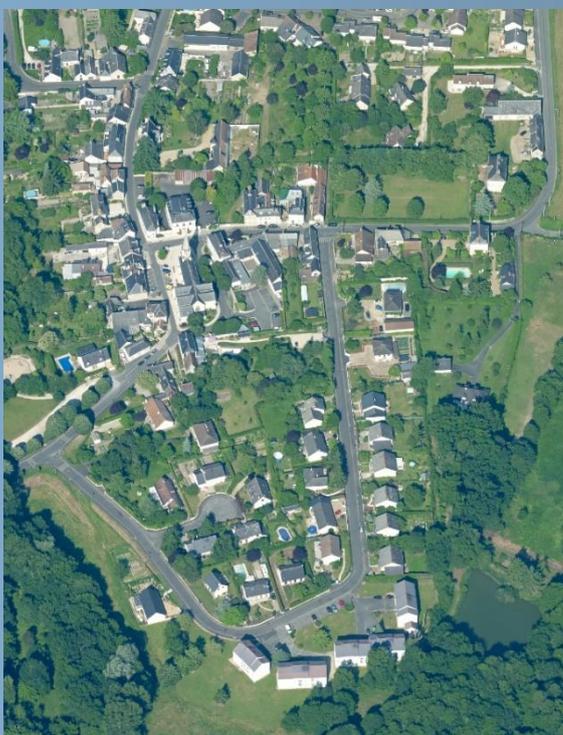


Mettray PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



1. Rapport de présentation

1.1 Synthèse du diagnostic et explication des choix retenus pour établir le PLU

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

INTRODUCTION	5
1. LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	6
1.1 La synthèse de l'état initial de l'environnement	6
1.2 La synthèse du diagnostic du territoire	8
2. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	11
2.1 Un projet d'aménagement et de développement durables qui respecte les principes généraux du Code de l'urbanisme	11
2.2 Un projet d'aménagement et de développement durables qui respecte les orientations des documents de planification de portée supérieure	12
2.2.1 <i>Un PADD qui respecte les orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle</i>	12
2.2.2 <i>Un PADD qui respecte les orientations du PLH3 de Tours Métropole Val de Loire</i>	13
2.2.3 <i>Un PADD qui respecte les orientations du plans de déplacements urbains</i>	13
2.3 Un projet d'aménagement et de développement durables qui répond aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire	14
2.3.1 <i>Un village de la métropole active</i>	14
2.3.2 <i>Un village accueillant qui se renouvelle</i>	15
2.3.3 <i>Un village de caractère soucieux de son environnement</i>	18
2.4 Un projet d'aménagement et de développement durables qui contribue à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain	21
2.4.1 L'estimation du potentiel de densification	21
2.4.2 Les dispositions qui favorisent une densification maîtrisée des espaces bâtis	22
2.4.3 La justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace	23

3. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	26
3.1 Des orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec le PADD	26
3.2 Explication des principes d'aménagement retenus pour chacun des sites	26
3.2.1 <i>Le site de l'école maternelle situé rue du Manoir</i>	28
3.2.2 <i>Les sites d'extension urbaine à dominante d'habitat à l'ouest du bourg</i>	28
3.2.3 <i>Le site en extension urbaine à dominante d'habitat de la Ribellerie</i>	30
3.2.4 <i>Le site en extension urbaine à vocation économique des Grands Champs</i>	31
4. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ET L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS	33
4.1 Explication de la délimitation et de la vocation des zones du PLU.....	33
4.1.1 <i>La zone UA</i>	33
4.1.2 <i>La zone UB</i>	34
4.1.3 <i>La zone UP</i>	36
4.1.4 <i>La zone UX</i>	36
4.1.5 <i>La zone 1AUh</i>	37
4.1.6 <i>La zone 1AUx</i>	37
4.1.7 <i>La zone A</i>	38
4.1.8 <i>La zone N</i>	39
4.2 Surfaces des zones du règlement du PLU avant et après la révision	41
4.3 Explication des dispositions du règlement.....	43
4.3.1 <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	43
4.3.2 <i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	45
4.3.3 <i>Desserte des terrains par les équipements et réseaux</i>	50
4.4 Explication des servitudes et dispositions particulières	51
4.4.1 <i>Secteur de diversité sociale dans l'habitat</i>	51
4.4.2 <i>Emplacements réservés, servitude de localisation et périmètre d'attente de projet d'aménagement global</i>	52
4.4.3 <i>Les espaces boisés classés</i>	53
4.4.4 <i>Les continuités écologiques</i>	53
4.4.5 <i>Les espaces bâtis et paysagers à protéger</i>	53

INTRODUCTION

Le PLU de Mettray a été approuvé le 24 juin 2004 et modifié à trois reprises : pour répondre à de nouvelles dispositions réglementaires en 2009 et 2013 (prise en compte des risques technologiques dans la zone d'activités des Gaudières avec la création d'un secteur UXr) ; pour permettre la reconstruction de l'école maternelle à proximité de l'école élémentaire du Moulin Neuf (création d'un secteur UBc en 2015).

Depuis 2004, le contexte réglementaire et territorial a sensiblement évolué, notamment avec l'entrée en vigueur de lois appelant à des formes d'organisation de l'espace et de gestion des ressources plus durables et avec le développement de la commune et du quart nord-ouest de la métropole tourangelle (soutenu par la mise en service de grandes infrastructures de transport avec l'autoroute A28, le boulevard périphérique nord-ouest et la première ligne de tramway).

