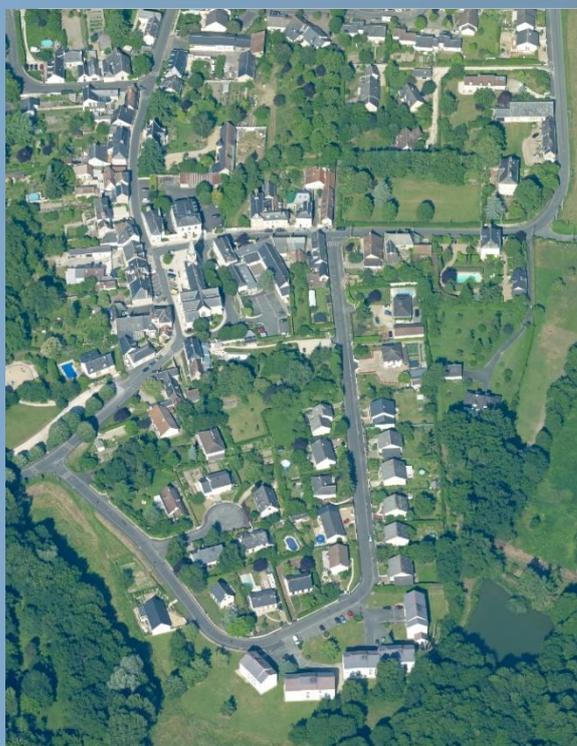


Mettray

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. Annexes

5.2 Diagnostic du territoire

Approbation du PLU
vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain du 25 novembre 2019



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

1. Mettray, commune périurbaine de la frange nord-ouest de Tours Métropole.....	5
1.1 Mettray au sein du SCOT de l'agglomération tourangelle	7
1.2 Mettray au sein de Tours Métropole Val de Loire	10
2. Le développement urbain depuis 50 ans.....	17
2.1 Présentation générale des espaces urbanisés de Mettray	17
2.2 Les étapes de l'urbanisation à Mettray.....	18
3. Les habitants.....	23
3.1 Une faible croissance démographique depuis 1999.....	23
3.2 Un déficit migratoire non compensé par le solde naturel depuis 1990	24
3.3 Un vieillissement accru de la population.....	25
3.4 Une taille moyenne des ménages en baisse.....	26
3.5 Une part importante d'actifs appartenant aux professions et catégories sociales supérieures.....	27
3.6 Des revenus fiscaux élevés et une faible part de ménages non imposés.....	27
3.7 Mobilité et ancienneté résidentielle	29
3.8 Perspectives démographiques et évaluation des besoins en logement	31
4. Le parc de logements	32
4.1 Un parc de logements dominé par l'habitat individuel en accession	32
4.2 Un parc de logements récent et confortable	33
4.3 Un parc de logements de grande taille et faiblement occupé.....	33
4.4 Un parc de logements locatifs sociaux diversifié mais vieillissant.....	34
4.5 Une offre de logements neufs peu diversifiée	37
4.6 Un marché immobilier peu dynamique	37
4.7 Une baisse tendancielle du nombre d'habitants accueillis pour chaque logement supplémentaire construit	39
5. L'économie.....	40
5.1 Un tissu économique parmi les plus dynamiques des communes périurbaines du SCOT	40
5.2 Une forte interdépendance avec le marché de l'emploi de Tours Métropole	41
5.3 Un tissu économique dominé par les services collectifs et le secteur de la construction.....	41
5.6 Des emplois concentrés dans une quinzaine d'établissements.....	43

5.6 Des petits établissements disséminés dans les espaces résidentiels	44
5.7 Une zone d'activités en développement mais à l'écart des autres espaces urbanisés de la commune	45
5.8 Une offre de commerces et services aux particuliers regroupée dans le centre-bourg et aux Bourgetteries	46
5.9 Le tourisme, un secteur économique sous-développé au regard des atouts de la commune ..	47
6. L'agriculture	49
6.1 Une activité omniprésente dans le paysage communal, mais marginale en termes d'emploi ..	49
6.2 Des sites d'exploitation relativement groupés et faciles d'accès	51
6.3 Une diversification valorisant la proximité du cœur de la métropole tourangelle	52
7. Les équipements	53
7.1 Les équipements scolaires, petite enfance et jeunesse	53
7.2 Les équipements sportifs et de loisirs	55
7.3 Les équipements culturels	56
7.4 Les autres équipements	56
7.5 Les réseaux de communications numériques	56
8. Les mobilités et les infrastructures de transport.....	58
8.1 La mobilité des habitants et de ceux qui fréquentent la commune	58
8.2 L'automobile, mode de transport majoritaire	58
8.3 Les transports, principale source d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) dans la Métropole tourangelle	59
8.4 Des navettes domicile-travail importantes avec la métropole et le nord du département	60
8.5 Mettray aux portes des grands axes du nord-ouest de la métropole tourangelle	62
8.6 Des trafics diffus induits par la structure rayonnante du réseau de voies départementales et communales	62
8.7 Une accidentologie faible.....	65
8.8 Une offre de stationnement bien répartie sur la commune	65
8.9 Une desserte par le réseau suburbain de bus plutôt attractive.....	68
8.10 Une commune en marge des grands itinéraires cyclables.....	70
8.11 Des espaces urbanisés à l'échelle du piéton	71

9. Les composantes du paysage communal	72
9.1 Le plateau ouest : un paysage rural semi-ouvert.....	72
9.2 La vallée de la Choisille : la colonne vertébrale du paysage communal.....	73
9.3 Le vallon de la Perrée : des paysages contrastés	75
9.4 Le plateau est : la gâtine devenue openfield.....	76
9.5 Le plateau sud-est : des ambiances hétérogènes	77
10. Le patrimoine bâti et paysager	78
10.1 Le patrimoine vernaculaire.....	78
10.2 Les grandes propriétés.....	78
10.3 Les maisons de bourg	79
10.4 Les équipements	79
11. Organisation et caractéristiques des espaces urbanisés	80
11.1 Caractéristiques de l'organisation urbaine à Mettray.....	80
11.2 Le bourg	81
11.3 Les Bourgetteries.....	83
11.4 La Colonie de Mettray, le château et le parc du Petit Bois.....	85
11.5 Le pôle d'équipements de la vallée de la Choisille.....	86
11.6 Les quartiers d'habitat récents.....	87
11.7 La zone d'activité des Gaudières	89
11.8 Le parc des Grandes Brosses	92
11.9 Les hameaux et les sites d'habitat isolés.....	92
11.10 Les espaces de développement urbain préférentiel	94

1. Mettray, commune périurbaine de la frange nord-ouest de Tours Métropole

La première partie du diagnostic présente le contexte territorial et réglementaire dans lequel la révision du PLU de Mettray s'inscrit.

Située à 7 km à vol d'oiseau au nord-nord-ouest du centre-ville de Tours (place Jean Jaurès), la commune de Mettray couvre sur une superficie de 10,3 km². Son territoire s'étend sur le plateau agricole qui surplombe le Val de Loire. La commune est traversée, du nord au sud, par la vallée de la Choisille.

En 2013, Mettray abritait 2065 habitants et 959 emplois, soit une densité de 207 habitants et 96 emplois par km².¹

En l'absence de continuité bâtie avec le cœur de la métropole tourangelle et compte-tenu de la place qu'occupent les espaces naturels et agricoles, Mettray fait partie des espaces périurbains les plus proches du cœur de la métropole.

La proximité des principaux axes routiers du quadrant nord-ouest de la métropole a contribué au développement d'un nombre d'emplois relativement important au regard de la taille de la commune. La commune est l'objet de migrations domicile / travail importantes à l'échelle d'un territoire élargi². La commune se distingue des autres communes périurbaines de l'agglomération par une croissance démographique et résidentielle modérée depuis une quinzaine d'années.

Les évolutions législatives et administratives intervenues depuis 2004 ont entraîné l'élaboration et la révision de plusieurs documents de planification et de programmation de portée juridique supérieure au sein de la métropole tourangelle et de la région Centre Val de Loire à prendre en compte par le PLU. Les principales orientations des documents traitant de l'urbanisme, des transports et de l'habitat³ sont résumées ci-après. Les orientations des documents de planification traitant des questions environnementales⁴ sont présentées dans l'état initial de l'environnement. Leur contenu plus précis sera présenté dans les différentes parties du diagnostic du territoire et de l'état initial de l'environnement, en fonction des thématiques concernées.

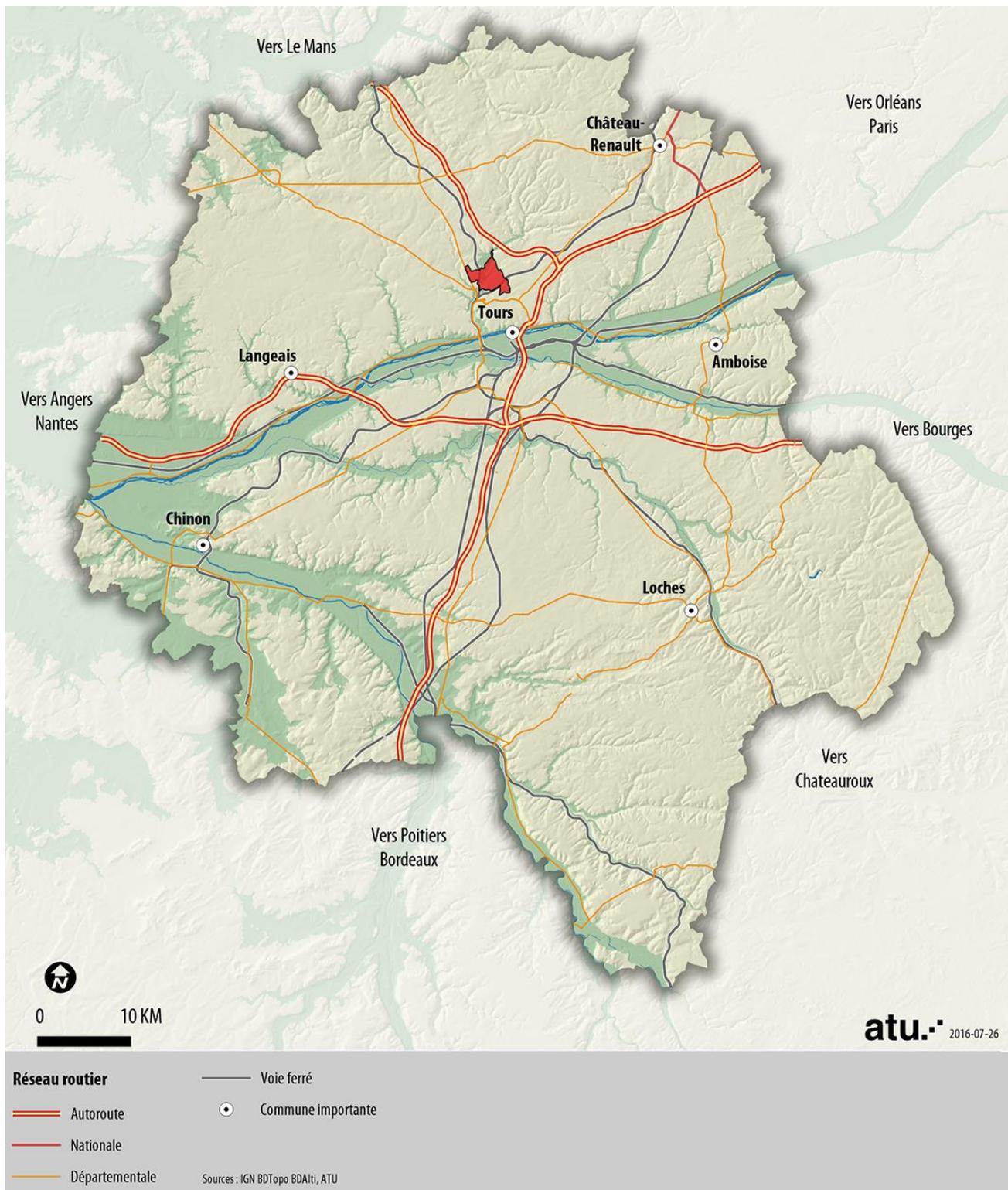
¹ À titre de comparaison, ces densités étaient de 743 habitants et 379 emplois par km² pour l'ensemble du territoire de Tours Métropole et de 157 habitants et 89 emplois par km² pour les communes périurbaines de Tours Métropole en 2013.

² Celles-ci concernent principalement les communes du cœur de la métropole (65% des actifs sortants et 47% des actifs entrants), mais aussi le reste du SCoT (18% des sortants et 24% des entrants) et au-delà (17% des sortants et 29% des entrants hors SCoT).

³ Schéma de cohérence territoriale et Plan de déplacements urbains de l'agglomération tourangelle approuvés en 2013 et Programme local de l'habitat de Tours Métropole Val de Loire adopté en 2017.

⁴ Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne, Schéma régionale de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie, plan climat air énergie territorial, plan de protection de l'atmosphère, pour citer les principaux.

Carte : localisation de la commune de Mettray



Le projet d'ensemble du SCoT est inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et dans le document d'objectif et d'orientation du SCoT (DOO). Les objectifs et orientations générales du DOO doivent être respectés et éventuellement précisés par les PLU. Le DOO est organisé en cinq volets :

La nature, valeur capitale

La préservation et la valorisation du socle agro-naturel (réunissant les espaces de la trame verte et bleue et les espaces dédiés à l'agriculture intensive ou permanente) constituent une priorité du SCoT.

La dimension ligérienne et paysagère est reconnue comme le socle précieux de l'identité du territoire.

Faire la ville autrement

L'agglomération vise un développement plus vertueux qui se traduit par une ambition de moindre consommation foncière et une production neuve davantage conçue en tenant compte de l'histoire et de la géographie du territoire (atouts / risques). Il s'agit par ailleurs de promouvoir la diversité des populations et des fonctions à toutes les échelles et de privilégier la production de la ville de demain dans des espaces préférentiels liés au degré d'équipement des communes et à leur desserte par les transports en commun.

Le scénario de développement retenu par le SCoT vise à trouver un équilibre entre la maîtrise de la consommation de l'espace pour valoriser le socle agro-naturel, le renforcement des centralités et la meilleure prise en compte des risques.

En termes d'habitat, le SCoT de l'Agglomération tourangelle vise la production de 36.000 logements entre 2011 et 2030, afin de pouvoir accueillir 30.000 habitants supplémentaires. Dans un souci de moindre consommation foncière, une partie importante de cette construction neuve doit se faire au sein du tissu urbain existant (60%).

Les degrés de centralité définis tiennent notamment compte de la mixité fonctionnelle, de la densité de l'habitat, de la qualité de l'espace public, de l'accessibilité et de la desserte en transport en commun. Au final, l'armature urbaine de l'agglomération tourangelle s'organise de la façon suivante :

- le cœur métropolitain (Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Tours) concentre population, logements, emplois, commerces, services et équipements. Il rayonne largement sur le département, voire au-delà. Ces sept communes doivent accueillir 58% de la production de logements dont au moins 69% en renouvellement urbain ;
- les pôles-relais (Ballan-Miré, Fondettes, Montlouis-sur-Loire), d'influence plus petite, servent le maillage intercommunal et confortent les bassins de vie de proximité. Ces trois communes doivent accueillir 17% de la production de logement dont au moins 51% en renouvellement urbain ;
- les communes périurbaines (30 communes dont Mettray) sont des territoires dont une partie du fonctionnement est lié au cœur métropolitain ou aux pôles-relais. Ces 30 communes doivent accueillir 24% de la production de logement dont au moins 40% en renouvellement urbain.

Atténuer la vulnérabilité du territoire

Il s'agit à la fois de limiter les crises et de mieux résister à leurs impacts, qu'il s'agisse de changements climatiques, de risques naturels et technologiques ou de gestion des ressources (eau potable, énergie, etc.).

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 en veillant que le développement des espaces urbains soit combiné avec celui des réseaux dédiés aux transports collectifs et aux modes doux.

Une métropole active pour développer les emplois

Il s'agit de réunir les conditions d'un écosystème favorable à la création et à l'épanouissement de l'activité pour continuer à accueillir actifs et emplois, tout en mettant ces dynamiques au service du projet urbain du territoire. Le projet du SCoT prolonge les actions déjà mises en place et pointe le besoin de faire porter l'effort sur le recyclage des zones d'activités vieillissantes plutôt que sur la création de nouveaux espaces dédiés à l'activité économique. Située sur le territoire de Mettray, en limite de la commune de Chanceau-sur-Choisille, la zone d'activités des Gaudières constitue l'une des zones de développement économique préférentielle identifiée par le SCoT.

En matière de commerce, le document d'aménagement commercial (DAC) inclus dans le SCoT vise un développement qualitatif qui privilégie le commerce de proximité, la modernisation de l'offre existante. Il ne prévoit pas la création de nouveaux pôles commerciaux en dehors des tissus urbains.

1.2 Mettray au sein de Tours Métropole Val de Loire

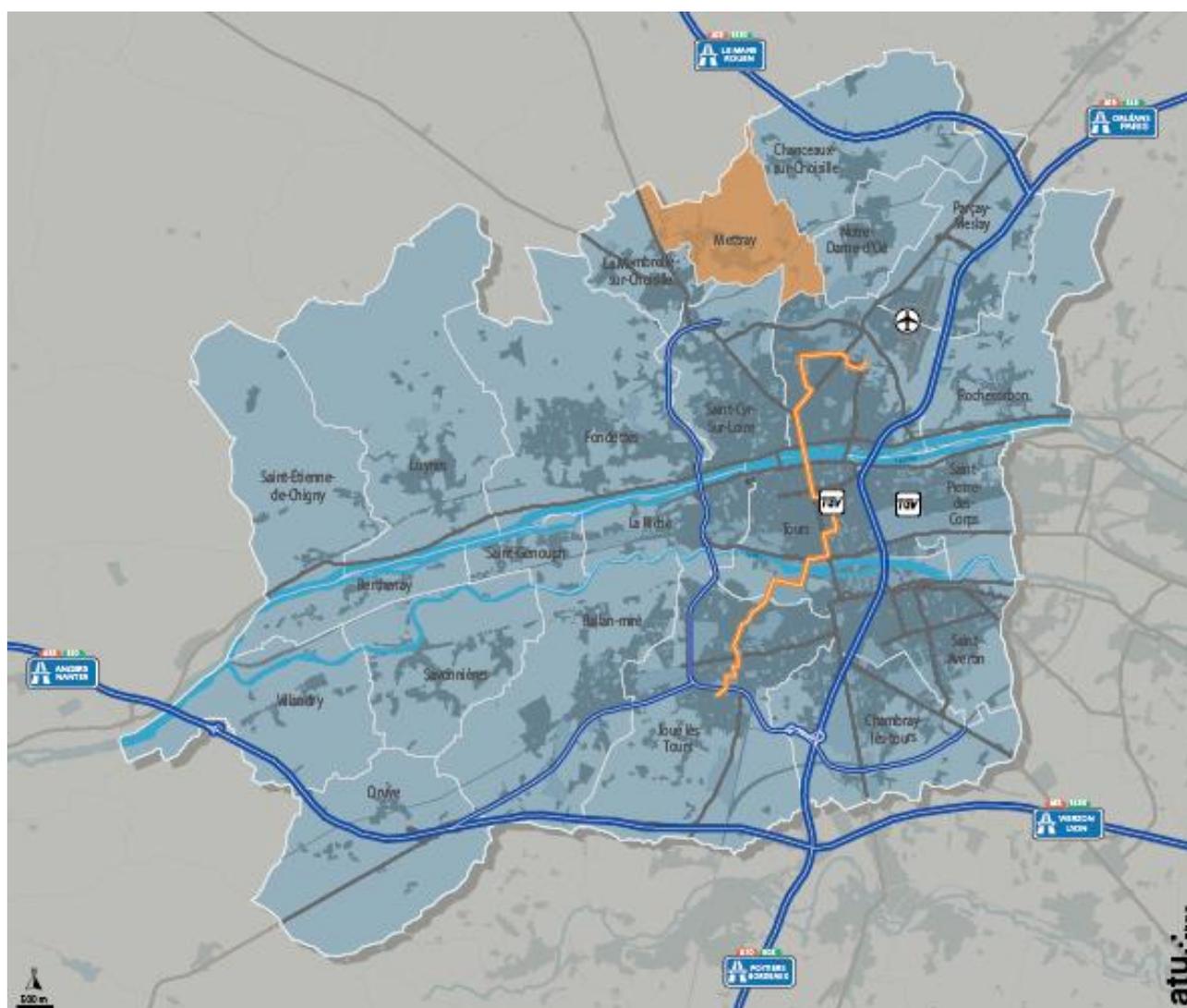
Le 1^{er} janvier 2000, le SIVOMAT s'est transformé en une communauté d'agglomération prenant le nom de Tour(s)plus et regroupant les communes de Chambray-lès-Tours, Fondettes, Joué lès Tours, La Riche, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Tours, La Membrolle-sur-Choisille,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

Le 1^{er} janvier 2010, le périmètre initial de la communauté d'agglomération est élargi au sud-ouest, suite à l'adhésion de cinq nouvelles communes : Ballan-Miré, Berthenay, Savonnières, Druye et Villandry.

Le 1^{er} janvier 2014, le périmètre de la communauté d'agglomération est élargi au nord-est, pour inclure les communes de Chanceaux-sur-Choisille, Rochecorbon et Parçay-Meslay. Depuis cette date, le territoire de la communauté d'agglomération couvre 22 communes.

Le 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération est devenue communauté urbaine à périmètre constant (22 communes, 299.127 habitants, 525.000 emplois), avant d'accéder au statut de métropole le 22 mars 2017. Ce statut permet à l'établissement intercommunal de disposer de nouvelles compétences et de moyens de développement supplémentaires.

Carte : Mettray au sein de Tours Métropole Val de Loire



Les compétences exercées par Tours Métropole Val de Loire :

Les compétences initiales	Les compétences nouvelles
<ul style="list-style-type: none"> • Le développement économique • Le tourisme • Les mobilités et infrastructures • la collecte et le tri des déchets • L'assainissement • Le développement durable et l'énergie • l'Habitat, la politique de la ville, les équipements sportifs et culturels 	<ul style="list-style-type: none"> • La voirie (routes, éclairage, mobilier) • Les espaces publics dont les espaces verts • La gestion de l'eau • La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations • Les politiques d'urbanisme • Le fonds de solidarité logement* • Les aides aux jeunes en difficulté* • Les actions de prévention auprès des jeunes et des familles en difficulté* <p><i>* Compétences transférées du département</i></p>

1.1 Mettray au sein des politiques sectorielles, plans et programme

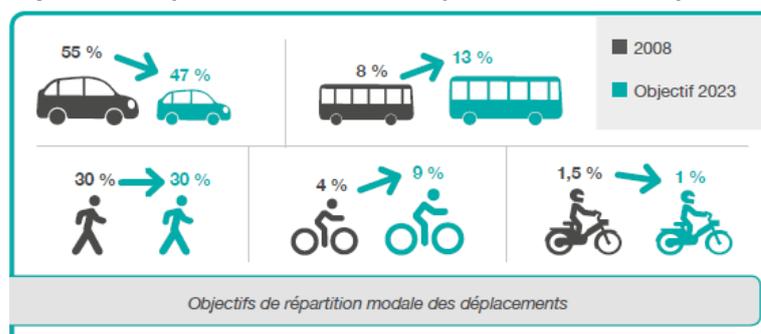
Le plan de déplacements urbains (PDU)

Le second Plan de Déplacements Urbains a été approuvé le 19 décembre 2013, par le Syndicat Intercommunal des Transports Collectifs de l'Agglomération Tourangelle, autorité organisatrice unique. Le 1^{er} janvier 2010 le périmètre du SITCAT a été élargi à 4 communes intégrant Tours(s)plus.

Le 1^{er} janvier 2014, trois communes de la Communauté de communes du Vouvrillon ont intégré la Communauté d'agglomération Tour(s)plus. Cette extension a entraîné la dissolution du SITCAT, afin que la Communauté d'agglomération Tour(s)plus devienne l'autorité organisatrice des transports urbains. Le périmètre actuel comprend 25 communes, dont les 22 communes de Tours Métropole.

Le PDU a pour vocation essentielle de mettre en cohérence les différentes politiques de transport avec pour objectif principal une diminution de l'utilisation de la voiture au profit des modes alternatifs. Le PDU vise à développer l'usage des transports collectifs, en s'appuyant notamment sur l'évolution des dessertes ferroviaires de l'étoile tourangelle et de lignes urbaines structurantes. Il fixe ainsi des objectifs ambitieux mais réalistes d'évolution des parts modales.

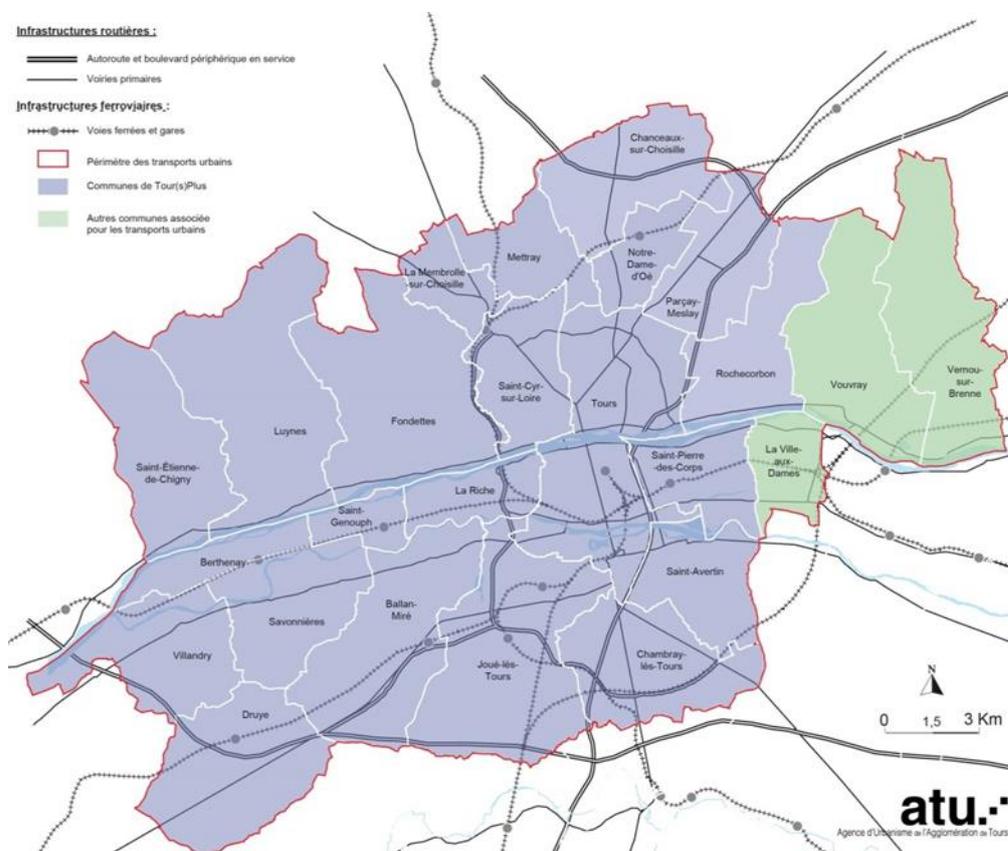
Figure : objectifs de répartition modale des déplacements retenus par le PDU



Le PDU définit 66 actions réparties en 5 axes déclinés en 14 orientations :

<p>Axe 1 : Donner la priorité aux modes alternatifs à la mobilité motorisée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faire des modes actifs une solution au quotidien • Développer l'attractivité des transports en commun • Faciliter l'intermodalité
<p>Axe 2 : Garantir la mobilité pour tous</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la mobilité dans les quartiers prioritaires • Assurer l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
<p>Axe 3 : Construire la ville des courtes distance</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser l'urbanisation du territoire autour des transports collectifs • Promouvoir un urbanisme qui favorise les alternatives à la voiture • Rééquilibrer le partage de la voirie
<p>Axe 4 : Mieux organiser la mobilité motorisée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faire du stationnement un outil de régulation des mobilités • Apaiser les circulations et limiter les impacts du trafic automobile • Organiser l'approvisionnement de l'agglomération • Inciter à l'usage raisonné de l'automobile
<p>Axe 5 : Partager une culture de la mobilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la coordination des acteurs de la mobilité • Développer des outils de sensibilisation et de communication

Carte : Périmètre des transports urbains de l'agglomération de Tours au 1^{er} janvier 2016



Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Outre les objectifs sociodémographiques qu'il poursuit, le PLH tient compte des autres documents de planification et de programmation que sont le schéma de cohérence territoriale, le plan de déplacements urbains (voir ci-avant) et le Plan Climat Énergie Territorial (PCET).

Le PLH3 : une exigence de qualité

Le troisième Programme Local de L'Habitat (PLH) de la Métropole a été arrêté le 24 avril 2017. Après un temps de consultation des partenaires et des communes, a été adopté en septembre 2017 avec une portée exécutoire au 1er janvier 2018 pour une mise en œuvre opérationnelle sur la période 2018-2023.

Au-delà de la satisfaction des besoins d'un point de vue quantitatif, le PLH 3 s'attache encore plus que les précédents à la qualité des logements et du cadre de vie. Cette ambition vise l'ensemble de la population, dans la diversité de ses attentes et de ses modes de vie. Elle concerne l'ensemble du parc, quel que soit sa taille, sa localisation ou son statut d'occupation.

La stratégie de Tours Métropole Val de Loire en matière d'habitat s'organise autour de trois objectifs :

- conforter la vocation d'accueil résidentiel de la Métropole ;
- faciliter les parcours résidentiels des habitants ;
- faire du logement un vecteur de la qualité de vie.

Au cours de la période 2018-2023, l'attention sera prioritairement portée sur la mobilisation du parc existant. La résorption de la vacance, la lutte contre l'habitat indigne et d'une manière générale l'amélioration des logements (performance énergétique, confort, adaptation aux modes de vie, résilience, etc.) comptent parmi les priorités. En matière de construction neuve, le renouvellement urbain et plus particulièrement les espaces bien équipés et / ou bien desservis par les transports en commun seront privilégiés.

Le PLH3 : un scénario de développement volontariste

Tours Métropole Val de Loire souhaite poursuivre et amplifier son développement démographique. Les élus affichent la volonté d'accueillir 21.000 habitants supplémentaires en dix ans (soit 311.000 habitants en 2024), en attirant et en maintenant des familles. Pour satisfaire les besoins de ces habitants supplémentaires et de la population en place, environ 17.370 nouveaux logements seraient nécessaires entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2023 (soit entre 9.000 et 10.030 logements entre 2018 et 2023, période d'exercice du PLH 3).

La répartition de cette offre entre les communes de la Métropole est fonction de leurs ambitions et de leurs capacités de développement. Elle tient compte du contexte social, des opportunités foncières, du degré d'équipement et d'accessibilité du territoire. La répartition de l'offre se répartit comme suit :

- moins de 4 logements sur 10 devraient être réalisés à Tours ;
- 4 logements sur 10 dans les six autres communes du cœur métropolitain ;
- plus de 2 logements sur 10 dans les communes périurbaines.

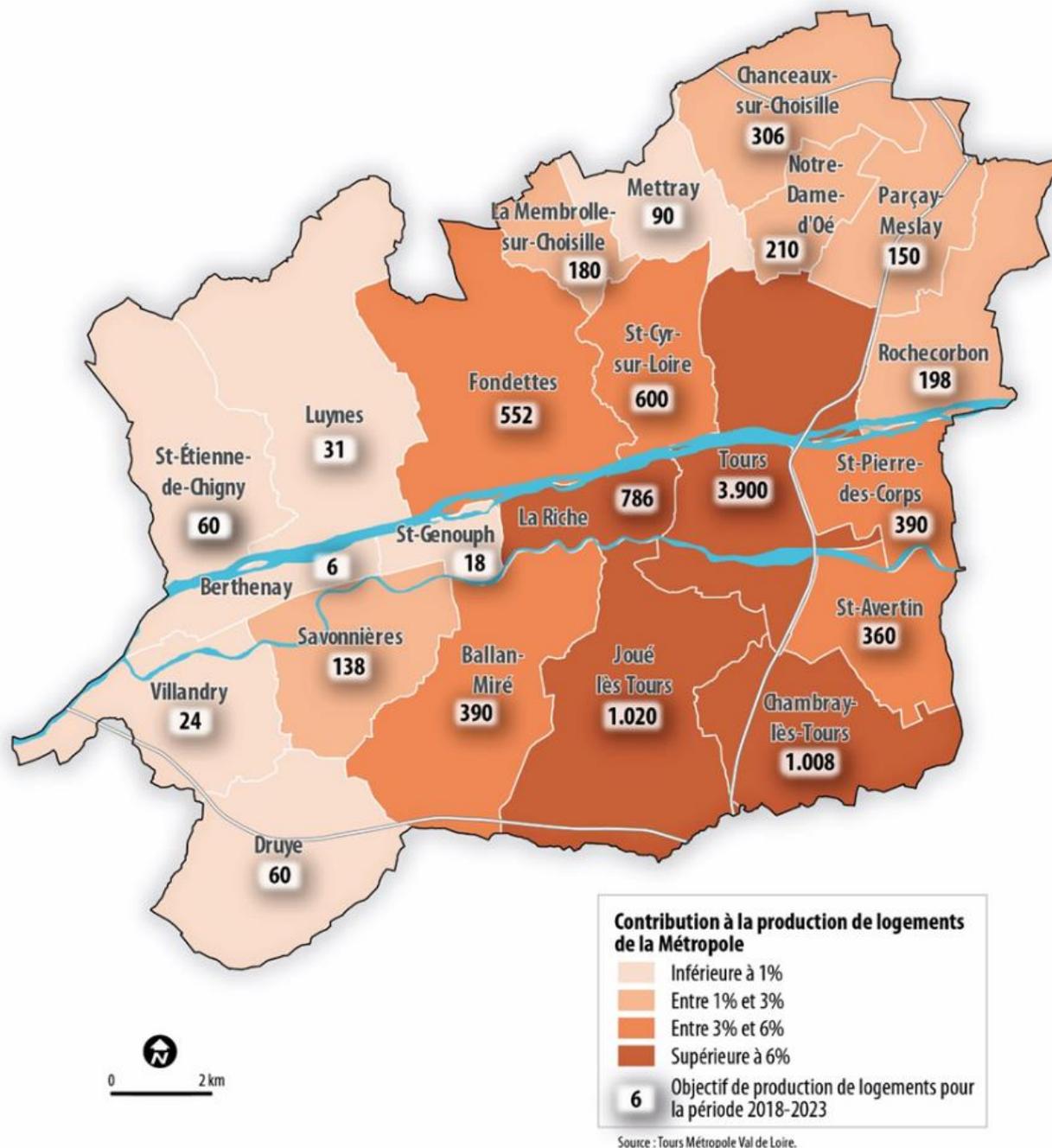
Les logements locatifs aidés représenteront 27% des objectifs de construction du PLH3, soit 2.800 logements.

