveau Bac ou au-delà.

Même si la part des moins bien formés diminue de génération en génération, 17 % d'entre eux n'ont pas encore suivi de cursus scolaire au-delà du collège.

Ces personnes recensées sont aujourd'hui en activité, mais avec l'arrivée de mutations économiques fortes, cela soulève la question de leurs chances de bénéficier d'un emploi stable et de leur parcours professionnel.

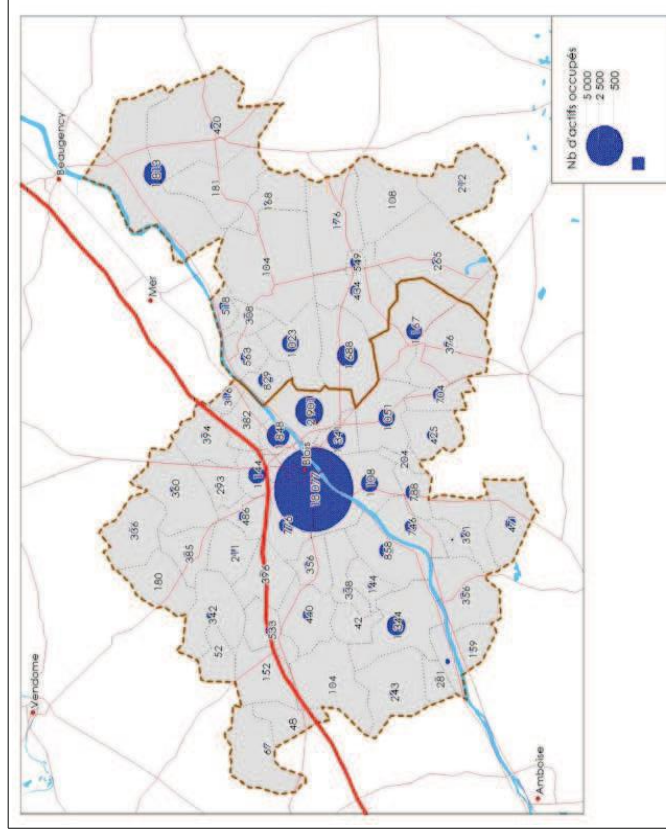
4.3.2 Une répartition spatiale de l'emploi qui implique de forts flux pendulaires

52 500 habitants du territoire sont des actifs occupés, ayant un emploi. Compte tenu des non salariés, on peut considérer que le territoire est équilibré entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Cependant, la répartition spatiale de l'emploi par rapport à la localisation des actifs occupés implique de forts flux pendulaires.

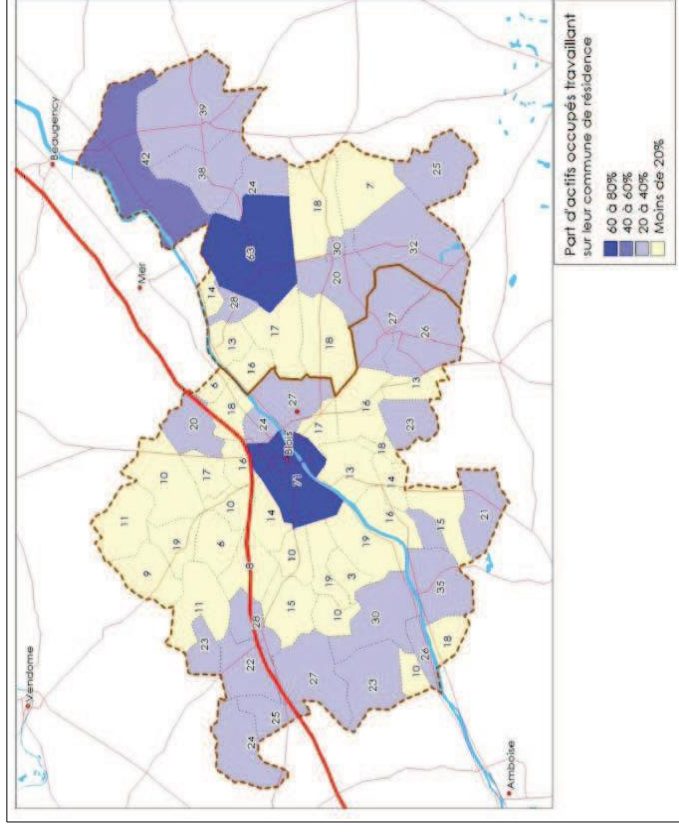
En effet, la comparaison entre la localisation des emplois salariés au lieu de travail et des actifs occupés à leur commune de résidence montre de gros écarts. Près de 41 500 emplois salariés sur le cœur urbain pour 27 000 actifs occupés. Au-delà même des flux intra-urbains, les flux de déplacements venant vers l'unité urbaine sont donc très forts.

Ainsi, l'observation du taux d'actifs occupés travaillant sur leur commune de résidence confirme bien un système de flux pendulaires extrêmement importants. On peut ainsi les estimer à environ 30 000 déplacements / jour en dehors de la commune de résidence, à l'échelle du SIAB.



Répartition des actifs occupés en nombre d'actifs par commune

Source : Insee 2009 - Pivadis



Part des actifs occupés travaillant sur leur commune de résidence

Source : Insee 2009 - Pivadis

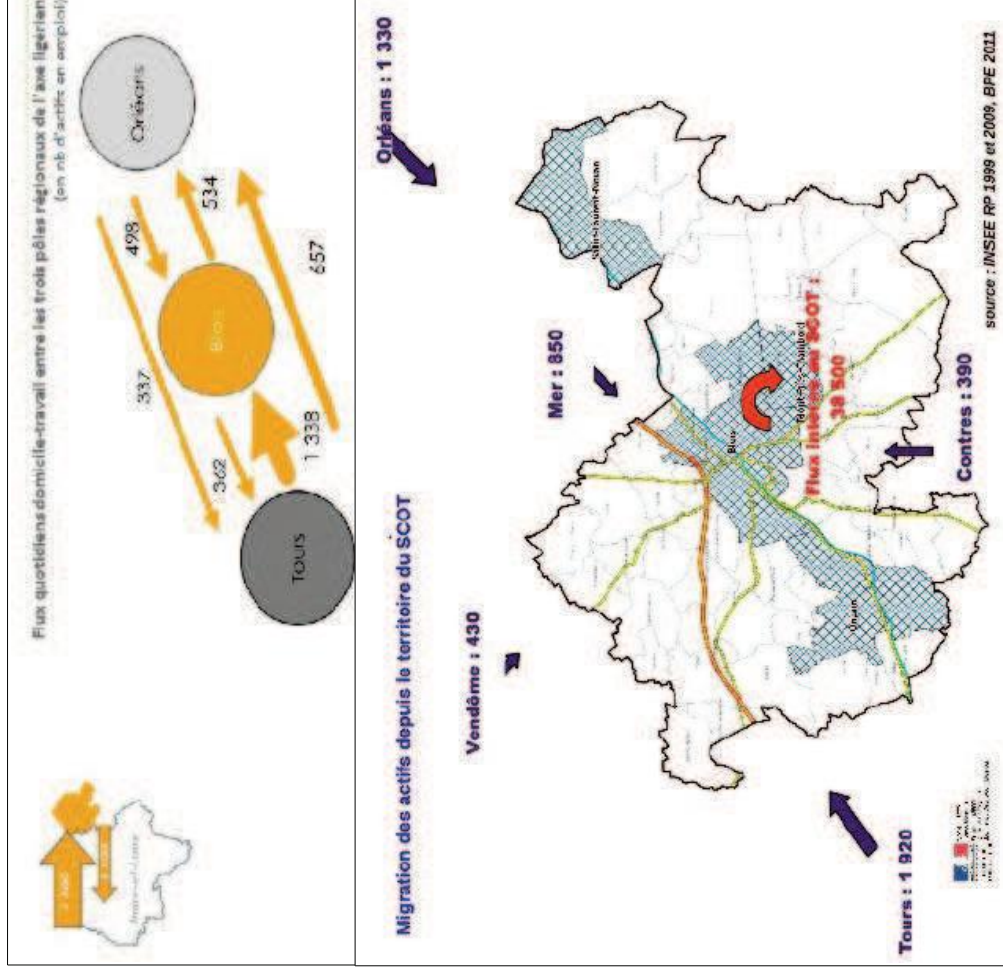
Pôles d'emploi et interrelations, le Blaisois au coeur du département

Le département est organisé autour de trois pôles d'emploi³ principaux que sont les chefs lieux d'arrondissement dont les aires d'influence économique structurent le tissu économique et démographique. Par ailleurs, des pôles secondaires sont également répartis sur le territoire.

L'aire d'influence de Blois couvre une large partie centrale du département et entretient des relations fortes avec ses pôles secondaires. Cette aire d'influence s'est étendue au nord et au sud depuis 1999.

L'axe ligérien entre Tours, Blois et Orléans est le lieu de déplacements quotidiens d'un certain nombre d'actifs. Si les flux entre Blois et Orléans sont assez équilibrés, Blois accueille quatre fois plus de tourangeaux que Tours de Blaisois. Par ailleurs, les échanges entre Tours et Orléans sont également déséquilibrés.

En moyenne, les actifs parcourent quotidiennement 28,1Km aller/retour (source : 2010 / INSEE-RP).



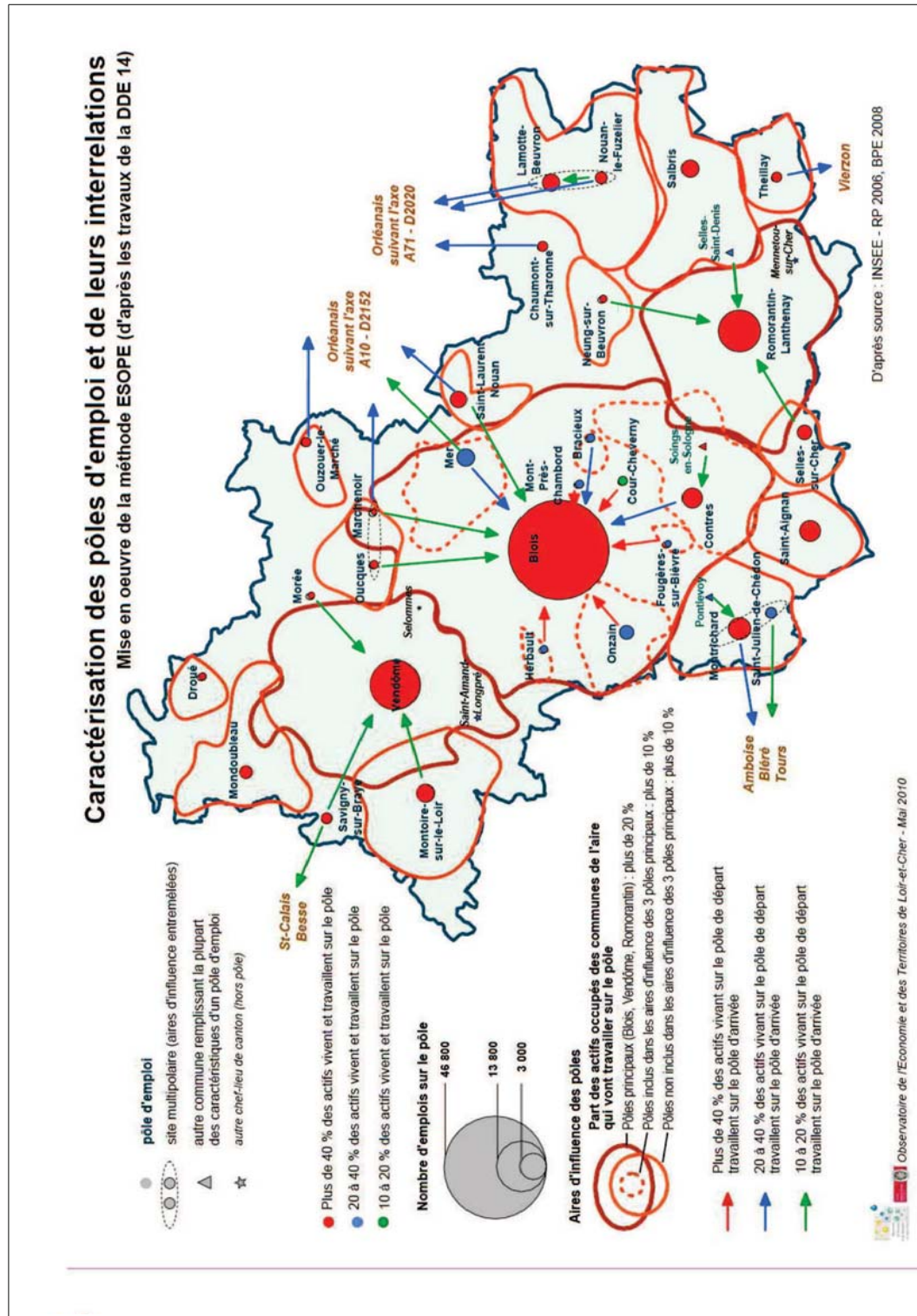
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence	64 %
Actifs travaillant hors de leur département de résidence	8,6 %
Indice de concentration de l'emploi	97 emplois pour 100 actifs

Source : 2011 / INSEE-RP

³ **Pôle d'emploi** : commune ou groupement de communes remplissant les critères de la méthode ESPOE (mise au point par la DDE 14). Situation de la commune comparée au nombre d'emplois moyen et à la densité d'emplois moyenne du département. Prise en compte systématique des communes relevant de l'unité urbaine. Ajout des communes "pôles de services" (au moins 9 services de la gamme intermédiaire source BPE 2008 de l'INSEE).

Les 3 pôles du département sont Blois, Vendôme et Romorantin-Lanthenay attirent une part importante des actifs et créés de fait des interrelations fortes avec des pôles secondaires. Certains pôles sont inclus dans les aires d'influence des 3 pôles principaux comme l'indique la carte ci-dessous.

Les pôles d'emploi se superposent avec les bassins de vie définis par les élus du territoire, mettant en avant les interdépendances fortes entre les bassins d'emploi qui conditionnent les bassins de vie.

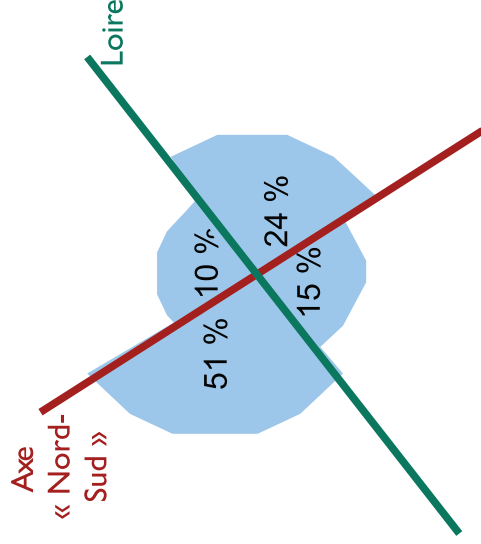


Il existe un clivage fort sur le territoire du SIAB entre la répartition des emplois et la répartition de la population.

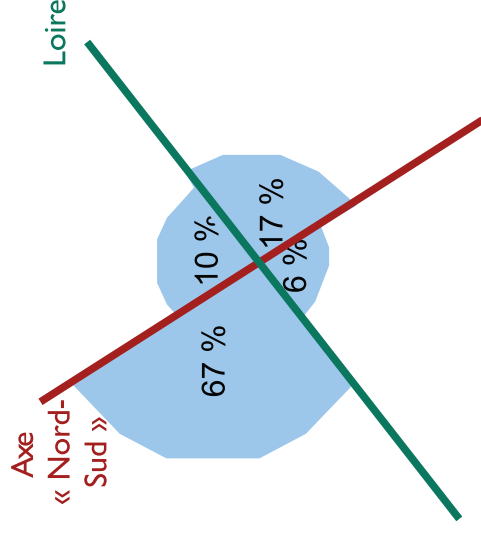
Le schéma ci-après représente la spatialisation de cette répartition, sur le territoire en 2008, en fonction des deux coupures principales du territoire que sont la Loire et la route départementale reliant Vendôme, Blois et Romorantin-Lanthenay.

Si le territoire au Nord de la Loire centralise une plus grande partie de l'emploi (77 %), on constate qu'une partie de la population travaillant au Nord de la Loire réside au sud et effectue chaque jour des migrations pendulaires.

Répartition de la population du SIAB



Répartition de l'emploi du SIAB



Une aire urbaine Blaisoise qui s'étend au-delà du territoire du SIAB

Définition. Une aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par :

- Un pôle urbain, qui est une unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois ;
- Une couronne périurbaine composée de communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente possédant un emploi travaille dans le reste de l'aire urbaine (le pôle ou les communes attirées par celui-ci).

L'aire urbaine de Blois s'étend sur la quasi-totalité des communes du SIAB et au-delà, notamment vers le nord. Les aires urbaines de Blois et de Vendôme se touchent et forment ainsi une continuité sur l'axe routier Blois-Vendôme.

Il ne se dégage pas de dynamique particulière spécifique aux communes de l'aire urbaine par rapport aux communes hors de l'aire urbaine du SIAB. Cependant, il est possible de dégager des tendances par groupes de communes, en fonction des dynamiques démographiques et de construction de logements. En dehors de l'aire urbaine, au sud, jusqu'à Cour-Cheverny, les communes connaissent une dynamique démographique positive et une variation du parc de logements importante. C'est aussi le cas de Saint-Laurent-Nouan et La Ferté-Saint-Cyr.

Ensuite, d'une dynamique une peu plus faible, mais néanmoins positive, les communes du nord de l'unité urbaine, ainsi que la frange de communes allant de Landes-le-Gaulois à Onzain gagnent des habitants et augmentent leur parc de résidences principales. Enfin les autres communes ont une dynamique démographique faible à négative et un parc de logements qui se développe peu.

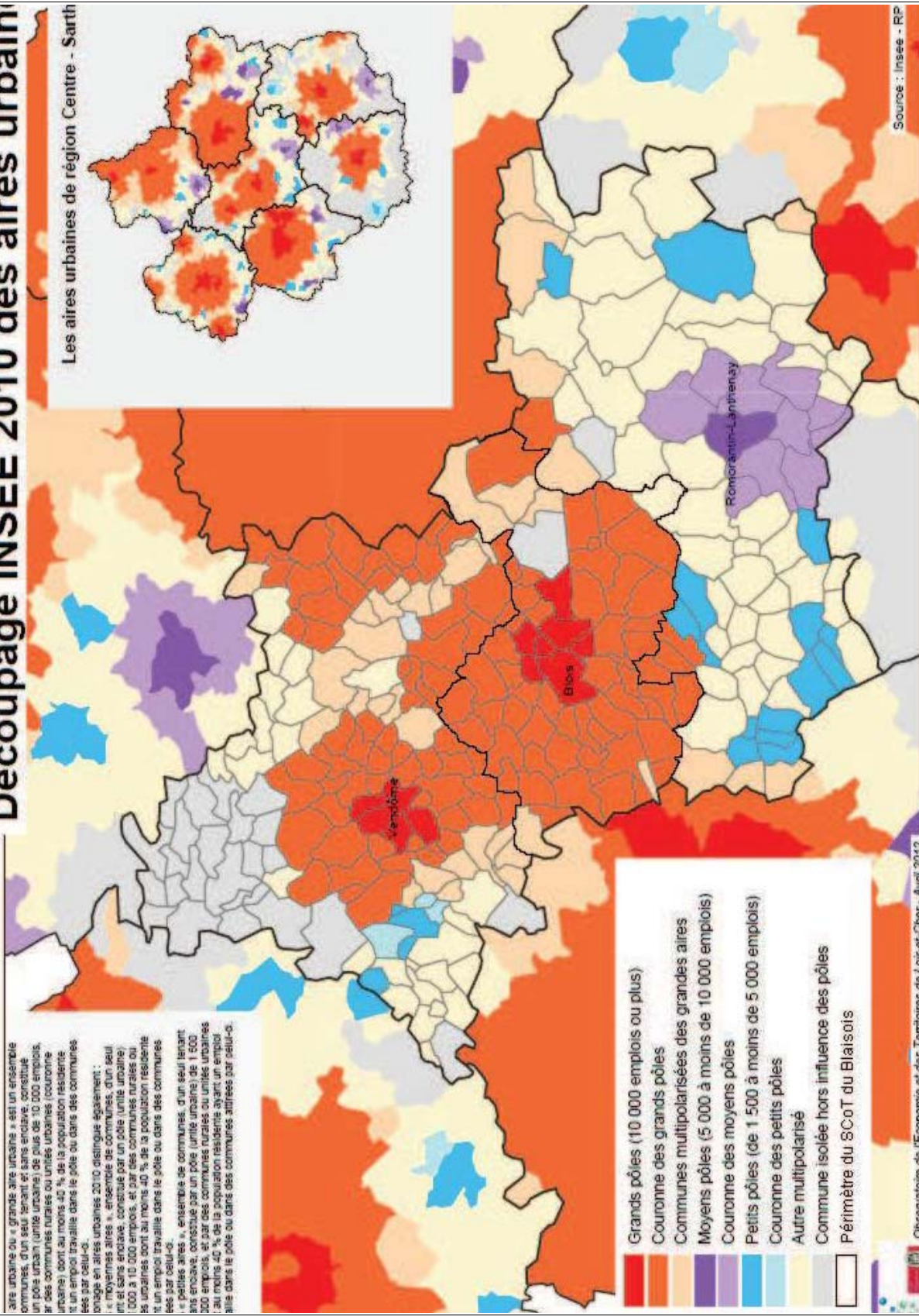
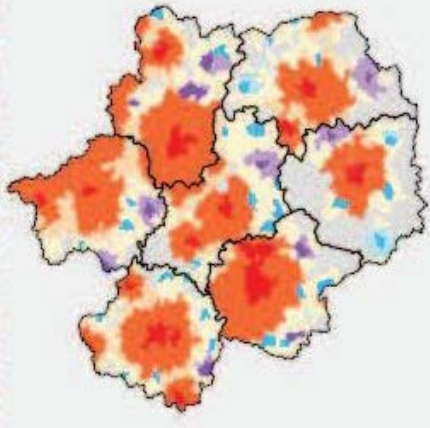
Découpage INSEE 2010 des aires urbaines

« Aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne urbaine) dont au moins 40 % de la population résidente fait un emploi travaillé dans le pôle ou dans des communes rattachées par celui-ci.

Le découpage en aires urbaines 2010 distingue également :

- « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 10 000 à 100 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente fait un emploi travaillé dans le pôle ou dans des communes rattachées par celui-ci.
- « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant, et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 100 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente fait un emploi travaillé dans le pôle ou dans des communes rattachées par celui-ci.

