



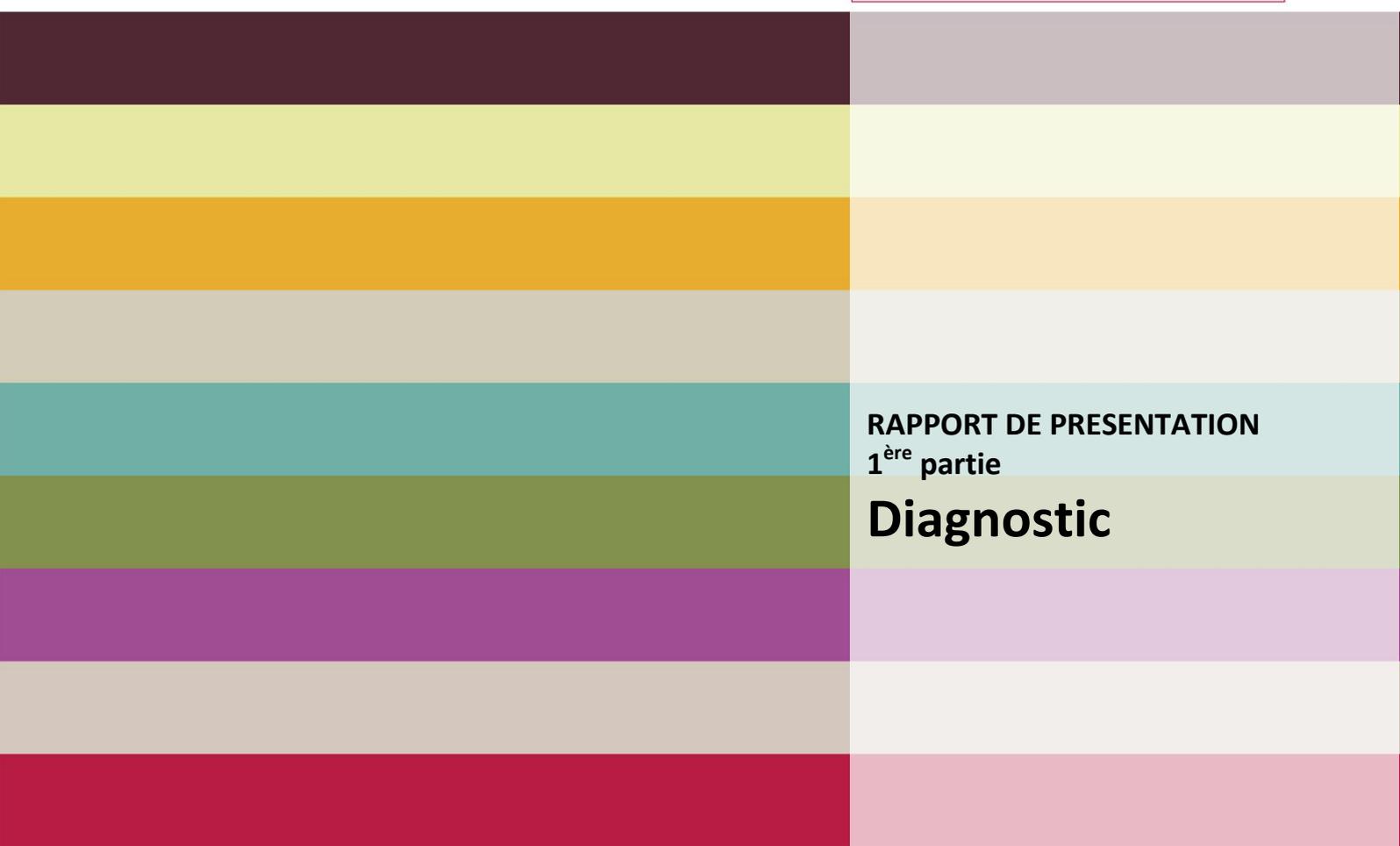
Plan Local d'Urbanisme

PLU

Chambrey
lès-Tours

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DU :

18 SEPTEMBRE 2013



RAPPORT DE PRESENTATION
1^{ère} partie

Diagnostic

Sommaire

1.	Chambray-lès-Tours dans l'agglomération tourangelle.....	8
1.1	Chambray-lès-Tours, pôle urbain et espace de transition du quart sud-est du noyau urbain	8
1.2	Chambray-lès-Tours, maillon du cœur métropolitain du futur schéma de cohérence territoriale (SCoT).....	9
1.3	Chambray-lès-Tours au sein de la communauté d'agglomération Tour(s)plus.....	12
1.4	Chambray-lès-Tours au sein des politiques sectorielles, plans et programmes.....	15
2.	Le développement urbain à Chambray-lès-Tours depuis 50 ans.....	22
2.1	L'Organisation urbaine actuelle de la ville de Chambray-lès-Tours	22
2.2	Les étapes de l'urbanisation à Chambray-lès-Tours depuis 1955	22
2.2	Les étapes de l'urbanisation à Chambray-lès-Tours depuis 1955	23
2.3	Le bilan de l'étalement urbain à Chambray-lès-Tours depuis 50 ans.....	25
3.	Les habitants	28
3.1	Un ralentissement de la croissance démographique	28
3.2	Un dynamisme démographique lié au renouvellement des générations	29
3.3	Des mouvements migratoires concentrés dans l'agglomération	30
3.4	Une population jeune mais dont le vieillissement s'accroît	32
3.5	Des évolutions au sein des professions et catégories sociales qui témoignent de la « tertiarisation » de l'économie et du vieillissement de la population	34
3.6	Une taille moyenne des ménages réduite et qui diminue.....	34
3.7	Une part des familles avec enfant(s) qui s'érode	36
3.8	Une ancienneté résidentielle qui varie selon le groupe socio-professionnel.....	36
3.9	Un revenu médian parmi les plus élevés de l'agglomération.....	37
3.10	Écarts de revenus et statut d'occupation des logements.....	37
3.11	Une faible part de ménages en situation de précarité	38
3.12	Projections de la population	40
4.	Le parc de logements.....	42
4.1	Un parc de logements dominé par l'habitat individuel en accession.....	42
4.2	Un parc de logements locatifs diversifié.....	44
4.3	Un parc locatif social récent et en développement.....	44
4.4	Un parc de logement faiblement occupé	45
4.5	Un parc de logements récent et confortable.....	46
4.6	Une vacance importante mais de courte durée	47
4.7	Une offre de logements neufs diversifiée.....	47
4.8	Un marché immobilier dynamique	48
4.9	Estimation des besoins en logement	49
4.10	Les habitants et le parc de logements : du diagnostic... aux enjeux.....	51
5.	L'économie	54
5.1	Un tissu économique et un volume d'emplois en fort développement.....	54
5.3	Des emplois concentrés dans quatre principaux sites d'activités	56
5.7	L'emploi et l'économie : du diagnostic... aux enjeux.....	62

6.	Les réseaux de transports et les mobilités	64
6.1	Un réseau routier qui se renforce et se hiérarchise	64
6.2	L'évolution des trafics automobiles sur les principaux axes de la commune.....	65
6.3	Une accidentologie faible	66
6.4	Les déplacements dans le centre-bourg.....	66
6.5	Le stationnement	67
6.6	L'offre en transports collectifs	67
6.7	Le réseau piétonnier et cyclable	68
6.8	Une politique de « transport partagé » qui émerge.....	70
6.9	L'accessibilité des équipements et de la voirie aux personnes handicapés	70
6.10	Le projet de ligne à grande vitesse "Sud Europe Atlantique"	71
6.11	La mobilité des habitants et des personnes qui fréquentent la commune	72
6.12	Du diagnostic... aux enjeux	75
7.	Les équipements.....	78
7.1	Des équipements scolaires et socioculturels répartis dans les quartiers	78
7.2	De nombreux équipements sportifs implantés dans les quartiers et les espaces naturels de la commune	79
7.3	Une offre en équipements culturels qui se renforce.....	79
7.4	Les besoins et les projets d'équipement.....	80
7.5	Le renforcement des réseaux de communications numériques	81
7.5	Du diagnostic... aux enjeux	82
8.	Analyse urbaine des quartiers et hameaux chambraysiens	84
8.1	Présentation des espaces urbanisés de la commune	84
8.2	Le centre-bourg et les quartiers limitrophes	87
8.3	Les quartiers situés au nord de l'avenue de la République	95
8.5	Les espaces à vocation économique bordant l'avenue du Grand Sud	98
8.5	Les quartiers ouest.....	103
8.6	La frange sud.....	108
8.7	Du diagnostic... aux enjeux	111

Introduction

Synthèse des évolutions successives du POS depuis 2000

Le plan d'occupation des sols de Chambray-lès-Tours a été approuvé le 19 octobre 2000. Ce document a fait l'objet de 14 procédures d'évolution dont trois révisions simplifiées et neuf modifications dont une dernière adoptée le 22 mars 2012. Le tableau ci-après synthétise ces différentes procédures d'évolution.

Procédure d'évolution du POS	Exécutoire	Objet	Contenu
Mise à jour	09/04/2002	Servitudes d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Insertion de la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (annexe graphique) ✓ Suppression des servitudes de protection radio-électrique contre les obstacles (PT2) au voisinage de stations et sur les parcours des faisceaux hertziens Paris-Bordeaux et Loches-Tours
Modification 2	04/04/2003	Zone 1NAi1	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Modification du règlement de la zone 1NA1 (Petite Madelaine / Le Breuil) : création d'un accès depuis la RN 10 au sud de la zone ✓ ER n° 17 divisé en 2 parties ✓ Correction des erreurs de frappes / liste des ER
Révision simplifiée	20/02/2004	Pôle santé Vinci	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Création d'une zone spécifique UHa ✓ ER pour voie nouvelle ✓ Modification règlement zone 2NAf
Modification 3	23/07/2004 MAJ 13/07/2004 MAJ 01/02/2005	Secteur Rolland Pilain ZAC des Pommiers	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Secteur Rolland Pilain : modification des documents graphiques et du règlement ✓ ZAC des Pommiers : intégration dans le POS ✓ Adaptation du règlement du secteur UGb (article 11) ✓ ER : création de 3 ER / secteur Pilain (dont 2 pour logt. social)
Modification 4	05/11/2004	Projet R. Pilain Règlement et servitudes	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Secteur R. Pilain : suppression du secteur NAF1 et création du sous-secteur UM3 ✓ Modification ER n°37 / aménagement carrefour RN10 / CR n°1 ✓ Suppression du recul d'implantation / domaine public ferroviaire pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ✓ Extension de l'emprise au sol en zone UB (de 10 à 15% / surface îlot) ✓ Implantation des constructions en limite séparative en zone UG (art. 7) ✓ Intégration dans le POS du cahier des charges VRD de la commune
Mise à jour	22/08/2005	Pièces graphiques et annexes	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise à jour des pièces graphiques (création ZAD du hameau des Touches) ✓ Mise à jour des annexes (périmètre de l'hélistation du CHU Trousseau et périmètre de protection du forage AEP « les pièces de la Brancheoire »)
Modifications 5 et 5 bis	21/12/2006	Urbanisation zone 2NAf	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Création d'une zone UHb (3,5 ha) ✓ ER pour 2 voies nouvelles ✓ Classement du hameau des Touches en zone UGb
Modification 6	13/06/2008	Urbanisation zone 2NAf	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Extension du pôle santé au Sud du VC 300 et des hameaux La Thibaudière et Les Touches
Révision simplifiée	03/07/2008	Urbanisation Papoterie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Création de la zone UCa1 / entrée Sud-est de la Papoterie (5000 m2)
Révision simplifiée	03/07/2008	LGV-SEA	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en compatibilité du POS / PIG LGV-SEA (modification ER n°40 et règlement NC et ND)
Modification 7	01/12/2008	Centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Élargissement de la vocation de la zone UH du bourg (projet EHPAD) ✓ Extension périmètre zone UB (1 parcelle) ✓ Modifications du règlement et documents graphiques (zones UG et UH)
Modification 8	06/12/2011	Thibaudière et autres	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ouverture à la construction d'une partie de la zone 2NAf (projet ESAT) ✓ Modification règlement pour construction d'un immeuble sur le site de Cofiroute ✓ Modification de zonage pour changement de destination (de U1a à 1NAi2) ✓ Modification plan et règlement zone UC (sud-est rond-point Hippodrome) ✓ Suppression de l'ER n° 5 ✓ Suppression du PAE de la Fontaine Blanche
Modification 9	17/04/2012	Petite Madelaine, centre-bourg, Thibaudière	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en œuvre du projet de la Petite Madelaine ✓ Centre-bourg : projet de construction à l'angle des rus de Joué et de la Plaine ✓ Extension de la zone UHb1 pour le projet d'ESAT ✓ Extension de la zone UHa pour projet de construction à l'ouest du pôle Vinci
Mis en compatibilité	11/09/2012	LGV-SEA	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Déclassement de boisements classés en EBC ✓ Modification de l'emplacement réservé dédié au projet de la LGV

État d'avancement de l'élaboration du PLU

Par délibération du 3 Juillet 2008, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) valant révision du Plan d'Occupation des Sols (POS). Le calendrier ci-après présente les principales étapes de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme en cours.

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le PADD a été présenté puis débattu au sein du conseil municipal le 21/09/11 et le 14/12/11.

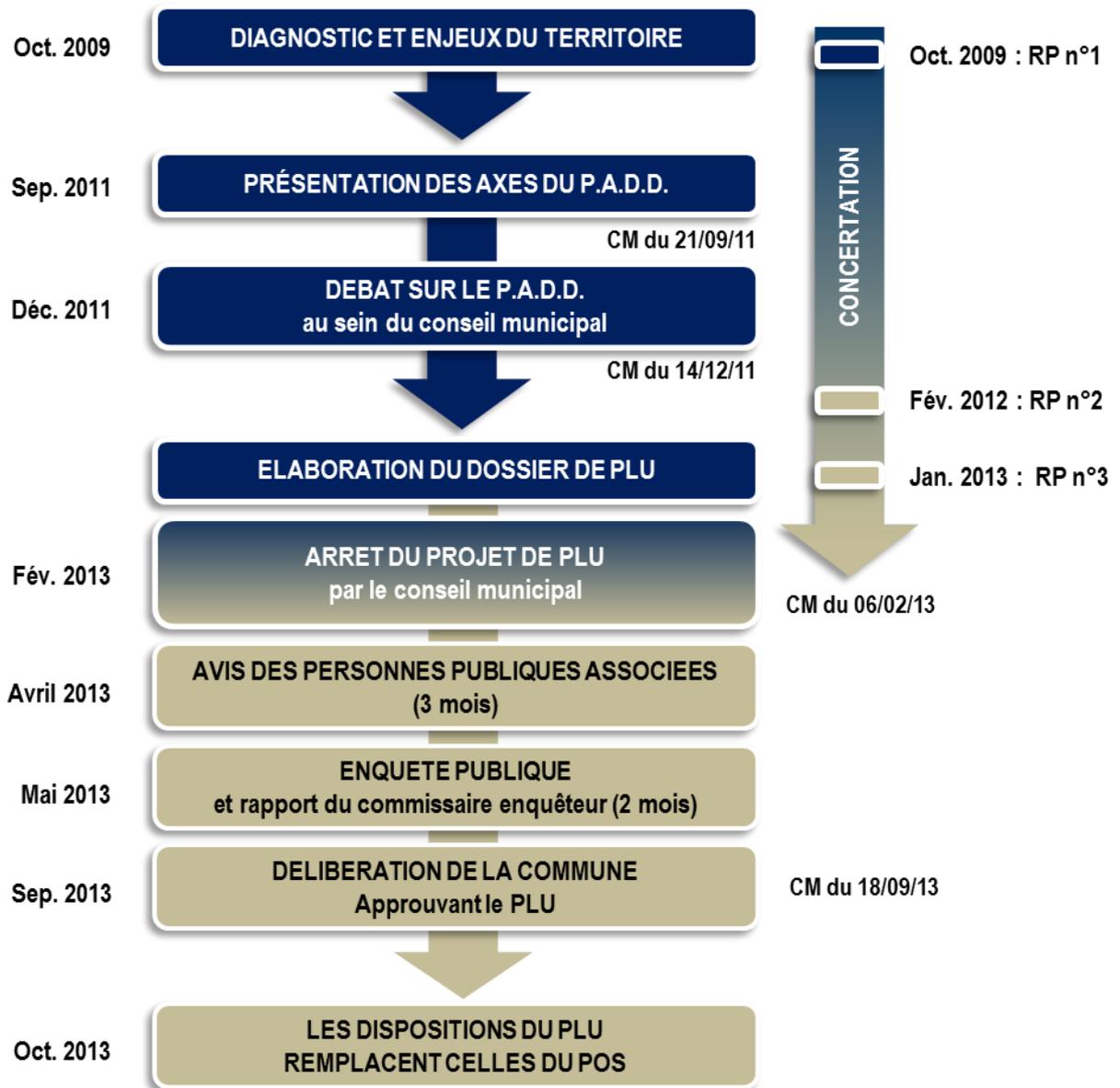
Conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme la concertation s'est déroulée tout au long de l'élaboration du PLU dans les formes prévues par délibération du conseil municipal du 3 juillet 2008 :

- un registre mis à la disposition de la population depuis février 2009 pour que celle-ci puisse y mentionner ses observations et demandes relatives au plan local d'urbanisme ;
- une exposition consacrée au PLU présentée aux habitants en juin 2009, complétée en novembre 2009 puis en février 2012 ;
- une réunion avec les agriculteurs dans la cadre du diagnostic agricole du PLU en 2009 ;
- une réunion en 2012 avec trois associations locales de cyclistes et de randonneurs sur les cheminements piétons-vélos existants et à créer ;
- des articles dans le magazine municipal d'information Méridiennes en 2009, 2010, 2011 et 2012 ;
- des articles dans les pages du quotidien local "la Nouvelle République du Centre Ouest" ;
- une page consacrée au PLU sur le site internet de la ville régulièrement mise à jour et incluant les panneaux de l'exposition et le texte intégral du PADD ;
- la présentation du projet de PLU, à différentes étapes de son élaboration, aux quatre conseils de quartiers ;
- des réunions publiques sur les différents volets du PLU (diagnostic, PADD, OAP et prescriptions du règlement) en novembre 2009, février 2012 et janvier 2013.

Conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme le dossier de PLU a été soumis à enquête publique prescrite par arrêté municipal du 6 mai 2013.

Le présent dossier intègre les avis des personnes publiques associées, les observations du public et du rapport du commissaire enquêteur dont le détail figure dans la délibération du conseil municipal du 18 septembre 2013 approuvant le plan local d'urbanisme.

Calendrier de l'élaboration du plan local d'urbanisme



RP : réunion publique
 CM : conseil municipal

Contenu du dossier de plan local d'urbanisme

1. Rapport de présentation

→ Diagnostic du territoire (population, habitat, équipements, transports, etc.)

→ État initial de l'environnement (paysage, agriculture, biodiversité, eau, risques, etc.)

→ Justification des dispositions du PLU & impacts sur l'environnement

2. P.A.D.D.

→ Énonce le projet de la municipalité sous forme d'orientations générales tenant compte des atouts et faiblesses du territoire, ainsi que des enjeux supra-communaux.

3. Orientations d'aménagement

→ Principes d'aménagement pour guider les projets sur les secteurs à enjeux

4. Règlement

→ Règles d'occupation et d'utilisation des sols par zone

5. Servitudes et annexes

→ Servitudes d'utilité publique

→ Emplacements réservés pour voirie et équipements publics

→ Informations et recommandations

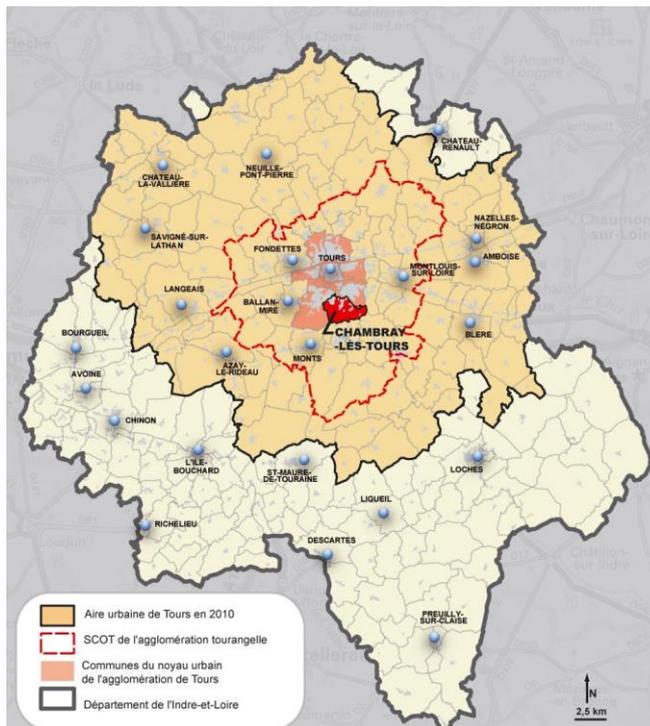
1. Chambray-lès-Tours dans l'agglomération tourangelle

1. Chambray-lès-Tours dans l'agglomération tourangelle

1.1 Chambray-lès-Tours, pôle urbain et espace de transition du quart sud-est du noyau urbain

Située à 6 kilomètres au sud-est du centre-ville de Tours, la commune de Chambray-lès-Tours s'étend sur une superficie de 19,4 km². En 2008, elle accueillait 10 979 habitants (soit 565 / km² contre 426 dans le SCoT) et 11 327 emplois (soit 584 / km² contre 201 dans le SCoT).

Par sa localisation géographique, Chambray-lès-Tours constitue l'entrée sud-est du noyau urbain de l'agglomération. C'est aussi un territoire de transition entre les espaces urbanisés du Val de Loire et les espaces agricoles et naturels du plateau de Champeigne.



Appartenant aux communes urbaines qui ceinturent la ville de Tours, Chambray-lès-Tours a connu un développement urbain plus récent que celui de Joué-lès-Tours, sa voisine, à l'ouest.

A la différence de Saint-Avertin, autre commune limitrophe, dont le développement urbain a surtout été orienté vers l'habitat, Chambray-lès-Tours présente la particularité de disposer d'un important tissu économique qui lui fait d'être le second pôle d'emplois de l'agglomération, à égalité avec Joué-lès-Tours.

L'ampleur du développement économique et urbain de Chambray-lès-Tours s'explique par la proximité de la ville de Tours, une excellente

desserte routière qui n'a cessé de se renforcer au cours des dernières décennies, l'absence de contraintes physiques et d'importantes disponibilités foncières (plateau agricole).

Malgré l'ampleur du développement urbain au nord de la commune, le territoire de Chambray-lès-Tours demeure majoritairement occupé par les espaces naturels (essentiellement boisés) et agricoles qui participent à la trame verte et bleue de l'agglomération même s'ils sont touchés par un nombre important d'infrastructures routières et ferroviaires au sud.

1.2 Chambray-lès-Tours, maillon du cœur métropolitain du futur schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Depuis 2006, les représentants des intercommunalités de l'agglomération se sont réunis pour concevoir, de manière cohérente et concertée, le développement de l'agglomération tourangelle à moyen terme.

Partagé par 40 communes, ce projet se traduira dans le SCoT, document-cadre dessinant l'agglomération à l'horizon 2020/2025.

Le comité syndical du syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT) portant le SCoT a, par délibération du 7 juillet 2009, pris acte de la première phase de concertation portant sur le diagnostic du territoire. En 2010, les grands axes du projet de territoire ont été esquissés.

La commune de Chambray-lès-Tours est amenée à jouer un rôle important dans cette future organisation territoriale compte tenu de sa localisation à l'articulation des zones urbaines et périurbaines du SCoT, de son accessibilité de premier ordre (routière et ferroviaire) qui lui confèrent un rôle déterminant dans le développement économique et résidentiel du cœur métropolitain du SCoT.

Le projet d'ensemble porté par les communes membres du SMAT et qui sera inscrit dans le SCoT repose sur les quatre leviers emblématiques suivants :

→ *Asseoir une structure urbaine harmonieuse*

L'un des objectifs majeurs du SCoT est de renforcer et de valoriser la trame urbaine dans la diversité de ses composantes, du hameau au centre-urbain, dans le respect de trois principes forts : hiérarchisation, priorisation, recentrage.

La mise en œuvre de ces principes dresse les contours d'une ligne de conduite à tenir pour une croissance efficace et coordonnée.

La hiérarchisation

Toutes les communes du SCoT ont vocation au développement. Celui-ci doit être proportionné et gradué en fonction des spécificités et des contextes locaux.

La priorisation

Tous les espaces ne présentent pas un potentiel identique au regard notamment des enjeux de déplacement ou de desserte des équipements publics. Les sites stratégiques et « les parcelles précieuses » devront être sollicités prioritairement et constituer les cibles des politiques foncières et des orientations d'aménagement des PLU.

Seront particulièrement ciblés ici : le corridor du futur tramway, les axes lourds de desserte de transports en commun, les espaces de proximité des gares, les sites à fort potentiel de rabattement.

Le recentrage

Cette thématique concerne toutes les communes de l'agglomération, du hameau au quartier.

Trois objectifs majeurs en découlent :

- La régénération des espaces bâtis constitue une priorité. Il s'agira d'identifier le potentiel de valorisation du tissu existant (bâtiments à réhabiliter, espaces disponibles, dents creuses, espaces à restructurer...).
- Le choix des sites de développement en extension urbaine devra être compatible avec la préservation du potentiel de l'armature agro-naturelle du territoire. L'espace agro-naturel verra sa protection renforcée.

- Les développements diffus au sein de l'espace agro-naturel seront, sauf exceptions d'intérêt général, interdits.

➔ **Changer les pratiques de mobilité**

En matière de déplacements, l'objectif majeur des SCoT est de réduire de façon significative l'usage de l'automobile au profit de modes plus respectueux de l'environnement et plus solidaires pour les habitants.

Or, l'évolution récente, mais importante, de notre territoire, s'est organisée sur la desserte routière et l'usage dominant de la voiture. Pour changer les pratiques une nouvelle conception du développement du territoire doit s'instaurer, tant au niveau du développement urbain que de l'évolution des réseaux doux et de transports collectifs. C'est l'ambition du projet du SCoT qui déterminera l'harmonie du fonctionnement futur du territoire. Cette ambition doit s'exprimer à travers les quatre grands principes suivants :

- rendre l'usage de la voiture moins nécessaire,
- développer et articuler l'offre globale de transports publics,
- apaiser les espaces urbains,
- renforcer la cohérence entre développement urbain et déplacements "durables".

➔ **Un projet rural tout aussi nécessaire que le projet urbain**

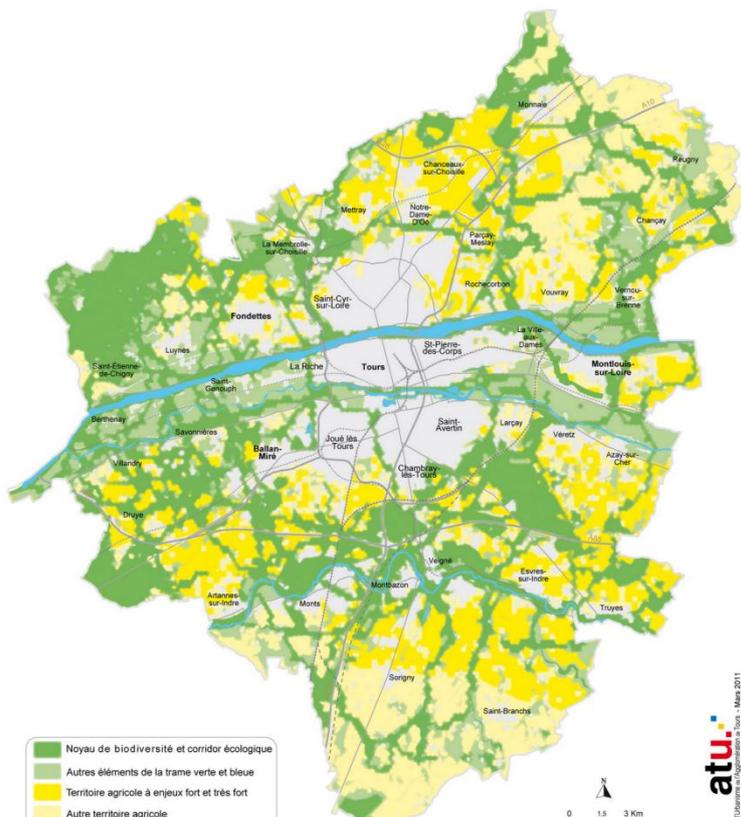
L'espace rural n'est pas un espace en attente d'urbanisation, mais un complément à l'espace urbain. Il représente pour tous les habitants "la nature" au sens large du terme, mais c'est aussi un territoire ponctué de villages, de bourgs, d'hameaux, d'habitat dispersé accueillant souvent un patrimoine rural riche, parfois exceptionnel.

L'espace rural du SCoT superpose deux "structures" qui forment le socle agro-naturel :

- la trame verte et bleue, source de biodiversité (cours d'eau, vallées, boisements, zones humides, prairies, etc.),
- le territoire agricole occupé par des cultures intensives ou permanentes.

L'objectif du SCoT n'est pas de « mettre sous cloche » la campagne mais :

- de valoriser ce qui fait son identité,
- d'intégrer ses fragilités en termes de paysage, d'environnement,
- de prendre en compte son fonctionnement en termes de corridors écologiques et de cohérence du parcellaire agricole.



Le socle agro-naturel du SCoT

→ **Produire une agglomération lisible, riche de ses spécificités**

Le SCoT entend promouvoir un référentiel de développement reposant sur des notions majeures : identité, équilibre, cohérence et diversité.

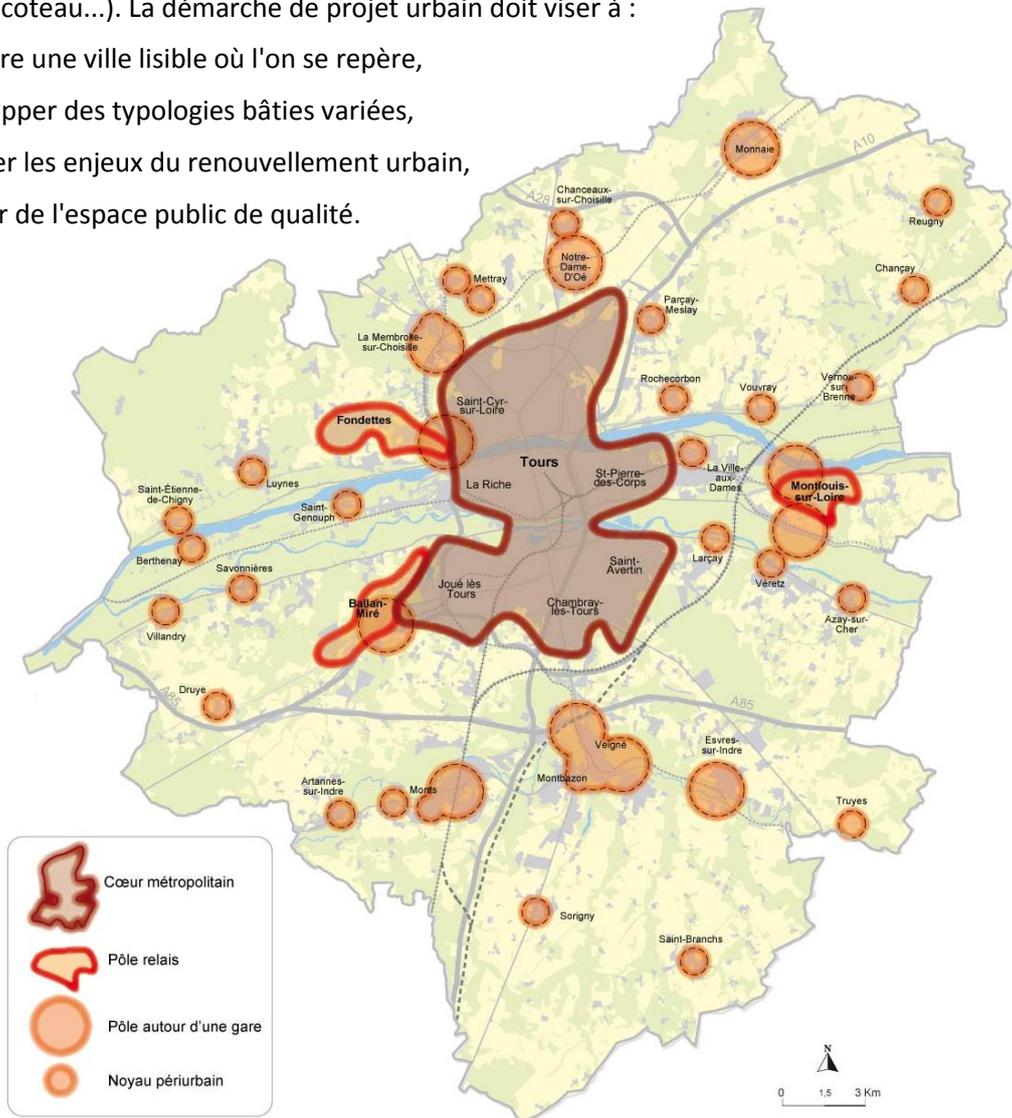
Le SCoT imposera donc un niveau d'exigence maximum dans la production urbaine à venir avec l'ambition de préserver les caractéristiques identitaires régionales (du patrimoine bâti ponctuel au Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco), mais surtout de s'appuyer sur ce legs pour prolonger et générer de nouvelles formes urbaines excluant systématisme et standardisation.

Cette légitime ambition repose sur la réaffirmation de quelques leviers simples :

- moins consommer d'espace,
- développer la structure urbaine en intelligence avec le milieu,
- poursuivre la démarche de projet urbain pour produire des formes urbaines intégrées.

La démarche de projet urbain doit s'imposer. Celle-ci repose sur l'analyse et la prise en compte de la spécificité des espaces concernés et de leur contexte (centre urbain / centralité de bourg, plateau, pied de coteau...). La démarche de projet urbain doit viser à :

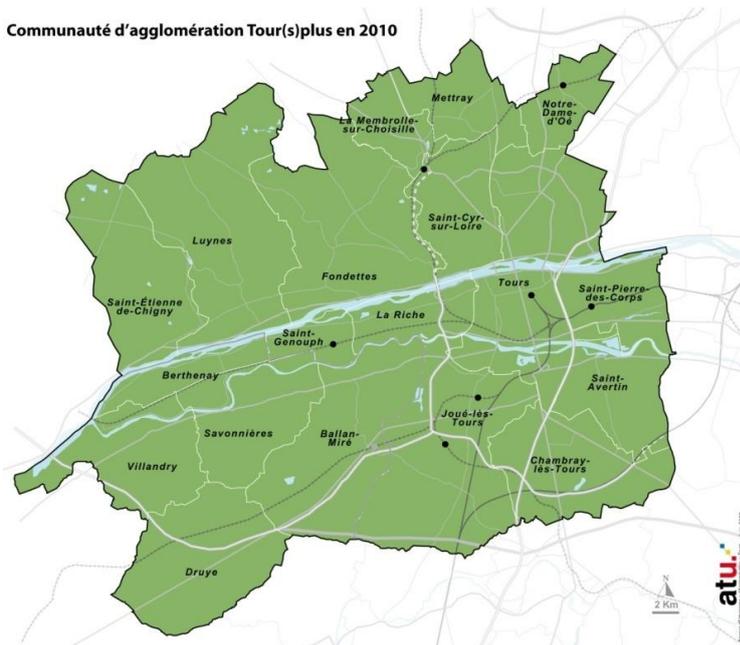
- produire une ville lisible où l'on se repère,
- développer des typologies bâties variées,
- intégrer les enjeux du renouvellement urbain,
- recréer de l'espace public de qualité.