La territorialisation de cette offre illustre la volonté d'une répartition équilibrée et l'effort fourni par les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) :

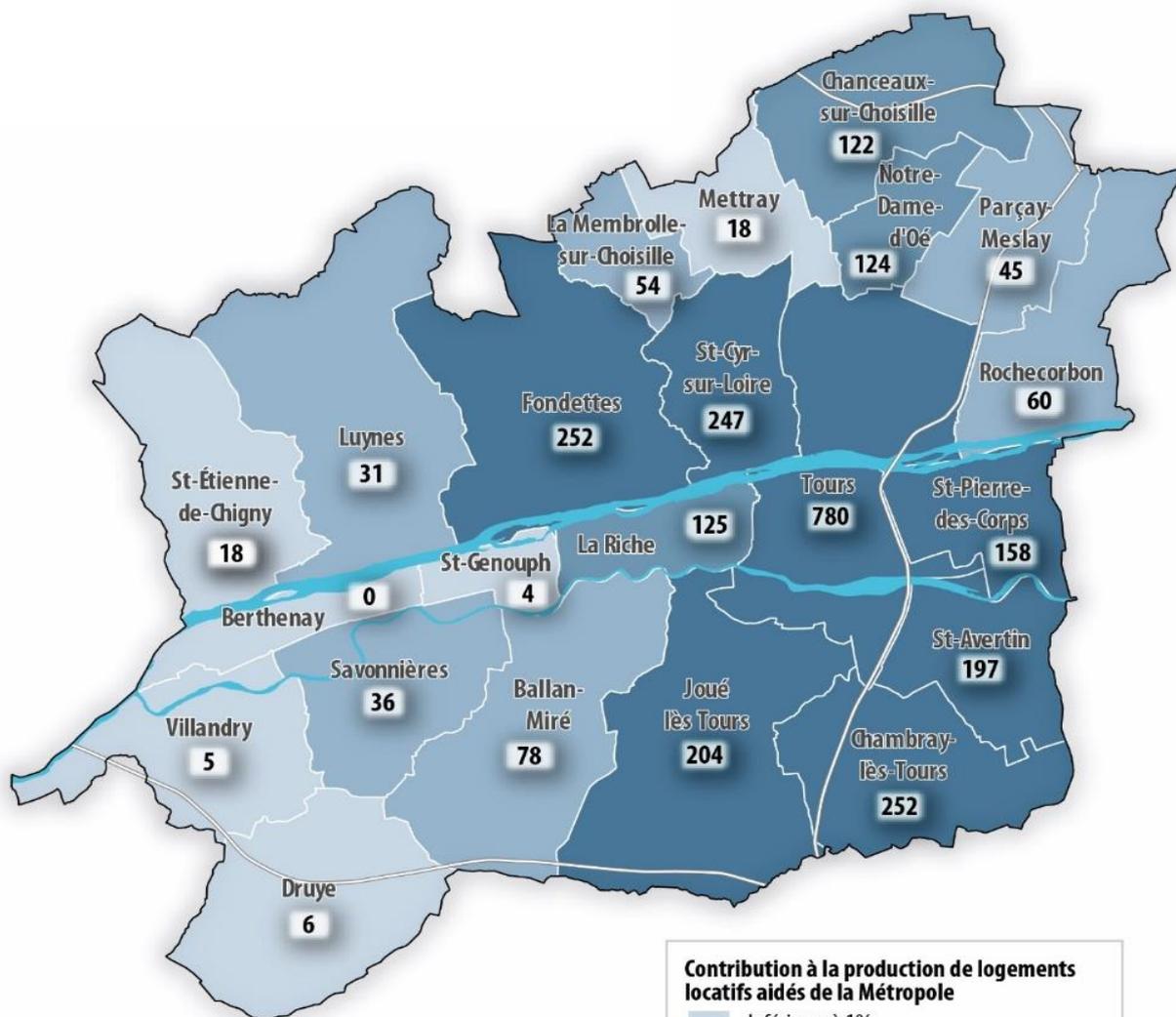
- les quatre communes relevant de la politique de la ville produiraient 45% de l'offre nouvelle avec pour la plupart d'entre elles un objectif de production de logements locatifs aidés en-deçà de 20% de la production totale ;
- les huit communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU produiraient, quant à elles, 46% de l'offre nouvelle de la Métropole en logements locatifs aidés. Dans ces communes, les logements locatifs aidés représentent au moins 30% de l'objectif de production totale ;
- les autres communes de la Métropole assureront 9% de la production de logements locatifs aidés. Les communes avec une population supérieure à 3.000 habitants ont un objectif de production plus important (20% contre 10%).

Pour Mettray, l'ambition inscrite dans le PLH3 est de 90 logements neufs (soit 15 par an) dont 18 logements aidés (20%). Cette ambition doit permettre à la commune de retrouver une croissance démographique modérée correspondant à celle observée entre 1999 et 2013 (cf. ci-après § 3.8 « Perspectives démographiques et évaluation des besoins en logement »).

Carte : objectifs de production de logements du PLH sur la période 2018-2023



Carte : Objectif de production de logements locatifs aidés du PLH sur la période 2018-2023



Contribution à la production de logements locatifs aidés de la Métropole

- Inférieure à 1%
- Entre 1% et 3%
- Entre 3% et 6%
- Supérieure à 6%

4 Objectif de production de logements locatifs aidés pour la période 2018-2023

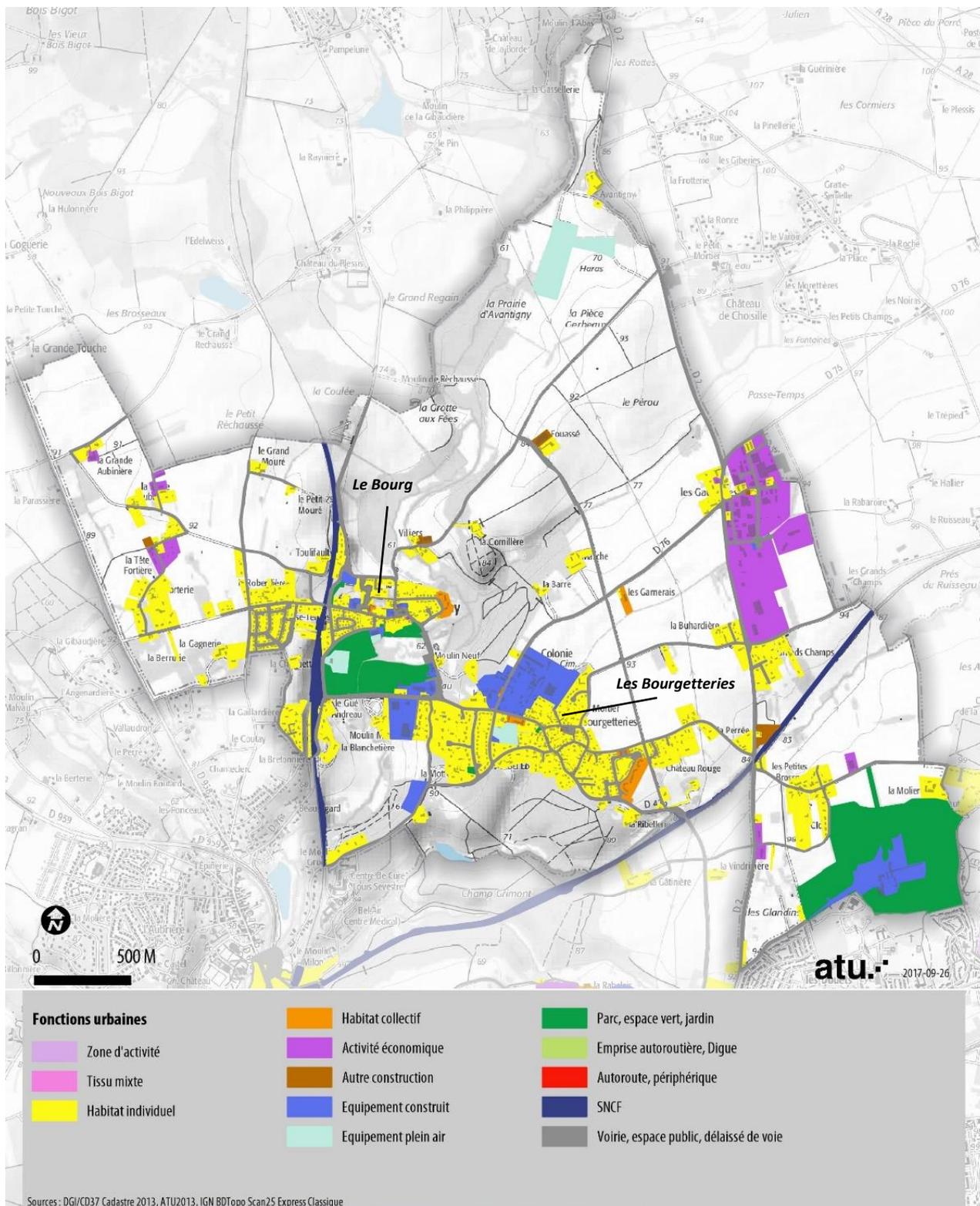
Source : Tours Métropole Val de Loire.



atu.·

2. Le développement urbain depuis 50 ans

Carte : espaces artificialisés et fonctions urbaines à Mettray



2.1 Présentation générale des espaces urbanisés de Mettray

Les espaces artificialisés à Mettray représentent actuellement une superficie d'environ 280 hectares (soit un peu plus d'un quart du territoire communal).

La majorité de ces espaces est dévolue à l'habitat et aux fonctions associées (équipements et espaces verts publics), soit 62% des espaces artificialisés de la commune.

Le reste des espaces artificialisés est composé de la zone d'activités des Gaudières (11%) et des infrastructures ferroviaires et routières qui traversent ou desservent la commune (17%).

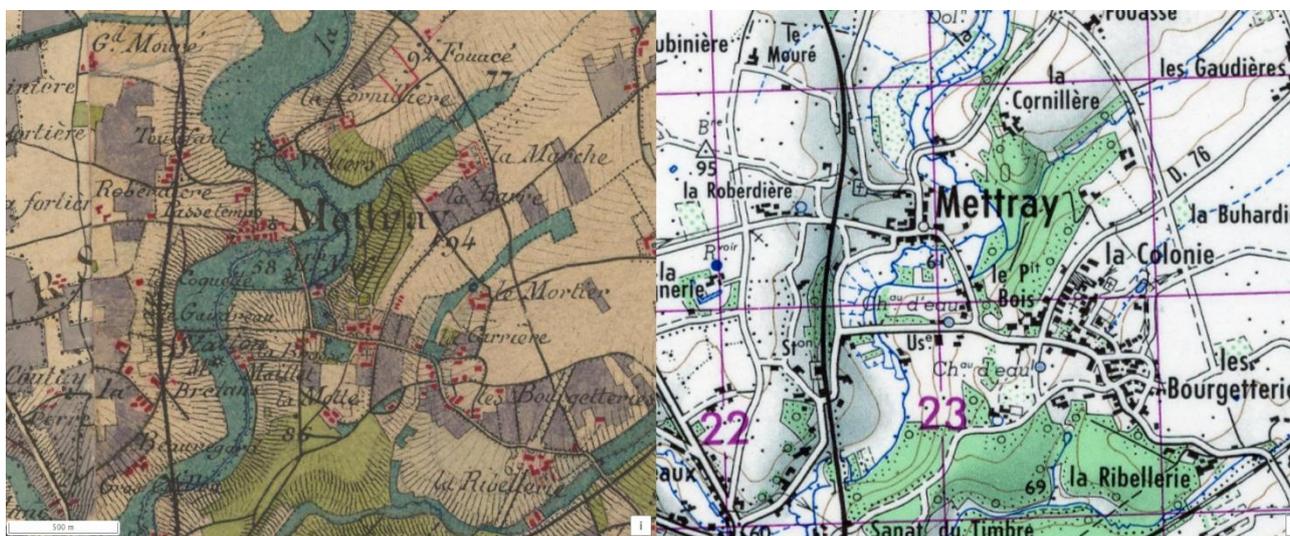
Hormis la zone d'activité des Gaudières, située à l'est de la commune en limite de Notre-Dame-d'Oé, les espaces artificialisés sont répartis autour des deux polarités historiques, le bourg et les Bourgetteries, situés de part et d'autre de la vallée de la Choisille.

2.2 Les étapes de l'urbanisation à Mettray

Avant 1954

En 1954, l'urbanisation de la commune demeure quasiment inchangée depuis la seconde moitié du XIX^e siècle comme le révèle la comparaison de la carte d'État-Major (1820-1866) et de la carte topographique de l'IGN en 1950. Les espaces urbanisés s'organisent autour de deux polarités principales, le bourg, centre historique de la commune, et le hameau des Bourgetteries dont l'essor coïncide avec le développement de la colonie agricole et pénitentiaire de Mettray fondée en 1839.

Carte : Mettray au milieu du XIX^e siècle (à gauche) et en 1950 (à droite)



Source : IGN, Remonter le temps

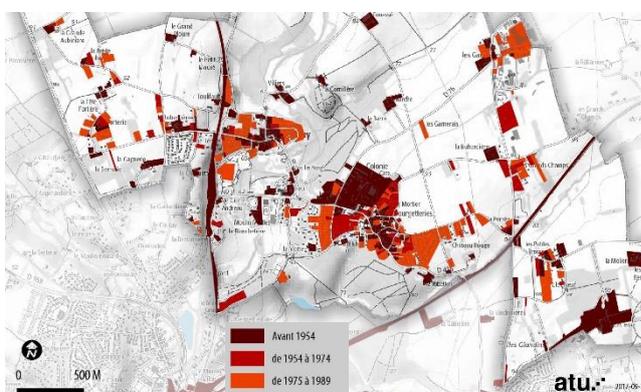
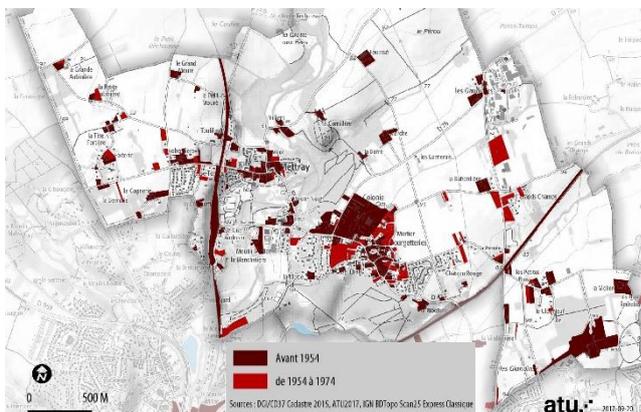
De 1954 à 1974

Les premiers lotissements apparaissent autour des Bourgetteries. L'habitat individuel se développe à l'est de la commune au lieu-dit les Grands Champs, à l'intersection de la D2 et de la route de Notre-Dame-d'Oé, et à l'ouest entre le bourg et la route du Mans.

De 1975 à 1989

Pendant cette période, le développement urbain culmine : quasiment tous les espaces urbanisés de la commune s'étendent, hormis quelques fermes et anciennes propriétés isolées au Nord de la commune ou situées dans la vallée de la Choisille. Plusieurs opérations incluant des logements sociaux s'implantent en périphérie du bourg et des Bourgetteries (dont le quartier de la Ribellerie remarqué pour sa diversité architecturale et sociale). Au nord-est, la zone d'activités des Gaudières se développe. Pendant cette période le nombre d'habitants et de logements progressent respectivement de 77 et 92%.

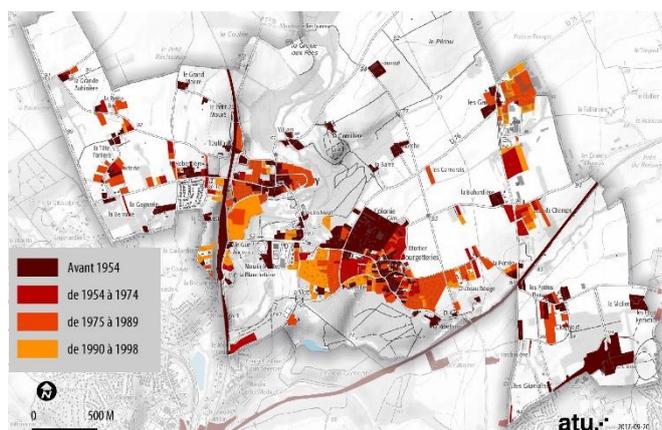
Cartes : surfaces urbanisées à Mettray depuis 1954



De 1990 à 1998

Le développement urbain perd en intensité et se poursuit principalement au sud et à l'ouest des Bourgetteries. Dans la vallée de la Choisille, un parc paysager est aménagé autour du stade et l'espace Cosélia complète le pôle d'équipements du site du Moulin Neuf (école primaire et centre de loisirs de St Cyr-sur-Loire).

L'urbanisation des hameaux se stabilise. Le développement de la zone d'activités est limité.



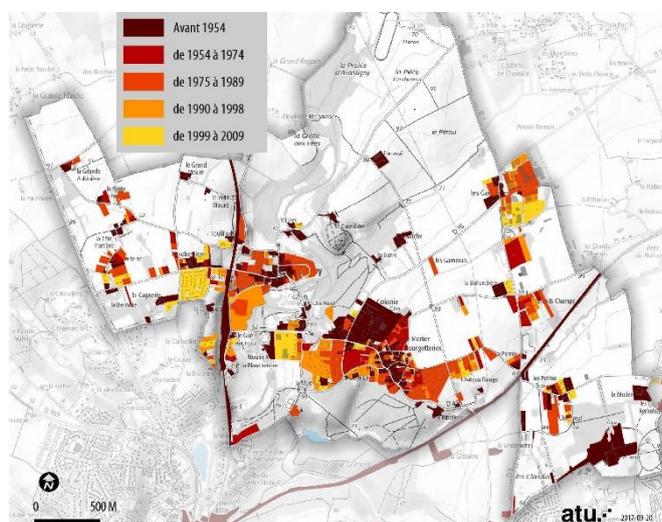
De 1999 à 2009

La période est marquée par l'urbanisation du quartier de la Roberdière (zone 1AU du PLU), à 650 m à l'ouest du bourg.

Dans la vallée de la Choisille, le renforcement du pôle d'équipements du Moulin Neuf se poursuit (gymnase communautaire et terrains de tennis).

Plusieurs dents creuses sont urbanisées aux Bourgetteries et dans les principaux hameaux (La Perrée, Les Petites Brosses, La Forterie, la Roberdière et la Choguette).

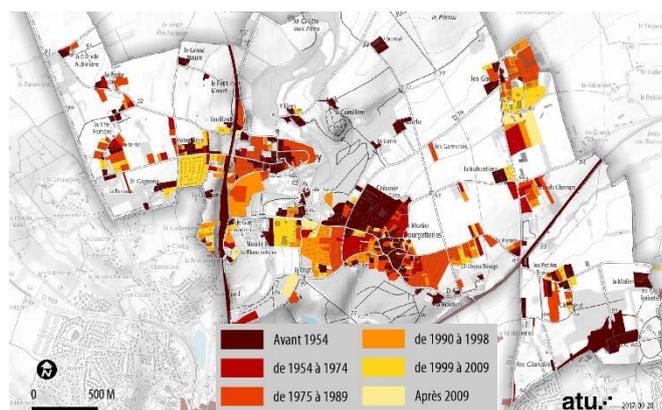
La zone d'activités des Gaudières poursuit son développement vers le sud.



Depuis 2010

La période récente est marquée par l'absence d'opération de construction en extension urbaine, à l'exception de la zone d'activités des Gaudières.

Les opérations de densification concernent des îlots d'habitat ancien et récent des Bourgetteries et un secteur d'habitat individuel des années 1990 occupant de grandes parcelles au lieu-dit la Motte.

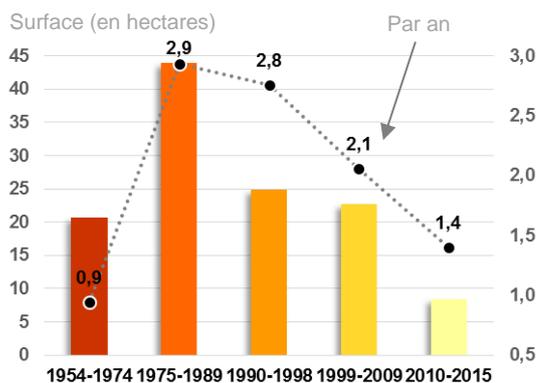


Depuis 1954, hors infrastructures routières, environ 180 hectares ont été artificialisés, soit trois fois la superficie urbanisée en 1954 (60 ha). De 1954 à 1975, la consommation demeure faible (20 ha soit 1 ha / an).

Les périodes 1975-89 et 1990-99 sont celles où la consommation d'espace a été la plus importante avec respectivement 21 et 44 ha (près de 3 ha par an).

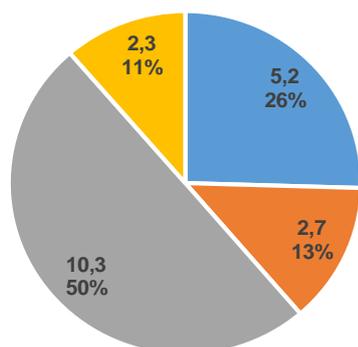
Depuis 1999, on observe une diminution du rythme d'urbanisation (25 ha soit 2,1 ha / an entre 1999 et 2009 et 8,4 ha soit 1,4 ha / an entre 2010 et 2015).

Figure : surfaces urbanisées à Mettray



2.3 Le bilan de l'étalement et du renouvellement urbains de 2005 à 2015

Graphique : répartition des espaces urbanisés de 2005 à 2015 par fonction dominante (en hectares et en %)



- Activités économiques
- Equipement
- Habitat
- Infrastructure

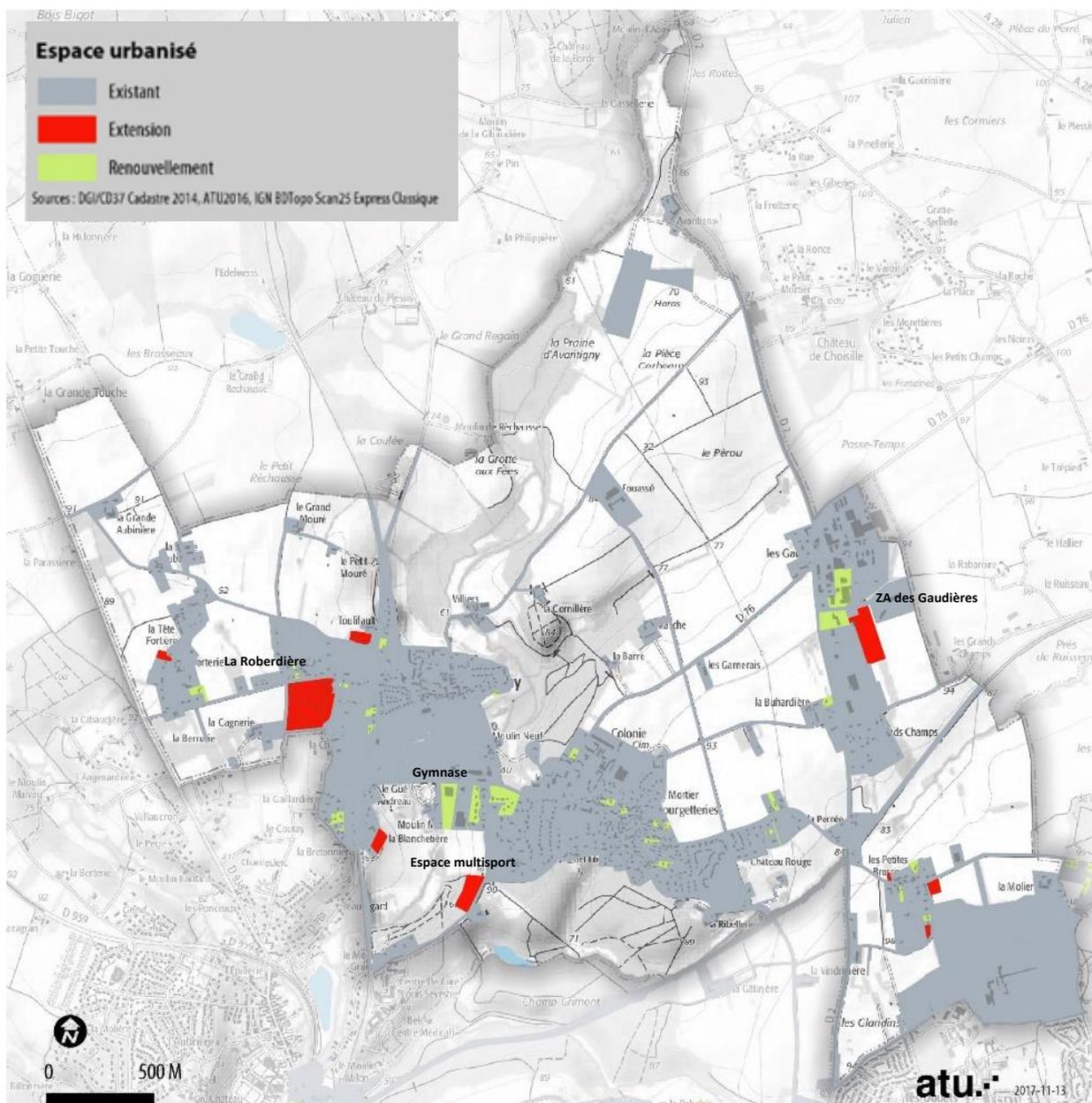
Au cours des 10 années qui ont suivi l'approbation du PLU, 20 hectares ont été urbanisés sur la commune de Mettray dont la moitié destinée à l'habitat (10 hectares) et un quart à l'activité économique (ZA des Gaudières).

Les équipements (terrain multisport) et les infrastructures (voies, parkings et espaces verts publics d'accompagnement) totalisent le quart restant des espaces urbanisés.

Parmi les 20 hectares urbanisés, les espaces en extension représentent 8 hectares soit 39% et les espaces en renouvellement 12 hectares soit 61%.

Parmi les espaces urbanisés à vocation d'habitat, on observe un équilibre inédit entre renouvellement urbain et extension (les espaces en extension correspondant au nouveau quartier d'habitat individuel de la Roberdière totalisant un peu plus de 50% de la production de logements dans la commune au cours de cette période).

Illustration : espaces urbanisés à Mettray de 2005 à 2015



3. Les habitants

3.1 Une faible croissance démographique depuis 1999

Une évolution démographique atypique au sein des communes périurbaines du SCoT

L'évolution démographique de Mettray se caractérise par une croissance plus tardive et plus concentrée dans le temps que celle des autres communes périurbaines du SCoT.

C'est pendant la période 1982-1990 que la croissance démographique a été la plus forte (830 habitants supplémentaires soit 55 par an). Cette période a été suivie par un ralentissement entre 1990 et 1999 (113 habitants supplémentaires soit 12,5 par an) puis par une stagnation entre 1999 et 2014 (13 habitants supplémentaires soit moins d'un par an) alors que la croissance démographique des autres communes périurbaines du SCoT demeure soutenue.

Entre 1968 et 2014, la population a été multipliée par 2 à Mettray et par plus de 3,5 dans les 6 communes limitrophes (hors Tours et Saint-Cyr-sur-Loire). Cette évolution se traduit par une baisse du poids de Mettray au sein de la population des communes périurbaines du SCoT (2,2 % en 2014 contre 2,7 % en 1990).

La stagnation de la population à Mettray au cours des quinze dernières années découle principalement de la baisse de moitié du rythme de construction neuve depuis 1990 et de la faible rotation des habitants dans le parc existant (voir ci-après).

Graphique : évolution de la population à Mettray et dans les territoires voisins (base 100 en 1968)

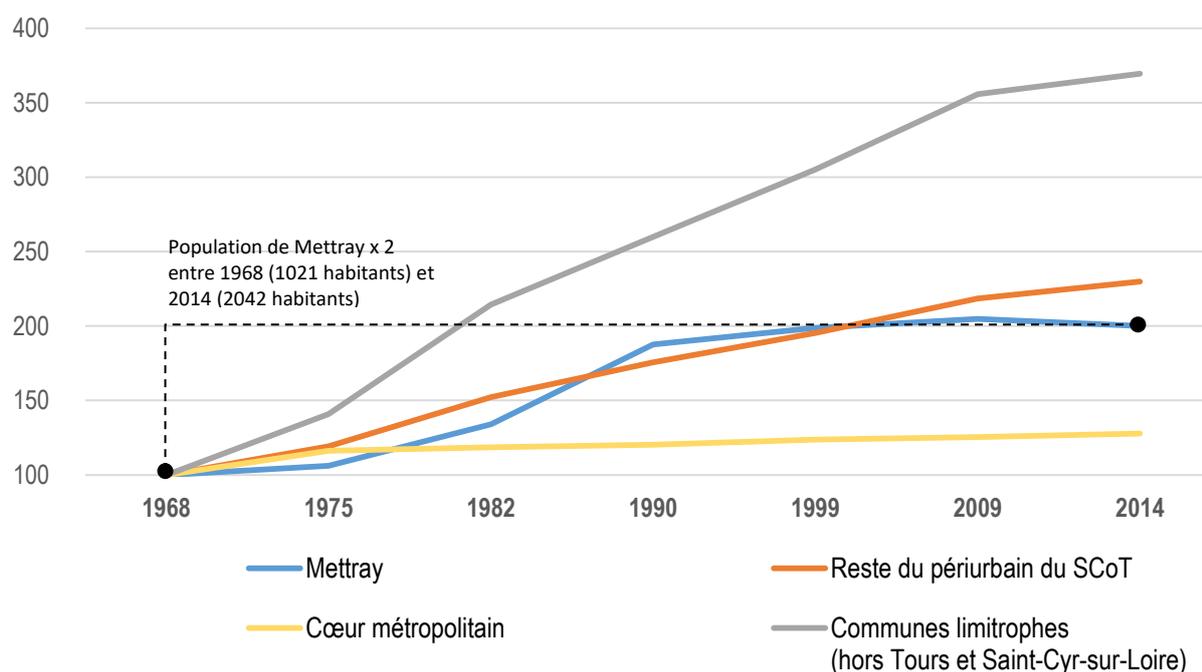


Tableau : population de Mettray et des territoires voisins de 1968 à 2014

Nombre d'habitants	POPULATION MUNICIPALE						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Mettray	1 021	1 083	1 368	1 916	2 029	2 091	2 042
Reste du périurbain du SCoT	39 521	47 146	60 208	69 415	77 240	86 343	90 893
Cœur métropolitain	189 261	220 015	224 372	227 630	234 171	237 315	241 933
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	240 031	282 310	303 215	320 532	339 077	354 815	363 769
Tours Métropole Val de Loire	207 812	243 867	255 809	265 274	278 103	287 197	292 037
Communes limitrophes de Mettray (hors Tours et Saint-Cyr-sur-Loire)	3 990	5 618	8 559	10 374	12 173	14 198	14 749

Source : INSEE, Recensement de la population

Tableau : évolution annuelle de la population de Mettray et des territoires voisins de 1968 à 2014

Taux d'évolution annuel moyen	POPULATION MUNICIPALE					
	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2009	2009-2014
Mettray	0,8%	3,4%	4,3%	0,6%	0,3%	-0,5%
Reste du périurbain du SCoT	2,6%	3,5%	1,8%	1,2%	1,1%	1,0%
Cœur métropolitain	2,2%	0,3%	0,2%	0,3%	0,1%	0,4%
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	2,4%	1,0%	0,7%	0,6%	0,5%	0,5%
Tours Métropole Val de Loire	2,3%	0,7%	0,5%	0,5%	0,3%	0,3%
Communes limitrophes de Mettray (hors Tours et Saint-Cyr-sur-Loire)	5,0%	6,2%	2,4%	1,8%	1,6%	0,8%

Source : INSEE, Recensement de la population

3.2 Un déficit migratoire non compensé par le solde naturel depuis 1990

Jusqu'en 1990, c'est avant tout le solde migratoire (différence entre le nombre de départs et d'arrivées), bien plus que le solde naturel (différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès), qui a constitué le principal moteur de la croissance démographique de Mettray. Le ralentissement de la croissance du parc de logements et la faible mobilité dans le parc existant depuis 1990 se sont traduits par un arrêt de la contribution du solde migratoire à l'accroissement de la population. **Entre 2009 et 2014 le solde naturel positif n'a pas permis de compenser l'accentuation marquée du déficit migratoire.**

Tableau : contribution des soldes naturel et migratoire à l'évolution du nombre d'habitants

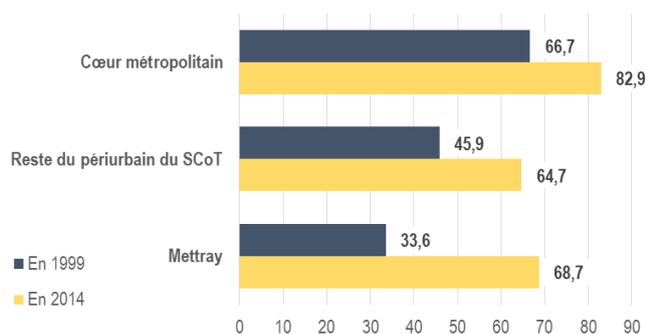
Taux d'évolution annuel moyen	POPULATION MUNICIPALE					
	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2009	2009-2014
Taux d'évolution annuel de la population de Mettray	0,8%	3,4%	4,3%	0,6%	0,3%	-0,5%
dont dû au solde naturel	0,3%	0,2%	1,0%	0,8%	0,5%	0,5%
dont dû au solde migratoire	0,5%	3,2%	3,3%	-0,1%	-0,2%	-1,0%

Source : INSEE, Recensement de la population

3.3 Un vieillissement accru de la population

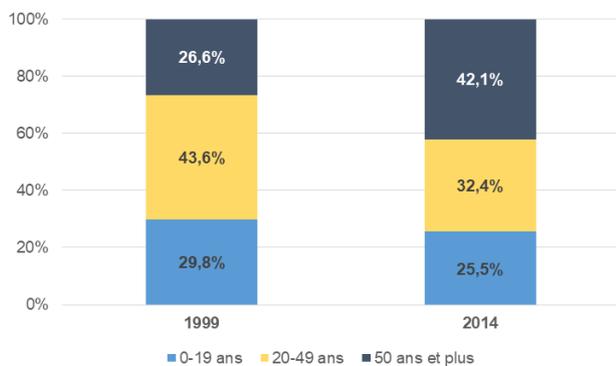
La stagnation de la population s'accompagne d'un vieillissement des habitants au cours des quinze dernières années plus prononcé que dans les autres communes périurbaines du SCoT comme l'indique l'indice de vieillesse. À Mettray, cet indice dépasse désormais celui mesuré pour les autres communes périurbaines.

Graphique : indice de vieillesse à Mettray et dans les territoire voisins en 1999 et 2014



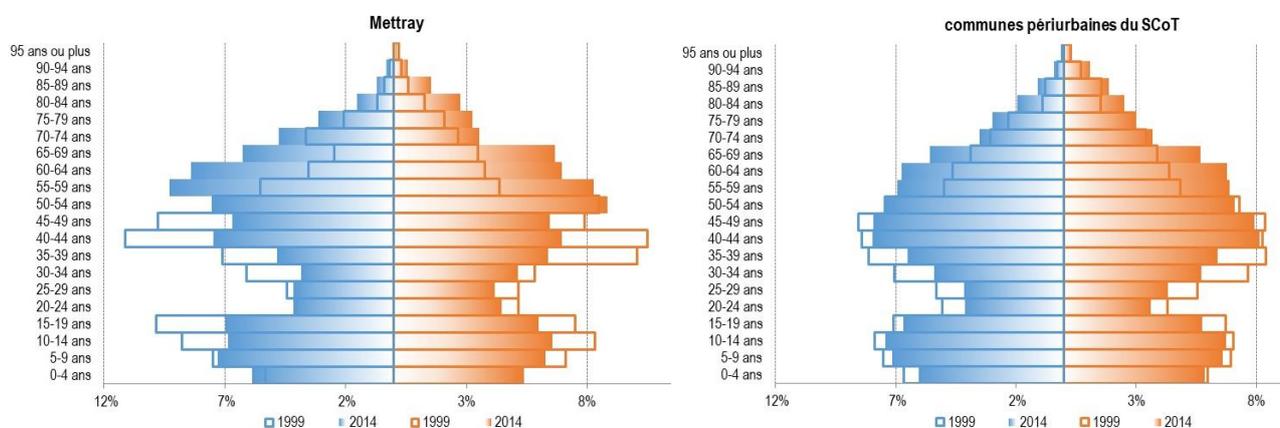
Le vieillissement global résulte d'une double évolution de la population par catégories d'âge : d'une part, la baisse du nombre d'habitants de 20 à 49 ans (-25 % soit 222 personnes) entraînant la baisse du nombre d'habitants de 0 à 19 ans (-14 % soit 84 individus) ; d'autre part, la hausse sensible des personnes de 50 ans ou plus (+60 % soit 321 personnes).