Les aires urbaines de région Centre - Sarthe

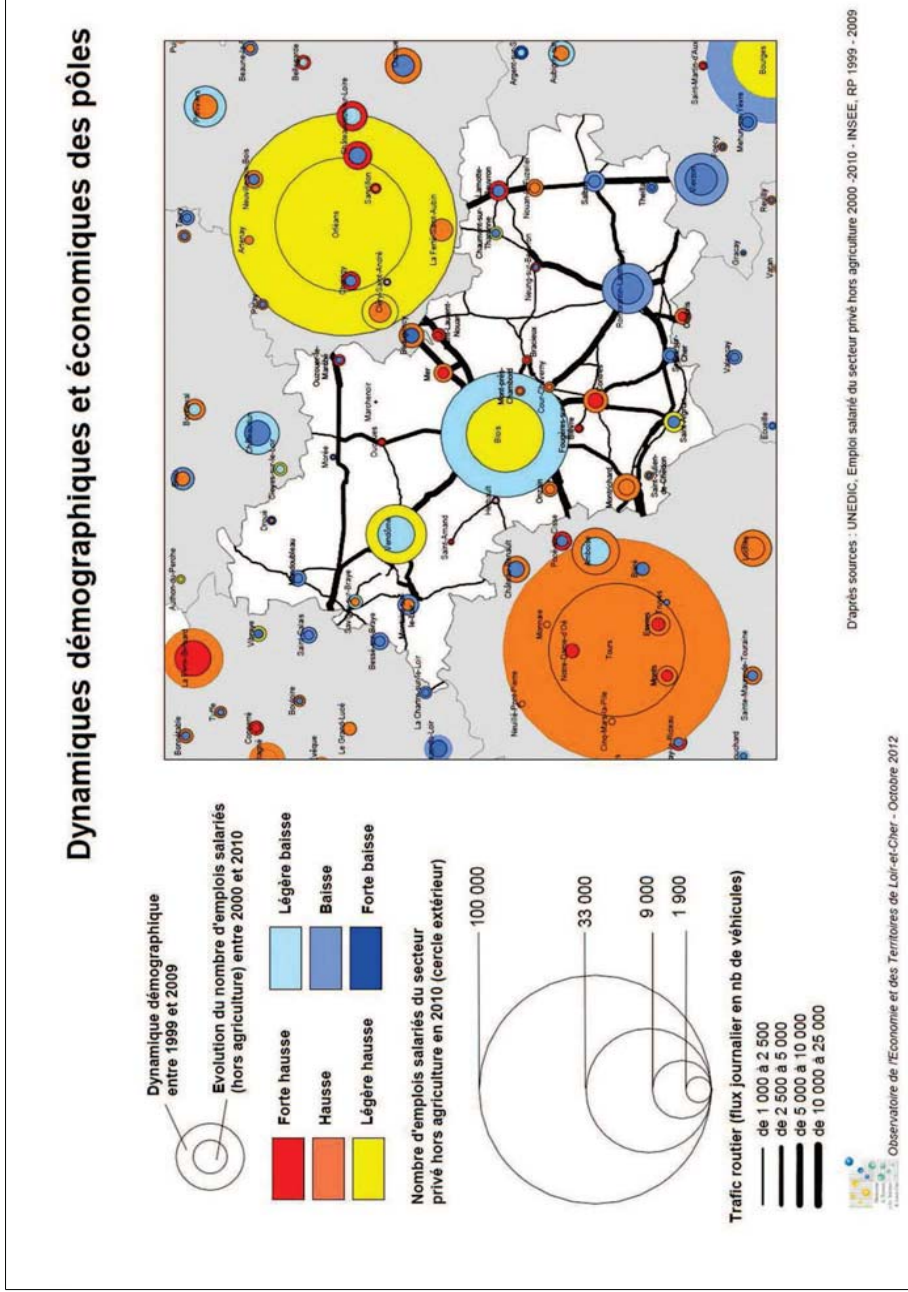


- Grands pôles (10 000 emplois ou plus)
- Couronne des grands pôles
- Communes multipolarisées des grandes aires
- Moyens pôles (5 000 à moins de 10 000 emplois)
- Couronne des moyens pôles
- Petits pôles (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)
- Couronne des petits pôles
- Autre multipolarisé
- Commune isolée hors influence des pôles
- Périmètre du SCoT du Blaisois

Sources : Insee - RP

Observatoire de l'Économie et des Territoires de l'Inde-et-Loire - Juin 2019

4.3.3 Des pôles économiques qui influencent le territoire



Source : OET 41- octobre 2012

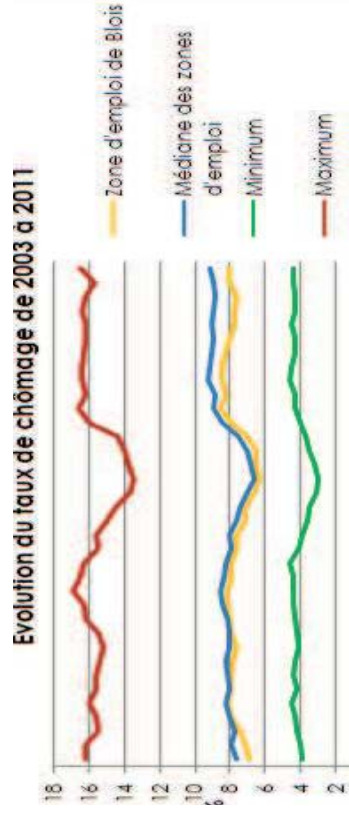
Entre 1999 et 2009, le pôle de Blois a connu une légère baisse de sa dynamique démographique et une légère hausse du nombre d'emplois salariés entre 2000 et 2010. En revanche, Tours et Orléans connaissent toutes les deux une augmentation de la dynamique démographique et du nombre d'emploi salarié sur ces mêmes périodes.

Le pôle Vendômois connaît une situation inverse à Blois, avec une légère hausse de sa dynamique démographique et une légère baisse du nombre d'emploi. Le pôle de Romorantin-Lanthenay connaît quant à lui une diminution dans ces deux domaines.

La dynamique est par ailleurs positive dans les pôles secondaires du blaisois avec les communes comme Onzain, Mont-Près-Chambord, Bracieux ou Cour-Cheverny, dont la dynamique démographique et le nombre d'emploi sont en augmentation. Seul Herbault a subi une légère baisse du nombre d'emploi salarié.

Sur le premier trimestre 2012, l'emploi salarié est en croissance sur le bassin Blaisois : + 0,3 %, bien que le nombre d'établissements soit quasiment stable. De manière plus spécifique, les pertes s'accroissent sur Grand Chambord, avec - 2.6 % d'établissements et - 3,3 % d'emplois salariés.

4.3.4 Un taux de chômage qui jusqu'à présent résistait plutôt bien



Entre 2003 et 2011, le taux de chômage à l'échelle de la zone d'emploi de Blois a varié de 6,4 à 8,6%, suivant pour l'essentiel la courbe générale du chômage sur les zones d'emplois françaises.

Néanmoins, d'après le tableau de bord de l'observatoire de l'économie et des territoires du Loir-et-Cher, une hausse du chômage a été constatée depuis 2012. Ainsi, en 2014, la zone d'emploi de Blois totalise environ 9 % de demandeurs d'emplois, alors que la moyenne française se situe à 10 %, à 9,7 % pour la région Centre-Val de Loire et 9 % pour le Loir-et-cher. Cette hausse du chômage touche plus spécifiquement les jeunes, les seniors et les hommes. Le nombre des demandeurs inscrits depuis plus d'un an croît toujours sur un rythme soutenu (+ 10,5 %), même si celui-ci tend à décélérer. Il est très voisin de l'évolution observée dans les territoires de référence.

Sur la période de décembre 2011 à février 2012, Pôle emploi a comptabilisé près de 7 % de moins d'offres d'emploi que durant la même période un an auparavant. La part des salariés en CDD ou en intérim représente 11,6 % sur Agglopolys et 8,8 % sur Grand Chambord. Par ailleurs, le nombre de CDD longs et de contrats d'intérim diminuent par rapport au dernier trimestre 2010. Parallèlement, une augmentation du nombre de CDI et de CDD courts a été constatée.

D'autre part, la précarisation est en augmentation, avec un nombre de bénéficiaires du RSA reparti à la hausse et un nombre de situations de surendettement qui continue à augmenter légèrement. En effet, plus de 14 % des salariés sont en situation précaire. Selon l'âge, la répartition par condition d'emploi est évidemment différente, en particulier pour les moins de 25 ans. Pour cette tranche d'âge, la précarité des emplois qu'ils occupent est forte : plus de 3 sur 10 sont en CDD, en intérim ou en contrat aidé. Aujourd'hui, le passage par l'intérim semble être un passage obligé vers l'emploi pour de nombreuses activités.

A l'échelle d'Agglopolys, les contrastes sont marqués entre le sud qui perd des emplois et le nord qui en gagne. Une dynamique différente de celle que l'on peut observer sur le plan résidentiel. Par ailleurs, la composition sociologique de la population et les caractéristiques de l'économie locale entraînent une différenciation marquée des territoires face au travail précaire. L'emprise de l'agriculture en Beauce se traduit par une part plus élevée de travailleurs saisonniers, tandis que les habitants de Grand Chambord sont plus souvent des cadres ou des professions intermédiaires, moins exposés au travail précaire.

Les secteurs plus demandeurs en terme de main d'œuvre (5% et plus des projets de recrutement) :

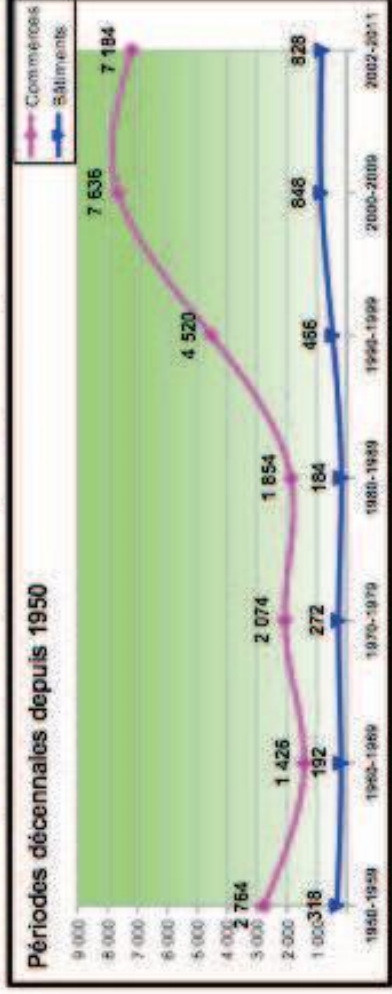
- L'agriculture et la viticulture,
- L'hôtellerie-restauration,
- L'animation socio-culturelle.

Bilan de la consommation de l'espace pour les activités économiques et commerciales - source : DDT 41

Evolution de la construction des bâtiments à vocation commerciale ou industrielle

	Avant 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2002-2011
Commerces	23650	2764	1426	2074	1854	4520	7636	7184
Bâtiments	3568	318	192	272	184	466	848	828

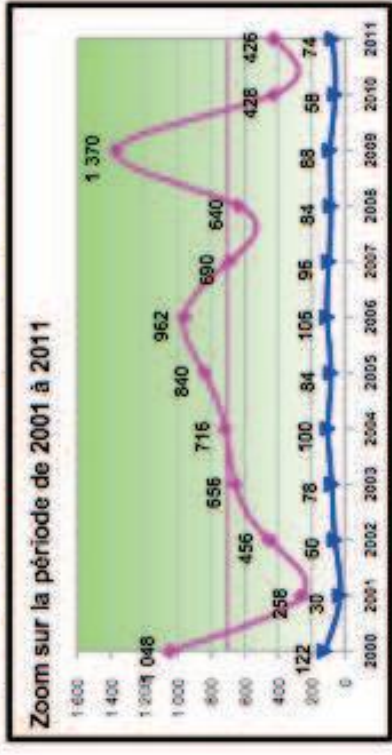
Périodes décennales depuis 1950



SCOT de Blois

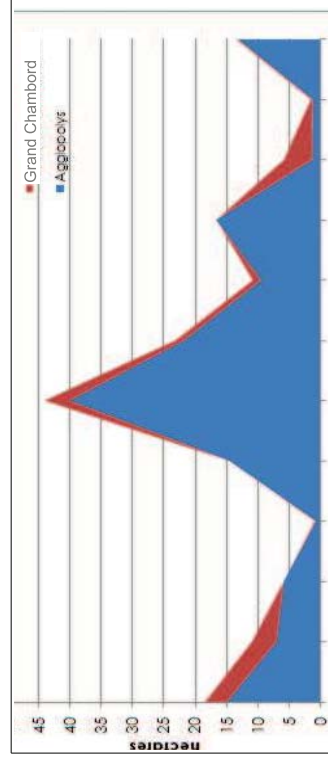
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Commerces	1048	258	456	658	716	840	962	690	640	1370	428	428
Bâtiments	122	30	60	78	100	84	106	96	84	88	58	74

Zoom sur la période de 2001 à 2011



Comparativement à la décennie 1950-1959, on observe que la construction de bâtiments à vocation commerciales ou industrielles est en augmentation. Le graphique ci-dessus issu des données de la Direction Départementale des Territoires indique les surfaces consommées pour la construction des commerces et des surfaces professionnelles développées. En 2011, la surface totale des parcelles utilisées pour des bâtiments commerciaux ou industriels est de 165,04 ha. La surface occupée sur ces parcelles est de 151,99 ha et la surface professionnelle de 42,74 ha (surface directement à vocation d'activité).

Evolution de la consommation d'espace dédiée à la construction des commerces et des surfaces professionnelles développées



Entre 1998 et 2008, **166 hectares ont été commercialisés**⁴ (hors «réservations») sur le territoire du SIAB, dont 146 hectares sur Agglopolys et 20 hectares sur Grand Chambord. L'effet de polarisation sur l'unité urbaine blaisoise se poursuit, alors que les autres territoires disposent de peu de capacités d'accueil, générant des flux de déplacements domicile-travail très importants sur le territoire. Au-delà de la moyenne d'une quinzaine d'hectares par an, on notera le caractère très irrégulier de ces commercialisations.

4 Données issues de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Loir-et-Cher

Analyse de l'étalement urbain pour les locaux commerciaux ou d'industrie

	Surface parcelles (ha)	Surface occupée (ha)	Surface professionnelle (ha)
Agglopolys	127,02	118,31	41
Grand Chambord	38,02	33,68	1,74
SIAB	165,04	151,99	42,74

Loir-et-Cher	552,62	335,96	171,98
--------------	--------	--------	--------

Source : DDT41

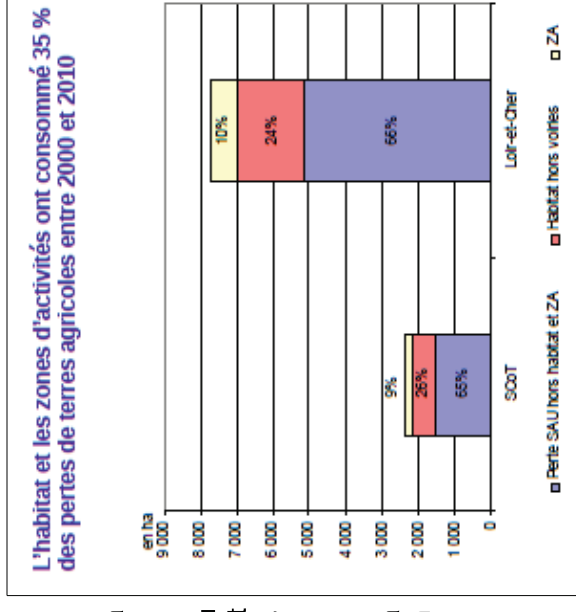
La surface occupée des parcelles à destination de commerce ou d'industrie est de 38 % pour le SIAB, ce qui traduit une occupation de l'espace relativement bonne. Cependant, l'occupation de l'espace pourrait être davantage optimisée sur les espaces à vocations d'activités économiques et commerciales.

Impact de l'étalement urbain sur l'agriculture

En région Centre-Val de Loire, ce sont environ 6 600 ha d'espaces agricoles qui sont consommés par an, dont 3 100 ha artificialisés pour le développement urbain. Sur le territoire du SIAB, la surface agricole utile a diminué de 2 350ha entre le recensement agricole de 2000 et 2010.

Sur la période 2003-2012, 456,3 ha ont été utilisés à des fins d'urbanisation pour du logement sur le territoire du SIAB. Ce chiffre est en légère augmentation par rapport à la période précédente 1990-1999 où 370 ha était urbanisés pour du logement et aussi en diminution par rapport à la période 2000-2009 où 493,2 ha était urbanisés. En outre, la consommation d'espace est en très nette diminution par rapport aux années 70 à 90.

Concernant l'activité économique, l'analyse fait ressortir une concentration des grandes surfaces construites sur la ville centre et sa première couronne, mais aussi un chapelet diffus de petites surface, qui confirme la consommation du foncier en milieu rural.



Source : DDT 41

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : UN EQUILIBRE A TROUVER ENTRE LES DIFFERENTES COMPOSANTES

Le territoire possède une réelle dynamique en matière économique, géographiquement localisé sur l'axe ligérien et bien connecté aux 2 pôles majeurs régionaux que sont Tours et Orléans.

A l'échelle du Loir-et-Cher, l'agglomération blaisoise est le principal pôle d'emploi et bénéficie de l'implantation de plusieurs entreprises majeures, notamment grâce à un important pôle d'activité au nord de Blois.

Le Blaisois dispose donc d'une situation stratégique aussi bien :

- en tant que centralité du département, c'est aussi l'axe reliant les deux sous-préfectures de Loir-et-Cher ;
- en tant que centralité de la région, bien que positionné entre Tours et Orléans, qui sont deux pôles régionaux majeurs à fort développement, ce qui limite son rayonnement. Le territoire du blaisois tire partie d'une image plus «nature» et offre un cadre de vie de qualité à proximité de ces deux agglomérations importantes ;
- du fait de sa proximité avec le bassin parisien. Un certain nombre d'habitants du SIAB travaillent sur Paris et effectuent des migrations pendulaires. Par ailleurs, c'est aussi un lieu privilégié pour les week-end et les vacances du fait de sa proximité allée au cadre de vie et aux activités qu'il propose.

Néanmoins, les activités économiques, hors agriculture, sont très consommatrices d'espace. Ainsi, la priorité doit être donnée à la mobilisation des potentiels existants par la reconversion des friches industrielles, mais aussi par l'optimisation foncière au sein des zones d'activités existantes. Ceci afin de rationaliser l'urbanisation et donc pérenniser et développer l'activité agricole.

De plus, l'un des enjeux du développement économique du territoire sera d'anticiper les besoins en terme de services et d'exigences environnementales, ainsi que de renforcer l'attractivité du territoire pour les entreprises. Ces objectifs doivent être réalisés en préservant au maximum la pérennité d'une activité agricole dynamique et porteuse d'une image de qualité pour le territoire. Le territoire devra être en mesure de proposer une offre foncière et immobilière en accord avec la demande.

Enfin, le développement du territoire blaisois comme pôle touristique doit être recherché, à travers la valorisation des pôles touristiques identifiés et le patrimoine naturel ligérien. Mais également, en tant que pôle économique majeur avec Blois, au centre, positionnée comme porte d'entrée du territoire (reliée à Tours et Orléans, notamment).

5. Réseaux et communication

5.1 Les axes de communication du territoire

Sur l'axe ligérien, Blois et plus largement le Blaisois, ne constitue pas un nœud routier aussi important que ses voisines Tours et Orléans. Il est néanmoins traversé et desservi par **un axe autoroutier et un réseau dense** d'axes plus secondaires irriguant le département et assurant de grandes liaisons transversales.

Les principales infrastructures du territoire du SIAB sont :

- La RN 2152 et l'A10, principaux axes routiers reliant Tours à Orléans ;
- La RD 957 et la RD 765 permettant de relier Vendôme à Romorantin-Lanthenay en passant par Blois ;
- Les infrastructures ferroviaires qui placent Blois sur la ligne Tours-Paris Austerlitz ;
- L'aérodrome du Breuil situé sur la commune de Villefrancoeur essentiellement tourné vers une aviation de loisir (classé aérodrome international pour les loisirs en 1998).

5.1.1 Le blaisois, nœud de communication ligérien

A mi-chemin entre les deux plus grandes agglomérations de la région Centre-Val de Loire, Tours et Orléans, l'agglomération blaisoise se positionne comme **un nœud de communication secondaire sur cet axe ligérien**, support majeur du développement régional.

Les principaux axes routiers qui irriguent le Blaisois ont donc fort logiquement une orientation nord-est/sud-est et sont en outre plutôt positionnés **au nord de la Loire**, notamment sur les plateaux de Beauce où la topographie a favorisé leur implantation :

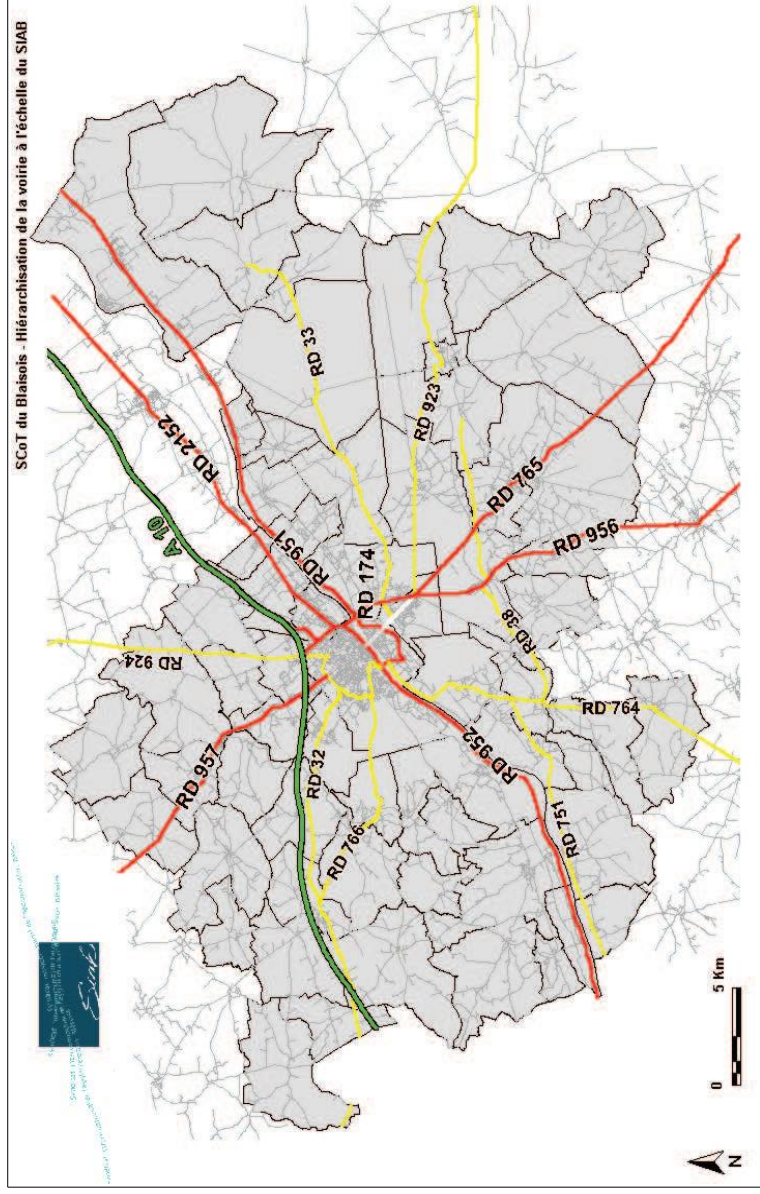
- L'autoroute A 10 Paris-Bordeaux, axe de transit majeur vers la péninsule ibérique, dessert le territoire par un unique échangeur situé au nord-est de Blois, qui permet d'assurer les liaisons entre Orléans et Tours, et plus largement vers le Bassin Parisien et le sud-ouest Atlantique. Néanmoins, l'échangeur de Mer, à proximité directe à l'est du territoire, est également une porte d'entrée majeure sur le territoire en particulier pour Grand Chambord.
- La nationale RN 2152, qui assure également les liaisons avec Tours et Orléans, est positionnée en bordure immédiate de la Loire. Cet axe assure à la fois une fonction de transit régional mais aussi les échanges avec les villes moyennes positionnées sur l'axe ligérien (Mer, Beaugency, Onzain,...)
- Plus secondairement, la RD 751, axe localisé en rive gauche et prolongé au nord par la RD 951, permet de gagner Orléans.

Ce dispositif ligérien est complété par deux axes départementaux d'orientation générale nord-sud, la RD 957 au nord et RD 765 au sud, qui permettent de relier la préfecture (Blois) aux deux sous-préfectures (Vendôme et Romorantin-Lanthenay). Cet axe, qui constitue en quelques sortes « l'épine dorsale » du département du Loir-et-Cher a fait l'objet au cours des dernières années d'une attention toute particulière de la part du Conseil Général pour moderniser cette infrastructure (mise à 2x2 voies ou aménagement de créneaux de dépassement, traitement des carrefours dangereux, traitement des traversées de bourg,...).

5.1.2 Accessibilité routière et coupures physiques du territoire

Accessibilité du territoire

Au sein de l'agglomération blaisoise, l'axe majeur est la RD 174 qui assure aujourd'hui le lien entre les deux rives de la Loire. Outre une importante fonction de transit, elle permet aussi d'accéder tant aux différentes zones d'activités économiques et commerciales situées au nord et au sud qu'aux centres des villes de Blois, de La Chaussée-Saint-Victor, de Vineuil ou de Saint-Gervais-la-Forêt.



Cet axe majeur se complète d'un réseau primaire de routes départementales qui assurent le contournement de Blois par l'est :

- RD 957, RD 200, RD 174, RD 765 et RD 956 assurant le contournement de la ville centre du nord-ouest au sud-est.
- RD 952, RD 951 et RD 2152 assurant le contournement de Blois du nord-est au sud-ouest.

Cet ensemble permet donc de contourner l'agglomération par le sud et l'est grâce à deux ponts, le pont Charles de Gaulle au nord (construit dans les années 70) et le pont François Mitterrand (mis en service en 1994). Cependant, **le contournement reste incomplet au nord-ouest** entre le pont François Mitterrand et la route de Vendôme, contraignant ainsi les usagers à emprunter des voiries plus urbaines (Boulevard Daniel Dupuy, Avenues Gambetta et de la Butte, Avenue de France,...).

Des trafics handicapés par de nombreuses coupures

La géographie du territoire du SIAB est caractérisée par **quatre coupures fortes** :

- **La Loire** qui n'est franchissable qu'en cinq points: trois à Blois, un à Chaumont-sur-Loire et un à Muides-sur-Loire ;
- **La ligne SNCF**, qui structure les quartiers et les passages ;
- L'étroite **Vallée de la Cisse** qui rend difficile les relations avec les communes du nord-ouest de Blois ;
- **La déclivité** particulièrement contraignante de la rive droite.