Hiérarchie des pôles de développement urbain du SCoT

1.3 Chambray-lès-Tours au sein de la communauté d'agglomération Tour(s)plus

Communauté d'agglomération Tour(s)plus en 2010



Au 1^{er} janvier 2000, le SIVOMAT s'est transformé en une communauté d'agglomération prenant le nom de Tour(s)plus et regroupant les communes de Chambray-lès-Tours, Fondettes, Joué lès Tours, La Riche, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Tours, La Membrolle-sur-Choisille, Luynes, Mettray, Saint-Etienne-de-Chigny et Saint-Genouph.

Au 1^{er} janvier 2010, le renforcement des solidarités et partenariats entre les collectivités s'est traduit par l'élargissement du périmètre initial de la communauté d'agglomération suite à l'adhésion de cinq nouvelles communes : Ballan-Miré, Berthenay, Savonnières, Druyes et Villandry.

Les compétences de la communauté d'agglomération

Pour mettre en œuvre la gestion du territoire communautaire, Tour(s)plus s'appuie aujourd'hui sur deux blocs de compétences obligatoires et optionnelles.

Les compétences obligatoires s'organisent autour des thèmes suivants :

● Développement économique :

- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire.
- Actions de développement économique d'intérêt communautaire.

● Aménagement de l'espace communautaire :

- Schéma de cohérence territoriale.
- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire.
- Organisation des transports urbains.

● Équilibre social de l'habitat :

- Programme local de l'habitat.
- Politique du logement d'intérêt communautaire.
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire.
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.
- Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.

- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- La Communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, après délibération concordante de la ou des communes concernées, par le conseil communautaire pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.

● **Politique de la ville :**

- Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire.
- Dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance et de gestion urbaine de proximité.

La Communauté d'agglomération exerce les compétences optionnelles suivantes :

- Création ou aménagement et entretien de **voiries d'intérêt communautaire** ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.
- **Assainissement des eaux usées** ;
- **Protection et mise en valeur de l'environnement** : lutte contre la pollution de l'air ; lutte contre les nuisances sonores ; élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés.
- Construction, aménagement, entretien et gestion **d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire**.

La Communauté d'agglomération exerce la compétence tourisme :

"Sont déclarées d'intérêt communautaire les actions ayant pour objet :

- l'accueil, l'information des touristes ainsi que la promotion touristique du territoire communautaire en lien avec le comité départemental et régional du tourisme, les offices de tourisme existants conservant la maîtrise d'actions menées en direction de leur population locale,
- la définition, la mise en œuvre de la politique du tourisme et des programmes de développement touristique à l'échelon intercommunal notamment dans les domaines de l'élaboration des services touristiques, de l'exploitation d'installations touristiques et de loisirs, des études, de l'animation des loisirs, de l'organisation de manifestations à caractère évènementiel,
- la coordination des interventions des divers partenaires du développement touristique,
- la commercialisation des prestations de services touristiques,
- **la création, la gestion et l'entretien d'équipements collectifs touristiques contribuant, compte tenu de la carence ou de la singularité de tels équipements sur le territoire de l'agglomération, au développement touristique**".

Les grands axes de la charte d'agglomération

En Octobre 2003, Tour(s)plus s'est dotée d'une charte. Expression des priorités partagées et complémentaires, **elle énonce le projet de développement communautaire traduisant ainsi la solidarité qui s'exerce au sein de l'agglomération pour la construction d'un territoire équilibré.**

Elle permet également de donner un cadre opérationnel à la mise en œuvre des grands dossiers d'agglomération (Grand Projet de Ville, Plan de Déplacements Urbains et Programme Local de l'Habitat).

Elle répond enfin aux enjeux d'extension urbaine et de renouvellement urbain tout en cultivant l'identité et la personnalité locale et en s'inscrivant dans la démarche « Loire patrimoine mondial de l'Unesco ».

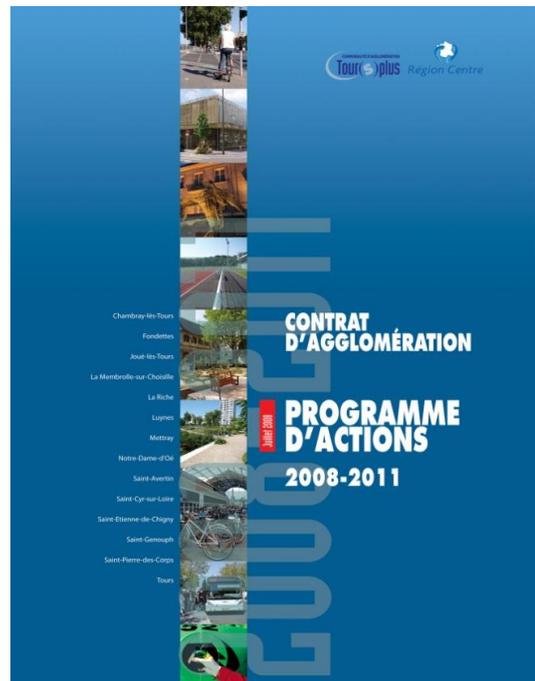
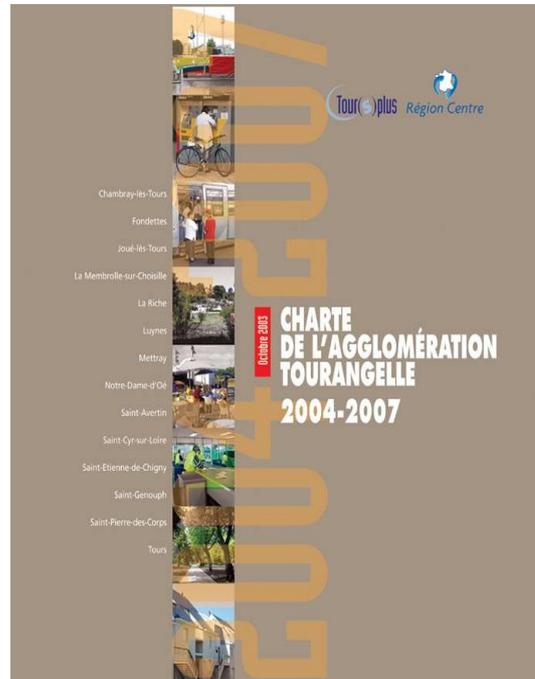
Elle concourt à améliorer en profondeur et de manière durable la vie quotidienne des habitants par une politique urbaine de proximité, tout en consolidant la stratégie globale qui vise à renforcer les fonctions supérieures de l'agglomération et à assumer ainsi son statut de véritable métropole.

Cette charte sert de base à la mise en œuvre de vastes programmes d'investissement en partenariat avec les instances régionales et départementales.

Le contrat couvrant la période 2008-2011 s'inscrit dans la continuité de la charte de 2003 (mise à jour) tout en ancrant plus fortement l'agglomération dans une logique de développement durable, notamment à travers la densification territoriale des activités économiques, la valorisation des économies d'énergie - au moyen notamment d'une politique incitative en matière d'habitat-, la promotion de plus en plus volontaire des modes de déplacements alternatifs à la voiture (en préfiguration du tramway) ou encore le maintien de la biodiversité.

Le programme d'actions s'articule autour des thèmes suivants :

1. Conforter le développement économique et touristique ;
2. Poursuivre la politique de l'habitat et du foncier en cohérence avec le PLH ;
3. Accompagner la rénovation urbaine ;
4. Rechercher la performance énergétique ;
5. Poursuivre la mise en œuvre du "plan vert" ;
6. Promouvoir une mobilité durable ;
7. Préserver et restaurer la biodiversité ;
8. Développer l'accès à la culture ;
9. Qualifier les espaces urbains ;
10. Diversifier l'offre en équipements de sports et de loisirs ;
11. Renforcer les services à la population.



A ce titre, le contrat d'agglomération apporte un soutien financier à la commune de Chambray-lès-Tours pour le projet de construction d'une nouvelle école de musique à haute performance environnementale. D'autres actions inscrites au contrat d'agglomération visent à promouvoir les déplacements alternatifs à l'automobile sur le territoire de Chambray-lès-Tours (projet de voies piétons-vélos reliant le lycée Grandmont et le CHRU Trousseau) ou encore à revaloriser les espaces publics dans les zones d'activités.

1.4 Chambray-lès-Tours au sein des politiques sectorielles, plans et programmes

1.4.1 Le plan de déplacements urbains (PDU)

Le plan de déplacements urbains a été approuvé le 25 juin 2003, par le Syndicat Intercommunal des Transports Collectifs de l'Agglomération Tourangelle (SITCAT), autorité organisatrice unique.

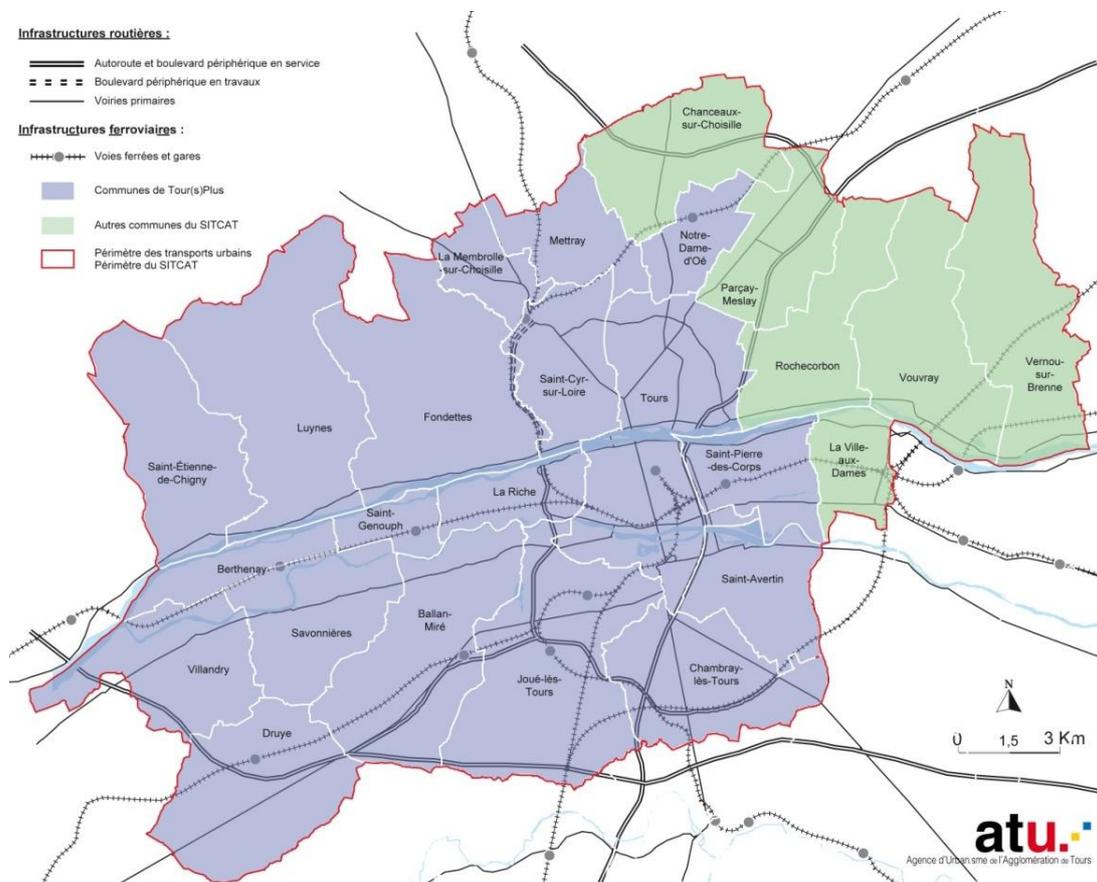
Le 1^{er} janvier 2010, le périmètre du SITCAT a été élargi à quatre communes prenant ainsi en compte l'extension de Tours(s)plus. Le périmètre actuel comprend donc 25 communes dont les 19 communes de Tour(s)plus.

Le PDU a pour vocation essentielle de mettre en cohérence les différentes politiques de transport avec pour objectif une diminution de l'utilisation de la voiture au profit des modes alternatifs.

Le PDU de l'agglomération tourangelle vise la mise en place d'une nouvelle hiérarchisation de la voirie en s'appuyant sur le bouclage progressif du boulevard périphérique. Celle-ci permettra une redistribution de l'espace public en faveur des modes doux, d'une part, et des transports collectifs d'autre part. Le développement de ces derniers s'articulera notamment autour de la mise en place d'un réseau de transport en commun en site propre (2 lignes) et de la recomposition du réseau de bus, le tout connecté sur des points d'échange avec l'étoile ferroviaire.

Le bilan du PDU, approuvé le 29 juin 2011 par le comité syndical du SITCAT, a montré la nécessité de réviser le document. La procédure est en cours. Elle vise la mise en place d'une nouvelle hiérarchisation de la voirie, une redistribution de l'espace public en faveur des modes doux et des transports collectifs, le tout connecté à des points d'échange avec l'étoile ferroviaire.

L'arrêt du projet est prévu en janvier 2013 et l'approbation en octobre 2013.



1.4.2 Le programme local de l'habitat (PLH)

Couvrant la période 2004-2010, le premier PLH de l'agglomération tourangelle a permis de jeter les bases d'une politique communautaire de l'habitat à l'échelle des quatorze premières communes adhérentes.

Couvrant la période 2011-2016 et concernant les 19 communes adhérentes au 1^{er} janvier 2010, le second PLH de Tour(s)plus a été définitivement adopté par le conseil communautaire du 19 juin 2011.

Le diagnostic du 2^e PLH a mis en évidence des points de fragilité à traiter :

- un vieillissement accentué par l'évolution de la structure démographique et les migrations (augmentation des plus de 60 ans, diminution des moins de 30 ans),
- peu de solutions d'habitat adaptées aux jeunes familles, jeunes actifs (primo-accession, accession sociale) en centre d'agglomération (formes et prix),
- un étalement urbain galopant (plusieurs indicateurs se dégradent : distance au centre, espace consommé par logement et par habitant), qui freine l'efficacité urbaine, favorise le départ des jeunes actifs, nuit à la qualité de vie,
- un parc de logements qui se spécialise (centre / périphérie, locatif / propriété occupante, individuel / collectif, voire cumul vers des spécialisations sociologiques),
- le maintien de la qualité du parc : un parc existant (public et privé) encore peu régulé, dont la situation pourrait se dégrader (précarité énergétique, vieillissement brutal, précarisation des ménages),
- une gestion du parc peu propice aux mobilités résidentielles, en l'absence de véritables synergies entre les segments du parc et les gestionnaires.

Répondant à ces points de fragilité et se fondant sur un scénario de développement volontariste, une plate-forme stratégique précise les finalités du 2^e PLH autour de quatre axes d'intervention :

1. Participer à l'affirmation d'un système urbain durable attractif

- Promouvoir les espaces de développement prioritaires ;
- Favoriser la proximité du logement et des fonctions urbaines ;
- Privilégier le renouvellement à l'extension urbaine.

2. Promouvoir un habitat facteur de cohésion urbaine et sociale

- Garantir une offre favorisant la fluidité des parcours résidentiels ;
- Encourager toutes les mixités pour enrayer les dynamiques de spécialisation.

3. Habiter en intelligence avec son milieu

- Relever le défi de la conversion du parc existant (adaptabilité, vulnérabilité, performance énergétique, densité...) ;
- Promouvoir des formes urbaines économes ;
- Construire en intelligence avec les sites et les enjeux environnementaux.

4. Consolider les modes d'intervention d'une autorité organisatrice de l'habitat

- Conforter la politique foncière d'agglomération au service des stratégies communales ;
- Rendre l'aide à la pierre plus efficiente ;
- Renforcer la structuration et la coordination du partenariat ;

- Améliorer la visibilité de l'action publique.

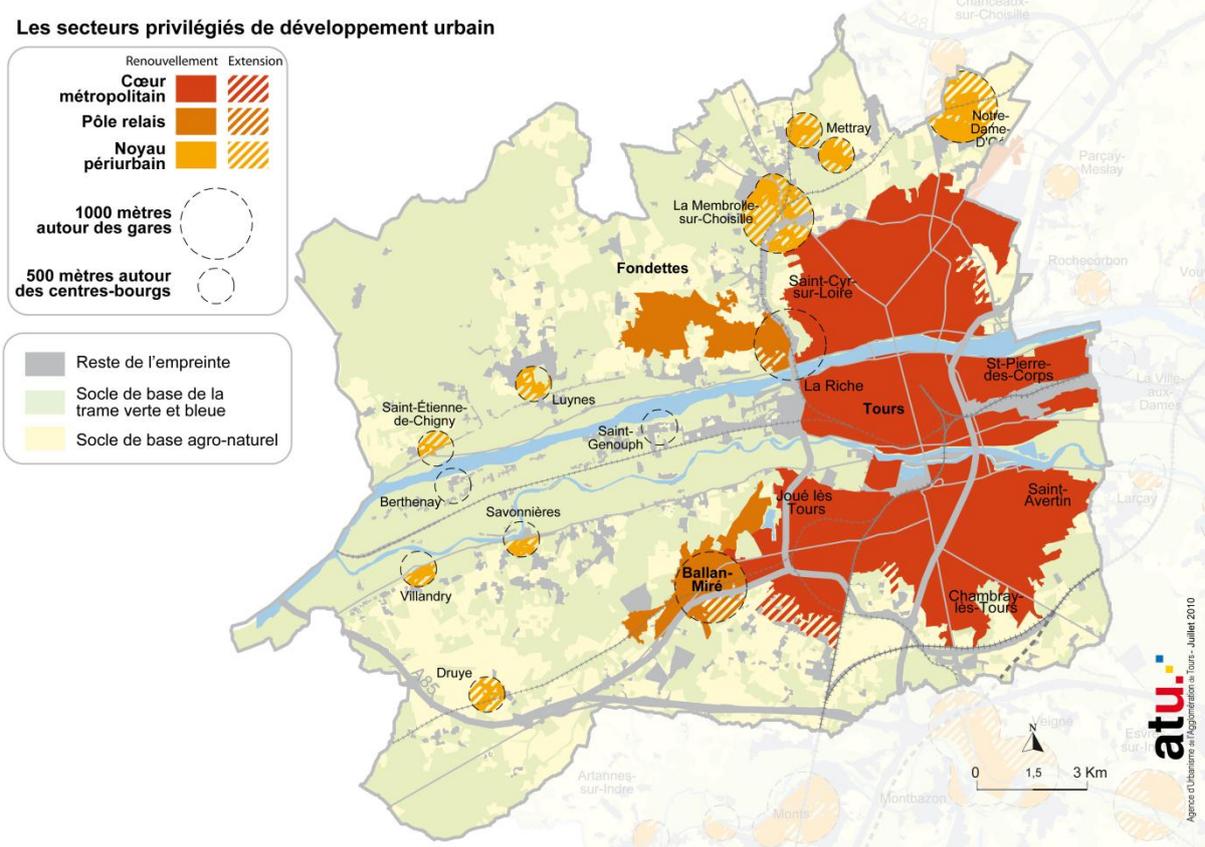
L'aboutissement du processus d'élaboration du deuxième PLH permet de noter deux évolutions majeures de la politique communautaire en la matière : une implication progressive dans les domaines de la gestion et un investissement plus significatif dans l'amélioration du bâti notamment sur le parc privé.

La mise en œuvre du scénario de développement retenu visant à infléchir les tendances démographiques et urbaines passées, nécessite de mieux orienter le développement urbain en ciblant les secteurs à enjeux et les politiques d'urbanisme et foncière à y déployer. A cette fin, le deuxième PLH intègre une territorialisation accrue du programme d'actions, à l'échelle des trois types de territoires de développement prioritaire, en cohérence avec les travaux du SCoT de l'agglomération tourangelle, également en cours d'élaboration :

- **le cœur métropolitain** correspondant à l'empreinte urbaine du noyau urbain et à ses extensions (dont Chambray-lès-Tours) comprenant le corridor du futur tramway,
- **les pôles relais** : Ballan-Miré et Fondettes,
- **les centres-bourgs** des communes périurbaines.

Projet de territorialisation du PLH2 de Tours(s)plus

Les secteurs privilégiés de développement urbain



Le scénario retenu conduit à orienter le développement de manière privilégiée vers les territoires bien desservis et en continuité de l'empreinte urbaine existante, dans un souci de développement durable de l'agglomération tourangelle. **Le parti pris vise à densifier le noyau urbain (Tours et les communes urbaines dont Chambray-lès-Tours), consolider la polarisation de la ceinture urbaine autour des pôles-relais et renforcer les bourgs connectés. Ainsi, 91% du développement futur est**

concentré sur l'unité urbaine dont la moitié sur le noyau urbain (en priorité dans le corridor du tramway et du réseau de bus à haut niveau de service).

La territorialisation comprend également une répartition par commune des objectifs globaux de production du 2^e PLH, soit près de 9 500 logements dont environ 2 100 logements sociaux à réaliser en six ans.

Communes	Offre neuve annuelle (estimation)	Offre neuve totale	Part de logements sociaux	Nombre de logements sociaux totaux
Tours	675	4 050	20%	810
Chambray-lès-Tours	100	600	30%	180
Joué les Tours	190	1 140	20%	228
La Riche	65	390	20%	78
Saint-Avertin	75	450	20%	90
Saint-Cyr-sur-Loire	70	420	30%	126
Saint-Pierre-des-Corps	90	540	20%	108
Fondettes	95	572	30%	172
La Membrolle	30	180	30%	54
Luyes	10	60	20%	12
Mettray	7	40	15%	6
Notre-Dame-d'Oé	35	210	30%	63
Saint-Etienne-de-Chigny	12	70	2%	1
Saint-Genouph	3	20	5%	1
Ballan-Miré	75	447	24%	108
Berthenay	2	13	5%	1
Druye	10	60	10%	6
Savonnières	25	150	10%	15
Villandry	3	21	5%	1
Tour(s)plus	1 572	9 432	22%	2 086

Pour chaque commune, ces objectifs de production neuve globaux sont assortis d'objectifs quantitatifs et qualitatifs par segment de parc (locatif / accession ; libre / intermédiaire / social / très social) visant à garantir le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération et la diversification des parcs privés et publics à l'échelle des communes.

1.4.3 Le plan territorial climat-énergie de Tour(s)plus

Le plan climat de Tour(s)plus est destiné à mettre en œuvre un ensemble d'actions pour lutter contre le réchauffement climatique. Tour(s)plus participe également à la stratégie nationale d'atténuation de gaz à effet de serre qui prévoit de diviser par quatre (facteur 4) d'ici à 2050 les émissions de gaz à effet de serre, soit 3% par an pour la communauté d'agglomération.

Le bilan carbone réalisé lors du diagnostic du plan climat montre que le secteur résidentiel est le premier émetteur de gaz à effet de serre sur le territoire communautaire devant l'industrie, le fret et les déplacements.

Le programme d'actions du plan climat de Tour(s)plus



- 1 Aménager et gérer durablement le territoire
- 2 Accompagner la mutation du bâti et construire l'avenir
- 3 Promouvoir la mobilité bas carbone
- 4 Soutenir l'autonomie énergétique du territoire
- 5 Développer des modes de vie durables
- 6 Partager le Plan Climat

Le plan climat identifie cinq grandes priorités, dont le PLU constitue un relais privilégié pour changer les comportements au service d'un environnement de meilleure qualité. Cela suppose la poursuite ou la mise en œuvre d'actions volontaristes concernant notamment les déplacements, la construction, ou encore l'autonomie énergétique.

1.4.4 Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification dans le domaine de l'eau, élaboré par le comité de bassin, puis approuvé par le préfet coordonnateur de bassin.

Il constitue un instrument de cohérence dont la planification d'urbanisme doit tirer profit et enseignement.

La loi sur l'eau prévoit d'ailleurs explicitement que les décisions administratives (dont les documents d'urbanisme) doivent tenir compte des dispositions du plan.

Le premier SDAGE du bassin Loire-Bretagne, entré en vigueur le 1er décembre 1996, définissait les objectifs suivants :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable ;
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ;
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer ;
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides ;
- savoir mieux vivre avec les crues.

Pour améliorer la sécurité des personnes et des biens, le SDAGE préconisait également de mettre un terme à l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues et de renouveler la culture du risque d'inondation.

En application de la loi du 21 avril 2004, qui transpose la directive cadre sur l'eau, le comité de bassin a approuvé le nouveau SDAGE en octobre 2009. Couvrant la période 2010-2015, il intègre les objectifs environnementaux de la directive à savoir :

- l'atteinte d'un bon état écologique des eaux en 2015 ;
- la non-détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines ;

- la réduction ou la suppression des rejets toxiques ;
- le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

Les orientations fondamentales et les dispositions du SDAGE révisé montrent la voie pour atteindre le bon état des cours d'eau et plans d'eau d'ici 2015.

Les collectivités locales sont des acteurs essentiels de ce processus, notamment par leurs actions en faveur de la qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques (assainissement eaux usées et pluviales, non-utilisation de pesticides, maîtrise des prélèvements d'eau), la préservation des zones humides et des milieux aquatiques...

Le SDAGE rappelle également les enjeux de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques d'inondation en précisant :

« Dans les autres zones d'aléa (faible et moyen), les constructions et aménagements nouveaux qui ne relèvent pas de la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace peuvent être autorisés, dans les limites spatiales de l'urbanisation existante à la date de l'approbation du SDAGE et dans la mesure où des dispositions sont prises pour en réduire la vulnérabilité. »

Le programme de mesures regroupe l'ensemble des mesures locales pour atteindre les objectifs du SDAGE d'ici 2015. Il précise l'échéancier et les outils nécessaires à leur mise en œuvre. **Le programme de mesures du SDAGE Loire-Bretagne cible cinq grandes problématiques :**

- les pollutions des collectivités et les pollutions industrielles ;
- les pollutions d'origine agricole ;
- la morphologie ;
- l'hydrologie ;
- les zones humides.

Les SAGE correspondent à des déclinaisons locales des enjeux du SDAGE, ils définissent les actions à mettre en place.

Par ailleurs, à la demande de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, **le schéma départemental d'alimentation en eau potable d'Indre-et-Loire a été actualisé et validé en avril 2010.** Il permet de développer les démarches territoriales et les conventions de partenariat. Ces démarches ont pour objectifs :

- d'intégrer les enjeux locaux de la directive cadre sur l'eau pour l'atteinte du bon état des eaux en 2015 ;
- de renforcer l'efficacité de l'euro investi ;
- de mettre en œuvre le futur programme de mesures et le SDAGE ;
- de bénéficier de l'expérience acquise dans les "contrats de bassin versant".

De plus amples renseignements sur les dispositions du SDAEP sont présentés dans l'état initial de l'environnement (Rapport de présentation, 2^e partie) et les annexes sanitaires du plan local d'urbanisme.

2. Le développement urbain depuis 50 ans et ses conséquences

2. Le développement urbain à Chambray-lès-Tours depuis 50 ans et ses conséquences

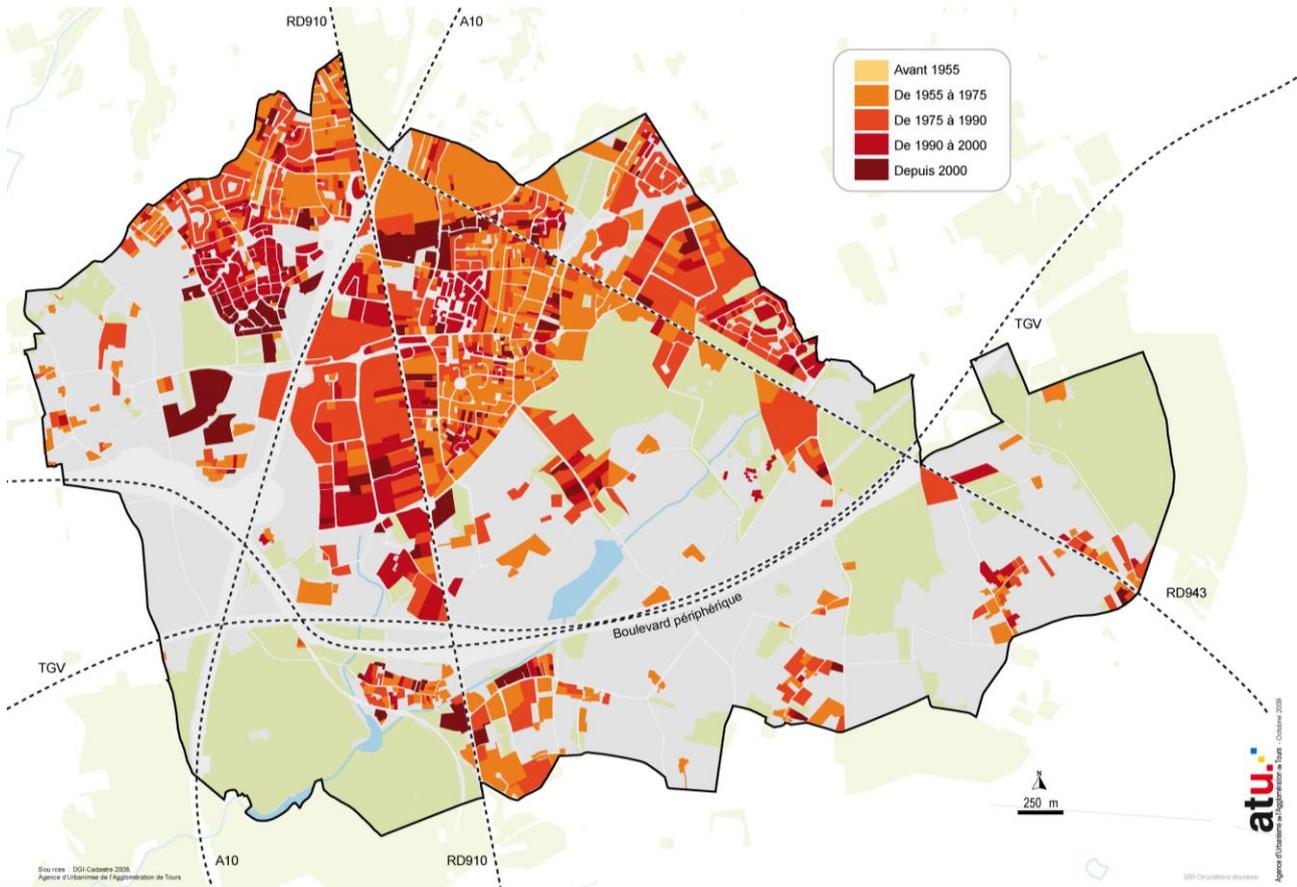
2.1 L'Organisation urbaine actuelle de la ville de Chambray-lès-Tours

Par sa localisation géographique, en entrée d'agglomération, Chambray-lès-Tours constitue un territoire de transition entre les espaces agricoles et boisés qui s'étendent sur le plateau de Champeigne, à l'ouest de l'A10 et au sud du boulevard périphérique, et les espaces urbains limitrophes des quartiers de Tours, Joué-lès-Tours et Saint-Avertin.

Malgré la proximité de la ville de Tours, Chambray-lès-Tours est restée une commune rurale jusqu'au début des années 1960. La présence d'un réseau dense de voie de transit a favorisé un développement urbain extensif en "doigts de gant" calqué sur le tracé des trois principaux axes routiers traversant la commune (RD943, RD910 et A10). La mise en œuvre des principes du zoning s'est traduite par la juxtaposition de zones d'activités, de zones résidentielles et d'équipements de part et d'autre de ces axes.

La quasi-totalité de l'espace situé entre la RD910 et la rive est de la RD 943, limitrophe des quartiers résidentiels de Saint Avertin, est aujourd'hui urbanisé, à l'exception du parc de la Branchoire. Au sud les Bois de Chambray, le pôle de loisirs René Messon et les espaces agricoles situés au nord du boulevard du périphérique constituent un vaste espace de respiration à disposition des habitants des quartiers centraux. Les derniers développements urbains s'opèrent comme suit :

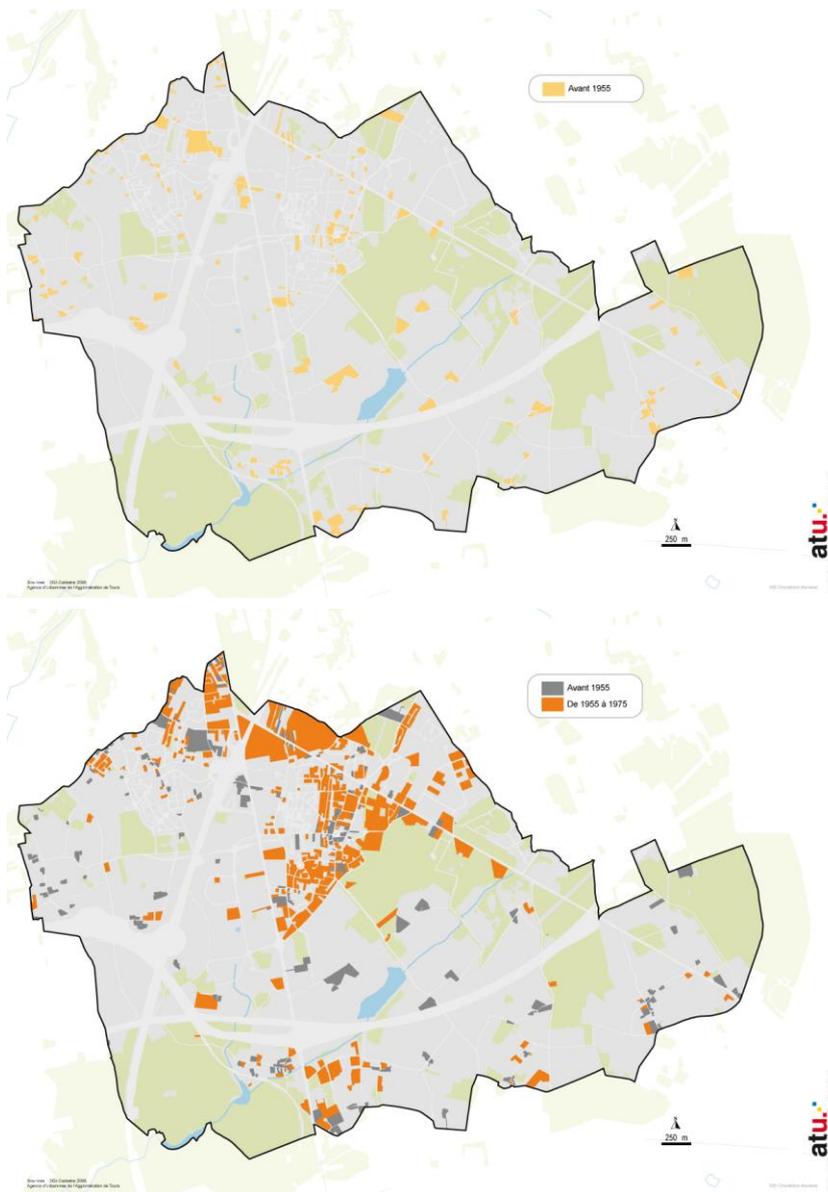
- à l'ouest de l'A10, autour du pôle santé Vinci ;
- à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, par comblement des dernières dents creuses situées principalement le long de la RD943 et de la RD910.