La délibération du conseil municipal du 2 décembre 2015 prescrivant la révision du PLU de Mettray motive cette décision par :

- la nécessité d'une meilleure intégration des enjeux du développement durable, conformément aux lois Grenelle, en s'appuyant sur les spécificités du territoire communal (continuités écologiques de la vallée de la Choisille, protection des espaces agricoles, prise en compte du risque d'inondation) ;
- l'adaptation du règlement du PLU pour permettre à certains espaces bâtis d'évoluer ou de se renouveler ;
- l'actualisation des perspectives de développement de la commune et la question de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs, nécessaires à l'accueil de populations nouvelles.

Conformément aux principes généraux du Code de l'urbanisme, le PLU doit promouvoir un urbanisme plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Depuis la dernière révision du PLU de Mettray en 2004, plusieurs lois ont renforcé les obligations et les moyens des documents d'urbanisme pour atteindre ces objectifs¹.

Le décret du 28 décembre 2015 a concrétisé les intentions des lois ENE et ALUR en modernisant le contenu des PLU. La modernisation du PLU s'impose à toutes les procédures d'élaboration ou de révision initiées à compter du 1^{er} janvier 2016. Bien que la révision du PLU de Mettray ait été prescrite avant cette date, le conseil municipal a décidé que le nouveau PLU de Mettray comporterait un contenu modernisé.

Le présent document constitue un résumé des du diagnostic et de l'état initial de l'environnement dont les rapports complets sont annexés au dossier de PLU. La seconde partie est consacrée à l'explication des choix retenus pour établir les orientations du PADD et les dispositions réglementaires du PLU.

¹ Notamment la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (ENE), dite « Grenelle 2 » et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé du 24 mars 2014 (ALUR) renforcent le rôle des PLU dans la lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières et dans la promotion des énergies renouvelables.

1. La synthèse du diagnostic

1.1 La synthèse de l'état initial de l'environnement

Le rapport complet de l'état initial de l'environnement est annexé au dossier de PLU (réalisation : THEMA Environnement).

THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION / POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX
1. Le contexte physique	<p>Un climat tempéré</p> <p>Une topographie modelée par la Choisille</p> <p>Une hydrographie déterminante pour le territoire</p> <p>Des masses d'eau régies par le SDAGE Loire-Bretagne, révélant une sensibilité qualitative des eaux superficielles et souterraines</p> <p>Un contexte hydrogéologique sensible</p>	<p>L'accroissement de l'urbanisation est susceptible de générer une augmentation des espaces imperméabilisés, et une artificialisation forte du contexte physique naturel : des enjeux de gestion quantitative des eaux pluviales et de qualité des eaux superficielles et souterraines pourraient dès lors apparaître.</p>	<p>Prise en compte de la sensibilité qualitative du milieu récepteur</p> <p>Intégration des orientations du SDAGE dans le projet urbain</p> <p>Amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines</p>
2. Les milieux naturels et la biodiversité	<p>Une mosaïque d'habitats naturels représentant un attrait pour la commune et un atout pour le cadre de vie de ses habitants</p> <p>Aménités de la vallée de la Choisille et de la présence de l'eau sur le territoire communal</p> <p>Des continuités écologiques principalement identifiées au niveau de la vallée de la Choisille et de ses affluents</p>	<p>Un accroissement mal maîtrisé de l'urbanisation serait susceptible de réduire les surfaces en espaces naturels et agricoles, et de générer des ruptures de continuités écologiques.</p> <p>Une urbanisation et des aménagements non maîtrisés pourraient générer des rejets, concernant notamment les eaux pluviales, potentiellement source de dégradation de la qualité des milieux naturels récepteurs.</p>	<p>Protection de la vallée de la Choisille et de ses affluents et de la mosaïque de milieux dont elle est le support</p> <p>Préservation et restauration des continuités écologiques identifiées sur le territoire afin d'assurer sa fonctionnalité écologique et de diminuer la fragmentation des espaces naturels</p> <p>Dans les espaces bâtis, la préservation de la trame végétale et des espaces en pleine terre, supports de biodiversité et limitant le ruissèlement des eaux pluviales</p>
3. Les risques naturels et technologiques	<p>Une vulnérabilité de certaines portions du territoire face aux risques naturels : inondations par débordements de cours d'eau et remontées de nappes ; mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles</p> <p>Des risques technologiques identifiés mais localisés sur le territoire : site SEVESO seuil haut (PPRT) au nord-est</p>	<p>Une urbanisation non raisonnée induirait le maintien d'une certaine vulnérabilité de la population vis-à-vis des risques majeurs du territoire, voire l'accroissement de cette vulnérabilité en cas de nouvelles constructions.</p>	<p>Raisonnement du projet de territoire en fonction de l'exposition des populations aux risques identifiés</p>

THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION / POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX
4. La qualité de l'air et l'énergie	<p>Des engagements à respecter vis-à-vis de la qualité de l'air et du climat</p> <p>Une qualité de l'air globalement satisfaisante</p> <p>Un constat mitigé concernant les performances énergétiques des bâtiments</p> <p>Des potentialités énergétiques alternatives : le développement des énergies renouvelables</p>	<p>Des aménagements n'intégrant pas les impératifs énergétiques actuels pourraient induire une dégradation de la qualité de l'air au droit de l'espace communal.</p>	<p>Intégration de principes de réduction des consommations énergétiques dans les projets et constructions futures : bioclimatisme, énergies renouvelables, déplacements doux, etc.</p> <p>Promotion du développement des énergies renouvelables et des économies d'énergie</p>
5. La lutte contre les pollutions et les nuisances	<p>Un paysage sonore marqué par l'influence du trafic routier, et ponctuellement ferroviaire, sur la commune</p> <p>Des nuisances olfactives ponctuelles identifiées sur le territoire communal</p> <p>Un territoire relativement bien affranchi des pollutions atmosphériques et des sols</p> <p>Une pollution lumineuse liée à la proximité de l'Agglomération Tourangelle</p>	<p>L'accroissement de l'urbanisation sans précautions propres à la lutte contre les pollutions et nuisances est susceptible d'accentuer les nuisances identifiées sur le territoire, et éventuellement de soumettre de nouvelles populations à des nuisances connues.</p>	<p>Limitation de l'exposition de nouvelles populations aux nuisances identifiées sur le territoire</p> <p>Gestion des pollutions et nuisances : développement des liaisons douces, gestion raisonnée de l'éclairage public, etc.</p>
6. La gestion raisonnée du cycle de l'eau	<p>De la ressource à la distribution, une eau potable de bonne qualité</p> <p>Des eaux usées traitées à la station d'épuration de la Grange David, qui dispose d'importantes capacités de traitement des effluents</p> <p>Un territoire très faiblement concerné par l'assainissement autonome, mais dépourvu de zonage d'assainissement des eaux pluviales</p>	<p>L'accueil de nouveaux habitants induira une hausse des consommations en eau potable et des effluents à acheminer vers la station de la Grange David pour traitement.</p> <p>Une urbanisation non encadrée pourrait induire des problématiques de gestion quantitative des eaux pluviales, et des pollutions des eaux superficielles et souterraines, liées aux rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.</p>	<p>Préservation des milieux récepteurs et de la ressource en eau</p> <p>Prise en compte de la disponibilité de la ressource en fonction des usages / urbanisation envisagés</p>
7. La collecte et le traitement des déchets	<p>Collecte et traitement assurés par les services de Tours Métropole Val de Loire</p>	<p>L'accueil de nouveaux habitants induira une augmentation des déchets produits, à collecter et à traiter.</p>	<p>Intégration des modalités de collecte et de gestion des déchets dans les opérations d'aménagement</p>

1.2 La synthèse du diagnostic du territoire

Le rapport complet du diagnostic du territoire est annexé au dossier de PLU.

THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION / POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX
1. Bilan de la consommation d'espace	<p>Une consommation d'espace libre importante (20 ha en dix ans dont 50% à vocation d'habitat) mais en baisse ;</p> <p>Un rééquilibrage en faveur du renouvellement urbain en matière d'habitat (37%) ;</p> <p>Des opérations d'habitat en cours proches des équipements et des transports en commun ;</p> <p>Une densité résidentielle et un rendement « démographique » globalement faibles.</p>	<p>Des potentialités en matière de renouvellement urbain (ancienne école maternelle) ;</p> <p>Une densification qui pourrait remettre en cause le maintien d'espaces verts et du patrimoine bâti ;</p> <p>Des hameaux éloignés des équipements et dont la desserte par les réseaux est contrainte (incendie et assainissement collectif).</p>	<p>Réduction de la consommation d'espace ;</p> <p>Maintien du développement urbain à proximité des équipements et des réseaux.</p>
2. Population et habitat	<p>La population stagne depuis 1999 malgré la hausse du parc de logements (solde migratoire négatif depuis 1990) ;</p> <p>Vieillesse de la population (ménages avec enfants minoritaire).</p> <p>Un cadre de vie attractif mais des prix du logement dissuasif pour les primo-accédants.</p>	<p>La poursuite du vieillissement et de la diminution de la taille des ménages qui limite l'apport de population nouvelle induit par l'offre nouvelle de logements ;</p> <p>La spécialisation du parc en grands logements qui ne répond pas aux besoins des petits ménages de plus en plus nombreux ;</p>	<p>Le retour d'une croissance modérée de la population nécessaire à la diversité des générations et à l'animation du territoire.</p> <p>Diversification de l'offre de logements pour répondre à tous besoins et favoriser la mixité sociale et générationnelle et la mobilité résidentielle.</p> <p>Optimisation du foncier destiné à l'habitat pour réduire les prix des logements neufs.</p>
3. Équipements et services	<p>Des équipements diversifiés et renouvelés ;</p> <p>Une couverture quasi complète du territoire par le haut débit (THD en mairie) ;</p> <p>Un parc métropolitain des Grandes Brosses à l'écart des principaux lieux de vie de la commune.</p>	<p>Des grands équipements qui isolent les quartiers (Village des jeunes, centre de loisirs) ;</p> <p>Transfert de l'école maternelle du Manoir vers le pôle d'équipements de Moulin Neuf en 2019.</p>	<p>Valorisation des sites et locaux vacants (Presbytère, école maternelle) ;</p> <p>Maintien des possibilités d'extension du pôle d'équipements du Moulin Neuf ;</p> <p>Amélioration de l'accès au parc des Grandes Brosses.</p>

THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION / POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX
4. Mobilité, transports et stationnement	<p>Baisse du nombre d'actifs occupés résidant à Mettray et faible part des actifs travaillant sur la commune ;</p> <p>Usage prépondérant de la voiture individuelle ;</p> <p>Fréquentation élevée et en hausse des transports en commun (rabattement vers Tramway depuis 2013) ;</p> <p>Aménagements ponctuels en faveur des vélos ;</p> <p>Usage quotidien du vélo réduit et en recul entre 2008 et 2013 ;</p> <p>Pas de difficultés constatées en matière de stationnement mais des normes à préciser (cf. densification).</p>	<p>La faible distance séparant les deux polarités principales (2 km) est un atout pour les modes doux ;</p> <p>Le faible développement du réseau dédiés aux modes doux est un frein à leur développement (absence de connexion au réseau cyclable d'agglomération ; absence de desserte de la ZA des Gaudières par le réseau de bus et vélo ;</p> <p>Impact du projet de voie de liaison entre le boulevard périphérique et la D2 au sud de la commune (Saint-Cyr-sur-Loire).</p>	<p>Promotion des déplacements non motorisés par des aménagements sécurisés et balisés ;</p> <p>Développement d'itinéraires piétons / vélos de loisirs / touristiques ;</p> <p>Requalification des axes structurants pour apaiser le trafic et partager l'espace entre les modes ;</p> <p>Maintien du réseau local de voies et chemins de part et d'autre du projet de voie de liaison.</p>
5. Économie	<p>Croissance marquée des emplois au lieu de travail (+51% depuis 1999) ;</p> <p>Tissu important de très petites entreprises dans les quartiers d'habitat existant ;</p> <p>Absence de foncier libre dans le parc d'activités des Gaudières ;</p> <p>RD 2 et abords du parc d'activités des Gaudières déqualifiés ;</p> <p>Aire de chalandise des commerces de proximité réduite et fragile ;</p> <p>Accueil touristique de la commune réduit malgré un cadre de vie préservé et attractif.</p>	<p>Le foncier disponible en continuité du parc d'activités des Gaudières (10 ha propriété de Tours Métropole) permettrait de répondre à la pénurie actuelle à l'échelle de la Métropole ;</p> <p>Projets d'ouverture de commerces dans le centre-bourg.</p>	<p>Développement et requalification de la zone d'activités des Gaudières ;</p> <p>Poursuite du renforcement de l'offre en commerces et services à proximité de l'offre existante ;</p> <p>Promotion du territoire communal (hébergement touristique et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, itinéraires de randonnée pédestre et de cyclotourisme).</p>
6. Agriculture	<p>Superficie agricole et nombre d'exploitations stables depuis 20 ans ;</p> <p>3 exploitations sur 7 pratiquent la vente directe ou accueillant des activités équestres ;</p> <p>Une part importante d'espaces non cultivés situés en zone A (environ 25 ha) et en zone N du PLU (environ 30 ha de peupleraies).</p>	<p>Un réel potentiel de diversification agricole à proximité du cœur de l'agglomération et des espaces résidentiels de la commune (vente de produits, activités pédagogiques, hébergement touristique).</p> <p>Un réseau de liaisons douces qui pourrait être développé en direction des sites d'exploitation pratiquant la vente directe.</p> <p>Une intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'exploitation et abords à améliorer.</p>	<p>Préservation des terres présentant un bon potentiel agronomique et dépourvues de contraintes d'exploitation (accès, environnement) ;</p> <p>Limitation dans les espaces agricoles et naturels des usages et les constructions non liées à l'agriculture ou à la préservation de l'environnement.</p>

THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION / POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX
7. Paysage, patrimoine et organisation urbaine	<p>Une identité communale associée à la qualité des espaces naturels et du patrimoine bâti ;</p> <p>Un étalement urbain contenu malgré la proximité du cœur métropolitain ;</p> <p>Des perspectives sur le grand paysage (vallée de la Choisille) ;</p> <p>Deux ensembles bâtis inscrits à l'inventaire des monuments historiques (Château du Petit Bois et Colonie de Mettray) ;</p> <p>Une intégration variable des constructions récentes dans le tissu bâti ancien ;</p> <p>Une image dévalorisée du parc d'activités des Gaudières et des abords de la D2.</p>	<p>Des interfaces entre ville et campagne à valoriser (fronts bâtis des Bourgetteries, de la Roberdière et de certains hameaux) ;</p> <p>Des arbres remarquables répartis dans les grandes propriétés ;</p> <p>Un patrimoine végétal et bâti ordinaire qui pourrait être altéré par la pression urbaine.</p>	<p>Renforcement de la structure urbaine bipolaire de part et d'autre de la vallée de la Choisille ;</p> <p>Préservation des perspectives et requalification des fronts bâtis ;</p> <p>Identification du patrimoine végétal et bâti à préserver ;</p> <p>Évolution maîtrisée des espaces bâtis et préservation des espaces verts au sein des espaces urbanisés ;</p> <p>Intégration des opérations en extension urbaine dans le paysage communal (développement combiné du réseau vélo et de la trame verte).</p>

2. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal appréhendé en tant qu'élément constitutif d'un territoire plus vaste, l'agglomération tourangelle.

Les choix retenus par le PADD ont été guidés par :

- les principes et les thématiques définis par le Code de l'urbanisme en réponse aux enjeux du développement durable ;
- la prise en compte des orientations inscrites dans les autres documents de planification ou de programmation sectoriels encadrant le développement de la région Centre Val de Loire et de la métropole tourangelle ;
- les enjeux environnementaux, économiques et sociaux mis en évidence par le diagnostic du PLU.