A l'ouest et au sud, **les forêts** constituent également de nouvelles coupures :

- La forêt domaniale de Russy au sud du territoire ;
- La forêt domaniale de Blois à l'ouest de la ville centre.

Les infrastructures routières sont elles mêmes des coupures pour d'autres types de transports.

5.1.3 Les projets routiers du territoire

Depuis 2006, les contrats de plan Etat-Région ont été remplacés par les contrats de projets Etat-Région et l'aménagement du réseau routier est ainsi sorti du périmètre des contrats de projets, au profit des transports collectifs.

Cependant, 4 principaux projets sont en cours au niveau départemental :

- **La traversée de Clénord** : Le lieu-dit "Clénord", situé sur l'axe Blois/Romorantin-Lanthenay, regroupe sur une longueur de 900 m, trois carrefours rendus dangereux par la topographie du site et la diversité des modes de déplacement qui y cohabitent. Conformément aux engagements du Conseil Général relatifs à la sécurisation des carrefours sur les grands axes, cette portion de la RD 765 va être aménagée en trois parties : tronçon nord, tronçon centre, tronçon sud.
- **La déviation de Cellettes** présente plusieurs avantages. Elle minore l'impact sur l'habitat, respecte au mieux le patrimoine environnemental, ne touche pas aux monuments classés. Sur toutes les propositions qui ont été faites, le tracé retenu est celui qui a le plus faible impact sur les terres agricoles. Les acquisitions réalisées auprès de l'Office National des Forêts vont permettre la mise à 2x2 voies de la route départementale 765, depuis le giratoire de "la patte d'oie" jusqu'à 500 m avant les aménagements de Clénord.
- L'aménagement du carrefour de la patte d'oie, situé à Saint-Gervais-la-Forêt, à la frontière de Vineuil. C'est un nœud majeur de circulation en entrée sud de l'agglomération dont le trafic dense en heure de pointe entraîne des congestions sur certaines branches.
- L'aménagement du carrefour de Cap Ciné, au nord-est de Blois, qui constitue un nœud stratégique à l'intersection de la sortie autoroutière et de l'axe structurant départemental nord-sud au niveau duquel s'accroissent les perturbations routières.
- La connexion du second diffuseur A10 au réseau viaire existant.

D'autres projets routiers, inscrits dans le SCOT approuvé en 2006, ne sont pas retenus au regard des évolutions du territoire et de leur faisabilité technique et financière, à savoir :

- la création d'un axe de type « boulevard urbain » afin d'améliorer la desserte du quadrant nord-ouest de Blois,
- le renforcement du rôle de la RD 32 (voie parallèle à l'A10) avec la déviation des bourgs de Saint-Lubin-en-Vergonnois et de Saint-Sulpice-de-Pommeray et allègement de la circulation des poids lourds sur la RD 766 débouchant sur Blois.

Par ailleurs, la déviation de Cormeray par l'est afin d'apaiser la circulation en centre-bourg nécessite des études plus approfondies.

[L'étude d'opportunité d'un second diffuseur autoroutier à l'ouest de Blois](#)

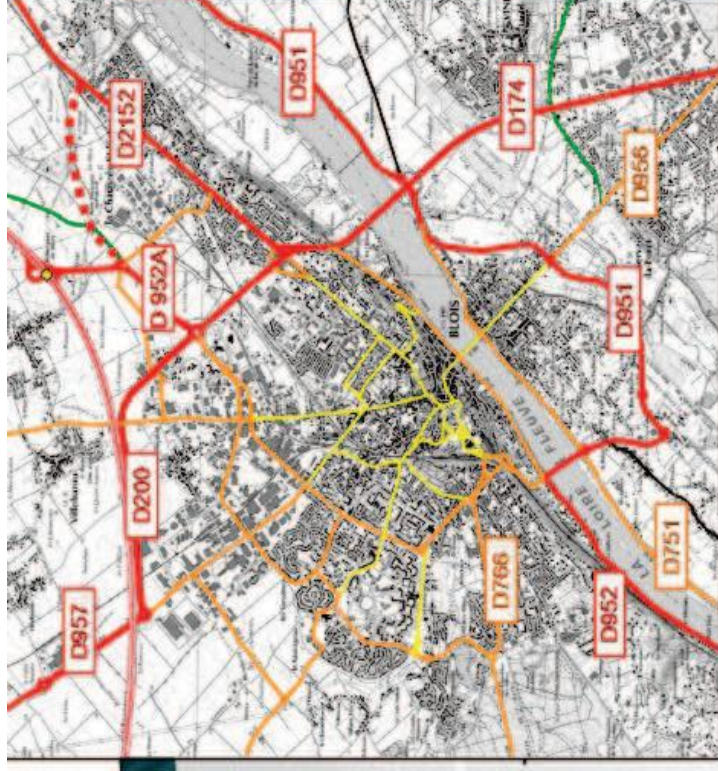
En 2011-2012, le Conseil Départemental de Loir-et-Cher, Agglopolys et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont réalisé une étude portant sur l'opportunité d'un second diffuseur autoroutier.

Volet transports

Hierarchisation du réseau de voirie

- ▶ Deux axes forts Est – Ouest
 - A10 au Nord
 - RD2152/RD952 longeant la Loire et traversant Blois
- ▶ Une ligne de pont historique « déviée » par l'Est
 - Axe RD957 – Rocade Est – RD956
- ▶ Cet axe cumule les fonctions :
 - Transit et échange Nord / Sud
 - Flux d'agglomération
 - Flux interquartiers

Concentration des trafics sur la rocade Est



En interurbain

- Réseau autoroutier
- Réseau primaire
- Réseau secondaire
- Réseau d'intérêt départemental
- Réseau d'intérêt cantonal
- Desserte locale

En urbain

- Réseau primaire
- Réseau de niveau 1
- Réseau de niveau 2
- Desserte locale

Volet transports

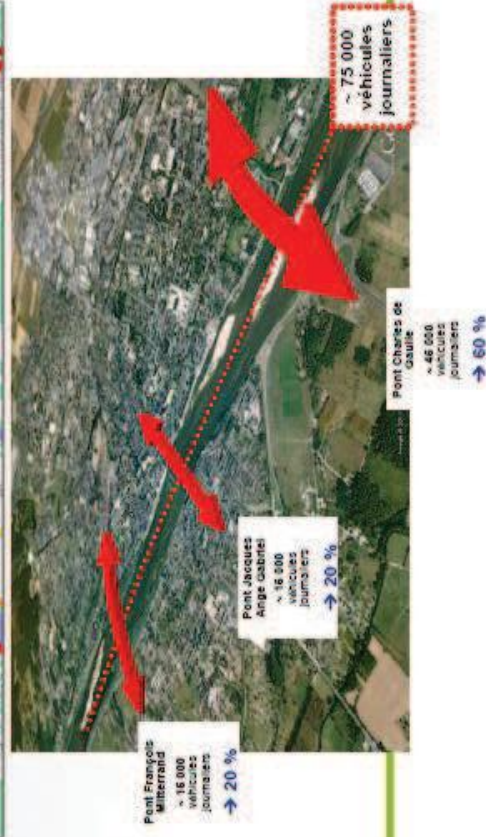
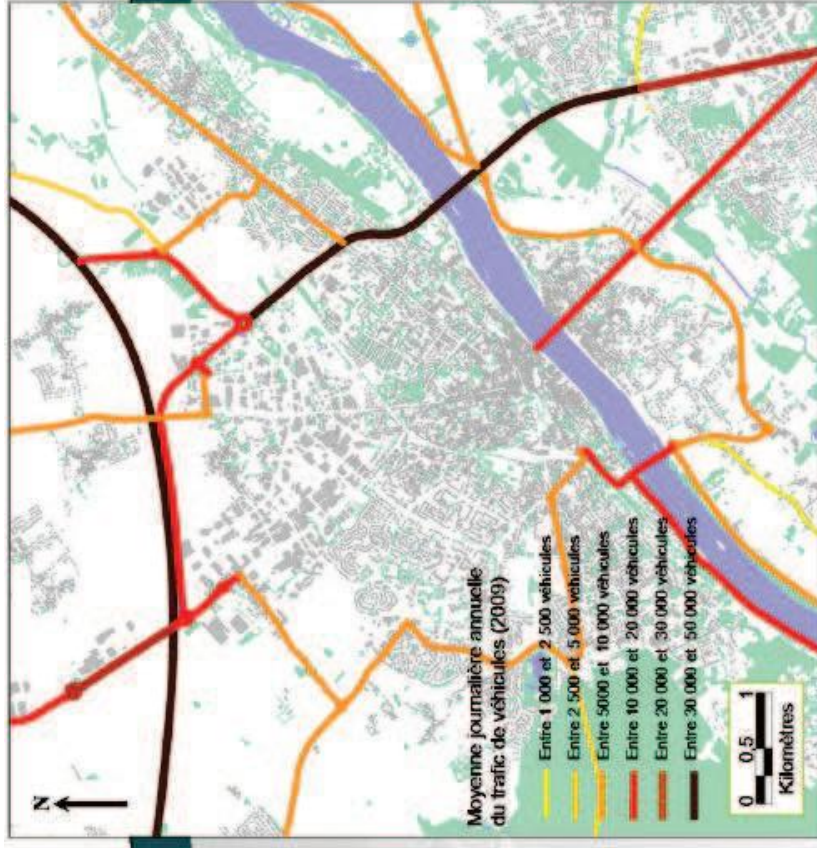
Niveaux de trafic

► Concentration des flux d'échange, de transit et d'agglomération sur le réseau primaire et la rocade Est

- 17 000 véhicules journaliers au Nord de Cap'Ciné
- ~ 36 000 véhicules journaliers au Sud
- Avec une pointe à 46 000 sur le pont Charles de Gaulle

► Déséquilibre Est / Ouest dans l'organisation des déplacements particulièrement sensible au niveau des franchissements de Loire

- + 2,5% par an sur la rocade Est de Blois et les voies distribuées
- Une croissance limitée des trafics autoroutiers de + 0,4%
- Des baisses sensibles sur l'ensemble des autres voies



Volet transports

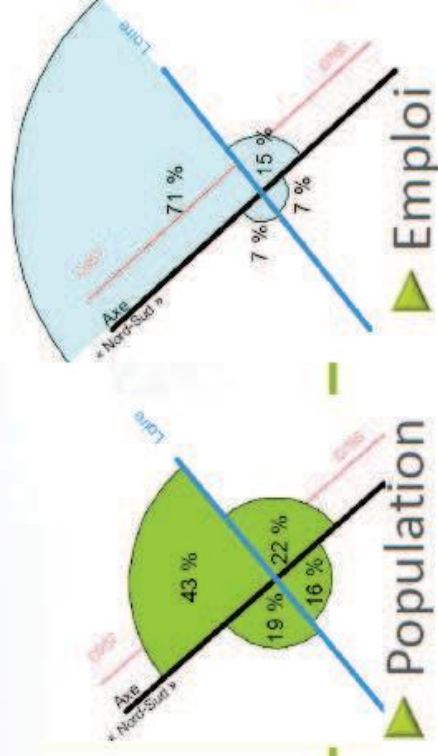
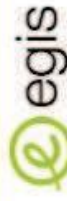
Forces et faiblesses

- ▶ Hiérarchisation aujourd'hui cohérente avec la répartition spatiale des activités...
 - Réserves de capacité de l'échangeur actuel
- ▶ ... Mais tension progressive du dispositif, aux heures de pointe en particulier :

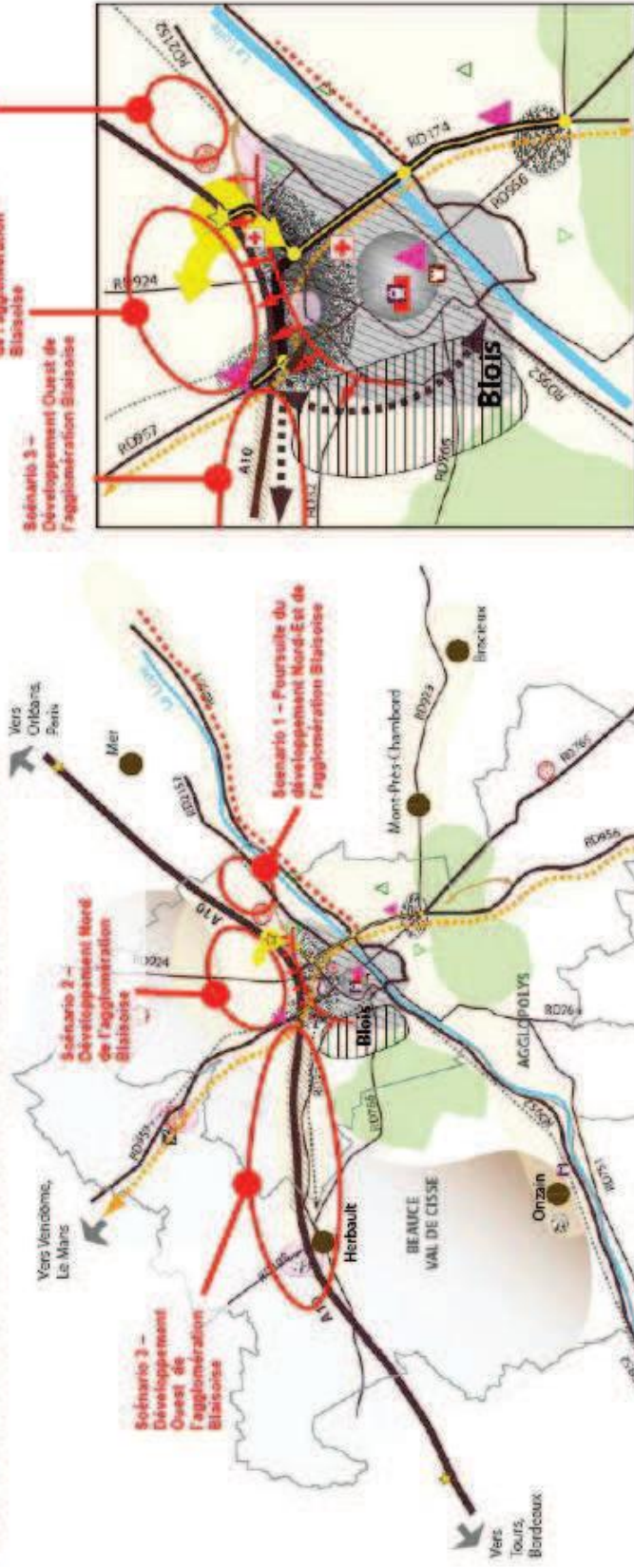
- Saturation des principaux carrefours giratoires en accès sur le diffuseur actuel (Cap'Ciné, Châteaux)

- Charge en section particulièrement importante sur la rocade Est

- Difficultés ponctuelles sur certains carrefours du centre-ville



Synthèse des enjeux de l'aire d'étude (socio-économie, transports)



Légende :

- Situation actuelle**
- Limites des LIC de l'axe d'étude
 - Faune
 - Ilot ou îlot principal
 - Axonisme A10
 - Axe ou primaire
 - Réseau secondaire
 - Diffusions autoroutières existantes
 - Principales gares
 - Meuble urbain (fil de fer)
 - Absence de réseau primaire
 - Zone urbaine principale
 - Secteur principal de l'axe d'étude
 - Rôle commercial
 - Structures de substitution
 - Château
 - Principaux équipements de loisirs

- Enjeux**
- Organisation du territoire / Urbanisation**
- Secteur agricole à préserver
 - Zone urbaine dense (hors zone habitable)
 - Secteur d'urbanisation à développer préférentiellement
 - Attractivité de Blois à renforcer (population, emplois, commerces, services)
 - Secteur de la gare à réaménager et à développer (Bretagne, Centre)
 - Pôle relais successif ou développement à renforcer
- Développement économique**
- Principaux secteurs de ZA
 - Secteurs principaux de localisation de ZA en projet
 - Secteurs à renforcer pour le développement des ZA existantes
 - Principaux équipements de Blois en projet

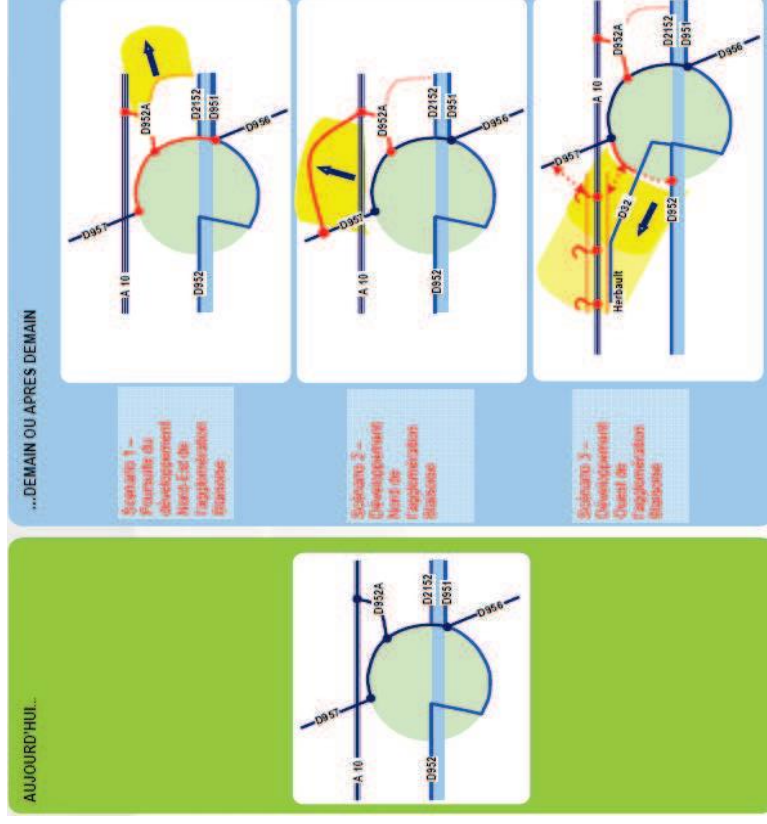
- Transports / Déplacements**
- Axe de transport à créer ou à améliorer
 - Points de transport à améliorer
 - Principales liaisons routières à améliorer (ou à créer)
 - Accessibilité aux équipements à améliorer
 - Nouveaux diffuseurs autoroutiers à étudier
 - Deviations à réaliser
 - Solutions Bleik - Nevers - A87 à renforcer
 - Secteur de transports en commun à améliorer

NB : Les flèches et cercles rouges correspondent à des orientations stratégiques en lien avec les localisations géographiques

Echelle de la carte générale : 0 km N

Suite à l'élaboration d'un diagnostic en trois volets (territorial, transports et déplacements, environnemental) permettant de dégager les enjeux liés à un tel aménagement, trois scénarios ont été proposés :

- x Poursuivre le développement nord-est de l'agglomération Blaisoise ;
- x Développer le nord de l'agglomération Blaisoise ;
- x Développer l'ouest de l'agglomération Blaisoise : ce scénario se décline en trois variantes possibles (variante est, intermédiaire et ouest).



A ce stade, le projet retenu serait :

A court-moyen terme : la poursuite du développement au nord-est de l'agglomération Blaisoise pour des projets à vocation économique et ce en prolongement du parc des Châteaux. Ce secteur pouvant bénéficier d'une desserte par l'échangeur actuel.

A long terme : la création d'un diffuseur à l'ouest de l'agglomération (scénario 3). La « variante est » étant la localisation préférentielle, à savoir au plus près du cœur d'agglomération.

Pour cette variante, le coût de l'aménagement est estimé à 40,4 M€₂₀₁₁ et il comprend en plus de la création d'un nouveau diffuseur :

- la déviation dite de La Chaussée-Saint-Victor, autrement dit la **voie de desserte et de contournement du parc des Châteaux**,
- l'élargissement à 2x2 voies de la RD 952A (entre l'échangeur actuel et le giratoire Cap Ciné),
- le traitement des giratoires Cap'Ciné et Robert Nau,
- la requalification de la RD50.

5.2 Les transports et le stationnement sur le Blaisois

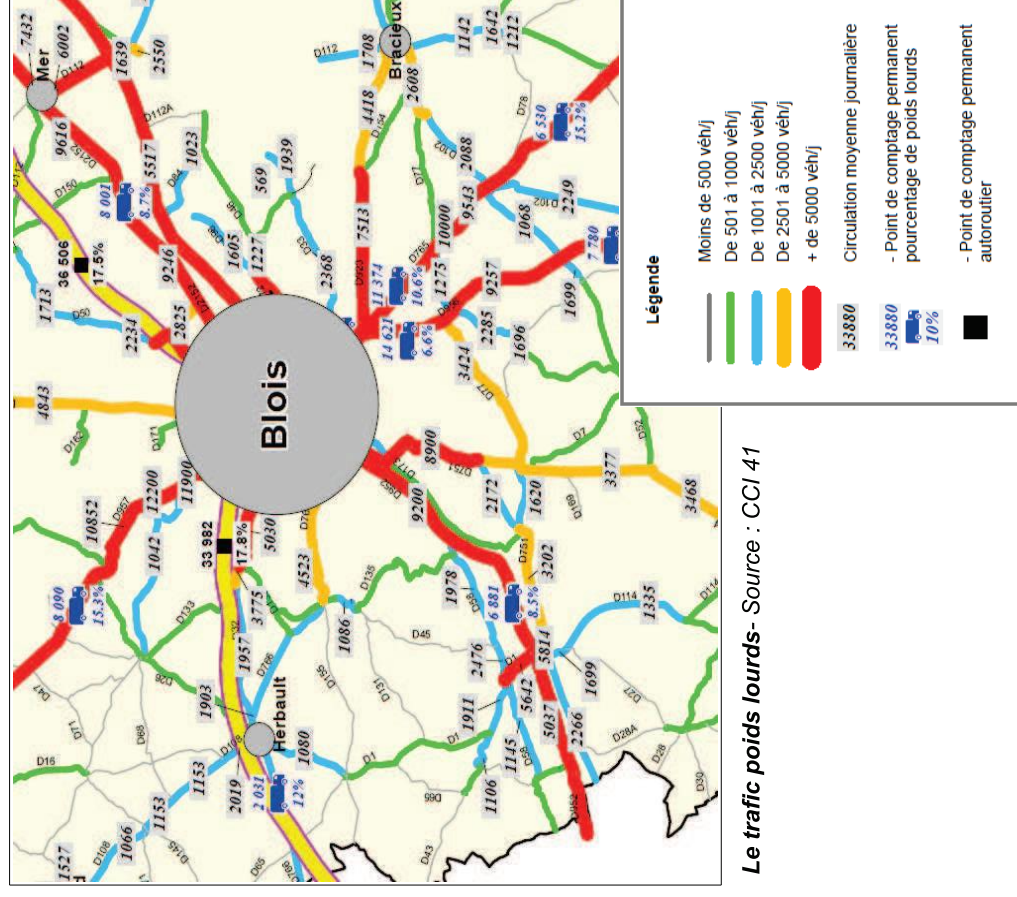
5.2.1 Un trafic poids lourds en constante augmentation

Le réseau routier du Loir-et-Cher, qui connaît des améliorations régulières, est le support privilégié de la croissance économique du département. Il doit, à ce titre, continuer à se développer afin que le Loir-et-Cher puisse offrir des axes routiers de qualité adaptés aux besoins des entreprises.

Parallèlement à cette nécessité, le Conseil Général souhaite vivement **maîtriser et organiser les flux des poids lourds** qui circulent sur le réseau pour en limiter les nuisances sur son territoire.

Le réseau départemental est particulièrement développé avec un nombre important des routes classées à grande circulation. Le réseau routier comporte un certain nombre d'ouvrages d'art, de sections ou de franchissements limités physiquement qui restreignent la circulation des poids lourds : les ponts et les sections limitées en charge, les passages limités en hauteur ou en largeur, ... Les principales limitations présentes sur le réseau sont dues au passage de la ligne de chemin de fer Paris-Tours, qui limite en hauteur un certain nombre de départementales débouchant sur la RN 152 (axe Orléans-Tours).

Outre les limitations physiques d'utilisation de certains ouvrages d'art, de



nombreuses communes ont pris des arrêtés interdisant la circulation des poids lourds sur leur territoire dans un souci de sécurité et de nuisances que ce trafic engendre. En particulier, il est interdit aux poids lourds de plus de 19 tonnes de circuler la nuit dans les agglomérations traversées par la RN 2152.

L'axe supportant le plus de trafic est l'axe transversal (Vendôme-Blois-Romorantin) avec, tous véhicules confondus, près de 48 000 véhicules par jour sur certaines sections très fréquentées (du pont Charles de Gaulle au rond point de CapCiné). En 2010, sur cet axe circulent plus de **8,2 % de poids lourds** par jour (principalement du trafic de transit) : ils empruntent pour cela le contournement est de Blois où le trafic est très chargé notamment lors des déplacements pendulaires (congestions fréquentes).