Époque d'urbanisation à Chambray-lès-Tours depuis 1955

Source : DGI, Cadastre.

2.2 Les étapes de l'urbanisation à Chambray-lès-Tours depuis 1955



Avant 1955

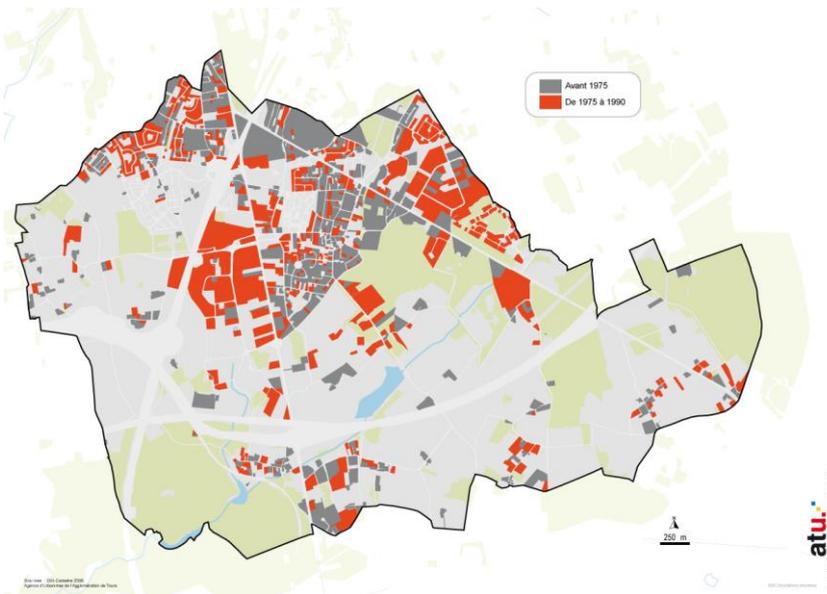
La carte des espaces urbanisés avant 1955 témoigne du caractère rural de Chambray-lès-Tours : l'urbanisation est constituée alors de trois types d'espaces bâtis : noyaux d'habitat anciens constitué du bourg et de hameaux localisés en périphérie sud et ouest du territoire communal ; grandes propriétés implantées à proximité des principaux espaces boisés ; fermes isolées réparties sur la frange ouest et sud du plateau de Champagne.

De 1955 à 1975

Les rives nord et sud de la RD943 (ex RN143), la frange ouest de l'extrémité nord de la RD910 (ex RN10) et le centre-bourg constituent les trois principaux sites à partir desquels l'urbanisation se développe. L'urbanisation de Chambray-lès-Tours prend des formes très variées (habitat individuel et collectif, zone industrielle, grands ensembles), sans véritable plan d'ensemble. La frange ouest des bois de Chambray

Au début des années 1970, le CHRU Trousseau et l'hypermarché Lefroid s'implantent sur la commune, puis l'autoroute A 10 est ouverte à la circulation.

A noter également, une urbanisation diffuse à proximité des hameaux de la périphérie sud du territoire communal, notamment dans le vallon du Saint Laurent, à l'est de la RN10 dans le prolongement du hameau de la Madelaine.



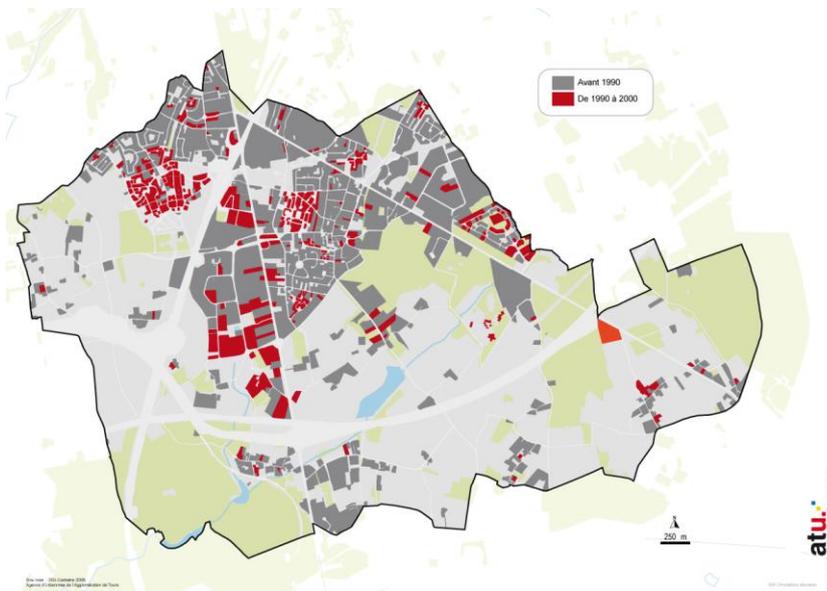
De 1975 à 1990

L'urbanisation de Chambray-lès-Tours s'amplifie. De nouveaux quartiers sortent de terre à proximité du centre-bourg et au nord-ouest (Les Perriers).

Les deux zones d'activité (Jean Perrin et Vrillonnerie) se développent rapidement.

De nombreux équipements publics sont construits pour répondre aux besoins d'une population en forte croissance.

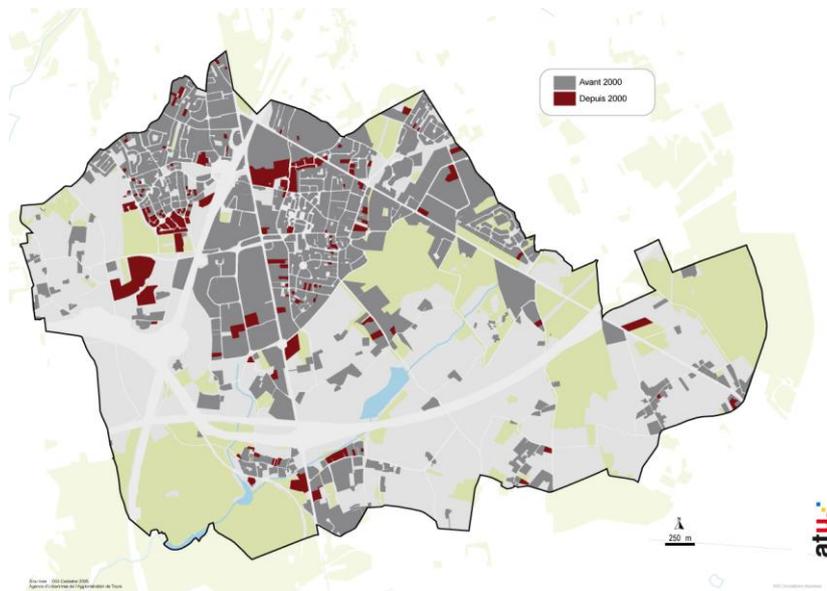
Le « mitage » de l'espace agricole s'amplifie autour des hameaux.



De 1990 à 2000

Au quartier de la Papoterie à l'est, succèdent ceux des Pommiers et de la Fontaine Blanche à l'ouest. L'extension de la zone d'activités commerciales de la Vrillonnerie, rebaptisée «Grand sud» se poursuit.

La construction d'une nouvelle voie ferrée pour le TGV Atlantique constitue une nouvelle coupure, isolant la partie nord de la commune, urbanisée, et la partie sud, agricole.



Depuis 2000

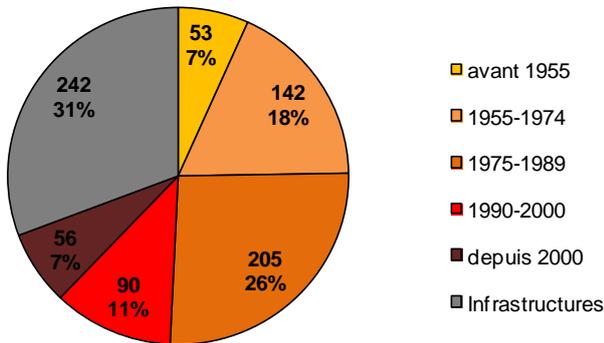
L'extension urbaine se poursuit vers l'ouest. L'aménagement du quartier de la Fontaine Blanche s'achève. La polyclinique Vinci est la seule opération nouvelle en extension urbaine. La construction du quartier Rolland Pilain marque un retour vers le centre du développement urbain.

Au sud, l'ouverture du boulevard périphérique, accentue la pression urbaine sur l'entrée de ville (RD 910) et les hameaux limitrophes.

2.3 Le bilan de l'étalement urbain à Chambray-lès-Tours depuis 50 ans

Répartition des espaces urbanisés depuis 1955

Source : DGI, Cadastre

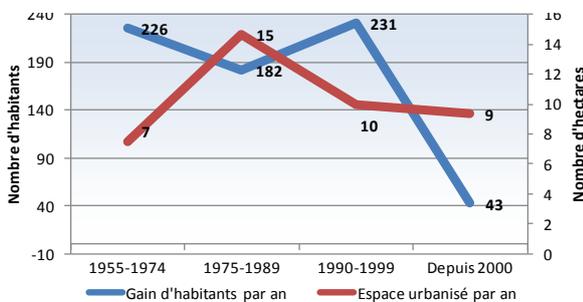


Les espaces artificialisés à Chambray-lès-Tours depuis le milieu des années 1950 représentent une superficie de 788 hectares (40,6 % du territoire communal) soit 15 fois la superficie des espaces urbanisés en 1955 (53 ha).

C'est au cours de la période 1975-1989 que le rythme de consommation d'espace non urbanisé a été le plus soutenu (15 ha par an en moyenne). Cette période coïncide avec l'apogée du développement de l'habitat pavillonnaire (principalement à l'ouest de la commune et en périphérie des hameaux) et avec l'essor des deux principales zones d'activités économiques. Ce sont surtout des terres agricoles qui ont été artificialisées au cours de cette période.

Surface moyenne urbanisée par an

Source : DGI, Cadastre / Insee, Recensement



Les franges du Bois de Chambray ont également accueilli une partie de l'urbanisation sous forme de lotissements pavillonnaires, d'équipements ou de locaux d'activités de 1955 à 1990.

A partir de 1990, l'urbanisation ne porte quasiment plus sur les espaces boisés, bien que l'extension urbaine se maintienne à un rythme soutenu (10 ha par an). La décennie 1990-1999 coïncide aussi avec un quasi-arrêt du mitage de l'espace agricole en périphérie des hameaux.

Portée par la mise en service du boulevard périphérique ouest, l'extension urbaine se concentre à partir du début des années 2000 sur les terres agricoles situées sur la frange ouest du territoire communal, au-delà de l'autoroute A10 (quartier à dominante pavillonnaire de la Fontaine Blanche et pôle dédié aux activités de santé à proximité des hameaux des Touches et de la Thibaudière).

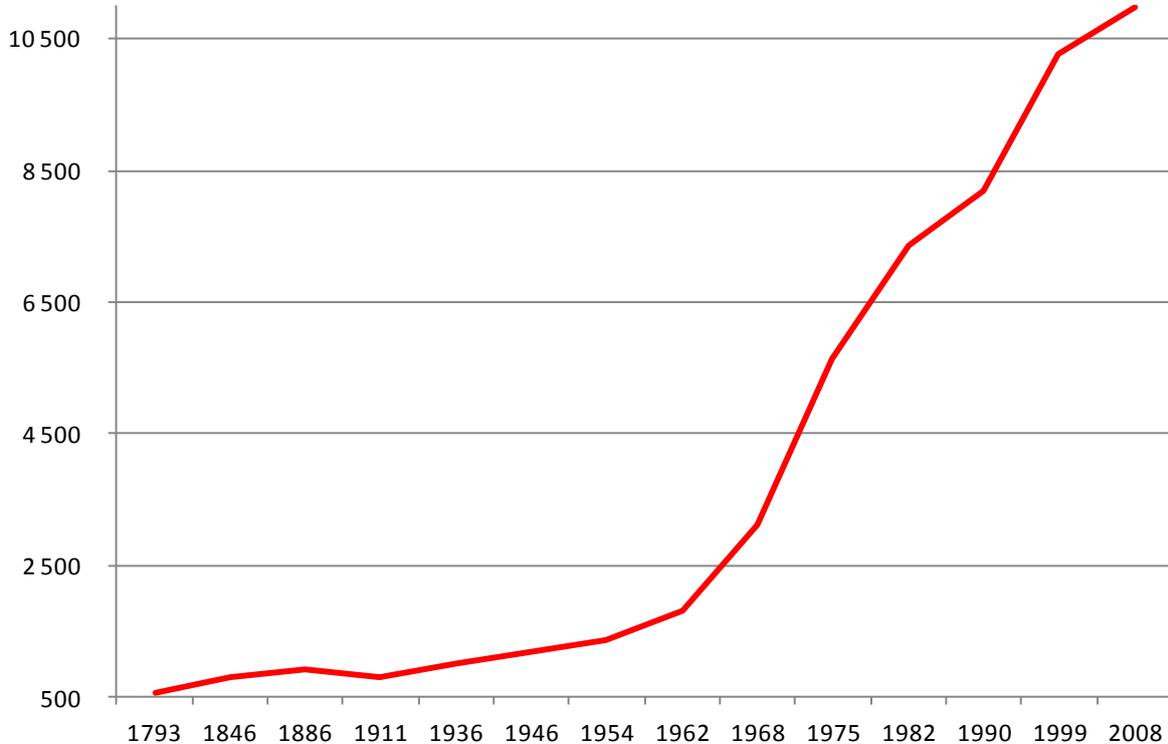
3. Les habitants

3. Les habitants

3.1 Un ralentissement de la croissance démographique

Nombre d'habitants à Chambray-lès-Tours depuis 1793

Sources : EHESS, Insee, RP



Au cours de la 1^{ère} moitié du 20^e siècle, la population de Chambray-lès-Tours conserve les caractéristiques d'une commune rurale même si sa population a augmenté de plus de 100% depuis la fin du 19^e siècle (pour atteindre 1360 habitants en 1954). A partir du milieu des années 1950, la croissance démographique progresse très fortement jusqu'au début des années 1980 (+440%). La population communale compte alors plus de 7500 habitants.

La croissance démographique ralentit au cours des années 1980 (+11%) puis accélère de nouveau fortement au cours des années 1990 (+25%). La dernière période intercensitaire (1999-2008) correspond à la plus faible hausse démographique de toute la période (+7%).

Totalisant 10979 habitants en 2008, la commune a vu sa population multipliée par 7 depuis 1954 (soit 9619 habitants supplémentaires). Celle-ci place Chambray-lès-Tours au 6^e rang des communes du SCoT (40 communes) et de Tour(s)plus (19 communes). La population chambraysienne représente 3% de la population du SCoT et 4% de la communauté d'agglomération.

Depuis 1990, malgré un développement résidentiel soutenu (voir analyse de la construction neuve ci-après), la croissance de la population a sensiblement fléchi en raison de la diminution de la taille moyenne des ménages elle-même liée au vieillissement de la population (voir ci-après). Chambray-lès-Tours conserve néanmoins un taux de croissance annuel moyen positif (0,7%) à mi-chemin entre le taux de croissance annuel moyen des communes urbaines (0,1%) et celui des communes périurbaines de Tour(s)plus (1,2%).

Taux d'évolution moyen annuel du nombre d'habitants

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2008
Chambray-lès-Tours	+ 8,8%	+ 3,9%	+ 1,3%	+ 2,5%	+ 0,8%
Communes urbaines de Tour(s)plus	+ 3,8%	+ 2,2%	+ 0,8%	+ 0,4%	+ 0,1%
Tour(s)plus	+ 2,3%	+ 0,6%	+ 0,4%	+ 0,5%	+ 0,4%
SCOT hors Tour(s)plus	+ 2,6%	+ 3,2%	+ 1,9%	+ 1,1%	+ 1,3%
SCOT	+ 2,3%	+ 1,0%	+ 0,7%	+ 0,6%	+ 0,6%

Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales

3.2 Un dynamisme démographique lié au renouvellement des générations

Entre 1999 et 2007, la croissance démographique de Chambray-lès-Tours (+ 710 habitants) a représenté 9,2% de celle de Tour(s)plus (7 714 habitants) et 4,7% de celle du SCOT (15 234 habitants).

C'est avant tout le solde naturel positif (différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès), bien plus que le solde migratoire (différence entre le nombre de départs et d'arrivées), qui constitue le principal moteur de la croissance démographique communale.

Contribution des soldes naturels et migratoires à la croissance démographique entre 1999 et 2008

	Habitants supplémentaires	Part du solde naturel	en %	Part du solde migratoire	en %
Chambray-lès-Tours	+ 710	+ 525	73,9%	+ 185	26,1%
Communes urbaines Tour(s)plus	+ 943	+ 3 976	421,6%	- 3 033	-321,6%
Tour(s)plus	+ 7 714	+ 9 649	125,1%	- 1 935	-25,1%
SCOT hors Tour(s)plus	+ 7 520	+ 3 146	41,8%	+ 4 374	58,2%
SCOT	+ 15 234	+ 12 795	84,0%	+ 2 439	16,0%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Le solde naturel communal contribue pour les deux tiers à la croissance démographique communale. Il se maintient autour de 0,5% depuis 1982.

Les ressorts de l'évolution démographique à Chambray-lès-Tours depuis 1968

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2008
Variation annuelle de la population (en %)	+ 8,8%	+ 3,9%	+ 1,3%	+ 2,5%	+ 0,8%
due au solde naturel (en %)	+ 1,6%	+ 0,9%	+ 0,7%	+ 0,5%	+ 0,6%
due au solde migratoire (en %)	+ 7,3%	+ 3,0%	+ 0,7%	+ 2,0%	+ 0,2%
Taux de natalité (en ‰)	21,7	14,1	11,9	12,3	12,1
Taux de mortalité (en ‰)	6,1	5,3	5,3	6,9	6,6

Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil

Taux de natalité et de mortalité au cours des périodes 1990-1999 et 1999-2008

	Taux de natalité (en ‰)	
	1990-1999	1999-2008
Chambray-lès-Tours	12,3	12,1
Communes urbaines de Tour(s)plus	12,4	11,7
Tour(s)plus	12,5	11,8
SCOT hors Tour(s)plus	11,0	11,9
SCOT	12,2	11,8

	Taux de mortalité (en ‰)	
	1990-1999	1999-2008
Chambray-lès-Tours	6,9	6,6
Communes urbaines de Tour(s)plus	7,0	7,4
Tour(s)plus	7,8	7,8
SCOT hors Tour(s)plus	7,3	7,1
SCOT	7,7	7,7

Sources : INSEE, État civil

Entre les deux derniers recensements, la commune de Chambray-lès-Tours se distingue des autres territoires par une diminution du taux de mortalité, fait de plus en plus rare, dans un contexte de vieillissement démographique généralisé.

3.3 Des mouvements migratoires concentrés dans l'agglomération

Mouvements parmi les habitants entre 2003 et 2008

	Entrées	Sorties	Stables
Chambray-lès-Tours	3 311	3 131	7 086
Communes urbaines de Tour(s)plus	21 212	20 328	74 219
Tour(s)plus	49 847	51 685	208 405
SCOT hors Tour(s)plus	14 186	12 215	56 912
SCOT	52 571	52 438	276 779

	Personnes 5 ans et + en 2008	Personnes 5 ans et + en 2003
Chambray-lès-Tours	10 397	10 217
Communes urbaines de Tour(s)plus	95 431	94 547
Tour(s)plus	258 252	260 090
SCOT hors Tour(s)plus	71 098	69 127
SCOT	329 350	329 217

Source : INSEE, RP2008 exploitation complémentaire
Champ statistique : Personnes âgées de 5 ans ou plus
Sont exclus les mouvements avec les pays étrangers.

Les mouvements migratoires représentent 63% des habitants de 5 ans et plus à Chambray-lès-Tours en 2003. Ces derniers sont positifs (180 personnes supplémentaires) et contribuent pour un tiers à la croissance démographique (voir ci-avant).

Mouvements parmi les habitants par catégorie d'âge entre 2003 et 2008

	Entrées	Sorties	Stables
5 à 29 ans	56%	47%	26%
30 à 59 ans	39%	47%	43%
60 ans et plus	5%	6%	24%
Ensemble	100%	100%	324

Source : INSEE, RP2008 exploitation complémentaire
Champ statistique : Personnes âgées de 5 ans ou plus

En termes d'âge, les personnes âgées de 5 à 29 ans représentent 56% des entrants et 47% des sortants. Les personnes âgées de 30 à 59 ans représentent seulement 39% des entrants et 47% des sortants. Enfin les personnes de 60 ans et plus représentent 5% des entrants et 6% des sortants.

Un peu plus d'un tiers des mouvements migratoires se font avec le reste de la communauté d'agglomération Tour(s)plus (38 % des entrants et 35 % des sortants, voir tableau ci-après).

Concernant les entrants, 19% proviennent de l'Indre-et-Loire, 10 d'un autre département de la région Centre et 32 % viennent d'une autre région française (dont 23,5 % d'Île-de-France).

Concernant les sortants, 32% se rendant dans une autre commune du SCOT ou du département, 4% seulement dans un autre département de la région Centre et 29% dans une autre région française.

Origine des entrants et destination des sortants à Chambray-lès-Tours entre 2003 et 2008	Origine des entrants		Destination des sortants	
	Nombre	%	Nombre	%
Tours	582	17,6%	357	11,4%
Communes urbaines (Hors Chambray-lès-Tours)	599	18,1%	633	20,2%
Reste de Tour(s)plus	87	2,6%	106	3,4%
Reste du SCOT	310	9,4%	509	16,3%
Reste de l'Indre-et-Loire	318	9,6%	491	15,7%
Autre département de la région Centre	348	10,5%	127	4,1%
Île-de-France	288	8,7%	128	4,1%
Autre région	778	23,5%	779	24,9%
Total	3 311	100,0%	3 131	100,0%

Source : INSEE, RP2008, Exploit. compl.
Champ statistique : Personnes âgées de 5 ans ou plus

En termes de catégories sociales et professionnelles, les personnes sans activité professionnelle (dont étudiants), et les professions intermédiaires sont les catégories les plus représentées parmi les entrants.

Parmi les sortants, les professions intermédiaires suivies par les personnes sans activité professionnelle (dont étudiants) et les employés sont les catégories les plus représentées.

Catégorie sociale et professionnelle des « entrants » et « sortants » entre 1999 et 2008

	Entrées	Sorties	Stables	Entrées	Sorties	Stables	Renouvellement par CSP
Agriculteurs exploitants	0	8	4	0,0%	0,3%	0,1%	0,0%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	54	93	161	1,6%	3,0%	2,3%	33,5%
Autres personnes sans activité prof.	932	709	1 724	28,1%	22,6%	24,3%	54,1%
Cadres et professions intellectuelles sup.	381	351	543	11,5%	11,2%	7,7%	70,2%
Employés	623	620	1 000	18,8%	19,8%	14,1%	62,3%
Ouvriers	366	331	579	11,1%	10,6%	8,2%	63,3%
Professions intermédiaires	783	830	934	23,6%	26,5%	13,2%	83,8%
Retraités	173	189	2 141	5,2%	6,0%	30,2%	8,1%
Chambray-lès-Tours	3 311	3 131	7 086	100%	100%	100%	46,7%

Source : INSEE, RP2008, Exploitation compl.
Champ statistique : Personnes âgées de 5 ans ou plus

3.4 Une population jeune mais dont le vieillissement s'accroît

En 2008, les moins de 45 ans demeurent majoritaires mais on observe une diminution de leur part au sein de la population communale (58 % contre 64 % en 1999).

Comme ailleurs en France, le vieillissement démographique de la population de Chambray-lès-Tours résulte de trois causes principales :

- un phénomène à long terme, l'allongement de l'espérance de vie ;
- un phénomène transitoire, l'avancée en âge des « baby boomers » (personnes nées entre 1955 et 1975), à l'origine de 80% de la hausse des 65 ans et plus prévue à l'horizon 2040 ;
- un phénomène plus difficile à prévoir, la diminution des effectifs de moins de 20 ans du fait de la baisse des naissances.

La poursuite du dynamisme résidentiel de la commune au cours des vingt dernières années explique la jeunesse de la population communale. La présence d'une population étudiante importante y contribue également.

Toutefois, compte tenu de l'avancée en âge des premières générations d'immigrants (par ailleurs caractérisées par une forte stabilité résidentielle), le nombre des personnes de 45 ans et plus s'est accru de 26 % et leur part dans la population à progresser de six points depuis 1999 pour représenter 22 % de la population communale en 2007. La catégorie des 75 ans est plus est celle qui a le plus progressé entre 1999 et 2008 (+47%) mais son poids dans la population totale demeure limité (8,4%). Le nombre des personnes de 45-59 ans a également fortement progressé (+27 %), et la part importante de cette catégorie d'âge (21 %) annonce un vieillissement accru de la population communale au cours des deux prochaines décennies.

Parmi les moins de 44 ans, seuls les 15-29 ans progressent en nombre.

Part des catégories d'âge dans la population	2008					
	0 - 14 ans	15 - 29 ans	30 - 44 ans	45 - 59 ans	60 - 74 ans	75 ans ou plus
Chambray-lès-Tours	15,1%	23,4%	18,9%	21,1%	13,0%	8,4%
Communes urbaines Tour(s)plus	16,5%	20,2%	17,8%	21,5%	14,7%	9,3%
Tour(s)plus	15,7%	24,5%	18,4%	19,3%	13,0%	9,1%
Scot hors Tour(s)plus	20,3%	15,0%	22,1%	22,3%	13,3%	6,9%
Scot	16,7%	22,4%	19,2%	19,9%	13,0%	8,6%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Évolution en nombre	1999-2008					
	0 - 14 ans	15 - 29 ans	30 - 44 ans	45 - 59 ans	60 - 74 ans	75 ans ou plus
Chambray-lès-Tours	-11%	4%	-6%	27%	13%	47%
Communes urbaines Tour(s)plus	-7%	-8%	-12%	9%	15%	42%
Tour(s)plus	-3%	-2%	-6%	11%	8%	26%
Scot hors Tour(s)plus	6%	-2%	3%	21%	25%	35%
Scot	-1%	-2%	-4%	14%	12%	28%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

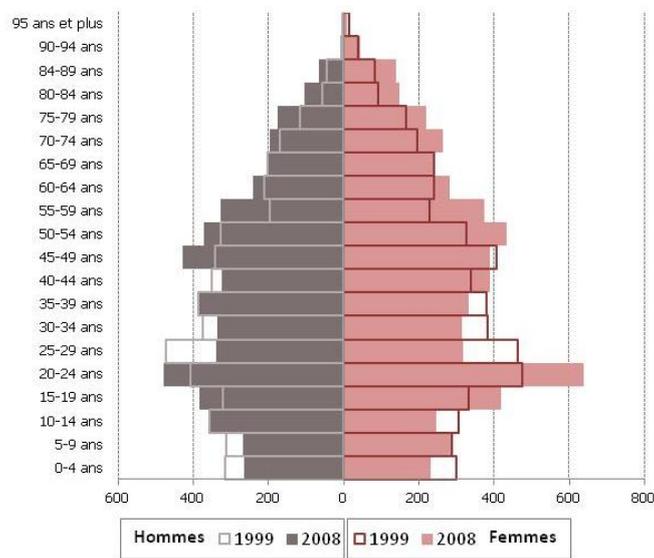
Évolution en part relative

	1999-2008					
	0 - 14 ans	15 - 29 ans	30 - 44 ans	45 - 59 ans	60 - 74 ans	75 ans ou plus
Chambray-lès-Tours	-3,1%	-0,6%	-2,6%	3,4%	0,8%	2,3%
Communes urbaines Tour(s)plus	-1,5%	-2,1%	-2,7%	1,7%	1,9%	2,7%
Tour(s)plus	-0,9%	-1,3%	-1,6%	1,5%	0,7%	1,7%
Scot hors Tour(s)plus	-0,9%	-2,0%	-1,7%	1,9%	1,5%	1,3%
Scot	-0,9%	-1,5%	-1,6%	1,6%	0,8%	1,6%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

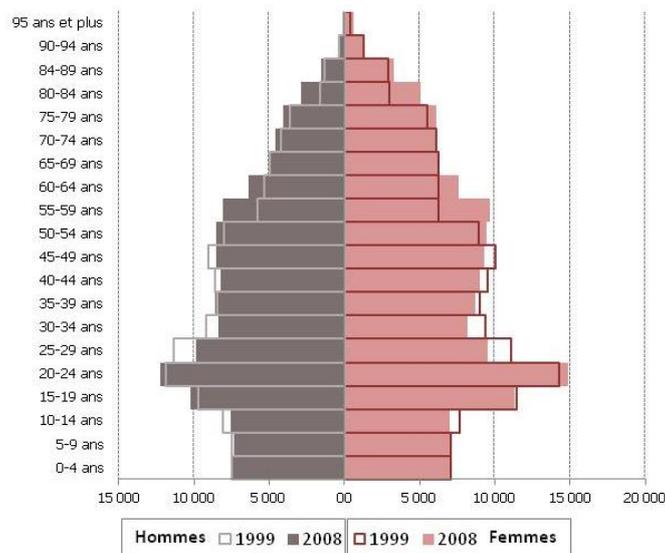
Pyramide des âges des habitants de Chambray-lès-Tours en 1999 et 2008

Source : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales



Pyramide des âges des habitants de Tour(s)plus en 1999 et 2008

Source : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales



3.5 Des évolutions au sein des professions et catégories sociales qui témoignent de la « tertiarisation » de l'économie et du vieillissement de la population

En 2008, pour la première fois dans l'histoire de la commune, les professions intermédiaires et les cadres (28,5%) sont plus nombreux que les salariés et les ouvriers (27,7%). Si les évolutions entre 1999 et 2008 sont faibles en part relative, elles sont en revanche significatives en nombre (+40% de cadres, +17% de professions intermédiaires, +6,2% des employés et stagnation des ouvriers).

On note le recul des exploitants agricoles (-52%), des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (-33%) et de la catégorie autres sans activité professionnelle (-9%) qui regroupe les chômeurs n'ayant jamais travaillé, les élèves et étudiants et les personnes sans activité professionnelle.

Les retraités regroupent désormais un quart de la population (leur nombre ayant progressé de 33% entre 1999 et 2008).

Groupes socioprofessionnels à Chambray-lès-Tours	1999		2008		Évolution 1999-2008
	Nombre	%	Nombre	%	
Agriculteurs exploitants	8	0,1%	4	0,0%	-52,3%
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	324	3,9%	217	2,3%	-32,9%
Cadres, Professions intellectuelles sup.	668	7,9%	933	10,0%	39,7%
Prof. intermédiaires	1 472	17,5%	1 720	18,5%	16,8%
Employés	1 536	18,3%	1 631	17,5%	6,2%
Ouvriers	956	11,4%	951	10,2%	-0,5%
Retraités	1 748	20,8%	2 317	24,9%	32,6%
Autres sans activité professionnelle	1 696	20,2%	1 537	16,5%	-9,4%
Population de 15 ans et plus	8 408	100,0%	9 311	100,0%	10,7%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires

3.6 Une taille moyenne des ménages réduite et qui diminue

De façon constante depuis la fin des années 1960, les ménages chambraysiens sont caractérisés par une taille moyenne faible comparée à celle de l'ensemble des communes urbaines de Tour(s)plus.

Comme les autres communes urbaines, Chambray-lès-Tours connaît une diminution constante de la taille moyenne des ménages depuis 1968, celle-ci étant passée de 3,37 à 2,12 personnes par ménage.

Taille moyenne des ménages	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Chambray-lès-Tours	3,34	2,77	2,61	2,41	2,29	2,12
Communes urbaines Tour(s)plus	3,37	3,09	2,81	2,63	2,39	2,16
Tour(s)plus	3,01	2,79	2,55	2,40	2,17	2,01
SCOT hors Tour(s)plus	3,19	3,15	3,02	2,92	2,72	2,55
SCOT	3,04	2,84	2,62	2,48	2,27	2,11

Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremets - RP1999 et RP2008 exploitations principales

On note par ailleurs que la taille moyenne des ménages varie en fonction de leur ancienneté résidentielle.

Conséquence directe de la diminution de la taille moyenne des ménages, le nombre de ménages a progressé quasiment au même rythme que la population. **A population constante, les besoins en logement ont donc fortement progressé : pour un ménage supplémentaire entre 1999 et 2008, la commune n'a accueilli qu'un habitant supplémentaire (1,2).**

Ménages et population à Chambray-lès-Tours	1999	2008	Évolution
Nombre de ménages	4 429	5 119	690
Population des ménages	10 129	10 833	704
Population hors ménage	140	146	6

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Ménages et population par taille à Chambray-lès-Tours en 2008	Ménages	%	Population	%
1 personne	1 914	37,4%	1 914	17,7%
2 personnes	1 754	34,3%	3 508	32,4%
3 personnes	649	12,7%	1 948	18,0%
4 personnes et plus	798	15,6%	3 459	31,9%
Total	5 115	100,0%	10 829	100,0%

Source : INSEE, RP2008 exploitation complémentaire

Part parmi les ménages	2008					
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou +
Chambray-lès-Tours	37,4%	34,3%	12,7%	11,4%	3,2%	1,0%
Communes urbaines Tour(s)plus	36,4%	34,8%	12,9%	10,6%	3,7%	1,6%
SCOT hors Tour(s)plus	20,8%	37,2%	16,9%	18,5%	5,4%	1,3%

Sources : INSEE, RP1999 exploitation principale, RP2008 exploitation complémentaire

Part parmi les ménages	Évolution de la part relative entre 1999 et 2008					
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou +
Chambray-lès-Tours	4,99	1,50	-2,50	-2,70	-1,26	-0,03
Communes urbaines Tour(s)plus	6,55	1,94	-3,10	-3,45	-1,39	-0,56
SCOT hors Tour(s)plus	3,05	3,39	-2,00	-2,08	-1,88	-0,48

Sources : INSEE, RP1999 exploitation principale, RP2008 exploitation complémentaire

Bien que minoritaires en nombre (28 % en 2008) et en baisse (94 ménages en moins depuis 1999), les ménages de trois personnes ou plus regroupent 50 % des habitants. Au sein de ce groupe, seuls les ménages de 6 personnes ou plus progressent encore entre 1999 et 2008 (6 ménages supplémentaires). Totalisant 50 % de la population communale, les ménages de 1 et 2 personnes sont nettement majoritaires (72% des ménages) et en forte progression depuis 1999 (779 ménages en plus).

3.7 Une part des familles avec enfant(s) qui s'érode

En 2008, les familles avec enfant(s) regroupent 30 % des ménages (38% en 1999) et 51% de la population communale (59 % en 1999) dont 5 % au sein de familles monoparentales (7 % en 1999). La population des familles monoparentales et des couples avec enfant(s) diminue de 504 personnes entre 1999 et 2008 (-8,4%).