2.1 Un projet d'aménagement et de développement durables qui respecte les principes généraux du Code de l'urbanisme

Les principes généraux et thèmes définis aux articles L. 101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Mettray s'inscrit et notamment ceux visant :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces agricoles et forestiers, la préservation des paysages et des milieux naturels, et la sauvegarde du patrimoine

La recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers la limitation de la consommation d'espaces libres, la préservation des espaces boisés, des zones humides et des continuités écologiques, le renforcement de la présence de la nature dans les secteurs de projet, l'identification et la préservation du patrimoine bâti et la mobilisation des espaces mutables au sein des espaces urbanisés ;

- la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat

Le PADD définit des orientations en faveur de la diversification des statuts d'occupation de l'offre de nouveaux logements (dont au moins un quart de logements locatifs aidés dans les opérations d'ensemble du PLU), de la qualité environnementale des aménagements et constructions et de l'implantation des futurs quartiers d'habitat au plus près des commerces et services ;

- le développement des communications numériques

Le PADD prône le développement des communications numériques en prévoyant l'extension du réseau à haut débit à partir du réseau existant desservant les deux polarités du bourg et des Bourgetteries et le parc d'activités des Gaudières ;

- les besoins de mobilité, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production des énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles, l'adaptation au changement climatique et l'adaptation au changement climatique

Dans ce domaine le PADD promeut notamment la qualité environnementale dans les projets d'aménagement et le développement d'un réseau de déplacements non motorisés depuis le pôle d'équipements de la vallée de la Choisille, vers les quartiers existants et les nouveaux secteurs de développement ;

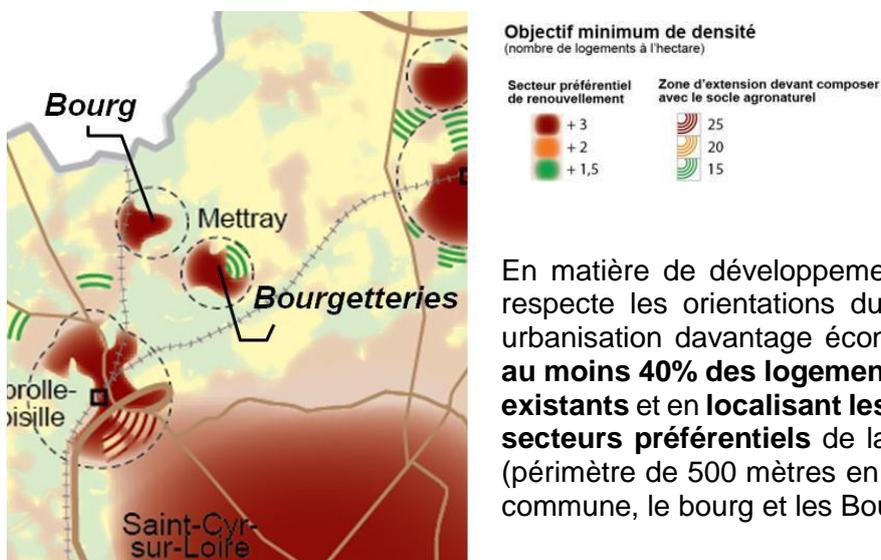
- la prévention des risques, pollutions et nuisances

Le PADD vise à limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques identifiés sur la commune dont les deux principaux sont le risque technologique lié à la présence d'un établissement classé SEVESO II à l'extrémité nord du parc d'activités des Gaudières et le risque d'inondation dans la vallée de la Choisille.

2.2 Un projet d'aménagement et de développement durables qui respecte les orientations des documents de planification de portée supérieure

2.2.1 Un PADD qui respecte les orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle

Carte : Secteurs de développement préférentiel du SCoT à Mettray



En matière de développement résidentiel, le projet communal respecte les orientations du SCoT visant à promouvoir une urbanisation davantage économe en espace, en programmant **au moins 40% des logements à venir dans les espaces bâtis existants** et en **localisant les zones à urbaniser dans les deux secteurs préférentiels** de la commune délimités par le SCoT, (périmètre de 500 mètres en continuité des deux polarités de la commune, le bourg et les Bourgetteries).

En matière de **développement économique**, le projet communal prévoit l'extension du parc d'activités métropolitain des Gaudières qui fait partie des pôles préférentiels de développement économique inscrits dans le SCoT.

Carte : Secteur de développement préférentiel à vocation économique à Mettray défini par le SCoT



Source : SCoT de l'agglomération tourangelle, PADD, 2013

En matière de **lutte contre l'étalement urbain**, le projet communal contribue à réduire la consommation d'espaces agricoles en réalisant une part significative de son développement en

renouvellement urbain et en dimensionnant les espaces à urbaniser en fonction des évolutions démographiques et économiques constatées à l'échelle du territoire communal au cours des années précédentes et en respectant les objectifs de densité résidentielle définis par le SCoT, soit 15 logements par hectare pour les sites en extension urbaine situés dans les communes périurbaines (voir carte ci-dessus).

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables répondent à la volonté d'une **protection accrue du socle agro-naturel** exprimée par le SCOT (notamment en ciblant plus précisément les éléments constitutifs de la trame verte et bleue les plus fragiles comme les zones humides et les continuités écologiques) et d'une **présence renforcée de la nature dans les espaces bâtis existants et futurs**, cette orientation contribuant également à **l'atténuation du changement climatique**.