Ensuite, on trouve l'autoroute A10 avec plus de 36 000 véhicules par jour en 2010, soit une augmentation de 1,4% depuis 2009, et plus de 17,5% de ces véhicules sont des poids lourds.

De par les nuisances et les risques pour la population qu'entraîne la circulation des poids lourds, et compte tenu d'un souci de performance du réseau routier, les déviations et contournements permettant aux poids lourds d'éviter les zones d'habitat ont été traitées comme une priorité. **Ces déviations, achevées ou en cours, devraient permettre de réduire les nuisances** dues au passage des poids lourds dans le centre-ville de Cellettes et dans les quartiers nord de Blois (déviation de Saint-Sulpice-de-Pommeray/Saint-Lubin-en-Vergonnois).

Cependant, demeure sur le territoire le problème du **passage des poids lourds dans le centre bourg de Saint-Dyé-sur-Loire**. En effet, la commune de Saint-Dyé-sur-Loire, port historique de Chambord, au patrimoine architectural exceptionnel, est traversée par un nombre important de poids lourds qui, du fait de l'étroitesse des rues du centre bourg, occasionnent un certain nombre de dégâts (affaïssement de la chaussée, effondrement de caves, vibrations provoquant des fissures dans les bâtiments,...). De plus, les émissions de gaz d'échappement noircissent les façades de la rue principale donnant une vision très négative du bourg aux visiteurs de passage, vision peu en phase avec le potentiel touristique de la commune.

5.2.2 Un stationnement qui se structure

L'offre

Globalement, sur le SIAB, on trouve très peu de zones de stationnement réglementées (payantes, limitées,...) ou d'espaces dédiés (covoiturage, livraisons,...) hormis sur la ville de Blois. La majorité des places de stationnement des autres communes sont gratuites et non réglementées.

L'offre publique de la ville centre est composée de 3 types de stationnements (gratuit non réglementé, gratuit limité dans le temps et payant), cependant l'offre globale reste difficile à quantifier car il n'existe aucun recensement pour le stationnement privé et gratuit non réglementé.

Seule l'offre de places payantes est quantifiable. Au 30 juin 2015 il existe :

- 1 641 places payantes sur voirie gérées par horodateurs, dont 517 places limitées à 2h dans l'hypercentre commerçant (zone rouge) et 1 124 places limitée à 8h principalement sur le plateau administratif et la gare (zone verte) ;
- 1 118 places en parcs en ouvrage : 416 places au parc Château, 366 places au parc de la Halle aux Grains et 336 places au parc Valin de la Vaissière.

Concernant l'usage des parcs de stationnement sur le territoire du SIAB, on compte, dans la quasi totalité des communes, des difficultés liées au manque de places qui entraînent parfois un stationnement anarchique et gênant notamment dans les centre-bourgs étroits. On note également des problèmes dus à un manque de lisibilité et de qualité des aménagements de stationnement.

L'usage

Dans la ville centre, les problèmes sont essentiellement liés à la **saturation de certains quartiers** et au **stationnement anarchique sur les trottoirs**, et plus particulièrement à la périphérie des zones payantes ou autour des lycées et du centre hospitalier, dans les quartiers anciens et dans les quartiers résidentiels où le stationnement s'opère au plus près des habitations malgré une offre licite disponible à proximité.

Globalement, les capacités de stationnement des parcs en ouvrage (Château, Halle aux Grains et Valin de la Vaisnière) offrent des réserves souvent importantes de places disponibles. Malgré un nombre important d'abonnés, les taux d'occupation n'excèdent que rarement les 80%. On observe même une baisse continue de la fréquentation des usagers horaires pour le parc Valin depuis 2007 (de 195 000 à 128 000 en 2014). Sur voirie, la zone payante connaît des taux d'occupation variables allant de 66 à 80 % mais certains secteurs comme les rues Porte-Côté et Denis Papin, le quartier Louis XII et le secteur Bourg Neuf/Angleterre/Remparts sont parfois sous tension avec une occupation dépassant les 90 % (*enquête occupation/respect 2014*).

La faiblesse chronique du contrôle du stationnement de surface et l'absence d'évolution des offres depuis 2004 ont desservi le fonctionnement général en centre-ville de Blois. Par ailleurs, une part de l'offre sur voirie à faible rotation incite les usagers à utiliser la voiture pour leurs déplacements.

Les évolutions récemment entreprises

De nombreux projets ont déjà été réalisés sur la ville de Blois depuis le début de la gestion par la SPL STATIONEO :

- Refonte complète de la grille tarifaire des parcs souterrains en janvier 2015 intégrant le paiement au 1/4h ; la 1ère demi-heure gratuite et des tarifs en baisse pour des durées de 2 à 3h.

Les tarifs ont été harmonisés dans les 3 parcs pour simplifier les offres et la communication ;

- Sur voirie, le tarif de la zone verte a augmenté pour faire des parcs en ouvrage l'offre désormais la plus attractive ;
- Création d'un abonnement résidentiel en souterrain (qui complète l'offre résidentielle de surface lancée en 2012) ;

· Dès mai 2014, lancement d'un chèque parking de 2h offertes les samedis après-midi dans les parcs souterrains pour accompagner le commerce de centre-ville ;

- Mi-2015, ouverture de 2 parkings gratuits de 100 places, l'un renforçant l'offre en gare de Blois-Chambord et donnant l'accès aux voies grâce à la nouvelle passerelle cyclo-piétonne, l'autre quai Saint-Jean en lieu et place de l'ancienne piscine qui a vocation à servir d'alternative de stationnement pendant les phases de réaménagement de l'axe Denis Papin – Porte-Côté (projet ACVL).

la société publique locale STATIONEO

Afin de mieux maîtriser leur politique de stationnement ainsi que sa mise en œuvre, la Ville de Blois et la Communauté d'agglomération ont créé en janvier 2014 la société publique locale STATIONEO dont l'objet social réside dans la gestion et l'exploitation des différentes offres de stationnement payant.

STATIONEO s'est vue confier l'exploitation du stationnement payant sur voirie et dans les parcs en ouvrage mais également le garage à vélo collectif de 50 places installé sur le parvis de la gare de Blois et l'aire d'accueil des campings-cars Jean Moulin à Blois.

D'autres projets sont en cours de réalisation

- parking de 600 places Avenue de Châteaudun (en lien avec la future salle du Jeu de Paume) et stationnements Place René Coty ;
- Dans le cadre de futures constructions de logements, 1 place publique/logement en moyenne sera proposée (en complément de l'offre privée éventuelle dans certaines résidences).
- Création de l'Observatoire du stationnement (SPL STATIONEO)

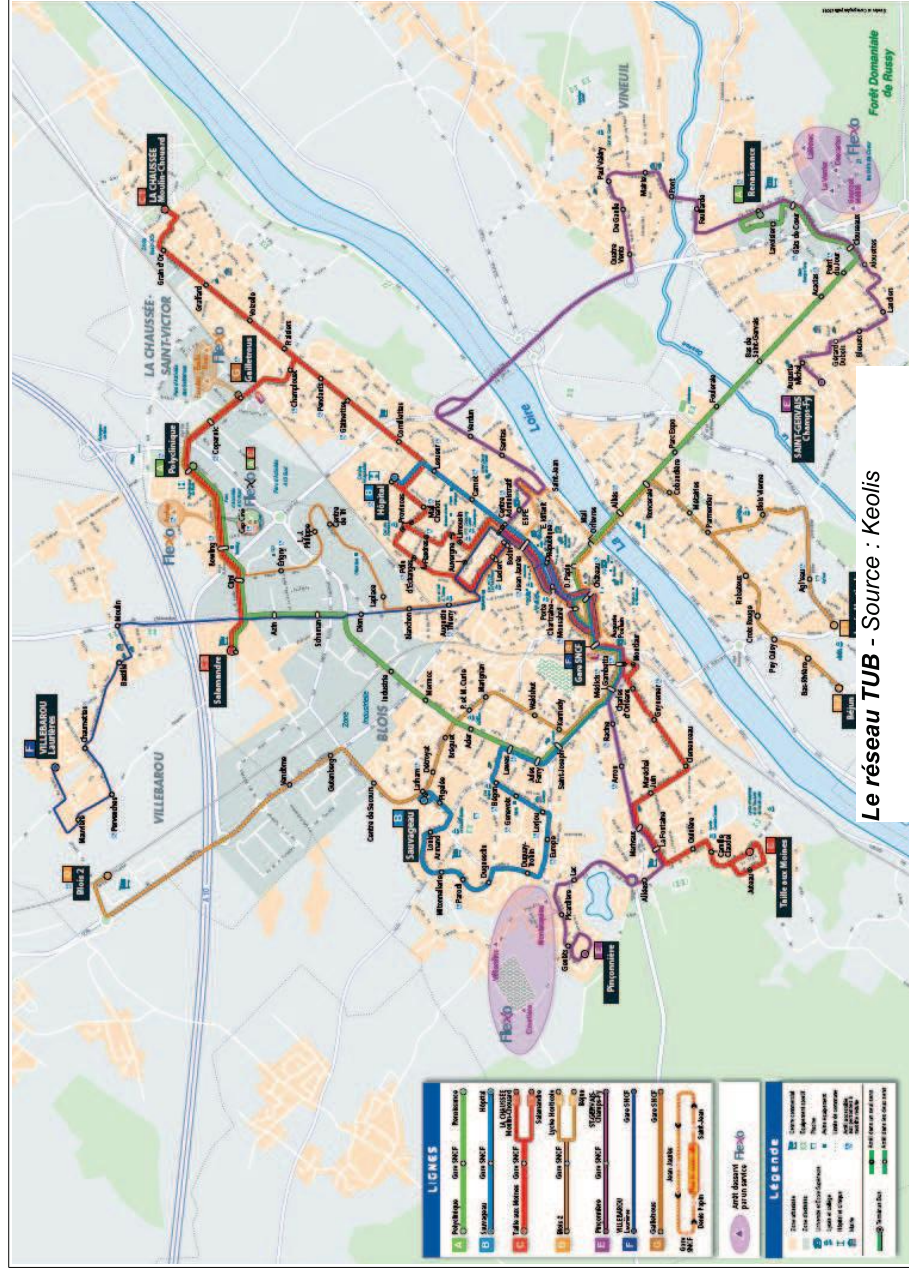
5.2.3 Les transports en commun et l'intermodalité

Le réseau urbain

Les transports urbains de l'agglomération Blaisoise couvrent une partie du territoire d'Agglopolys dont Blois, la ville centre. Ainsi les quatre communes limitrophes de Blois bénéficient du transport urbain. Il s'agit de La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil et Villebarou. Agglopolys, la communauté d'agglomération de Blois, est l'autorité organisatrice des transports. La configuration du réseau est étroitement liée aux contraintes géographiques du site mais aussi aux implantations humaines. Aussi, le réseau s'articule-t-il autour d'un tronc commun desservant le centre de Blois.

Avant 2013, les Transports Urbains Blaisois (TUB) offrait la desserte urbaine de la ville centre et des 25 communes que comptait l'ancien périmètre d'Agglopolys (en 2011) par le biais de 19 lignes régulières. Les TUB, filiale du groupe Kéolis, offrent un réseau assez dense et une bonne couverture de l'ensemble de l'agglomération. Des lignes spéciales assuraient par ailleurs la desserte de lycées ainsi que des zones commerciales périphériques. Enfin, pour les dessertes complémentaires, un système de « transport à la demande », du lundi au dimanche, permet aux usagers de bénéficier d'un service de proximité.

Les 52 autobus du réseau ont ainsi permis d'assurer plus de



4,7 millions de voyages en 2008. Malgré une diminution générale des effectifs scolaires dans l'agglomération, la fréquentation progresse : depuis 2002, le nombre de voyages s'est accru de 17%. La gamme tarifaire est complète et appropriée aux différents usagers, notamment aux nombreux scolaires qui composent plus de la moitié de la clientèle.

Une nouvelle offre de transport est mise en place depuis le 2 septembre 2013. La nouvelle délégation de service public d'Agglopolys a été confiée à la société Keolis-Blois. Les objectifs qui ont guidés cette nouvelle offre sont les suivants :

→ **Développer les transports en commun pour les salariés** (trajets domicile / travail). Pour cela :

- Mise en œuvre de lignes spécifiques desservant les zones d'activité nord et sud avec une desserte plus fine et plus adaptée ;
- Mise en place de lignes régulières cadencées, avec des itinéraires plus directs ;
- Une amplitude horaire des lignes régulières élargies ;
- Dissociation des lignes de transports scolaires et des lignes urbaines.

→ **Développer les transports en commune pour les trajets « loisirs »**, avec des services qui seront développés le dimanche, autour de secteurs tels que Cap Ciné et des navettes pour visiter les Châteaux de la Loire.

→ **Développer les transports à la demande** sur l'ensemble du territoire d'Agglopolys et sur les secteurs non desservis par des lignes régulières.

→ **Garantir l'équité sociale** avec un accès aux transports en commun pour tous grâce à une révision tarifaire solidaire. Il existe dans l'hypercentre de Blois une navette gratuite accessible à tous.

Le réseau Azalys, dispose d'un parc de 53 bus urbains, 619 points d'arrêt et 9 lignes régulières.

La fréquentation a augmenté de 16,5 % depuis le lancement du nouveau réseau en septembre 2013, Ainsi, la fréquentation du réseau de TC pour une ville de taille moyenne est bonne.

Concernant les transports urbain et le développement de la mobilité pour la clientèle touristique, plusieurs actions ont été menées depuis le lancement du nouveau réseau. En effet, il existe une navette château à destination du Château de Chaumont qui vient compléter l'offre de transports du Conseil Départemental avec la navette château à destination de Chambord, Cour-Cheverny et Beauregard.

Keolis travaille également sur un partenariat avec les principaux hôtels du territoire pour qu'ils aient la possibilité d'être dépositaire des titres de transports du réseau Azalys.

Le transport à la demande, appelé aussi RESAGO, est un service mis en place par Agglopolys pour répondre aux besoins de ses habitants en matière de déplacements ponctuels (médecin, marché, démarches administratives, loisirs,...). Ce service est effectif sur l'ensemble des communes de l'agglomération de Blois à l'exception de celles bénéficiant du réseau de transport urbain (Blois, La-Chaussée-Saint-Victor, Saint-Gervais-la-Forêt, Villebarou et Vineuil). En 2014, 14 149 voyages ont été effectués (pour 462 adhérents).

Ce dispositif permet aux usagers de se rendre dans l'une des 11 stations d'Agglopolys :

- Le centre-ville d'Onzain ;
- La gare SNCF d'Onzain ;
- Centre-ville de Blois (Denis-Papin, république, centre administratif)
- Gare SNCF de Blois
- Centre hospitalier de Blois
- Polyclinique de La Chaussée Saint-Victor
- Centre aquatique Agl'Eau
- Cap'Ciné
- Bowling World
- Le parc des Mées
- La Chrysalide (Vineuil)
- Centre Commercial « La salamandre »
- Centre Commercial « Blois2 »
- Centre Commercial « La Renaissance »

Ce service a été adapté pour laisser la possibilité aux touristes et aux hôteliers de réserver ce moyen de transport. En effet, au moment de sa mise en place il fallait une adresse fixe sur le territoire pour pouvoir l'emprunter.

[Le réseau interurbain](#)

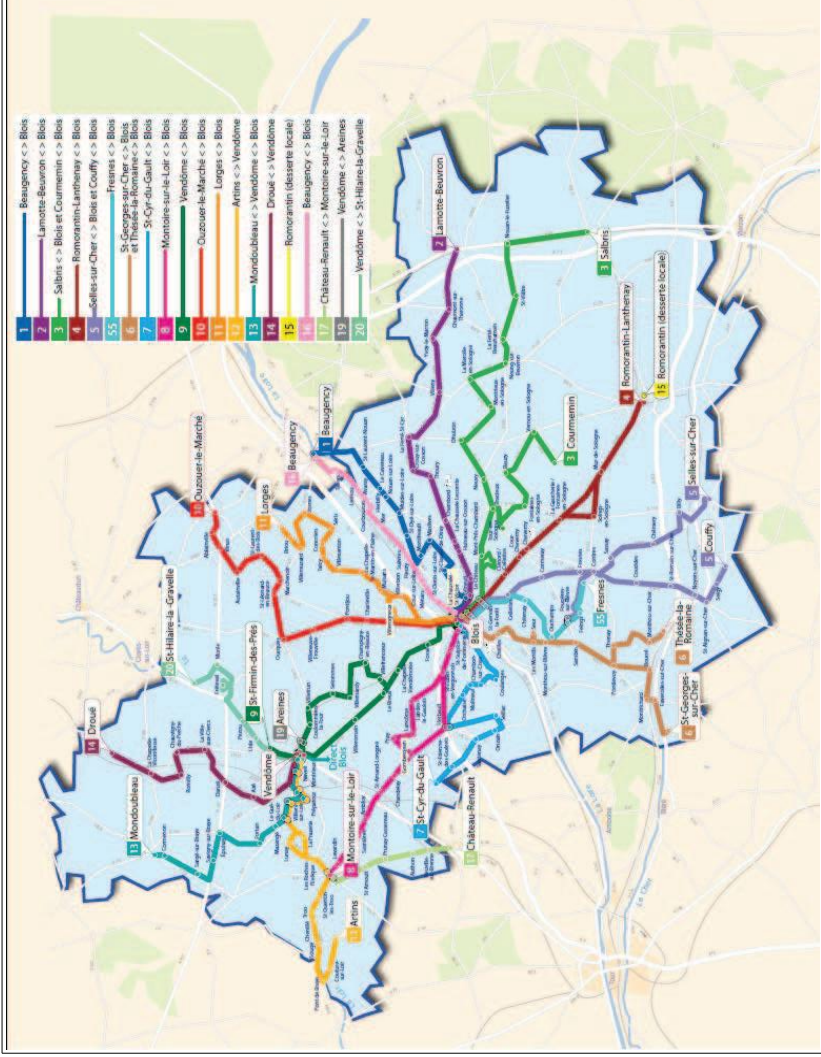
Le réseau interurbain du département, baptisé « Route 41 », se polarise sur Blois. Les lignes inter-urbaines sont sous la responsabilité du Conseil Départemental de Loir-et-Cher qui délègue l'exploitation des lignes départementales à la société TLC : ce réseau est composé de 19 lignes régulières.

Depuis septembre 2009, le Conseil Départemental de Loir-et-Cher a mis en place une **tarification unique**, simple et équitable, fixée à 2 €, quelle que soit la distance parcourue. Cette mesure **renforce la solidarité entre les territoires**, permettant de réduire le nombre de véhicules sur les routes du département, favorisant ainsi le développement durable.

Le réseau des lignes régulières de car suit principalement les axes qui convergent vers Blois. Le réseau inter-urbain du Loir-et-Cher assure une couverture correcte du périmètre du SIAB puisque la plupart des communes concernées (51 communes sur 65) sont desservies au moins une fois par jour. De plus la vitesse commerciale est correcte puisqu'elle se situe dans la fourchette admise entre 20 et 30 Km/h.

Pour compléter l'offre du réseau « Route 41 », le **transport à la demande départemental** a été mis en place en 2010 pour chaque communauté de communes du département. Semblable au TAD d'Agglopolys, le principe en est simple : un véhicule vient chercher l'usager où il le souhaite dans le périmètre de la communauté de communes pour le conduire à l'un des points d'arrêts définis et/ou un véhicule le prend en charge à l'un des points d'arrêts pour le conduire au lieu de son choix dans le périmètre de la communauté de communes.

Destiné à tous les habitants des communes rurales isolées, ce dispositif est essentiellement utilisé par les personnes âgées. L'offre pourra être repensée pour s'adapter par exemple aux besoins des demandeurs d'emploi pour qui l'absence de véhicule est souvent pénalisante, ou encore aux besoins des plus jeunes désireux de rejoindre un complexe sportif ou autre lieu de loisir le mercredi après-midi.



Le réseau interurbain du Loir-et-Cher - Source : CD 41

[Le réseau ferroviaire](#)

La Région Centre-Val de Loire est l'autorité organisatrice des transports depuis 1997 pour la desserte régionale et à ce titre gère les transports collectifs sur le périmètre d'étude. Le transport ferroviaire interrégional est assuré par deux lignes TER (Transport Express Régional), la liaison interdépartementale Aqualys Paris-Orléans-Tours et une relation Interloire sur l'axe ligérien : Orléans-Blois-Tours-Nantes. La gare de Blois-Chambord permet de rejoindre Paris-Austerlitz, via Orléans, en une heure et demie. Chaque jour, plus d'une vingtaine de trains assurent la liaison Tours-Paris, via Blois et Orléans. En 2014, sur cette ligne il y a eu en gare de Blois-chambord 2 407 montées contre 2 190 en 2012, et 2 396 descentes contre 1 843 en 2012.

Le périmètre du SIAB est desservi par cinq gares, autres que celle de Blois, toutes localisées sur la ligne Orléans-Tours :

- Chouzy-sur-Cisse (19 montées en 2014 sur la ligne Tours-Orléans-Paris contre 13 en 2012 et 11 descentes en 2014 contre 8 en 2012),
- Veuves/Monteaux (11 montées en 2014 sur la ligne Tours-Orléans-Paris contre 10 en 2012 et 2 descentes en 2014 contre 3 en 2012),
- Onzain (353 montées en 2014 sur la ligne Tours-Orléans-Paris contre 233 en 2012 et 284 descentes en 2014 contre 257 en 2012) à l'Ouest,
- La Chaussée-Saint-Victor (5 montées en 2014 sur la ligne Tours-Orléans-Paris contre 26 en 2012 et 2 descentes en 2014 contre 11 en 2012),
- Ménars à l'est (2 montées en 2014 sur la ligne Tours-Orléans-Paris contre 4 en 2012 et 1 descentes en 2014 et 2012).

La gare de Mer à l'est du territoire est aussi utilisée par les habitants du SIAB et notamment ceux de Grand Chambord. 333 personnes sont montées en gare de Mer en 2012, 357 en 2014 et 297 sont descendues à Mer en 2012 contre 326 en 2014.

Les niveaux de service proposés dans ces gares sont très inégaux puisqu'un jour moyen de semaine, 60 trains prennent des voyageurs à Blois, 34 à Onzain et seulement 2 à 3 trains par jour pour les autres gares. En effet, 86% des mouvements enregistrés se font en gare de Blois. L'intégralité des trains reliant Tours à Orléans s'arrêtent en gare de Blois et on observe une desserte plus importante vers Orléans (51 trains par jour entre Tours et Blois contre 60 trains entre Orléans et Blois).

L'offre de transport ferroviaire semble globalement satisfaire les besoins des usagers cependant, plusieurs points faibles doivent être soulignés :

- Les points d'arrêt sont mal situés par rapport aux centres,
- L'accessibilité aux stations n'est pas évidente,
- Les liaisons ferroviaires sont concentrées aux heures de pointes et la desserte en heures creuses demeure très faible,
- La ponctualité des trains est aussi un point qui mérite d'être amélioré.

En réponse (partielle) à ces difficultés persistantes sur le territoire, certains projets sont à prendre en considération :

- Différents types de dessertes prévus entre Orléans et Tours : « Interloire », « Intercité Illico » permettant de relier Blois à Paris en 80 min, un « maillage régional » qui dessert les principales gares, des omnibus assurant une desserte

Blois Paris illico

Depuis une dizaine d'années, la desserte ferroviaire entre Blois et Paris s'est fortement dégradée. Alors que le temps de trajet était de 90 minutes, il est le plus souvent de 2 heures aujourd'hui. La demande est de pouvoir rejoindre Paris en 80 minutes afin de mieux desservir les entreprises du territoire, faciliter le transports des étudiants et des touristes.

LGV Paris-Orléans-Clermont-Ferrant-Lyon

Ce projet consiste à relier Paris et Lyon par une nouvelle ligne de près de 500 km. La ville de Blois est directement concernée par ce projet qui permet de desservir sa gare entre 55 minutes et 1 heure de temps depuis Paris à l'horizon 2025.

plus fine du territoire,

- Le réaménagement du pôle gare de Blois-Chambord dont les principaux enjeux sont la résolution des conflits d'usage (redéfinition du quartier de la gare), la sécurisation des déplacements des piétons (aménagement d'une passerelle piétonne) et l'amélioration de l'intermodalité notamment avec les itinéraires des transports collectifs routiers.

La problématique de la desserte en Ile-de-France est aussi un enjeu fort sur le territoire, avec le maintien et le renforcement de la desserte nationale.