Les couples sans enfant et les personnes seules sont les deux catégories de ménages dont la population a le plus progressé depuis 1999 (respectivement +24 % et +33 % soit 616 et 478 personnes supplémentaires). Ces deux catégories accueillent 28 et 8 % de la population des ménages en 2007 (23 et 6 % en 1999).

Structure familiale des ménages	1999		2008		Population des ménages	
	Nombre	%	Nombre	%	1999	2008
Ménages d'une personne	1 436	32,4%	1 914	37,4%	1 436	1 914
<i>dont hommes seuls</i>	612	13,8%	814	15,9%	612	814
<i>dont femmes seules</i>	824	18,6%	1 100	21,5%	824	1 100
Autres ménages sans famille	52	1,2%	101	2,0%	108	222
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	2 944	66,4%	3 100	60,6%	8 580	8 693
<i>un couple sans enfant</i>	1 272	28,7%	1 568	30,7%	2 572	3 188
<i>un couple avec enfant(s)</i>	1 372	31,0%	1 251	24,5%	5 240	4 758
<i>une famille monoparentale</i>	300	6,8%	281	5,5%	768	746
Nombre de ménages	4 432	100,0%	5 115	100,0%	10 124	10 828

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires

3.8 Une ancienneté résidentielle qui varie selon le groupe socio-professionnel

59% des ménages présents dans la commune en 2008 y résident depuis 5 ans ou plus. 41% y résident depuis 4 ans ou moins. A noter la taille moyenne élevée des ménages présents dans la commune depuis 5 à 9 ans.

Ancienneté résidentielle des ménages	Nombre de ménages	En %	Population des ménages	Taille des ménages
Depuis moins de 2 ans	895	17%	1 550	1,73
De 2 à 4 ans	1 213	24%	2 521	2,08
De 5 à 9 ans	976	19%	2 413	2,47
Depuis 10 ans ou plus	2 035	40%	4 349	2,14
Total	5 119	100%	10 833	2,12

Source : INSEE, RP2008 exploitation principale

Parmi les personnes ne résidant pas dans la commune 5 ans auparavant, 56% résidaient dans une autre commune de l'Indre-et-Loire, 10% dans un autre département de la région Centre et 31% dans une autre région française.

Les cadres et professions intellectuelles constituent la catégorie socioprofessionnelle qui se renouvelle le plus (42 % et 46% d'entre eux ne résidaient pas à Chambray-lès-Tours en 2003) suivies

par les employés, les ouvriers (39 %). Les artisans (22 %) et surtout les retraités (8 %) sont ceux qui se renouvellent le moins.

Population de 5 ans ou + par PCS et lieu de résidence 5 ans auparavant	Même commune	Indre-et-Loire	Région Centre	Autre région	Étranger	Hors commune	Ensemble	Taux de renouvel.
Agriculteurs exploitants	4	0	0	0	0	0	4	0%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	162	31	10	13	2	56	218	26%
Cadres, professions intellectuelles sup.	543	188	38	155	9	390	933	42%
Professions intermédiaires	934	452	74	257	3	786	1720	46%
Employés	999	447	51	125	13	636	1635	39%
Ouvriers	578	268	35	63	7	373	951	39%
Retraités	2140	98	11	64	4	177	2317	8%
Autres sans activité professionnelle	1724	413	130	390	36	969	2693	36%
Ensemble	7085	1897	348	1 066	73	3384	10469	32%

3.9 Un revenu médian parmi les plus élevés de l'agglomération

La médiane des revenus déclarés par les habitants de Chambray-lès-Tours en 2008 par unité de consommation s'élève à 20 936 euros soit 13% de plus que celle de Tour(s)plus. Les différences de revenus parmi les ménages fiscaux de la commune (écart interdécile) sont inférieures à celles observées dans l'ensemble de l'agglomération. 36 % des foyers fiscaux de la commune ne sont pas imposables.

Distribution des revenus déclarés en euros constants par unités de consommation en 2009	1er décile	Revenu médian	9ème décile	Rapport interdécile
Chambray-lès-Tours	9 531 €	20 936 €	39 899 €	4,19
Tour(s)plus	6 733 €	18 912 €	37 213 €	5,53
Indre-et-Loire	7 846 €	18 523 €	34 845 €	4,44

Source : INSEE, Revenus fiscaux localisés des ménages

3.10 Écarts de revenus et statut d'occupation des logements

L'analyse croisée du revenu brut et du statut d'occupation du logement des ménages révèle de grandes disparités de revenus entre catégories d'occupants.

Peu nombreux (8% soit 384 ménages), les ménages dont les revenus se situent dans les deux tranches les plus basses (10 000 € par an ou moins) résident en majorité dans le parc locatif public (30 à 35%) et surtout privé (54%).

Les propriétaires-occupants comptent une faible part de ménages disposant de faibles revenus (69% de ces ménages présentant des revenus supérieures à 30000 € par an).

**Revenu brut des ménages
À Chambray-lès-Tours en 2010
(par statut d'occupation)**

	Moins de 5 K€	5 à 10 K€	10 à 15 K€	15 à 20 K€	20 à 30 K€	Plus de 30 K€	Total
Propriétaire occupant	0,8%	1,3%	10,2%		18,5%	69,3%	2 558
Locatif privé	8,3%	8,5%	15,0%	18,4%	18,5%	31,3%	1 235
Locatif HLM et SEM	7,5%		16,9%	24,2%		21,1%	891
Autres	0,0%					54,0%	50
Total	4,0%	4,1%	9,2%	13,0%	19,5%	50,1%	4 734

Source : FILOCOM 2009, MEDDE, d'après DGFIP

**Revenu brut des ménages
À Chambray-lès-Tours en 2010
(par tranche de revenus)**

	Moins de 5 K€	5 à 10 K€	10 à 15 K€	15 à 20 K€	20 à 30 K€	Plus de 30 K€	Total
Propriétaire occupant	10,5%	16,5%			51,2%	74,7%	54%
Locatif privé	54,2%	54,1%	42,3%	36,8%	24,8%	16,3%	26%
Locatif HLM et SEM	35,3%		34,6%	35,0%		7,9%	19%
Autres	0,0%					1,1%	1%
Total	190	194	437	617	923	2 373	4 734

Source : FILOCOM 2009, MEDDE, d'après DGFIP

3.11 Une faible part de ménages en situation de précarité

La part des bénéficiaires de la Caisse d'Allocations Familiales à Chambray-lès-Tours est inférieure à celle de l'ensemble de l'unité urbaine de Tours. Au sein des allocataires chambraysiens, les couples avec enfants et les familles nombreuses sont très largement surreprésentés par rapport à ceux de l'aire urbaine. Les allocataires précaires, percevant les minima sociaux et / ou à bas revenus sont en revanche nettement sous-représentés.

Bénéficiaires de la CAF à en 2010

	Bénéficiaires CAF en 2010	Population 2008	%
Chambray-lès-Tours	4 685	10 979	42,7%
Communes couvertes par le CUCS *	96 522	196 658	49,1%
Unité urbaine de Tours	143 389	307 241	46,7%

Source : INSEE, Caisse Nationale d'Allocations Familiales

* Contrat urbain de cohésion sociale : Joué lès Tours, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps et Tours

**Type de ménages
Allocataires de la CAF
en 2010**

	Total	Allocataires isolés		Familles Monoparentales		Couples sans enfant		Couples avec enfant(s)		dont couples avec 3 enfants ou plus	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Chambray-lès-Tours	1 940	886	45,7%	252	13,0%	82	4,2%	720	37,1%	175	9,0%
Communes CUCS	47 641	26 736	56,1%	6 494	13,6%	3 088	6,5%	11 323	23,8%	2 995	6,3%
Unité urbaine de Tours	63 317	31 026	49,0%	8 721	13,8%	3 649	5,8%	19 916	31,5%	5 123	8,1%

Source : INSEE, Caisse Nationale d'Allocations Familiales

Allocataires bénéficiant du revenu de solidarité active (RSA) et de l'allocation adultes handicapés (AAH) en 2010

	Nombre d'allocataires	Bénéficiaires du RSA		Bénéficiaires de l'AAH	
		Nombre	%	Nombre	%
Chambray-lès-Tours	1 940	176	9,1%	103	5,3%
Communes couvertes par le CUCS	47 641	7 687	16,1%	3 558	7,5%
Unité urbaine de Tours	63 317	9 217	14,6%	4 606	7,3%

Source : INSEE, Caisse Nationale d'Allocations Familiales

Allocataires dont le revenu est constitué à 50 et 100 % de prestations sociales en 2010

	Nombre d'allocataires	plus de 50% de prestations sociales		100% de prestations sociales	
		Nombre	%	Nombre	%
Chambray-lès-Tours	1 940	288	14,8%	176	9,1%
Communes CUCS *	47 641	10 633	22,3%	6 157	12,9%
Unité urbaine de Tours	63 317	12 850	20,3%	7 524	11,9%

Source : INSEE, Caisse Nationale d'Allocations Familiales

3.12 Projections de la population

Les hypothèses de croissance démographique présentées ci-après se basent sur la croissance observée entre 1999 et 2008 (0,75% par an) et sur la diminution estimée de la taille moyenne des ménages retenue au niveau national par l'INSEE à l'horizon 2030.

Projections de la population de Chambray-lès-Tours en 2016 et 2020	En 1990 (rappel)	En 1999	En 2008	Fil de l'eau 2016	Fil de l'eau 2020
Population des ménages	8 073	10 129	10 833	11 501	11 851
Nombre de ménages	3 347	4 429	5 119	5 638	5 896
Taille moyenne des ménages	2,41	2,29	2,12	2,04	2,01
Nombre de ménages supplémentaires		1 082	690	519	258
Population des ménages supplémentaires		2 056	704	668	349
<i>par an</i>		228	78	84	87
Nombre de personnes supplémentaires par ménage		1,9	1,0	1,3	1,4
Population hors ménage ¹	117	140	146	154	158
Nombre de personnes supplémentaires hors ménage		23	6	8	4
<i>par an</i>		2,6	0,67	0,67	0,67
Population totale	8 190	10 269	10 979	11 655	12 009

Sources : INSEE, RP 1990, 1999 et RP2008 exploitations principales et complémentaires

La réalisation de ces projections sera fonction de l'ampleur du desserrement des ménages (accroissant les besoins en logement à population constante) et du type de ménages qui s'installeront dans la commune (jeunes couples avec enfant(s), ménages d'âge mûr ou retraités sans enfant, familles monoparentales, etc.).

¹ La population hors ménages regroupe les personnes ne disposant pas de résidences fixes ou logeant dans des établissements spécialisés (foyer de travailleurs ou d'étudiants, maison de retraite, clinique ou établissement de convalescence, communauté religieuse, caserne, établissement pénitentiaire, aire d'accueil des gens du voyage, etc.).

4. Le parc de logements

4. Le parc de logements

4.1 Un parc de logements dominé par l'habitat individuel en accession

Le parc de logements en 2008	Nombre				Part parmi le parc de logements		
	Logement	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Chambray-lès-Tours	5 451	5 119	30	302	93,9%	0,5%	5,5%
Communes urbaines Tour(s)plus	49 439	46 429	422	2 588	93,9%	0,9%	5,2%
Tour(s)plus	144 537	133 978	2 086	8 473	92,7%	1,4%	5,9%
SCOT hors Tour(s)plus	31 744	29 497	812	1 435	92,9%	2,6%	4,5%
SCOT	176 281	163 475	2 898	9 909	92,7%	1,6%	5,6%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Évolution du parc de logements entre 1999 et 2008	En nombre				En part relative		
	Logement	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Chambray-lès-Tours	10%	16%	-76%	-26%	4,6%	-2,0%	-2,7%
Communes urbaines Tour(s)plus	9%	11%	-45%	-7%	1,8%	-0,8%	-0,9%
Tour(s)plus	9%	11%	-25%	-11%	1,9%	-0,7%	-1,3%
SCOT hors Tour(s)plus	17%	19%	-25%	34%	0,9%	-1,4%	0,6%
SCOT	10%	12%	-25%	-7%	1,8%	-0,8%	-1,0%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Totalisant 5451 logements, le parc communal est constitué à 94 % de résidences principales.

Il compte moins de 1 % de résidences secondaires et de logements occasionnels².

Les logements vacants³ représentent 5,5 % du parc communal.

Ces deux dernières catégories sont en net recul depuis 1999 (95 résidences secondaires et 106 logements vacants en moins).

² Définitions (Source : Insee) :

« - Résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, y compris les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques ;

- Logements occasionnels : logements ou pièces indépendantes utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir ; c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées. »

³ « Logements vacants : logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location,

- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,

- en attente de règlement de succession,

- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,

- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...). »

Types de logements en 2008

	Nombre			Part parmi le parc de logements		
	Individuel	Collectif	Autre	Individuel	Collectif	Autre*
Chambray-lès-Tours	2 766	2 630	54	50,8%	48,2%	1,0%
Communes urbaines Tour(s)plus	24 400	24 667	373	49,4%	49,9%	0,8%
Tour(s)plus	55 450	88 057	1 031	38,4%	60,9%	0,7%
SCOT hors Tour(s)plus	28 511	2 980	254	89,8%	9,4%	0,8%
SCOT	83 960	91 036	1 285	47,6%	51,6%	0,7%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

* logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes.

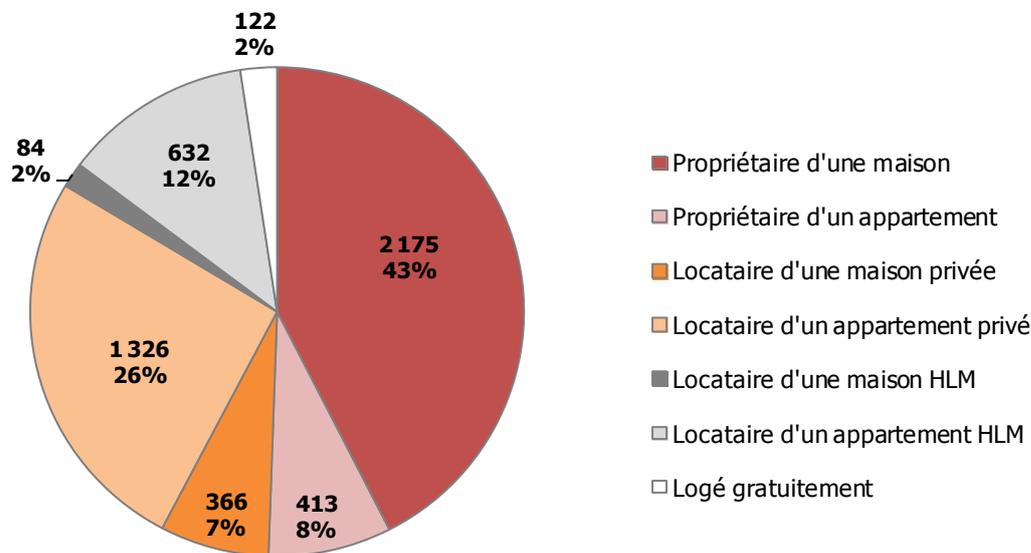
Évolution des types de logements entre 1999 et 2008

	En nombre			En part relative		
	Individuel	Collectif	Autre	Individuel	Collectif	Autre
Chambray-lès-Tours	14,2%	9,7%	-61,4%	1,9%	-0,1%	-1,8%
Communes urbaines Tour(s)plus	11,0%	11,3%	-65,1%	0,7%	0,9%	-1,6%
Tour(s)plus	10,3%	10,6%	-68,4%	0,6%	1,1%	-1,7%
SCOT hors Tour(s)plus	17,7%	35,0%	-57,3%	0,2%	1,2%	-1,4%
SCOT	12,7%	11,3%	-66,7%	1,1%	0,6%	-1,7%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Statut d'occupation des résidences principales à Chambray-lès-Tours en 2009

Source : INSEE, RP2008 exploitation principale



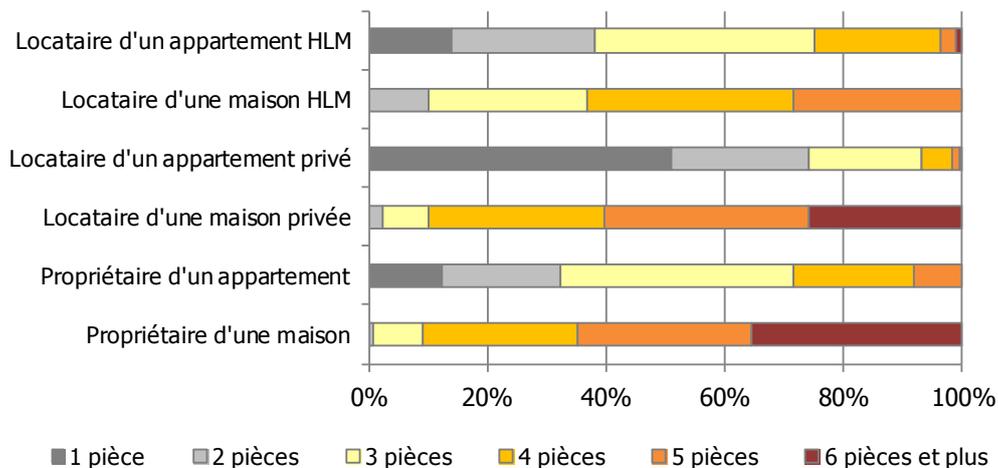
Les propriétaires-occupants représentent 51% des résidences principales en 2008 dont 43% maisons comptant pour plus de 90% d'entre elles 4 pièces et plus.

Les locataires résidant dans le parc privé occupent un tiers des résidences principales dont 26% d'appartements composés à plus de 70% de logements de 1 et deux pièces.

Les logements sociaux représentent 14% de ce parc dont 2% seulement de logements individuels. Ces derniers sont composés d'un tiers de logements de 1 et 2 pièces, d'un tiers de logements 3 pièces et d'un tiers de logements de 4 pièces et plus.

Taille des résidences principales par statut d'occupation à Chambray-lès-Tours en 2008

Source : Insee, Recensement de la population.



4.2 Un parc de logements locatifs diversifié

Le parc locatif est constitué à part égale de logements privés et sociaux.

Les petits logements (1 et 2 pièces) sont présents dans des proportions comparables dans les parcs locatifs privé et social (respectivement 26,2 % et 24,3 %). Les logements de 3 pièces représentent 44 % des résidences principales dans le parc locatif social contre 22 % dans le parc locatif privé. Les logements de 4 pièces et plus concernent 32 % du parc social et 52 % du parc locatif privé.

Ces logements sont implantés dans le centre-bourg (avenue du 11 novembre, avenue des Acacias, avenue Mermoz, boulevard Léo Lagrange) ou en périphérie dans les quartiers nord-est et ouest du centre-ville (quartiers des Prés, de la Pasqueraie, des Galbrunes).

La commune compte également une offre de résidences avec services destinées aux personnes âgées totalisant 126 appartements et 267 lits dont un foyer logement de 75 logements géré par Touraine Mutualiste.

4.3 Un parc locatif social récent et en développement

Le nombre (et donc le taux de logements sociaux) varie en fonction de trois sources disponibles.

Accueillant 14 % de logements sociaux (716 logements recensés en 2008 par l'Insee), Chambray-lès-Tours compte un taux de logements sociaux inférieur à celui des communes urbaines de Tour(s)plus (21 %), mais supérieur à celui des autres communes périurbaines du SCoT (9 %).

L'inventaire établi par les services de l'État, en application de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, à partir des fichiers de la taxe d'habitation, évalue à 16,4 % le taux de logements sociaux présents sur la commune au 1^{er} janvier 2011.

Inventaire des logements locatifs sociaux	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nb de Logements Locatifs Sociaux	759	759	759	803	827	827	827
Nombre de résidences principales	4 997	4 920	4 962	5 013	5 020	5 057	5 037
Taux de Logements Locatifs Sociaux	15,2%	15,4%	15,3%	16,0%	16,5%	16,4%	16,4%

Sources : DDT37, SUH - Inventaire au 1^{er} janvier de chaque année, Insee, Recensement annuel

Selon l'enquête annuelle sur le parc locatif social réalisée par les services de l'État (DREAL, RPLS) auprès des bailleurs sociaux, le parc locatif social de Chambray-lès-Tours comptait 865 logements soit 17% du nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2011. Récent (50% de logements construits après 1990), ce dernier est composé à 92% de logements collectifs et compte 70% de 3 pièces et plus.

4.4 Un parc de logement faiblement occupé

Écart entre la taille moyenne des ménages et celles des logements occupés en 1999 et 2008	Taille moyenne des ménages		Taille moyenne des logements		Écart	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Chambray-lès-Tours	2,29	2,12	3,67	3,73	1,39	1,62
Communes urbaines Tour(s)plus	2,39	2,16	3,83	3,90	1,43	1,74
Tour(s)plus	2,17	2,01	3,49	3,60	1,32	1,59
SCOT hors Tour(s)plus	2,72	2,55	4,38	4,66	1,67	2,11
SCOT	2,27	2,11	3,64	3,79	1,38	1,68

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

L'analyse croisée de la taille moyenne des ménages et de celle du logement qu'ils occupent révèle une sous-occupation du parc plus ou moins forte selon la profession et la catégorie sociale (PCS) et l'âge de la personne de référence.

Les retraités constituent la PCS où l'écart entre la taille moyenne du ménage et celle du logement est le plus important.

Les employés, les ouvriers et les ménages jeunes (dont la personne de référence est âgée de 25 à 39 ans) sont les catégories de ménages pour lesquelles on observe les plus faibles écarts entre la taille moyenne du ménage et celle du logement.

Écart entre la taille moyenne des ménages et celles des logements occupés en fonction du groupe socioprofessionnel ou de l'âge en 2008	Taille moyenne des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Écart
Agriculteurs exploitants	1,0	3,0	2,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	2,7	5,1	2,3
Cadres, professions intellectuelles supérieures	2,9	5,3	2,4
Professions intermédiaires	2,3	3,6	1,3
Employés	2,0	2,9	0,9
Ouvriers	2,3	2,9	0,6
Retraités	1,7	4,5	2,8
Autres personnes sans activité professionnelles	1,3	1,1	-0,2
Moins de 25 ans	1,3	1,6	0,4
25 à 39 ans	2,3	3,1	0,8
40 à 54 ans	2,8	4,5	1,7
55 à 64 ans	1,9	4,3	2,4
65 ans ou plus	1,7	4,4	2,7
Ensemble	2,1	3,74	1,6

Source : INSEE, RP2008 exploitation complémentaire

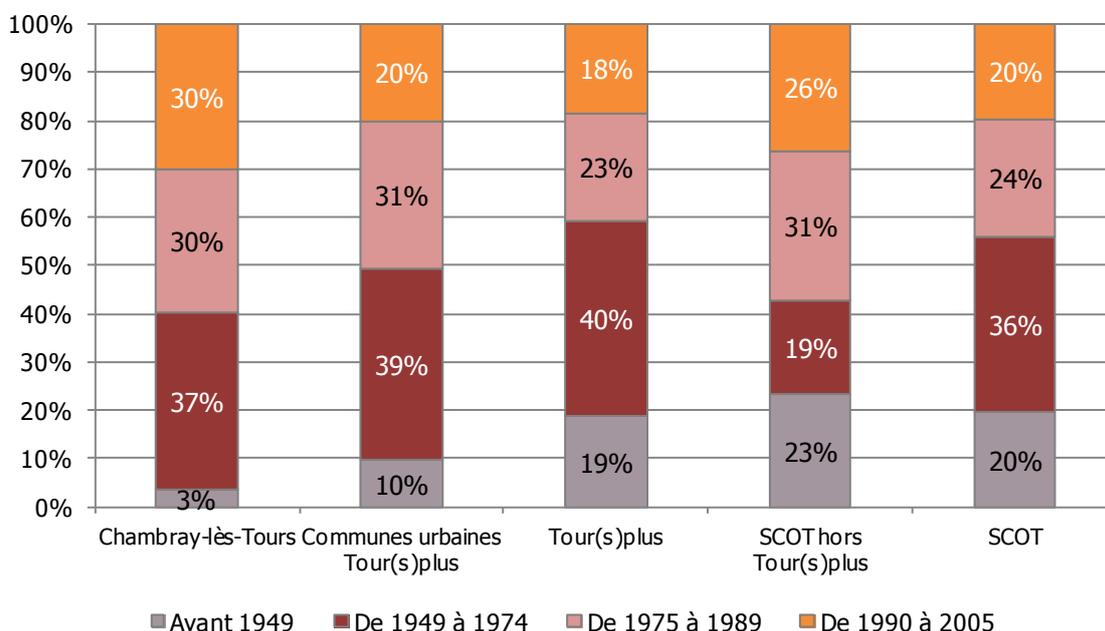
Ces données confirment la nécessité d'une part, de développer une offre de logements adaptés pour les seniors (en termes de taille, de prix, de localisation et de services) afin de favoriser la mobilité résidentielle dans le parc existant et d'autre part, de construire des logements individuels ou intermédiaires à prix maîtrisé afin de capter les jeunes ménages qui parviennent difficilement à se loger dans le parc existant.

4.5 Un parc de logements récent et confortable

Le parc de logements de Chambray-les-Tours se distingue de celui des autres communes urbaines de Tour(s)plus par sa très faible proportion de logements anciens (3% construits avant 1949) et la très forte proportion de logements construits après 1975 (60%).

Date d'achèvement des logements

Source : Insee, Recensement de la population.



Selon le fichier FILOCOM, 95 % des résidences principales Chambray-lès-Tours disposent de tout le confort contre 91 % à Tour(s)plus et 86% dans le reste du SCOT.

Selon le recensement de la population en 2008, 47,7 % du parc de logements disposent d'un chauffage central individuel, 33,4 % d'un chauffage individuel tout électrique et 14,7 % d'un chauffage collectif (contre 45,4%, 22,9 % et 28,6 % à Tour(s)plus).

Principal combustible du logement à Chambray-lès-Tours en 2008	Pourcentage		
	Maison	Appartement	Ensemble
Chauffage urbain	0,0%	1,1%	1%
Gaz de ville ou de réseau	46,2%	48,2%	47%
Fioul	14,2%	7,1%	11%
Électricité	33,6%	42,8%	38%
Gaz en bouteilles ou en citerne	1,7%	0,2%	1%
Autre	4,3%	0,7%	3%
Ensemble	100,0%	100,0%	100%

Source : INSEE, RP2008 exploitation principale

4.6 Une vacance importante mais de courte durée

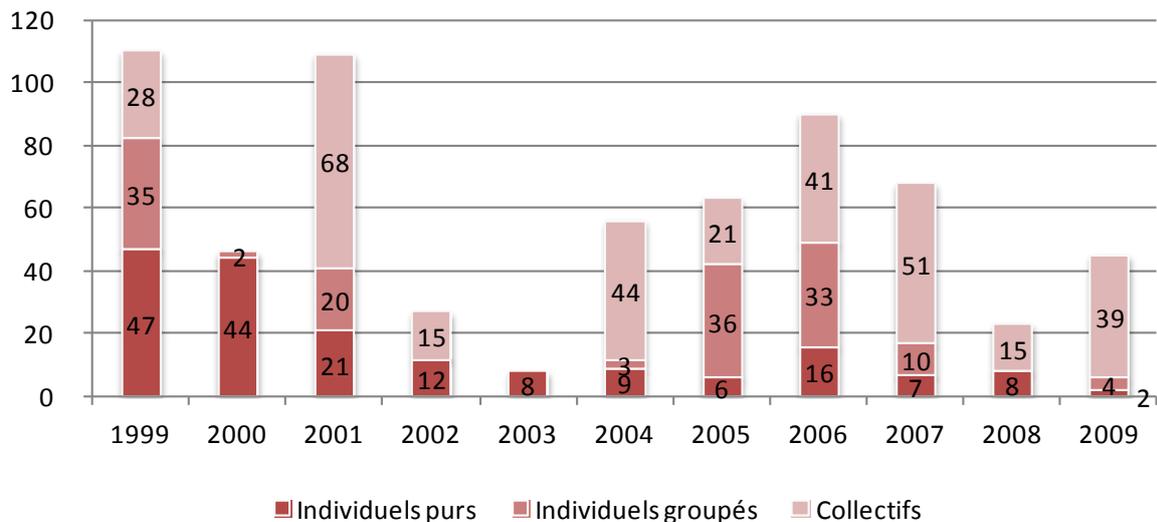
Selon le fichier FILOCOM, 305 logements vacants étaient recensés au sein du parc de logements communal en 2007 dont 78% (237 logements) depuis moins d'un an. Ces logements appartiennent à toutes les époques de construction (avant 1915 et après 1998). La moitié d'entre eux comporte une superficie de moins de 55 m² (1 et 2 pièces). 91% des logements vacants disposent de tout le confort. Ces caractéristiques laissent à penser qu'il s'agit d'une vacance conjoncturelle liée à l'importance du parc locatif orienté vers les étudiants et qui se caractérise par une rotation élevée.

4.7 Une offre de logements neufs diversifiée

Avec un total de 535 logements commencés (soit 54 logements par an / Source : Sitadel 2 : logements commencés / date réelle), la période 2000-2009 est marquée par une diminution de 60% du rythme de construction neuve annuel par rapport à la période 1990-1999 (1359 logements construits / Source : Sitadel : logements commencés / date de prise en compte).

Entre ces deux périodes, la part des logements collectifs est restée stable (55%). La part des logements individuels isolés (projets de particuliers) a légèrement progressée (passant de 22 à 25%).

Logements commencés à Chambray-lès-Tours entre 1999 et 2009



Source : MEDDE, Sitadel2

4.8 Un marché immobilier dynamique

Au cours de la période 2005-2010, le fichier Perval dénombre en moyenne 113 biens échangés par an dont 46 maisons et 67 appartements.

NB : les données relatives aux terrains à bâtir étant couvertes par le secret statistique, ce type de biens n'est pas étudié ci-après.

Nombre transactions à Chambray-lès-Tours	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total 2005-2010	Moyenne 2005-2010
Appartement	76	78	62	65	72	50	403	67
Maison	40	59	48	47	38	43	275	46
Ensemble	116	137	110	112	110	93	678	113

Source : Perval

Surface des biens échangés à Chambray-lès-Tours (m2)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Appartement	41	47	46	44	40	45
Maison	117	123	121	122	121	123
Ensemble	65	76	78	75	73	80

Source : Perval

Prix moyen des biens échangés (TTC) à Chambray-lès-Tours	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005-2010
Appartements (par m2)	1 590 €	1 737 €	1 858 €	2 007 €	1 850 €	2 113 €	1 837 €
Maisons	201 424 €	236 428 €	239 058 €	244 600 €	239 862 €	223 835 €	231 697 €

Source : Perval

Les logements échangés sont relativement grands (80 m² en moyenne contre 75 m² sur l'ensemble des communes urbaines de Tour(s)plus).

L'âge moyen des logements (28 ans pour les maisons et 27 ans pour les appartements) est proche de celui observé dans les autres communes urbaines de la communauté d'agglomération (31 ans pour les maisons et 21 ans pour les appartements).

Les prix de vente sont comparables au prix de vente moyen observés pour les communes urbaines de la communauté d'agglomération. On observe une augmentation de 10 % du prix de vente entre 2005 et 2010.

Comme dans les communes urbaines de Tour(s)plus, l'âge moyen des acquéreurs est de 48 ans et celui des vendeurs de 59 ans.

64 % des acquéreurs sont originaires de Tour(s)plus (dont 26 % résidant à Chambray-lès-Tours, 16% à Tours et 17% dans les communes urbaines), 18 % du reste du département et 18 % d'un autre département français.

Les professions intermédiaires représentent 28 % des acquéreurs, suivies par les cadres et les employés (respectivement 20 %), les ouvriers (11%), les retraités (11 %) et les artisans, commerçants, chefs d'entreprises (7%).

4.9 Estimation des besoins en logement

Le calcul du « point mort » permet d'estimer le besoin en nouveaux logements nécessaire pour ne pas perdre d'habitants en tenant compte de la diminution de la taille moyenne des ménages), du renouvellement du parc (démolition, changement de destination, restructuration) et du stock de logements occasionnels et vacants au sein du parc existant. **Tout logement créé au-delà du « point mort » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.**

CALCUL DU POINT MORT ENTRE 1990 ET 1999 (pour mémoire)								
	Résidences Principales (RP)	Résidences Secondaires (RS)*	Logts vacants (LV)	Total logts (TL)	Construction neuve 1990 à 1999	Pop ménages (PopM)	Taille moyenne Ménages (TMM)	Ménages
1999	4429	125	408	4962		10124	2,29	4429
1990	3347	169	175	3691		8069	2,41	3347
1990-1999	1082	-44	233	1271	1359	2055		1082
* logts occasionnels inclus								
<i>Renouvellement</i>								
R=C-TL 90-99					R=	88		
<i>Desserrement des ménages</i>								
D=(PopM90/TMM99)-RP90					D=	183		
<i>Variation Rés Sec et Logts Vacants</i>								
RSLV90-99=RS90-99+LV90-99					RSLV90-99=	189		
<i>Point mort 90-99</i>								
PtM90-99=R+RSLV90-99+D					PtM90-99=	460	logts	
<i>Effet démographique (construction responsable d'un apport extérieur de population)</i>								
ED90-99=C-PtM90-99					ED90-99=	899	logts	

Entre 1990 et 1999, 66% de la construction neuve a servi à l'accueil de nouveaux habitants et 44% a permis de compenser la diminution de la taille moyenne des ménages et l'évolution du parc existant. **Pour un logement construit, la commune a accueilli 1,5 habitant supplémentaire.**

CALCUL DU POINT MORT ENTRE 1999 ET 2008 (pour mémoire)								
	Résidences Principales (RP)	Résidences Secondaires (RS)*	Logts vacants (LV)	Total logts (TL)	Construction neuve 1999 à 2008	Pop ménages (PopM)	Taille moyenne Ménages (TMM)	Ménages
2008	5119	30	302	5451		10833	2,12	5119
1999	4429	125	408	4962		10129	2,29	4429
1999-2008	690	-95	-106	489	856	709		690
* logts occasionnels inclus								
<i>Renouvellement</i>								
R = C-TL 99-2008					R =	367		
<i>Desserrement des ménages</i>								
D = (PopM99/TMM2008)-RP99					D =	357		
<i>Variation Res Sec et Logts Vacants</i>								
RSLV99-2008 = RS99-2008+LV99-2008					RSLV99-2008 =	-201		
<i>Point mort 1999-2007</i>								
PtM99-2008 = R+RSLV99-2008+D					PtM99-2008 =	523	logts	
<i>Effet démographique (construction responsable d'un apport extérieur de population)</i>								
ED99-2008 = C-PtM99-2008					ED99-2008 =	333	logts	

Les résultats du calcul du point mort entre 1999 et 2008 révèlent que sur 856 logements construits au cours de cette période, 523 logements (61%) ont permis de maintenir la population de Chambray-lès-Tours à son niveau de 1999. 333 logements (39%) ont permis l'accueil de nouveaux habitants. **Autrement dit, pour un logement neuf construit, la commune a accueilli 0,8 habitant supplémentaire au cours de cette période⁴.**

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE 2008 ET 2020 (HORS RENOUVELLEMENT DU PARC EXISTANT)								
	Rés. Princ. (RP)	Rés. Sec. (RS)*	Logts vacants (LV)	Total logts (TL)	Construction neuve 2008 à 2020	Pop ménages (PopM)	Taille moyenne Ménages (TMM)	Ménages
2020	5 896	30	302	6 228		11 851	2,01	5 896
2008	5 119	30	302	5 451		10 833	2,12	5 119
2008-2020	777	0	0	777	777	1 018		777
* logts occasionnels inclus								
<i>Renouvellement</i>								
R = C-TL 2008-2020					R =	0		
<i>Desserrement des ménages</i>								
D = (PopM2008/TMM2020)-RP2008					D =	271		
<i>Variation Res Sec et Logts Vacants</i>								
RSLV2008-2020 = RS2008-2020+LV2008-2020					RSLV99-2008 =	0		
<i>Point mort 1999-2007</i>								
PtM2008-2020 = R+RSLV2008-2020+D					PtM99-2008 =	271	logts	
<i>Effet démographique (construction responsable d'un apport extérieur de population)</i>								
ED2008-2020 = C-PtM2008-2020					ED99-2008 =	506	logts	

En se basant sur les hypothèses de croissance démographique présentée ci-avant (croissance annuelle de 0,75% et taille moyenne des ménages de 2,01 en 2020), les besoins en logements à construire (ou les logements vacants à remettre sur le marché) sont de l'ordre de 777 unités entre 2008 et 2020 hors renouvellement du parc.