Graphique : répartition de la population par catégories d'âge en 1999 et 2014



La comparaison de la pyramide des âges de Mettray et de celle des communes périurbaines du SCoT révèle l'ampleur du vieillissement de la population à Mettray entre 2009 et 2014.

Graphique : pyramide des âges à Mettray et dans les communes périurbaines du SCoT en 2009 et 2014

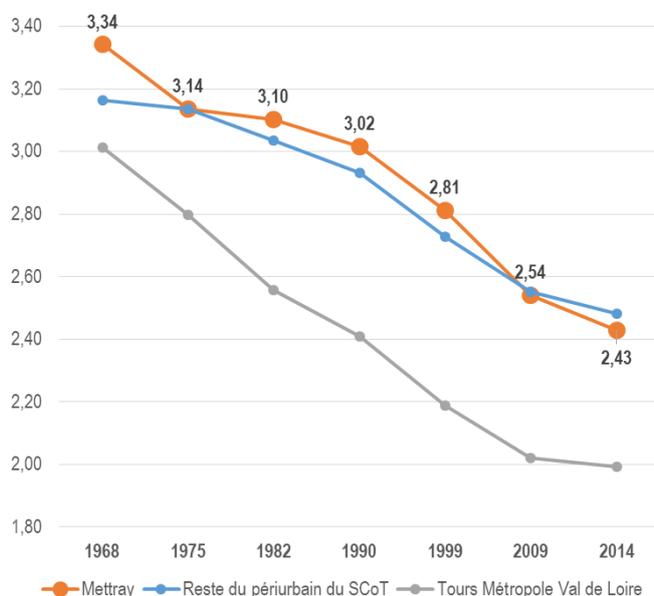


3.4 Une taille moyenne des ménages en baisse

En dépit de sa proximité du cœur de l'agglomération, Mettray s'est longtemps distinguée des autres communes périurbaines du SCoT par une taille moyenne des ménages plus élevée. Cette situation s'explique sans doute par une plus forte proportion de grands logements dans la commune.

La taille moyenne des ménages a fortement baissé depuis 1999. Celle-ci est désormais inférieure à celle des autres communes périurbaines du SCoT (2,43 personnes par ménage contre 2,48). La projection de cette baisse aboutirait à une taille moyenne de 2,1 personnes par ménage en 2030.

Graphique : taille moyenne des ménages à Mettray et dans les territoires voisins entre 1968 et 2014

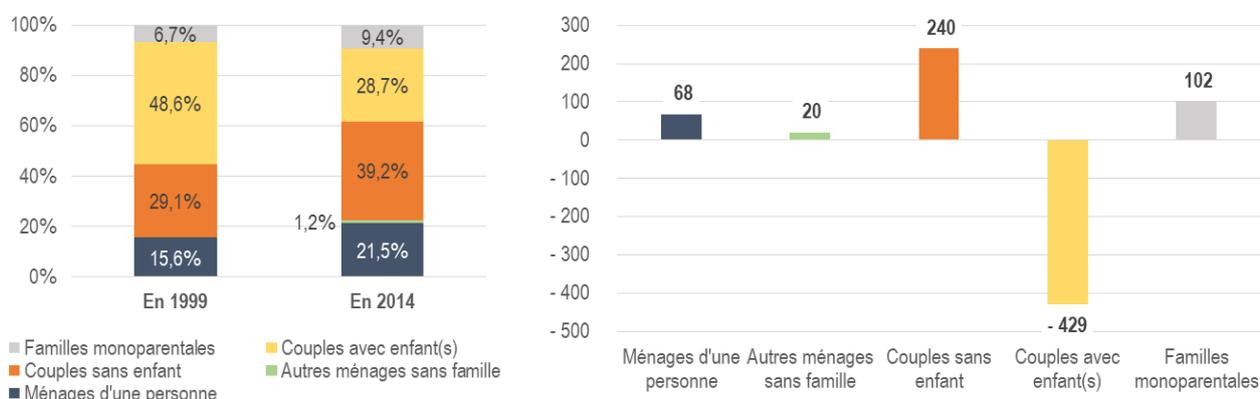


Des familles avec enfant(s) désormais minoritaires

Le vieillissement de la population s'accompagne d'une modification de la structure des ménages dont la diminution de la taille moyenne des ménages est la conséquence.

Le recul sensible de la part des couples avec enfant(s) (-20 points entre 1999 et 2014 soit 429 habitants) constitue la principale évolution de la structure des ménages. Cette baisse est légèrement compensée par la progression des familles monoparentales (+3 points soit 102 habitants). À l'inverse, le poids des couples sans enfant (+ 10 points soit 240 habitants) et des ménages d'une personne seule (+6 points soit 68 habitants) progresse.

Graphiques : répartition des ménages et évolution de la population par type de ménages entre 1999 et 2014

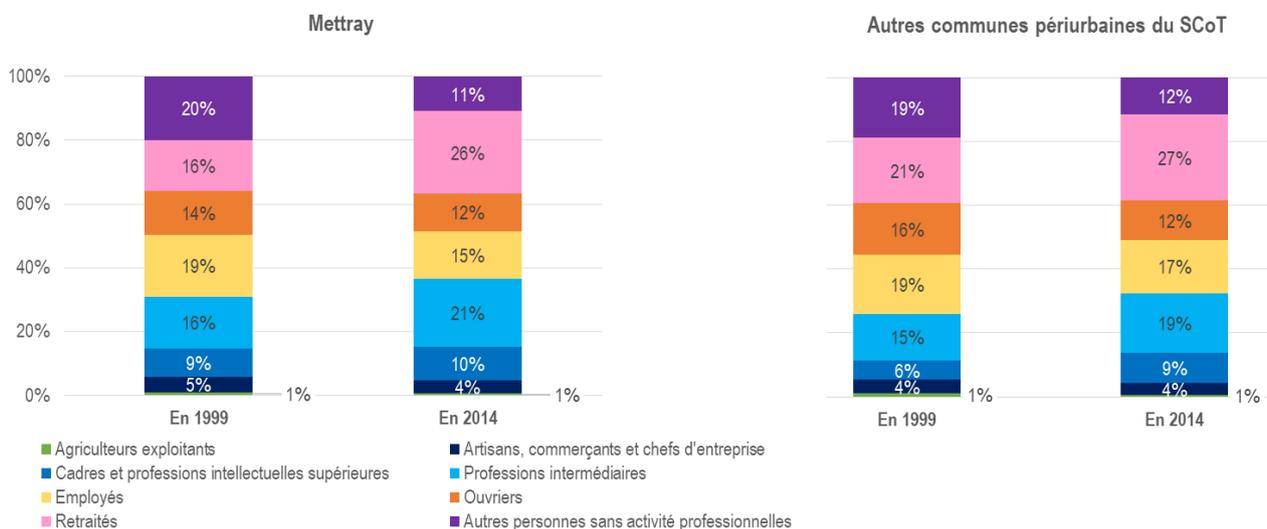


3.5 Une part importante d'actifs appartenant aux professions et catégories sociales supérieures

La part importante des professions et catégories sociales supérieures (artisans, commerçants, chefs d'entreprises et cadres) constitue la principale caractéristique de la de la population de Mettray en termes de professions et catégories sociales (PCS).

Les principales évolutions de la répartition des PCS entre 1999 et 2014 sont la diminution des personnes sans activité professionnelle (- 9 points) et la hausse des retraités (+10 points). La baisse des employés et des ouvriers (- 6 points) est compensée par la hausse des professions intermédiaires (+ 5 points).

Graphiques : Professions et catégories sociales des personnes de 15 ans ou plus (en %) en 1999 et 2014



3.6 Des revenus fiscaux élevés et une faible part de ménages non imposés

Mettray compte 840 ménages fiscaux abritant 2122 personnes en 2016 (Source : INSEE-DGFIP, Filosofi).

Le revenu médian annuel disponible des habitants de Mettray est de 24 335 € en 2016 ce qui place la commune en 9^e position parmi les 30 communes du SCoT, en ordre décroissant de revenu.

Le rapport interdécile (rapport entre le revenu du 1^{er} et du 9^e décile) est de 3, soit un rapport plutôt modéré (ce dernier est de 3,9 à Tours, le plus élevé du SCoT). À Mettray, les ménages du premier décile (10% les moins riches) perçoivent moins de 14 500 € et ceux du 9^e décile plus de 43 000 € (10% les plus riches).

Les revenus disponibles des ménages fiscaux à Mettray se caractérisent par une faible part des prestations sociales (2,9%).

Carte : revenu disponible annuel moyen des ménages fiscaux du SCoT de l'agglomération de Tours

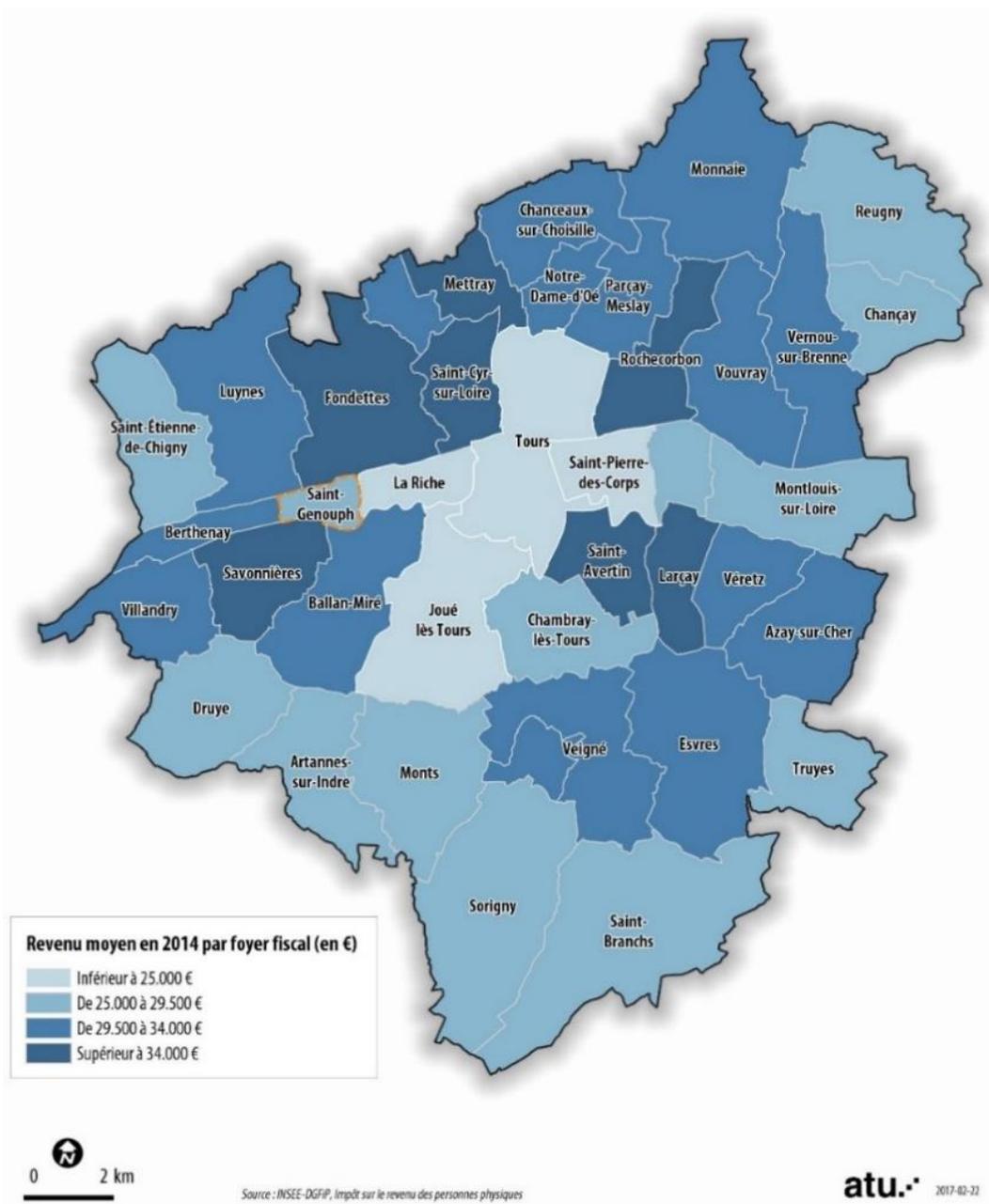


Tableau : revenus déclarés des foyers fiscaux en 2015

Les foyers fiscaux en 2015	Revenus en milliers d'euros			Part des foyers non imposés
	Foyers fiscaux	Foyers fiscaux imposés	Foyers fiscaux non imposés	
Mettray	35 289 €	50 233 €	16 493 €	44%
Reste du périurbain du SCoT	30 768 €	43 389 €	17 206 €	48%
Communes périurbaines du SCoT	30 868 €	43 552 €	17 191 €	48%
Pôles relais	32 966 €	47 007 €	16 454 €	46%
Cœur métropolitain	24 314 €	39 147 €	12 305 €	55%
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	26 532 €	40 985 €	13 639 €	53%
Tours Métropole Val de Loire	25 746 €	40 611 €	12 945 €	54%

Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques

La part des foyers fiscaux non imposés en 2015 est faible (44% contre 48% dans les communes périurbaines du SCoT et 54% dans le territoire de Tours Métropole Val de Loire).

La différence entre le revenu déclaré et disponible s'explique principalement par les prélèvements liés à l'impôt sur le revenu (-19,6% des revenus disponibles à Mettray).

3.7 Mobilité et ancienneté résidentielle

La population mettrayenne se caractérise par une faible mobilité résidentielle. En 2014, 154 personnes ne résidaient pas dans la commune un an auparavant (soit 7,6% de la population). Ces personnes remplacent un nombre équivalent d'habitants qui ont quitté la commune au cours de l'année.

Graphique : origine des sortants et des entrants à Mettray depuis un an en 2014



Les personnes sortant de Mettray en 2014

Les personnes quittant la commune de Mettray se dirigent en majorité vers une autre commune du département située en dehors du SCoT de l'agglomération tourangelle (29%) ou vers l'extérieur du département (26%). 44% des personnes sortant de la commune vont dans une autre commune de Tours Métropole Val de Loire (dont 25% dans le cœur métropolitain).

78% des personnes quittant la commune sont âgées de moins de 44 ans. Les personnes de 45 ans ou plus représentent 22% des sortants. 43% vivent dans une famille avec enfant(s) dont 9% dans une famille monoparentale. 29% vivent au sein d'un couple sans enfant et 19% vivent seules.

31% appartiennent aux catégories socio-professionnelles des ouvriers et des employés et 17% aux catégories intermédiaires. Les cadres et professions intellectuelles supérieures d'une part et les commerçants et les retraités d'autre part représentent respectivement 12% et 68% des sortants.

Les personnes entrant à Mettray en 2014

Les personnes entrant dans la commune sont originaires à 52% de Tours Métropole Val de Loire dont 32% de Tours et 16% des autres communes urbaines de la métropole. 6% seulement proviennent d'une autre commune du SCoT de l'agglomération tourangelle. 16% proviennent du reste de l'Indre-et-Loire et 25% d'un autre département, d'une autre région ou de l'étranger.

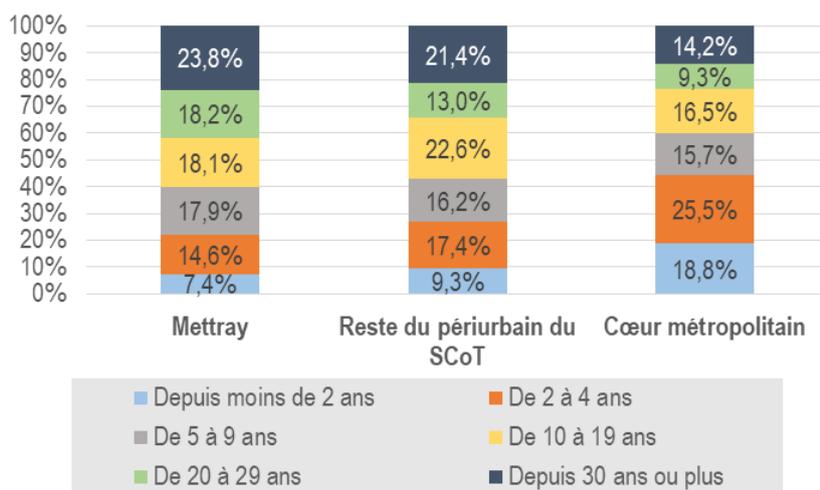
70% des personnes entrant dans la commune sont âgées de moins de 29 ans. Les personnes de 45 ans ou plus ne représentent que 13% des entrants contre 52% des habitants qui sont restés dans la commune. 71% vivent dans une famille avec enfant(s) dont 29% dans une famille monoparentale. 29% appartiennent aux catégories socio-professionnelles des ouvriers et des employés et 19% aux catégories intermédiaires. Les cadres et professions intellectuelles supérieures d'une part et les commerçants et les retraités d'autre part représentent respectivement 9% et 6% des entrants.

Une ancienneté résidentielle importante

L'ancienneté d'occupation des logements est une caractéristique propre aux communes périurbaines dont la majorité du parc de logements est occupée par des propriétaires. Cette caractéristique est d'autant plus marquée à Mettray que le développement du parc de logements a fortement ralenti depuis les années 1990. Ainsi 42% des habitants de Mettray (351 ménages sur un total de 836) occupent leur logement depuis 20 ans ou plus contre 34% dans les autres communes périurbaines du SCoT et 24% dans les communes du cœur métropolitain.

A l'inverse les personnes occupant leur logement depuis 4 ans ou moins ne représentent que 22% des ménages contre 27% dans les autres communes périurbaines du SCoT et 44% dans les communes du cœur métropolitain.

Graphique : ancienneté d'emménagement dans le logement en 2014



On notera que l'ancienneté résidentielle est plus importante dans le parc de logements individuels construits entre 1971 et 1990 (62% occupés depuis 20 ans ou plus) que dans le parc ancien construit avant 1919 (50% occupés depuis 20 ans ou plus).

Le parc locatif communal (essentiellement social) se démarque par une très faible part d'occupants présents depuis 20 ans ou plus (10%).

Répartition du parc selon l'âge de la personne de référence

53% du parc de logements est occupé par une personne de référence âgée de 55 ans ou plus. Ce taux n'est que de 24% dans le parc de logements récent construit depuis 2006. 41% des personnes de référence occupant le même parc récent est âgé de 40 à 54 ans.

3.8 Perspectives démographiques et évaluation des besoins en logement

Le scénario retenu par la municipalité pour le projet de PLU est de maintenir le rythme d'accroissement démographique observé sur la période 1990-2014 dont le taux d'accroissement annuel est de 0,3%.

Selon cette hypothèse la population communale totaliserait 2143 habitants en 2030.

L'évaluation des besoins en logements pour atteindre cet objectif démographique nécessite de tenir compte des effets très importants du desserrement des ménages habitant déjà dans la commune.

À l'horizon 2030, en prenant pour hypothèse une taille moyenne des ménages à Mettray de 2,10 personnes par ménages⁶, le parc de résidences principales totaliserait 1 020 logements (2143 / 2,10), soit 183 résidences principales en plus par rapport au parc recensé en 2014. Ce besoin représente une moyenne d'environ 11 logements construits par an⁷.

Les besoins en logements à satisfaire pour compenser le desserrement des ménages s'élèverait à 130 logements (population des ménages en 2014 = 2031 personnes / 2,10 = 967 ménages supplémentaires en 2030 – 837 ménages en 2014 = 130 logements).

Sur 183 logements supplémentaires comptabilisés en 2030 seuls 53 logements seraient utilisés pour l'accueil de nouveaux ménages (soit environ 110 habitants).

⁶ Projection basée sur l'évolution de la taille moyenne des ménages constatée dans la commune entre 1990 et 2014.

⁷ Sur la période 2015-2018, 35 logements ont été construits à Mettray soit une moyenne d'environ 9 logements par an.

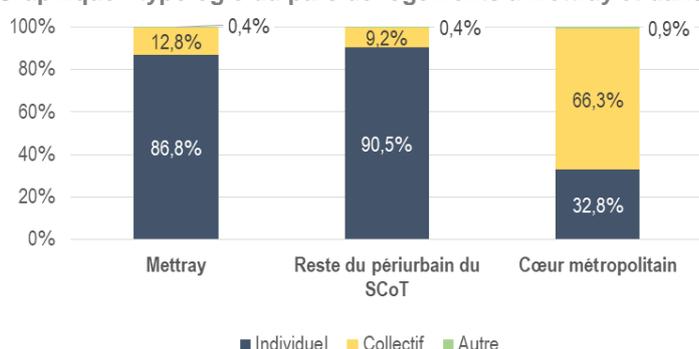
4. Le parc de logements

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

En 2014, la commune de Mettray compte 891 logements dont 94% de résidences principales, 4,6% de logements vacants (taux faible pour le SCoT et Tours Métropole) et moins de 0,5% de résidences secondaires ou de logements occasionnels (taux très faible inférieur au SCoT et au cœur métropolitain).

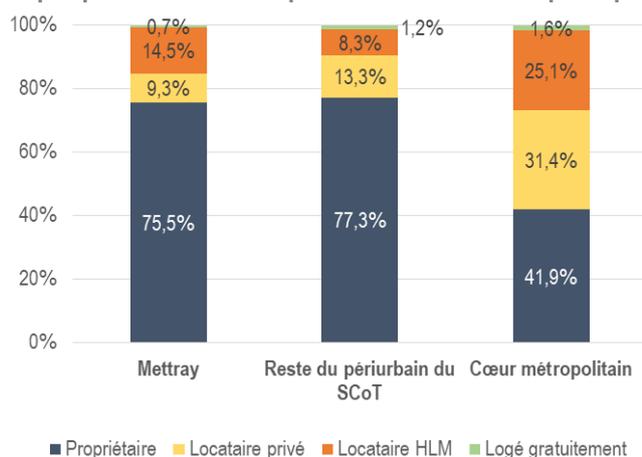
Les logements individuels sont surreprésentés à Mettray (87,3%). Leur part a légèrement reculé depuis 1999 (90,9%). Les logements collectifs sont principalement constitués de logements locatifs sociaux (90%).

Graphique : typologie du parc de logements à Mettray et dans les territoires voisins en 2014



Les deux tiers des logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s) à l'instar des autres communes périurbaines du SCoT. Mettray se distingue de ces dernières par une plus forte proportion de logements locatifs sociaux (14,5% contre 8,3%) et une plus faible part de logements locatifs privés (9,3% contre 13,3%).

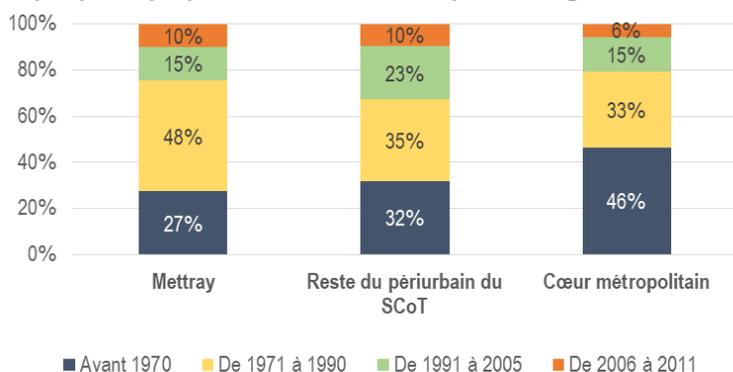
Graphique : statut d'occupation des résidences principales à Mettray et dans les territoires voisins en 2014



4.2 Un parc de logements récent et confortable

Le parc de logements construit avant 1970 est sous-représenté (27%) tandis que près de la moitié du parc de logements communal date des décennies 1970 à 1990. Ceci s'explique par développement résidentiel plus tardif et plus bref à Mettray que dans les autres communes périurbaines du SCOT.

Graphique : époque de construction du parc de logements à Mettray et dans les territoires voisins en 2014

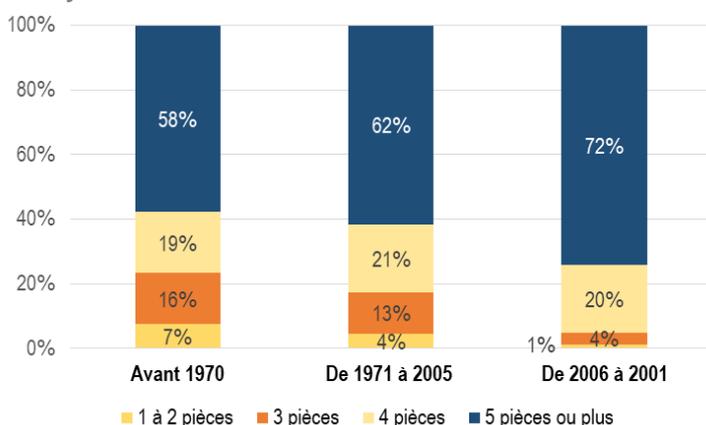


L'âge récent du parc de logements (et le taux élevé de logements anciens réhabilités) se traduit par un taux élevé de logements équipés en sanitaires et douches ou baignoires (99%) et d'un système de chauffage (84%). 83% des logements sont équipés d'un chauffage individuel dont 29% d'un système « tout électrique ».

4.3 Un parc de logements de grande taille et faiblement occupé

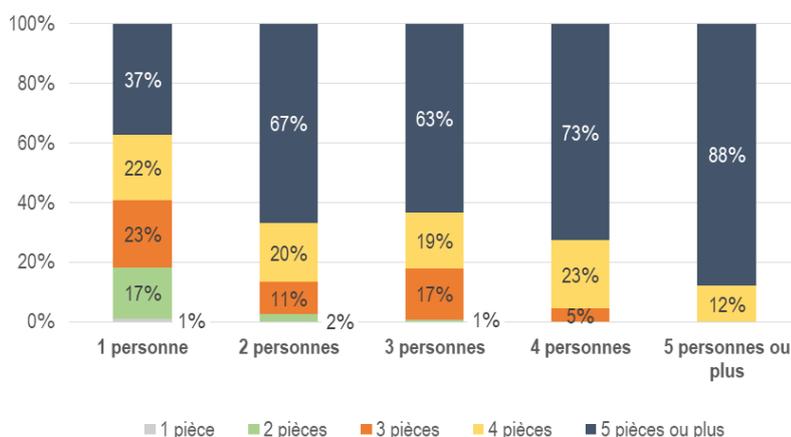
Le parc de logements de Mettray est constitué en majorité de grands logements (62% de logements de cinq pièces et plus contre 55% dans les autres communes périurbaines du SCoT en 2014). Cette caractéristique n'a cessé de se renforcer au fil des années (la part des logements de 5 pièces ou plus passant de 51% à 62% du parc entre 1999 et 2014). Les petits logements de 1 et 2 pièces sont quasiment absents du parc récent.

Graphique : répartition du parc de logements en fonction du nombre de pièces et de l'époque de construction à Mettray en 2014



Le parc de logements de Mettray est faiblement occupé. 59% des ménages comportant une seule personne et 87% des ménages constitués de deux personnes vivent dans des logements de 4 pièces ou plus. 63% des ménages comptant trois personnes vivent dans un logement de 5 pièces ou plus.

Graphique : taille des résidences principales selon le nombre de personnes dans le ménage à Mettray en 2014



4.4 Un parc de logements locatifs sociaux diversifié mais vieillissant

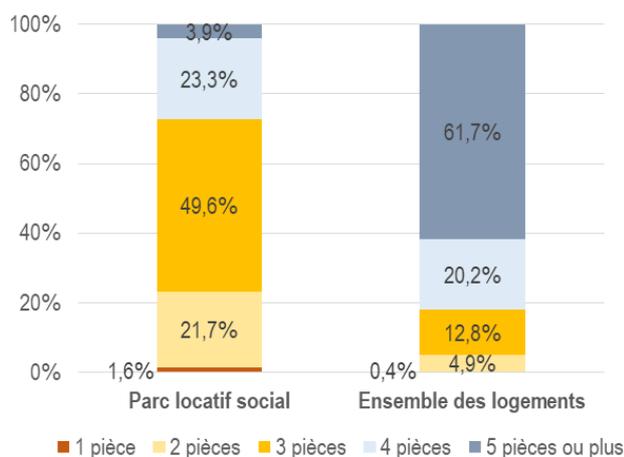
Le parc locatif social totalise 129 logements dont 96 collectifs (74%) au 1^{er} janvier 2016 (Source : DREAL Centre Val de Loire, RPLS). À cette date, seuls 3 logements étaient vacants (2,3%).

87% du parc locatif social a été construit entre 1978 et 1989. Depuis 1999, la part des logements locatifs sociaux au sein du parc de logements de la commune n'a pratiquement pas évolué (14,5% en 2014 ; 14,8% en 1999).

Les logements financés en PLAI (destinés aux ménages les plus modestes) représentent 4,7% du parc locatif social.

Le parc locatif social se distingue du reste du parc de logements de la commune par une forte proportion de logements de 1 à 3 pièces (73% contre 18%). Cette caractéristique explique la forte proportion de personnes seules au sein du parc social (voir ci-après).

Graphique : taille des logements locatifs sociaux et de l'ensemble des logements à Mettray en 2014

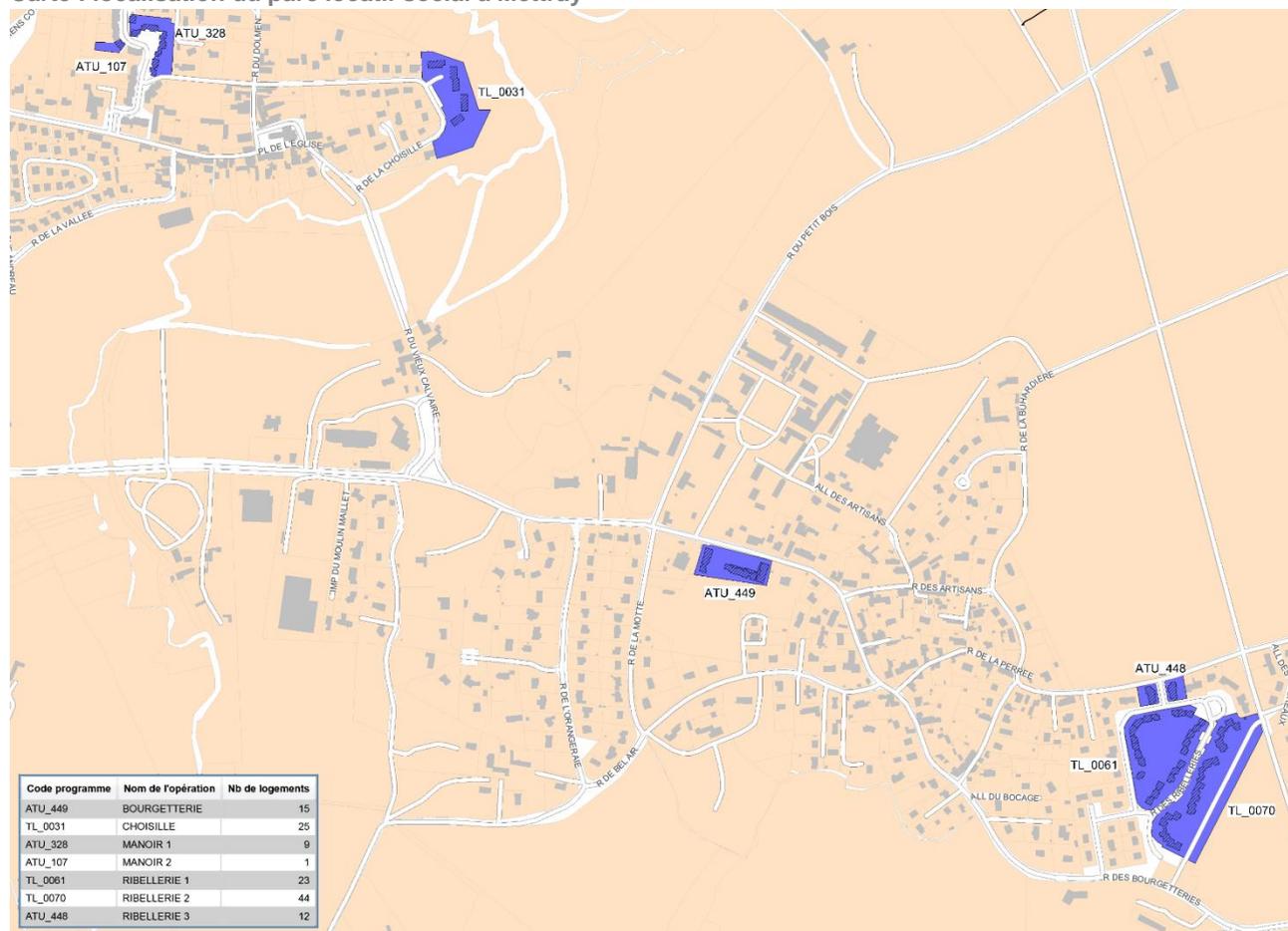


Le parc locatif social est réparti en quatre opérations :

- à l'est du bourg (rue de la Choisille) : 25 logements collectifs ;
- à l'ouest du bourg (rue du 11 novembre) : 10 logements individuels ;
- au sud-ouest des Bourgetteries (rue des Bourgetteries) : 15 logements collectifs ;

- à l'est des Bourgetteries (rue des Ribelleries) : 23 logements individuels et 56 logements collectifs.

Carte : localisation du parc locatif social à Mettray



Source : Bailleurs sociaux, 2013



50% des ménages occupant le parc social de Mettray en 2016 disposent de ressources égales ou inférieures à 60% des plafonds PLUS d'accès au logement social (soit un niveau de ressources équivalent au plafond d'accès aux logements en PLAI). 48% des locataires du parc social perçoivent l'aide personnelle au logement (APL).

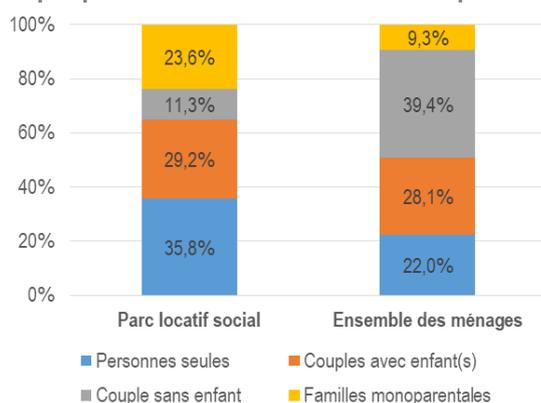
Les locataires du parc social sont sensiblement plus jeunes que le reste de la population communale.

Les personnes de moins de 24 ans représentent 38% des occupants du parc social de Mettray (contre 30% au sein de l'ensemble de la population communale).

Les personnes de 50 ans ou plus ne représentent que 19% des occupants du parc social de Mettray (contre 42% au sein de l'ensemble de la population communale).

En termes de structure familiale, les occupants du parc social de Mettray se caractérisent par une surreprésentation des personnes seules (35,8% contre 22% parmi les ménages de la commune) et plus encore des familles monoparentales (23,6% contre 9,3%).