L'intermodalité

Sur le territoire du SIAB, comme nous l'avons vu précédemment, l'ensemble des dessertes est centré sur Blois. C'est donc la ville centre qui semble être le terrain le plus favorable au **développement des pratiques intermodales notamment sur la Gare de Blois-Chambord et le pôle d'échanges scolaires**.

Cependant, les modes de tarification en vigueur sur le Blaisois, incite peu à l'intermodalité. En effet, STARTER est le seul titre commercial intermodal qui permet aux actifs de voyager en TER et en TUB, par ailleurs, les titres de transport « Route 41 » et TUB ne sont pas compatibles avec le support multimodal « Multipass ».

En gare de Blois, une anticipation du déplacement intermodal reste nécessaire pour prendre le bus, le car ou le train, même si de nombreux points d'arrêts sont communs aux réseaux TUB et Route 41. Au niveau du pôle d'échanges scolaires, les correspondances sont optimales pour les scolaires. En effet, ils y trouvent une offre sur mesure avec plusieurs lignes de TUB déviées aux heures de début et de fin de cours, et bénéficient d'aménagements récents et de qualité.

De manière générale, les moyens d'information sur ces différents réseaux restent perfectibles dans le cadre de l'intermodalité :

- En gare de Blois, difficultés à trouver les horaires des autres réseaux ;
- Absence de fiches horaires Route 41 aux points d'arrêts communs avec les TUB.

L'intermodalité avec le vélo apparaît très peu développée du fait :

- D'une absence de systèmes de location de vélo ;
- D'un manque d'emplacements de stationnement des vélos. Il convient toutefois de noter la mise en place 2014 d'un abri vélo sécurisé en gare de Blois-Chambord ;
- D'un manque de continuité ou d'entretien des aménagements cyclables ;

Le parti pris régional est de favoriser l'intermodalité vélo-TER en incitant au stationnement des vélos en gare et réguler l'embarquement des vélos. Pour cela, la **région** a mis en œuvre différents moyens à travers le **plan Vélo-TER, adopté en décembre 2009** :

- Doter les gares régionales d'abris à vélo plus adaptés en termes de capacité et de sécurité, améliorer l'existant, mettre en place de nouveaux abris ;
- Sécuriser et améliorer les itinéraires en gare (tracés au sol, passages dédiés, glissières,...)
- Conserver la possibilité d'embarquement de vélos à bord des trains mais sans recommander cette solution aux usagers.

De plus, la Région accorde des participations financières pour des études et réalisations portées par les communes et intercommunalités.

A partir de septembre 2013, Agglopolys, à travers sa nouvelle offre de transport propose un service de location de vélo (classiques, pliants et VAE), de billetterie adapté et une synchronisation des correspondances train / bus dans un souci de favoriser le développement de l'intermodalité sur son périmètre.

Le service de location vélo a connu des adaptations afin de mieux répondre aux besoins (très forte demande de VAE, quasi inexistante sur les vélos classiques et pliants). Ainsi, le parc est uniquement constitué de 130 VAE, en location moyenne ou longue durée (1 mois à 1 an).

Ainsi, depuis le 2 février 2015 service carte JV-MALIN sur les réseaux TER, Tours et Blois a été mis en place. L'utilisation de la carte va s'étendre sur les réseaux d'Orléans et du CG18 à partir de janvier 2016. Il s'agit d'un système d'interopérabilité qui permet d'avoir un un seul pass entre le TER et le bus.

Ainsi, les réseaux de l'axe ligérien (Orléans-Blois-Tours ainsi que TER) seront interopérable entre eux en janvier 2016 et les cartes Modapass et Multipass seront définitivement remplacées par JV MALIN.

Cette interopérabilité participera grandement à favoriser l'accès aux transports en communs et permettra une intermodalité renforcée entre les réseaux (train-bus-car etc...).

A moyen terme (2017-2020) l'ensemble des réseaux du territoire régional seront intégrés à ce dispositif et les titres combinés seront renforcés. Il est également prévu d'étendre l'utilisation de la carte vers les modes doux et notamment la location de vélos.

Le calculateur du site internet www.jvmalin.fr participe aussi à favoriser les déplacements en transports en communs et en modes doux. Il est une base d'information sur la majorité des transports publics de la région Centre-Val de Loire et participe à informer les usagers sur les possibilités de déplacements en modes doux.

5.2.4 Le développement des circulations douces en progression malgré un cadre contraint

La pollution atmosphérique, la congestion du trafic et les nuisances occasionnées ont contribué à attirer l'attention sur la possibilité de développer des modes de déplacements alternatifs dits « modes doux » (modes de transport à faible vitesse, faible encombrement et non polluants). La politique de circulations douces doit permettre de pallier l'usage intensif de la voiture, en particulier pour les déplacements courts. D'autre part, elle offre également une indépendance de déplacement pour les personnes n'ayant pas accès à une voiture en permanence, notamment les jeunes et certains ménages. Le constat général d'une augmentation constante de l'utilisation de l'automobile dans les agglomérations urbaines et la diminution des déplacements pédestres souligne l'intérêt de revaloriser la place du piéton. Par ailleurs, il s'agit de conforter la pratique cycliste actuelle en lui offrant les conditions de son développement : sécurité des déplacements, continuité des itinéraires, sûreté des conditions de stationnement,...

[Un développement des circulations douces très contraint](#)

Les principales contraintes se superposent dans la ville centre : coteau, Loire et chemin de fer. La Loire pose une **contrainte naturelle** importante et façonne le paysage et l'urbanisation du Blaisois. Les deux rives sont seulement reliées par trois ponts dont un est plutôt destiné à la circulation automobile. Cet état de fait constitue une limite au développement des déplacements piétonniers et cyclables.

Les zones d'activités « économiques et commerciales traversées gardent un caractère très routier et n'ont pas de lignes fédératrices en termes d'aménagement de l'espace public. Les grandes artères qui pénètrent dans l'agglomération constituent un frein à la vie locale à cause de l'intensité du trafic. Cependant, la **contrainte urbaine** la plus importante reste la voie SNCF qui longe au sud-ouest le coteau et s'en écarte au nord-est. La superposition avec les deux autres coupures (Loire et

coteau) rend la création de nouveaux franchissements très difficile surtout à l'intérieur de Blois.

Ainsi, ces coupures, quelles soient naturelles ou urbaines, allongent les déplacements et handicapent les échanges entre les quartiers et les communes situées de par et d'autre des ces voies de communication. Le nombre limité de franchissements oblige le passage par des voies chargées d'un trafic important. Le problème se pose surtout en terme de nuisance (bruit, pollution,...) et de sécurité des traversées piétonnes et cyclables.

Par ailleurs, la longueur des déplacements et donc la répartition géographique entre les lieux d'habitation et les sites d'emploi conditionne fortement les modes de déplacements.

[La marche à pied](#)

Il existe sur le département du Loir-et-Cher, un **Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées** : au total plus de **1350 km de sentiers de randonnée** sur le territoire du SIAB, principalement situés au sud de la Loire, auxquels s'ajoutent plusieurs itinéraires de Grandes Randonnées (GR) et de Grandes Randonnées de Pays (GRP).

En 2009, on a également la création d'un **schéma intercommunal de randonnée pédestre** par Agglopolys au titre de sa compétence tourisme. Ce schéma, réalisé en concertation avec les communes a pour objectif d'**aménager de nouveaux circuits**, notamment au nord de la Loire et de valoriser l'ensemble des cheminements doux. Les nouveaux cheminements seront mieux équipés en signalétique et des fiches touristiques seront éditées pour assurer une meilleure communication (6 communes en 2011 et 6 communes en 2012).

La ville de Blois étant de taille moyenne, de nombreux déplacements quotidiens peuvent s'effectuer à pied. Toutefois, la marche à pied n'est pas forcément appréciée en raison notamment du sentiment d'insécurité¹ et du manque de qualité des espaces piétons actuels (trottoirs encombrés, largeurs des trottoirs insuffisantes, inaccessibilité des secteurs attractifs comme Cap Ciné ou l'Ag'l'eau, ...).

Ainsi, pour favoriser la pratique de la marche à pied, plusieurs projets sont en cours notamment sur la ville centre :

- Le projet **Axe Central** qui programme des aménagements de voirie en faveur d'une circulation apaisée et des modes doux, des créations de nouvelles zones de rencontre, zones 30, ...
- Le **Projet de Rénovation Urbaine** destiné à la requalification de l'habitat, les thématiques accessibilité modes doux et sécurité étant prises en compte ;
- Le projet quartier gare qui prévoit la réalisation d'une **passerelle** pour les modes doux de circulation, enjambant la voie ferrée, en direction des quartiers nord-ouest.

Agglopolys aide, depuis 2008, à la mise en œuvre de circuits « carapattes » sur les écoles volontaires de son territoire. Ce dispositif permet de proposer un système de ramassage scolaire original puisqu'il s'effectue à pied.

[Le vélo](#)

Les motifs de déplacements à vélo sont variés selon les cyclistes, ils peuvent être purement utilitaires (scolaire, travail, démarches, achats,...), à vocation touristique ou de loisir (promenades, détente,...) ou encore sportifs.

1 Source : PDU Agglopolys

Ainsi, plusieurs itinéraires à vocation essentiellement utilitaire sont présents sur les communes de Blois, Villebarou, Saint-Gervais-la-Forêt et La Chaussée-Saint-Victor. Ce réseau est aujourd'hui très morcelé et apparaît aux yeux des usagers comme peu sécuritaire. Globalement, la pratique du vélo à usage utilitaire est peu appréciée en dehors du centre-ville historique et du quartier Vienne.

A partir de 2014, Agglopolys s'est attaché à réaliser un schéma directeur cyclable, qui place les déplacements vélos utilitaire au cœur de sa démarche, pour :

- développer un réseau et des continuités cyclables. Le maillage progressif du réseau cyclable se compose de liaisons intercommunales comme celle réalisée en 2011 entre Saint-Gervais-la-Forêt et Blois et le projet de piste cyclable en bordure de la RD 956 de « Cellettes à la Patte d'Oie », et d'aménagements visant un partage de la voirie avec une prise en compte réelle des besoins des cyclistes en particulier sur les grands axes de circulation ;

- desservir les principaux pôles générateurs de déplacements. Par exemple, la construction du centre aquatique de l'Ag'leau s'est accompagnée de l'aménagement d'une voie verte piétons/cyclistes le long du boulevard Brossolette à Blois qui permet d'accéder de façon aisée et sécurisée au site.

Mais, sur le territoire du SIAB, le vélo a principalement une vocation touristique, bénéficiant d'un réseau dense, de qualité, et avec un taux d'équipement élevé :

- « **Les châteaux à vélos** » proposent 13 itinéraires touristiques allant de 8 à 32 km. Ces circuits, qui représentent près de 400 km de chemins, pistes et petites routes balisées et sécurisées, s'articulent autour de 4 châteaux : Chaumont, Cheverny, Chambord et Blois ;
- « **La Loire à vélo** » est un projet très ambitieux consistant à relier toutes les régions longeant la Loire. A terme, plus de 800 km de parcours seront ouverts entre Cuffly (Cher) et Saint-Brévin-les-Pins (Loire Atlantique). Près de 60 km ont été réalisés entre Chaumont-sur-Loire et Lestou.

La Loire à Vélo alterne entre routes à faible circulation (37%), voies vertes (27%), routes sans transit (24%), pistes et bandes cyclables (12%). Les 2/3 de l'itinéraire longent la Loire. 300 aires d'arrêt sont destinées à accueillir les touristes à vélo. De plus, que l'on choisisse de « descendre » la véloroute dans le sens du courant de la Loire ou de la remonter vers sa source, le dénivelé, insignifiant, est à la portée de tous : 190 m pour plus de 700km.

L'intérêt majeur de ces deux projets (Loire à vélo et Châteaux à vélo) est de renouveler l'approche des châteaux en permettant au cycliste de les découvrir dans leur contexte et leur environnement. Au-delà des grands sites, le territoire recèle un patrimoine vernaculaire, anciens lavoirs, murets de clôtures, fontaines, moulins,... qui en font tout le charme.

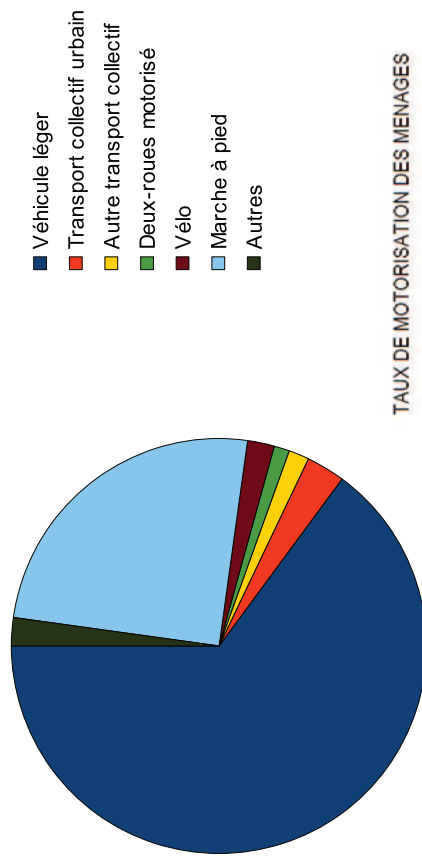
Une enquête « déplacements », auprès d'un échantillon de 1 500 personnes, a été menée au cours du 1er trimestre 2008 par Agglopolys sur son périmètre, ainsi qu'auprès des communes de Molineuf, Orchaise, Coulanges, Chouzy-sur-Cisse, Onzain, Huisseau-sur-Cosson, Mont-Près-Chambord et Chambon-sur-Cisse. Ce périmètre ne comprend pas l'ensemble des communes qui composent l'agglomération à ce jour, cependant, elle a permis de connaître les habitudes de déplacement sur ce périmètre quel que soit le mode de transport utilisé.

Elle a révélé que :

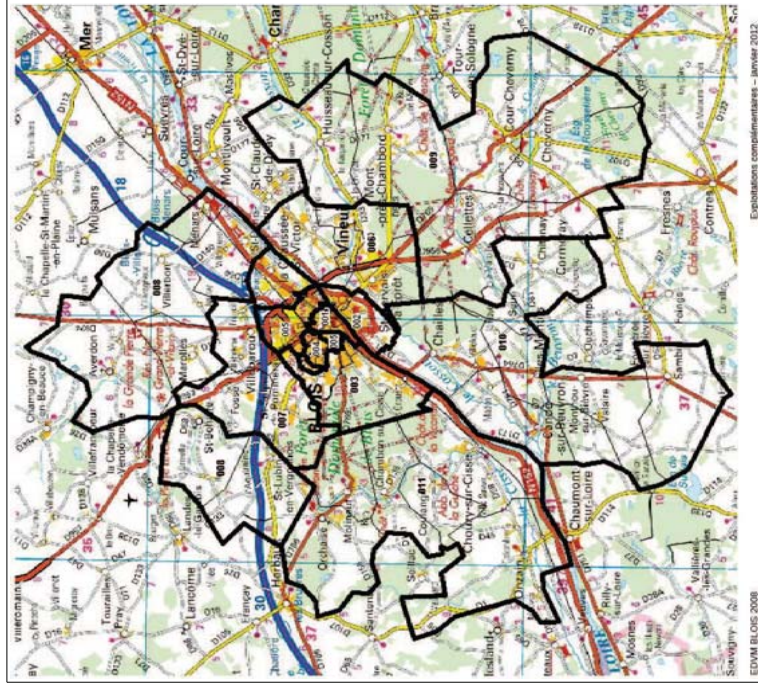
- 64,90 % des déplacements se font en voiture (souvent par une personne seule),
- 25 % à pied
- 4,60 % en transport en commun
- 2,10 % à vélo
- 2,20 % autres
- 1,20 % en deux-roues motorisés.

Enquête déplacements ville moyenne 2008

Parts modales (moyenne sur les 34 communes)



- Véhicule léger
- Transport collectif urbain
- Autre transport collectif
- Deux-roues motorisés
- Vélo
- Marche à pied
- Autres



TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES

	secteurs	nombre de véhicules	nombre de ménages	taux de motorisation
Blois	1 à 5	24353	22530	1,08
1 ^{ère} couronne	6 à 7	13238	8225	1,61
2 ^{ème} couronne	8 à 11	23395	13857	1,69
34 communes	1 à 11	60986	44612	1,37

Ces résultats sont à mettre en lien avec le taux de motorisation des ménages, qui représente le nombre de véhicules individuels par ménage.

Ces données complémentaires permettent de mettre en avant le fait que les habitants de Blois sont peu motorisés, seulement 1,08 pour le taux de motorisation, contrairement aux deux autres secteurs que sont les 1ères et 2èmes couronnes. Par ailleurs, le taux de motorisation entre la 1ère et la 2ème couronnes sont quasiment les mêmes, ce qui traduit une utilisation accrue de la voiture dès lors que les habitants n'habitent plus Blois.

L'offre peu attractive des transports collectifs urbains et de l'intermodalité ne permet pas de générer une offre assez attractive comme alternative à l'usage de l'automobile. Cependant, le territoire du SIAB présente des espaces verts de qualité qui permet de développer un réseau d'itinéraires cyclables à vocation touristique. Les modes doux ne sont pas très développés sur le territoire du fait de contraintes d'aménagement et de l'omniprésence de la voiture circulante ou stationnée qui rend leur pratique difficile.

Néanmoins, la stratégie de développement des circulations douces se met en place avec notamment, l'élaboration en cours du schéma directeur cyclable d'Agglopolys. Celui-ci vise à favoriser la mise en réseau des différents cheminements, de proposer aux habitants des services adaptés à leurs déplacements quotidiens et d'étudier la réalisation d'aménagements visant à raccorder les différents points centraux du territoire.

5.3 Les enjeux du Très Haut Débit sur le territoire

L'enrichissement des contenus audiovisuels et le développement des usages et services internet nécessiteront au cours de la prochaine décennie le déploiement de nouveaux réseaux à très haut débit en fibre optique jusqu'au domicile des abonnés.

Aujourd'hui, au cœur du développement des territoires, les infrastructures de communications électroniques jouent un rôle structurant dans l'aménagement du territoire. Elles permettent le développement des usages et des services publics et privés et favorisent l'implantation d'équipements nécessaires au développement économique local.

Le 14 juin 2010, le « Programme National Très Haut Débit » a fixé l'objectif du **très haut débit pour tous à l'horizon 2025** dont 70% de la population dès 2020. Cet objectif est assorti d'une implication financière significative de l'État, au travers le Fonds pour la Société Numérique (FSN) qui a vocation à être relayé par le Fonds d'Aménagement Numérique du Territoire (FANT).

Par ailleurs le « Programme National Très Haut Débit » a défini un principe de complémentarité entre les investissements « propres » des opérateurs et les investissements des collectivités. Les opérateurs ont ainsi été invités par l'Etat à exprimer leurs manifestations d'intention d'investissement (AMII) pour déployer du très haut débit.

Pour le territoire du syndicat, ORANGE a fait part de son intention d'investir sur la Communauté d'Agglomération de Blois dans son périmètre constitué en avril 2011 soit 26 communes sur les 48 qui la composent depuis le 1er janvier 2012.

Le territoire du SIAB a donc 26 communes situées en zone AMII (investissement privé) et 39 communes situées hors zone AMII (investissement public).

Le Plan de Déplacements Urbains d'Agglopolys

Le plan de déplacements urbains est un outil de programmation sur les actions à entreprendre pour organiser les déplacements à moyen et long terme.

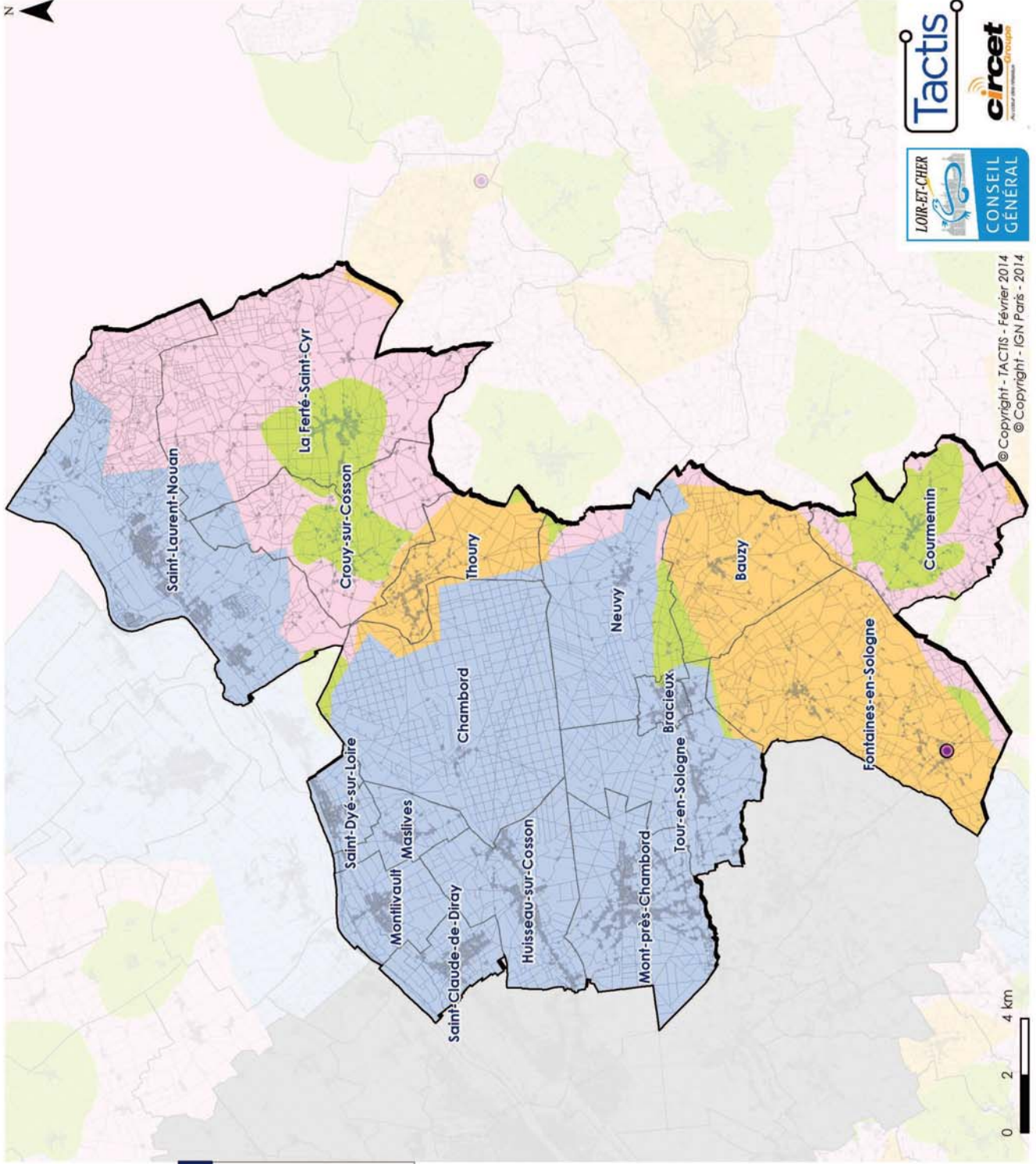
Il a pour objectif majeur la réduction du trafic automobile et ses nuisances au profit d'un développement de l'usage des transports en commun et des modes dits « doux » comme le vélo ou la marche à pied.

A l'échelle communale, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent pour leur part être compatibles avec le PDU. Agglopolys est en cours d'élaboration de son premier PDU, qui prendra la forme d'un plan d'actions d'une durée de 10 ans, pour développer une organisation complémentaire entre les différents modes de transports dans l'agglomération.