En prenant en compte le renouvellement du parc existant (27 logements par an sur la période 1990-2008) et la population hors ménage (estimée à environ 160 individus en 2020), les besoins s'élèveraient à 1 250 logements soit environ 105 logements par an.

⁴ Ou un habitant supplémentaire si l'on tient compte du gain de population hors ménage (+146 personnes).

4.10 Les habitants et le parc de logements : du diagnostic... aux enjeux

Synthèse du diagnostic

- Une croissance démographique divisée par trois depuis 1999 (78 habitants supplémentaires par an contre 231 entre 1990 et 1999) ;
- Un solde naturel qui se maintient mais un solde migratoire en nette baisse (sortants plus nombreux que les entrants chez les 30-59 ans) ;
- Le ralentissement du solde migratoire s'explique principalement par la baisse sensible du rythme de construction (54 logements par an entre 2000 et 2008 contre 135 logements par an entre 1990 et 1999) ;
- Les familles avec enfants, bien que majoritaires au sein de la population (51 % de la population des ménages en 2008 contre 59% en 1999) perdent du terrain au profit des ménages de 1 et 2 personnes sous le double effet du vieillissement des habitants et du desserrement des ménages ;
- A population constante, les besoins en logements sont donc de plus en plus importants.

Enjeux

- La poursuite de l'accueil de nouveaux habitants par le maintien d'une offre de logements diversifiée (logements neufs et anciens remis sur le marché) ;
- Le développement de logements à prix maîtrisés au plus près des commerces, services et équipements ;
- Le développement de logements adaptés pour les personnes âgées afin de favoriser la mobilité dans le parc existant ;
- L'adaptation de l'habitat aux évolutions démographiques (vieillissement, desserrement des ménages) et aux exigences du développement durable (performances énergétiques et qualité environnementale).

5. L'économie

5. L'économie

5.1 Un tissu économique et un volume d'emplois en fort développement

Le recensement de la population dénombre 11327 emplois dans la commune de Chambray-lès-Tours en 2008 soit une hausse de 22 % depuis 1999 (soit 2033 emplois supplémentaires). Chambray-lès-Tours est la commune de l'agglomération tourangelle qui a connu la plus forte progression du nombre d'emplois au lieu de travail. L'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois pour 100 actifs occupés résidant dans la commune) a ainsi progressé de 18 points depuis 1999 pour atteindre 225 emplois pour 100 actifs résidant dans la commune en 2008.

Emplois en 2008	Nombre d'emplois dans la zone en 2008	Évolution annuelle moyenne du nombre d'emplois entre 1999 et 2008	Indicateur de concentration d'emplois *	
			1999	2008
Chambray-lès-Tours	11 327	+ 2,2% ↗	207,7	225,5
Communes urbaines Tour(s)plus	51 568	+ 1,5% ↗	109,8	121,0
Tour(s)plus	143 314	+ 1,5% ↗	118,9	124,1
SCOT hors Tour(s)plus	24 215	+ 2,8% ↗	62,8	69,4
SCOT	167 528	+ 1,7% ↗	106,5	111,4

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales - lieu de résidence et lieu de travail

* Nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Le marché de l'emploi chambraysien est dominé par les services aux particuliers (commerces en particulier) et aux entreprises et les services collectifs (administrations, enseignement, équipements publics et privés de santé). Ces services regroupent 83% des emplois de la commune. L'industrie et la construction y occupent une place nettement plus faible que dans les autres communes urbaines de Tour(s)plus (17% contre 25%).

Nombre d'emplois par secteur d'activités en 2008	Nombre d'emplois				
	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, transport, services divers	Adm publique, santé, act. sociale, enseignement
Chambray-lès-Tours	18	1 055	813	5 816	3 510
Communes urbaines Tour(s)plus	171	8 894	4 111	25 248	13 081
Tour(s)plus	504	17 729	8 966	65 905	49 238
SCOT hors Tour(s)plus	1 022	3 625	2 944	11 358	5 554
SCOT	1 526	21 354	11 909	77 263	54 792

Nombre d'emplois par secteur d'activités en 2008	Part relative				
	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, transport, services divers	Adm publique, santé, act. sociale, enseignement
Chambray-lès-Tours	0,2%	9,4%	7,3%	51,9%	31,3%
Communes urbaines Tour(s)plus	0,3%	17,3%	8,0%	49,0%	25,4%
Tour(s)plus	0,4%	12,5%	6,3%	46,3%	34,6%
SCOT hors Tour(s)plus	4,2%	14,8%	12,0%	46,4%	22,7%
SCOT	0,9%	12,8%	7,1%	46,3%	32,8%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires - emplois au lieu de travail

5.2 Des migrations pendulaires importantes entre la commune et le cœur de l'agglomération

Un actif occupé sur trois résidant à Chambray-lès-Tours (1506 personnes) travaille dans la commune en 2008. Parmi les deux tiers des actifs occupés résidant à Chambray-lès-Tours mais qui exercent un emploi à l'extérieur de la commune (3510 personnes), 42% ont leur emploi sur la commune de Tours, 30% dans une autre commune urbaine de Tour(s)plus et 17% dans le reste du SCOT. Seuls 7% des actifs chambraysiens occupés travaillent à l'extérieur du département.

Lieu de travail des actifs occupés résidant à Chambray-lès-Tours en 2008

	Nombre	%
Chambray-lès-Tours	1 506	30,0%
Tours	1 462	29,2%
Communes urbaines (Hors Chambray-lès-Tours)	983	19,6%
Reste de Tour(s)plus	158	3,2%
Reste du SCOT	438	8,7%
Reste de l'Indre-et-Loire	238	4,7%
Autre département de la région Centre	75	1,5%
Île-de-France	85	1,7%
Autre région	71	1,4%
Total	5 016	100,0%



	Nombre	%
Joué-lès-Tours	408	8,1%
Saint-Avertin	234	4,7%
Saint-Cyr-sur-Loire	58	1,2%
Saint-Pierre-des-Corps	225	4,5%
La Riche	58	1,2%
Total	983	19,6%

Source : INSEE, RP2008 exploitation complémentaire
Champ statistique : Personnes âgées de 15 ans ou plus ayant un emploi

Les actifs résidant à Chambray-lès-Tours occupent seulement 13% des emplois présents sur la commune. 45% de ces emplois sont occupés par des actifs résidant dans une autre commune de Tour(s)plus (dont 18% à Tours et 10% à Joué-lès-Tours), 20% dans le reste du SCOT, 18% dans le reste du département et seulement 2% hors de l'Indre-et-Loire.

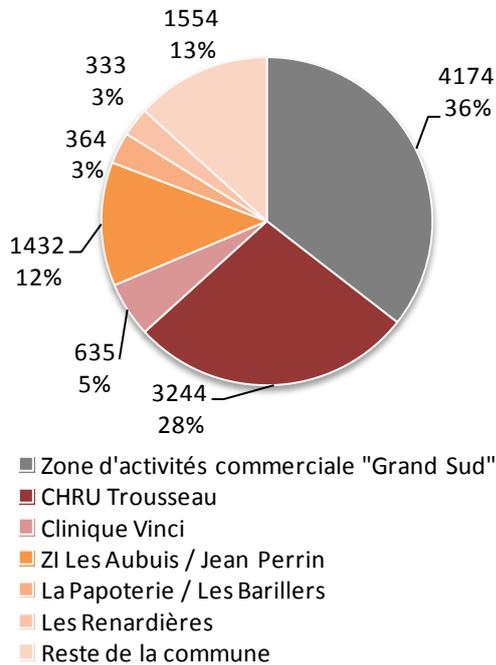
	Nombre	%
Chambray-lès-Tours	1 506	13,4%
Tours	2 069	18,5%
Communes urbaines (Hors Chambray-lès-Tours)	2 311	20,6%
Reste de Tour(s)plus	720	6,4%
Reste du Scot	2 271	20,3%
Reste de l'Indre-et-Loire	2 078	18,5%
Autre département de la région Centre	93	0,8%
Île-de-France	3	0,0%
Autre région	162	1,4%
Total	11 212	100,0%



	Nombre	%
Joué-lès-Tours	1 148	10,2%
Saint-Avertin	531	4,7%
Saint-Cyr-sur-Loire	170	1,5%
Saint-Pierre-des-Corps	243	2,2%
La Riche	219	2,0%
Total	2 311	20,6%

Source : INSEE, RP2008 exploitation complémentaire
Champ statistique : Personnes âgées de 15 ans ou plus ayant un emploi

5.3 Des emplois concentrés dans quatre principaux sites d'activités



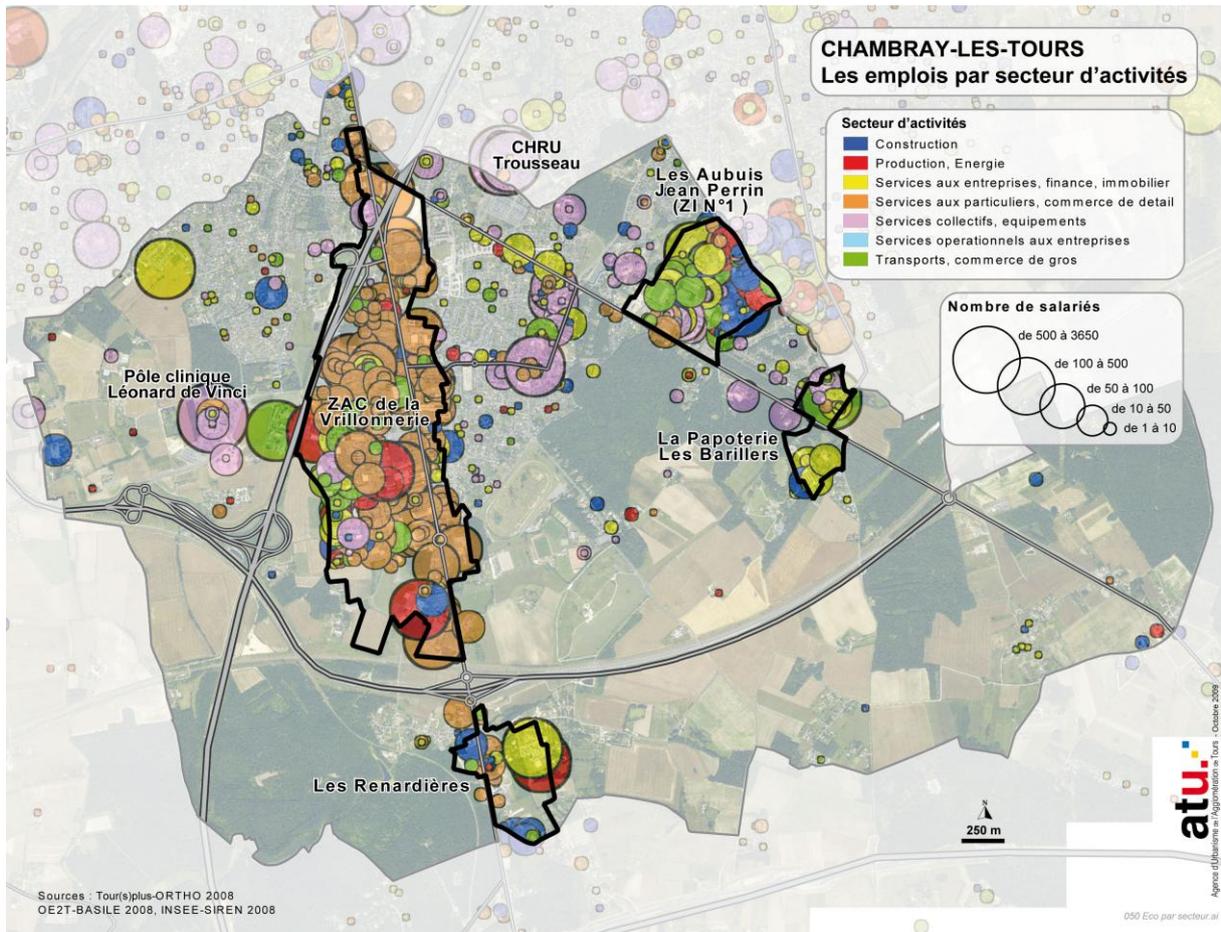
Répartition des emplois par secteurs géographiques à Chambray-lès-Tours en 2008

Source : OE2T, Basile / INSEE, Sirene

4 grands pôles d'emplois ressortent de la localisation des établissements en 2008 : le CHRU Trousseau, la zone commerciale de la Vrillonnerie, la zone industrielle n°1 et la polyclinique Vinci.

La commune compte deux autres pôles de moindre importance (totalisant 6% seulement des emplois) situés en entrée d'agglomération est et sud : d'une part les Renardières, zone d'activités non spécialisée résultant de la juxtaposition d'entreprises à l'est de l'ancienne RN10, et d'autre part, le pôle d'activités tertiaires de la Papoterie, implanté au nord de la RD943 dans une environnement résidentiel et boisé.

Le reste des emplois (13%) est réparti dans les différents quartiers dont le centre-bourg.



L'hôpital Trousseau



Construit en 1980 sur les communes de Saint-Avertin et Chambray-lès-Tours, l'hôpital Trousseau dispose d'une capacité d'accueil d'environ 570 places soit environ un tiers des capacités d'accueil du CHRU de Tours ce qui le place en 2^e position parmi les 6 sites du CHRU, après l'hôpital Bretonneau, situé sur la commune de Tours (810 places). Le site est desservi depuis 2009 par une ligne de bus en site propre et comporte des disponibilités foncières importantes, notamment dans sa partie sud, en bordure de l'avenue de la République.

La zone industrielle n°1 Les Aubuis / Jean Perrin

La bonne attractivité de la zone repose principalement sur les faibles prix du foncier et une bonne accessibilité routière (via la RD 943 sur Chambray-lès-Tours et la rue de Cormery sur Saint-Avertin). La présence dans cette zone industrielle de locaux meilleur marché que ceux disponibles sur la zone commerciale voisine de la Vrillonnerie favorise l'implantation des services et commerces malgré des locaux et un environnement peu adaptés. L'ouverture d'un parc d'attraction pour enfants en intérieur, d'une salle de gym ou encore d'un point de vente de produits alimentaires bio illustrent cette évolution.

Le développement des activités commerciales dans cette zone risque d'engendrer une augmentation de la circulation automobile et des besoins en stationnement à destination de la clientèle pouvant perturber son fonctionnement (sachant que la desserte de la zone par les transports en commun n'est pas performante). Le développement des déplacements alternatifs constitue un enjeu également important de l'évolution de cette zone d'activités entourée par des quartiers résidentiels.



La zone d'activités à dominante commerciale Vrillonnerie / Grand Sud

La zone d'activités de la Vrillonnerie regroupe près de 300 entreprises employant plus de 4 100 salariés dont près de 65% dans le secteur des services à la personne et du commerce de détail. Les établissements et les emplois dans le secteur du commerce et des services aux particuliers présents sur la zone sont ceux qui ont progressé le plus entre 2004 et 2008 (+19 et 25%).

Tant en termes de chiffre d'affaire que de surface commerciale, la zone du Grand Sud constitue le premier pôle commercial de l'agglomération devant le centre-ville de Tours et les 4 autres pôles majeurs (Tours Nord, Les Atlantes, La Riche Soleil et Saint-Cyr Equatop)⁵.

La zone d'activités de la Vrillonnerie est la seule zone périphérique de l'agglomération dont le secteur dominant n'est pas l'alimentaire mais l'équipement de la maison. Elle constitue d'ailleurs la plus grande concentration régionale de commerces spécialisés dans ce secteur. Son attraction s'étend sur un vaste territoire abritant 400 000 habitants.

La vocation généraliste initiale de la ZAC de la Vrillonnerie explique l'imbrication actuelle d'activités de production et de transports relativement anciennes et d'activités commerciales plus récentes.

Le tissu commercial est regroupé autour du centre commercial Chambray 2 (comprenant un hypermarché Auchan et une galerie marchande) et le long de l'avenue du Grand Sud. Le centre de la zone commerciale accueille une forte concentration de concessionnaires automobiles, le long de la rue Coulomb.



D'autres entreprises liées au secteur automobile (centres techniques auto, casse-auto, ateliers auto franchisés) sont réparties sur toute la zone. Les deux tiers de l'îlot délimité par la rue Faraday, sont occupés par de vastes entrepôts et parkings appartenant à Renault, partiellement inoccupés et vétustes. La concession Fiat / Alfa Roméo a récemment déménagé au sud du boulevard périphérique, en bordure de la RD 910.

A noter également, la présence de plusieurs établissements de mécanique poids lourds et de commerces de gros répartis de façon diffuse à l'intérieur de la zone restés sur leur site d'origine.

Le tissu commercial de la zone continue de se développer selon deux modes :

- au coup par coup et de façon diffuse (renouvellement des enseignes existantes ou d'anciens établissements industriels et artisanaux) avec un très faible impact sur l'amélioration du fonctionnement et de l'image de la zone commerciale ;
- sous forme d'opérations d'ensemble situées sur les dernières « dents creuses » le long de la RD 910, à l'image de l'espace commercial Cap Sud qui s'est traduite par une amélioration sensible de qualité urbaine sur la partie nord-est de la zone d'activités. Autre opération d'ensemble à venir, le projet de zone commerciale essentiellement tournée vers le sport et le loisir sur le site de la Petite Madelaine devrait également déboucher sur une amélioration sensible de la qualité urbaine à l'extrémité sud de l'avenue du Grand Sud.

⁵ En 2003, la zone d'activités de la Vrillonnerie regroupait à elle seule 34,4% (94.275 m²) du plancher commercial et réalisait 29% du chiffre d'affaires total des 6 pôles majeurs de l'agglomération (hors concession automobiles) contre respectivement 23% et 20% pour le centre-ville de Tours. Source : Tour(s)plus / AID Observatoire, *Fisac d'agglomération : diagnostic*, juin 2003, p. 64.

Le développement de nouveaux espaces commerciaux attractifs posent cependant la question du "recyclage" des espaces commerciaux plus anciens dont l'image se trouve, par contraste, davantage dévalorisée.



L'entrée d'agglomération sud : le secteur d'activités La Madelaine / Les Renardières

Le tissu économique situé de part et d'autre de la RD 910, au Sud du boulevard périphérique sur les communes de Chambray-lès-Tours et Veigné, est caractéristique du processus de dévalorisation que connaissent de nombreuses entrées d'agglomération françaises. L'espace public de La RD 910 au Sud du périphérique et ses abords sont peu valorisés. L'urbanisation s'étend sur les deux côtés de la route départementale, empiétant même en certains endroits sur les franges de « ceinture verte d'agglomération ».

Sur Chambray-lès-Tours, plusieurs bâtiments ont été récemment requalifiés.

A l'ouest de la RD 910, la construction récente d'un vaste commerce de carrelage à l'architecture contemporaine illustre la volonté de certaines enseignes de tirer parti de cette situation géographique mais crée un étrange contraste à côté des constructions voisines à l'architecture minimaliste de type « boîtes à chaussures » ou néo-rural (anciennes villas reconverties) que l'absence de traitement paysager ne permet pas d'atténuer.



Au Sud-est, en retrait de la RD 910, la zone d'activités artisanales des Renardières, aménagée sur le site d'anciennes batteries d'élevage, apparaît vétuste et souffre d'une mauvaise accessibilité (en particulier depuis le Nord de la RD 910 en l'absence d'un véritable carrefour adapté à la desserte de cette zone).



L'entrée d'agglomération est : les secteurs d'activités de la Papoterie et des Barillers



Cette entrée d'agglomération diffère assez nettement de la précédente (RD 910) en raison de la présence d'importantes masses boisées situées de part et d'autre de la RD 943 et formant un écran végétal isolant la voie des espaces résidentiels et économiques à dominante tertiaire (Les Barillers au sud et la Papoterie au nord).

A signaler plus à l'est, la présence d'équipements collectifs (nécropole et aire d'accueil des gens du voyage) isolés du reste du secteur par le boulevard périphérique et la ligne TGV.

Le pôle Léonard de Vinci



Né de la fusion des cliniques Fleming, Dames Blanches, Saint Augustin à Tours et Le Parc à Chambray-lès-Tours, le Pôle Santé Léonard de Vinci a ouvert ses portes en décembre 2007. Il occupe un site de 9,5 hectares situés à l'ouest de la commune, entre le boulevard périphérique et l'autoroute A10. D'une capacité de 450 lits, l'établissement emploie 600 personnes dont 125 médecins.

Pour faire face au développement de son activité, le pôle santé a dû s'étendre vers l'ouest, le long du VC300, où un bâtiment dédié aux soins de suite a été construit récemment. Une seconde extension est prévue au sud-ouest de la polyclinique afin de permettre l'installation d'un laboratoire d'analyses médicales et de services de consultations. Cette extension, réalisée en partie sur le parking existant, consiste en deux bâtiments de trois niveaux sur pilotis totalisant environ 3200 m² de plancher.

Depuis l'ouverture du pôle santé, plusieurs établissements intervenant dans le secteur des activités médico-sociales se sont implantés à l'est du pôle : l'UDAF en 2009, l'ADAPEI en 2010 et la clinique psychiatrique Ronsard mise en service fin 2012. Succédant à la clinique Monchenain située sur la commune d'Esvres-sur-Indre, ce nouvel établissement de santé, spécialisé dans le traitement de la souffrance mentale des adultes, comporte 73 lits, dont 22 spécialement dédiés à la gériopsychiatrie. La clinique Ronsard totalise 79 emplois. Implantée en continuité du hameau de la

Thibaudière, cet équipement est composé d'un bâtiment de 6000 m² de trois niveaux implanté sur un terrain de 2 ha dont 1 ha de jardin.

Les terrains libres de construction situés entre l'avenue Minkowski et l'autoroute A10 accueillera prochainement un éco-parc tertiaires dédié aux activités de santé (dont l'ISFI de la Croix-Rouge) sous la forme d'un ensemble à haute qualité environnementale de trois immeubles de bureaux de 4 niveaux totalisant 15000 m² de plancher.

Enfin, plus au sud, dans le prolongement du site occupé par Cofiroute et la Gendarmerie Nationale, un établissement de services d'aide par le travail (ESAT), destiné à accueillir des activités de blanchisserie, d'entretien d'espaces verts et de conditionnement, devrait être construit prochainement, entre le hameau des Touches et l'autoroute. Cet établissement sera composé d'un bâtiment de 2 niveaux totalisant 5000 m² de plancher (espaces communs et ateliers).

Le pôle commercial des Perriers

Cet espace commercial de proximité souffre d'une mauvaise accessibilité (absence d'accès depuis le Sud de la RD 910) et d'un manque de visibilité (malgré la signalétique présente au niveau du carrefour de Bois Lopin), enfin d'une offre commerciale limitée (fermeture de l'ancienne supérette, manque d'animation commerciale).

Le renforcement de la signalétique depuis la RD 910, la revalorisation de l'avenue du bois Lopin, principal accès au quartier, voire le retournement des commerces sur l'espace public (rue Raoult, rue de la Fourbisserie) sont des pistes d'amélioration possibles.



Le pôle commercial de la Plaine

Cet espace est composé d'une dizaine de commerces et services implantés en bordure de la RD 943. Il bénéficie d'une bonne attractivité. Le réaménagement du parking situé rue de la Plaine permettrait d'améliorer l'offre en stationnement à proximité des commerces. Ce projet est à relier au projet de requalification de l'avenue de la République en boulevard urbain.

Le centre-bourg

L'attractivité du centre-bourg réside dans un tissu existant de commerces de proximité dynamique, à caractère humain et convivial. Les fonctions historiques du centre-bourg demeurent administratives et commerciales. Il y persiste une mixité générationnelle avec la présence d'écoles et d'établissements pour personnes âgées ainsi que des équipements.

5.7 L'emploi et l'économie : du diagnostic... aux enjeux

Synthèse du diagnostic

- Chambray-lès-Tours est la seule commune de la communauté d'agglomération où le nombre d'emplois dépasse le nombre d'habitants.
- Avec 11.736 salariés en 2008, Chambray-lès-Tours est le second pôle d'emplois de l'agglomération (après Tours totalisant plus de 65.000 salariés).
- Le commerce de détail (concentré sur la zone d'activités commerciales du Grand sud) et les deux pôles de santé (CHRU et pôle santé Vinci) réunissent plus des deux tiers des emplois salariés de Chambray-lès-Tours.
- Les deux principales zones d'activités demeurent attractives pour les entreprises mais paraissent de plus en plus vétustes (architecture sommaire, défaut d'entretien des bâtiments et des espaces extérieurs, prépondérance des espaces affectés à la circulation des voitures et camions au détriment des modes doux, etc.).
- Hier situées en périphérie, elles ont depuis été rattrapées par la ville et leur desserte devient plus difficile.
- Malgré le renouvellement de certains établissements et l'implantation de nouvelles activités sur les derniers terrains disponibles, l'image de ces zones évoluent peu.

Enjeux

- Le rôle de Chambray-lès-Tours dans la stratégie de développement économique de l'agglomération tourangelle ;
- L'évolution des zones d'activités et leur intégration dans la ville (développement des transports en commun et liaisons douces, renforcement de la qualité environnementale du bâti et des espaces extérieurs) à commencer par les espaces économiques existants et futurs situés en entrée d'agglomération (RD 910, RD 943) et de ville (avenue du Grand Sud, avenue de la République) ;
- La requalification de l'avenue de la République et de l'avenue du Grand Sud, comme préalable à la revalorisation du tissu économique de part et d'autre de ces voies ;
- Le maintien des commerces et des activités non nuisantes (petit artisanat, services) dans le centre-bourg et dans les quartiers résidentiels périphériques.
- Le maintien des activités non nuisantes (petits artisanat), des commerces et des services au sein du centre-ville élargi ;
- L'affirmation de la vocation touristique de Chambray-lès-Tours, en s'appuyant sur son patrimoine naturel et bâti et sa vocation agricole.

6. Les réseaux de transports et les mobilités

6. Les réseaux de transports et les mobilités

6.1 Un réseau routier qui se renforce et se hiérarchise

Depuis 2000, la construction de deux voies de type autoroutier au sud de la commune de Chambray-lès-Tours, à savoir le boulevard périphérique sud (RD37) et l'autoroute A85 (accessible depuis l'A10) a récemment renforcé la desserte routière de la commune.

Ces projets participent à la hiérarchisation du réseau routier de l'agglomération promue par le plan de déplacements urbains de l'agglomération. Celle-ci a pour objet d'orienter et de distribuer les trafics de façon cohérente à l'échelle du périmètre de transports urbains.

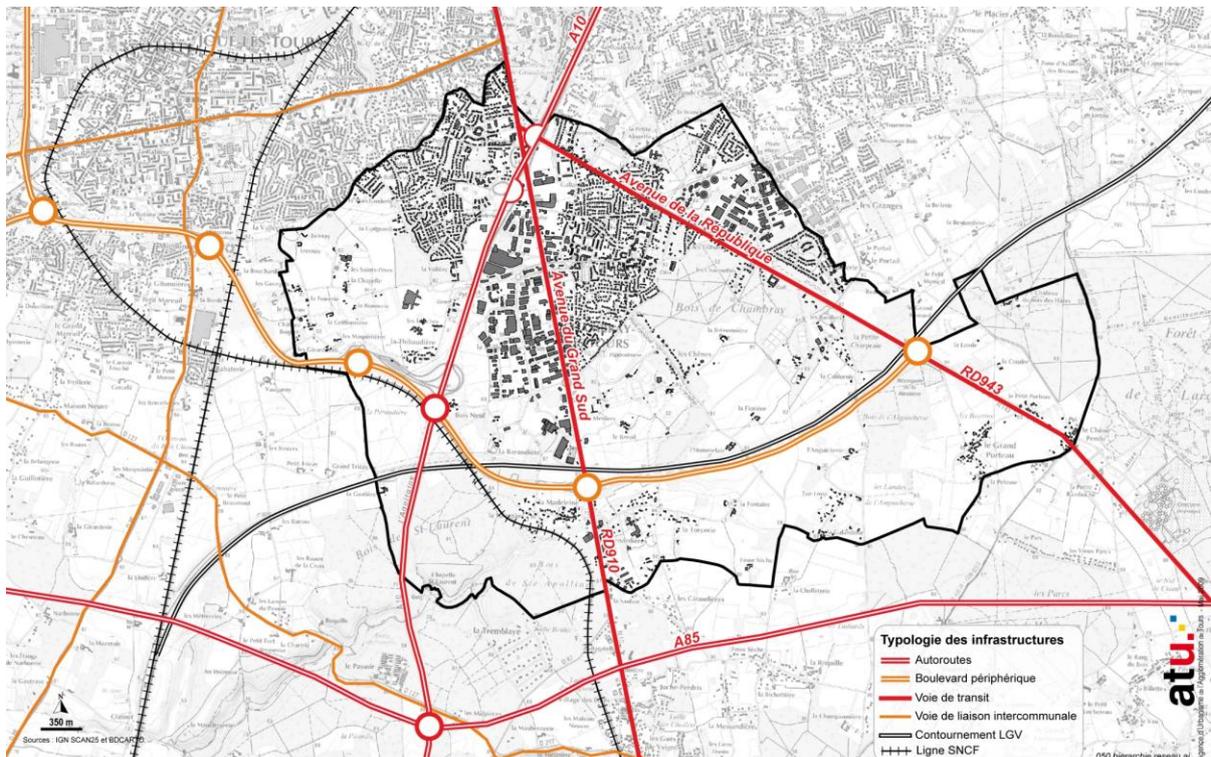
Toutefois, la présence d'infrastructures routières et ferroviaires en dénivelé (boulevard périphérique, A10, ligne TGV, projet de LGV SEA) et le traitement routier des deux pénétrantes (RD943 et RD910) limitent fortement les liaisons directes entre les différents secteurs de la commune.

Des ouvrages (ponts, passerelles piétons / vélos) sont nécessaires pour réduire les coupures générées par la présence des grandes infrastructures autoroutières et ferroviaires.

Conformément aux orientations du plan de déplacements urbains de l'agglomération tourangelle, les deux anciennes nationales (RD143 et RD910 actuelles) doivent évoluer vers une fonction de liaison inter-quartier (sous forme de boulevard urbain).

Le réseau routier chambraysien accueille également plusieurs voies intercommunales reliant notamment les quartiers périphériques et le centre-bourg. Cette organisation génère des reports de trafic depuis les axes structurants vers les voies de liaison inter-quartier (voire vers le réseau de desserte). Un plan local de déplacements a été mis en œuvre en 2004 afin de réorganiser les flux automobiles dans le centre-bourg et les quartiers limitrophes situés entre la RD910 et la RD943.

Le maillage et la hiérarchisation du réseau sur l'ensemble du territoire communal demeure un enjeu important de l'organisation des déplacements afin de dissuader les reports de trafic sur le réseau communal, réduire les nuisances induites et promouvoir les mobilités douces.



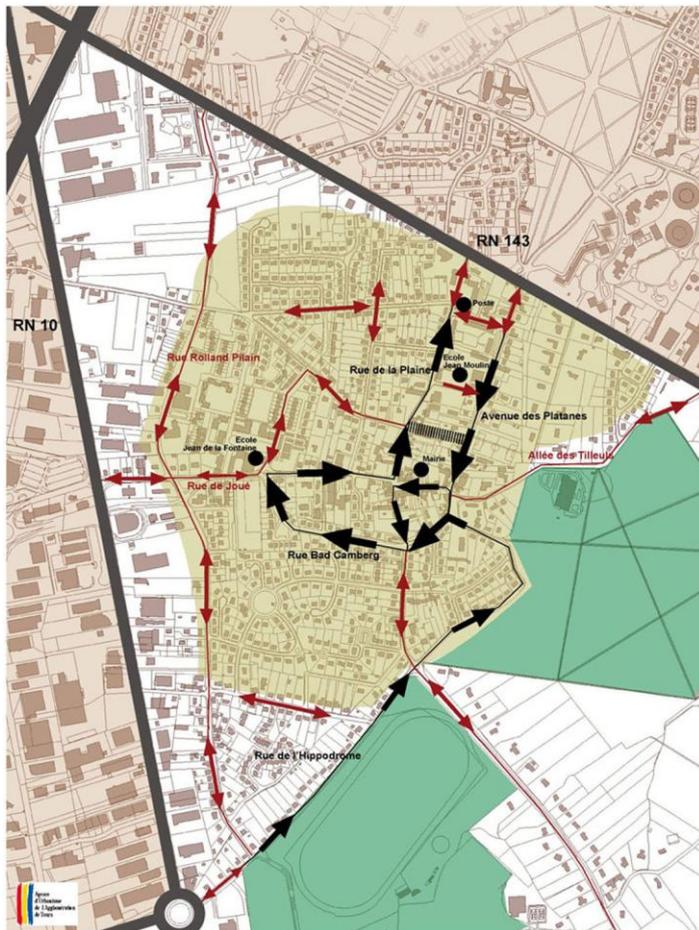
6.3 Une accidentologie faible

En 2007, 62% des accidents survenus sur le territoire de Chambray-lès-Tours ont eu lieu sur l'avenue du Grand Sud (33%) et sur l'avenue de la République. 3 personnes ont trouvé la mort sur la RD 910. Un quart des accidents se produisent sur le réseau communal et 10% sur l'autoroute A10.

6.4 Les déplacements dans le centre-bourg

Suite à la réorganisation du plan de circulation du centre-bourg intervenue en 2004, le passage en sens unique de plusieurs voies desservant le centre-bourg a permis de réduire le trafic sur ces voies (avenue des Platanes, rue de la Plaine, rue de Bad Camberg). On observe cependant un allongement des distances et une diffusion du trafic en centre-bourg sur un nombre plus important de voies, comme la rue des Tamaris.

Contrairement au schéma de circulation initial retenu en 2004 qui prévoyait la mise en sens unique du carrefour de la Marne, la circulation en double sens y a été maintenue afin d'éviter que les automobilistes soient obligés de contourner le centre-bourg (pour aller de l'allée de la Forêt à l'allée des Tilleuls). Le souhait des commerçants de maintenir un trafic automobile suffisant au plus près de leur commerce explique ce choix.