Graphique : structure familiale des occupants du parc social et de l'ensemble des logements à Mettray en 2014

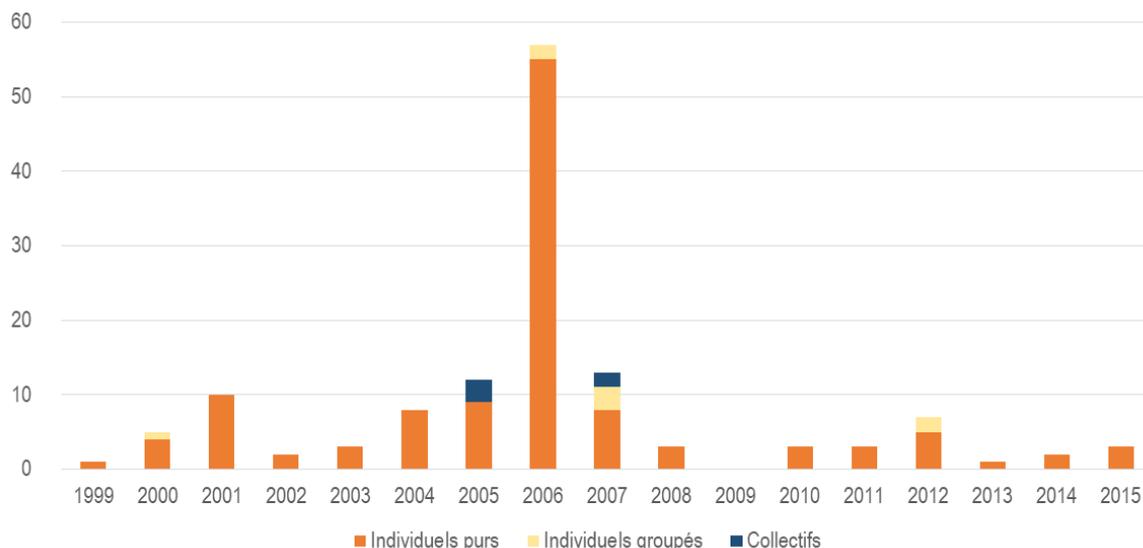


L'ancienneté d'occupation est beaucoup plus faible dans le parc social mettrayen que dans l'ensemble des logements de la commune (35% d'occupants ayant emménagé dans le parc social depuis plus de 10 ans contre 60% depuis 10 ans ou plus dans le parc de logements communal). On note toutefois une progression de 10 points des locataires présents dans le locatif social depuis plus de 10 ans entre 2012 et 2016.

4.5 Une offre de logements neufs peu diversifiée

Les logements construits au cours des deux dernières décennies à Mettray ont renforcé la spécialisation du parc de logements communal. Aucun logement collectif n'a été réalisé au cours de cette période. Au total 133 logements individuels dont 8 logements individuels groupés ont été construits soit 8 unités en moyenne par an entre 1999 et 2015 (et moins de 4 logements par an entre 2009 et 2014, période durant laquelle on observe une baisse de la population communale).

Graphique : nombre de logements commencés à Mettray de 1999 à 2015



Les données du recensement révèlent que plus de 90% des logements construits depuis 2006 sont constitués de logements de 4 pièces ou plus.

4.6 Un marché immobilier peu dynamique

Le marché immobilier à Mettray se caractérise par un faible nombre de transactions (15 par an en moyenne entre 2008 et 2016 contre 28 par an dans les communes limitrophes hors Tours et Saint-Cyr-sur-Loire). Les ventes ont concerné exclusivement des logements individuels.

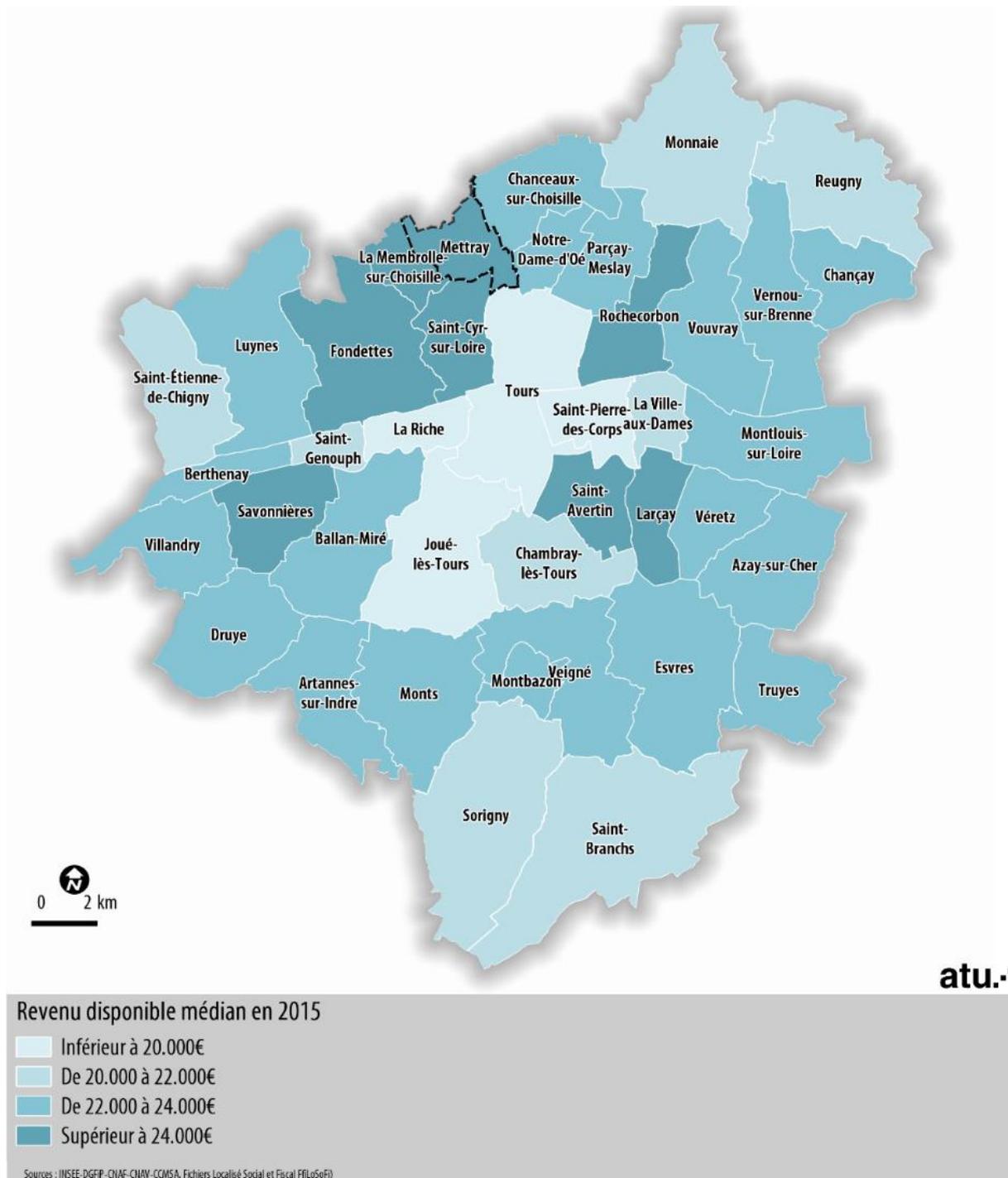
Graphique : nombre de logements vendus à Mettray et dans les territoires voisins de 2008 à 2016

Nombre de logements vendus	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Parc 2014	Rotation moyenne
Mettray	15	9	24	15	23	8	18	12	16	891	1,7%
Reste du périurbain du SCoT	874	769	1 014	940	851	900	887	986	939	38 726	2,3%
Communes périurbaines du SCoT	889	778	1 038	955	874	908	905	998	955	39 617	2,3%
Pôles relais	298	284	403	319	289	255	278	316	349	12 480	2,5%
Cœur métropolitain	3 785	3 969	5 688	4 574	3 806	3 708	3 437	4 198	3 752	136 015	3,0%
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	4 972	5 031	7 129	5 848	4 969	4 871	4 620	5 512	5 056	188 112	2,8%
Tours Métropole Val de Loire	4 232	4 443	6 313	5 070	4 282	4 195	3 954	4 696	4 289	157 091	2,9%
Communes limitrophes											
Chanceaux-sur-Choisille	28	18	33	25	27	30	30	34	25	1 361	2,0%
La Membrolle-sur-Choisille	24	12	25	24	23	24	28	35	30	1 216	2,1%
Notre-Dame-d'Oé	25	21	35	39	42	27	30	34	22	1 595	1,9%

Source : DGFIP, Demandes de valeur foncière

Le prix de vente médian des logements à Mettray fait partie des plus élevés du SCoT (7^e place sur 30 Communes) soit 216 000 € contre 200 000 € sur l'ensemble du SCoT et 190 000 € dans les autres communes périurbaines du SCoT.

Carte : prix médian des maisons vendus dans les communes du SCoT de 2007 à 2015



atu.·

4.7 Une baisse tendancielle du nombre d'habitants accueillis pour chaque logement supplémentaire construit

Depuis une quinzaine d'années, la construction de nouveaux logements à Mettray ne permet plus de compenser les effets du vieillissement de la population (moins renouvellement des générations) et du desserrement des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages).

Ces évolutions sont amplifiées par l'augmentation tendancielle de la surface des logements corrélée à l'augmentation du niveau de vie.

L'ensemble de ces facteurs expliquent la baisse du nombre de personnes supplémentaires accueillies pour chaque logement créé. Cette baisse s'est fortement accentuée depuis 1999 comme le montre le tableau ci-dessous. Le rendement « démographique » des logements créés est même devenu négatif entre 2009 et 2014.

Tableau : nombre d'habitants supplémentaires par logement créé à Mettray entre 1982 et 2014

Période	Évolution du nombre d'habitants	Par an	Évolution du nombre de logements	Par an	Nombre d'habitants supplémentaire par logement créé
1975-1982	285	41	112	16	2,5
1982-1990	548	68,5	205	25,6	2,7
1990-1999	113	12,5	83	9,2	1,4
1999-2009	62	6,2	118	11,8	0,5
2009-2014	-49	-9,8	28	5,6	-1,8

On constate que la période 1975-1990, où l'apport d'habitants supplémentaires par logement créé a été le plus élevé, est celle où les logements créés ont été les plus diversifiés (20% de logements de 2 à 3 pièces et « seulement » 56% de logements de 5 pièces ou plus contre respectivement 6% et 76% entre 1999 et 2014).

La tendance à la baisse de la population communale s'explique à la fois par le faible volume de logements construits au cours de la période récente mais aussi par une forte spécialisation de cette offre dominée par les très grands logements en accession.

5. L'économie

5.1 Un tissu économique parmi les plus dynamiques des communes périurbaines du SCoT

Mettray se distingue des autres communes périurbaines et de certaines communes du cœur de la métropole tourangelle par l'importance et le dynamisme de son tissu économique. Mettray présente un indice de concentration d'emplois supérieure à 100 (plus d'emplois au lieu de travail que d'actifs occupés résidant dans la commune), caractéristique généralement propre aux communes urbaines. Cette particularité s'est renforcée au cours des quinze dernières années (+48% d'emplois au lieu de travail entre 1999 et 2014) et résulte principalement du développement de la zone d'activités des Gaudières.

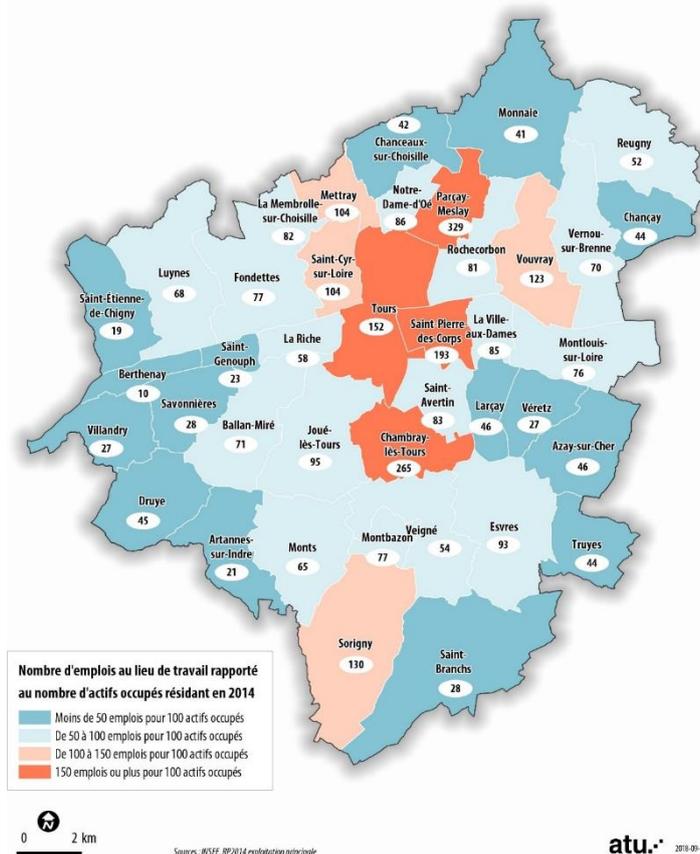
Le nombre d'actifs occupés résidant dans la commune est en revanche en recul (-4,4%), conséquence de la stagnation du nombre d'habitants et du vieillissement de la population.

Tableau : évolution du nombre d'emplois et d'actifs occupés à Mettray et dans les territoires voisins entre 1999 et 2014

	1999			2014			Evolution des emplois entre 1999 et 2014	Evolution des actifs occupés entre 1999 et 2014
	Emplois	Actifs occupés	ICE	Emplois	Actifs occupés	ICE		
Mettray	636	949	67,0	941	907	103,8	48,0%	-4,4%
Reste du périurbain du SCoT	20 310	33 856	60,0	27 934	41 173	67,8	37,5%	21,6%
Cœur métropolitain	116 761	90 071	129,6	130 401	93 869	138,9	11,7%	4,2%
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	144 387	135 569	106,5	168 371	148 142	113,7	16,6%	9,3%
Tours Métropole Val de Loire	128 586	109 270	117,7	147 505	115 983	127,2	14,7%	6,1%
Communes limitrophes (hors Tours et Saint-Cyr-sur-Loire)	2 624	5 575	47,1	3 795	6 704	56,6	44,6%	20,2%

Sources : INSEE, RP1999 dénombrement - RP2009 et RP2014 exploitations principales

Carte : indice de concentration d'emplois dans les communes du SCoT en 2014



5.2 Une forte interdépendance avec le marché de l'emploi de Tours Métropole

L'analyse des flux domicile-travail met en évidence une forte interdépendance entre la commune et les territoires voisins en matière d'emplois (pour plus de détails voir partie 7 « Mobilités » ci-après).

Le volume important d'emplois sur le territoire communal ne se traduit pas par une proportion importante d'actifs restant sur la commune pour travailler (14% seulement des actifs occupés résidant à Mettray y travaillent en 2014).

78% des mettrayens travaillant hors de la commune travaille dans une commune de Tours Métropole (dont près d'un sur deux à Tours).

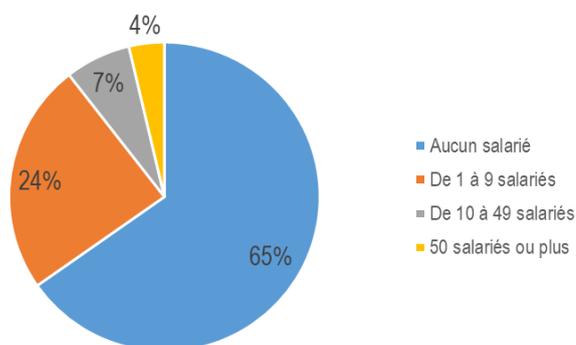
À l'inverse, de nombreux actifs travaillant à Mettray n'y résident pas. La majorité des actifs travaillant à Mettray réside dans une autre commune de Tours Métropole ou du SCoT (58%). On note également qu'une part importante des actifs travaillant dans la commune réside hors de l'Indre-et-Loire (30%). Ces actifs entrants sont plus jeunes que les actifs stables ou sortants (54% de 15-44 ans soit 10 points de plus).

5.3 Un tissu économique dominé par les services collectifs et le secteur de la construction

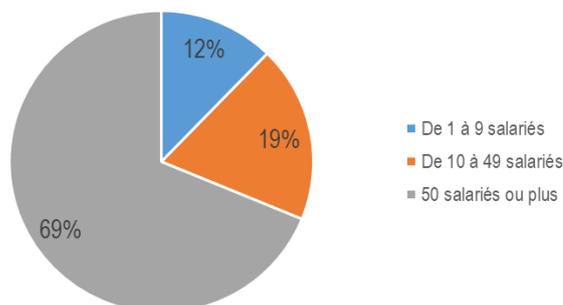
Au sein du fichier SIRENE (Source : Insee), 190 établissements sont recensés à Mettray au 31 décembre 2015 regroupant 1173 emplois. 65% de ces établissements ne comptent aucun salarié et 23% moins de 10 salariés.

Les 8 établissements de 50 salariés ou plus accueillent près de 70 % des salariés de la commune.

Graphique : répartition des établissements en fonction du nombre de salariés à Mettray en 2015

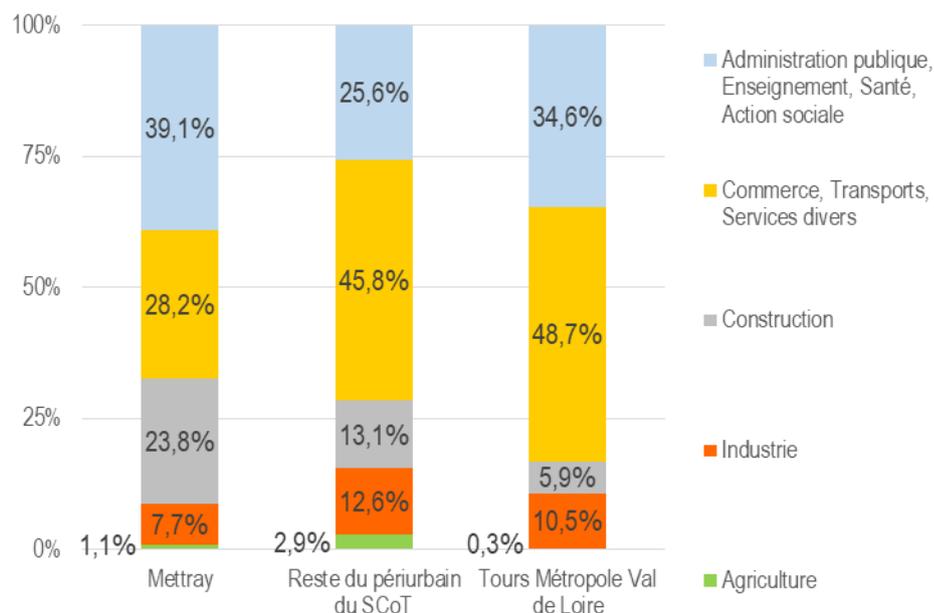


Graphique : répartition des salariés en fonction de la taille des établissements à Mettray en 2015



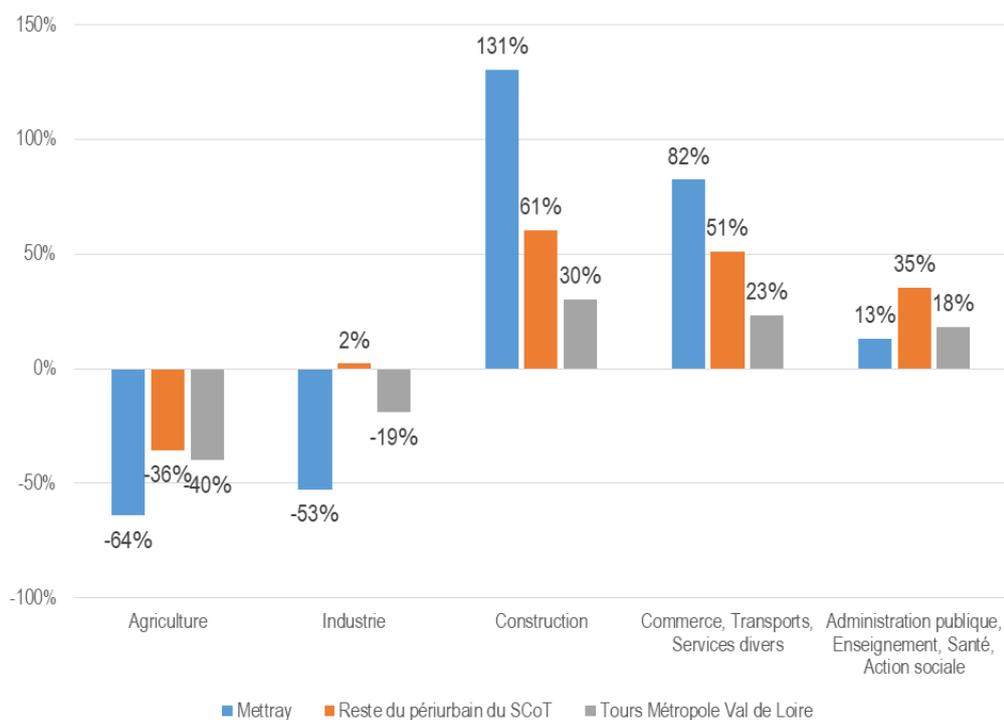
L'analyse des emplois par secteur d'activité en 2014 révèle **une surreprésentation à Mettray de l'administration, des services collectifs et de la construction** et une sous-représentation du commerce, des services aux entreprises ou aux particuliers et de l'industrie.

Graphique : répartition des emplois au lieu de travail par secteur d'activité en 2014



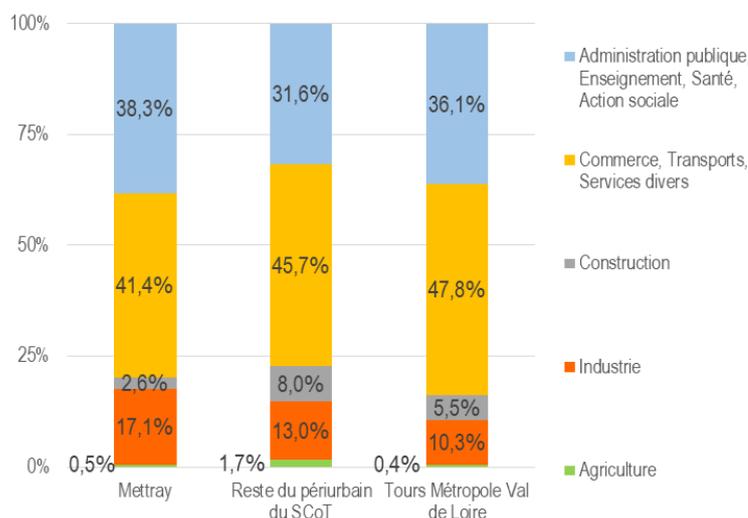
Entre 1999 et 2014, le tissu économique de Mettray a connu un **repli très sensible de l'agriculture et de l'industrie** (respectivement -64% et -53% des emplois) **et une hausse marquée de la construction (+131%) et du commerces, des transports et des services divers (+82%)**.

Graphique : évolution du nombre d'emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 1999 et 2014



Les actifs occupés résidant dans la commune en 2014 présentent une répartition globalement inversée en comparaison de celle des emplois au lieu de travail avec une **surreprésentation des secteurs du commerce et des services et de l'industrie.**

Graphique : répartition des actifs occupés au lieu de résidence par secteur d'activité en 2014



5.6 Des emplois concentrés dans une quinzaine d'établissements

Le village des jeunes, l'ESAT de l'association ANAIS et les services municipaux de Mettray regroupe 50% des emplois situés hors de la zone d'activités des Gaudières. **Les autres employeurs de 10 salariés ou plus sont tous localisés dans la zone d'activités des Gaudières.**

Les quinze principaux employeurs regroupent 693 emplois soit 60% des emplois de la commune.

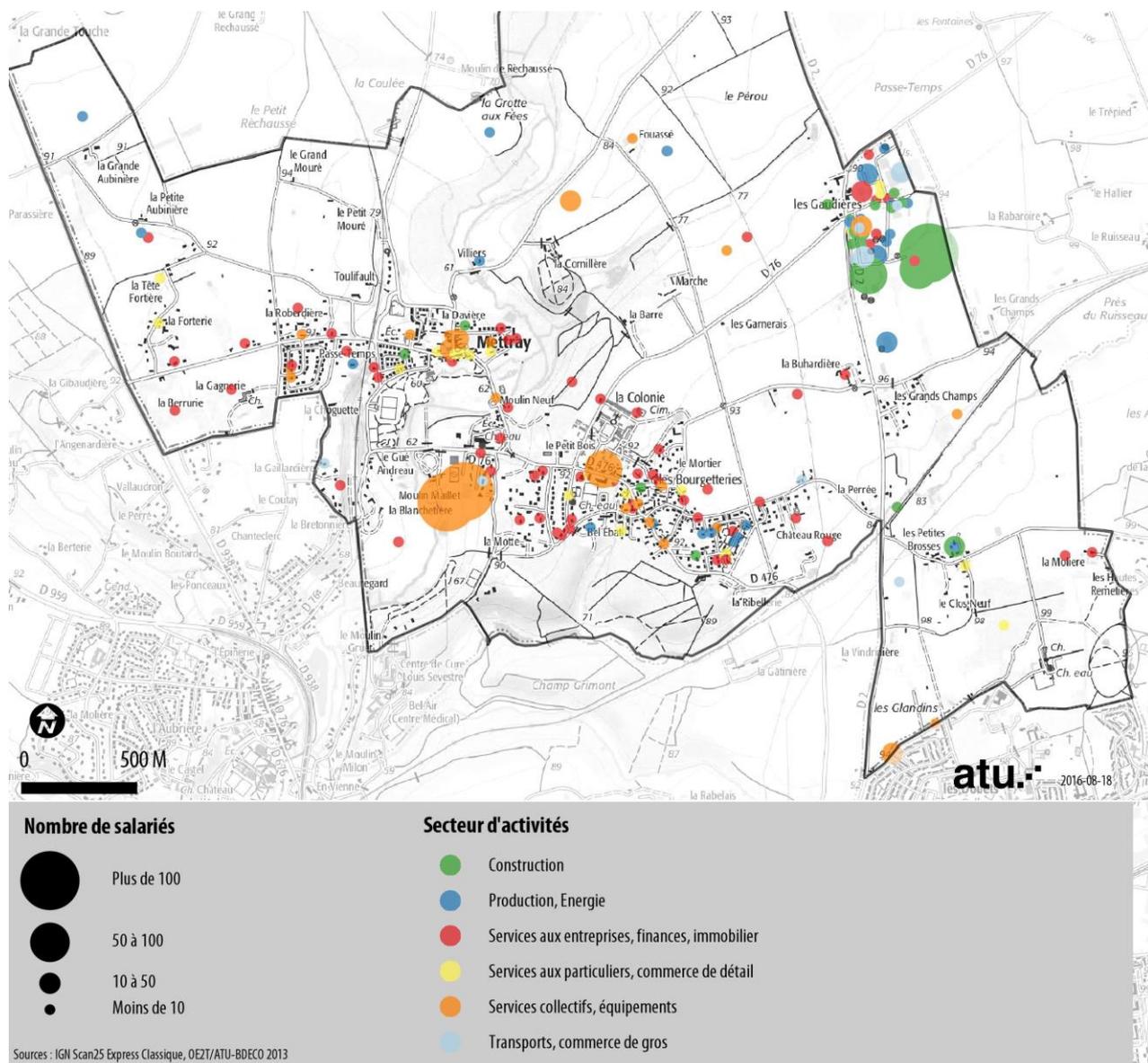
Tableau : principaux établissements économiques à Mettray en 2015

NOM DE L'ÉTABLISSEMENT	LOCALISATION	SECTEUR D'ACTIVITÉ	NOMBRE D'EMPLOIS
AGENCE COLAS TOURS	ZA des Gaudières	BTP	154
COLAS RAIL - SECTEUR TOURS	ZA des Gaudières	BTP	97
INSTITUT DE REEDUCATION MEDICO-PROFESSIONNEL	Village des jeunes - Les Bourgetteries	Services	91
DE SANGOSSE	ZA des Gaudières	Services	77
VECCHIETTI	ZA des Gaudières	BTP	65
METALINOX	ZA des Gaudières	Industrie	43
FILPACK INDUSTRIE	ZA des Gaudières	Services	31
MAIRIE DE METTRAY	Centre-bourg	Services	26
ESAT - ANAIS - SITE DU MOULIN MAILLET	Moulin-Maillet	Services	23
CMA	ZA des Gaudières	Industrie	22
DESTOUCHES - SOLUTIONS COMPOSITES - VIA COMPOSITES	ZA des Gaudières	Commerce	15
COURRIER DU VAL DE LOIRE	ZA des Gaudières	Services	15
AEB	ZA des Gaudières	Services	12
MODERN'ETANCHE	ZA des Gaudières	BTP	11
METAL CONTENEURS SERVICES - MCS	ZA des Gaudières	Industrie	11

5.6 Des petits établissements disséminés dans les espaces résidentiels

La commune accueille de nombreux établissements de petite taille répartis sur tout le territoire. Parmi ces établissements, on note une forte représentation du secteur des services aux entreprises, des finances et de l'immobilier (dont 21% de SCI). Bien qu'ils représentent 86% des établissements de la commune, les établissements de moins de 20 salariés situés en dehors de la ZA ne représentent que 14% des emplois de la commune en 2014.

Carte : Localisation des établissements économiques sur le territoire de Mettray



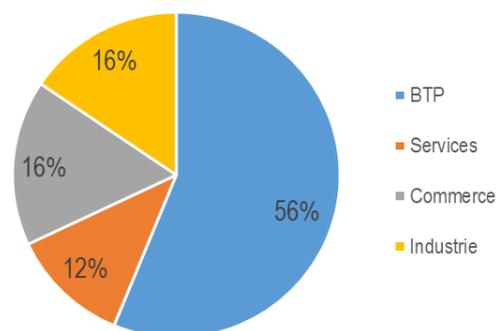
5.7 Une zone d'activités en développement mais à l'écart des autres espaces urbanisés de la commune

La zone d'activités des Gaudières est située à la périphérie est de la commune, à proximité du pôle d'activités économique de Tours-Nord / Equatop (Saint-Cyr-sur-Loire). Cette proximité explique le développement de la zone initié dans les années 1970.

La ZA des Gaudières est desservie par la RD 2 (axe de circulation intercommunal reliant Tours et Rouziers-en-Touraine) et par la RD 76 (elle-même connectée à la RD 29 reliant Tours et Beaumont-la-Ronce). Présentant une configuration de voie routière rurale et supportant un important trafic (7114 véhicules par jour en moyenne en 2018), la RD 2 constitue une coupure physique importante entre la zone d'activités et les autres secteurs urbanisés de la commune situés plus à l'ouest.

Totalisant 43 entreprises s'étendant sur 32 hectares, la zone d'activités des Gaudières est gérée par les services de Tours Métropole. Elle regroupe 23% des établissements et 60% des emplois la commune en 2015. Le BTP représente plus d'un emploi sur deux au sein de la zone.

Graphique : répartition des emplois de la zone d'activités des Gaudières par secteur en 2015



La partie nord de la zone d'activités est couverte par un périmètre de risque technologique d'incendie et d'émission d'un nuage de gaz toxique autour de l'entreprise De Sangosse (classé site SEVESO seuil haut en raison de son activité de stockage produits agro-pharmaceutiques, dangereux pour l'environnement, et de semences). La superficie du périmètre couvre 6,8 ha. À l'intérieur de ce périmètre, le règlement du PLU limite les occupations et utilisations du sol afin de ne pas aggraver le risque.

Deux entreprises (Plée Construction et Bouygues ES) sont implantées à quelques centaines de mètres de la zone d'activités, sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille. L'accès à ces entreprises s'effectue depuis la voie communale qui dessert le hameau des Grands Champs et relie la RD 2 à la RD 24.

5.8 Une offre de commerces et services aux particuliers regroupée dans le centre-bourg et aux Bourgetteries

L'offre de commerces à Mettray demeure limitée en raison de la forte concurrence qu'exercent les grands pôles commerciaux voisins (Equatop à Saint-Cyr-sur-Loire et La Petite Arche à Tours).

Les commerces et services à la personne sont répartis entre deux sites : le centre-bourg et les Bourgetteries.

Le centre-bourg abrite une boucherie-charcuterie, un bar / tabac / presse / relais-postal, un salon de coiffure et un restaurant-pizzeria (ouvert en 2018 dans les locaux réhabilités de l'ancienne poste).

Le centre-bourg compte également un local commercial vacant (ancien fleuriste), propriété de la commune. La commune étudie actuellement avec les services de Tours Métropole Val de Loire la possibilité d'y accueillir une boulangerie.



Les Bourgetteries accueillent un pôle de services spécialisés dans la santé et le bien-être dont une pharmacie et un cabinet médical regroupant une dizaine de professionnels de santé. Ce pôle est situé à proximité du Village des Jeunes (ITEP) et d'un arrêt de bus.



Un petit marché forain (2 exposants) se tient rue du Calvaire, le mercredi matin. Un marché de producteurs est organisé sur le site d'exploitation des Vergers de la Choisille, au lieu-dit la Grande Aubinière, le vendredi après-midi. Plusieurs marchés forains sont également présents sur les communes limitrophes dans un rayon de 3 à 5 km (La Membrolle-sur-Choisille, Saint-Cyr-sur-Loire, Tours Nord).

La zone d'activités des Gaudières comprend plusieurs commerces et services aux particuliers dont un point de vente de matériaux de construction et d'outillage (société CMA).

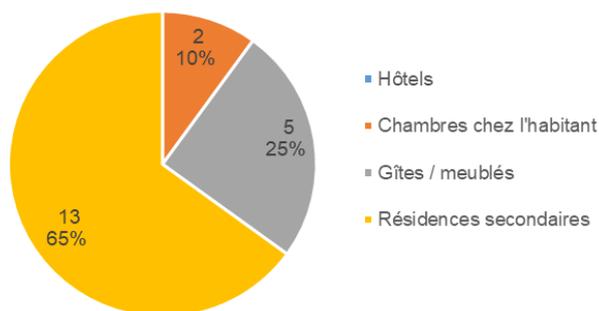
L'accès à ces différents sites de commerce et de services est un critère important pour le choix des futurs sites d'habitat et pour le développement du réseau de cheminements doux.

5.9 Le tourisme, un secteur économique sous-développé au regard des atouts de la commune

L'offre d'hébergement touristique à Mettray est limitée à quelques gîtes et chambres chez l'habitant implantés principalement dans un habitat ancien réhabilité. La faiblesse de cette offre s'explique par la proximité du centre de la Métropole qui comporte une offre importante et variée et par le faible nombre de sites d'intérêt touristique au nord-ouest de l'agglomération.

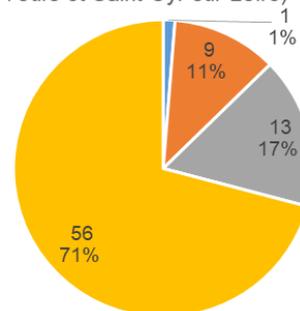
Graphique : typologie des sites d'hébergement à Mettray et dans les communes limitrophes en 2015

Mettray



Communes limitrophes

(hors Tours et Saint-Cyr-sur-Loire)



Aujourd'hui confidentielle, la vocation touristique de la commune pourrait être un levier d'attractivité et de développement économique compte-tenu de la proximité de Tours, de la richesse du patrimoine bâti⁸, de la qualité des paysages (espaces naturels de la Choisille, parc des Grandes Brosses) et de ses équipements (Espace Coselia, 37^e parallèle, parc des Grandes Brosses).

La diversification des activités agricoles peut aussi contribuer au développement du tourisme local (ventes de produits, activités pédagogiques).