Approche d'intervention recommandée

Loir-et-Cher

CC du Grand Chambord



Sources : Conseil Général du Loir-et-Cher, IGN, DGI, TACTIS
Cartographie TACTIS

- Sites FHO
- FTH privé
- FTH public
- FTH
- DSL existant
- FTS/Satellite
- Contours d'EPCI
- Limites de communes
- Locaux existants
- Voirie

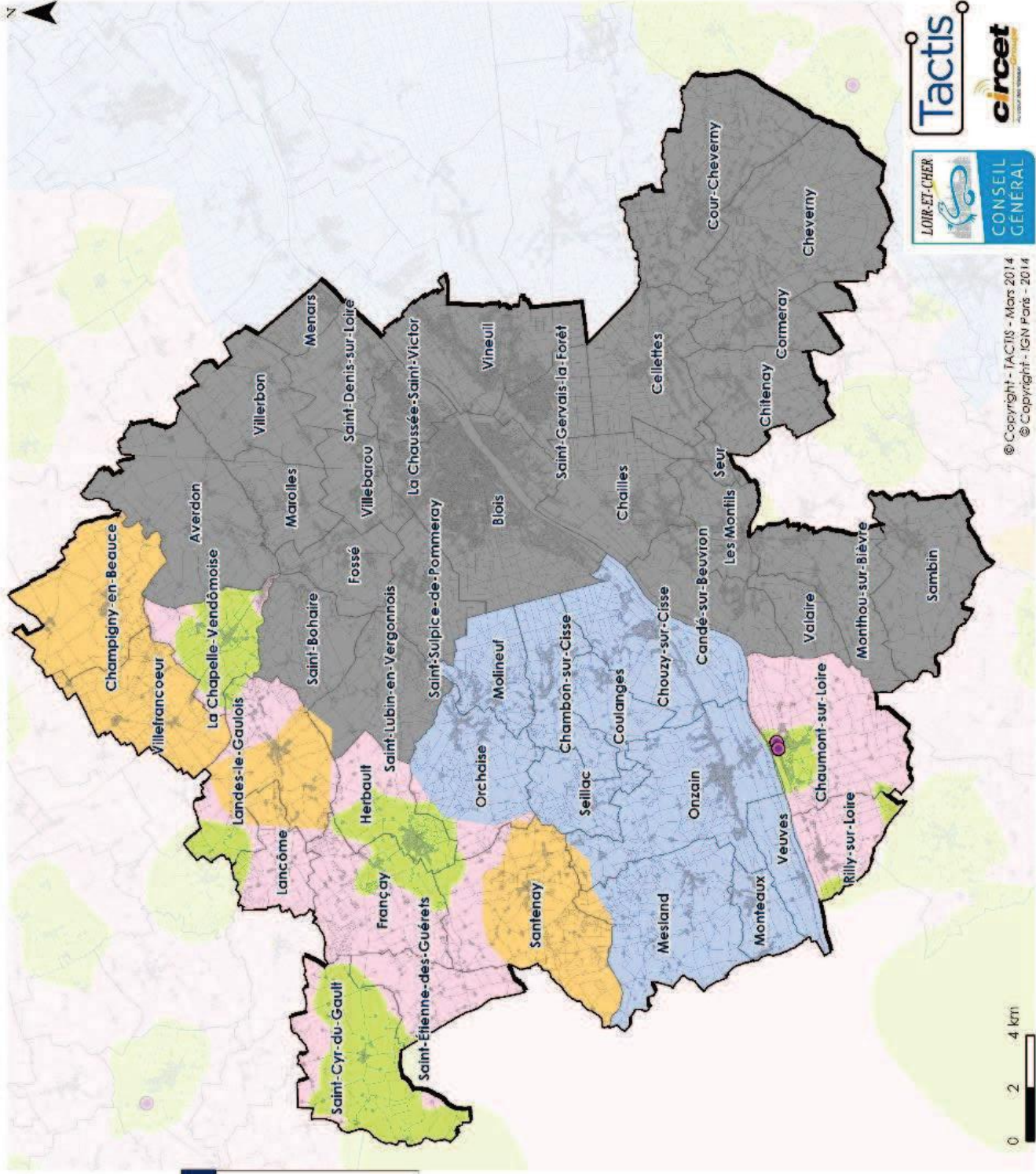
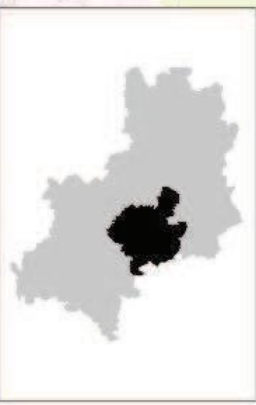


© Copyright - TACTIS - Février 2014
© Copyright - IGN Paris - 2014

Approche d'intervention recommandée

Loir-et-Cher

CA Blois-Agglompolys



- Sources : Conseil Général du Loir-et-Cher, IGN, DGI, TACTIS
Cartographie TACTIS
- Sites FHO
 - FIIH privé
 - FIIH public
 - FIIN
 - DSL existant
 - FHS/Satellite
 - Contours d'EPCI
 - Limites de communes
 - Locaux existants
 - Voirie



© Copyright - TACTIS - Mars 2014
© Copyright - IGN Paris - 2014

RESEAUX ET COMMUNICATION

Au croisement de l'axe ligérien et d'axes de communication régionaux et nationaux le territoire du Blaisois est au cœur d'un maillage de circulation et d'échanges multiples confirmant l'importance de son rôle dans une dynamique économique et résidentielle qui s'étend jusqu'au bassin parisien.

On observe que les déplacements motorisés et particulièrement l'automobile, sont omniprésents sur le territoire. C'est pourquoi, les enjeux principaux du développement des réseaux et des communications du territoire du blaisois sont l'adaptation de l'offre de transports en commun, développer le covoiturage, et, de permettre et proposer un usage de modes de transports alternatifs à la voiture en favorisant notamment les pistes cyclables utilitaires.

Le réseau ferroviaire est utilisé, en particulier pour les gare de Blois-Chambord et Onzain. Ainsi, il s'agit de veiller à la lisibilité de ces lieux, faciliter les usages et encourager les actions pour l'intermodalité.

La communication se fait aussi via le réseau internet. Sur ce sujet, la priorité est d'offrir une couverture en très haut débit aux habitants du territoire.

CONCLUSION

- Un territoire marqué par le passage de la Loire
- Une présence forte des espaces naturels et agricoles
- Un patrimoine bâti et identitaire à entretenir



Enjeu de préservation et de mise en valeur de la diversité des paysages naturels et du patrimoine bâti comme identité du territoire

- Une croissance démographique en perte de vitesse et portée par les communes périphériques
- Une augmentation de la vacance et un parc de résidences secondaires en baisse
- Un parc de logements sociaux déséquilibré, concentré sur la ville Centre, en lien avec le projet ambitieux de PRU
- Une production de logements destinée à plus de 37 % pour le desserrement des ménages et seulement pour 15 % à la croissance démographique



Enjeu de redynamiser l'attractivité du territoire pour les populations et de juguler l'étalement urbain
Une réduction de la vacance pour optimiser l'utilisation du parc de logements

- Un tissu commercial dense, centré sur l'unité urbaine, mais manque d'offre alimentaire en centre ville
- Un appareil commercial qui tend à vieillir et une offre foncière limitée
- Des équipements de services, loisirs, cultures et formation polarisés sur Blois
- Une offre médicale et de services de santé à conforter



Enjeu d'offre de foncier pour répondre à la demande des entreprises ; appareil commercial à adapter
Enjeu de la couverture de l'offre médicale sur le territoire

- Une activité agricole en déprise ou soumise à des phénomènes importants de périurbanisation
- L'artisanat en forte croissance
- Un contexte de crise qui limite les investissements des entreprises
- Une activité touristique à conforter, notamment par une offre d'hébergement plus qualitative
- Le Blaisois, un pôle d'emploi majeur, touché par la hausse du chômage



Enjeu de préservation de l'activité agricole à travers la rationalisation de l'urbanisation
Enjeu de maintien des entreprises dans un contexte de crise généralisé

- Des circulations routières contraintes sur la ville centre et une desserte de transports en commun à améliorer
- Des circulations douces contraintes et qui peinent à se développer en dehors de Blois
- Des objectifs Très Haut Débit pour 2025/2030



Enjeu d'amélioration des circulations routières, de développement des transports en commun pour favoriser leur développement
Enjeu de favoriser les modes de circulations douces
Enjeu de développement du Très Haut Débit



ANNEXE





ANNEXE : La Valeur Universelle Exceptionnelle - Plan paysages d'Agglopolys

*Caractérisation et recommandations
de prise en compte dans le cadre du SCOT du Blésois*

29 juillet 2015
Mission Val de Loire

Préambule

L'objet de cette note de synthèse est d'identifier les caractéristiques du paysage culturel inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, à l'échelle de l'agglomération blésoise et de proposer des recommandations pour leur prise en compte et leur valorisation dans les orientations d'aménagement du territoire.

Cette caractérisation de la VUE et les recommandations associées sont à intégrer dans le Document d'orientation et d'Objectifs du SCOT du Blésois après validation de l'Etat (DRAC/ DREAL) et du SIAB.

La caractérisation de la « Valeur Universelle Exceptionnelle » s'appuie sur les conclusions d'expertise du Plan paysages ainsi que sur celles d'un groupe de travail composé de personnes qualifiées qui ont accepté de guider la réflexion conduite par Myriam Laidet, Mission Val de Loire et Jane Dumont, Agglopolys, avec l'assistance technique de Jean-Michel Grard, médiateur culturel et Bertrand Folléa, paysagiste, impliqués dans l'élaboration du Plan paysages.

Le groupe de travail associe des personnes qualifiées : Jean Paul Sauvage, historien et archiviste diocésain ; Jacky Despriée, enseignant-chercheur, président du Comité Départemental du patrimoine et de l'archéologie en Loir-et-Cher ; Alain Gautier, écologue et historien, association « Vallée de la Cisse » ; Brigitte Ayguesparse, historienne, Association Voginant – les thermes de Saint Denis-sur-Loire ; ainsi que des représentants de l'Etat : Jacques de Vannoise, Architecte des Bâtiments de France, Directeur du STAP Loir-et-Cher et Emmanuel Van Hille, Inspecteur de sites, DREAL Centre.

Nous remercions Louis-Marie Coyaud, Géographe, Professeur des universités, membre du Comité scientifique et professionnel de la Mission Val de Loire ainsi que Bruno Guignard, Responsable du fond patrimonial de la Bibliothèque Abbé-Grégoire de Blois pour leurs contributions à la rédaction finale de cette note.

Sommaire

- Les enjeux de l'inscription Unesco du Val de Loire 3
- La description paysagère du territoire 5
- La caractérisation du paysage culturel « patrimoine mondial » à l'échelle du SCOT 6
 - **Un paysage agraire** 6
 - Une mémoire de l'ancienneté du peuplement 6
 - Un paysage agraire riche..... 7
 - Une économie viticole d'exportation 9
 - Une cité, avant tout, marchande9
 - Le temps des agronomes.....10
- **Un paysage fluvial**..... 11
 - L'alimentation en eau de la cité 11
 - La protection contre les crues 12
 - Le franchissement du fleuve et de la vallée 13
 - Les équipements portuaires 14
 - La mise en scène de l'espace fluvial 15
- **Un paysage monumentalisé**..... 16
 - Le bouleversement de la Renaissance 16
 - Les architectures et jardins d'exception 16
 - La mise en scène dans le grand paysage..... 17
 - Le maillage du territoire, de la closerie au manoir..... 19
- **Les recommandations à intégrer dans le DOO du SCOT** 21

Annexe - note de synthèse préhistorique du territoire de la région de Blois 25

Les enjeux de l'inscription Unesco du Val de Loire

Le Val de Loire est inscrit sur la liste du patrimoine mondial depuis 2000 au titre de son paysage culturel vivant. Cette reconnaissance relève de trois des dix critères justifiant une inscription d'un Bien sur la Liste Unesco:

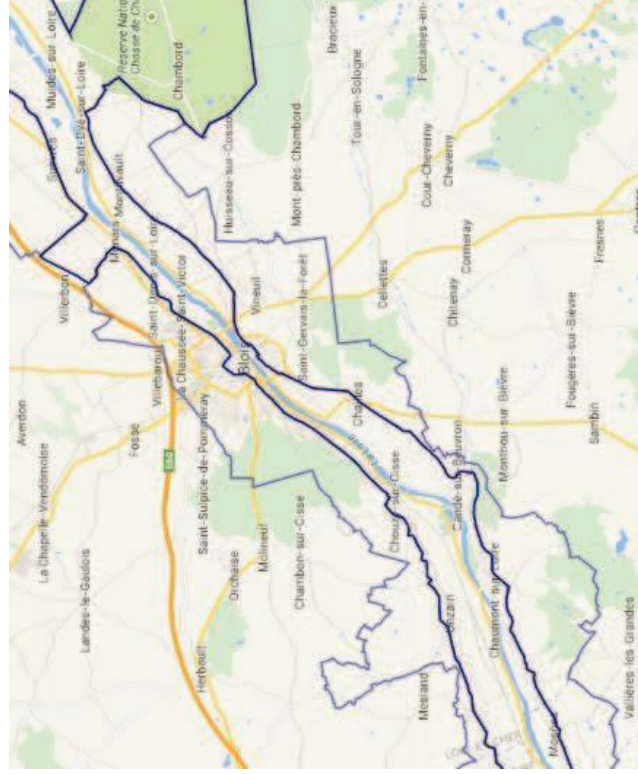
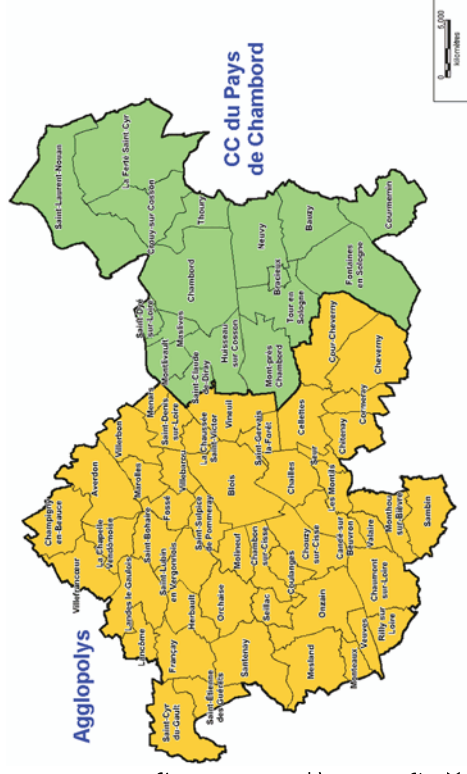
- **Critère (i)** : le Val de Loire est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, avec ses villes historiques telles que Blois, Chinon, Orléans, Saumur, Amboise et Tours, mais plus particulièrement pour ses châteaux de renommée mondiale, comme celui de Chambord.
- **Critère (ii)** : Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve. Il porte témoignage sur un échange d'influences, de valeurs humaines et sur le développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement sur plus de deux mille ans d'histoire.
- **Critère (iv)** : Le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux monuments culturels, illustre à un degré exceptionnel les idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale.

Le Plan de gestion du site Unesco a été approuvé le 15 novembre 2012 par le Préfet de la région centre après qu'une large majorité des collectivités concernées par la gestion du site aient délibéré favorablement, dont la ville de Blois (20 mars 2012), la Communauté d'agglomération de Blois (3 avril 2012) et le Conseil général du Loir-et-Cher (6 avril 2012) suivis par l'ensemble des communes concernées par le SCOT et riveraines de la Loire.

Cette note de synthèse fait suite à cet engagement des collectivités et décline, à l'échelle du SCOT, les caractéristiques patrimoniales et paysagères relevant du patrimoine mondial ainsi que leurs prises en compte dans le DOO.

La caractérisation du paysage culturel inscrit au patrimoine mondial demande une compréhension de ce territoire dans sa plus large expression géographique, au-delà des périmètres actuels du site Unesco. L'échelle d'analyse retenue s'étendra au-delà des périmètres Unesco de la zone-cœur et de la zone tampon pour reprendre la totalité du périmètre du SCOT.

Ci-contre : le périmètre d'étude et le périmètre UNESCO



La description paysagère du territoire

« Le Val de Loire, dans sa traversée du SCOT de Blois, appartient à la séquence de Loire blésoise : un coteau, le fleuve, un bourrelet de rive habitable, une dépression latérale humide et le coteau de l'autre rive. Entre les deux coteaux, hormis le « bombement médian » étroit et les montils, le Val est inondable et jusqu'à une époque récente, inhabité.

Ainsi des « Pays-paysages » sont-ils individualisés de longue date :

- Au nord la Petite Beauce ou Beauce blésoise sur les calcaires lacustres tertiaires - une excellente pierre à bâtir - recouverts de limon fertile, très peu accidentés hormis de rares vallons dont celui de la Cisse est de loin le plus important. Cet horizon est marqué par quelques boisements dont la forêt de Blois, qui a échappé aux défrichements puisque domaniale depuis le Moyen-âge. Outre les centres communaux, il y a un habitat dispersé généralement en gros hameaux où se mêlent fermes céréalières, petites maisons paysannes et anciennes closières viticoles : la vigne a disparu au XIX^e siècle avec le phylloxéra, l'élevage avec la mécanisation agricole.
- Au sud, les boisements beaucoup plus généralisés marquent le début de la Sologne, les calcaires lacustres disparaissent ici sous des formes argilo-siliceuses peu fertiles mais localement ouvertes de clairières et de vallons qui laissent voir en surface des terres cultivables.
- Entre les deux ensembles, peuplés de très longue date, s'ouvre le Val qui représente lui-même un « Pays » et constitue avec ses coteaux, le site des principaux centres d'habitat et une très ancienne voie de communication.

Le site de Blois représente excellentement tous ces avantages géographiques exploités par une histoire plusieurs fois millénaire. De plus, il marque dans le pays un point où la retombée ligérienne du plateau de Beauce prend un peu de vigueur : en aval de Chouzy-sur-Cisse, il faut atteindre les abords de Tours pour que ces coteaux montrent quelque relief dans le paysage ; en amont de Ménars, peu de relief encore; en rive gauche un schéma identique se retrouve mais cette fois en aval de Blois seulement où les coteaux sont bien marqués.

Les mouvements tectoniques se manifestent localement par ces formes différentes très modestes dans le relief des coteaux. Nous sommes dans une région où les tremblements de terre sont rares, les effets des mouvements alpins bien anciens, un pays d'horizons calmes et de paysages paisibles où les traits marquants sont liés à l'action humaine : ces paysages séculairement construits, en tous points culturels, ont une grande valeur en Val de Loire et sont reconnus comme universellement exemplaires, au titre de paysages culturels vivants. Chaque génération y a inscrit sa marque créatrice et il appartient à la nôtre d'enrichir l'héritage. »

Louis-Marie Coyaud, Tours, avril 2015

La caractérisation du paysage culturel « patrimoine mondial »

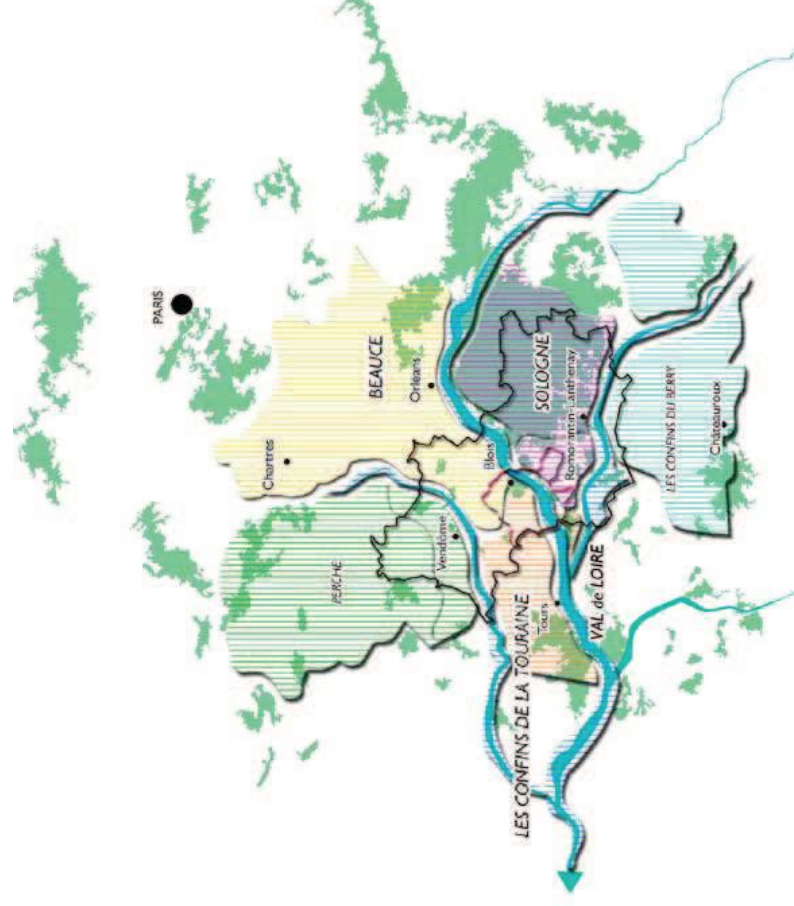
Le paysage culturel du territoire blésois, au regard des trois critères de l'inscription Unesco du Val de Loire, se caractérise par trois expressions paysagères – clés, considérées comme composantes blésoises de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire : le paysage agraire, le paysage fluvial et le paysage monumentalisé.

1 – Un paysage agraire

1.1 Une mémoire de l'ancienneté du peuplement

La configuration de carrefour historique fait du site de Blois un creuset d'influences tirant parti d'une variété de matériaux soit endogènes soit importés, qui se retrouveront dans les architectures et le cadre de vie. Ce territoire est à la croisée de grands paysages régionaux, Sologne contoise, Sologne Sologne, Beauce et Gâtine tourangelles.

Les « Pays-paysages » du Centre Val de Loire – Source : Plan Paysage, 2015



La diversité de sols et sous-sols de ce territoire permet une complémentarité de ressources qui en fait un espace agricole autosuffisant (voir annexe 1, note de synthèse préhistorique du territoire de la région de Blois, Jacky Despriée). Il est, par ailleurs, irrigué par un réseau hydrographique particulièrement dense, la Loire, ses affluents, Cisse, Beuvron, Cosson et les nombreux « fils d'eau » en rive droite, alimentés directement par la nappe phréatique de la Beauce. Cette spécificité expliquerait-elle l'ancienneté de la présence humaine sur ce territoire ?

Trois héritages étonnants confortent l'idée d'un territoire qui a conservé des formes très anciennes de peuplement :

- En Averdon, les vallées de Grand-Pierre et Vitain ont conservé la mémoire exceptionnelle d'une économie agropastorale datant de la Préhistoire (pâturages de -5000 av. JC, parcours à moutons et nécropoles dont la plus importante est celle de la Grande-Mesle, - 3 500 av. JC).
- Les anciens cheminements des troupeaux et de circulation des marchandises sont encore lisibles, dans la configuration des fossés et des talus des forêts du Blésois, notamment celles de Blois et de Bury,
- Au nord-est de Blois, le quadrillage de mesure celtique, parcellaire proto-historique antérieur au quadrillage romain, est encore lisible.

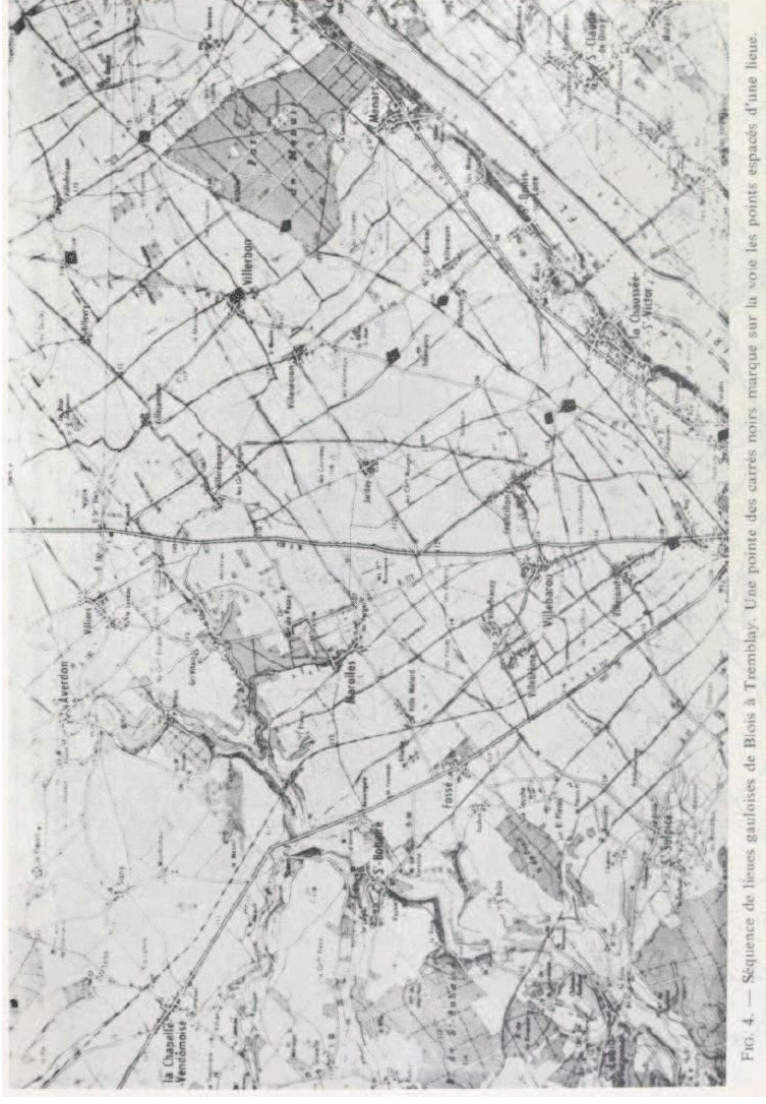


FIG. 4. — Séquence de lieues gauloises de Blois à Tremblay. Une pointe des carrés noirs marque sur la voie les points espacés d'une lieue.