La municipalité souhaite également améliorer les relations entre le centre-bourg et les quartiers périphériques en étendant le réseau des itinéraires cyclables. La requalification de l'avenue des Platanes en 2011 a permis d'accroître sensiblement la part de l'espace public réservée aux modes doux sur cet axe.

6.5 Le stationnement

Il n'existe pas actuellement de connaissance globalisée de l'offre en stationnement sur le territoire de Chambray-lès-Tours. Certains points noirs sont cependant identifiés comme la place de la mairie ou le parking de la nouvelle médiathèque utilisé par les clients de l'espace commercial Cap Sud.

Un dispositif de stationnement de courte durée (avec alarme reliée à la police municipale) a été installé devant la Poste, rue de la Plaine, pour permettre aux usagers de déposer leur courrier.

En matière de stationnement résidentiel, la ville a expérimenté sur certains secteurs (par exemple, la ZAC de la Fontaine Blanche), la création de places de stationnement « pour le midi » visant à réduire l'occupation de l'espace public par les véhicules.

Elle souhaite également développer l'offre en stationnement vélos sur la commune, notamment à proximité des équipements publics et des arrêts de bus.

Dans les zones d'activités, la mutualisation des aires de stationnement et le développement de cheminements piétons / vélos au sein de ces zones sont des pistes d'action pour réduire la consommation d'espace et promouvoir les déplacements non motorisés.

6.6 L'offre en transports collectifs

La mise en service d'une ligne de bus partiellement en site propre jusqu'à l'hôpital Trousseau en septembre 2009 (suivie par le cadencement progressif des bus) a permis d'améliorer sensiblement la desserte des secteurs situés le long de la ligne. L'accessibilité vers les secteurs Parc de Grandmont, les Fontaines et le nord de l'agglomération (Tours Nord, Saint-Cyr-sur-Loire) s'est améliorée. Cependant, les échanges depuis le secteur "Trousseau" se font principalement avec le centre de Tours et les équipements scolaires et universitaires du parc de Grandmont.



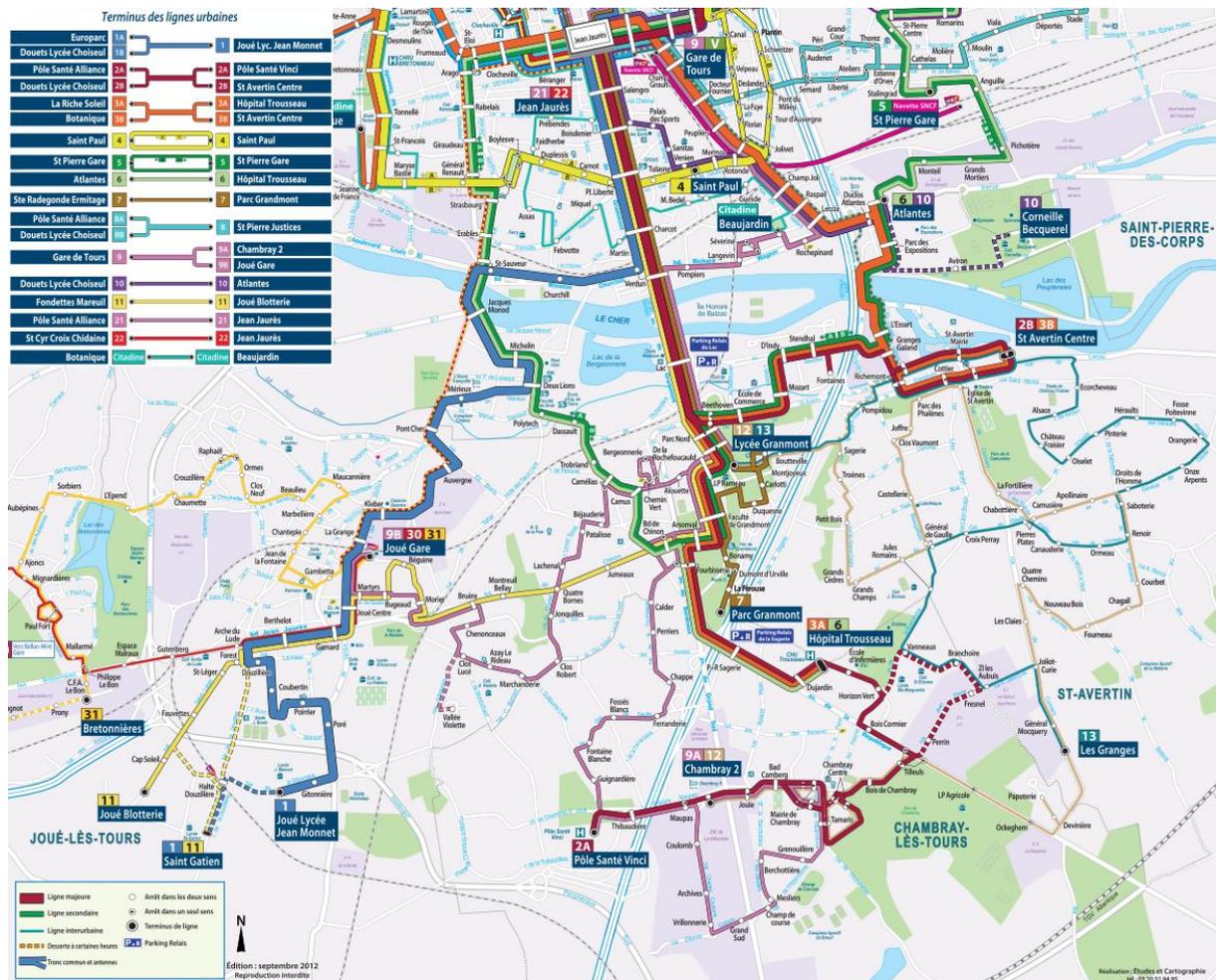
Parallèlement à la mise en service d'une ligne de bus en site propre, un parc-relais a été réalisé à proximité de la sortie de l'autoroute A10, sur le site de la Sagerie, pour inciter les automobilistes à utiliser le bus pour se rendre au centre de l'agglomération. Ce parc-relais comporte un local pour le stationnement sécurisé des vélos.

Compte tenu des contraintes que la morphologie urbaine actuelle fait peser sur la réorganisation du réseau de bus, le rabattement des itinéraires piétons et vélos vers les principaux arrêts constitue un enjeu important du PLU.

La ville de Chambray-lès-Tours est intéressée par le projet de gare sur le secteur des Gués porté par la commune de Veigné.

Plan du réseau urbain de bus 2012 / 2013 (en journée, du lundi au samedi)

Source : Sitcat, filbleu, octobre 2012



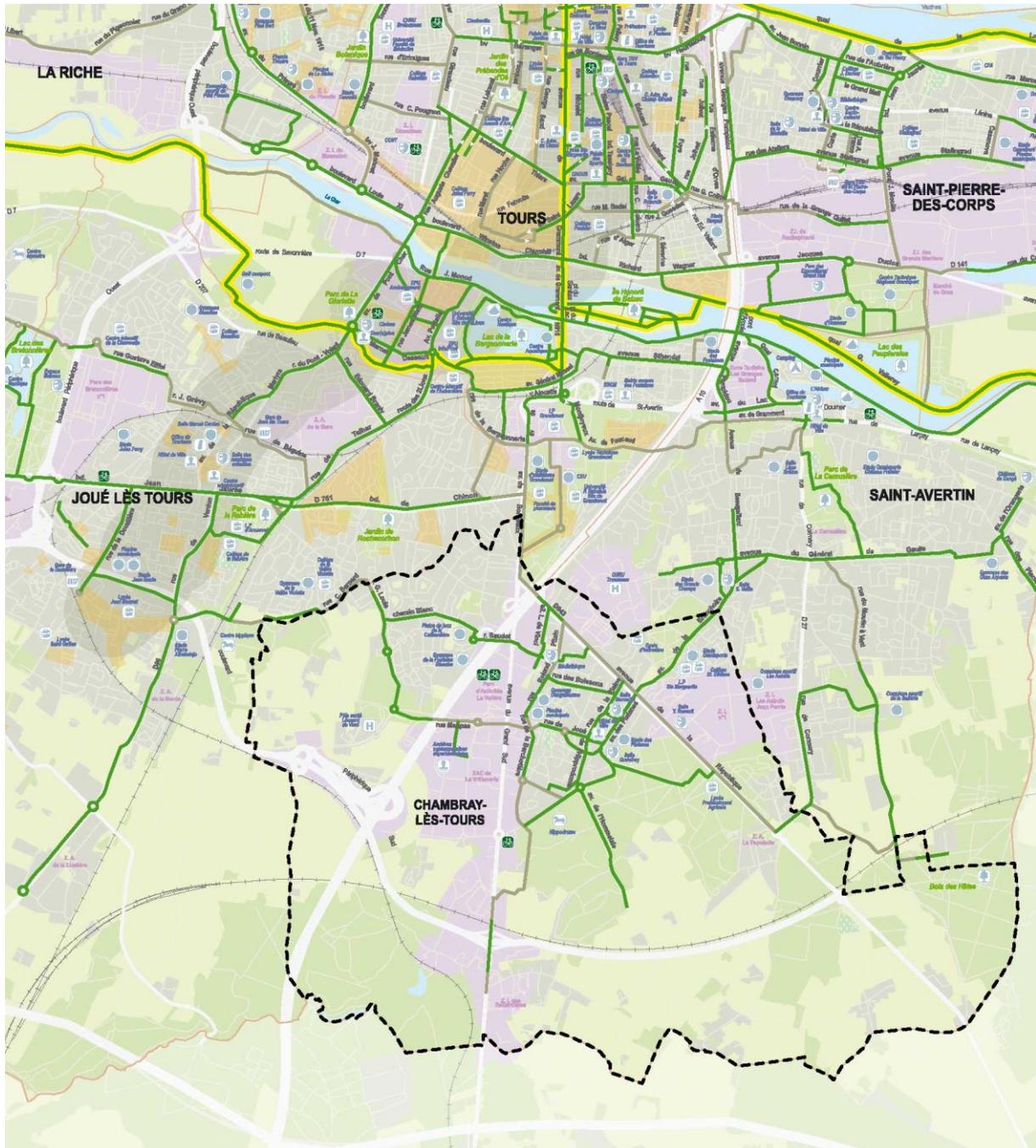
6.7 Le réseau piétonnier et cyclable

Peu vallonné, le territoire de Chambray-lès-Tours se prête à la pratique du vélo et de la marche à pied, surtout dans sa partie nord-est qui regroupe une grande partie de l'espace urbanisé. Les déplacements non motorisés se heurtent toutefois à la présence de nombreuses infrastructures routières (A10, boulevard périphérique, anciennes nationales à 2x2 voies) et ferroviaires (voie TGV et bientôt LGV-SEA) dont les points de franchissements sont en nombre limité. Ces coupures sont un frein au développement d'itinéraires cyclables intercommunaux, pourtant nécessaires compte-tenu des importantes migrations domicile-travail observées entre Chambray-lès-Tours et les communes limitrophes (Tours, Joué-lès-Tours et Saint Avertin en particulier). Elles sont également un frein pour relier les différents pôles d'équipements scolaires, sportifs et socioculturels répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Dans ce contexte, le développement des itinéraires cyclables constitue une priorité de la politique de déplacements de Chambray-lès-Tours depuis une dizaine d'années. Si le réseau s'est nettement développé, beaucoup reste à faire, notamment le long des deux principaux axes routiers qui desservent les quartiers (avenues de la République et du Grand Sud).

Le manque de lisibilité des itinéraires notamment intercommunaux, et le manque de points de stationnement sécurisés (publics et résidentiels) sont aussi des obstacles au développement des déplacements non motorisés.

Schéma des itinéraires cyclables de Tour(s)plus



Au-delà des aménagements, la ville s'efforce de promouvoir les déplacements non motorisés auprès du public scolaire. A cette fin, des espaces de stationnement vélos ont été créés dans les écoles de Chambray-lès-Tours, mais les élèves n'utilisent le vélo que pendant la belle saison. Un pédibus (itinéraire et horaires programmés par la ville en association avec les parents) a également été mis en place il y a quelques années, mais sans réel succès. Toutefois l'expérience devrait être relancée.

La politique de location vélos de longue durée mise en place à Chambray-lès-Tours et portée par Tour(s)plus, le SITCAT et Fil Bleu (Vélociti) est adaptée à certains publics (étudiants, actifs de passage dans l'agglomération) mais ne s'adresse pas à l'ensemble des habitants ou visiteurs à la recherche d'un moyen de transport occasionnel (comme le permettent les systèmes de location de courte / moyenne durée développés par exemple à Lyon ou Paris).

6.8 Une politique de « transport partagé » qui émerge

Depuis le 5 avril 2012, un service d'autopartage sur la commune de Tours a été mis en service par le SITCAT. Autociti offre la possibilité de louer une voiture temporairement. L'ambition est de décongestionner le centre de l'agglomération et de répondre aux besoins occasionnels de voiture pour certains ménages et entreprises / administrations. Le souhait est d'étendre ce service à la première couronne de l'agglomération de Tours à court et moyen termes.

Un système plus souple se met en place depuis quelques années, à l'initiative des individus : le covoiturage.

Difficile à organiser par les pouvoirs publics, en dehors de la création de sites internet pour favoriser les prises de contacts entre personnes intéressées, le covoiturage fonctionne par le "bouche à oreille", souvent entre salariés d'une même entreprise ou administration. A noter que le conseil général d'Indre-et-Loire a plusieurs projets de création de parkings de covoiturage, principalement aux endroits où est constaté du stationnement "sauvage", montrant un besoin d'organiser et de sécuriser cette pratique.

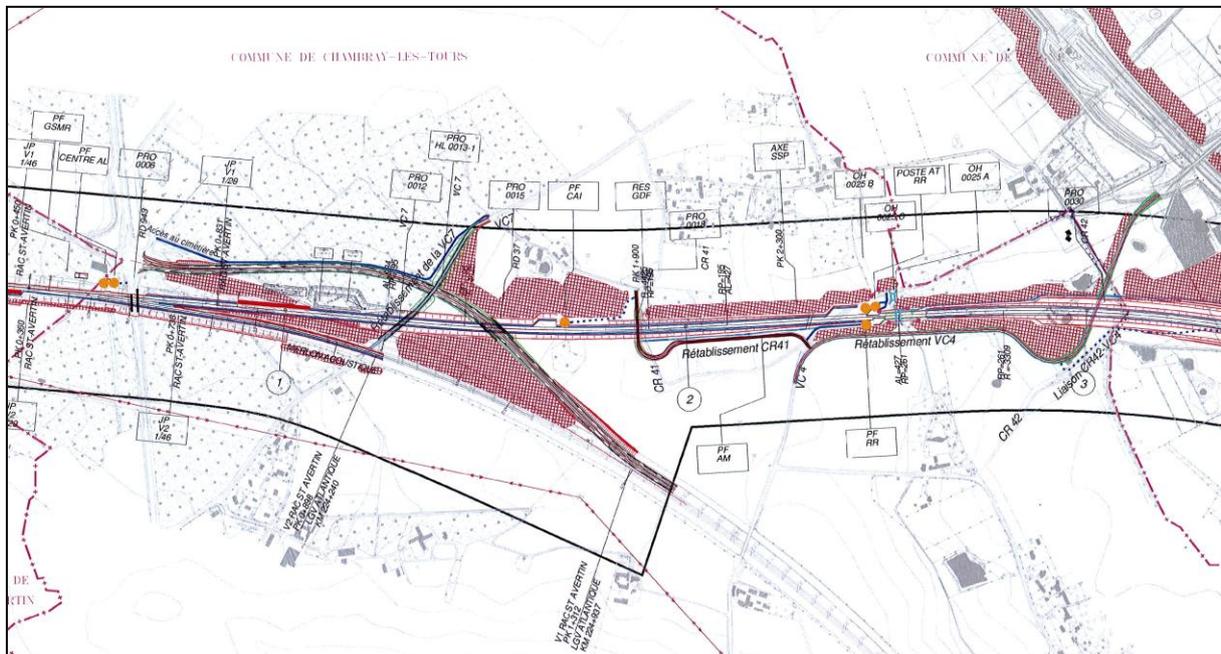
6.9 L'accessibilité des équipements et de la voirie aux personnes handicapés

Chambray-lès-Tours participe au plan intercommunal d'accessibilité des équipements et de la voirie des personnes à mobilité réduite. La ville prévoit d'engager le diagnostic accessibilité des équipements recevant du public en 2013. Toute réfection de voirie engagée aujourd'hui prend en compte l'accessibilité des équipements et des espaces publics.

6.10 Le projet de ligne à grande vitesse "Sud Europe Atlantique"

Le projet LGV SEA consiste à construire une ligne nouvelle entre Tours et Bordeaux pour y faire circuler des TGV à plus de 300 km/h, libérant la ligne actuelle au profit du trafic de fret et de trains régionaux. Les travaux nécessaires à la réalisation de ce projet ont été déclarés d'utilité publique par décret ministériel le 10 juin 2009 entre les communes de Saint-Avertin et de Xambes (Charente) pour le tronçon Tours / Angoulême.

En matière de déplacements, le principal enjeu pour la commune de Chambray-lès-Tours est le rétablissement des voies et chemins situés sur le tracé de la LGV, les axes concernés assurant trois fonctions principales : desserte des hameaux et des parcelles agricoles situés de part et d'autre de la LGV, accès au centre-ville de Chambray-lès-Tours au nord et au centre-ville de Veigné au sud, et circulations de loisirs (dont l'itinéraire de randonnée n°1 de Chambray-lès-Tours). Le plan ci-après décrit les modifications du réseau viare retenues dans le cadre de la commission intercommunale d'aménagement foncier de Veigné et Chambray-lès-Tours.



6.11 La mobilité des habitants et des personnes qui fréquentent la commune

En 2008, le SMAT et le SITCAT se sont associés pour réaliser une enquête ménages déplacements (EMD). Cette enquête permet de réaliser une photographie des déplacements (en semaine) des habitants d'un territoire. Ces informations sont utiles pour adapter et évaluer les politiques publiques de transport. Ce sont ainsi 2 779 ménages résidant dans le territoire du SCOT de l'agglomération tourangelle qui ont été interrogés, dont 85 qui habitent à Chambray-lès-Tours.

Comment les habitants de Chambray-lès-Tours se déplacent-ils ?

L'enquête a ainsi relevé que les habitants de Chambray-lès-Tours effectuent chaque jour de la semaine environ 38 500 déplacements. Cela représente en moyenne 3,9 déplacements par jour, par personne.

La grande majorité de ces déplacements se font en voiture (63%). On note que les déplacements doux sont relativement faibles, y compris pour les déplacements internes à la commune (environ 30%, alors qu'ils atteignent, par exemple, 40% à Saint-Avertin).

Les trajets effectués par chaque habitant durent en moyenne 16 minutes, ce qui est plutôt court en comparaison avec d'autres communes de la première couronne tourangelle. Cependant, les distances parcourues sont en moyenne plus longues. La commune de Chambray-lès-Tours est fortement pourvue en grandes infrastructures routières (A10, boulevard périphérique, RD 910, RD943,...), ce qui peut expliquer des temps de trajet plus courts, et possède d'importantes zones commerciales qui peuvent générer plusieurs déplacements "de proximité" dans la même journée.

L'EMD met en évidence l'importante motorisation des ménages. Plus de 90% des ménages possède au moins une voiture. Ce taux croît depuis plusieurs décennies.

Les flux générés par la commune de Chambray-lès-Tours (tous motifs)

L'enquête ménages déplacements permet également de connaître les flux générés par une commune, c'est-à-dire ceux ayant comme origine et/ou destination celle-ci.

Ainsi, sur 90 000 flux générés chaque jour par Chambray-lès-Tours, 27% restent internes à la commune et 24% s'échangent avec Tours centre et Tours sud. Les autres flux principaux s'échangent avec les communes voisines de Joué-lès-Tours, Saint-Avertin et la communauté de communes de la vallée de l'Indre (CCVI).

Parmi ces 90 000 flux, 70 000 se font en voiture, dont environ 15 000 restent interne à la commune. La répartition des flux en voiture correspond à celle des flux globaux.

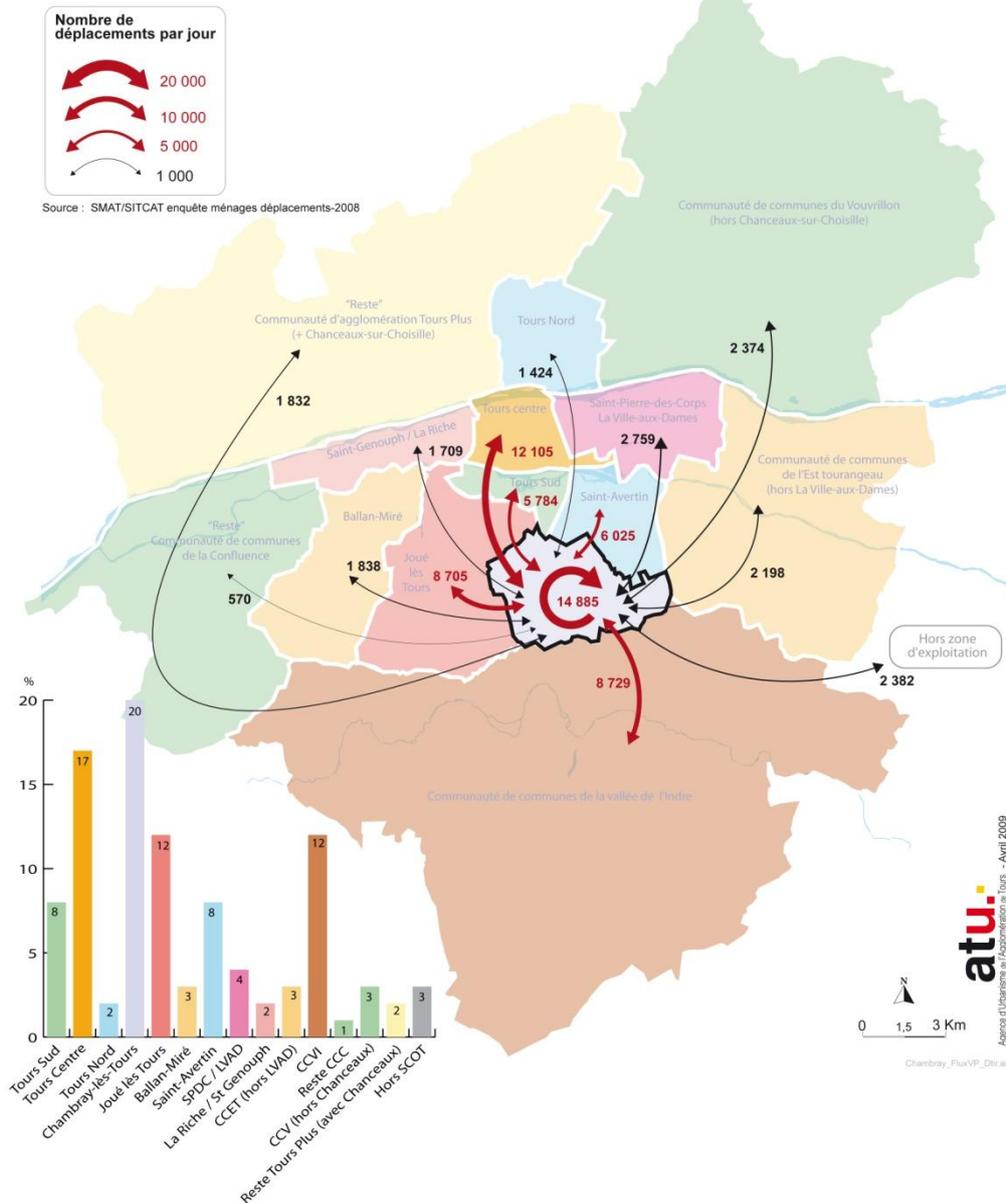
De même, on recense moins de 4 000 flux effectués en transports collectifs.

L'enquête prouve que Chambray-lès-Tours, commune importante de la première couronne tourangelle, demeure principalement accessible en voiture, malgré la desserte de plusieurs lignes de bus.

Enfin, l'analyse des horaires suivant l'heure de départ des déplacements montre la spécificité de la commune, à savoir une grande différence entre l'heure de pointe du matin et celle du soir (habituellement plus "équilibrées"). Le fonctionnement des zones commerciales explique très probablement cette spécificité.

ENQUÊTE MÉNAGES DÉPLACEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Les Flux de déplacements *en voiture*, ayant pour origine et/ou destination la commune de Chambray-lès-Tours



Les flux générés par les actifs résident à Chambray-lès-Tours et les non résidents venant y travailler

L'EMD indique que plus de 4 000 actifs habitent à Chambray-lès-Tours. 14% y travaillent ("actifs-résidents").

Tours est la commune de travail pour 32% d'entre-deux et 25% ont leur lieu d'emploi dans une commune voisine (hors Tours). Notons que plus de 600 habitants ont leur lieu de résidence dans une commune située hors du SCOT.

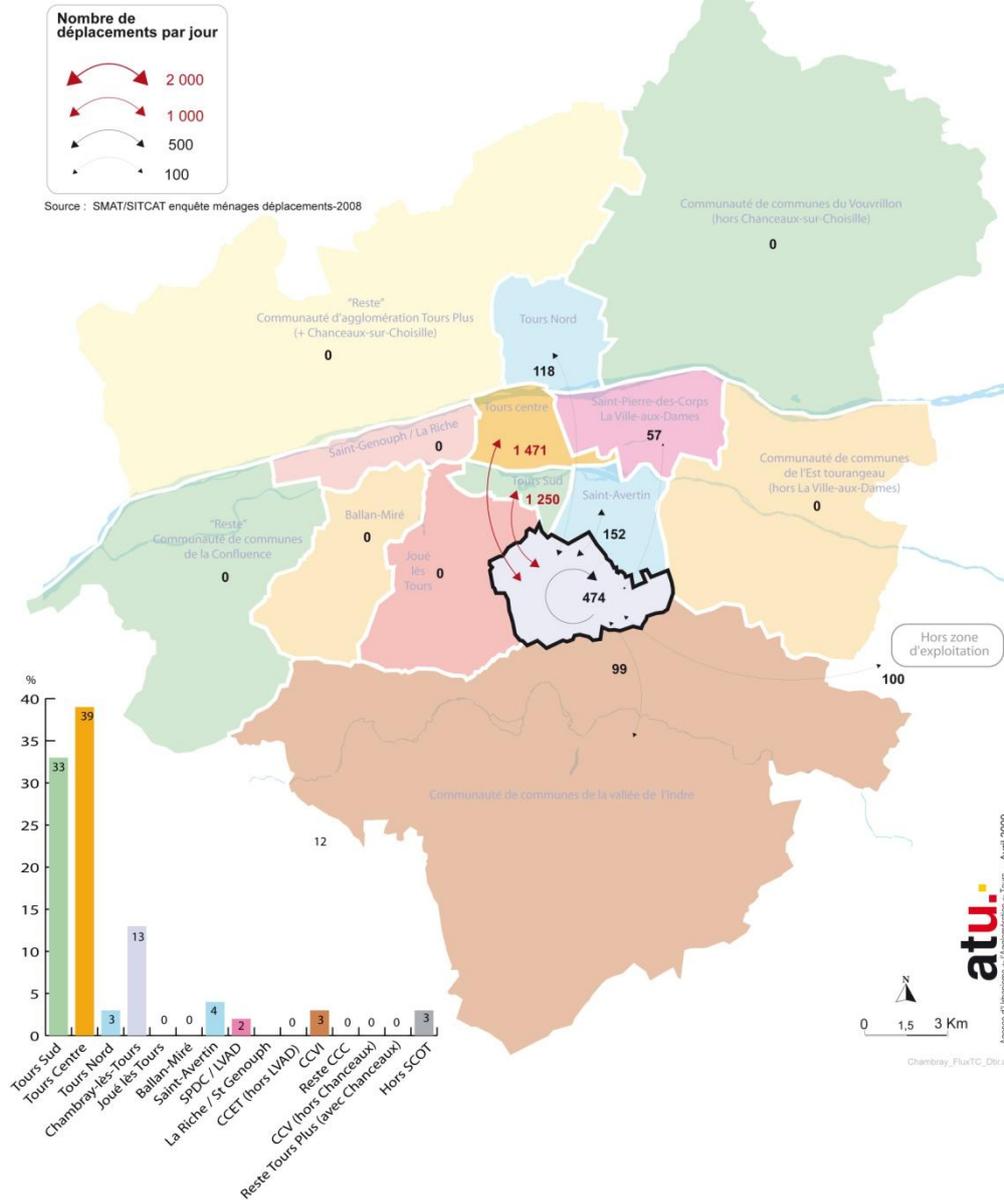
Inversement, l'EMD dénombre près de 600 actifs qui viennent travailler dans la commune. Plus de 30% résident à Tours et 16% dans une commune de la CCVI.

Environ 7 000 flux pour motif travail sortent tous les jours de la commune. La destination principale est Tours (25%). Les flux internes à la commune pour ce motif sont de 23%. 85% de ces flux s'effectuent en voiture.

Inversement, près de 8 000 flux pour motif travail entrent chaque jour à Chambray-lès-Tours. Le secteur principal de provenance est Tours (25%), suivi de la CCVI (12%) et de Joué-lès-Tours (12%). Ces déplacements sont également effectués en très grande majorité en voiture (86%).

ENQUÊTE MÉNAGES DÉPLACEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Les Flux de déplacements en transports collectifs, ayant pour origine et/ou destination la commune de Chambray-lès-Tours



6.12 Du diagnostic... aux enjeux

Synthèse du diagnostic

- Pour 6 déplacements sur 10, les Chambraysiens ont recours à l'automobile ;
- La part de la marche à pied et du vélo sont plus faibles à Chambray-lès-Tours que dans les autres communes de la première couronne de l'agglomération ;
- Les nouvelles voies de transit qui traversent la commune ont permis de détourner une part du trafic de transit des deux anciennes routes nationales qui traversent la ville ;
- Malgré la diminution du trafic, l'avenue du Grand Sud, l'avenue de la République et la route de Bordeaux conservent des caractéristiques de voies à grande circulation qui isolent les quartiers et les espaces économiques situés de part et d'autre ;
- Une offre en transport en commun renforcée grâce à la mise en service d'un transport en commune en site propre sur l'avenue de la République, mais qui demeure inégale sur le reste de la commune compte-tenu des faibles densités d'usagers potentiels ;
- Un réseau de voies piétonnes et cyclables en développement, mais qui reste à étendre aux échelles communales et intercommunales.

Enjeux

- La réduction des coupures liées aux grands axes de transport (franchissements dénivelés, carrefours sécurisés) et des nuisances, notamment sonores, induites ;
- Le partage de l'espace public au profit des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, l'amélioration de l'accessibilité et du confort des usagers non motorisés et la réduction des nuisances sonores le long des principaux axes routiers qui traversent les quartiers ;
- L'amélioration des liaisons est-ouest à l'échelle de la commune, notamment pour les modes non motorisés, et plus particulièrement entre le pôle de santé Vinci et la zone d'activités de la Vrillonnerie ;
- Le développement des itinéraires piétonniers et cyclables pour les déplacements quotidiens et de loisirs en s'appuyant sur le réseau de transports en commun et la trame verte et bleue ;
- La mixité des fonctions et le renouvellement des espaces construits de part et d'autre de l'axe de transport en commun en site propre (avenue de la République et route de Bordeaux).

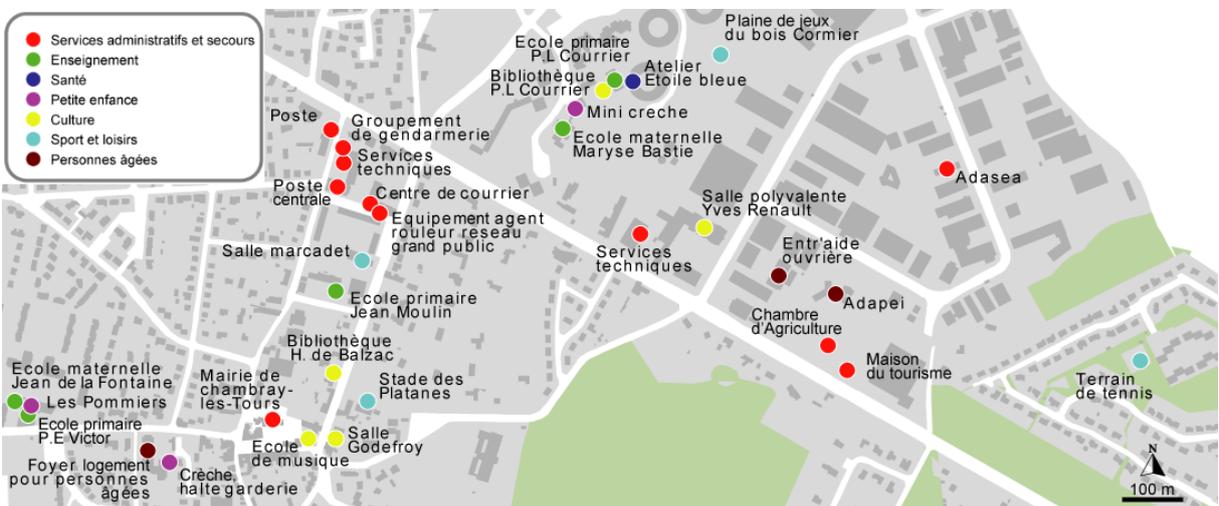
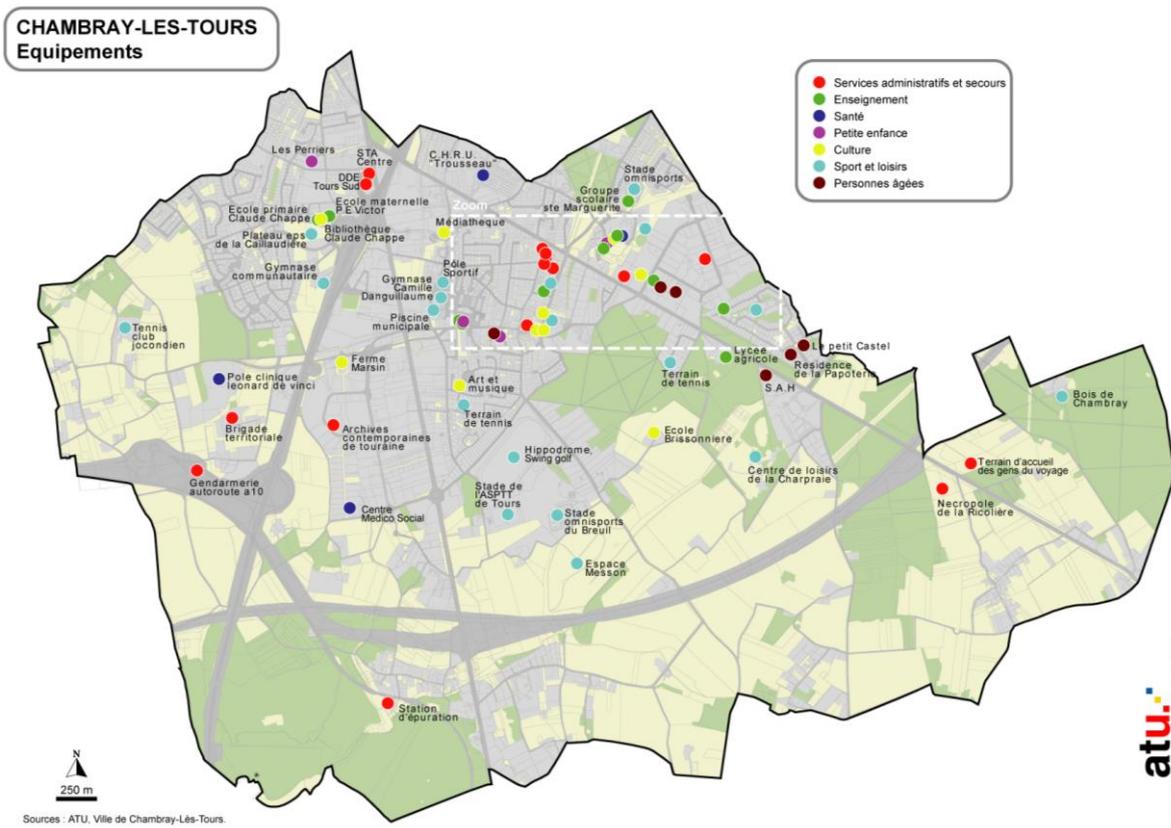
7. Les équipements

7. Les équipements

7.1 Des équipements scolaires et socioculturels répartis dans les quartiers

Les équipements scolaires sont répartis en quatre sites situés dans les principaux quartiers résidentiels de la commune :

- le centre-bourg (école élémentaire J. Moulin) ;
- le quartier Horizon Vert (école élémentaire PL Courier et école maternelle M Bastié ; établissement d'enseignement privé allant de la maternelle à l'enseignement supérieur) ;
- le quartier des Pommiers (école maternelle J. de la Fontaine et école élémentaire PE Victor) ;
- le quartier de la Fontaine Blanche (école élémentaire C. Chappe).