Le développement de circuits de randonnée est un autre moyen pour faire connaître la commune. Dans ce but, des itinéraires de randonnée pédestre viennent d'être mis en place sur la commune de Mettray (9 km au nord de la commune, entre la Choisille et la Roche aux Fées) et la Membrolle-sur-Choisille (7 km, en partie sur Mettray), en partenariat avec Tours Métropole et le Comité départemental de la randonnée pédestre d'Indre-et-Loire.

⁸ Bien que la commune ne comporte pas de patrimoine bâti ouvert au public toute l'année ou en période estivale. À noter que certains propriétaires organisent des portes ouvertes et des animations récurrentes comme le manoir du Rouvre qui participe aux « rendez-vous aux jardins » organisés au mois de juin.

Photos : gîtes du manoir du Rouvre (à gauche) et du Château Rouge (à droite)



6. L'agriculture

Afin d'actualiser l'état de l'agriculture à Mettray une enquête a été conduite auprès des exploitants cultivant des parcelles sur la commune entre avril et mai 2017 (10 questionnaires renseignés sur 13). Les résultats de cette enquête confirment et complètent les enseignements issus du recensement réalisé par le Ministère de l'Agriculture en 1988, 2000 et 2010⁹.

6.1 Une activité omniprésente dans le paysage communal, mais marginale en termes d'emploi

Occupant près de la moitié du territoire communal (46%), l'agriculture constitue la principale occupation du sol à Mettray. À la différence des territoires voisins, Mettray se caractérise par une stabilité remarquable de la surface cultivée.

La commune conserve un nombre d'exploitations relativement importants eu égard à sa superficie réduite (les espaces agricoles cultivés à Mettray représentent 1/6 de la surface agricole de Tours Métropole alors que la commune ne couvre que 3% du territoire métropolitain). Le poids des exploitations au sein des emplois communaux est toutefois marginal (1%).

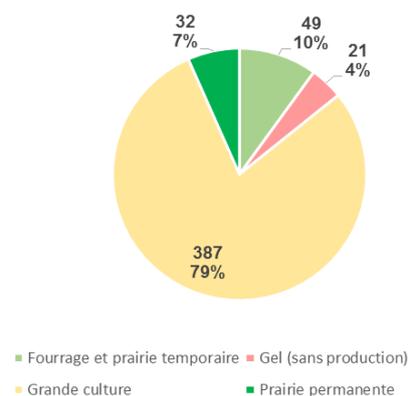
Tableau : évolution des exploitations, emplois et superficies

Nombre d'exploitations	2010 / 1988	2010	2000	1988
6 communes limitrophes	-50,5%	100	114	202
Mettray	-31,6%	13	17	19
TMVDL	-63,9%	269	403	745
Nombre d'emplois	2010 / 1988	2010	2000	1988
6 communes limitrophes	-81%	82	109	199
Mettray	-52%	12	25	25
TMVDL	-68,3%	386	652	1216
Superficie agricole utilisée	2010 / 1988	2010	2000	1988
6 communes limitrophes	-19,5%	4496	4668	5166
Mettray	-0,4%	760	763	865
TMVDL	-14%	12349	14355	17236

Source : Ministère de l'Agriculture, Recensements agricoles

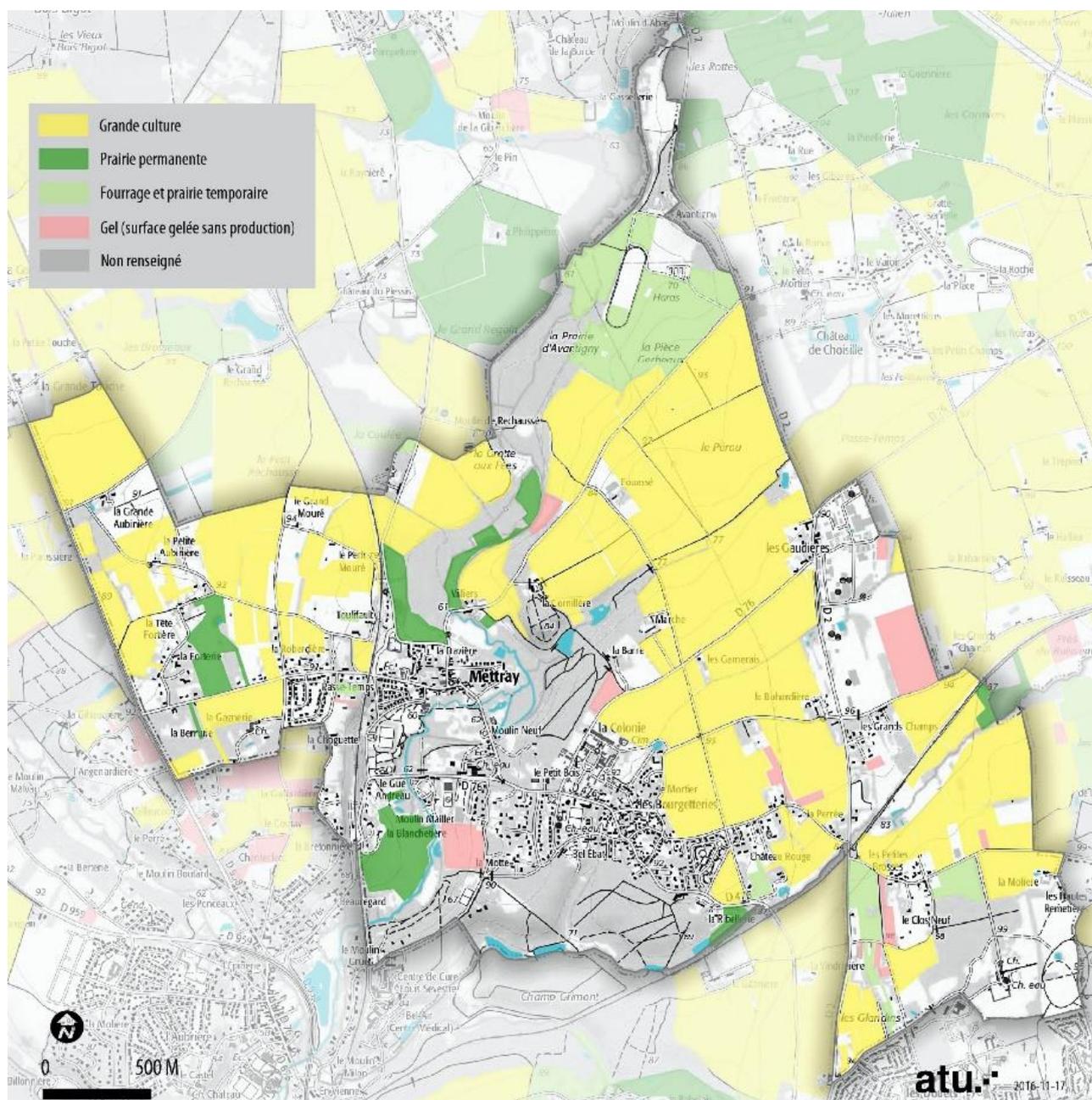
Entre 1988 et 2010, la commune a connu une baisse moins marquée du nombre d'exploitations que les territoires voisins. En revanche, on observe une baisse de moitié du cheptel et un recul très sensible des superficies toujours en herbe. Les grandes cultures constituent l'orientation dominante des exploitations.

Graphique : superficie par type de culture des îlots PAC à Mettray en 2014

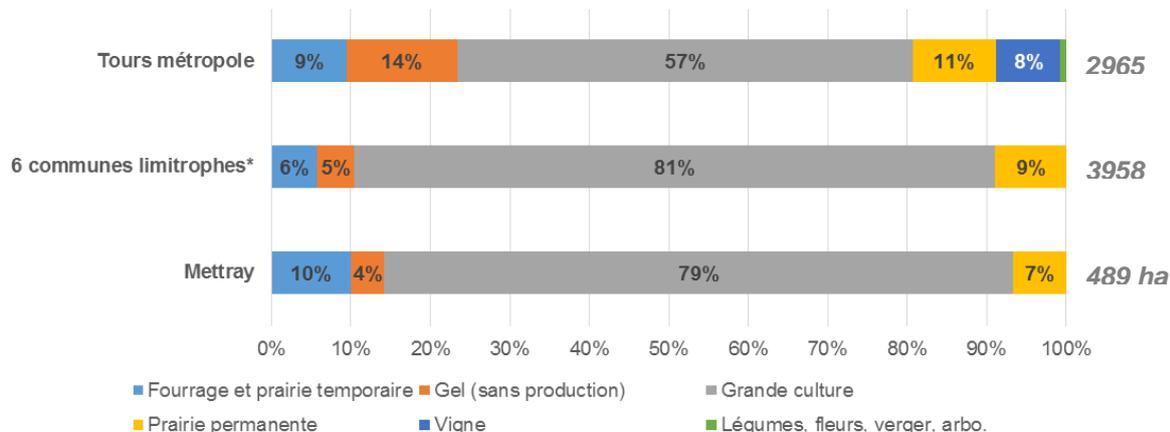


⁹ Les données permettant d'analyser l'évolution de l'activité agricole sont issues du recensement agricole réalisé par le ministère de l'Agriculture en 1988, 2000 et 2010. Le terme « exploitation agricole » désigne les sièges d'exploitation ayant une gestion courante indépendante et atteignant un certain seuil en superficie, en production ou nombre d'animaux (au moins un hectare de SAU pour les cultures non spécialisées). La surface agricole utilisée (SAU) indiquée par le recensement agricole englobe l'ensemble des surfaces cultivées par une même exploitation dont le siège est situé dans la commune. Les surfaces prises en compte par le recensement agricole diffèrent de celles retenues pour l'enquête réalisée auprès des agriculteurs de Mettray en 2017 qui ne concerne que les surfaces cultivées sur la commune de Mettray quelle que soit l'adresse du siège d'exploitation.

Carte : espaces agricoles cultivés à Mettray en 2014



Graphique : type de culture des îlots concernés par la PAC à Mettray et dans les territoires voisins en 2014



Source : DDT 37, Agence de services et de paiement, 2014

6.2 Des sites d'exploitation relativement groupés et faciles d'accès

En 2017, les espaces agricoles représentent 550 hectares exploités par 13 exploitants. 10 d'entre eux disposent d'un siège d'exploitation sur la commune. Les surfaces cultivées varient fortement d'une exploitation à l'autre (de 1 à 235 hectares avec une superficie médiane de 70 hectares contre 42 hectares en France) de même que le statut de propriété des parcelles : si la majorité des exploitants possèdent une partie des parcelles cultivées, la moitié d'entre eux ont 80% ou plus de leur exploitation en fermage.

Les parcelles agricoles sont relativement groupées et se répartissent autour des sièges d'exploitation et en continuité des espaces agricoles situés sur les communes limitrophes au nord et à l'est.

L'enquête ne révèle pas de conflit avec le voisinage et les difficultés de circulation signalées sont peu nombreuses (traversée de certains hameaux et de la D2 à l'est de la commune). Un seul agriculteur traverse régulièrement les secteurs urbanisés du bourg et des Bourgetteries, sans signaler de problème particulier.

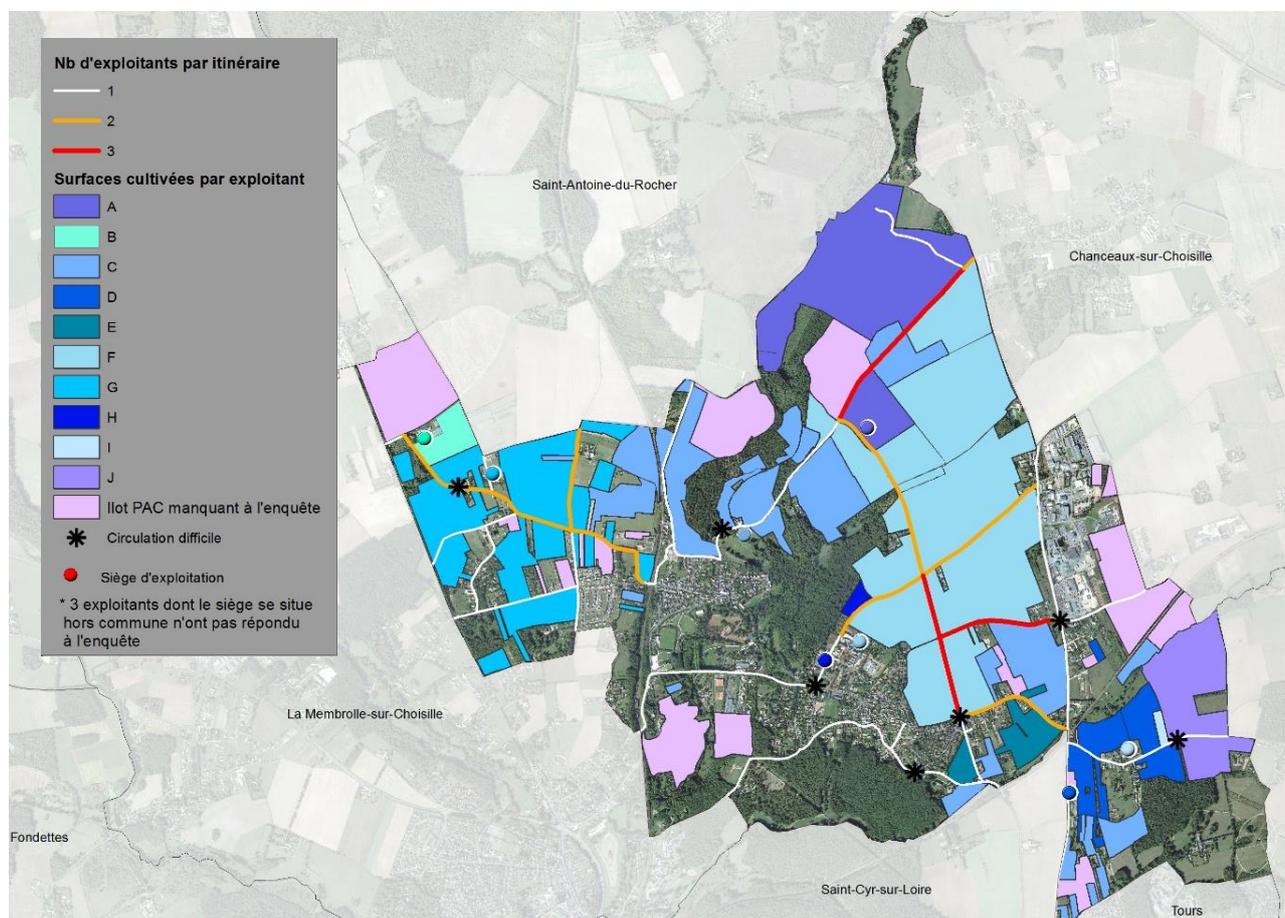
L'âge des agriculteurs à Mettray est relativement élevé : 56 ans en 2017 (contre 49 ans à l'échelle nationale en 2015, Source : MSA). Quatre exploitants prévoient une cessation d'activités d'ici 7 ans.

Concernant les projets d'exploitation, quatre agriculteurs souhaiteraient étendre la superficie de leur exploitation et deux envisagent de la réduire. Deux exploitants ont des projets de construction relativement conséquents sur leur site ou à proximité (stockage et écurie à Fouassé ; serre horticole à la Petite Brosse).



Carte : localisation des sièges ou sites d'exploitation et des itinéraires empruntés par le matériel agricole

Source : Commune de Mettray / atu, enquête auprès des agriculteurs, 2017



6.3 Une diversification valorisant la proximité du cœur de la métropole tourangelle

On observe une tendance à la diversification des activités (élevage, centre équestre, maraîchage, projet de ferme pédagogique et d'hébergement, etc.), et surtout une proportion importante d'exploitations pratiquant la vente directe (5 exploitants enquêtés sur 10). Parmi ses dernières, on note une exploitation maraîchère en agriculture biologique et un exploitant vendant aux particuliers des fruits de son exploitation (vente en gros et cueillette de petits fruits) et accueillant dans ses locaux, au lieu-dit La Grande Aubinière (photo ci-après) un marché hebdomadaire de producteurs.

Pour les agriculteurs ayant participé à l'enquête, les principaux atouts de l'agriculture à Mettray sont la proximité de la métropole et de ses habitants, le potentiel de développement du maraîchage et des cultures biologiques et la qualité du paysage.

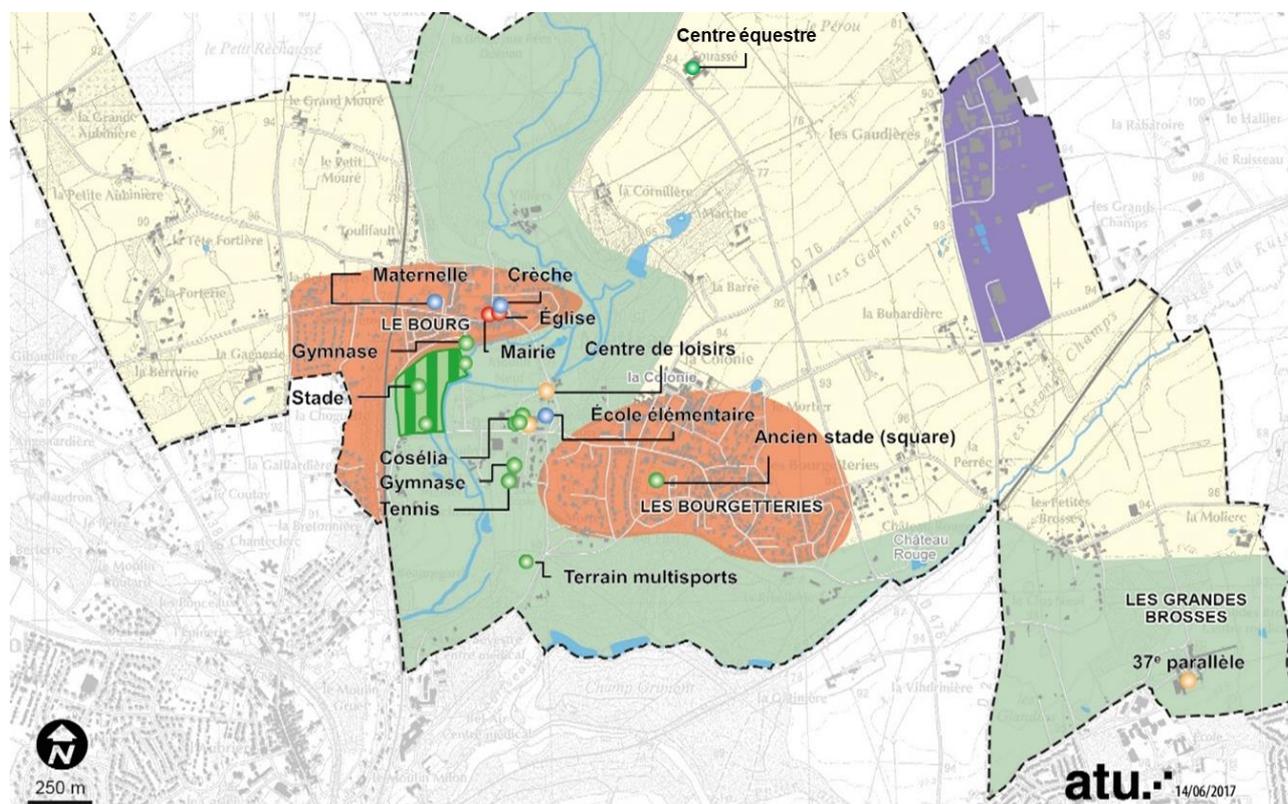
À l'inverse, les contraintes et les risques évoqués lors de l'enquête concernent l'urbanisation excessive et la difficulté à étendre les espaces cultivés.

7. Les équipements

La diversité et la qualité de l'offre en équipements d'un territoire contribue à son attractivité et à la qualité de vie de ses habitants. Au regard de sa taille, la commune de Mettray dispose d'une offre variée et renouvelée d'équipements publics et collectifs.

Les habitants de Mettray peuvent en outre accéder à l'offre d'équipements scolaires, sanitaires, sportifs et culturels présents dans le cœur métropolitain dans un rayon de 2 à 15 km (établissements hospitaliers et établissements d'enseignement secondaire et supérieur notamment).

Carte : principaux équipements à Mettray



7.1 Les équipements scolaires, petite enfance et jeunesse

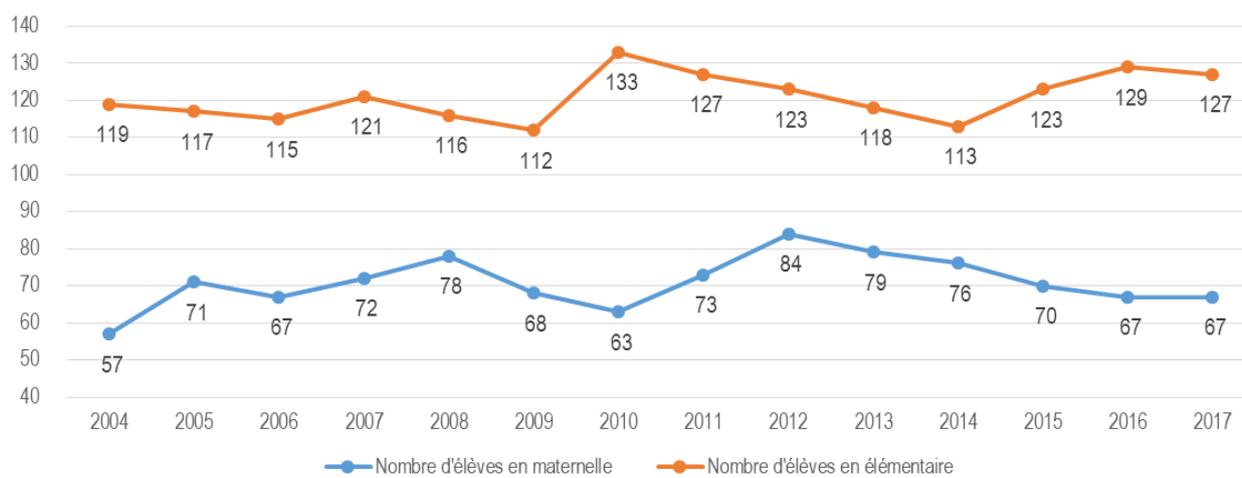
L'offre d'équipements scolaires, petite enfance et jeunesse est répartie en trois sites :

- Le centre-bourg abrite la crèche multi-accueil dédiée aux enfants de 0-5 ans (22 places) et l'école maternelle (rue du Manoir) ; cette dernière devrait être transférée prochainement sur le site de l'école primaire du Moulin Neuf ;
- Le site du Moulin-Neuf, sur la rive est de la vallée de la Choisille à 450 m au sud-est du centre-bourg, accueille l'école primaire, la future école maternelle actuellement en construction et le centre de loisirs sans d'hébergement pour les 3-10 ans (bâtiments et parc paysager de 5 hectares gérés par la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire) ;
- Les Bourgetteries où le Village des Jeunes (Institut thérapeutique éducatif et pédagogique) accueille en période scolaire une cinquantaine d'adolescents sur le site de l'ancienne colonie pénitentiaire et agricole de Mettray.

Les effectifs des écoles maternelle et primaire demeurent relativement stables malgré le repli de la population communale observé depuis 1999. On notera que la construction du quartier de la Buhardière (60 logements individuels réalisés entre 2007 et 2009) n'a pas eu d'impact très sensible sur l'évolution des effectifs scolaires de la commune.

Entre 2004 et 2007 ces derniers oscillent en maternelle entre 57 et 84 élèves soit en moyenne 71 élèves et en primaire entre 112 et 133 élèves soit 121 élèves en moyenne (24 enfants par classe). Avec en moyenne 24 élèves par classe en maternelle et en primaire, les écoles de Mettray sont en dessous du nombre d'élèves maximum par classe recommandé par l'Éducation nationale (30 en maternelle et 27 en élémentaire).

Graphique : effectifs dans les écoles maternelle et primaire de Mettray entre 2004 et 2017



La nouvelle école maternelle du Moulin Neuf dispose d'espaces supplémentaires lui permettant de répondre à un afflux éventuel d'élèves ou d'accueillir des activités périscolaires. La restauration et l'accueil périscolaire sont assurés dans les locaux du groupe scolaire.

Le regroupement des écoles primaires et maternelles sur le site du Moulin Neuf permettra à l'ensemble des élèves d'accéder facilement aux équipements sportifs et de loisirs présents à proximité (stade et parc de la vallée, Gymnase du Moulin Maillet).

Photo : école maternelle du Moulin Neuf



7.2 Les équipements sportifs et de loisirs

Les équipements sportifs et de loisirs de la commune sont implantés dans la vallée de la Choisille aménagée en parc paysager (le « Parc de la vallée »), à mi-chemin entre le centre-bourg et les Bourgetteries. Le parc de la vallée comprend différents équipements : stade de foot, terrain de tennis, boulodrome, un espace pour les rassemblements festifs, un ancien gymnase. L'ensemble du parc est desservi par un réseau dense de cheminements piétons-vélos bordant le cours de la Choisille.

Photo : stade de la vallée



En continuité du parc de la vallée et du pôle d'équipements du Moulin Neuf, deux équipements ont été construits récemment : l'espace Coselia (qui réunit des salles pour les arts martiaux, la boxe, la danse et la gymnastique), le gymnase et les terrains de tennis de Moulin Maillet.

Photo : Espace Coselia



À l'extrémité sud-ouest de la commune, un espace multisports a été récemment aménagé en bordure de la vallée de Choisille.

Le nord de la commune abrite des équipements hippiques privés (Écuries et poney-club au lieu-dit Fouassé et terrains d'entraînement et de compétition dans les prairies d'Avantigny). À signaler également, la présence d'un espace de loisirs privé (parcours d'accrobranche sur 5 ha) dans le parc des Grandes Brosses.

7.3 Les équipements culturels

Le 37^e parallèle constitue le principal équipement culturel présent sur la commune de Mettray. Situé à l'extrémité sud-est de la commune de Mettray, dans le parc des Grandes Brosses, il s'agit d'un équipement public dédié au spectacle vivant et aux arts de la rue construits par Tours Métropole Val de Loire en 2014. Cette structure compte 15 emplois permanents chargés de l'accueil des nombreux artistes en résidence. Ces derniers sont à l'origine de 450 représentations données par an en moyenne dont 200 dans le département d'Indre-et-Loire.

Photo : le 37e parallèle (parc des Grandes Brosses)



7.4 Les autres équipements

Le centre-bourg de Mettray accueille la mairie qui regroupe l'ensemble des services municipaux, le foyer rural (salle polyvalente attenante à la crèche) et le cimetière communal.

7.5 Les réseaux de communications numériques

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication et les usages liés à l'internet occupent une place croissante dans la société actuelle. Le déploiement d'infrastructures de communications électroniques à très haut débit (30 Mbit/s et plus) permettant d'envoyer et de recevoir un grand nombre de données dans un temps très court représente aujourd'hui un enjeu 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 débit. Les objectifs de ce plan ont été redéfinis par la feuille de route du gouvernement en février 2013 qui prévoit que la moitié des Français puisse accéder au très haut débit d'ici à 2017 et l'ensemble des foyers d'ici à 2022.

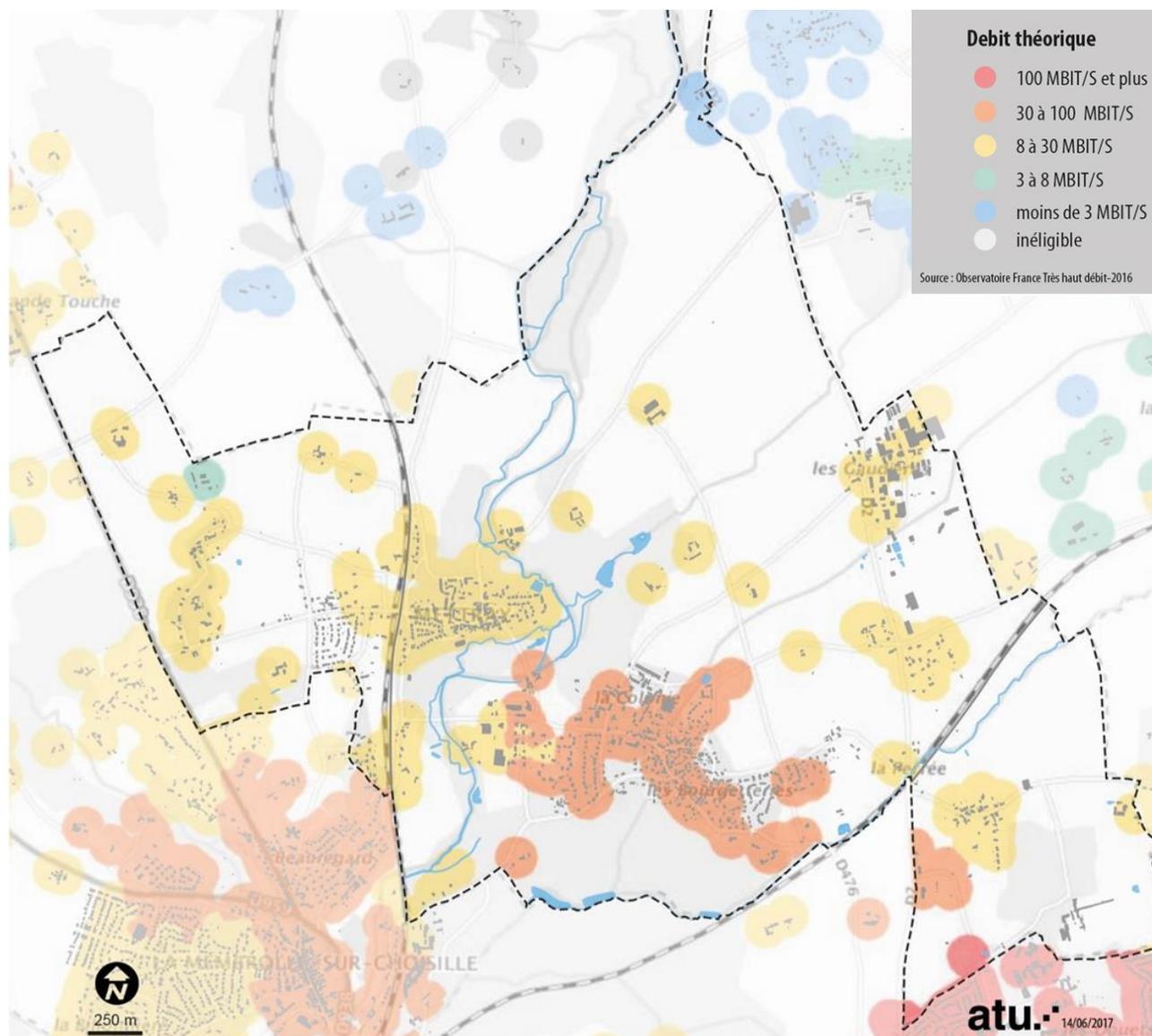
Afin de doter l'ensemble du territoire de Tours Métropole Val de Loire de réseaux haut débit et très haut débit, la métropole a délégué à Tours Métropole Numérique (TMN) la création et l'exploitation d'une part, d'un réseau souterrain en fibre optique dans les parties urbanisées les plus denses et les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

Sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, 180 kilomètres de réseau de fibre optique ont été déployés depuis 2007, desservant l'ensemble des répartiteurs téléphoniques présents sur le territoire (centraux téléphoniques d'où partent les lignes des abonnés) ainsi que les zones d'activités économiques (actuellement plus de 1000 entreprises connectées au réseau public très haut débit). L'ensemble des mairies sont également raccordées au réseau de fibre optique afin d'optimiser les échanges et de mutualiser les outils informatiques (logiciels métiers) avec les services de la métropole tourangelle.

Actuellement, la mairie de Mettray et la zone d'activité des Gaudières sont raccordées au réseau de fibre optique. Le reste du territoire communal est desservi par le réseau ADSL haut débit. Les débits

décroissent de façon concentrique depuis le central téléphonique des Bourgetteries (raccordé au réseau de fibre optique) vers la périphérie, soit des débits théoriques oscillant entre 30 et 100 Mbit/s dans le secteur des Bourgetteries et entre 8 et 30 Mbit/s sur le reste de la commune.

Carte : débit théorique du réseau de communication numérique terrestre sur la commune de Mettray



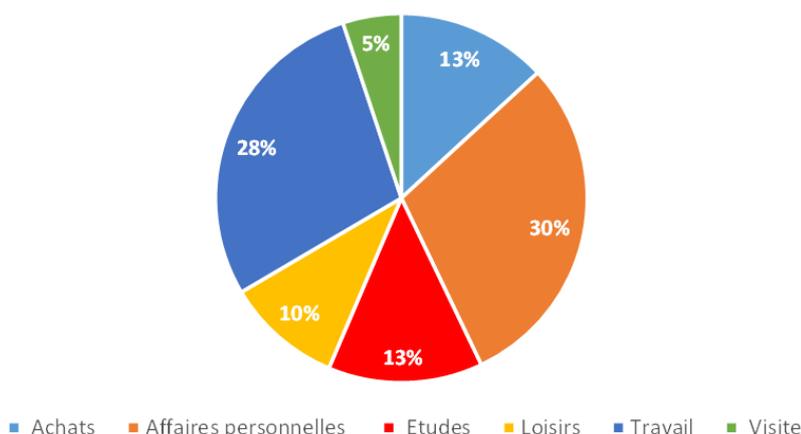
Depuis 2011, SFR et Orange ont engagé le déploiement du très haut débit jusqu'à l'abonné à Tours et dans certaines communes du cœur métropolitain (Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps, La Riche, Saint-Cyr-sur-Loire). Les autres communes de Tours Métropole Val de Loire devraient être couvertes d'ici 2020.

8. Les mobilités et les infrastructures de transport

8.1 La mobilité des habitants et de ceux qui fréquentent la commune

L'enquête ménages-déplacements réalisée par le SITCAT et le SMAT en 2008 constitue l'unique source d'information homogène et globale actuellement disponible sur les modes et motifs de déplacements des habitants de l'agglomération tourangelle (40 communes du SCOT). Les analyses présentées ci-après portent sur une zone regroupant Mettray et trois communes limitrophes situées dans le périmètre de transports urbains de l'agglomération (la Membrolle-sur-Choisille, Chanceaux-sur-Choisille, Notre-Dame-d'Oé).

Graphique : motifs des déplacements en semaine des habitants de la zone de Mettray



Les motifs de déplacements contraints (études et travail) ne représentent que 41% de l'ensemble des motifs. Les autres motifs de déplacements concernent l'accès aux équipements, commerces, services et loisirs. La localisation de ces diverses « aménités » (et leur desserte par les différents réseaux de transport) influence directement sur le choix modal des habitants.

8.2 L'automobile, mode de transport majoritaire

La voiture individuelle constitue le mode de transport majoritaire des habitants résidant dans la zone de Mettray, comme dans les autres territoires périurbains. On note toutefois une part importante des transports en commun (comparable à certaines communes urbaines de la métropole tourangelle et en hausse depuis 2009) chez les actifs-résidents et les actifs travaillant à l'extérieur de la commune (voir ci-après).

Les données du recensement de la population permettent de suivre dans le temps l'évolution de l'équipement automobile des ménages et des déplacements domicile-travail.