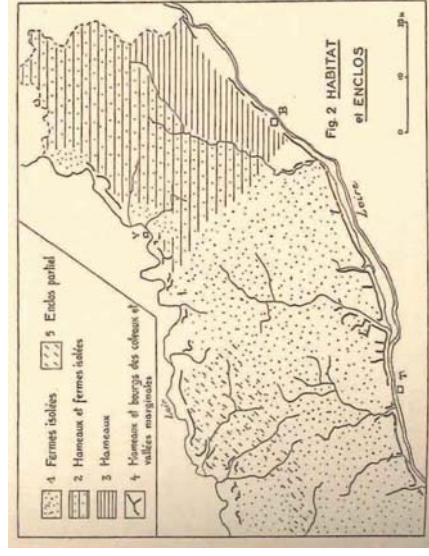
A. Clos-Arceuduc, « *l'organisation agraire et le réseau vicinal entre Blois et Meung-sur-loire* », *Actes du 93ème congrès des sociétés savantes, Tours, 1968, section de géographie.*

1.2 Un paysage agraire riche

Le territoire blésois est marqué par la richesse et la diversité des paysages agraires :

- la Sologne marécageuse est valorisée par l'aménagement d'étangs dès le Moyen-âge avant d'être assainie au XIX^e siècle,
- la petite Beauce bénéficie de terres fertiles dans une campagne où la polyculture-élevage domine encore, en lien avec la nécessité de nourrir la ville proche,
- Le lit majeur de la Loire, dans ses parties drainées, produit chanvre et céréales, et ses prairies de "mouilles" servent à l'élevage,

- Le cours de la Cisse est régulé par des biefs et des moulins tirant partie de l'énergie hydraulique pour développer une intense activité artisanale.



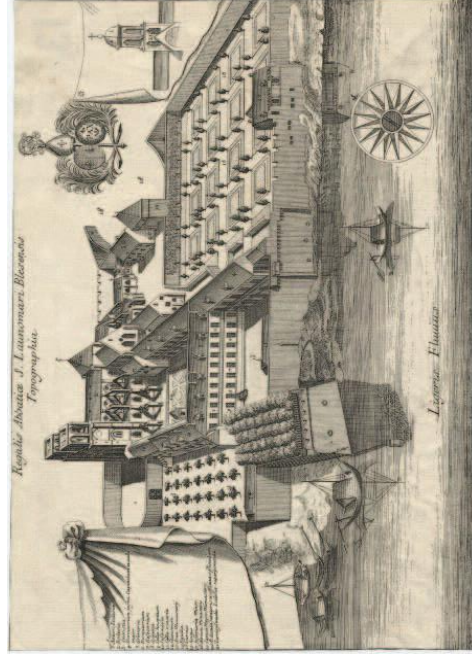
Le contraste entre la Beauce des calcaires lacustres couverts de limons à l'Est et les confins des plateaux turoniens revêtus d'argile à silex à l'ouest, a des conséquences évidentes sur le bâti : Blois est sur une frontière que l'on retrouverait aussi au sud de la Loire, Bernard Bomer, « Paysages ruraux entre Val de Loire et vallée du Loir », Géographie et histoire agraires, Actes du colloque de Nancy, 1957, Annales de l'Est n°21, 1959.

Dès l'époque carolingienne, les communautés religieuses ont joué un rôle déterminant dans l'aménagement du Blésois, suite à l'éclatement de l'empire romain.

L'abbaye de Marmoutier (Tours), un des grands centres de la chrétienté à partir du V^e siècle, aura un impact décisif sur le défrichement et la mise en culture de l'ouest du territoire blésois. Ses prieurés (Chambon, Chouzy, Mesland...) organisent les domaines agricoles, le travail de la vigne et du vin, et celui des prés inondables.

De même, les abbayes de Saint Lomer et de Bourg-Moyen, propriétaires de closiers, de granges, de pressoirs dans les environs immédiats de Blois et dans toute la région ont-elles joué un rôle important dans le défrichement et la mise en valeur de la Beauce pour la première et dans la structuration du territoire en paroisses pour la seconde.

Enfin, ces trois abbayes s'appuyaient sur le fleuve pour exporter leurs productions. De même, elles percevaient les dîmes, en vins et en grains, entreposées à proximité immédiate de la Loire.

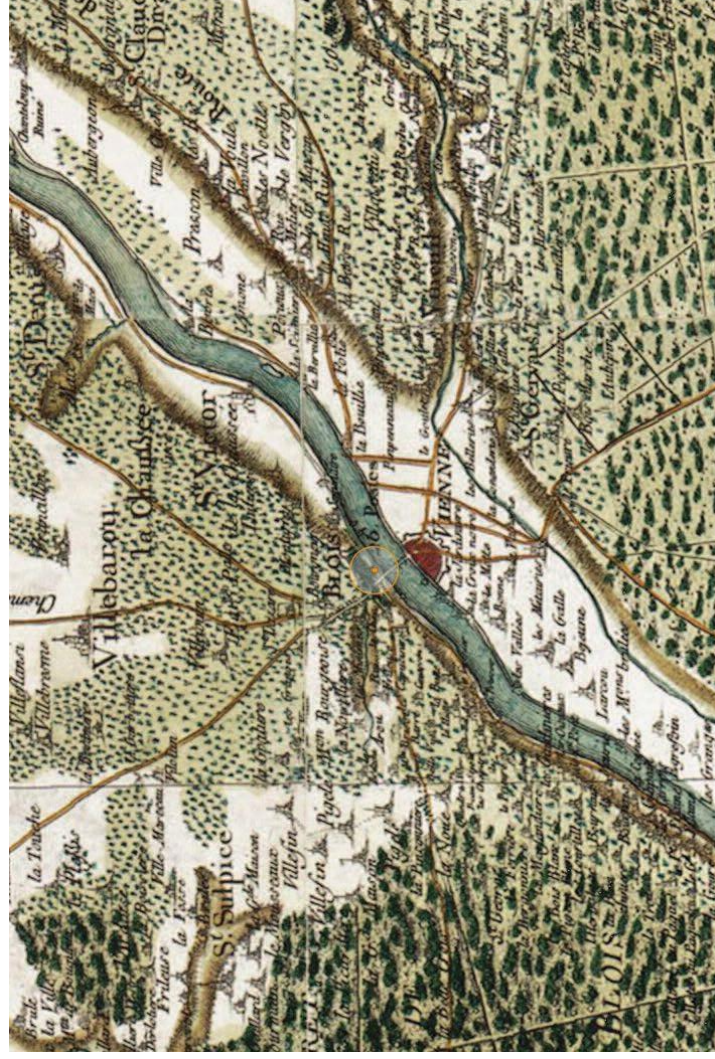


Abbaye de Saint-Lomer, début XVII^e siècle

1.3 Une économie viticole « d'exportation »

L'organisation agricole blésoise est marquée par « la closerie », une ferme dont les terres sont clos de murs ou de haies pour protéger les cultures maraichères, arbustives et surtout viticoles. D'une superficie moyenne de six à dix arpents dont les deux-tiers sont en vignes, la closerie exporte ses surplus, grâce au fleuve, d'abord en aval de Blois vers Nantes puis en amont, vers Orléans et les marchés parisiens. La création du canal de Briare facilitera et démultipliera les exportations, notamment celles du « vignoble teinturier » au XIX^e.

La présence de vignobles sur les coteaux, surtout au nord du fleuve, est très importante et conditionne une typologie de villages, une forme compacte « en peigne ». Le gros noir, l'auvernat, le lignage ou le mélier sont les quatre cépages dominants. Le phylloxéra ruintera la viticulture et effacera la majorité des vignes de production courante. Le XX^e siècle a redéveloppé une viticulture de qualité avec les appellations contrôlées de Cheverny, Cour-Cheverny et de Touraine-Mesland.



L'étendue du vignoble orléano-blésois, carte de Cassini, années 1750.

1.4 Une cité marchande

Le peuplement de ce territoire s'étend sur l'ensemble des vallées et du plateau nord, limitant l'effet de polarité de la cité de Blois, seule ville - préfecture du Val de Loire à

n'avoir pas été une capitale gallo-romaine. Sa fortune lui vient de sa géographie, pont-port-carrefour qui entraîne l'exploitation de son site, sa fortification et son rôle médiéval dans la lutte entre le royaume de France (comtes de Blois - Champagne) et le royaume anglais des rois angevins. Les comtes de Blois renforceront la protection de la cité avec une « ligne de forts » à l'échelle du territoire : d'ouest en est, les sites seigneuriaux de La Motte-Maindri, Chaumont, Onzain, Bury, Chambord, Les Montils et les bourgs fortifiés de Saint Dyé-sur-Loire, de Suèvres et de Mer.

Les édifices médiévaux de Blois, la tour du Foix, la tour Beauvoir, la salle des Etats témoignent de la puissance féodale des comtes de Blois et de la forteresse princière construite sur l'éperon rocheux façonné par l'Arrou, mais Blois est avant tout une cité marchande, lieu d'échange et d'exportation des produits régionaux, organisée au pied de l'éperon « barré », autour du port et de la ville basse fortifiée, avec ses nombreux péages dont celui du pont sur la Loire.

1.5 Le temps des agronomes

Le temps des agronomes est surtout illustré par Antoine-Laurent Lavoisier au château de Freschines, où le célèbre chimiste expérimente l'amélioration des sols et des semences et vulgarise la pomme-de-terre. Avec Bois-Renaud sur Champigny-en-Beauce, ces domaines atteindront à la fin du XVIII^e siècle environ 1700 hectares. Le XIX^e siècle verra d'ailleurs s'élever à Champigny une des peu commune « cités ouvrières agricoles » existantes encore. Ces traits successifs manifestent un exemple de l'importance agronomique de la Beauce blésoise au cours des siècles.

2 - Un paysage fluvial

L'eau a façonné la morphologie du site de Blois. La régularité et l'ampleur des travaux de régulation du fleuve, au fil du temps, du Moyen Age au XIX^e siècle, constituent une marque importante dans l'organisation du territoire. Cette volonté de modernisation est celle d'un pouvoir politique fort, princier puis royal qui fait de Blois un des sites les plus significatifs de ce que fut l'excellence de l'ingénierie hydraulique en Val de Loire.

2.1 L'alimentation en eau de la cité

L'omniprésence de l'eau explique la multiplicité des fontaines, développées le long du cours de l'Arrou ainsi que sur toute la longueur du flanc et du pied de coteau. Le modèle karstique d'érosion avec ses gouffres et ses résurgences naturelles explique les puits et aqueduc souterrains aménagés dès le Moyen Age afin d'acheminer l'eau dans la ville puis dans les jardins royaux.

Certaines de ces sources présentaient un caractère sacré ou légendaire à l'image de celles qui sont à l'origine des thermes de Saint Denis-sur-Loire, réputées dès le Moyen-âge. Citons encore celle d'Orchaise en rive droite de la Cisse.

Les fontaines de Blois sont aménagées dès le Moyen-Age, à partir de la captation des eaux de ruissellement et de résurgence, réunies dans un réseau souterrain (« le Gouffre ») et distribuées par un aqueduc et des canalisations refaites sous Louis XII en 1511.

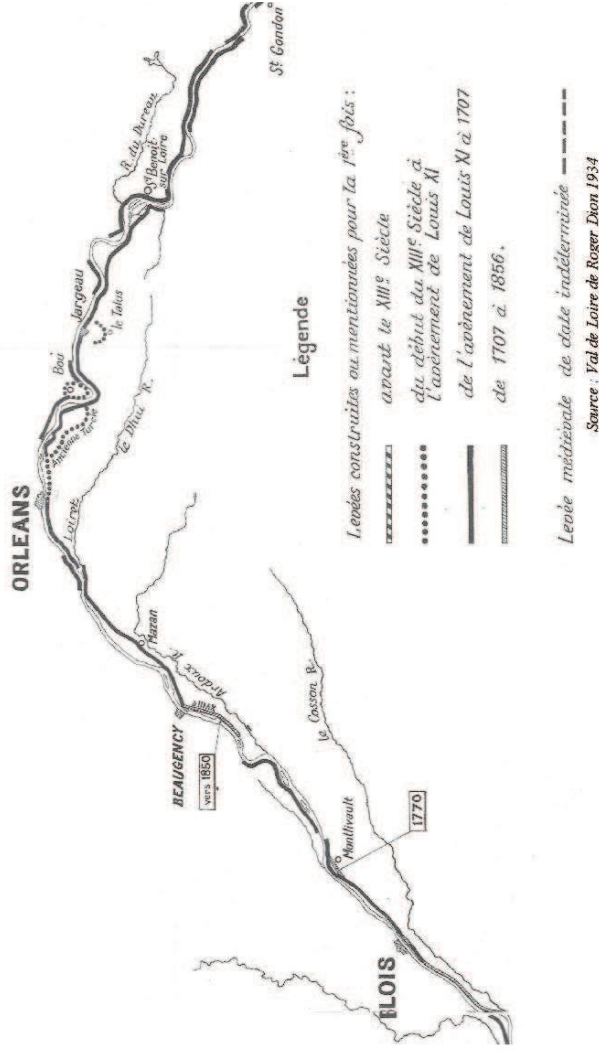
2.2 La protection contre les crues, héritière d'une culture populaire du risque

Les levées se perfectionnent à la Renaissance et surtout au XVIII^{ème}, un mouvement amorcé du temps de Louis XI. La cité royale est protégée, en amont, par les levées de l'Eperon et des Parcs qui orientent les crues les plus violentes vers la dépression latérale sud, utilisant la topographie favorable du lit mineur vers le val du Cosson. Le quartier de Vienne est protégé par des digues de protection. Ces ouvrages sont maintes fois repris et confortés, et ce jusqu'à nos jours. Ils devront l'être encore tant que la vallée sera habitée.



Cette illustration témoigne de l'importance des ouvrages civils portuaires et protection contre les crues, réalisés en amont du pont médiéval, Carte de Blois extraite de l'Atlas de D.-C. Trudaine, 1745-1780.

En-dehors des levées, les prairies inondables sont confiées par le comte de Blois, Thibault V, en juin 1091, à la communauté des habitants de Vineuil pour faire paître leurs troupeaux. Elles sont encore la propriété de la commune aujourd'hui.



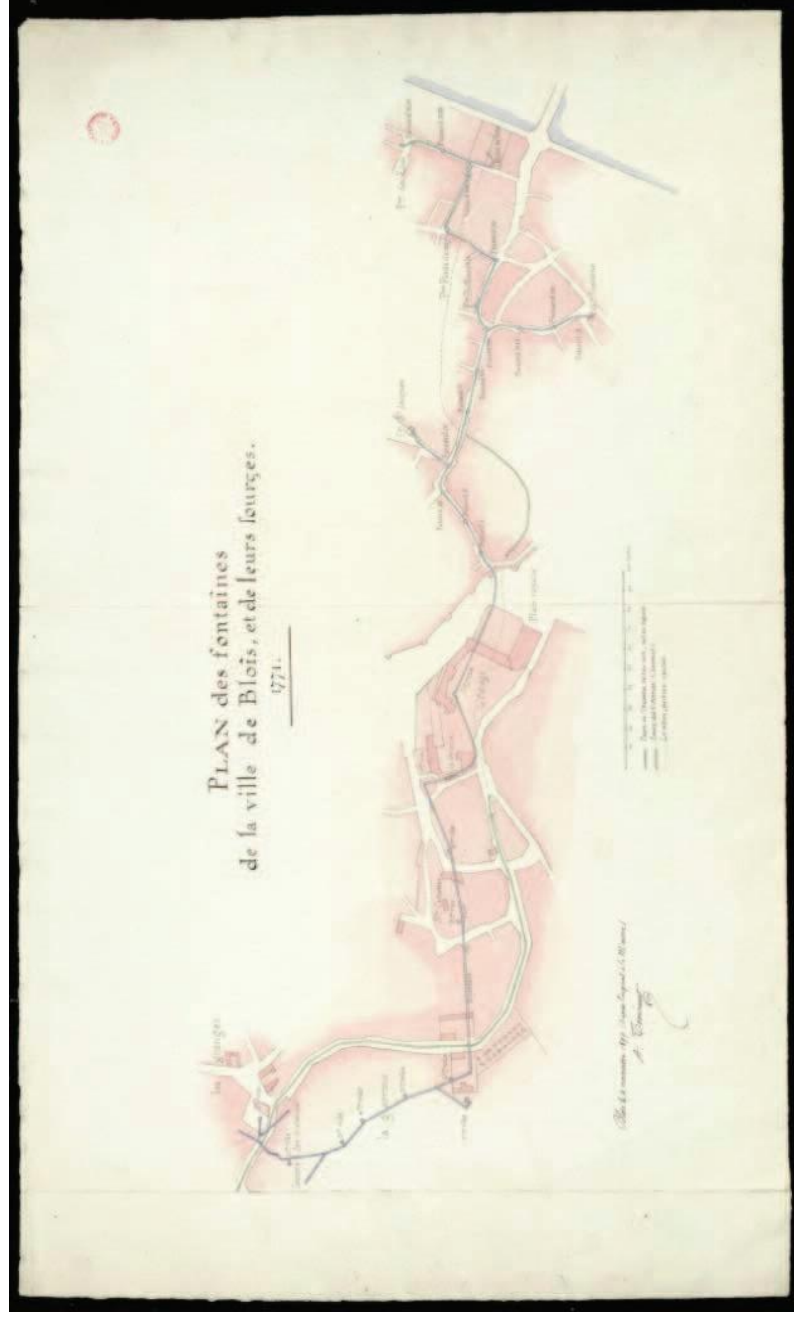
La largeur du lit mineur est réduite à 300m au niveau du pont J. Gabriel pour accroître la navigabilité du fleuve, ce qui induit la création d'un déversoir en amont. Le déversoir de la Bouillie est un ouvrage calculé pour augmenter le nombre de jours navigables, et diminuer les risques que les cales et quais portuaires ne soient emportés par crue ou débacle en même temps que les maisons des bas quartiers. Cet ouvrage commandé par Catherine de Médicis fut réalisé sous le règne d'Henri II. Le second déversoir, celui de Montlivault, n'a été construit qu'après les crues dévastatrices de 1846, 1856, 1866 et n'a jamais eu à fonctionner.

2.3 Le franchissement du fleuve et de la vallée

C'est sans doute un gué préhistorique qui a fixé à Blois le franchissement de la Loire ; la grande largeur de la vallée, les bras multiples du fleuve et donc une moindre profondeur facilitaient le passage. A l'inverse cette large vallée inondable – hormis la terrasse alluviale, au bord même de la Loire- a toujours été un frein majeur au développement de la ville en rive gauche.

Cette traversée fut assurée par le pont de bois, devenu pont de pierre en 1089 et prolongé, à l'est, par les ponts chartrains et, à l'ouest, par le pont Saint Michel jusqu'à la construction, au XVIII^e siècle, du nouveau pont de Blois, réalisé par l'ingénieur royal des Ponts-et-Chaussées, Jacques V Gabriel, entre 1717 et 1724.

Le plan des fontaines de la ville de Blois et leurs sources, 1771, fond patrimonial, bibliothèque Abbé-Grégoire, Blois



Il détermine un axe de circulation rectiligne, nord-ouest/sud-est, reliant la Beauce au Berry, le coteau de Blois à celui de la Forêt Saint Gervais. Cet axe est réalisé sur la rive gauche dans la décennie 1770 - 1780, consolidé en 1776 avec la construction du pont de Saint Gervais. Cette prouesse technique fait passer en second l'ancienne ligne des ponts chartrains devenus vétustes et bientôt ruinés.

Néanmoins, il faudra attendre près de 150 ans pour que l'axe soit prolongé jusqu'au coteau de la rive droite avec, en 1865, le percement de la rue et la réalisation des « Degrés Denis Papin ».

Plan de la ville de Blois figurant le nouveau pont Jacques Gabriel et l'axe routier de traversée de la vallée vers le sud, Plan années 1780, fond patrimonial, Bibliothèque Abbé-Grégoire, Blois.

2.4 Les équipements portuaires

A l'époque médiévale, l'enceinte de la ville empêche l'accès au fleuve. Durant cette période, on trouve mention sur la rive droite d'un espace d'abordage entre le pont et le bourg Saint-Jean et d'un aménagement portuaire attenant à la culée du pont côté aval et du « port Garnaud » proche de l'abbaye Saint-Lomer (à partir du XII^e siècle). Ces ports ne sont pas construits et sont constitués de simples grèves où l'on charge et décharge les marchandises.

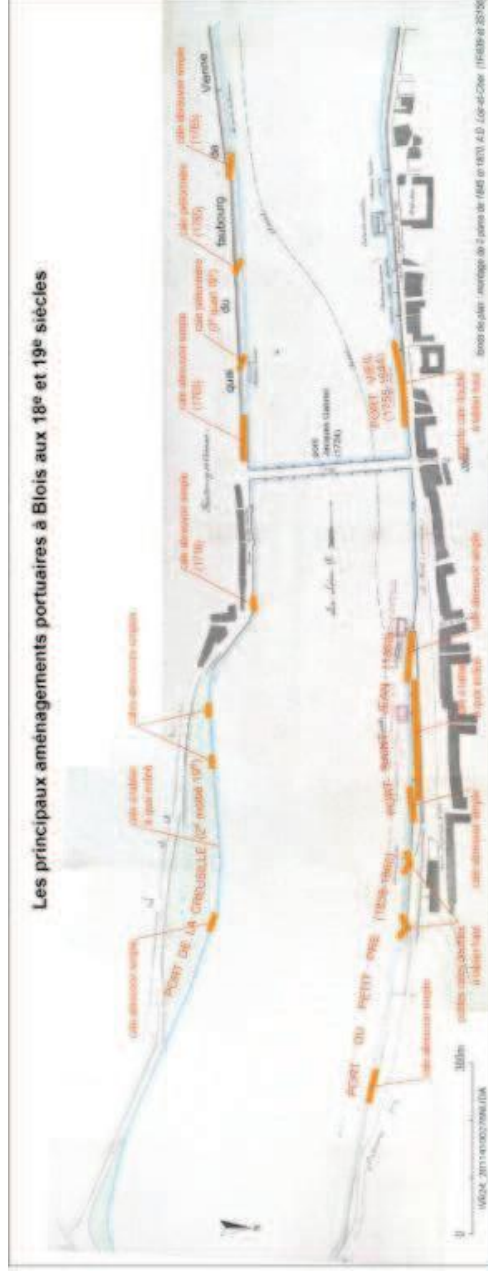
Durant la première moitié du XVI^e siècle est créé un nouvel aménagement, le Port Neuf. Il semble qu'il soit le premier port maçonné de la ville. En aval du pont, se trouvent le Port Vieil et le Port du Foix. On sait que des marchandises encombrantes étaient déchargées sur les ports situés en aval (port du Foix) ou en amont de la ville (port Saint-Jean), le Port Vieil et le Port Neuf, étant à l'étroit entre le fleuve et la muraille. Sur la rive gauche, le port de la Bouillie est le lieu d'embarquement des vins produits localement.

La reconstruction du pont de Blois, entre 1717 et 1724, engendre de profonds changements dans la configuration du front de Loire. La destruction d'une partie de l'enceinte rétablit des liens entre la ville et le fleuve et entraîne l'aménagement de quais et de ports sur les bords de Loire. A partir de 1770, la voie aménagée sur les quais de la rive droite est reliée à la

route de Paris par l'actuelle avenue de Verdun. Ces travaux entraînent des transformations importantes des bords de la Loire, notamment la suppression du port du Foix et la réalisation du quai du même nom.

Les structures portuaires visibles aujourd'hui à Blois datent pour la plupart de la fin du XVIII^e ou début du XIX^e siècle: la rampe amont du Port Vieil (1844), le port Saint-Jean (1780 et agrandi en 1860), le port du Petit Pré (milieu XIX^e), le port de la Creusille (seconde moitié XIX^e siècle), les quatre cales isolées établies en aval de la ville sur la rive droite (fin XVIII^e siècle).

Les principaux aménagements portuaires à Blois aux XVIII^e et XIX^e siècles, M. Guérid, Région Centre, Inventaire général, ADAGP, 2011.



Panorama de la ville de Blois pris du quai Faubourg de Vienne, dessiné et gravé par M & Vogel, 1838.

2.5 La mise en scène de l'espace fluvial

L'espace fluvial devient un lieu de représentation : le palais épiscopal et ses terrasses sont construits face à la Loire sur le coteau à l'est. Le quai haut, en rive droite du fleuve, en amont du pont Jacques Gabriel est transformé en mail planté et son ouverture au fleuve répond à celle de la terrasse de l'évêché. Le XIX^e siècle consolide cette mise en scène avec la construction des degrés Denis-Papin qui permettent d'apprécier la vision de deux kms huit cent de la traversée nord-sud de la vallée ainsi que les expressions d'architecture monumentale, royale et religieuse, développées de part et d'autre de cet axe.