On note la présence sur le territoire communal, d'autres établissements de formation :

- le lycée agricole, à l'est de la commune, en bordure de la RD943 ;
- l'école des cadres de la santé, implantée entre l'hôpital Trousseau et le parc de la Branchoire.

A signaler également, la proximité du pôle d'enseignement secondaire et supérieur du parc de Grandmont, implanté sur la commune de Tours, distant de 500 à 1000m de la limite communale de Chambray-lès-Tours et relié à l'avenue de la République par la ligne de bus en site propre.

7.2 De nombreux équipements sportifs implantés dans les quartiers et les espaces naturels de la commune

La commune accueille sur son territoire une offre importante et variée d'équipements sportifs et de loisirs. Ces derniers sont répartis en différents points de la commune :

- le site des Mesliers, qui regroupe plusieurs terrains de sports couverts et en plein air, l'hippodrome et un swing golf (au nord) et le site du lac (Espace René Messon) dont les abords sont aménagés pour la course à pied et l'initiation aux sports nautiques ;
- l'extrémité sud de la rue Rolland Pilain regroupe la piscine municipale et le gymnase Danguillaume ;
- le quartier de la Fontaine Blanche accueille un gymnase communautaire ;
- le quartier Horizon Vert compte également des équipements sportifs (tennis...), utilisés par les établissements scolaires voisins ;
- la partie ouest de la commune, à dominante rurale, abrite le pôle de tennis des Saints-Pères, propriété de la ville de Joué-lès-Tours.

A signaler également la présence de quatre espaces boisés ouverts au public (Bois de Chambray, Bois des Hâtes, parc de la Branchoire et Bois de la Guignardière) et se prêtant aux sports et loisirs de plein air (marche à pied, course, vélos, équitation, etc.). Ces espaces contribuent également à la découverte des espaces naturels et du patrimoine historique de la commune (cf. itinéraires balisés et supports d'information mis en place par l'ONF au sein du Bois de Chambray).

7.3 Une offre en équipements culturels qui se renforce

L'offre en équipements culturels à Chambray-lès-Tours s'est sensiblement développée depuis le milieu des années 2000. Un nouveau pôle culturel est en cours de réalisation au sein du nouveau quartier Roland Pilain, situé à proximité de la ligne de bus en site propre et du parc-relais de la Sagerie. Ce dernier accueille la nouvelle médiathèque, entrée en service en 2007 ainsi que la future école de musique, actuellement en construction. Ce nouveau pôle bénéficie d'espaces publics de qualité dont l'aménagement s'achèvera par un jardin écologique jouxtant l'école de musique et la médiathèque. Afin de favoriser les déplacements non motorisés sur ce site, un réseau dense de cheminements piétonniers le relie aux autres quartiers (dont le nouveau quartier de la Porte des Arts).

7.4 Les besoins et les projets d'équipement

7.4.1 Évolution des effectifs et des équipements scolaires

Nombre de jeunes résidant à Chambray-lès-Tours

Classe d'âge	0-4 ans	5-9 ans	10-14 ans	15-19 ans	0-19 ans
1999	616	600	663	654	2533
2008	588	561	605	800	2554
Évolution 1999-2007 en nombre	-28	-39	-63	146	21
En %	-4,5%	-6,5%	-9,5%	22,3%	0,8%

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

Les données du recensement de la population révèlent deux évolutions notables concernant la population de moins de 20 ans entre 1999 et 2008 :

- la diminution des effectifs des catégories d'âge les plus jeunes sous l'effet d'une réduction de l'afflux de ménages avec enfant(s) (elle-même liée au fléchissement du rythme de construction neuve depuis 1999) ;
- la forte croissance des 15-19 ans correspondant à l'avancée en âge des nombreux enfants accueillis ou nés dans la commune entre 1990 et 1999.

Les données relatives aux effectifs scolaires de la commune reflètent ces évolutions.

On observe une diminution des effectifs dans les écoles maternelles et primaires. Dans ce contexte, la ville ne prévoit pas de construire de nouveaux équipements scolaires. Le seul projet connu concerne l'agrandissement du restaurant scolaire de l'école Claude Chappe.

Dans l'enseignement secondaire, on relève une baisse des effectifs du collège public J. Philippe Rameau implanté sur la commune de Tours (-14% entre 1999 et 2011), de ceux du collège privé Saint-Etienne (-13% entre 1999 et 2011), et de ceux du lycée professionnel agricole de Chambray-lès-Tours (-14% entre 2001 et 2012).

L'ouverture à la rentrée 2012 du lycée polyvalent Sainte Marguerite sur le site du collègue Saint Etienne, auparavant implanté à Tours, s'est toutefois traduite par l'arrivée de 559 lycéens et étudiants sur la commune.

7.4.2 Les autres projets d'équipement

Transfert des ateliers municipaux sur l'ancien site de l'ASPPT, au lieu-dit Le Breuil et transfert de la direction de l'aménagement du territoire dans le centre-bourg

Afin de rapprocher les ateliers municipaux des équipements sportifs et des espaces verts municipaux dont ils assurent l'entretien, la municipalité a prévu de les transférer sur l'ancien site sportif de l'ASPPT, situé à l'ouest du pôle sportif du Breuil. La direction de l'aménagement du territoire sera relocalisée près de la mairie.

Situé en bordure de l'avenue de la République, le site actuel des ateliers sera reconverti en une opération d'aménagement mixte (associant logements, activités et espaces publics destinés au désenclavement et au stationnement de la salle polyvalente Yves Renault.

Mise en valeur du château de la Branchoire

L'acquisition récente du par cet du château par la ville ouvre de nombreuses perspectives pour la mise en valeur de ce patrimoine.

7.5 Le renforcement des réseaux de communications numériques

Les technologies de l'information et de la communication et les usages liés à l'internet occupent une place croissante dans notre vie quotidienne. C'est le cas pour les particuliers et les entreprises mais également pour tout ce qui concerne l'accès aux services publics. Majoritairement délivré via la technologie ADSL utilisant le réseau téléphonique en fils de cuivre, le haut débit (de 512 kbit/s à 20 Mbit/s, actuellement disponible pour plus de 98% des lignes en France) est d'ores et déjà trop faible pour des services de communications numériques avancés (comme le triple play, service associant téléphone, internet, télévision qui exige de 5 à 10 Mbit/s, ou la télévision en haute définition qui nécessite au moins 8 Mbit/s).

Le déploiement d'infrastructures de communications électroniques à très haut débit (50 Mbit/s et plus) représente donc un enjeu majeur aussi important que l'extension du réseau téléphonique dans les années 1960-1970. Cet enjeu est à l'origine du lancement en juin 2010 du programme national pour le très haut débit⁶. Ce plan fixe pour objectif de raccorder 100% des foyers français au réseau de communication à très haut débit pour 2025.

Le déploiement du très haut débit s'opère différemment en fonction de deux types de zone définis au niveau national :

- dans les zones très denses (ZTD), l'initiative et le financement du réseau relèvent exclusivement des opérateurs privés (148 communes) ;
- dans les zones moins denses (ZMD), l'État favorise le co-investissement entre les acteurs et la mutualisation des réseaux.

Le gouvernement a sollicité les opérateurs qui ont fait part de leurs intentions d'engager, d'ici 5 ans, des déploiements sur plus de 3 400 communes incluant les 148 communes classées en ZTD et regroupant près de 57% de la population française.

Afin de doter l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération de réseaux haut débit et très haut débit, la communauté d'agglomération a délégué à Tours Métropole Numérique (TMN) la création et l'exploitation d'une part, d'un réseau en fibre optique dans les parties urbanisées les plus denses et les zones d'activités et d'autre part, le déploiement de la technologie herztienne Wimax (10 Mbit/s) dans les parties du territoire non couvertes par le réseau ADSL (zones dites blanches).

Au sein de la communauté d'agglomération, 180 km de réseau de fibre optique a été déployé depuis 2007, desservant l'ensemble des répartiteurs téléphoniques présents sur le territoire ainsi que les zones d'activités économiques (224 entreprises sont déjà raccordées et environ 1100 bâtiments publics ou privés, situés à moins de 100 mètres du réseau, sont raccordables).

SFR et Orange prévoit d'ores et déjà le déploiement du très haut débit jusqu'à l'abonné sur Tours et les communes de la première couronne (dont Chambray-lès-Tours) entre 2011 et 2020.

Les deux zones d'activités de la commune sont déjà desservies par le réseau de fibre optique mis en place dès 2007 par Tour(s)plus. Ce réseau dessert également les avenues du Grand Sud et de l'avenue de la République.

⁶ Pour faciliter les déploiements de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), les opérateurs de communications électroniques ont l'obligation de mutualiser la partie terminale de leurs réseaux qui sera gérée par un opérateur unique. La loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent en outre désormais aux maîtres d'ouvrage le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de locaux à usage professionnel ainsi que des bâtiments de logements ou des bâtiments mixtes. Source : MEDDE, CETE de l'Ouest, *Aménagement numérique du territoire*, site internet : <http://www.ant.equipement.gouv.fr>, 15 octobre 2012.

7.5 Du diagnostic... aux enjeux

Synthèse du diagnostic

- Une offre en équipements variée et en développement (équipements culturels et sportifs) ;
- L'aménagement et l'ouverture au public de vastes espaces verts contribue à la qualité de vie des habitants et à l'attractivité du territoire communale ;
- Les capacités d'accueil des équipements scolaires sont suffisantes au regard des évolutions démographiques récentes et attendues.

Enjeux

- Le développement des équipements dans les quartiers ;
- La desserte des équipements par les transports en commun et le réseau de cheminements piétons / vélos et leur accès par les personnes à mobilité réduite
- La prise en compte des critères de performance énergétique et de qualité environnementale dans les projets de construction ou de réhabilitation des équipements ;
- La desserte des équipements existants et futurs par les réseaux de communication numérique.

8. Analyse urbaine des quartiers et hameaux

8. Analyse urbaine des quartiers et hameaux chambraysiens

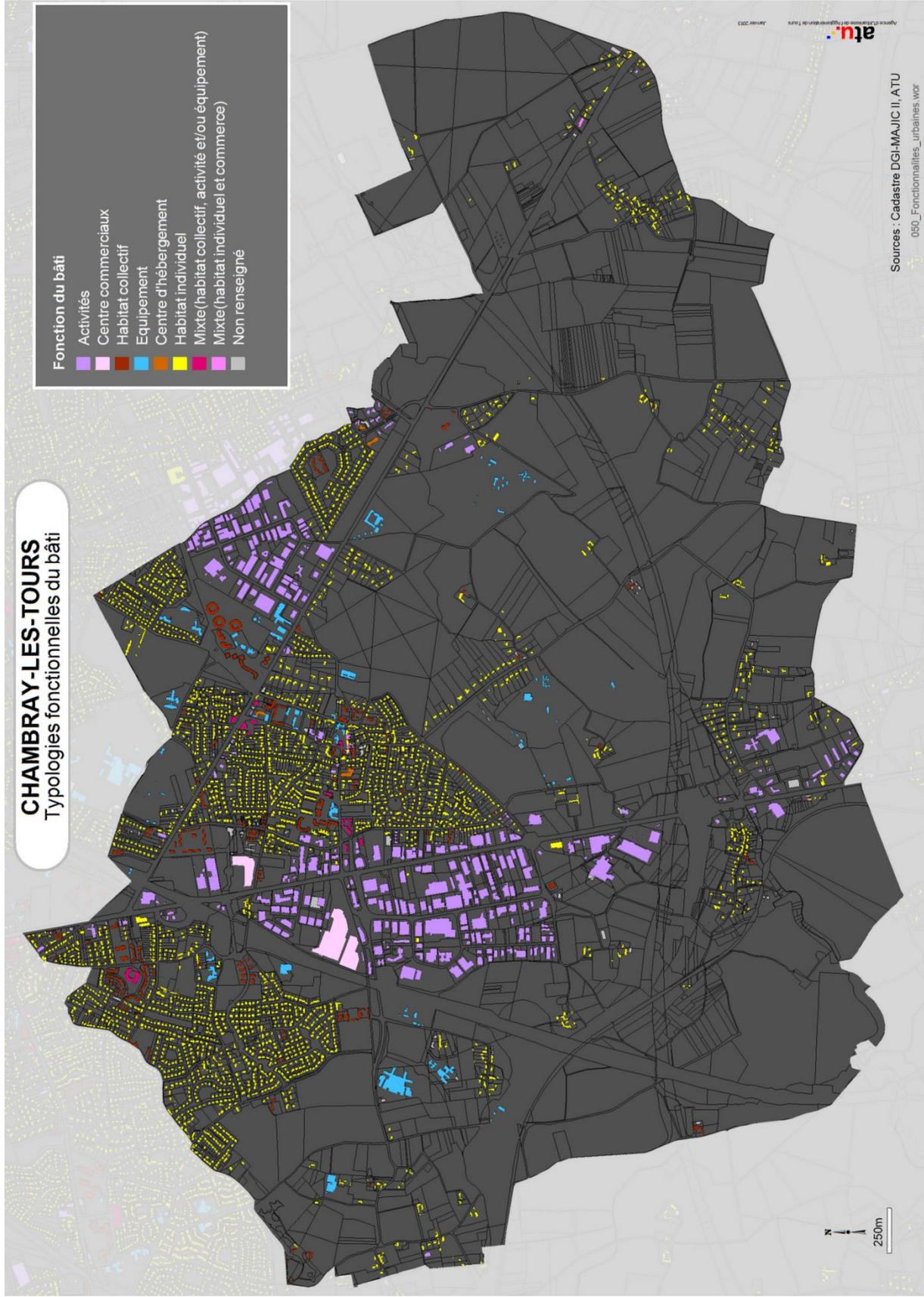
8.1 Présentation des espaces urbanisés de la commune

Les espaces urbanisés de la commune se répartissent en cing grands secteurs délimités par quatre grands axes routiers (dont deux exclusivement réservés à la circulation automobile) qui isolent les quartiers les uns des autres plus qu'ils ne les relient :

1. la partie centrale incluant le centre-bourg, et formant un vaste triangle délimité par l'avenue de la République au nord (ancienne RN143), l'avenue du Grand Sud à l'ouest (ancienne RN10) et les espaces naturels et de loisirs du Bois de Chambray et du Breuil à l'est ;
2. la frange nord située au-delà de l'avenue de la République, limitrophe des communes de Tours et de Saint-Avertin, mêlant grands équipements, activités économiques, habitat individuel et collectif ;
3. la zone d'activités de la Vrillonnerie, implantée entre l'avenue du Grand Sud et l'autoroute A10 et qui accentue la coupure entre les espaces résidentiels situés à l'est et à l'ouest ;
4. un vaste secteur situé à l'ouest de l'autoroute A10, limitrophe de la commune de Joué-lès-Tours et qui a accueilli l'extension urbaine récente de la commune dont la ZAC à vocation résidentielle de la Fontaine Blanche au nord et le pôle santé Léonard de Vinci au sud ;
5. la frange sud, située au-delà du boulevard périphérique, limitrophe des communes de Veigné et Evsres-sur-Indre, majoritairement occupée par les espaces agricoles et naturels mais ponctuée de hameaux, autour desquels se sont greffés des extensions récentes à vocation résidentielle et / ou économique, en particulier le long des deux entrées d'agglomération que constituent la RD910 et la RD943.

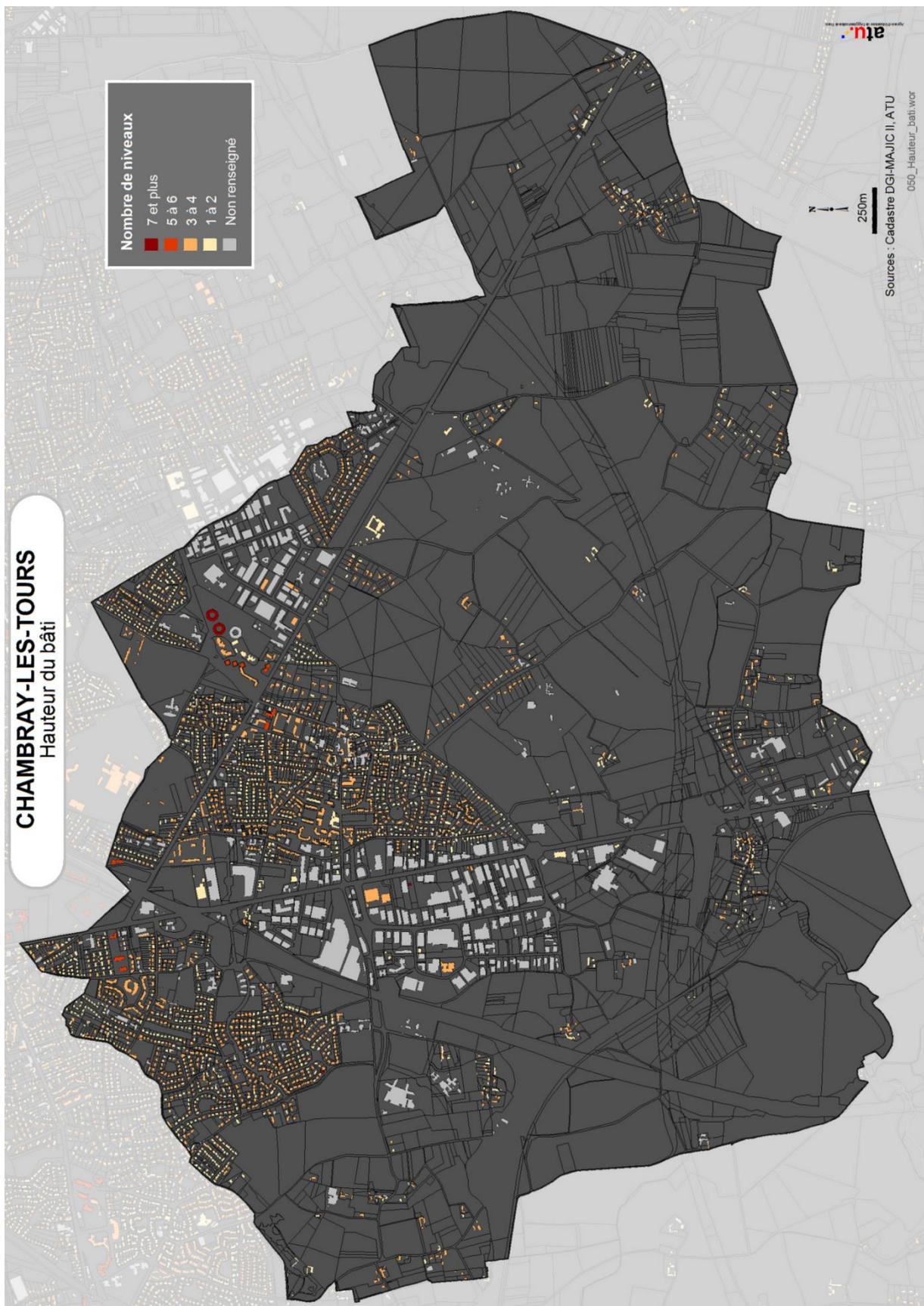
Carte des secteurs urbanisés de la commune de Chambray-lès-Tours





CHAMBRAY-LES-TOURS
Typologies fonctionnelles du bâti

- Fonction du bâti
- Activités
 - Centre commerciaux
 - Habitat collectif
 - Equipement
 - Centre d'hébergement
 - Habitat individuel
 - Mixte (habitat collectif, activité et/ou équipement)
 - Mixte (habitat individuel et commerce)
 - Non renseigné



8.2 Le centre-bourg et les quartiers limitrophes

8.2.1 Le centre-bourg



Centre historique et administratif de la commune s'étendant sur moins d'une dizaine d'hectares, le centre-bourg a conservé l'essentiel de son organisation originelle, concentrique et resserrée autour de l'église. L'environnement du centre-bourg est constitué par des quartiers pavillonnaires ponctués d'éléments bâtis anciens et d'îlots accueillant équipements publics et habitat collectif (voir ci-après § 8.2.2 et 8.2.3).

La rue de la Mairie et la place du 11 Novembre constitue le cœur historique de la commune regroupant une part importante du patrimoine bâti de la commune.

Le tissu urbain est constitué de maisons de ville accolées de un à deux niveaux dont les caractéristiques architecturales d'origine sont globalement bien conservées. La rive nord de la place du 11 novembre accueille un ensemble de bâtiments contemporains intégrés à la morphologie du tissu urbain traditionnel voisin.



Concentrant petits commerces, marché et équipements administratifs (dont la mairie) et socioculturels, le centre-bourg constitue l'un des principaux espaces d'animation de la commune. Il demeure cependant relativement confidentiel, en raison de sa localisation à l'écart des principaux axes routiers de la commune.

Les rues convergeant vers le centre historique présentent un tissu urbain plus hétérogène composé majoritairement d'habitat individuel récent parsemé d'anciennes longères rénovées. De l'habitat collectif de faible hauteur (de trois niveaux au plus) et des activités de services, implantées en rez-de-chaussée, se développent le long de ces voies (rues de l'Hippodrome et la Plaine notamment) au gré des mutations foncières.



L'extrémité nord de l'îlot de la Mairie et le site de l'ancienne école de Musique, situé au sud-est de l'avenue des Platanes constituent les principaux espaces mutables du centre-bourg.

Comme dans la plupart des centre-bourgs, la gestion des déplacements constitue un enjeu majeur.

Déjà en 2000, le diagnostic du POS a mis en évidence les problèmes importants relatifs à la voirie et aux espaces publics. Mais aucune véritable idée de nature à les régler ou à apporter un début de solution, ne ressortait des orientations définitives du POS. Au contraire, les pistes envisagées présentaient le risque d'aggraver les problèmes constatés compte-tenu de la place excessive donnée à la circulation automobile dans des rues étroites, à double sens, aux espaces piétonniers restreints et dépourvues de piste ou de voie cyclable, ne serait-ce que pour permettre aux enfants de rejoindre l'école primaire Jean Moulin à vélo.

Les orientations du POS approuvées en 2000 présentaient même un risque d'aggraver d'une certaine manière la situation puisqu'il était prévu une voie supplémentaire, en provenance de la rue des petites maisons, route nouvelle qui traversait la rue de la Plaine, et donc l'espace occupé par les entreprises actuelles, pour rejoindre l'avenue des Platanes, traverser le stade des Platanes, et déboucher finalement sur l'allée des Tilleuls. Cette nouvelle route conçue sur un axe est/ouest était destinée à désengorger la circulation de voitures sur les rues existantes du cœur de bourg. Mais il paraît aujourd'hui évident que le volume de circulation n'aurait pas diminué : il se serait nettement accentué.

Cette volonté municipale de l'époque, de maintenir une circulation automobile dense dans le cœur du bourg, était concomitante avec une priorité manifestement donnée à l'urbanisation intensive de cet espace historique du territoire communal.

Pour preuve, des constructions d'immeubles étaient prévues sur le stade des Platanes, sur le parking actuel de la maison de l'emploi, sur les salles paroissiales ... L'espace public se trouvait ainsi réduit à sa plus simple expression, livré à des opérations de promotions immobilières.

A partir de 2001, la nouvelle municipalité, avec la volonté de mettre en œuvre une urbanisation plus respectueuse du vivre ensemble, a engagé un changement majeur du plan de circulation dans le centre-bourg, avec la mise en sens unique et la création de pistes cyclables sur les rues de la Plaine, de Joué, de Bad Camberg, etc. ainsi que des réaménagements qualitatifs.

La requalification de l'avenue des Platanes, principale voie d'accès au centre-bourg depuis l'avenue de la République, témoigne du souci de l'actuelle municipalité de favoriser le partage de l'espace public au profit des modes non motorisés et de la mise en valeur paysagère du centre-bourg.



La restructuration de l'extrémité nord de l'îlot de la mairie actuellement occupée par des locaux artisanaux constituera une occasion pour développer les liaisons douces entre le centre-bourg et les équipements scolaires et sociaux situés au nord. Le PLU prévoit la réalisation d'un vaste mail paysagé dédié aux circulations douces dans la partie centrale de l'îlot, dans le prolongement du parking de la mairie.



Situé à l'est de l'avenue des Platanes, en bordure du bois de Chambray, l'ancien stade sera prochainement réaménagé en un vaste espace vert public contribuant à l'attractivité du centre-bourg et à la présence de la nature en ville. Cet espace intégrera des cheminements piétons-vélos afin de sécuriser les déplacements non motorisés entre le centre et les quartiers situés à l'est dont l'EHPAD situé sur le site de l'ancienne clinique du parc. L'aménagement d'un jardin public à l'emplacement de l'ancien stade contribuera également à la mise en valeur des bâtiments publics implantés au sud (salle Godefroy, maison François Poulenc).



8.2.2 Les espaces résidentiels implantés en lisière du Bois de Chambray

Construits entre les années 1970 et 1990, ces espaces résidentiels situés à l'est du centre-bourg et aménagés sur le pourtour du Bois de Chambray, le long des voies publiques (allée des Tilleuls, allée de la forêt, avenue de l'Hommelaie) ou, plus en profondeur, le long de la rive sud de l'avenue de la République (allée Brûlée, allée des Tilleuls, Charmettes), contribuent largement à l'identité de "ville-parc" de Chambray-lès-Tours.



La grande taille des parcelles et la faible densité des constructions ont permis de conserver l'ambiance forestière de ces quartiers très prisés.

La proximité de la forêt communale ouverte au public et celle des équipements sportifs et de loisirs communaux regroupés plus au Sud, au sein du pôle du Breuil, contribue également à l'attractivité de ces espaces.

Le principal enjeu sur ces quartiers est la préservation du caractère boisé des espaces non bâtis.

8.2.3 Les quartiers à dominante pavillonnaire situés à l'ouest et au sud du centre-bourg

Construits également entre les années 1970 et 1990, ces quartiers peu denses présentent les caractéristiques habituelles des quartiers pavillonnaires dont un réseau viaire peu hiérarchisé et comportant de nombreuses voies en impasse qui pénalisent les déplacements vers les voies structurantes et les quartiers voisins.

Compte-tenu de leur âge, la plupart de ces quartiers présentent une réelle qualité paysagère. Toutefois ces derniers comptent peu d'espaces verts publics.



L'absence de traitement paysager et les nuisances sonores potentielles constituent un enjeu spécifique des espaces pavillonnaires situés à l'ouest des rues de la Berchottière et des Mesliers donnant sur les arrières des bâtiments d'activités implantés sur la frange est de l'avenue du Grand Sud.



8.2.3 La rue de Joué et le quartier des Pommiers

Ancienne voie intercommunale est-ouest, la rue de Joué constitue un espace urbain mixte offrant une transition entre le centre-bourg et les quartiers à dominante pavillonnaire environnants. Il accueille quelques services et commerces.

Ce secteur bénéficie de la présence d'équipements scolaires et socioculturels implantés le long de la rue de Joué et d'équipements sportifs communaux (piscine, gymnase, dojo) implantés sur le côté est de la rue Rolland Pilain.

L'extrémité ouest du quartier a été urbanisée au cours des années 1990 dans le cadre de la ZAC des Pommiers, qui présente un caractère urbain affirmé. Regroupant habitat individuel dense et collectif, équipements publics et services de proximité, cette opération se distingue par la compacité des constructions et la qualité des espaces publics (jardins collectifs en cœur d'îlot et espaces piétonniers généreux) même si le réseau viaire est totalement dépourvu de traitement paysager (en raison de la présence de chaussées-réservoirs).



8.2.4 Le quartier Rolland Pilain

Situé sur un espace stratégique, à proximité du principal nœud routier de la commune et du réseau de transport en commun en site propre, ce nouveau quartier résulte d'une opération d'aménagement d'ensemble engagée en 2004 et 2005.

Réalisé sur l'une des dernières réserves foncières disponibles entre l'avenue du Grand Sud et l'avenue de la République, le quartier Rolland Pilain est organisé en trois secteurs distincts :

- un secteur central dédié aux équipements (médiathèque, gendarmerie, école de musique) et aux espaces verts publics (dont un jardin écologique prévu dans le prolongement de l'école de musique) ;
- un secteur à vocation commerciale, implanté à l'ouest, en bordure de l'avenue du Grand Sud ;
- un secteur résidentiel, aménagé en continuité des quartiers pavillonnaires localisés à l'est entre l'avenue de la République et le quartier des Pommiers et mêlant habitat collectif et individuel, logements sociaux et en accession.



En matière de déplacements, le quartier Rolland Pilain est appelé à jouer un rôle important dans le maillage des itinéraires piétons-vélos nord-sud (entre le pôle d'équipements publics et le TCSP de l'avenue de la République) et est-ouest (entre le quartier de la Fontaine Blanche et le centre-bourg dans le prolongement de la rue Émile Baudot).

L'aménagement de ce quartier doit s'achever en 2013 avec la construction de l'école de musique, la réalisation d'un jardin public écologique et le prolongement des cheminements piétons-vélos en direction des quartiers limitrophes (secteur d'extension urbaine des Petites Maisons et tranche sud de la Porte des Arts).



8.2.5 La rive sud de l'avenue de la République

La rive sud de l'avenue de la République est caractéristique des espaces urbains d'entrée d'agglomération au tissu urbain peu dense et aux formes architecturales très hétérogènes.

Cet espace comporte deux séquences distinctes :

- une séquence ouest, en totalité urbanisée qui s'étend sur environ un kilomètre depuis l'avenue des Platanes jusqu'à l'autoroute A10 ;
- une séquence est, très peu urbanisée en raison de la présence des Bois de Chambray, depuis l'avenue des Platanes jusqu'au hameau des Barillers.

Le long de la séquence ouest, une première vague d'urbanisation est intervenue au cours des années 1920-1940 en dehors de tout plan d'ensemble sous forme d'habitat pavillonnaire (maisons de type loi Loucheur), implanté au plus près de l'axe dans un souci d'optimisation du foncier et de la desserte.



Ce mouvement d'urbanisation s'est amplifié au cours des années 1960 et 1970, en parallèle du développement des espaces périphériques du centre-bourg. Des activités artisanales s'implantent le long de l'avenue pour bénéficier de l'accessibilité routière. Pour réduire les nuisances supportées par les habitants, les opérations d'habitat sont réalisées en retrait de la voie et les espaces bordant l'avenue sont affectés au stationnement des véhicules ou à des espaces verts dépourvus de véritable usage (à l'image de la résidence Gallardon, seule opération d'habitat collectif dense située au sud de l'avenue de la République).

L'absence de traitement paysager sur toute la séquence ouest de l'avenue réduit encore davantage la qualité générale des espaces urbains.



Le centre commercial de la Plaine est l'unique exemple de polarité commerciale valorisant la façade de l'avenue de la République. Malgré des contraintes de circulation importantes liées notamment à un déficit de carrefours et de traversées sécurisées, le pôle commercial a été étendu récemment à l'est et au nord de la voie à l'occasion de plusieurs opérations immobilières successives.



La partie est de la rive sud de l'avenue de la République demeure peu urbanisée compte-tenu de la présence du Bois de Chambray qui s'étend de l'avenue des Platanes jusqu'au hameau des Barillers. Ce secteur accueille en majorité de l'habitat individuel ancien et récent inséré dans la lisière boisée.



8.2.6 L'opération de renouvellement urbain de la Porte des Arts

Situé au carrefour de l'autoroute A10 et de l'avenue de la République, à l'emplacement d'un ancien centre commercial démoli en 2008, le quartier de la Porte des Arts constitue la plus grande opération de renouvellement urbain en cours au sein de l'agglomération tourangelle. A terme, l'opération totalisera plus de 400 logements dont environ 40% de logements sociaux.

Implantée en bordure de l'avenue de la République, une première tranche de 167 logements collectifs (dont 65% de logements sociaux) a été livrée en 2012. Desservis par l'axe de transport en commun en site propre la portion de l'avenue de la République bordant la Porte des Arts a été réaménagée et doublée par une contre-allée paysagée permettant au nouveau quartier de disposer d'une façade urbaine, accordant une large place aux déplacements non motorisés. Les rez-de-chaussée des immeubles sont réservés à l'accueil de services.

D'autres immeubles d'habitat en cours de construction à l'arrière de la façade sur l'avenue doivent être livrés en 2013.

Située en bordure de l'autoroute, la façade ouest du quartier accueillera des immeubles de bureaux qui auront aussi pour fonction de protéger des nuisances sonores les espaces résidentiels en cours de réalisation, situés au centre du quartier.

L'aménagement du quartier se poursuivra vers le sud, en direction du quartier Rolland Pilain après 2016.

Le quartier est doté d'un réseau dense de cheminements piétons-vélos qui sera raccordé aux cheminements présents sur les quartiers limitrophes, dont ceux du pôle d'équipements publics du nouveau quartier Rolland Pilain.

Un concours d'artistes a été lancé par la ville afin d'implanter une œuvre d'art à l'extrémité nord-ouest du quartier qui constituera un signal marquant de l'entrée de ville de Chambray-lès-Tours visible depuis l'autoroute.



8.3 Les quartiers situés au nord de l'avenue de la République

La partie urbanisée au nord de l'avenue de la République s'étend sur un linéaire de plus de deux kilomètres entre l'autoroute A10 à l'ouest et le lieu-dit Le Petit Buisson au nord.