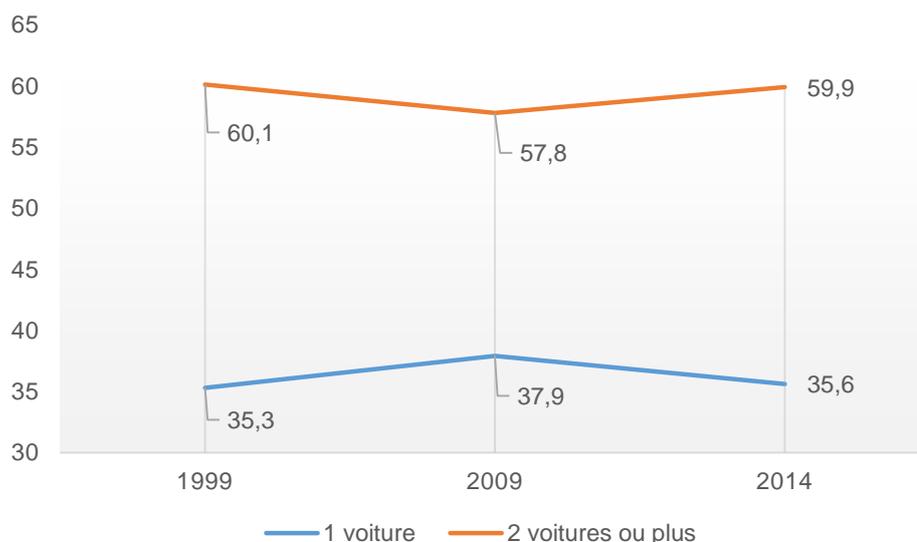
Le taux global d'équipement automobile est resté quasiment stable à Mettray entre 1999 et 2014 (autour de 95,5% des ménages). Cette stabilité est également valable pour les ménages disposant de plusieurs véhicules. Le taux de ménages possédant deux voitures ou plus (environ 60%) est resté également stable au cours de cette période.

En revanche, malgré la stabilisation de la population communale au cours de cette période, le parc automobile des habitants de Mettray continue de progresser du fait de l'augmentation du nombre de ménages (116 ménages motorisés en plus soit au moins 185 voitures supplémentaires entre 1999 et 2014).

Tableau : équipement automobile des ménages résidant à Mettray en 1999, 2009 et 2014

	1999	%	2009	%	2014	%
Ensemble des ménages	716	100,0	819	100,0	836	100,0
Au moins une voiture	683	95,4	783	95,6	799	95,6
1 voiture	253	35,3	310	37,9	298	35,6
2 voitures ou plus	430	60,1	473	57,8	501	59,9

Graphique : part des ménages motorisés résidant à Mettray en 1999, 2009 et 2014

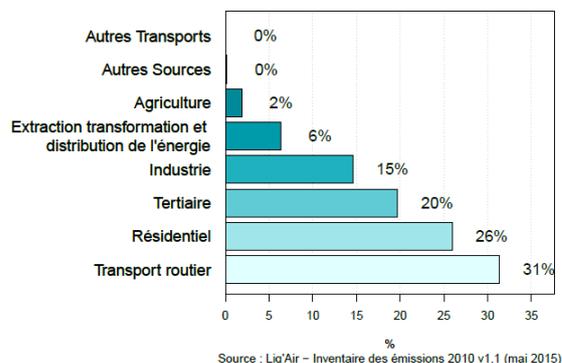


8.3 Les transports, principale source d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) dans la Métropole tourangelle

En 2010, l'association Lig'Air, chargée de la surveillance de la qualité de l'aire en région Centre-Val de Loire, a réalisé un inventaire des émissions de polluants atmosphériques révélant que les transports routiers sont responsables du tiers des émissions de gaz à effet de serre dans l'agglomération de Tours.

L'analyse ne se focalise pas sur la commune de Mettray. Cependant, l'usage élevé de la voiture par les habitants de cette commune (et globalement des communes périurbaines) contribue de manière importante aux émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du territoire de la Métropole de Tours.

Graphique : Répartition par catégorie d'activités, des émissions de gaz à effet de serre dans l'agglomération de Tours en 2010



8.4 Des navettes domicile-travail importantes avec la métropole et le nord du département

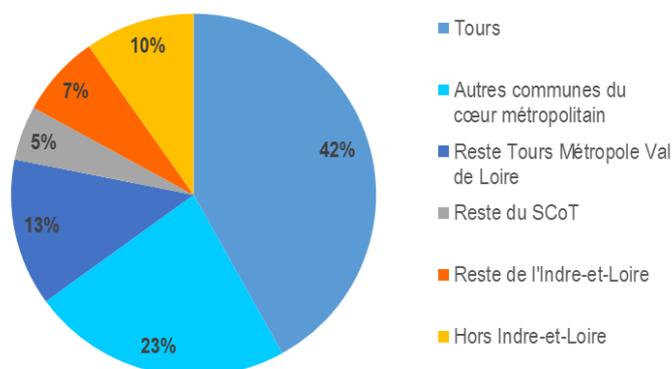
Les données du recensement de la population permettent d'analyser les migrations domicile-travail (dites aussi pendulaires) et le mode de déplacement utilisé à cette fin.

Plus des 2/3 des actifs, habitant ou travaillant à Mettray, sortent de leur commune de résidence quotidiennement. Chaque jour plus de 1600 personnes entrent dans la commune ou en sortent pour se rendre à leur emploi. Environ 800 habitants sortent de la commune et 800 salariés y entrent pour rejoindre leur emploi. Seuls 130 personnes habitent et travaillent à Mettray.

Une majorité des actifs mettrayens travaillent dans le cœur de la métropole

Les 2/3 des actifs sortant de la commune se rendre dans une commune de Tours Métropole (dont 42% à Tours et 23% dans une autre commune du cœur métropolitain). On notera que 10% travaillent en dehors du département.

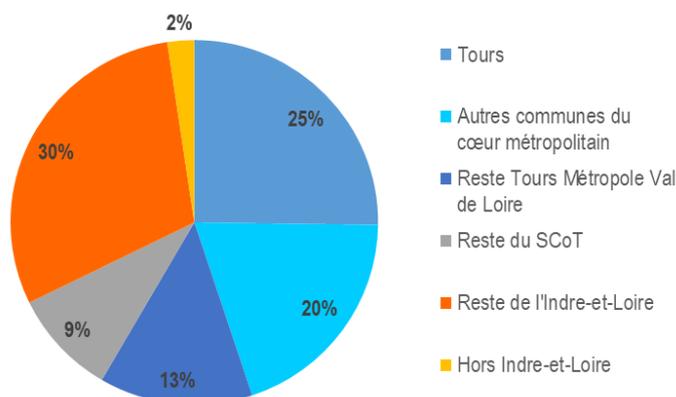
Graphique : lieu de résidence des actifs travaillant à Mettray et résidant dans une autre commune en 2014



Une part importante d'actifs venant travailler à Mettray résident en dehors du SCOT

60% des actifs venant travailler dans la commune de Mettray résidant dans une commune de Tours Métropole dont 26% à Tours et 21% dans une autre commune de Tours Métropole. On soulignera la part relativement importante des actifs résidant dans le SCoT en dehors de la métropole (11%) et surtout du reste du département (28%).

Graphique : lieu de résidence des actifs résidant à Mettray et travaillant dans une autre commune en 2014



La voiture demeure le mode de transport privilégié sauf pour les actifs résidant et travaillant à Mettray

Lieu de résidence et lieu de travail impactent fortement le mode de transport choisi pour se rendre au travail.

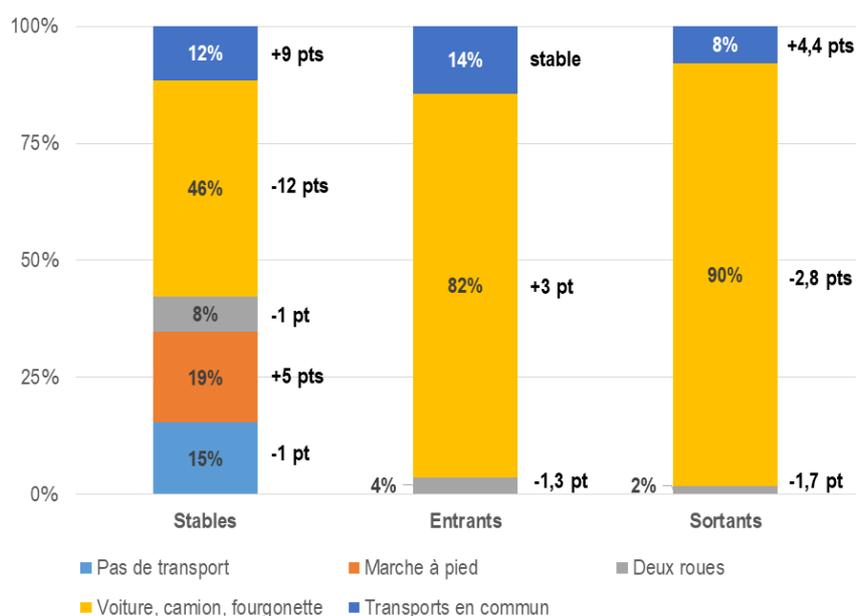
La majorité de ces personnes utilise leur voiture pour se rendre au travail. Cet usage est en hausse chez les actifs entrant. En revanche, l'usage de la voiture est désormais minoritaire et recule chez les actifs qui habitent et travaillent à Mettray (46% en 2014 contre 58% en 2009).

L'usage des modes alternatifs à l'automobile se développe chez les actifs résidant à Mettray

En raison d'une plus grande proximité, les habitants de Mettray qui travaillent sur la commune diversifient davantage leurs moyens de locomotion pour aller au travail. C'est ainsi que la part d'usage des voitures, camions et fourgonnettes n'atteint que 46%. Elle a même diminué de 12 points ces dernières années. Cette évolution résulte d'un report des déplacements motorisés vers la marche à pied et les transports en commun chez les actifs résidant et travaillant dans la commune. L'amélioration du réseau de bus en 2013 (dont le rabattement de la ligne de bus n°52 vers la ligne 1 du tramway) et peut-être aussi depuis juin 2010 la prise en charge des abonnements aux réseaux de transport par les employeurs pour les agents publics expliquent sans doute l'usage accru des transports en commun par les actifs mettrayens.

En revanche, la part des déplacements en vélo est particulièrement faible. Elle tend même à diminuer chez les actifs entrants et sortants. Outre l'éloignement des lieux de vie et d'activité, la configuration routière des voies intercommunales (RD978, RD2) et la présence de coupures physiques importantes séparant Mettray et le cœur de la métropole (vallées, voies ferrées, boulevard périphérique, avenue du Danemark) sont des freins importants au développement des mobilités douces vers le cœur de la métropole.

Graphique : part des modes de transport utilisés par les actifs en 2014 et évolution depuis 2009 (en points)



8.5 Mettray aux portes des grands axes du nord-ouest de la métropole tourangelle

La commune de Mettray a pour particularité de bénéficier de la proximité de grandes voies routières sans que celles-ci ne la traversent (boulevard périphérique, avenue du Danemark, RD 918 et RD 959). Cette proximité favorise l'usage de la voiture par les mettrayens et l'accueil d'actifs résidant parfois loin de la commune (voir ci-avant l'origine des actifs travaillant à Mettray). L'absence de grandes infrastructures de transports traversant les zones urbanisées de la commune limitent fortement les nuisances générées (bruit, pollution, accidentologie).

La commune dispose de plusieurs points d'accès aux principaux axes routiers du nord de l'agglomération :

- d'une part à l'ouest, depuis la route du Mans, la D 938, ancienne route nationale 138, permettant de rejoindre directement la RD 37, le boulevard périphérique ouest de la métropole, en direction du sud, et dans le sens inverse, de rejoindre le nord du département puis la Sarthe ;
- d'autre part à l'est, depuis la RD 2, le boulevard du Danemark, ce dernier jouant actuellement le rôle de contournement nord de la métropole, et la RD 76 connectée à la RD 29 et à la RD 910 via Notre-Dame d'Oé. La configuration rurale de ces voies est de moins en moins adaptée au trafic local et de transit et encore moins à leur utilisation par les modes non motorisés (emprise insuffisante pour l'aménagement de bande ou de piste cyclable et carrefours dangereux). Ces caractéristiques pénalisent également la circulation des engins agricoles, en particulier au niveau de certaines intersections.

Plusieurs accès routiers à la commune de Mettray sont considérés comme dangereux, notamment l'accès depuis la RD 938, rue du Manoir, ainsi que les différents carrefours de la D2, également utilisés par les engins agricoles.

Actuellement à l'étude, l'aménagement d'une voie de liaison entre le boulevard périphérique et la RD 2 sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire, au sud du vallon de la Perrée renforcerait l'accessibilité de l'extrémité sud-est de la commune. L'accès au quartier de la Bourgetteries depuis la RD 476 et la sécurisation des déplacements non motorisés au droit de la RD 2, entre le centre de la commune, le parc des Grandes Brosses et les quartiers nord de Tours constituent des enjeux importants de ce projet routier.

8.6 Des trafics diffus induits par la structure rayonnante du réseau de voies départementales et communales

Le réseau viaire de Mettray actuel est en grande partie calqué sur les voies et chemins ruraux qui parcouraient déjà la vallée de la Choisille et le plateau de la Gâtine tourangelle au XIX^e siècle (voir carte d'État-major ci-après). Les principaux développements intervenus au cours de la 2^e moitié du XX^e siècle ont surtout concerné la création de voies locales desservant les nouveaux secteurs urbanisés (pour l'essentiel, les quartiers d'habitat du bourg et des Bourgetteries, le pôle d'équipements de la vallée de Choisille et la zone d'activités des Gaudières).

La RD2, la RD476 et la RD76 constituent les trois principaux axes desservant les espaces urbanisés de la commune.

La RD2 assure la double fonction de transit et de desserte locale. Pour Mettray, la RD2 assure la desserte de la zone d'activités des Gaudières et celle des hameaux qui la bordent.

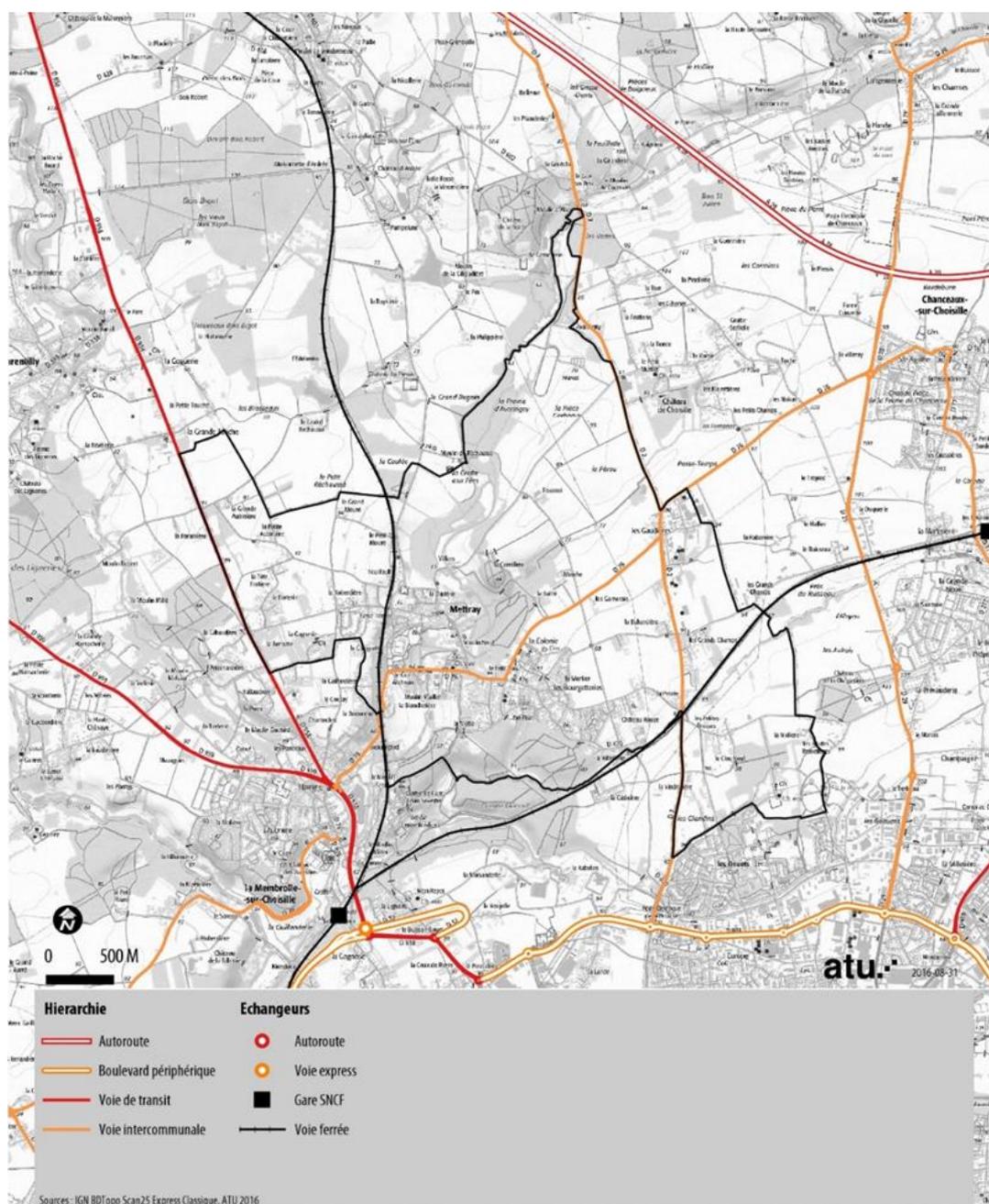
La RD476 assure également la double fonction de transit et de desserte locale, dans le sens où elle permet les liens entre les deux axes majeurs, la D938 et la RD2, tout en desservant le centre-bourg, les équipements de la vallée de la Choisille et le quartier des Bourgetteries.

Les trafics mesurés sur la D2 en 2015 s'échelonnent entre 4200 véhicules par jour au nord de la D76 et 6000 véhicules au sud de la D76 entre la ZA des Gaudières et la commune de Tours.

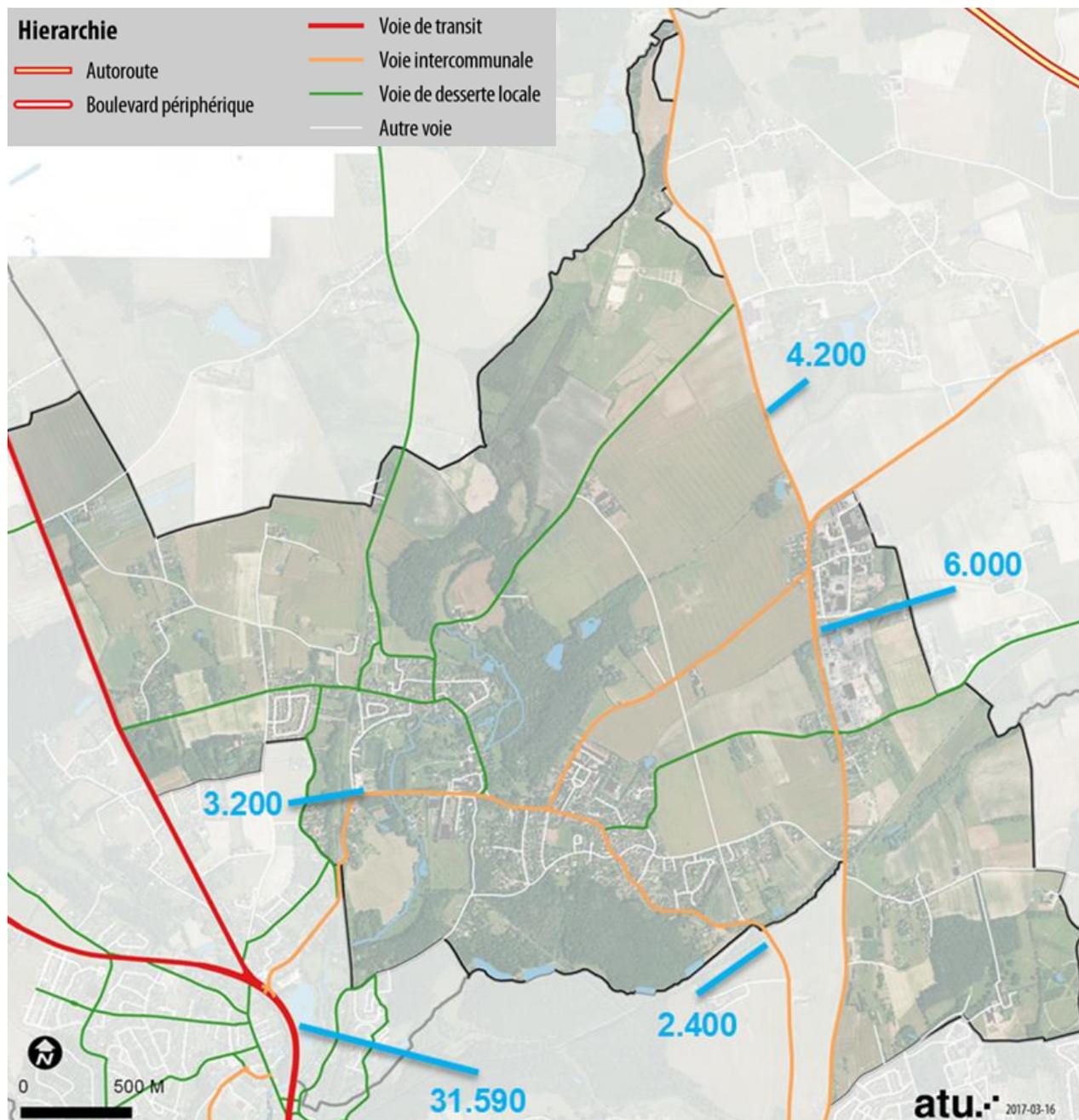
Malgré ses 31.000 véhicules quotidiens, la RD938 a un impact moins direct sur la commune, car plus éloignée du centre-bourg, et nécessitant d'emprunter la RD476 pour rejoindre le cœur de la commune. Toutefois, la RD2 et la RD938 sont les plus empruntées par les habitants de Mettray, en raison de l'attractivité du cœur de la Métropole de Tours (zone d'emplois, lieux de consommations diverses,...).

Bien qu'elles ne soient pas signalées comme des axes de liaison intercommunale, certaines routes communales supportent également un trafic de transit non négligeable (rue de la Buhardière, rue du Dolmen, rue des Coutays notamment).

Carte : voies de transports structurantes desservant ou traversant la commune de Mettray



Carte : réseau viaire de Mettray et nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental en 2015



8.7 Une accidentologie faible

Entre 2009 et 2016, 12 accidents corporels non mortels ont été recensés sur les routes traversant le territoire de Mettray soit 1,5 accident par an (Source : Ministère de l'Intérieur, Observatoire national interministériel de sécurité routière, Fichier BAAC). De 2014 à 2016, on recense 4 accidents corporels sur le territoire communal dont trois intervenus le long de la RD 2. Parmi les 7 usagers impliqués dans ces accidents 4 victimes ont été hospitalisés pendant plus de 24h¹⁰.

Tableau : accidents de la route corporels à Mettray de 2014 à 2016

Date	Type collision	Adresse	Lieu 1	Lieu 2	Nombre d'usager	Nombre de tué	Nombre de blessé hospitalisé
07/02/2014	Arrière		RD2		2	0	1
05/05/2015	Autre		RD938		1	0	1
27/11/2015	Sans	Petites Brosses	RD2	VC0	1	0	0
26/10/2016	Coté	R. de la Buhardière	CR7	CR8	2	0	1
11/12/2016	Sans	Rte de Rouzier-en-T	RD2		1	0	1

8.8 Une offre de stationnement bien répartie sur la commune

L'offre de stationnement public

Le stationnement public n'est pas règlementé à Mettray. L'offre de stationnement public est localisée pour l'essentiel à proximité des équipements de la Choisille (école du Moulin Neuf, Espace Coselia, stade de la Vallée) et des deux pôles de commerces et services du bourg et des Bourgetteries.

Cette offre est complétée par du stationnement longitudinal sur les voies de desserte et par de petites aires de stationnement réparties dans les différents quartiers et dans la zone d'activités des Gaudières. On notera qu'une partie du stationnement sur voie n'est pas matérialisée (stationnement sur chaussée principalement).

Au total, on recense 527 places de stationnement ouvert au public dont 11 places accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) et 4 places disposant d'une borne de rechargement pour voitures électriques (2 bornes à proximité de Coselia et 2 autres dans la ZA des Gaudières).

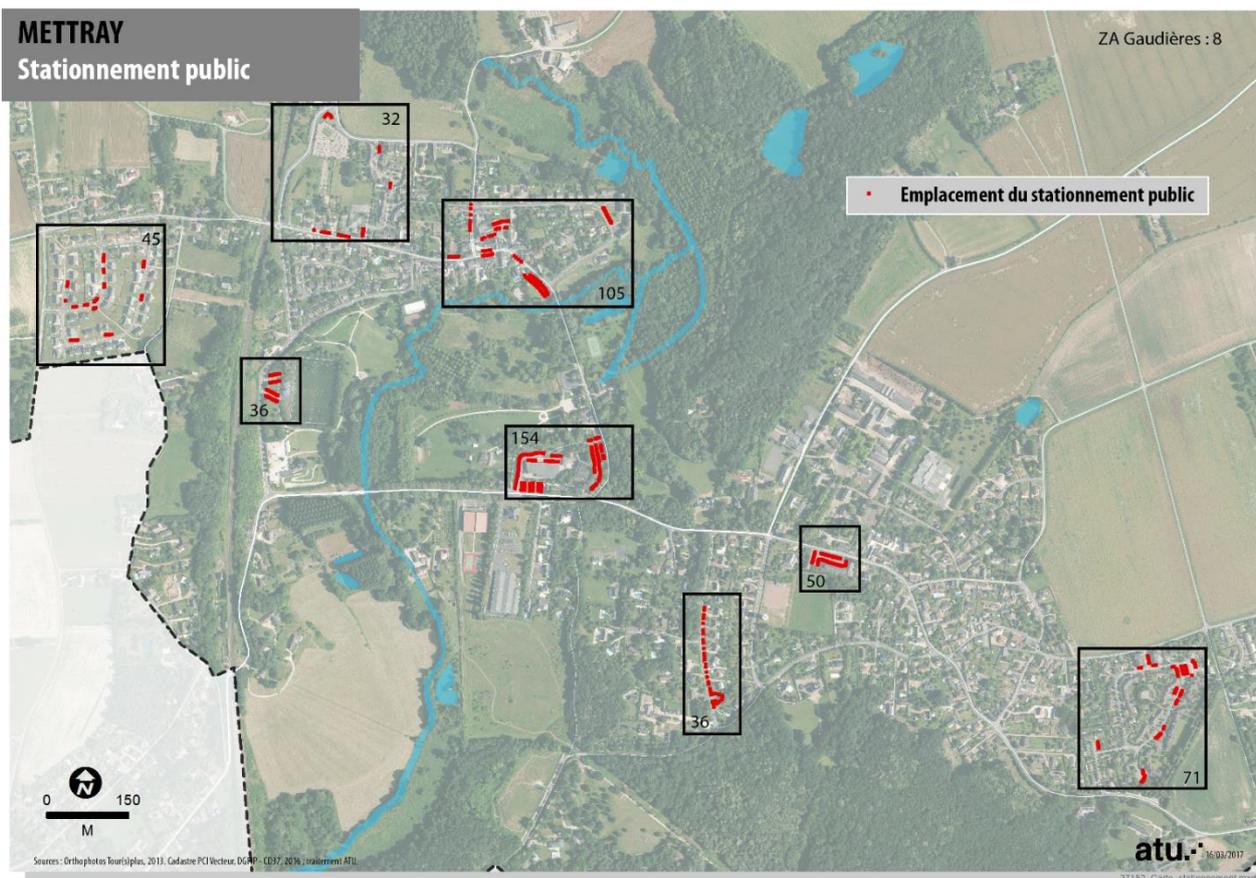
Les 4 secteurs d'habitat collectif et d'habitat locatif social comportent une offre de stationnement public principalement utilisé par les riverains (rue de la Choisille, rue du 11 novembre, rue des Bourgetteries, quartier des Ribelleries).

Hormis quelques véhicules stationnés régulièrement en-dehors des emplacements prévus dans le quartier des Bourgetteries, la commune ne connaît pas de difficulté particulière sur son territoire.

À la demande des habitants, la commune a engagé une réflexion pour réorganiser et accroître l'offre de stationnement sur le quartier des Ribelleries. On y recense actuellement 71 places réparties en plusieurs aires pour 107 logements dont 56 collectifs. Le déficit s'explique par la multi-motorisation des ménages et peut-être aussi une faible utilisation des garages présents au sein des logements individuels.

¹⁰ Un nombre non négligeable d'accidents corporels ne sont pas portés à la connaissance des Forces de l'ordre pour différentes raisons, en premier lieu parce que les conducteurs ne connaissent pas cette obligation du Code de la route (R231-1). C'est pourquoi le nombre d'accidents recensés par les statistiques officiels, en particulier ceux impliquant des piétons et de cyclistes, est largement sous-estimé.

Carte : localisation du stationnement public à Mettray



L'offre de stationnement privé

La capacité du stationnement public à satisfaire les besoins de l'ensemble des usagers ne peut s'apprécier sans connaître l'offre de stationnement disponible en dehors de l'espace public et réservée aux occupants des logements. Le recensement de la population est actuellement la seule source d'information permettant d'approcher cette question en comparant le nombre d'emplacements réservés au stationnement automobile par résidence principale (ou ménage) et le nombre de ménages motorisés. À Mettray, ces données mettent en évidence un décalage non négligeable entre le nombre de logements disposant au moins d'un emplacement réservé (environ 660) et le nombre de ménages motorisés (environ 790). Cette situation explique probablement le report des besoins de stationnement résidentiel sur l'espace public observé dans certains secteurs comme sur le quartier des Ribelleries. Cette situation pourrait devenir problématique si elle venait à s'étendre à des secteurs d'habitat ancien où les voies de circulation sont étroites et ne peuvent pas accueillir de stationnement automobile (Bourgetteries, centre-bourg). Cette question peut aussi concerner certains hameaux.

Tableau : logements disposant d'un emplacement réservé au stationnement et équipement automobile des ménages à Mettray en 2009 et 2014

	2009	%	2014	%
Nombre de ménages	819	100,0	836	100,0
Disposant au moins un emplacement réservé au stationnement	662	80,8	657	78,6
Possédant au moins une voiture	783	95,6	799	95,6
1 voiture	310	37,9	298	35,6
2 voitures ou plus	473	57,8	501	59,9

Photo : emplacement de stationnement réservé aux véhicules électriques (Coselia)



Photo : stationnement sur les trottoirs, rue des Ribelleries



Photo : stationnement sur les trottoirs, rue du 11 novembre



Préconisations du plan de déplacements urbains relatives au stationnement (2013)

Le stationnement des riverains est limité à une place par logement pour les secteurs desservis par les lignes de transport collectifs structurantes (500 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne). Pour les activités tertiaires, le PDU fixe un plafond d'une place pour 40m² de surface de plancher, dans ces mêmes secteurs.

La commune de Mettray n'est donc pas concernée par cette règle, car elle ne bénéficie pas de la desserte de ligne forte du réseau fil Bleu.

8.9 Une desserte par le réseau suburbain de bus plutôt attractive

Intégrée dans la Métropole de Tours, Mettray bénéficie des services du réseau Fil Bleu, réseau urbain des transports collectifs. Une seule ligne dessert la commune, la Ligne n°52. Cette dernière relie le bourg de Mettray et l'esplanade François Mitterrand à Tours Nord où les usagers bénéficient d'une correspondance avec la ligne 1 du tramway. La fréquence de la ligne en semaine (du lundi au samedi) est de 40 mn.

Une bonne partie de l'itinéraire emprunte la RD476 (rue des Bourgetteries). La ligne dessert les deux polarités du bourg et des Bourgetteries, les équipements de la vallée de la Choisille et les principaux quartiers d'habitat (dont les trois secteurs de logement social). Le temps de parcours entre les deux terminus de la ligne est estimé à environ 20 mn dans des conditions normales de circulation. Notons que la zone d'activités des Gaudières n'est pas desservie par le réseau Fil Bleu.

Avec la correspondance au Beffroi et l'usage du tramway, les habitants de Mettray mettent environ 30 minutes pour rejoindre les portes de Loire, soit un temps identique à l'ancienne ligne 52, mais avec un temps de trajet mieux garanti car le tramway est beaucoup moins soumis aux aléas de la circulation routière.

Trois lignes de transports scolaires (n°105, 106 et 113) desservent la commune de Mettray en début de matinée, le midi et en fin d'après-midi.

Carte : Fréquentation de la ligne de bus n°52 par arrêt en 2014



Carte : Ligne de bus n°52 Mettray Vieux Calvaire / Tours Nord-Beffroi

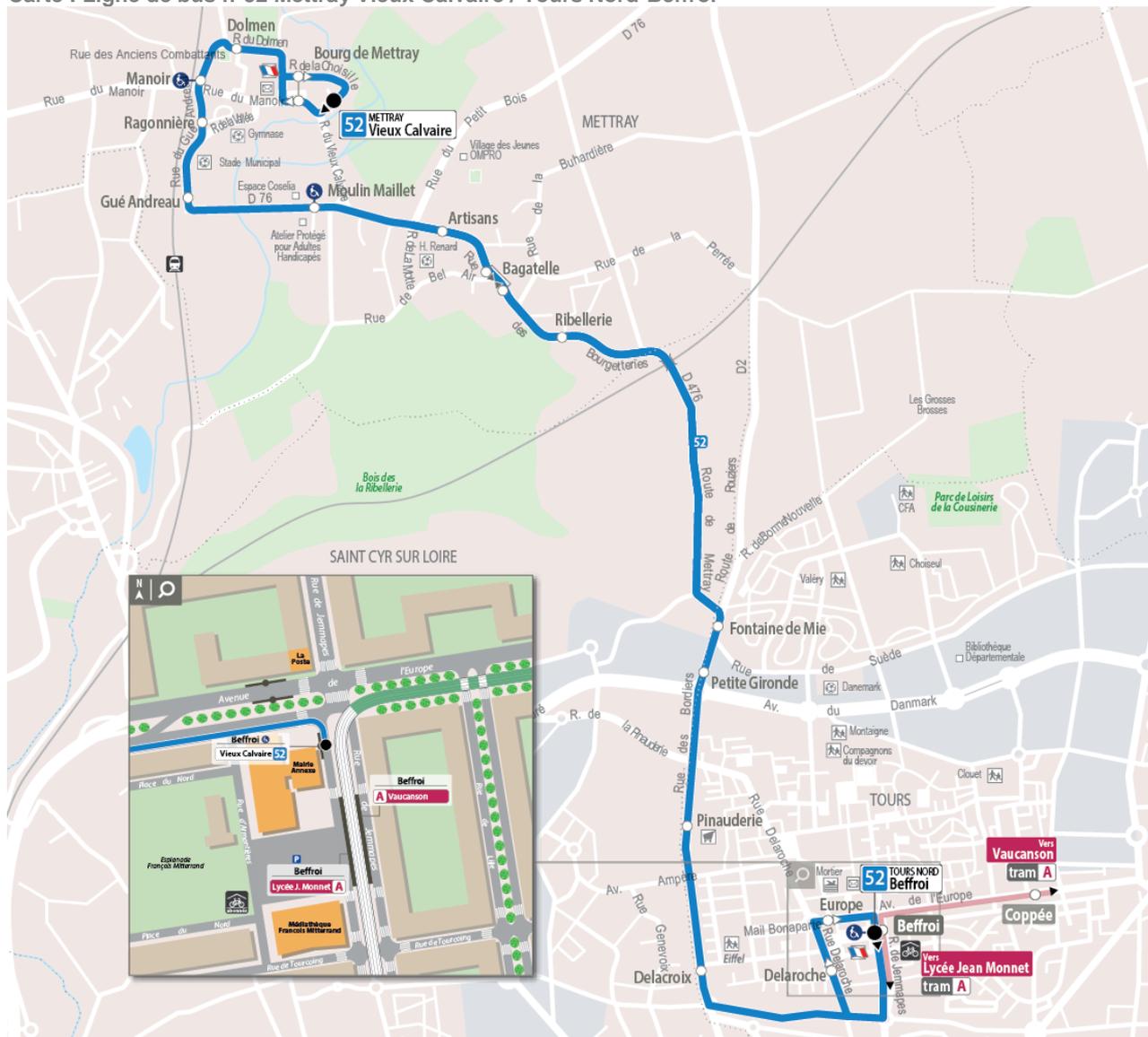


Tableau : fréquence de passage des bus (ligne 52 Vieux Calvaire / Belfroi)

Horaires	Sem.	Sam.	Dim.
Heures Creuses avant 7h et après 20h	40 min	40 min	4 départs par jour uniquement sur réservation
Heures de journée 9h - 16h et 19h - 20h	40 min	40 min	
Heures de pointe 7h - 9h et 16h - 19h	40 min	40 min	
Heures de nuit après 22h	-	-	

L'enquête de fréquentation réalisée sur le réseau Fil Bleu en 2014 recense près de 200 montées quotidiennes aux arrêts situés sur la commune de Mettray. Le quartier des Bourgetteries et le centre-bourg sont les plus fréquentés.