3 - Un paysage monumentalisé

3.1 Le bouleversement de la Renaissance

La féodalité et l'emprise des communautés religieuses avaient structuré le territoire avec une préoccupation constante de sécurité. L'accession de Louis XII à la Couronne de France va bouleverser cette organisation. Sur les ruines des guerres successives, la Renaissance liée à la présence de la Cour à Blois et aux échanges avec l'Italie modifie en profondeur la façon d'appartenir au monde des puissants sur le territoire.

La perte de Paris, pendant la guerre de cent ans, qui se déroule notamment entre Blois et Orléans, les aléas du climat aussi, fixent la Cour de France à Chinon, Tours, Blois aux XV^e et XVI^e siècles, donnant un grand essor au commerce mais aussi à l'artisanat de luxe, aux arts, aux fortunes amassées et dépensées ici. Il s'en suit la multitude des châteaux et manoirs, propriétés royales ou de seigneurs et hauts personnages liés à la Cour : les ailes du château royal construites par Louis XII et François 1^{er}, l'Hôtel d'Alluye du trésorier Florimond Robertet et l'essor inouï de l'art des jardins novateurs du château de Blois, et des parcs et forêts de chasses.

Ce territoire acquiert un statut de « terre de villégiature ou de séjour plus que d'enracinement ». Des générations successives de riches propriétaires viendront profiter des charmes singuliers pour le loisir de la chasse, du climat tempéré, voire de la qualité des lumières se réfléchissant dans le miroir changeant du fleuve... La proximité géographique de Paris sera déterminante pour cette mutation. De même, la Sologne accueillera les fortunes du XIX^e, après que le territoire ait été assaini, des châteaux de chasse bâtis et les transports organisés.

Les vestiges de ces implantations sont en Blésois un capital touristique et culturel, en général liés à la dénomination « Châteaux de la Loire » même si leurs sites ne sont pas directement liés au fleuve.

3.2 Les architectures et jardins d'exception

L'architecture de la première Renaissance française est marquée par plusieurs idées novatrices qui s'imposent progressivement entre 1500 et 1525 : le quadrillage des façades, l'évolution significative de l'escalier dans sa forme (de l'escalier à vis à l'escalier à volées droites), comme dans sa place (de « hors-d'œuvre » à « en-œuvre »), le renouvellement complet du vocabulaire décoratif, tous inspirés par des modèles italiens diffusés par l'estampe.

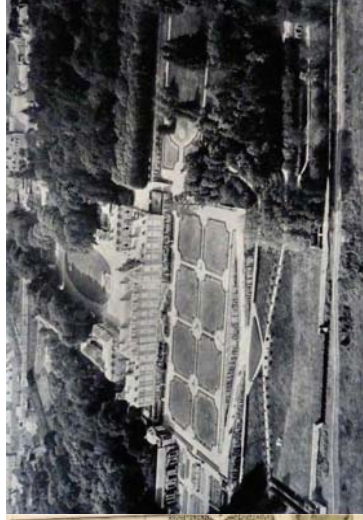
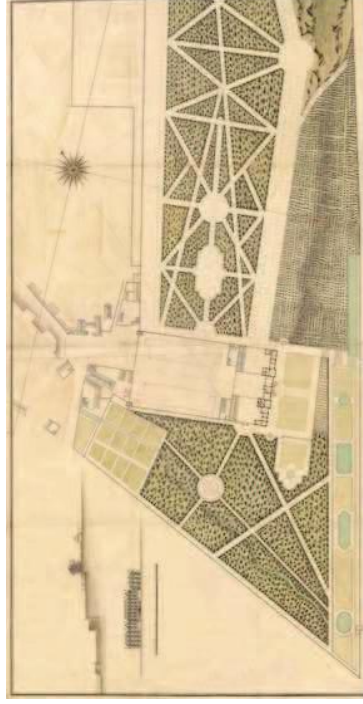
On pourrait voir dans la première Renaissance ligérienne quelques signes avant coureurs d'un profond renouvellement du rapport entre le château et ses jardins, particulièrement visibles à Bury et perceptibles à Beaugard mais c'est surtout la deuxième renaissance qui mettra en œuvre cette relation étroite qui aligne les uns et les autres sur des axes de symétrie et subordonne le tout au paysage environnant, annonçant dès 1550 les grandes compositions des XVI^e et XVII^e siècles. Mais en ce début du XVI^e siècle, les jardins (de Blois, d'Amboise) restent encore dans la tradition médiévale de l'*hortus conclusus*, le jardin fermé sur lui même, qui ne s'ouvre que très

exceptionnellement sur l'extérieur et qui ne s'inscrit pas encore dans la même composition que le château qu'il accompagne.

Le jardin devient un complément indispensable des châteaux. Par contraste avec l'époque précédente, il s'agrandit considérablement et se rapproche du bâtiment. Contrairement à l'Italie, le rapport entre le château et le jardin exprime une hiérarchie : le château domine le paysage et le jardin lui est subordonné. Dans la composition, ce sont des terrasses fermées sur elles-mêmes. L'ouverture de la vue par des clôtures invisibles (canal, haie, muraille basse) marque le changement au XVII^e siècle. L'ordre s'exprime dans les allées droites, mais l'axe commun du jardin et du château reste rare.

L'eau, auparavant élément de système défensif, devient un élément de plaisance, sous forme de douves (Saint Denis-sur-Loire, Onzain, Bury), de canaux (Chambord) ou de fontaines (Blois, Bury).

Toutes ces nouveautés sont elle-mêmes, l'héritage des travaux entrepris par le roi René d'Anjou et Louis XI ; leur généralisation trouve son explication dans l'activité du Napolitain Pacello da Mercogliano (Amboise, Blois) et dans les visites effectuées en Italie par la noblesse française (Florimond Robertet a vu plusieurs villas des Médicis à Florence et à Fiesole, Thomas Bohier a visité Florence, Rome et d'autres villes italiennes de multiples fois). La plupart des compositions de la première moitié du XVI^e siècle ne peuvent être étudiées que par les gravures et dessins d'Androuet Du Cerceau et les compositions ont été remaniées ou reconstituées au fil des siècles.



Cependant, à partir du XVII^e siècle, les parcs et jardins constituent, avec les châteaux, un ensemble où toutes les parties se mettent en valeur mutuellement créant ainsi, artificiellement, un site souvent grandiose et signalant le prestige et le rang du propriétaire : on sait qu'à l'inverse, les forteresses étaient campées dans une solitude, sans proches environnements boisés et jardinés.

3.3 La mise en scène dans le grand paysage

Le rapport entre le château et son environnement change également :

- Le château de Blois, tel qu'on le connaît aujourd'hui du moins, s'ouvre sur la forêt de chasse plutôt que sur le fleuve, créant ainsi de grandes perspectives forestières et un système d'allées rectilignes, se recoupant à angle droit. Le système d'allées en étoile n'apparaîtra qu'au XIX^e siècle sous l'impulsion de l'Office national des eaux et forêts.
- L'édifice très ostentatoire de Chambord, symbole du pouvoir royal, succède à une architecture défensive ; il est conçu en même temps que son domaine de chasse et sa singularité encore aujourd'hui lui confère une valeur symbolique exceptionnelle.
- Menars prendra au siècle des Lumières le relai de cet art de la mise en scène, en balcon sur la Loire, magnifiant ainsi son orientation principale vers le fleuve : le domaine comprenait initialement le Domaine de Nozieux, situé en rive gauche du fleuve.
- Chaumont domine le fleuve et la préoccupation du paysage et de la maîtrise de ses abords conduira au XIX^e siècle son propriétaire, le prince de Broglie, à obtenir de ses riverains le déménagement du village vers les bords de la Loire, laissant ainsi la place au parc et jardins du château.
- Cheverny est mis en valeur par une grande avenue dans l'axe du château, avenue créée au XVIII^e siècle.



La co-visibilité des châteaux de Menars et de Nozieux, carte d'Etat-Major, 1820-1866.



Les allées rectilignes des chasses domaniales, l'exemple de la forêt de Blois, carte de Cassini, années 1750.

Au XIX^e siècle, la mise en scène s'enrichit avec des arbres exotiques (séquoias, cèdres, tulipiers, cyprès chauves...), qui signalent des parcs et jardins. Ces châteaux s'accompagnent d'arbres d'alignements (allée d'ormes à Ménars et alignement d'arbres à Chaumont) qui prolongent les grandes perspectives des forêts de Blois, de Russy et de Chambord.

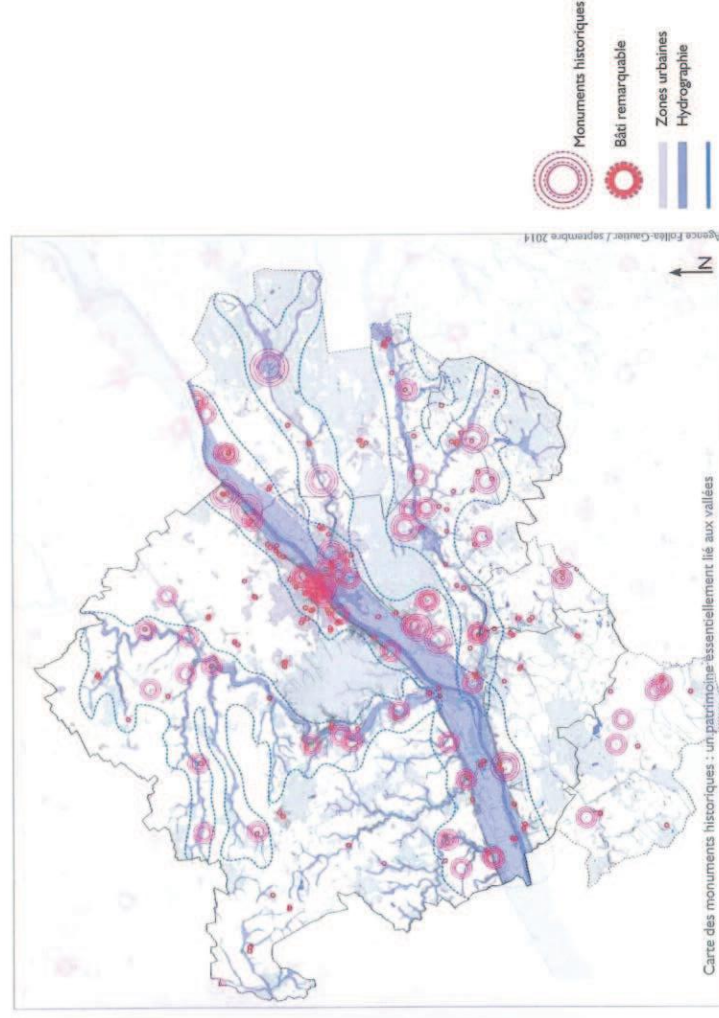
Le XIX^e siècle verra les châteaux de villégiature de riches industriels venus du Bassin Parisien et installés en « Grande Sologne ». Les De Brogüe à Chaumont créent des écuries et une ferme dont la modernité fait référence. L'influence des châteaux explique l'aménagement moderne des bourgs de Ménars (XVIII^e) et Chaumont (XIX^e).

3.4 Le maillage du territoire, de la closerie au manoir et gentilhommeière

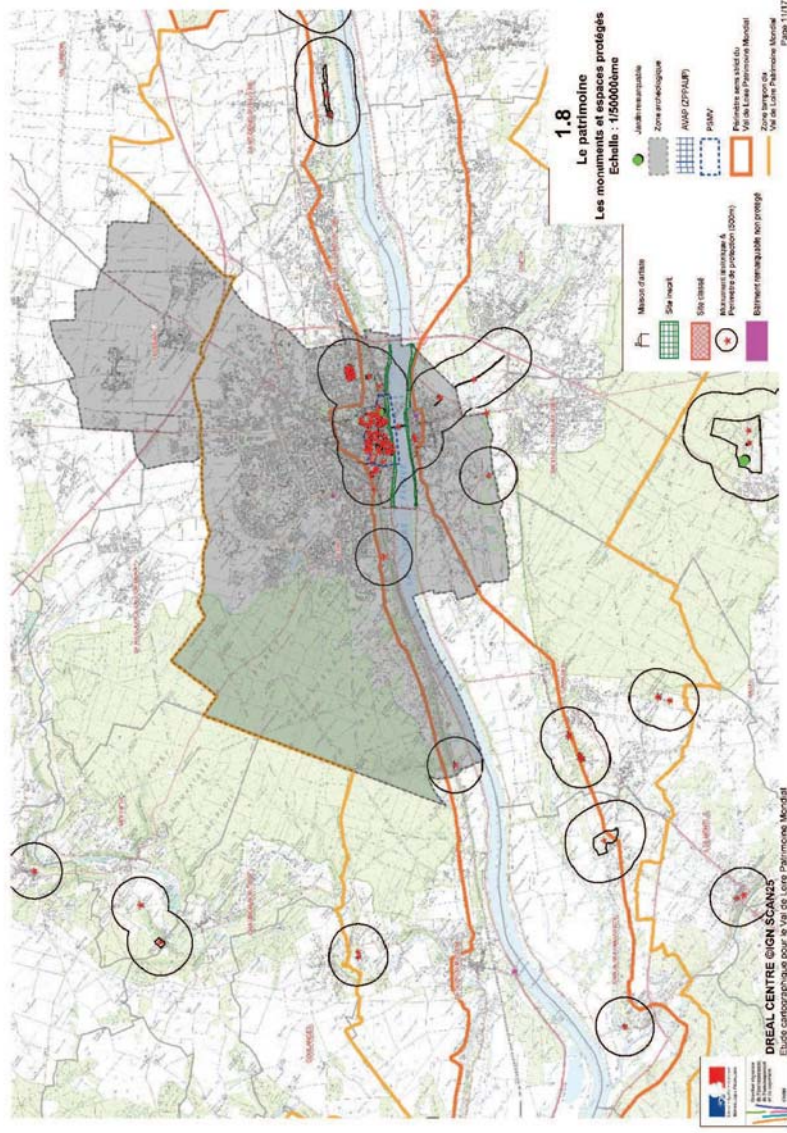
Avec la Renaissance, les riches marchands et officiers de la Cour achètent des propriétés viticoles, les closeries, prenant ainsi le relai de la propriété seigneuriale, ecclésiastique ou nobiliaire, ruinée par les guerres (notamment la guerre de cent ans, 1480-1530).

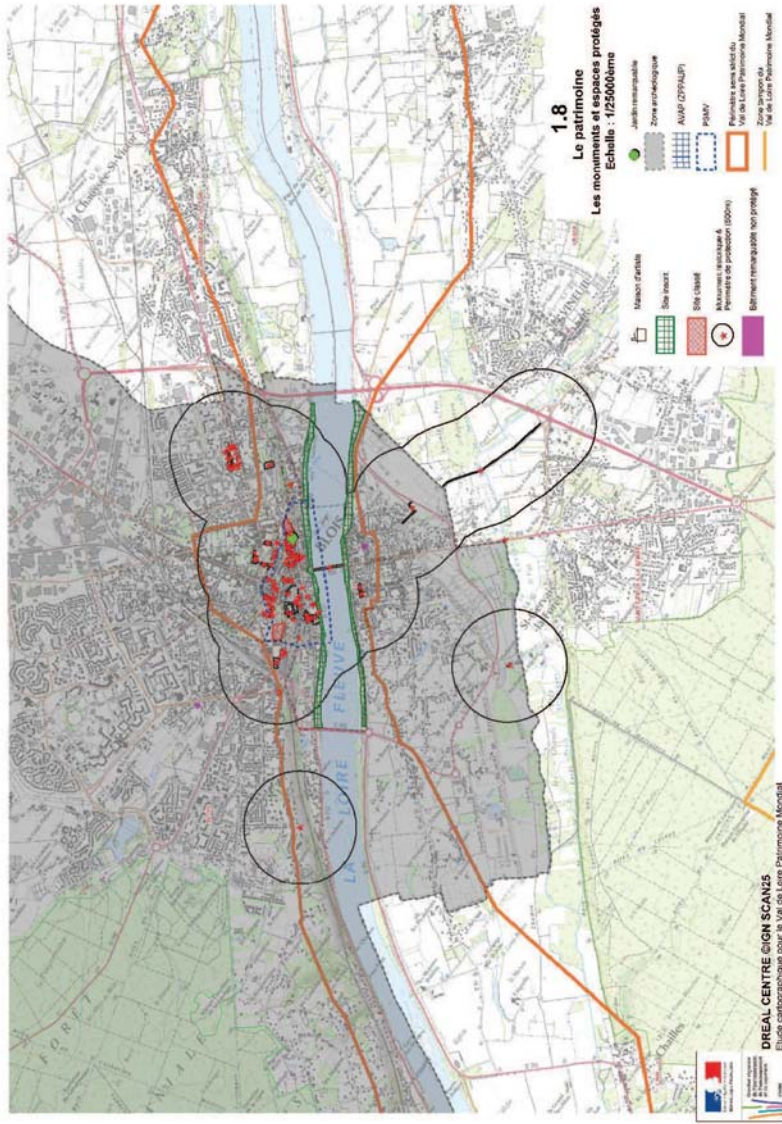
Certains lieux héritent de leurs liens avec la Cour royale, à l'image de la famille Hurault au château de Saint-Denis-sur-Loire, de la famille d'Amboise (le cardinal d'Amboise était ministre de Louis XII) au château de Chaumont ou de Florimond Robertet au château de Bury. Au siècle suivant, cette emprise citadine se généralise sur les deux à trois lieues des territoires entourant Blois.

Source : Plan de Paysage d'Agglopolys, agence Folléa- Gautier 2015



Au total, plus de deux cents manoirs d'origine aristocratique et bourgeoise sont issus de la transformation des closeseries. La modernisation de l'agriculture donne lieu, du XVII^e au XIX^e siècle, à une castellation progressive (chapelle, pièces d'eau, arbre exotiques, prolongement de la perspective, construction de communs – chenils, écuries, fermes). Ces résidences soignent leur vis-à-vis panoramique, font balcon sur le fleuve et s'affichent avec ostentation comme des résidences de prestige, entourées de jardins, parcs et domaines agricoles de grandes cultures en fermes modèle à l'image de la ferme modèle de Chaumont.





ANNEXE 1

Note de synthèse préhistorique du territoire de la région de Blois

Auteur : Jacky Despriée

L'Homme (le Genre humain) est apparu sur Terre il y a 2,5 millions d'années (2,5 Ma) au début de l'Ere Quaternaire. Cette ère est caractérisée depuis cette date par une succession régulière de cycles climatiques "glaciaire-interglaciaire". Dans notre région, ces cycles climatiques ont favorisé l'incision des vallées accentuée par le soulèvement du Bassin de Paris, et favorisé le dépôt d'alluvions. L'étude des traces laissées par les hommes fossiles s'appelle la Préhistoire, laquelle est divisée en trois grandes périodes chronologiques :

- le Paléolithique (littéralement Age de la Pierre ancienne) : de 2 580 000 à 10 000 av. J.-C. ;
- le Mésolithique (Age moyen de la Pierre) 10 000 à 6 500 av. J.-C.
- le Néolithique (Age de la Pierre nouvelle) 6 500 à 1 800 av. J.-C.

Le Paléolithique

Depuis plus d'un million d'années, les hommes sont présents en région Centre, au bord des rivières du bassin de la Loire moyenne. Leurs outils de pierre sont souvent retrouvés fossilisés sous les alluvions ou à leur sommet. Ces hommes sont présents pendant les phases climatiques favorables (interglaciaires comme l'actuel) et sont surtout des cueilleurs et des charognards.

Dans la communauté de communes, les outils les plus anciens (entre 400 et 200 000 ans, 400 - 200 ka) sont des bifaces, des nucléus et des éclats retrouvés sur des sites de la vallée de la Cisse (ex : le Buisson-Sabotier à Landes-le-Gaulois, où des restes d'Aurochs ont aussi été mis au jour) ou dans le bassin alluvial de la Loire (Les Montils, Chouzy...). Les hommes devenus chasseurs utilisent ces nouveaux outils pour l'exploitation des carcasses (dépeçage...) et le façonnage du bois (épieu...).

De nombreuses traces de la présence de l'Homme de Néandertal (200 - 35 ka) ont été retrouvées tout au long de cette vallée (Averdon, Saint-Sulpice, Chambon...), de la vallée du Beuvron (Ouchamps) et aussi dans la vallée de la Loire près de grottes (La Chaussée-Saint-Victor).

Pendant le dernier maximum glaciaire, notre région était un véritable désert au sol perpétuellement gelé (jusqu'à une profondeur de 8 à 10 m), ne dégelant l'été qu'en surface, soumis à des vents permanents transportant une fine poussière, le loess. La végétation herbacée rare formait une steppe semi-aride sur les plateaux ; quelques rares arbres subsistaient dans les vallées. La flore de toundra s'était réfugiée dans la cuvette de Sologne. On a donc peu de traces des chasseurs de rennes (*Homo sapiens*) qui eux sont restés pendant ces périodes froides (Pontijou, Maves, Conan, Cellettes, Mont-près-Chambord...).

Le Néolithique

Il y a près de 10 000 ans, à la suite du réchauffement climatique, les hommes ont révolutionné leur mode de vie en domestiquant progressivement des plantes et des animaux dans des foyers de "Néolithisation" un peu partout sur la planète d'où partaient des courants de colonisation sur les divers continents.

Dans notre région aux terres fertiles et variées (Cf. texte géologie) deux courants de colonisation issus du "Croissant fertile" au Moyen-Orient (vallées du Tigre et de l'Euphrate) vont converger vers 5 500 av. J.-C, l'un par le Danube (cultures danubiennes) et l'autre par le bord de mer puis les vallées (cultures cardiales). Les colons défrichent la forêt atlantique qui s'est installée sur tout le territoire par suite du réchauffement climatique progressif pour cultiver des céréales (blés, orges, millets...) et des légumineuses (lentilles, pois-, chiches, ...) et pour pratiquer l'élevage du mouton et de la chèvre, puis du bœuf et du porc.

Après ces arrivées, une culture originale dite de "Chambon" s'est développée sur toute la région. Le village néolithique de la Vallée-aux-Fleurs à Fossé est l'exemple type de la mise en place du défrichement préalable à l'agriculture et à l'élevage, avec construction de grandes maisons de bois pour abriter les hommes devenus sédentaires, pour protéger les animaux et stocker les récoltes. De nouveaux outils permettant le défrichement et le travail de la terre apparaissent, ils ont des lames de pierre polie. On a retrouvé ce type de village également dans la Sologne centroise.

Pour donner une sépulture à la plupart de leurs membres, les communautés paysannes vont abandonner les sépultures individuelles pour construire des sépultures collectives, les dolmens. Ces monuments, construits d'abord sur le rivage atlantique (de la Bretagne au Portugal), furent progressivement adoptés à l'intérieur des terres. Dans le Centre, on les trouve jusque vers Orléans.

En fonction des cultures, ils ont été construits au-dessus du sol ou enterrés. La taille des dalles de roches disponibles peut avoir commandé la taille du monument qui comprend généralement une chambre carrée, rectangulaire ou trapézoïdale limitée par des dalles verticales (piliers ou orthostates) et couverte par plusieurs dalles tabulaires de fort tonnage. L'entrée est à l'est et on y accède par un couloir plus ou moins long ou en passant sous un portique.

Utilisés et remaniés pendant près de deux millénaires (3500 à 1800 av. J.-C.) ils contenaient de très nombreux squelettes accompagnés ou non de leur viatique. Lors de leur abandon à la fin de la période néolithique, ils ont souvent été condamnés (démolition de l'entrée) puis enfouis sous des tumulus qui n'ont malheureusement pas toujours résisté au vandalisme des cultures postérieures ou aux fouilles désordonnées, sans compter la mécanisation récente de l'agriculture moderne ou des travaux publics qui détruisent les traces des premiers paysans ...

En Petite Beauce, ces paysans ont occupé les paysages complémentaires que constituaient le plateau limoneux favorable à l'agriculture après le défrichage de la Chênaie-Charmaie et de la Tilleulaie, et les vallées comme celles des « deux Cisse », avec les versants calcaires favorables au parcours des moutons et des chèvres, avec les sources en pied de coteau, avec les fonds de vallons permettant l'élevage bovin et fournissant les roseaux pour les maisons... Cette riche région a révélé et révèle encore une multitude de traces des premiers éleveurs-agriculteurs et de leurs sépultures collectives, que peut-être indiquaient certains menhirs érigés à proximité (Maves, Averdun, La Chapelle-Vendômoise, Landes...).