8.3.1 De l'autoroute A10 à l'avenue des Platanes

La rive nord de l'avenue de la République se caractérise par la juxtaposition de fonctions et de formes urbaines très diverses (centre hospitalier, habitat individuel et collectif, espaces verts publics, activités commerciales). Comme au sud, lorsque la forme du terrain le permet, les constructions sont implantées en retrait de la voie afin de réduire des nuisances générées par le trafic automobile. L'avenue de la République présente de ce fait une façade bâtie peu dense et distendue, à l'exception de rares séquences, comme au droit du pôle commercial de la Plaine (voir ci-avant § 8.2.5).



Le tissu urbain de la rive nord de l'avenue de la République présente la particularité d'être ponctué de perspectives visuelles qui lui confèrent une identité propre mais qui sont inégalement mises en valeur : entrée du CHRU, carrefour avec l'avenue et la prairie de la Branchoire, trouée vers la coulée verte à l'ouest des bâtiments du centre technique municipal, carrefour avec la rue Jean Perrin.

L'organisation et le fonctionnement spécifique du centre hospitalier interfèrent quelque peu avec les espaces environnants. La présence d'une hélisation en particulier est assortie d'une servitude aéronautique qui limite les hauteurs des constructions et de plantations dans le périmètre de l'aire d'envol (cf. arrêté préfectoral du 17/10/2000 joint en annexe du dossier de PLU).

Le carrefour avec l'avenue de la Branchoire constitue un espace de transition marqué entre la séquence ouest, à dominante résidentielle et la séquence est à dominante économique incluant la frange sud de la zone industrielle Jean Perrin.



Ce carrefour marque le début d'une séquence à l'ambiance végétale marquée qui se prolonge au sein du quartier d'habitat collectif "Horizon Vert". Ce dernier est toutefois peut perceptible depuis l'avenue de la République en raison de l'implantation des immeubles à l'arrière d'une bande boisée. Ce secteur constitue une déclinaison originale de la "ville-parc" associant, îlot d'habitat collectif denses et équipements scolaires et sportifs implantés le long d'une vaste coulée verte (assurant une double fonction d'espace de transition entre le quartier résidentiel et la zone d'activités voisine et de collecteur des eaux pluviales).



8.3.2 De l'avenue de la Branchoire au lieu-dit Le Petit Buisson

La séquence est correspond à la façade sud de l'ensemble d'habitat collectif Horizon Vert (dont les bâtiments sont insérés dans des espaces boisés) et à celle de la zone industrielle n°1 qui s'étend sur plus de six cent mètres. L'architecture vieillissante des bâtiments d'activités, la vétusté des espaces publics et l'absence de traitement paysager en font une séquence d'autant moins attractive, qu'elle est encadrée par deux séquences à dominante végétale (la coulée verte du quartier Horizon Vert à l'ouest et les franges boisées du quartier de la Papoterie à l'est).



La restructuration du site actuellement occupé par les services techniques municipaux va permettre de requalifier l'extrémité ouest de la façade de la zone d'activités et de mettre en valeur la perspective visuelle reliant l'avenue et la coulée verte (dans l'axe du château d'eau).



Implanté en limite de Saint-Avertin et en retrait de l'avenue de la République derrière un épais cordon boisé, le quartier de la Papoterie représente un type d'espace résidentiel à la conception originale mais isolé des autres quartiers chambraysiens. Disposant d'un accès automobile unique situé au nord du giratoire reliant la rue de Cormery et la RD943 et desservi par une voie mixte en boucle, le quartier vit quasiment en vase clos. Un chemin piétons-vélos reliant l'avenue de la République au nord-ouest constitue le seul autre point de communication non automobile avec les quartiers situés plus à l'ouest.



Comme d'autres espaces résidentiels chambraysiens, le quartier de la Papoterie décline le concept de la ville-parc et se distingue par des espaces bâtis peu denses et d'importants espaces boisés imbriqués dans le tissu urbain et reliés les uns aux autres par de nombreux cheminements piétonniers.

La partie centrale du quartier est occupée par un ensemble d'immeubles collectifs de trois niveaux, tandis que le pourtour accueille des maisons individuelles de deux niveaux au plus.

La partie est, située à l'entrée du quartier, regroupe des activités tertiaires et des résidences pour personnes âgées.

L'îlot libre de construction délimité par la voie de raccordement de la rue de Cormery au giratoire de la RD943 est destiné à accueillir une opération d'ensemble à vocation tertiaire dont les qualités architecturales et paysagères devront contribuer à la mise en valeur de l'entrée est de l'agglomération.



8.5 Les espaces à vocation économique bordant l'avenue du Grand Sud

Localisés entre l'ancienne route nationale n°10 à l'est (l'actuelle RD 910), l'autoroute A10 à l'ouest et le boulevard périphérique au sud (RD 37), la zone d'activités dite de la Vrillonnerie doit son essor à la présence du plus important nœud routier de l'agglomération (ce dernier ayant été récemment renforcé avec la mise en service du boulevard périphérique et, plus au sud, de l'autoroute A85).

Ces espaces couvrent une superficie d'environ 130 hectares soit 15% des espaces artificialisés de la commune.

Espace urbain hétérogène, la zone d'activités de la Vrillonnerie" est le résultat de la juxtaposition, sur plus de trois décennies, de bâtiments d'activité isolés et d'opérations de lotissement et d'aménagement (dont la ZAC de la Vrillonnerie occupant la partie centrale du secteur décrit ici) implantés de part et d'autre de l'ancienne route nationale 10, axe historique de l'entrée de l'agglomération depuis le Sud, doublé dans les années 1970 par l'autoroute A10.



8.5.1 Les enseignements de l'étude urbaine pour la requalification de la Vrillonnerie (2010)

La zone d'activités de la Vrillonnerie présente de nombreux atouts mais rencontre également un certain nombre de dysfonctionnements qui ont été soulignés par les partenaires impliqués dans la gestion de la zone à l'occasion d'une étude réalisée en 2010 dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les principaux atouts de la zone sont :

- une accessibilité automobile de premier plan depuis l'extérieur et le centre de l'agglomération (A 10, A 85, RD 910, boulevard périphérique) ;
- une diversité de la clientèle (urbaine et périurbaine) et une spécialisation certaine de l'offre commerciale sur la zone qui limitent la concurrence interne à l'agglomération (équipements à la personne) ;
- une polarisation commerciale qui devrait se poursuivre en l'état des projets ;
- un projet de zone commerciale sur le site de la Petite Madelaine essentiellement tourné essentiellement vers le sport et les loisirs et qui devrait se traduire par une qualité urbaine et environnementale accrue en entrée de zone ;
- depuis l'ouverture du boulevard périphérique, une diminution sensible du trafic sur l'avenue du Grand Sud, rendant possible le réaménagement de l'axe en boulevard urbain ;
- des réserves foncières au sud et à l'ouest qui rendent possible un processus de recomposition du tissu économique actuel dans un périmètre restreint (par la relocalisation des activités de production et l'accueil d'activités tertiaires notamment).

Les principaux dysfonctionnements et contraintes sont :

- une absence d'accès direct depuis le réseau autoroutier et une position centrale du centre commercial qui expliquent en grande partie les problèmes de congestion sur la zone (rue Maupas, rue Coulomb) ;
- des problèmes récurrents de congestion aux périodes de forte affluence accentués par l'insuffisance du maillage viaire interne à la zone ;
- une imbrication des activités de production, de transport, de commerces de détail et de services qui nuit au fonctionnement et à l'image de la zone ;

- la dégradation et une gestion insuffisante et fragmentée des espaces extérieurs publics et privés ;
- l'absence d'équipement structurant limitant l'animation de la zone, notamment en dehors des heures d'ouverture des commerces ;
- un réseau piétonnier et cyclable sous-développé et une desserte par les transports en commun insuffisante et pénalisée par les problèmes de congestion automobile ;
- des espaces boisés et des espaces verts protégés par le POS mais dépourvus d'usage.

Si la zone commerciale du Grand Sud conserve une attractivité forte comme l'attestent les demandes d'implantations enregistrées par la CCI, le processus de dévalorisation en cours peut la fragiliser et accroître la concurrence avec les autres pôles commerciaux de l'agglomération, comme l'affirment les représentants de l'association Grand Sud rencontrés lors de l'étude urbaine.

Ce risque est d'autant plus grand qu'on observe un décalage croissant entre l'organisation conventionnelle de l'offre commerciale présente sur la zone et les évolutions des pratiques commerciales et des attentes des consommateurs décrites par les spécialistes du commerce⁷.



Trois enjeux majeurs se dégagent concernant l'évolution de ce site :

à court terme :

- la revalorisation globale de l'ensemble des espaces publics et privés qui implique la mise en place d'une gestion coordonnée de ces espaces ;
- le renforcement de la desserte de la zone pour l'ensemble des modes de transport (transports collectifs et modes doux en particulier), la zone commerciale du Grand Sud constituant un espace d'articulation entre le centre-ville et les quartiers ouest en développement ;

à moyen et long terme :

- l'affirmation de la vocation de ce site en tant que pôle de centralité à l'échelle de la périphérie sud de l'agglomération ce qui suppose la mise en œuvre d'une stratégie globale de restructuration urbaine permettant, au fur et à mesure des mutations foncières, de densifier les espaces bâtis et de diversifier les fonctions urbaines présentes sur la zone.

En réponse à ces enjeux, plusieurs axes d'intervention ont été retenus par la ville et ses partenaires à l'issue de l'étude conduite en 2010 :

- la création d'un nouvel accès depuis l'ouest de l'A 10, considéré prioritaire par les élus ;
- le renforcement de la desserte par le réseau de bus ;

⁷ Remise en cause de la grande distribution dans ses formes initiales, développement du commerce spécialisé sur des sites accordant une place de plus en plus grande à la qualité environnementale et au cadre de vie, développement de l'e-commerce et de la vente à distance, etc. Source : Entretien avec Philippe Moati, professeur d'économie à l'Université Paris-Diderot, spécialiste du commerce et auteur de « La nouvelle révolution commerciale » (2011).

- le maillage du réseau de voirie pour diffuser le trafic ;
- la recomposition des îlots actuels en îlots de plus petite taille, propices aux déplacements non motorisés.

En matière de qualité urbaine, la réalisation d'opérations d'aménagement à haute qualité environnementale, à l'image de l'opération Cap Sud ou du futur pôle commercial de la Petite Madelaine, ouvre la voie à d'autres opérations qualitatives en extension sur les espaces libres disponibles au sud et à l'ouest de la zone ou en renouvellement à proximité des principaux axes de transports, notamment au nord de l'avenue du Grand Sud (îlot Renault).

8.5.2 Vrillonnerie : les secteurs à enjeux

Le secteur des Mesliers et de la Petite Madelaine

L'importance de ce site tient à sa localisation géographique à l'entrée sud de la ville et à l'articulation entre le linéaire commercial de l'avenue du Grand Sud à l'ouest et un vaste espace à dominante végétale constitué par les espaces naturels et de loisirs du Breuil et de la grande propriété des Mesliers.



Le parti d'aménagement retenu par le POS pour cette zone est maintenu par le PLU, sous la forme d'une opération d'ensemble commerciale à haute qualité environnementale essentiellement tournée vers le sport et les loisirs. Localisé à l'extrémité sud-est de l'avenue du Grand Sud, ce projet d'aménagement d'ensemble a pour objet de concilier la valorisation des espaces constitutifs de la trame verte et bleue communale présents au nord et à l'est du site et l'amélioration de l'image de l'entrée sud de la ville de Chambray-lès-Tours. Cet espace constituant la dernière fenêtre disponible le long de l'avenue du Grand Sud vers le plateau de Champeigne à l'est, les perspectives visuelles seront préservées.

Situé au nord-ouest du site de la Petite Madelaine, en continuité du pôle de loisirs municipal du Breuil, le site des Mesliers pourra accueillir des activités touristiques et de loisirs dans un cadre naturel et bâti de qualité.

Le secteur de la Vrillonnerie Sud

Les espaces situés entre la rue Etienne Cosson et le boulevard périphérique sud constitue l'autre secteur d'extension à court / moyen terme de la zone d'activités économiques de la Vrillonnerie.



Cet espace encadré au sud-est et au nord-ouest par des activités industrielles et commerciales, fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté portée par la communauté d'agglomération Tour(s)plus. Le projet d'aménagement prévoit d'aménager une coulée verte le long du talweg qui occupe la partie centrale du site et dont l'extrémité sud accueillera très prochainement un vaste ouvrage de rétention des eaux pluviales assurant la gestion des eaux de ruissellement de la zone d'activités actuelle et des extensions prévues au sud et à l'ouest.

La frange ouest de la Vrillonnerie

Les espaces agricoles situés à l'est de l'autoroute A10 représente le dernier site d'extension envisagé de la zone d'activités de la Vrillonnerie à moyen / long terme. Dépourvu d'accès depuis l'extérieur de la zone, cet espace est actuellement enclavé.

L'aménagement d'un pont permettra d'y accéder directement depuis le boulevard périphérique via l'avenue de Minkowski. Cet espace pourrait accueillir des activités tertiaires qui souhaiteraient bénéficier de la proximité du pôle santé.



Le « triangle Renault » au nord de l'avenue du Grand Sud

Situé à l'extrémité nord-est de l'avenue du Grand Sud, face au nouveau quartier de la Porte des Arts, ce site constitue un autre espace de restructuration urbaine stratégique à l'échelle de l'agglomération. Il est actuellement occupé par un vaste point de vente et de location de véhicules automobiles Renault.



Cet espace présente de nombreux atouts à valoriser dans le cadre d'un projet d'aménagement global : accessibilité autoroutière et routière, desserte par le réseau de transport en commun en site

propre et le réseau cyclable d'agglomération, vitrine sur l'autoroute A10, proximité de grands équipements (campus universitaire, CHRU) et du pôle économique de la Vrillonnerie, etc.

8.5 Les quartiers ouest

Les quartiers ouest couvrent un vaste territoire qui s'étend de la route de Bordeaux et de l'autoroute A10 à la commune de Joué-lès-Tours. La partie urbanisée correspond pour l'essentiel aux espaces résidentiels situés à l'est de la rue Guillaume Louis et aux espaces résidentiels et économiques situés de part et d'autre de l'avenue de Minkowski.

Ces quartiers ouest sont coupés des quartiers centraux chambraysiens par l'autoroute A10 et l'avenue du Grand Sud. Ils sont également isolés des autres pôles de centralité des quartiers de Tours et surtout de Joué-lès-Tours situés au nord et à l'ouest en raison de la faiblesse du réseau viaire inter-quartier et de la présence d'autres infrastructures de transport plus à l'ouest (boulevard périphérique et voie ferrée Poitiers-Tours). Le nombre limité de points de franchissement de l'autoroute (actuellement au nombre de deux) pose des problèmes de congestion automobile qui devraient s'accroître si aucun autre accès n'est aménagé (compte-tenu des développements attendus à l'ouest et des reports de trafic induit par les problèmes de congestion observés à l'est sur la zone d'activités de la Vrillonnerie). Cette situation pénalise également les déplacements non motorisés.



Implanté dans le prolongement du quartier de la Fontaine Blanche, l'éco-quartier de la Guignardière constituera le principal projet de cette partie de la commune et le dernier projet d'extension urbaine à vocation résidentielle dans la commune, les espaces agricoles et naturels situés à l'ouest de la voie communale n°5 n'ayant plus vocation à être urbanisés.

8.5.1 La rive ouest de la route de Bordeaux et le quartier des Perriers

La rive ouest de la route de Bordeaux correspond à la partie la plus ancienne de cette partie urbanisée de la commune dont l'urbanisation a débuté au cours des années 1920-40 puis s'est intensifiée dans les années 1960-80.



Initialement dénommé quartier "Claude Chappe", les îlots situés à l'ouest de l'avenue de la République sont occupés en majorité par de l'habitat pavillonnaire aménagé sans plan d'ensemble sous forme de lotissements et desservi par un réseau viaire faiblement dimensionné et hiérarchisé.



La partie centrale de ce secteur a été aménagée dans les années 1980 dans le cadre d'opérations groupées sur un terrain resté libre de 7 hectares : celle-ci accueille le centre commercial des Perriers accompagné d'un ensemble de 150 logements collectifs.



Une opération récente de renouvellement urbain d'anciens bâtiments d'activités situés au nord du centre commercial a permis de poursuivre la diversification de l'offre de logements à proximité du petit centre commercial.

Malgré la présence d'une voie d'accès directe depuis la route de Bordeaux (l'avenue du Bois Lopin), la localisation de ce centre de quartier en retrait de la façade ouest de l'avenue réduit sa visibilité et son attractivité. Le renforcement de la signalétique, un traitement de l'espace public soulignant sa fonction d'accès principal du quartier et la requalification des espaces d'activités implantés au sud (entreprise Renault) pourraient améliorer la visibilité et l'attractivité du pôle de centralité des Perriers.



L'arrivée du transport en commun et la requalification de l'emprise de la route de Bordeaux devraient se traduire par une attractivité renforcée et la mutation accélérée du tissu urbain ancien et peu dense implanté à l'ouest de l'axe.

Le renouvellement de ces espaces constitue une opportunité pour revaloriser et désenclaver les espaces situés autour du centre commercial des Perriers (au moyen notamment de cheminements piétonniers reliant directement la route de Bordeaux et le centre commercial).

8.5.2 Le quartier de la Fontaine Blanche

Le quartier résidentiel de la Fontaine Blanche a été aménagé à partir de 1992 dans le cadre d'une ZAC en continuité des espaces pavillonnaires qui ceignent le pôle commercial des Perriers. Conçu sur le modèle du quartier des Portes de la Forêt (situé dans la commune de Bois Guillaume en Seine maritime et lauréat du trophée de l'art urbain en 1997), le quartier de la Fontaine Blanche se distingue surtout par la qualité de ses espaces publics et de ses espaces verts. Le quartier comporte un système de noues paysagères intégrées aux espaces verts publics.



Le quartier est desservi par l'avenue du Général De Gaulle, axe structurant orienté est-ouest et raccordé aux quartiers centraux par le pont de la rue Baudot aménagé au dessus de l'autoroute A10. Le réseau de voirie, maillé, est doublé par un réseau indépendant de cheminements piétons-vélos irriguant l'ensemble du quartier.

Le parc de logements totalise 442 logements dont 27% de logements collectifs et 73% de logements individuels (comprenant 18% de logements individuels groupés ou accolés).

Bien que variée, l'architecture des constructions demeure conventionnelle et ne constitue pas un élément d'identification forte du quartier, à la différence des espaces publics.

La partie sud de la ZAC bordant l'autoroute A10, initialement destiné à l'accueil d'activités économiques, a été reconvertie en espace dédié aux équipements publics et accueille le gymnase communautaire de la Fontaine Blanche.

Le quartier est achevé à 90% depuis 2005. Le dernier terrain disponible, d'une superficie de 2,5 hectares, situé à l'extrémité est du quartier, de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle, devrait prochainement accueillir une opération d'ensemble proposant un programme mixte de logements incluant des services de proximité (aucun commerce ni service n'étant présent actuellement sur le quartier).

8.5.3 Le secteur Les Touches / La Thibaudière

Le secteur Les Touches-La Thibaudière constitue le principal site d'extension urbaine aménagé depuis l'approbation du POS en 2000.

L'urbanisation de ce secteur a été précédée par la création d'une nouvelle voie structurante reliée directement au périphérique et à l'autoroute A10 (barrière de péage), l'avenue Minkowski.

Le secteur était initialement occupé par les hameaux des Touches et de la Thibaudière et le site des services de Cofiroute et du peloton de gendarmerie implantés en bordure de l'autoroute.

Le pont de la rue Philippe Maupas constitue le seul point d'accès vers les quartiers situés à l'est de ce secteur. Cet axe concentre un trafic automobile important en provenance de trois axes rejoignant l'extrémité ouest de la rue Maupas : le boulevard périphérique et l'avenue Minkowski au sud, le VC 300 desservant les hameaux et le site du futur éco-quartier à l'ouest, la rue Guillaume Louis desservant le quartier de la Fontaine Blanche au nord.

Le site accueille désormais un vaste ensemble d'établissements à vocation sanitaire et social (pour plus de détails sur les établissements présents et à venir sur ce secteur voir § 5.). Les limites définitives de ce secteur d'extension urbaine ont été fixées au chemin rural n°5 (ancien chemin de Saint Jacques de Compostelle), la municipalité ayant décidé de préserver les espaces agricoles et naturels situés à l'ouest de cette voie et classés en zone d'urbanisation future par le POS.

La préservation des terrains naturels et agricoles situés au sud de l'avenue de Minkowski, en limite du hameau de la Thibaudière (entrée de ville sud-ouest), et le traitement paysager et acoustique des espaces bordant l'autoroute A10 constituent deux enjeux importants à prendre en compte pour l'achèvement de l'aménagement de ce secteur.



8.5.4 Le site de l'écoquartier de la Guignardière

Le site actuel de la Guignardière appartient à un plateau agricole bordé à l'est et au nord par des quartiers pavillonnaires et des espaces boisés et au sud-est par le pôle Santé.

Le projet d'écoquartier de la Guignardière vise à créer un quartier mixte implanté en continuité des espaces résidentiels de la Fontaine Blanche et à proximité du pôle santé de la Thibaudière et de la zone d'activités de la Vrillonnerie, second pôle d'emplois de l'agglomération. Le choix de ce site a été déterminé à l'issue de plusieurs études préalables menées en parallèle de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Outre la proximité des quartiers chambraysiens et jocondiens, le choix de ce site s'explique par la présence de disponibilités foncières importantes, l'absence de contraintes topographiques et environnementales fortes, la proximité des réseaux et des grands axes de transports.

D'une superficie de 23 hectares, ce projet constitue le seul projet d'extension urbaine à dominante résidentielle inscrit dans le PLU. A la différence de ce que prévoyait le POS approuvé en 2000, les espaces agricoles et naturels situés à l'ouest de l'écoquartier seront préservés en leur état actuel. L'écoquartier vise à créer un véritable espace de transition entre les espaces urbains à l'est et les espaces naturels et agricoles situés à l'ouest et au sud. Il contribuera également à la diversification de l'offre d'habitat en continuité des quartiers ouest de la ville et des deux pôles d'emplois de la Thibaudière et de la Vrillonnerie.



8.5.5 Les hameaux situés à l'ouest du CR 5

Isolés des quartiers chambraysiens par l'autoroute à l'est et des quartiers jocondiens par la voie de chemin de fer Tours-Poitiers à l'ouest et par des espaces boisés au nord, ce secteur à dominante agricole a échappé au mitage observé sur d'autres espaces agricoles situés en périphérie de l'agglomération. Ce secteur offre un paysage de plateau dégagé, occupé par un habitat rural dispersé quasiment dépourvu d'extension pavillonnaire et non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La partie centrale accueille le principal vignoble de la commune (classé en AOC Noble Joué) et la partie sud des activités maraîchères fournissant des produits alimentaires locaux.



La partie nord accueille un important complexe de tennis, propriété de la ville de Joué-lès-Tours, implanté en bordure d'une importante langue d'espaces boisés participant à la trame verte et bleue communale et formant un espace tampon avec le quartier résidentiel de la Vallée Violette, situé au nord sur la commune de Joué-lès-Tours.

Principale voie de desserte du secteur, la VC300 est bordée dans sa partie nord-ouest par des haies bocagères, héritage de l'activité agricole passée. Ce réseau de haies confère à ce secteur une identité paysagère singulière compte-tenu de sa situation aux portes de la ville.



8.6 La frange sud

8.6.1 Les espaces urbanisés du vallon de Saint Laurent

L'aménagement de la ligne TGV puis du boulevard périphérique ont accentué l'isolement de ce secteur d'urbanisation diffuse qui s'est développé de part et d'autre de l'ancienne route nationale et qui s'étend vers le sud, sur la commune de Veigné.

Au sein de ce secteur, on distingue d'une part les deux rives de l'entrée d'agglomération occupés par des locaux commerciaux (sur les caractéristiques et les enjeux concernant le tissu économique de l'entrée d'agglomération voir ci-avant) et d'autre part les espaces à dominante résidentielle situés en retrait des deux rives de la RD910.

S'étirant d'est en ouest le long du vallon du Saint Laurent, ces espaces résidentiels englobent deux hameaux traditionnels linéaires implantés en bordure d'anciennes voies rurales (la Madelaine à l'ouest et la Torcerie à l'est de la RD910).



Ces hameaux ont été rejoints par des extensions pavillonnaires qui se sont développées principalement entre l'ancien réseau viarie et les emprises du boulevard périphérique situées au nord. La morphologie de ces extensions contraste avec celle du tissu ancien du fait de la grande taille des terrains, de l'implantation des constructions en retrait des voies, de leur architecture contemporaine et de l'absence de plantations en limite séparative ou le long des voies.



Le principal enjeu concernant l'aménagement de ces espaces est la préservation du caractère naturel des berges du ruisseau du Saint Laurent (frange sud du hameau de la Madelaine en particulier), le renforcement des continuités paysagères et du traitement paysager des espaces publics, le développement des cheminements doux et la mise en valeur des itinéraires de randonnées.

8.6.2 Les espaces urbanisés du plateau agricole au sud-est de la commune

Le plateau agricole au sud-est de la commune présente un paysage ouvert de grandes cultures encadré par les masses boisées des bois de Chambray au nord, de l'Anguicherie et de la forêt de Larçay à l'est et du Saint Laurent à l'ouest.

Cet espace est coupé du reste du territoire communal et divisé en deux parties par un important faisceau d'infrastructures routières et ferroviaires traversant le territoire du nord-est au sud-ouest.

La construction en cours de la LGV va se traduire par un morcellement accru du plateau agricole, une modification du paysage et des nuisances sonores supplémentaires aux abords de la voie.



Le plateau agricole est occupé par trois types d'espaces bâtis :

- des fermes isolées ;
- des hameaux mêlant habitat rural et constructions contemporaines ;
- des équipements publics (cimetière et aire d'accueil des gens du voyage).

Les maisons rurales et corps de ferme isolés (moins d'une dizaine au total)

Certains de ces sites abritent des sièges d'exploitation agricole, les autres étant pour la plupart reconvertis en habitat. Ces ensembles bâtis sont pour la plupart implantés en L, en U ou en carré. Les abords de ces ensembles bâtis sont généralement peu plantés d'où un impact visuel très important au sein du paysage agricole environnant. A noter également, la présence très fréquente de mares et d'anciens abreuvoirs à proximité de ces ensembles bâtis.



Entourés de parcelles agricoles cultivées, ces espaces bâtis ont dans leur ensemble échappé au mitage pavillonnaire. En revanche, certains d'entre eux comptent des hangars dont les volumes importants et l'aspect extérieur ont un fort impact visuel au sein du paysage agricole environnant. Cet impact est accru par l'absence de traitement paysager de leurs abords.

Les hameaux implantés en limite de la combe d'Esvres-sur-Indre, mêlant habitat rural traditionnel et constructions récentes

Les hameaux du Petit Porteau et du Chêne Pendu



Implantés en bordure de la RD943, les hameaux du Petit Porteau et du Chêne Pendu ont connu un développement résidentiel très limité en raison des contraintes d'accès et surtout des nuisances générées par le trafic automobile et de l'environnement routier peu attractif. La proximité de la voie a toutefois attiré quelques activités artisanales (garages automobiles notamment).

L'application des dispositions de l'amendement Dupont à la loi Barnier sur les entrées de ville (imposant l'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers en dehors des parties urbanisées cf. article L111-1-4 du code de l'urbanisme), l'élargissement à deux fois deux voies de la RD 943 au droit des deux hameaux et l'absence de réseau collectif d'assainissement ont empêché les développements récents sur le secteur.

Les seules évolutions notables concernent l'implantation de deux équipements publics à savoir une aire d'accueil des gens du voyage au nord et le nouveau cimetière de Chambray-lès-Tours au sud.

Les hameaux du Grand Porteau et de Tue-loup



Totalisant respectivement une quarantaine et une vingtaine d'habitations, ces hameaux sont situés à l'écart des grands axes routiers et doivent leur attractivité au caractère pittoresque du bâti ancien et de l'environnement naturel et agricole. Ces hameaux présentent toutefois l'inconvénient d'être éloignés des équipements et services et de ne pas être desservis par le réseau de transports en commun.

Disposant d'un réseau d'assainissement collectif, ces hameaux présentent des possibilités de densification limitées au sein de leur enveloppe actuelle (par comblement de dents creuses et division de terrains déjà bâtis).

8.7 Du diagnostic... aux enjeux

Centre-bourg et quartiers limitrophes

<i>Synthèse du diagnostic</i>	<i>Enjeux</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Un réseau viaire peu adapté à la diversité des usages dans le centre-bourg ; • Des sites occupés par d'anciens équipements publics ou bâtiments artisanaux à restructurer ; • Des espaces publics limités et des espaces verts peu nombreux dans le centre-bourg ; • Un tissu résidentiel ancien à adapter (performances énergétiques, organisation interne des logements, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, etc.) ou à renouveler ; • Des quartiers pavillonnaires limitrophes du centre-bourg dont le tissu bâti est vieillissant (cf. normes et performances énergétiques) ; • Une mixité fonctionnelle et générationnelle à conserver et à favoriser ; • Une offre diversifiée en équipements et services. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des espaces publics à étendre et à partager au profit des modes de déplacements non motorisés dans le centre-bourg ; • Un réseau de liaisons douces à renforcer vers les principaux espaces verts et équipements voisins (Bois de Chambray, parc de la Branchoire, coulée verte à l'est d'Horizon Vert) ; • L'évolution du tissu bâti du centre-bourg et des quartiers pavillonnaires limitrophes dans le respect de leur identité architecturale et paysagère ; • Un patrimoine bâti du centre-historique et des sites d'habitat rural disséminés dans les quartiers pavillonnaires limitrophes à préserver et à valoriser ; • Un tissu de services et d'équipements à maintenir et à développer.

Avenue de la République et Route de Bordeaux

<i>Synthèse du diagnostic</i>	<i>Enjeux</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Une juxtaposition d'espaces aux fonctions variées et isolés de leur environnement immédiat faute d'un maillage suffisant du réseau de voies et de cheminements piétons-vélos ; • Une attractivité limitée des espaces bordant les deux axes en raison de leur configuration routière et d'un tissu urbain hétéroclite qui se renouvelle peu ; • Des nuisances sonores importantes le long des deux axes liées à l'ampleur du trafic automobile ; • Des espaces stratégiques en termes d'image et un potentiel de renouvellement urbain important ; • Des séquences végétales et des perspectives visuelles (rive est de la route de Bordeaux, entrée du CHU, prairie de la Branchoire, coulée verte au pied du château d'eau). 	<ul style="list-style-type: none"> • La poursuite de la requalification des deux axes en boulevards urbains ; • Un réseau de cheminements piétons-vélos perpendiculaires aux deux axes à développer ; • Un processus de renouvellement urbain à amplifier et à organiser compte-tenu du caractère stratégique des sites (entrée de ville et desserte par le TCSP) ; • Une identité végétale à renforcer par le maintien des perspectives visuelles et le traitement paysager des deux axes.

Zone d'activités de la Vrillonnerie et extensions

Synthèse du diagnostic	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • une accessibilité automobile de premier ordre depuis le sud et le nord de l'agglomération mais insuffisante depuis l'ouest (bd périphérique) ; • Un maillage de voies de desserte insuffisant, des cheminements piétons discontinus et des problèmes de congestion ; • Une attractivité commerciale qui demeure forte mais un décalage croissant entre l'organisation actuelle de la zone et l'évolution du commerce et des attentes des consommateurs ; • des espaces boisés et des espaces verts protégés par le POS mais enclavé et peu utilisés ; • un réseau d'assainissement pluvial à renforcer (bassin de rétention au sud) ; • des réserves foncières à l'est, au sud et à l'ouest de la Vrillonnerie. 	<ul style="list-style-type: none"> • la revalorisation de l'ensemble des espaces publics et privés à commencer par l'avenue du Grand Sud ; • le renforcement de la desserte de la zone par les transports en commun et le développement des liaisons douces en cœur d'îlot ; • le désenclavement de la zone depuis l'ouest de la commune par un nouveau pont ; • le renouvellement et le développement du tissu économique sous forme d'opération d'ensemble à haute qualité environnementale ; • l'amélioration de la gestion des eaux pluviales • la mise en valeur de l'entrée d'agglomération et des espaces naturels existants dans le cadre des opérations d'aménagement à venir.

Quartiers ouest

Synthèse du diagnostic	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Des quartiers coupés de leur environnement par de grandes infrastructures de transport ; • Des perspectives de renouvellement urbain parmi le tissu pavillonnaire ancien situé en périphérie ; • Un déficit de commerces et services de proximité au sein des quartiers ouest (à l'exception des Perriers) ; • Un espace libre à l'est du quartier des Fontaine Blanche ; • Un patrimoine naturel et bâti à mettre en valeur sur le secteur de la Thibaudière ; • Un pôle de santé en voie d'achèvement aux perspectives d'extension à l'est ; • Un projet d'écoquartier en continuité du quartier de la Fontaine Blanche ; • Des espaces agricoles et boisés à l'ouest ayant échappés au mitage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le désenclavement et le renouvellement urbain des espaces autour du centre commercial des Perriers en lien avec la requalification de la façade de la route de Bordeaux ; • Le développement des commerces et services dans le cadre des projets urbains de la Fontaine Blanche et de la Guignardière ; • la création d'un nouveau franchissement au dessus de l'A10 au nord de la Thibaudière permettant l'extension du pôle santé vers l'est ; • le développement des liaisons douces entre les quartiers et les espaces agricoles à l'ouest ; • le traitement paysagers des espaces urbains situés à la périphérie est de la zone agricole dans le cadre de l'achèvement du pôle Santé et la réalisation de l'écoquartier ; • La mise en valeur de l'entrée de ville depuis le boulevard périphérique et du patrimoine naturel et bâti de la Thibaudière.

Plateau agricole et entrées d'agglomération sud et est

Synthèse du diagnostic	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Un secteur à dominante agricole fragmenté et isolé du reste de la commune par de nombreuses infrastructures de transport comportant un nombre limité de points de franchissement ; • Des espaces d'activités économiques implantés à l'est de la RD910 à requalifier ; • Des extensions urbaines à dominante résidentielle concentrées autour des hameaux de la Madelaine, de la Torcerie, de Tue-Loup et du Grand Porteau ; • Un vallon du Saint-Laurent dont les rives sont l'objet d'une forte pression foncière ; • Une urbanisation contenue de l'entrée d'agglomération est (RD 943) autour du quartier de la Papoterie et un paysage qui a échappé en grande partie au mitage ; • Des ensembles bâtis isolés témoignant du passé rural de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un réseau de voies et chemins ruraux à conforter (cf. vocation agricole et touristique de la frange sud de la commune) ; • La valorisation des espaces économiques en s'appuyant sur la trame verte et bleue communale ; • La préservation de la continuité paysagère et écologique du Saint Laurent au nord de la RD910 ; • Le maintien des hameaux dans leur limite actuelle et le respect de la morphologie des noyaux d'habitat rural ; • La préservation du paysage ouvert de l'entrée de ville est et l'intégration paysagère des constructions isolées situées le long de la RD943 (habitat, équipements) ; • La préservation des caractéristiques paysagères et architecturales des ensembles bâtis isolés.