L'aménagement des arrêts de bus sur le territoire de Mettray est soit :

- de qualité "standard" : un abribus dans le sens où les montées sont majoritaires, des espaces de dégagement conformes aux normes d'accessibilité, une information sur les horaires de la ligne ;
- de mauvaise qualité : absence de quai, pas d'abris, un niveau de sécurité faible.

La sécurité des accès aux arrêts depuis les habitations n'est pas toujours assurée, le cheminement se faisant parfois en bord de route, sans trottoir.

Photo : arrêt de bus en bordure de route (rue du Dolmen)



Photo : arrêt de bus « Moulin Maillet » (RD 76, en face de Coselia)



8.10 Une commune en marge des grands itinéraires cyclables

La faible distance (moins de 2 kilomètres) qui sépare les trois polarités (Bourg, Bourgetteries, zone d'activités des Gaudières) est un atout pour des déplacements quotidiens en vélo. L'absence de grandes infrastructures de transport et la faiblesse du trafic de transit dans la majorité des espaces résidentiels de la commune (certains habitants se plaignent néanmoins de la présence de véhicules en transit dans les quartiers de la Buhardière, de l'Orangerie et du Gué Andreau) constituent également des conditions favorables pour le développement de la marche à pied et du vélo.

Le premier plan directeur vélo de la communauté d'agglomération de Tours créé en 2001 prévoyait de raccorder Mettray au réseau communautaire. Ce principe fût maintenu dans le schéma directeur cyclable révisé en 2011. Malgré cela, aucun itinéraire structurant ne relie Mettray au réseau cyclable de la métropole.

Un tronçon existe le long de la rue de Bel-Air, disposant d'un revêtement davantage adapté à une pratique cyclable de loisirs. Ce tronçon raccorde le quartier des Bourgetteries au centre hospitalier Louis Sevestre. La commune projette, à court terme, de prolonger cette liaison jusqu'au cœur du quartier des Bourgetteries.

Pour rejoindre le centre-bourg et la zone d'activités des Gaudières, les cyclistes doivent circuler sur les voiries existantes, en partage avec les véhicules motorisés.

Trois itinéraires cyclables à Mettray sont inscrits au programme pluriannuel des aménagements cyclables de Tours Métropole pour la période 2018-2020. Le premier itinéraire permettra de raccorder la rue de Bel-Air et la RD76, afin de desservir le pôle scolaire. Le second itinéraire reliera la rue de Bel-Air et la D7 en suivant la RD 476 jusqu'à l'avenue du Danemark, porte d'entrée du cœur métropolitain. Le troisième itinéraire reliera la RD 476 et le parc des Grandes Brosses. Le tracé de ces itinéraires pourra évoluer en fonction du tracé de la voie de liaison entre la RD 37 et la RD 2 qui sera retenu.

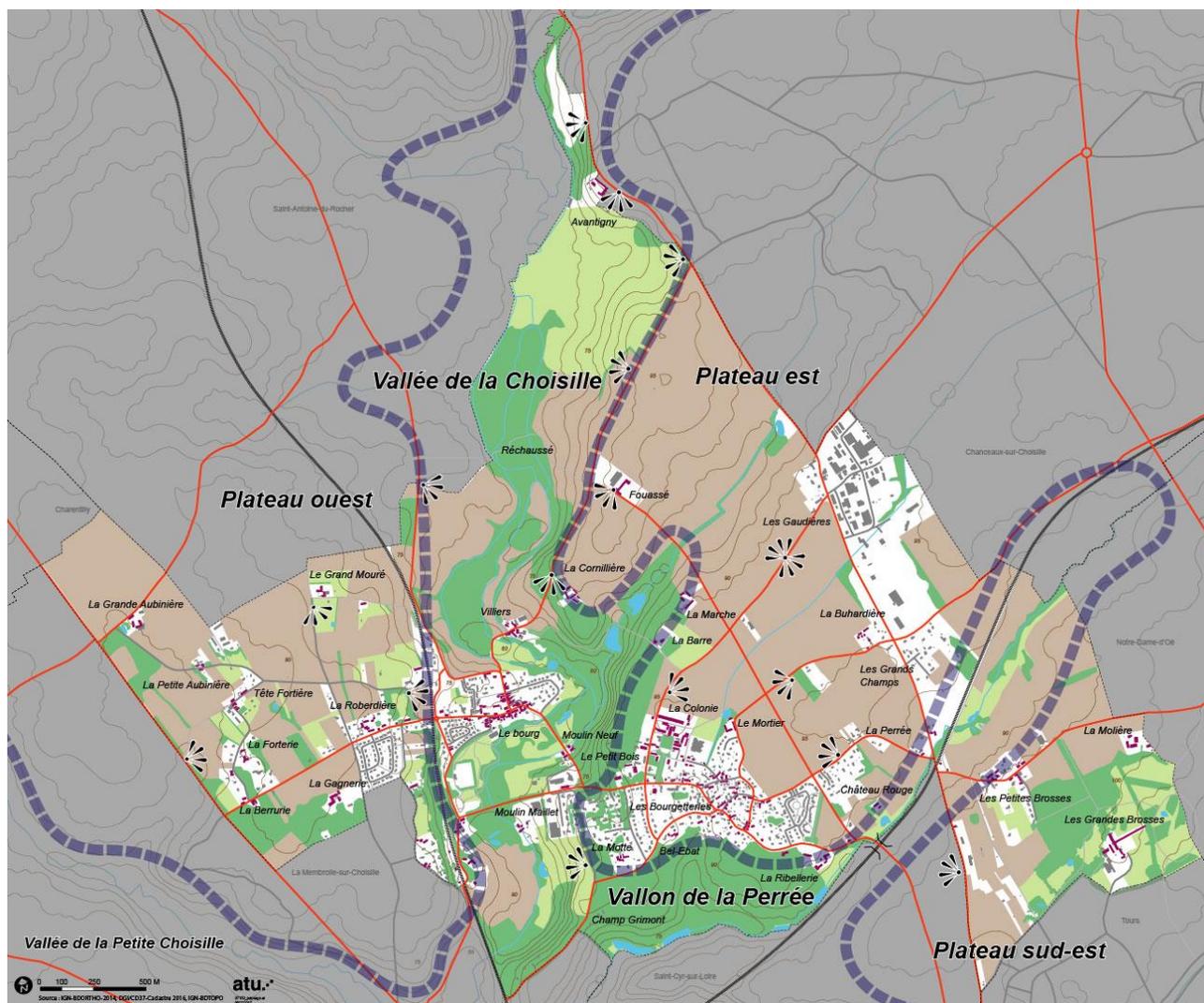
Le stationnement vélos à proximité des principaux équipements et services constituent un autre levier pour promouvoir l'usage du vélo dans la commune. Actuellement, le stationnement public des vélos ne répond pas aux besoins des cyclistes à proximité des principaux équipements de la commune, soit en raison de l'absence d'arceaux, soit en raison de leur non-conformité. Seul le plateau sportif récemment aménagé en bordure de la rue de Bel-Air propose quelques arceaux conformes à l'usage.

8.11 Des espaces urbanisés à l'échelle du piéton

Mettray possède un environnement très favorable pour développer sensiblement les déplacements à pied. Les principaux atouts de la commune sont des distances à parcourir relativement faibles, l'absence de grande infrastructure routière accidentogène traversant les parties urbanisées de la commune, des possibilités de création de cheminements inter-quartiers en périphérie des quartiers, enfin un environnement paysager de qualité, propice à la marche et à la pratique du vélo chez les habitants de la commune mais aussi des quartiers nord de la métropole tourangelle.

9. Les composantes du paysage communal

Carte : principales composantes paysagères de la commune de Mettray



Le paysage communal est structuré en cinq grandes entités paysagères, alternant, de l'ouest vers l'est, plateaux et vallées. Les principales évolutions intervenues dans le paysage communal depuis le XIXe siècle sont la disparition de la vigne, la progression des espaces boisés

9.1 Le plateau ouest : un paysage rural semi-ouvert

Le plateau ouest, qui s'étend de la RD 938 à la vallée de la Choisille, offre un paysage rural semi-ouvert (associant champs, prairies, haies ou fourrés) et ponctué par trois hameaux (Tête Fortière, La Forterie et La Roberdière), d'anciens sites agricoles au nord et deux grandes propriétés au sud. Le parcellaire découpé atteste du passé viticole de ce plateau. L'orientation est-ouest du plateau et des voies de circulation qui converge vers le bourg s'accompagne de perspectives sur la vallée de la Choisille et le bourg. Ces perspectives sont interrompues au sud par le nouveau quartier d'habitat individuel de la Roberdière et les boisements des parcs de la Berrurie et de la Gagnerie.



Photos ci-dessus : vue du plateau ouest de Mettray depuis la RD 918 (vers la Forterie)



Photos ci-dessus : vue du plateau ouest de Mettray depuis le Grand Mouret (vers le sud)



Photos ci-dessus : vue du plateau ouest de Mettray depuis le Grand Mouret (vers le sud)



Photos ci-dessus : vue du plateau ouest de Mettray entre la Berrurie et la Roberdière (vers l'est)

9.2 La vallée de la Choisille : la colonne vertébrale du paysage communal

Traversant la commune du nord au sud, **la vallée de la Choisille** marque profondément le **paysage communal**. Les frondaisons boisées des peupleraies bordant le cours de la Choisille au nord et celles des parcs des grandes propriétés remontant vers le coteau de la Perrée au sud en constituent les principaux points de repères visuels. Accueillant sur ses franges au niveau des lobes de deux méandres, le centre-bourg et le pôle d'équipement de Moulin Neuf, **la partie centrale de vallée, aménagée en parc urbain, joue le double rôle d'espace de respiration et de trait**

d'union entre les deux polarités du bourg et des Bourgetteries. Les coteaux est et ouest présentent des perspectives vers les prairies et peupleraies du lit mineur de la vallée au sud, le parc de la vallée et le bourg au centre, enfin les prairies et les peupleraies d'Avantigny au nord.



Photos ci-dessus : vue depuis le chemin de la Broche vers le versant ouest de la Choisille (la Blanchetière)



Photos ci-dessus : vue depuis la rue du Manoir vers le versant est de la Choisille (bourg et parc du Petit Bois)



Photos ci-dessus : vue depuis la route de Saint-Antoine vers le bourg (Choisille à gauche)



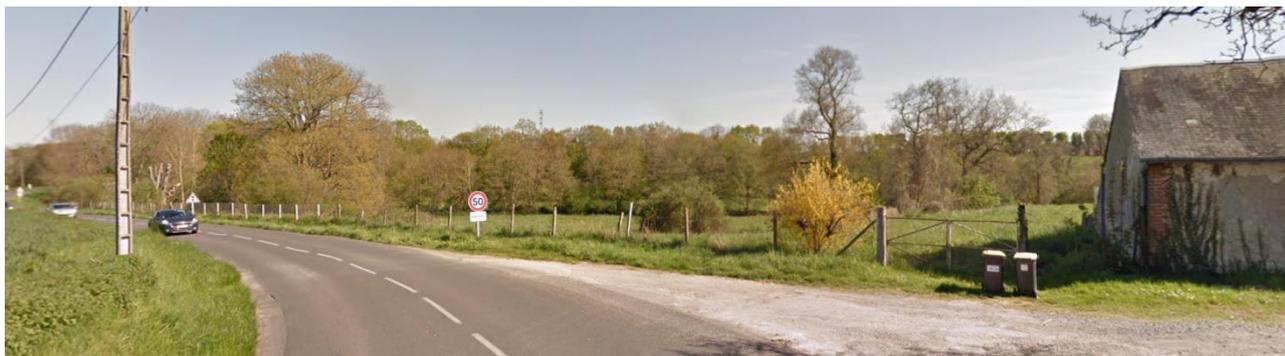
Photos ci-dessus : vue depuis la RD 2 vers la vallée de la Choisille à l'ouest (Avantigny)

9.3 Le vallon de la Perrée : des paysages contrastés

Relativement encaissé et fortement boisé dans sa partie ouest, le vallon de la Perrée prolonge la vallée de la Choisille au sud de la commune. **Site inscrit au titre du code de l'environnement**, les boisements et les parcs des châteaux de Bel-Ébat et de la Ribellerie qui occupent la totalité du versant nord du vallon confèrent une ambiance forestière aux quartiers d'habitat individuel qui se sont développés au sud du village des Bourgetteries, à partir des années 1980. Aucune vue sur le vallon n'est présente sur ce secteur en raison du couvert végétal.



Photos ci-dessus : vue depuis la rue de Bel Air vers les Bourgetteries (bois de la Perrée à droite)



Photos ci-dessus : vue depuis la rue de Bel Air vers les Bourgetteries (bois de la Perrée à droite)

À la différence de la partie ouest, **la partie est du vallon de la Perrée est faiblement encaissée et peu boisée**. Elle est isolée du reste de la commune au nord par la voie ferrée reliant Tours à Vendôme et à l'ouest par la RD 2. Non urbanisée, elle accueille des milieux humides et des prairies. Sa présence est peu perceptible dans le paysage du plateau agricole qu'elle traverse.



Photos ci-dessus : vue depuis la rue des Petites Brosses vers la Perrée (vers le nord)

9.4 Le plateau est : la gâtine devenue openfield

À l'est de la Choisille, le plateau des Bourgetteries est animé par deux vallonnements orienté est-ouest et présente un paysage agricole ouvert, dominé par les grandes cultures occupant de grandes parcelles, à l'exception de la partie sud-ouest bordant les boisements de la Perrée et en grande partie urbanisée. **L'intégration paysagère du front bâti des quartiers bordant le plateau agricole est très inégale**, en raison de l'absence de traitement végétal des voies publiques bordant ces espaces (rue de la Perrée et rue de la Buhardière) et de la disparité des clôtures implantées en bordure de ces voies.

Situé entre la RD2 et la commune de Chanceaux-sur-Choisille, **l'extrémité est du plateau des Bourgetteries accueille le parc d'activités des Gaudières dont le paysage mêle habitat et locaux d'activités** est caractérisé par des constructions aux implantations, à la volumétrie et au traitement architectural hétérogènes et par un traitement paysager aléatoire.



Photos ci-dessus : vue depuis la RD 76 du plateau est de Mettray (vers le nord)



Photos ci-dessus : vue depuis la rue de la Perrée du front bâti en limite du plateau agricole (vers l'ouest)



Photos ci-dessus : vue depuis la RD 2 vers l'entrée du parc d'activités des Gaudières (vers l'est)

9.5 Le plateau sud-est : des ambiances hétérogènes

Le **plateau sud-est** constitue la cinquième entité paysagère de la commune. Cet espace est isolé du reste de la commune par la RD 2 reliant Tours à Rouziers-en-Touraine à l'est et le vallon de la Perrée et la voie de chemin de fer au nord. Il se caractérise par un **paysage périurbain semi-ouvert ponctuellement bâti**, associant cultures, prairies, habitat (hameau des Petites Brosses) et activités diffuses. Le parcellaire laniéré témoigne, comme sur le plateau ouest, de la présence de la vigne jusqu'au début du siècle dernier.

L'extrémité sud-est de ce secteur est occupée par le **parc des Grandes Brosses** qui s'étend sur les communes de Mettray, Tours et Notre-Dame d'Oé et dont on aperçoit la lisière depuis la zone d'activités des Gaudières au nord-est de la commune.

La rive ouest de **RD 2 offre des perspectives visuelles vers le plateau agricole de la Vindrinière** (situé sur la commune de Saint-Cyr-sur-Loire) **et vers le vallon de la Perrée**.



Photos ci-dessus : vue vers le plateau sud-est de Mettray (vers la RD 2)

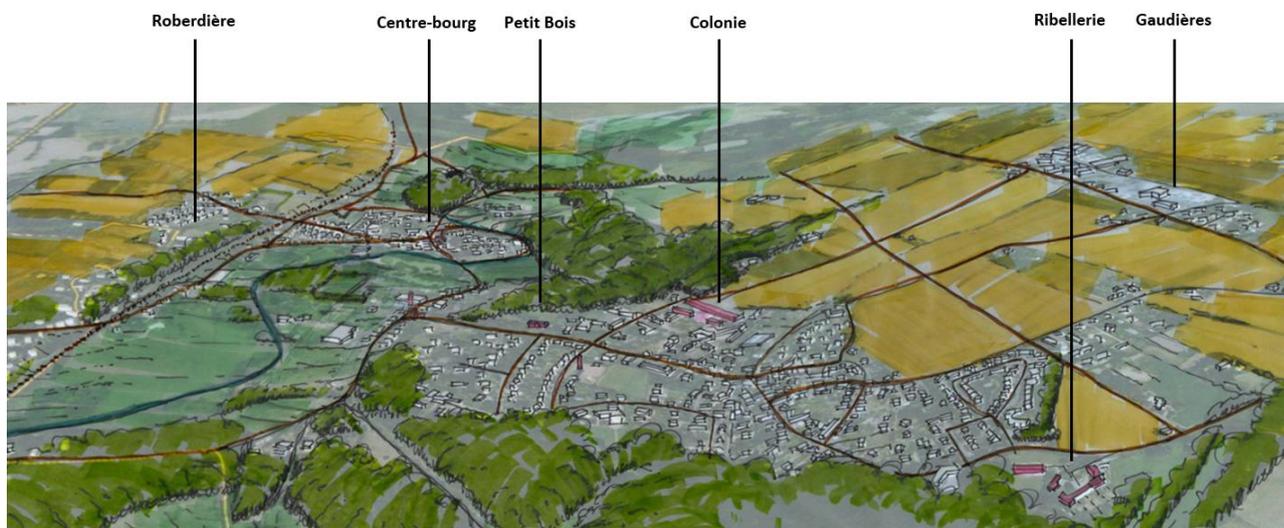


Illustration ci-dessus : bloc diagramme du paysage de Mettray (vers le nord)

10. Le patrimoine bâti et paysager

Ancienne commune rurale et lieu de villégiature pour les aristocrates et bourgeois tourangeaux au XIX^e siècle, la commune de Mettray abrite un patrimoine bâti et paysager relativement important, si on le compare à la faible étendue des espaces urbanisés.

Ce patrimoine se décompose en quatre grandes typologies.

10.1 Le patrimoine vernaculaire

La plus répandue à travers le territoire communal est le patrimoine rural vernaculaire. Généralement constitué de maisons indépendantes de plein pied parfois accompagnées d'une grange, plus rarement de corps de ferme, ce dernier témoigne du passé viticole de la commune concentré sur le plateau ouest et sur versant nord du vallon de la Perrée. Ce patrimoine est dans sa quasi-totalité réhabilité et dans de nombreux cas assez profondément remanié. Trois anciens moulins situés sur la rive gauche de la Choisille sont les éléments les plus réputés de ce patrimoine rural. Hors les moulins, ce patrimoine n'est actuellement pas protégé.



Bourgetteries



Villiers

10.2 Les grandes propriétés

La seconde catégorie est constituée de grandes propriétés organisées autour de châteaux, logis seigneuriaux, manoirs et maisons bourgeoises généralement associés à un parc arboré ou à jardin d'agrément. Au total, ce patrimoine totalise une quinzaine d'éléments localisés sur les rebords boisés des deux plateaux. Parfois éloigné des voies de circulation, souvent à l'abri de hauts murs ou de rideaux d'arbres et fermé au public à l'exception du parc des Grandes Brosses, ce patrimoine bâti et paysager est peu visible y compris depuis le ciel en raison de l'épaisseur du couvert végétal des parcs qui les environne. Ce patrimoine est protégé par le PLU depuis 2004.

L'un de ces ensembles, le château du Petit Bois, est inscrit à l'inventaire des Monuments historiques (pour plus de détails, voir ci-après § 11.4 « La Colonie de Mettray et le Château du Petit Bois »).



La Davière



La Ribellerie



Manoir du Rouvre

10.3 Les maisons de bourg

La troisième catégorie est constituée de maisons de bourg réparties dans les deux polarités historiques de la commune, le bourg et dans une moindre mesure les Bourgetteries. Il s'agit de maisons construites généralement en tuffeau de deux niveaux. Bien que peu nombreuses, leur architecture et leurs façades souvent lumineuses en font des points de repère important du paysage bâti de la commune.



Bourgetteries



Bourg



Bourg

10.4 Les équipements

Plus modeste, la dernière catégorie réunit les équipements publics ou collectifs, civils et religieux qui remontent pour la plupart au XIX^e siècle. Ce patrimoine est relativement peu développé mais participe largement, aux côtés des maisons de bourg, à l'identité du principal pôle historique de la commune, religieux et administratif, qu'est le bourg. Le plus important d'entre eux, l'ancienne colonie pénitentiaire et agricole de Mettray fait figure d'exception et constitue un quartier à elle-seule (pour plus de détails voir ci-après § 11.4). Hormis certains bâtiments de la colonie et un ancien atelier situé sur le site de Moulin Neuf, le territoire communal n'abrite pas de bâtiment industriel.

Certaines grandes propriétés ont été reconverties en équipements comme le parc des Grandes Brosses, transformé en sanatorium au milieu du XX^e siècle avant de devenir le parc urbain actuel, ou l'ancien manoir du Moulin Neuf et son parc (lequel abrite plusieurs arbres remarquables) qui abrite depuis les années 1980 le centre de loisirs sans hébergement de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire.



La Colonie



Les Grandes Brosses

Les principaux enjeux concernant le patrimoine bâti de Mettray concernent la préservation des éléments bâtis et plus particulièrement ceux appartenant au patrimoine vernaculaire dont les faibles dimensions peuvent appeler des transformations et des extensions sans rapport avec les caractéristiques d'origine de ce type de bâtiment.

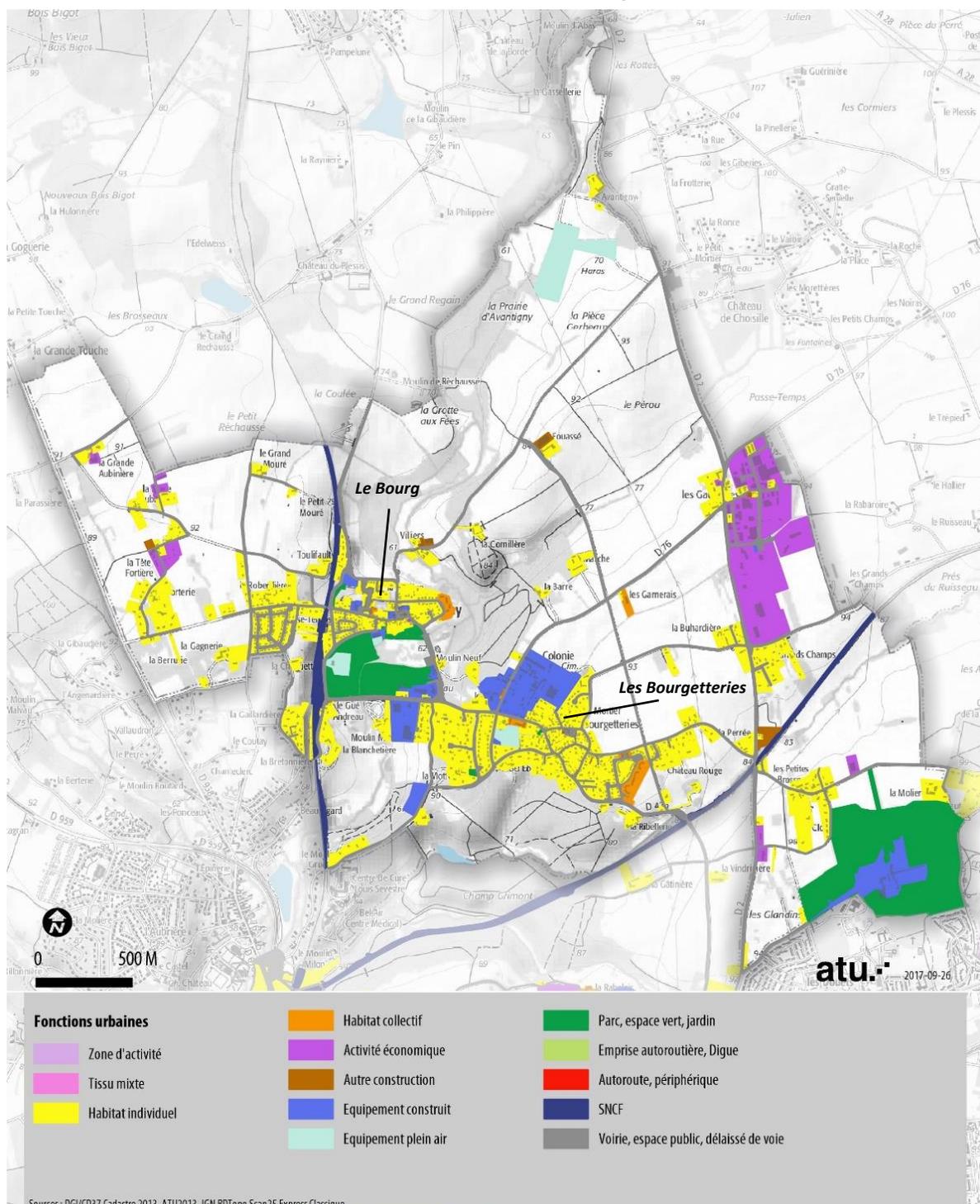
Les grandes propriétés semblent moins vulnérables compte-tenu de leur valeur esthétique et patrimoniale. Elles doivent néanmoins être protégées ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent compte-tenu de la pression urbaine et la raréfaction du foncier non bâti que l'on observe dans les espaces bâtis des franges du cœur métropolitain.

11. Organisation et caractéristiques des espaces urbanisés

11.1 Caractéristiques de l'organisation urbaine à Mettray

L'organisation urbaine de Mettray se caractérise par une structure bipolaire associant deux noyaux d'habitat rural principaux qui se sont développés de part et d'autre de la vallée de la Choisille. Les espaces centraux de Mettray (incluant les deux polarités du bourg et des Bourgetteries et le pôle d'équipements publics de la vallée de la Choisille) s'étendent sur une superficie d'une centaine d'hectares (10% du territoire communal).

Carte : quartiers et fonctions urbaines à Mettray



11.2 Le bourg

Implantés sur un éperon situé à l'ouest de la Choisille, au contact du lit mineur, les espaces urbanisés du bourg s'étendent sur une distance réduite de 700 m d'est en ouest (du passage à niveau de la rue du Manoir à la vallée de la Choisille) et de 600 m du nord au sud (de la rue du Gué Andreau à la rue du Dolmen), soit une superficie d'environ 15 hectares.

Noyau urbain originel de la commune (centre administratif et religieux), le bourg accueille un tissu bâti ancien majoritairement continu et implanté à l'aplomb des deux voies principales qui desservent la place de l'Église (rue du Manoir et rue du Dolmen).

Illustration : vues aériennes du bourg de Mettray en 1949 et 2014 (Source : IGN)



Les espaces bâtis du bourg sont principalement composés de maisons individuelles mais accueillent également plusieurs équipements (mairie, école maternelle, crèche, foyer rural) et quelques commerces regroupés au sud de la place de l'Église (bar, boulangerie, salon de coiffure, boucherie-charcuterie).

Le noyau historique couvre une superficie de 6 hectares (soit à peu près l'emprise du bourg en 1949 voir photo aérienne ci-dessus) et regroupe 35% du parc de logements du bourg (dont 30% construit avant 1900 soit 55 bâtiments). Ce tissu ancien correspond aux maisons implantées autour de la place de l'Église et le long des rues du Manoir et du Dolmen dont la construction remonte au moins au début du XIX^e siècle (dont 13 bâtiments construits avant 1800 incluant le Manoir du Rouvre, ancien logis seigneurial remontant au XV^e siècle). La densité résidentielle moyenne de ces espaces est de 10 logements par hectare (équipements et commerces inclus).

La majorité des constructions situées autour de la place de l'Église et de part et d'autre de la rue du Manoir présente une architecture traditionnelle : murs en tuffeau ou en moellons enduits avec parfois encadrements et corniches en brique ; toiture à double pente recouverte d'ardoises et plus rarement de petites tuiles plates.

La hauteur des constructions du bourg oscille entre un et deux niveaux (rez-de-chaussée avec comble ou rez-de-chaussée avec étage et comble), à l'exception de quatre immeubles de logements sociaux situés à l'extrémité est de la rue de la Choisille (3 niveaux).

Le bourg abrite plusieurs bâtiments remarquables identifiés et protégés par le PLU. En raison de leur intérêt architectural, ces constructions sont soumises à un permis de démolir. D'autres constructions anciennes (longères et maisons de bourg) participent aussi à l'identité du centre-bourg

et mériteraient d'être préservées. À noter, la très faible présence de construction datant du début du 20^e siècle (3 logements construits entre 1900 et 1954).



Les quartiers récents situés en périphérie du bourg historique se sont développés entre le lit mineur de la Choisille à l'est et la voie de chemin de fer à l'ouest. Le peu d'espace disponible non soumis au risque d'inondation, les contraintes topographiques du coteau et la présence de la voie ferrée à l'ouest expliquent la faiblesse du développement urbain en périphérie du bourg et son report à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle à l'est de la Choisille autour du hameau des Bourgetteries.



L'essentiel de l'urbanisation du bourg de Mettray est intervenue entre 1975-1989 (62% du parc de logements du bourg date de cette période) sous la forme de petites opérations d'ensemble (lotissements et groupes de logements sociaux). Cette période est marquée par l'apparition des premiers logements collectifs (20% des logements construits à cette époque) et des premiers logements locatifs sociaux (30% des logements construits). Pendant cette période, les espaces urbanisés du bourg ont progressé de 130% (passant de 6 à 14 hectares).



La densité résidentielle moyenne des espaces construits dans les années 1970-1980 est de 17 logements par hectare. Ces opérations d'ensemble se distinguent par l'homogénéité architecturale des constructions (y compris pour les lotissements comme celui de la Ragonnière) et par la présence de cheminements piétonniers en cœur d'îlot.

Moins d'une dizaine de logements ont été construits dans le bourg depuis le début des années 1990. Réalisées sans plan d'ensemble sous forme de terrains à bâtir détachés de jardins privés ou de champs, ces constructions sont principalement localisées à l'ouest du bourg, entre la voie ferrée et les rues du Dolmen et du Gué Andreau. Représentant une superficie de moins de 1,5 hectare et constitué exclusivement de logements individuels isolés, ce tissu bâti se caractérise par une faible densité résidentielle (7 logements par hectare).



11.3 Les Bourgetteries

Les espaces urbanisés situés dans le prolongement du hameau des Bourgetteries, à l'est de la vallée de la Choisille s'étendent sur une distance d'environ 3,5 km d'est en ouest et de 1 km du nord au sud (à vol d'oiseau) et couvrent une superficie d'environ 60 hectares (dont 10 hectares correspondant aux espaces de la Colonie de Mettray).



Ancien hameau agricole situé à 1 km (à vol d'oiseau) de la place de l'Église, le village des Bourgetteries a connu un premier essor à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle, accompagnant le développement de la colonie agricole et pénitentiaire de Mettray créée en 1839 (voir ci-après). Le tissu bâti ancien est principalement constitué de maisons rurales d'un niveau avec comble ou grenier (anciennes maisons d'agriculteurs et d'artisans). Selon le cadastre, le secteur des Bourgetteries regroupe environ 95 habitations construites avant 1900 (dont 35 avant 1800), soit un tiers du parc de logements de ce secteur.

Au sud du hameau des Bourgetteries, plusieurs résidences aristocratiques ou bourgeoises ont été implantées au XVIII^e et XIX^e siècle, le long des rues de Bel-air et des Bourgetteries, en lisière du massif boisé qui occupe le coteau nord du vallon de la Perrée (lieux-dits La Motte, Bel-Ébat et La Ribellerie dont certains ont probablement été les sièges d'anciens fiefs seigneuriaux).

Les maisons rurales des Bourgetteries sont le plus souvent accolées et privilégient une orientation est-ouest. Les façades arrière et les pignons sont fréquemment implantés à l'aplomb de l'espace public (rue des Bourgetteries, rue de la Perrée, rue et allée des Artisans, extrémité sud de la rue de la Buhardière).



La périphérie nord-est des Bourgetteries est occupée par l'ancienne colonie agricole et pénitentiaire qui s'étend sur une dizaine d'hectares en continuité du domaine du Petit Bois, propriété du fondateur de la colonie. La colonie, le parc et le château du Petit Bois sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques (voir ci-après).

Illustration : vues aériennes des Bourgetteries en 1949 et 2014 (Source : IGN)



La seconde vague d'urbanisation des Bourgetteries débute dans les années 1950 pour culminer pendant les décennies 1970 et 1980.

Depuis les années 1970, l'habitat individuel est venu progressivement combler les espaces libres en cœur d'îlot (occupés jusqu'à la fin du XIX^e siècle par la vigne puis par des champs et plantations d'arbres jusqu'au milieu du XX^e siècle). L'imbrication de l'habitat pavillonnaire dans le tissu ancien explique l'hétérogénéité du paysage urbain des Bourgetteries qui contraste avec l'homogénéité du noyau historique du bourg de Mettray.

11.4 La Colonie de Mettray, le château et le parc du Petit Bois

Implantée au nord-ouest de l'ancien hameau des Bourgetteries et s'étendant sur une dizaine d'hectares, l'ancienne colonie pénitentiaire et agricole pour mineurs a été fondée par Frédéric-Auguste Demetz et Herman de Courteilles entre 1839 et 1844. Elle est aujourd'hui occupée par l'institut thérapeutique éducatif et pédagogique (ITEP) La paternelle Village des jeunes. Les bâtiments d'origine qui ont été conservés et leurs abords immédiats sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques par un arrêté du 11 septembre 2013.



Une quinzaine de bâtiments sont concernés. Ces derniers sont implantés autour d'une place centrale : deux bâtiments administratifs, une chapelle, une dizaine de pavillons et une « maison paternelle » destinés à l'hébergement des jeunes, des ateliers et un monumental corps de ferme refermant le site au nord. Cet ensemble bâti présente un double intérêt : architectural et paysager d'une part, en raison de sa cohérence morphologique ; historique d'autre part, car la colonie pénitentiaire et agricole de Mettray constitue un témoignage de ces établissements agricoles dédiés à la réinsertion des délinquants mineurs qui verront le jour en France au milieu du XIX^e siècle (plus de 50 colonies construites entre 1840 et 1850).

La topographie du site et la présence d'un couvert végétal important au sud et surtout à l'ouest de la colonie entraîne un paysage très contrasté : fermé au sud et à l'ouest (en limite du parc du Petit Bois) et ouvert au nord et à l'est, en continuité du plateau agricole.