Le projet d'aménagement et de développement durables vise également à **réduire la vulnérabilité du territoire** en prenant en compte les risques technologiques et naturels identifiés dans la commune.

Concernant le **changement des pratiques de mobilité**, le projet d'aménagement et de développement durables localise tous les sites d'habitat futurs au plus près du réseau de transport et prévoit le développement d'un réseau maillé de cheminements piétons-vélos reliant les quartiers d'habitat aux services et équipements du bourg et des Bourgetteries ainsi qu'au parc des Grandes Brosses.

2.2.2 Un PADD qui respecte les orientations du PLH3 de Tours Métropole Val de Loire

Le projet communal répond aux objectifs à la fois qualitatifs et quantitatifs du troisième programme local de l'Habitat de la métropole tourangelle adopté en septembre 2017 et couvrant la période 2018-2023.

En réalisant 40% de son programme d'habitat dans les espaces bâtis existants, le projet communal répond à l'orientation du PLH 3 orientant l'offre nouvelle d'habitat vers les secteurs en renouvellement urbain, bien équipés et / ou bien desservis par les transports en commun.

Le projet d'aménagement et de développement durables répond également à l'objectif de diversité de l'offre de logements porté par le PLH3.

Les espaces de développement prévus par le projet communal situés en renouvellement urbain ou en extension mais directement desservis par le réseau de bus représentent une capacité d'accueil suffisante (d'environ 125 logements dont au moins 25% de logements locatifs aidés) pour répondre aux objectifs quantitatifs définis par le PLH pour la commune de Mettray d'ici 2023 (90 logements à construire dont 18 logements locatifs sociaux).

2.2.3 Un PADD qui respecte les orientations du plans de déplacements urbains de l'agglomération tourangelle

Le second Plan de Déplacements Urbains a été approuvé le 19 décembre 2013.

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 promeut également le développement des déplacements non motorisés notamment par la mise en place d'itinéraires dédiés.

La stratégie de recentrage du développement communal à proximité des équipements et du réseau de bus et le développement d'un réseau cohérent d'itinéraires dédiés aux déplacements non motorisés contribue de façon significative à la mise en œuvre des orientations du PDU à l'échelle de Mettray. L'évolution des normes de stationnement sur le domaine privé vise également à limiter la place de l'automobile au sein de l'espace public au profit des autres modes.

2.3 Un projet d'aménagement et de développement durables qui répond aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont pour objet de répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic tout en respectant les documents de planification supracommunaux.

Le projet d'aménagement et de développement durables de Mettray vise à protéger le patrimoine naturel et la vocation agricole de la commune tout en participant au développement démographique et économique de la métropole tourangelle.

2.3.1 Un village de la métropole active

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables concilient la vocation agricole de la commune et l'accueil sur le territoire de la Métropole d'entreprises appartenant aux autres secteurs économiques.

Une zone d'activité métropolitaine dynamique à développer

L'essor économique de Mettray est étroitement lié au développement du parc d'activités des Gaudières dont les capacités d'accueil sont saturées depuis plusieurs années. Ce parc d'activités constitue l'un des deux seuls sites d'activités de la Métropole pouvant être étendu rapidement, Tours Métropole étant propriétaire d'une dizaine d'hectares en friches au sud dans le prolongement du parc d'activités.

Les enjeux auxquels le projet d'aménagement et de développement durables répond sont :

- Le développement des activités présentes dans la zone d'activités des Gaudières et l'accueil d'activités nouvelles en valorisant la desserte et les réseaux de la zone d'activités des Gaudières ;
- La requalification du parc d'activités et de ses abords (RD 2) ;
- L'intégration des activités futures dans leur environnement naturel et agricole.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables relatives au projet d'extension du parc d'activités des Gaudières sont :

- L'extension du parc d'activités vers le sud sur une emprise d'une vingtaine d'hectares sans générer de nuisances pour les habitants des Grands Champs en organisant la desserte de la zone depuis l'entrée principale du parc d'activités au nord ;
- Le reclassement en zone agricole des espaces cultivables situés au sud du hameau des Grands Champs (environ 8 hectares) ;
- L'aménagement d'espaces paysagers dédiés à l'assainissement pluvial, au maintien de la biodiversité et à l'intégration du projet dans son environnement rural.

Le dimensionnement des besoins d'extension se base sur le développement constaté au sein du parc d'activités des Gaudières au cours des années précédentes soit un besoin d'environ 1 hectare pour 25 emplois accueillis par an en moyenne.

Une vocation agricole à pérenniser

Le diagnostic agricole a confirmé que l'agriculture qui occupe plus de 40% du territoire constitue une activité économique viable qui tend à se diversifier.

Les enjeux auxquels le projet d'aménagement et de développement durables répond sont :

- La préservation des terres présentant un bon potentiel agronomique et dépourvues de contraintes d'exploitation (accès, environnement) ;

- La limitation dans les espaces agricoles et naturels des usages et les constructions non liées à l'agriculture ou à la préservation de l'environnement.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en faveur du maintien de la vocation agricole de la commune sont :

- Une consommation réduite et raisonnée d'espaces libres pour répondre aux objectifs de développement démographique et économique de la commune. Le reclassement d'une dizaine d'hectares cultivés ou cultivables précédemment classés en zone d'urbanisation future est rendu possible par la densification des espaces urbanisés (au moins 40% du développement résidentiel de la commune) et par l'augmentation des densités attendues sur les futurs sites d'habitat (15 logements par hectare en moyenne). L'évaluation des besoins d'accueil du parc d'activités des Gaudières pour la prochaine décennie permet également de réduire l'emprise de la zone à urbaniser à vocation économique ;
- L'interdiction de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'activités au sein des espaces agricoles et naturels (incluant les hameaux) vise à réduire la pression urbaine qui s'exerce sur les terres cultivables et sur les bâtiments d'exploitation ;
- Le développement du réseau de cheminements piétons / vélos, le balisage voire la sécurisation des voies desservant les principaux sièges d'exploitation et les zones de cultures.

2.3.2 Un village accueillant qui se renouvelle

Confirmant le choix d'un développement équilibré inscrit dans le PADD approuvé en 2004, le nouveau PADD renforce la volonté de recentrage du développement résidentiel associée à la densification maîtrisée des espaces bâtis existants. Outre la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, ce parti pris urbain vise à rapprocher les fonctions urbaines, à diversifier l'habitat et les lieux de vie et à promouvoir les déplacements non motorisés.

Conforter l'offre en équipements et services

Les enjeux auxquels le projet d'aménagement et de développement durables répond sont :

- Le maintien de possibilités d'extension du pôle d'équipements du Moulin Neuf et du parc métropolitain des Grandes Brosses ;
- Le renforcement de l'offre en commerces et services, à proximité de l'offre existante ;
- La reconversion de sites et locaux vacants (presbytère, école maternelle).

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables relatives à l'organisation des équipements et services à l'échelle de la commune sont les suivantes :

- La fonction de pôle d'équipements communal du site du Moulin Neuf est confortée ainsi que son statut d'espace urbain spécialisé ; il regroupe l'essentiel des équipements scolaires, sportifs et socio-culturels situés de part et d'autre de la RD 476 ; il n'est pas prévu de développements importants sur ce site à court / moyen terme (extension limitée des équipements sportifs du Moulin Maillet envisagée au sud des terrains de tennis) ;
- Complémentaire du site de Moulin Neuf, le parc de la vallée conserve son statut d'espace naturel accueillant des équipements de loisirs ; la partie ouest étant soumise au risque d'inondation, les possibilités d'évolution des équipements présents dans cet espace sont volontairement limitées ; le PADD maintient les possibilités d'extension du parc vers le nord en incluant une partie du parc boisé du Petit Bois, ce projet permettant également à terme de créer une liaison douce entre le bourg et les Bourgetteries ;
- Le parc des Grandes Brosses dont l'offre en équipements culturels et de loisirs a été sensiblement accrue au cours des années précédentes pourra continuer à se développer à proximité des équipements existants, sans empiéter sur les espaces naturels et boisés présents sur le site ;

- La poursuite de l'accueil de nouveaux commerces et services en priorité dans le centre-bourg, deux projets d'installation de nouveaux commerces étant actuellement à l'étude (boulangerie et fleuriste) ; cette orientation n'exclut pas la possibilité pour les entreprises artisanales ou de services de s'implanter dans les autres quartiers à dominante d'habitat ;
- La possibilité d'accueillir dans le bourg, sur les sites et bâtiments vacants (presbytère, école maternelle) ou susceptibles de le devenir (services techniques municipaux) d'autres activités et services associés à une offre diversifiée d'habitat et à des espaces verts de proximité.

Diversifier l'habitat au plus près des équipements et services

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en matière d'habitat répondent à plusieurs enjeux mis en évidence par le diagnostic :

- la diversification de l'offre de logements pour répondre à tous les besoins et favoriser la mixité sociale et générationnelle et la mobilité résidentielle ;
- le maintien du développement urbain à proximité des réseaux et des équipements et la promotion des déplacements non motorisés ;
- la valorisation des sites et locaux vacants ou mutables et l'optimisation du foncier destiné à l'habitat notamment pour développer une offre de logements abordables ;
- la réduction de la consommation d'espace.

En matière d'habitat, l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables est de permettre une stabilisation de la population communale autour de 2140 habitants en 2030 (soit 100 habitants supplémentaires par rapport à 2014 et 50 habitants de plus qu'en 2009) ce qui représenterait une croissance annuelle modérée de 0,3%.

Compte-tenu des effets du desserrement et du vieillissement des ménages cumulés avec la spécialisation et la faible rotation du parc de logements existants, les besoins en logement pour atteindre cet objectif sont évalués à 180 logements supplémentaires à réaliser entre 2014 et 2030.

Afin de respecter les orientations du SCoT relatives aux secteurs de développement préférentiel de l'habitat, au moins 40% de cette offre nouvelle (soit environ 75 logements) sera localisée dans les espaces urbanisés situés en continuité des deux polarités de la commune, le bourg et les Bourgetteries.

Le site de l'école maternelle du Manoir qui devrait être désaffectée à l'automne 2018 constitue le principal site de renouvellement urbain disponible pour accueillir une partie de cette offre nouvelle. Ce dernier devrait accueillir une opération d'habitat mixte de 20 à 25 logements individuels et intermédiaires ou collectifs dont un quart de logements locatifs aidés. Outre le fait qu'il appartient à la commune, ce qui devrait permettre de proposer une offre de logements à prix maîtrisés, ce site a pour autres avantages d'être situé à proximité des commerces et équipements du bourg de Mettray et d'être directement desservi par le réseau de bus.