Implantés entre la vallée de la Choisille et la Colonie, le château du Petit Bois date de la première moitié du XIX^e siècle. Le parc a été réaménagé par Herman de Courteilles, propriétaire du château à partir de 1824. Les communs de style italianisant auraient été conçus par l'architecte de la colonie, Abel Blouet. Le château, les communs et le parc sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques par un arrêté du 4 juin 2012.

Depuis 2015, les abords de la Colonie d'une part et ceux du parc et du château du Petit Bois sont couverts par un périmètre de protection des monuments historiques modifié (PPM) remplaçant le périmètre de protection antérieur de 500 m de rayon autour des édifices protégés. Afin de cibler les enjeux en termes de valorisation et de préservation du patrimoine sur les espaces les plus sensibles, les deux PPM ont été délimités en concertation avec les représentants du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en Indre-et-Loire. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet de construction soumis à autorisation d'urbanisme situé dans les deux périmètres de protection.

Le PPM de la Colonie comprend les secteurs d'habitat situés au sud de la colonie, de part et d'autre de la rue des Bourgetteries, et à l'est, les îlots d'habitat ancien du hameau des Bourgetteries.

Le PPM du château et du parc du Petit Bois englobe à l'ouest le secteur d'équipements du Moulin Neuf et le centre-bourg et à l'est, le site de la Colonie et les sites d'habitat diffus ancien situé au nord (La Barre, Marche, La Cornillière, Villiers).

11.5 Le pôle d'équipements de la vallée de la Choisille

Le regroupement des principaux équipements scolaires et de loisirs de la commune dans la vallée de la Choisille, à mi-chemin entre les deux principales polarités du bourg et des Bourgetteries, contribue grandement à l'identité et à la qualité du cadre de vie de Mettray. L'ensemble du site est marqué par une forte présence végétale (accentuées par des alignements d'arbres bordant les rues desservant le site). Les espaces situés au sud de la RD 76 bénéficient d'un panorama sur la partie aval de la vallée, en limite de la Membrolle-sur-Choisille et de Saint-Cyr-sur-Loire.



Hormis le stade et l'ancien gymnase communal, implantés dans le lit mineur sur la rive droite de la Choisille, les autres équipements sont situés en dehors de la zone inondable, sur un petit promontoire correspondant au lobe d'un méandre de la rive gauche de la Choisille. La partie centrale du site est occupée par le parc communal de la Choisille (rive droite) et le parc du centre de loisirs de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire (créé dans les années 1980) dont l'accès est réservé aux enfants et professionnels utilisant cet équipement.



Les rues du Vieux Calvaire, des Bourgetteries et du Gué Andreau ceignent le pôle d'équipements de la vallée et le connectent aux quartiers limitrophes. Un réseau de cheminements doux aménagé sur la rive droite de la Choisille, à l'arrière du stade de football, relie la D76 et la rue de la Vallée.



Le PLU en vigueur comporte un emplacement réservé visant à ouvrir le parc du château du Petit Bois au public et ainsi relier le bourg (rue de la Choisille) et la partie nord des Bourgetteries (rue du Petit Bois).

11.6 Les quartiers d'habitat récents

Les extrémités ouest et est du bourg sont occupés par de l'habitat individuel de type pavillonnaire datant des années 1970 à 1990. Ces quartiers intègrent deux opérations de logements locatifs sociaux, l'une composée de maisons en bande (rue du 11 novembre, 30 logements) et l'autre de petits immeubles collectifs (rue de la Choisille, 44 logements).



Le rebord du plateau est de Mettray, aux abords du hameau des Bourgetteries, a accueilli une part importante du développement résidentiel de la commune depuis les années 1950. La superficie des espaces urbanisés autour des Bourgetteries est passée de 22 hectares en 1954 (dont 10 hectares occupés par la colonie) à 60 hectares en 2015. L'urbanisation s'est développée en doigts de gants, le long des routes et chemins existants convergeant vers le hameau et par comblement des îlots d'habitat rural préexistants.

Plus grande opération d'habitat de la commune, réalisée entre 1986 et 1991, le quartier des Ribelleries marque fortement l'entrée est des Bourgetteries. S'étendant sur 5 hectares et totalisant une centaine de logements, ce quartier se caractérise par un habitat diversifié (48% de logements individuels et 52% de logements intermédiaires ou collectifs), et une importante trame d'espaces publics (incluant espaces verts, aires de jeux et cheminements piétons / vélos en cœur d'îlot) prenant appui sur l'ancienne allée cavalière du château de la Ribellerie située en limite est du quartier. Malgré une architecture contemporaine qui contraste avec le bâti traditionnel environnant, la densité modérée de ce quartier permet une insertion satisfaisante dans son environnement bâti et paysager.



L'intégration paysagère des îlots d'habitat à l'est des Bourgetteries (dont ceux d'habitat collectif des Ribellerries) s'avère très limitée en l'absence d'espace de transition avec le plateau agricole voisin, en particulier le long de la rue de la Perrée (les anciennes haies bocagères bordant les routes et chemins du plateau est de Mettray visibles sur la photo aérienne de 1949 ayant disparues).



A l'inverse, les espaces d'habitat individuel récent situés sur le plateau ouest sont pour la plupart accompagnés de boisements et de fragments d'anciennes haies bocagères qui favorisent leur insertion dans le paysage environnant à dominante agricole. Ces haies témoignent de la diversité paysagère qui caractérisait le plateau de la Gâtine Tourangelle jusqu'au début du XX^e siècle.



Totalisant une soixantaine de logements individuels, le quartier de la Roberdière est la dernière opération d'ensemble de Mettray, réalisée d'un seul tenant entre 2007 et 2009. À l'instar du quartier des Ribellerries, ce quartier dispose d'une part importante d'espaces publics (33%). Si l'intégration paysagère de ce quartier est assurée sur sa frange est par un espace public planté doublé d'un cheminement piéton / vélo, en revanche cette intégration se limite sur sa frange ouest à une succession de haies mixtes de faible hauteur (bordant la rue des Coutays où la co-visibilité avec l'espace agricole est importante). Le traitement paysager des clôtures est souvent sommaire (parfois même inexistant) et l'intégration architecturale des constructions annexes mériterait d'être améliorée, notamment au droit des continuités piétonnes en cœur d'îlot.



11.7 La zone d'activité des Gaudières

La zone d'activités accueille actuellement 43 entreprises employant 644 salariés¹¹ sur une superficie de 32 hectares. La superficie totale de la zone d'activités inscrite au PLU est de 44 hectares (zone UX).

Illustration : vue aérienne de la zone d'activité des Gaudières (Source : TMVL, juillet 2019)



¹¹ Source : Observatoire économique de Touraine, 2015

L'accès à la zone d'activité depuis les communes voisines est assuré par la RD 2 (reliant Tours à Rouziers-de-Touraine) et la RD 76 (reliant Mettray à Parçay-Meslay). L'accès aux entreprises s'effectue depuis le réseau de voirie interne à la zone (rue de la Plaine au sud et rue des Gaudières au nord). Pour cette raison, la majorité des bâtiments tournent le dos à l'environnement du site et aux deux voies départementales qui ceinturent la zone d'activités à l'ouest (RD 2) et au nord (RD 76).



Bien qu'étant à vocation généraliste, la zone d'activités des Gaudières accueille une forte proportion d'entreprises du secteur de la construction et du BTP. Cette particularité explique le très fort taux d'imperméabilisation des espaces non bâtis aménagés en aire de stockage de matériaux ou en aire de manœuvre et / ou de stationnement de voitures, camionnettes et de véhicules lourds.

La faible présence d'activités commerciales ou de représentation (point de vente, siège social) explique la faible importance accordée par les entreprises au traitement paysager des abords des locaux d'activités sommaire et très hétérogène. Cette faible qualité des espaces libres privés n'est pas compensée par le traitement paysager des abords des voies publiques desservant la zone d'activités. Les emprises disponibles de part et d'autre de l'extrémité ouest la rue de la Plaine permettent toutefois d'envisager un projet de valorisation paysagère de l'entrée principale de la zone d'activités. On note que la zone compte peu d'enseignes et de panneaux publicitaires.



La plupart des bâtiments sont implantés en retrait des voies et des limites séparatives, principalement pour des raisons de sécurité et conformément au règlement du PLU. Les emprises et hauteurs des bâtiments varient sensiblement en fonction de la taille de l'entreprise et du type d'activité. La plupart des bâtiments sont constitués d'une ossature et d'un bardage métalliques et, plus rarement, de murs en parpaings enduits. La majorité des bâtiments est surmontée d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à double pente à faible inclinaison sans rapport avec l'architecture locale. En l'absence de prescriptions colorimétriques définies à l'échelle de la zone, les teintes des revêtements de façade sont hétérogènes. Certains bâtiments récents témoignent toutefois d'un souci accru en matière de qualité architecturale.



L'extrémité nord-est de la zone d'activités (zone UXr du PLU modifiée en cohérence avec les dispositions plan de prévention des risques approuvé par arrêté préfectoral du 24 octobre 2016) se situe dans le périmètre d'exposition au risques en raison des effets thermiques et / ou toxiques (au sol et en élévation) potentiellement émis, en cas d'accident technologique, par l'entreprise De Sangosse Jardin (stockage de produits phytosanitaires). Cette dernière est classée SEVESO seuil haut au vu de son activité.



Les capacités de renouvellement et de densification internes à la zone d'activités sont aujourd'hui quasi inexistantes. Elles interdisent l'accueil de nouvelles entreprises et limitent fortement le développement des entreprises présentes. La faible emprise au sol des bâtiments, en particulier sur la partie sud de la zone d'activités ne signifie pas que les espaces non bâtis constituent des espaces libres et dépourvus d'usage. Comme le montrent les vues aériennes (voir ci-avant), ces espaces non bâtis sont indispensables à l'activité des entreprises présentes (aire de stationnement et de manœuvre de véhicules professionnels et d'engins de chantier, quais de chargement / déchargement d'entrepôts, stockage de matériaux de construction ou de produits de recyclage) et ne peuvent de ce fait être considérés comme des espaces de renouvellement ou de densification potentiels.

11.8 Le parc des Grandes Brosses

Le parc des Grandes Brosses et de la Cousinerie constitue le principal parc urbain de la partie nord de la métropole. Il s'étend sur plus de cinquante hectares, répartis entre les communes de Tours, Notre-Dame-d'Oé et Mettray. Les deux tiers de ce parc sont situés sur la commune de Mettray et correspondent au domaine de l'ancien château des Brosses construits au XVIII^e siècle. Ce dernier a été reconverti en sanatorium au XIX^e siècle.

Depuis 2014, la partie sud du château et du parc accueillent les locaux du 37^e parallèle, équipement de Tours Métropole dédié à la création de spectacles vivants et à l'accueil en résidence de compagnies d'artistes. Une partie des locaux de l'ancien sanatorium ont été réhabilités et abritent les locaux techniques du 37^e parallèle. Un bâtiment neuf à l'architecture contemporaine accueille les bureaux, salles de spectacle et de répétition. Il accueille actuellement 9 compagnies d'artistes.

La partie nord du parc accueille un parcours d'accrobranche réparti sur 5 hectares.



11.9 Les hameaux et les sites d'habitat isolés

Malgré la proximité du cœur de la métropole tourangelle, les espaces naturels et agricoles de Mettray ont pour atout d'avoir été peu touchés par l'urbanisation diffuse qui caractérise les espaces périurbains. Les hameaux et les sites isolés d'habitat et d'activités non agricoles sont peu nombreux à Mettray.

La commune de Mettray compte une dizaine de hameaux dont la moitié seulement est antérieure au XX^e siècle. Certains d'entre eux ont accueilli de l'habitat individuel discontinu jusqu'à ces dernières années (les Petites Brosses, les Gaudières, la Buhardière, les Grands Champs, la Roberdière, la Forterie, la Gailladière).



Plusieurs de ces hameaux sont isolés du reste du territoire communal par la RD2 (Grands Champs, Petites Brosses) et certains (Gaudières, Buhardière, Gué de la Perrée) en subissent directement les nuisances (bruit, pollution, risque d'accident) générées par l'important trafic que supporte cette voie.



La plupart de ces sites se caractérisent par une grande hétérogénéité des espaces bâtis (en termes de volume, d'implantation et d'aspects) et non bâtis (murs, clôtures et haies en limite de l'espace public) résultant d'une juxtaposition aléatoire des constructions sans logique d'aménagement d'ensemble. Ces espaces se distinguent également par la faiblesse des équipements et réseaux disponibles (traitement sommaire des voies de circulation généralement dépourvus de trottoirs et d'éclairage public, absence d'assainissement collectif pour la plupart des hameaux).

Certains de ces secteurs d'habitat présentent une forte densité végétale à tel point que les constructions sont parfois non visibles depuis l'espace public (Gallardière, Guindreau). Certains hameaux ont été phagocytés par le développement spontané de la végétation (Forterie) et participent aux continuités boisées qui ponctuent le plateau ouest, à proximité de la RD 918.



Les sites bâtis en zone agricole ou naturelle sont peu nombreux sur la commune (une quinzaine en tout). Au sein de ces espaces les sièges d'exploitation agricole toujours en activité sont aujourd'hui nettement minoritaires et concernent trois hameaux seulement (Fouassé, la Grande Aubignière, la Petite Aubignière).

Les autres sites bâtis isolés sont d'anciennes propriétés rurales (corps de ferme, manoirs, châteaux) aujourd'hui utilisées en résidence principale (Avantigny, le Grand Mouré, Toulifault, la Cornillière, la Barre, Marche, la Gagnerie, la Berrurie, la Ribellerie, Château Rouge).

11.10 Les espaces de développement urbain préférentiel¹²

Définis par le SCoT, ces espaces correspondent d'une part aux **espaces de mutation et / ou de densification potentielle situés au sein des espaces bâtis des deux polarités de la commune de Mettray**, à savoir le bourg et le hameau des Bourgetteries, et d'autre part **aux espaces non bâtis situés en continuité de ces deux polarités dans un rayon de 500 mètres**.

Les espaces de mutation potentielle au sein du bourg et des Bourgetteries

Au sein des espaces bâtis situés à l'intérieur des deux périmètres de développement urbain préférentiel, **une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat est actuellement en cours à l'emplacement de l'ancien stade de football des Bourgetteries**, limitrophes du pôle de services existant. Réalisée par Val Touraine Habitat et dénommée le Clos Renard, cette opération totalise 23 logements individuels en accession et 10 logements collectifs incluant des logements locatifs sociaux. La densité résidentielle de cette opération est de 28 logements à l'hectare.



La municipalité souhaite engager prochainement une autre opération d'habitat mixte à l'ouest du bourg, sur le site de l'ancienne école maternelle du Manoir. Ce projet constitue une opportunité pour diversifier l'offre de logements à proximité des équipements et services du bourg. Le boisement existant au nord de l'école pourrait être préservé au sein d'un square à aménager en cœur d'îlot, dans le prolongement du cimetière municipal.

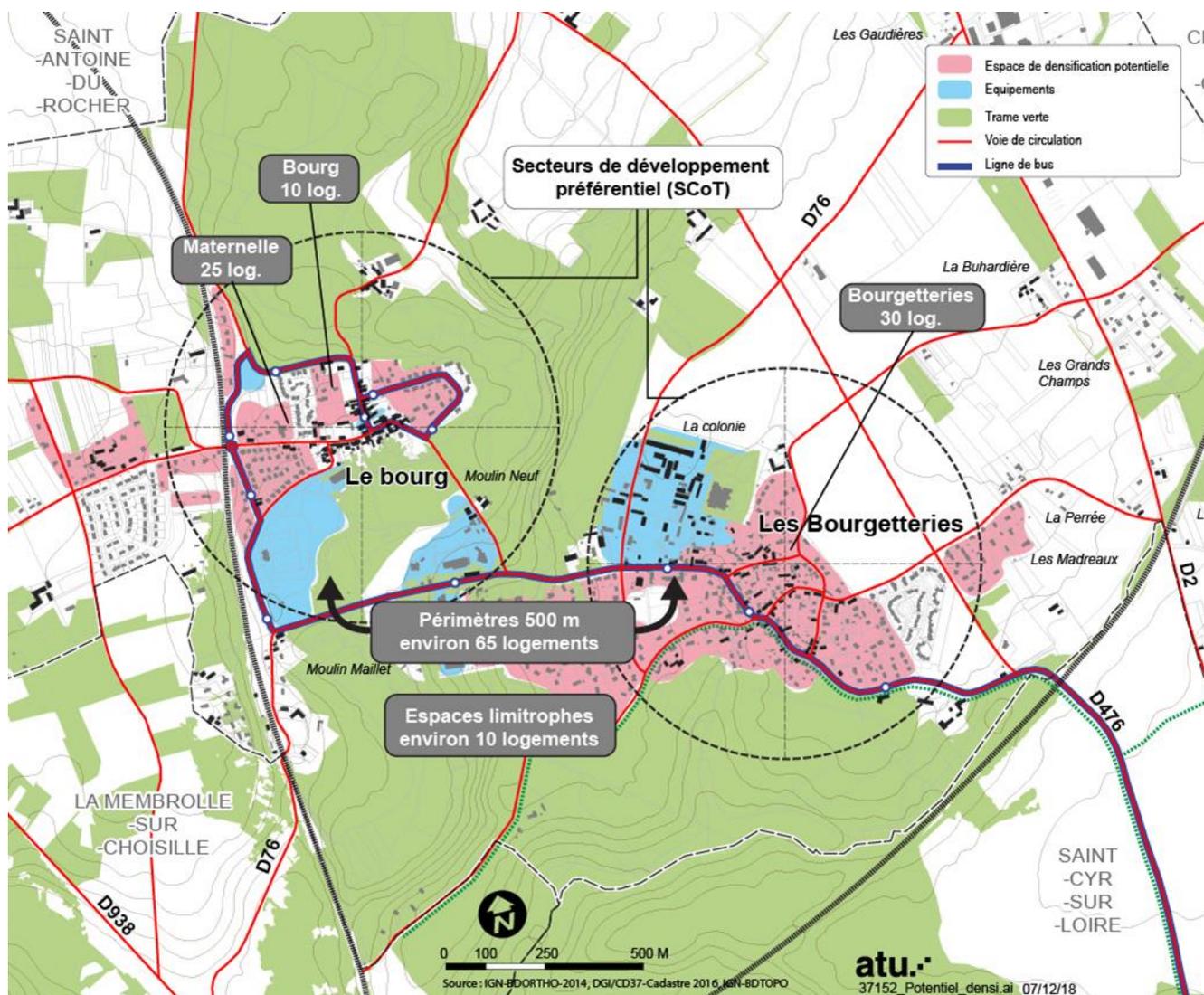


Hormis le site de l'école maternelle, il n'existe pas d'autre espace mutable disponible à court / moyen terme au sein des espaces bâtis du bourg et des Bourgetteries. L'implantation des habitations au centre des terrains et la présence d'un patrimoine végétal important dans les quartiers les moins denses limitent fortement les possibilités de division foncière et de densification. Les possibilités de densification spontanée, relevant de la seule initiative des propriétaires des terrains, sont évaluées à une cinquantaine de logements individuels pour l'ensemble des espaces bâtis situés dans les deux périmètres de développement urbain préférentiel du SCoT. Ce potentiel englobe les espaces situés

¹² La loi ALUR introduit dans le Code de l'urbanisme (article L 151-4) l'obligation d'étudier le potentiel de densification et de mutation dans les PLU : « Le rapport de présentation (...) analyse (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

en cœur de bourg à l'arrière de la mairie et qui pourrait accueillir à moyen / long terme une opération mixant 5 à 10 logements et d'autres fonctions dont un espace vert de proximité.

Carte : potentiel de densification dans les espaces bâtis situés en continuité du bourg et des Bourgetteries



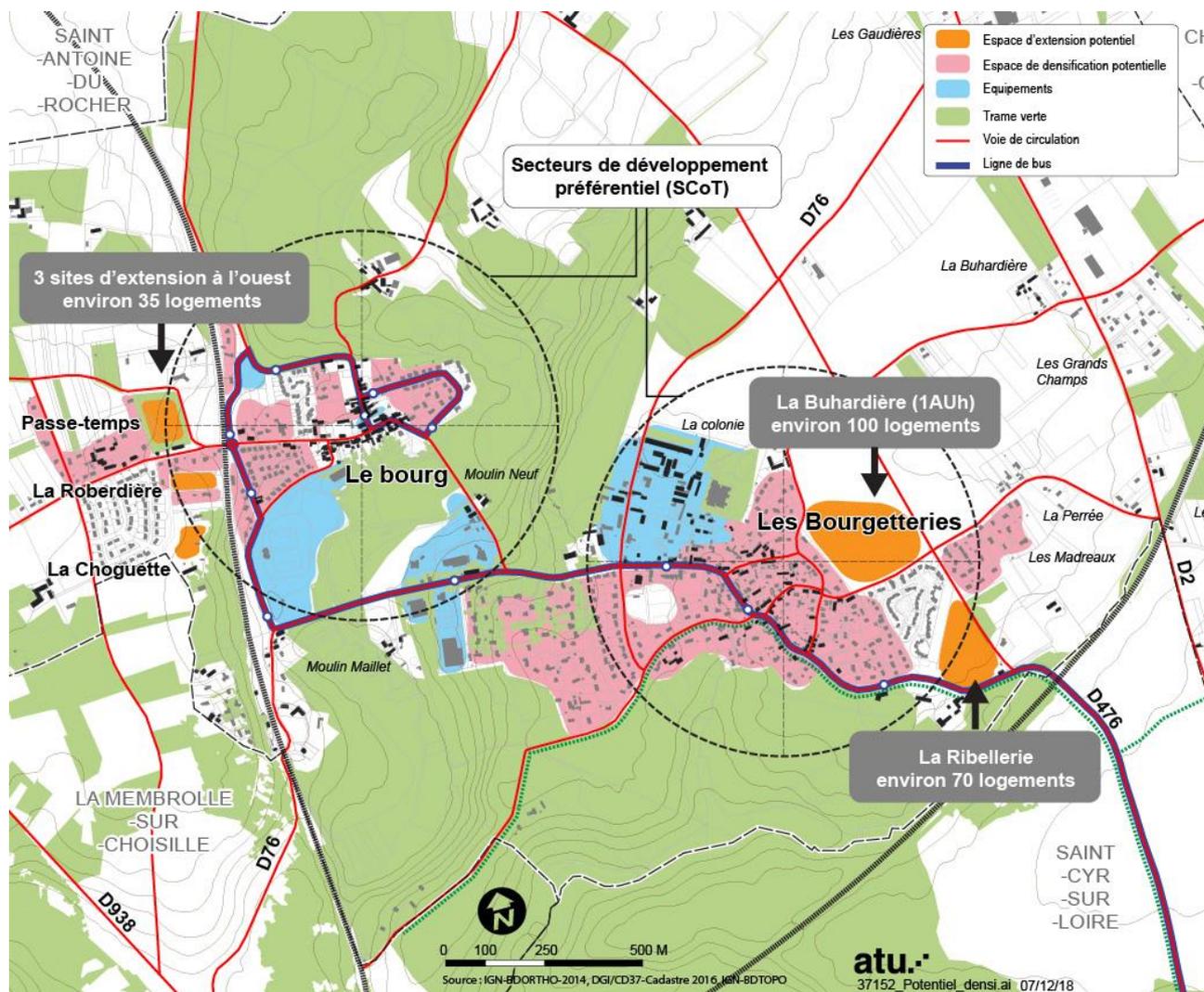
Les espaces non bâtis situés en continuité des espaces bâtis du bourg et des Bourgetteries

Six sites non bâtis situés en continuité du bourg et des Bourgetteries ont été pré-identifiés comme sites d'habitat potentiel dans le cadre de la révision du PLU. Trois de ces sites sont situés à l'est de la Choisille et trois à l'ouest. Trois de ces sites ont été retenus comme sites à urbaniser permettant de répondre aux besoins de logements découlant du scénario de développement démographique envisagé (180 logements supplémentaires en 2030 dont 100 en extension urbaine), à l'issue d'une analyse multicritère réalisée par un groupe de travail constitué d'élus et de techniciens, dans le cadre du diagnostic du PLU.

Le dossier de présentation des orientations d'aménagement et de programmation rappelle les principaux enjeux d'insertion urbaine et paysagère de ces sites.

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement comporte des informations complémentaires issues d'observations de terrain sur l'occupation actuelle et le niveau de sensibilité écologique de chacun de ces sites.

Carte : capacité des espaces à urbaniser potentiels situés en continuité du bourg et des Bourgetteries



Le premier site correspond à la zone d'urbanisation future à destination d'habitat inscrite dans le PLU approuvé en 2004. S'étendant sur une dizaine d'hectares, cette zone est actuellement occupée par des terrains agricoles présentant un bon potentiel agronomique et dépourvus de contrainte d'exploitation (absence de pente, accès aisé, à l'opposé des vents dominants).

Photo : plateau de la Buhardière vu depuis le nord (ancienne zone 1AUh)



Le second site d'habitat potentiel est situé plus au sud, à l'est du quartier des Ribelleries, en bordure de la RD 476. D'une superficie d'environ 3,5 hectares, il s'agit également d'un terrain agricole, mais présentant un potentiel agronomique moindre. Le principal intérêt de ce site est d'être bien intégré dans son environnement urbain et naturel et d'être directement desservi par le réseau de bus. Il présente également une orientation favorable à l'habitat bioclimatique et une topographie permettant de mettre en valeur les perspectives sur le paysage naturel de la vallée de la Perrée et le château de la Ribellerie.

Photo : site de la Ribellerie depuis le nord de la RD 476 (à droite)



Le troisième site est situé sur le versant est de la vallée de la Choisille en contrebas du chemin de la Broche. Malgré sa proximité du pôle d'équipements du Moulin Neuf, ce site d'habitat potentiel a été écarté en raison de son occupation (prairie naturelle et rucher municipal) et de la qualité paysagère de son environnement (perspectives visuelles sur la vallée de la Choisille).

Photo : site du chemin de la Broche (versant est de la vallée de la Choisille)



Le quatrième site est situé à l'est du quartier d'habitat individuel de la Roberdière (lieu-dit la Gagnerie). Occupé par des terres agricoles présentant un bon potentiel agronomique, ce site présente l'avantage d'être relativement plat et d'avoir une forme rectangulaire facile à lotir. Étant situé à l'écart du périmètre de développement préférentiel du SCoT, ce site d'habitat potentiel n'a pas été retenu en raison de son relatif éloignement du bourg et du réseau de bus.

Photo : site de la Gagnerie à l'ouest du quartier récent de la Roberdière



Les deux autres sites d'habitat potentiel sont situés de part et d'autre de la rue du Manoir, entre le quartier de la Roberdière et la voie ferrée Tours Le Mans. Ces sites ont en commun d'être occupés par des prairies et d'être entourés de haies vives facilitant leur intégration dans leur environnement urbain. Ils ont également pour atout d'être relativement proches du réseau de bus et des équipements et services du centre-bourg.

Photo : site de Passe-Temps vu depuis le nord-est (à droite de la route, à partir de la haie)



Photo : site de la Choguette (à droite de la route) vue depuis le sud



Le dossier de présentation des orientations d'aménagement et de programmation rappellent les principaux enjeux d'insertion urbaine et paysagère des sites de développement retenus.

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement comporte des informations complémentaires issues d'observations de terrain sur l'occupation actuelle et sur l'impact environnemental des projets envisagés sur ces sites.

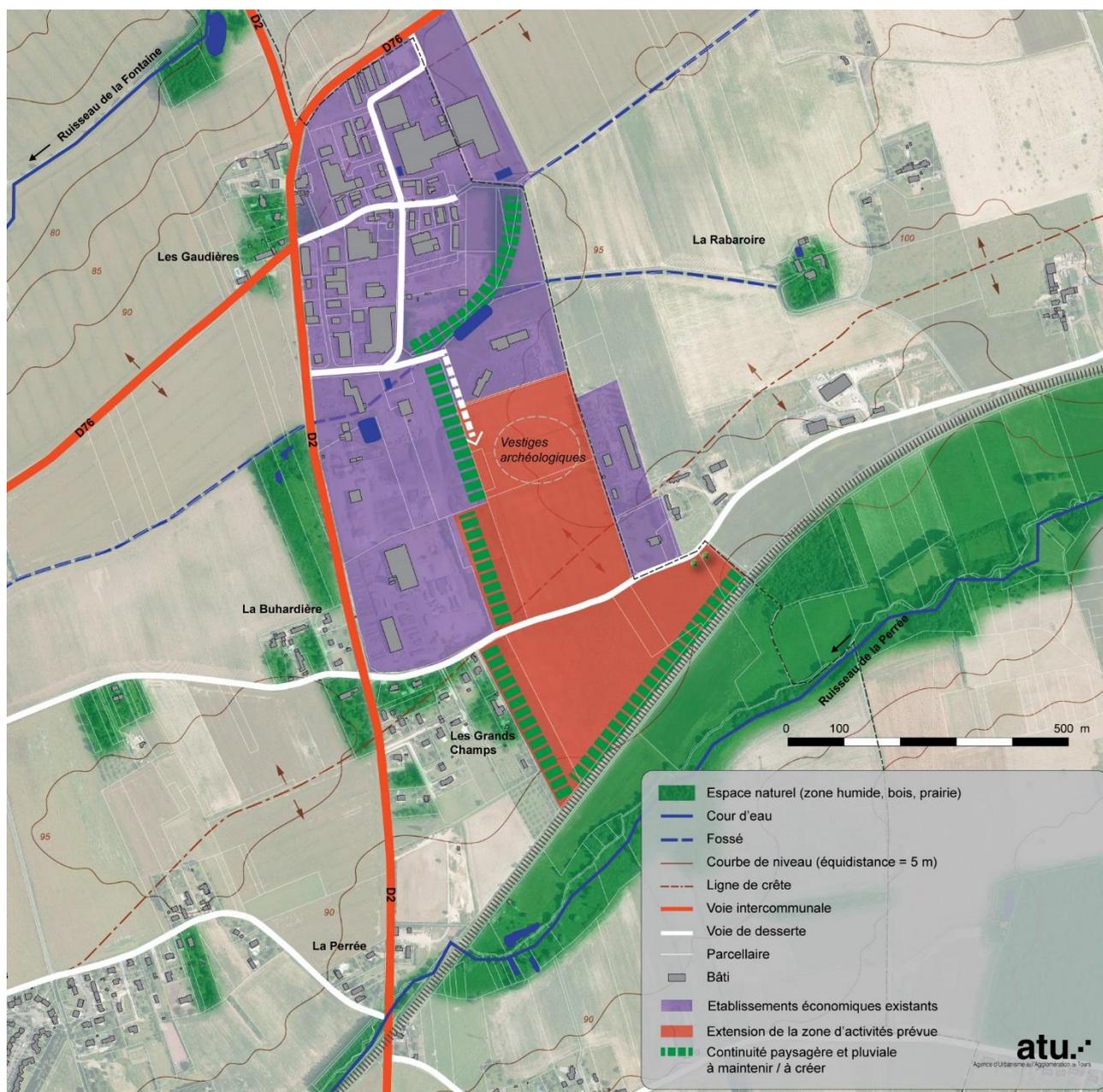
Le site en extension urbaine à vocation économique des Grands Champs

Le site des Gaudières constitue l'unique site de développement du PLU à vocation économique. Ce site constitue actuellement l'un des deux seuls sites d'activités de la métropole permettant de répondre à court / moyen terme à la demande de foncier des entreprises déjà présentes dans la métropole ou souhaitant s'y implanter.

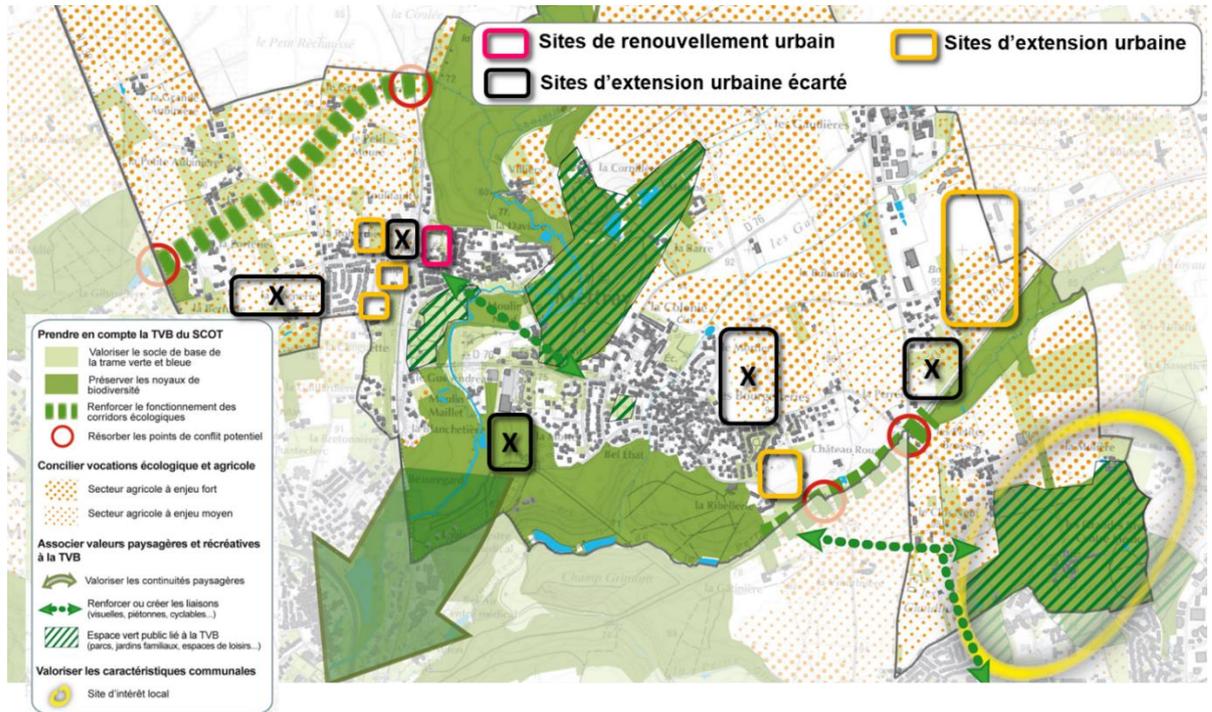
Ce site s'étend de part et d'autre de la route des Grands Champs. La partie nord du site, en continuité directe avec le parc d'activités existant et les entreprises situées à l'est sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille, était précédemment destinée à l'accueil d'une usine de valorisation énergétique des déchets ménagers. Suite à l'abandon de ce projet, la partie nord du site a été réaffectée à l'accueil d'activités économiques du secteur secondaire et tertiaire. Compte-tenu de la

présence de vestiges écologiques et de la volonté de préserver une continuité écologique à l'ouest du site (voir orientation et d'aménagement des Grands Champs), seuls 6 hectares sont réellement mobilisables pour l'accueil de nouvelles entreprises au nord de la route des Grands Champs. Cette surface ne suffira pas pour répondre aux besoins de développement du parc d'activités à moyen terme, évalués à 10 hectares. Pour cette raison, une partie de la zone à urbaniser du précédent PLU située au sud de la route des Grands Champs (et actuellement classée en zone AUx), sera maintenue en zone à urbaniser à vocation économique pour le projet d'extension de la zone d'activités des Grands Champs. Les espaces situés au sud-ouest du hameau des Grands Champs, également classés en zone AUx depuis 2004, seront reclassés en zone agricole.

Carte : site d'extension de la zone d'activités des Gaudières



Carte : les sites de développement potentiel et les enjeux de la trame verte et bleue



Carte : les sites de développement potentiel et les secteurs à enjeux agricoles