L'analyse des possibilités de densification des espaces bâtis privés situés en continuité du bourg et des Bourgetteries révèle un potentiel supplémentaire d'environ 50 logements diffus en renouvellement urbain.

Le reste du projet communal en matière d'habitat sera réalisé en extension urbaine sur des sites situés en continuité des espaces urbanisés, dans un rayon de 500 mètres du bourg et des Bourgetteries, bien intégrés dans leur environnement urbain et naturel et proches du réseau de bus. Ces sites accueilleront au plus 60% de l'offre d'habitat d'ici 2030 et présenteront une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, conformément aux orientations du SCoT.

Les sites d'habitat en extension urbaine contribueront également à la diversification de l'offre d'habitat même lorsqu'il s'agira d'habitat individuel. Cette diversification reposera sur une offre variée de taille de parcelles et de logements et sur la présence de logements locatifs aidés (à hauteur d'un quart de l'offre d'habitat sur chaque site). Au total, l'offre nouvelle de logements aidés prévue sur le site de

l'école maternelle et sur les quatre sites en extension urbaine représenterait entre 30 et 35 logements soit près de 20% des besoins en logements estimés à l'horizon 2030.

Une attention particulière sera accordée à l'optimisation du foncier et du bâti afin d'accroître les performances énergétiques des constructions tout en réduisant leur coût. La compacité des espaces bâtis et la rationalisation des espaces imperméabilisés (notamment ceux dédiés à la circulation et au stationnement des véhicules) permettra de conserver une part significative d'espaces en pleine terre favorables au maintien de la biodiversité et à l'adaptation au réchauffement climatique (réduction des écarts thermiques en hiver et en été).

La stratégie de recentrage du développement résidentiel retenue par le PADD permettra de tripler le nombre de logements construits par hectare urbanisé par rapport à la période précédente (180 logements programmés pour 6 hectares urbanisés à l'horizon 2030 soit 30 logements par hectare, contre 104 logements réalisés pour 10 hectares urbanisés entre 2005 et 2015 soit 10 logements par hectare).

Promouvoir une urbanisation douce

Pour améliorer durablement le cadre de vie communal et réduire la dépendance automobile des usagers, le PADD articule le recentrage des espaces de développement résidentiel et le déploiement d'un ambitieux réseau de cheminements piétons / vélos.

L'amélioration du cadre de vie et des conditions de déplacements suppose également de requalifier certains axes structurants pour apaiser la circulation automobile et permettre un partage plus équitable de l'espace public entre les différents usagers.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en matière de mobilité et de transports répondent aux enjeux suivants :

- la promotion des déplacements non motorisés par des aménagements sécurisés et balisés ;
- le développement d'un réseau continu d'itinéraires piétons / vélos de loisirs (cf. tourisme) ;
- la requalification des axes structurants pour apaiser le trafic et partager l'espace entre les différents modes ;
- le maintien du réseau local de voies et chemins de part et d'autre du projet de voie de liaison reliant la RD 2 et le boulevard périphérique.

Le développement d'un réseau urbain de cheminements piétons / vélos reliant les trois pôles d'équipements et de services, le réseau de bus et les quartiers actuels et à venir constitue l'orientation prioritaire du projet communal en matière de mobilité. La partie centrale du réseau reposera sur le réseau de voies desservant les trois polarités de la commune et accueillant le réseau de bus métropolitain (rues des Bourgetteries, du Calvaire et du Manoir). Ce réseau sera complété par le prolongement de la piste cyclable de la rue de Bel Air reliant la Membrolle-sur-Choisille et Mettray, les cheminements existants dans le parc de la vallée et enfin par de nouveaux cheminements qui desserviront les quartiers d'habitat futurs situés à l'ouest du bourg et à l'est des Bourgetteries (site de la Ribellerie).

Deux itinéraires vélos sont également prévus à l'est de la commune, en dehors des espaces urbanisés, l'un desservant le parc d'activités des Gaudières (rue de la Buhardière / route des Grands Champs) et l'autre desservant le parc des Grandes Brosses (RD 476). La partie sud de l'itinéraire prévu entre les Bourgetteries et le parc d'activités des Gaudières permettra également de relier le futur quartier de la Ribellerie à la partie nord des Bourgetteries et au-delà les chemins traversant la vallée de la Choisille.

Ce réseau de cheminements inter-quartiers sera connecté aux itinéraires de randonnée récemment mis en service et au projet d'itinéraire cyclo-touristique métropolitain (reliant Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Antoine-du-Rocher) afin d'inviter les habitants et les touristes de la métropole à découvrir le territoire communal et ses aménités. À terme, dans l'hypothèse où le parc de la vallée serait étendu

vers le nord, un itinéraire pourrait être aménagé entre la rue de la Buhardière et la rue de la Choisille et rejoignant le bourg via Villiers ou Rècheaussé).

Les interventions prévues en vue d'apaiser la circulation automobile et de permettre un partage plus équitable de l'espace public entre les usagers concernent les espaces suivants :

- l'entrée est des Bourgetteries (RD 476) qui sera requalifiée lors de l'aménagement du futur quartier de la Ribellerie ;
- la RD 2 dont la requalification permettra de sécuriser les principaux carrefours situés sur le territoire de Mettray et d'améliorer l'accès au parc d'activités des Gaudières ;
- l'extrémité est de la RD 476 et un nouvel accès éventuel vers le secteur des Grandes Brosses dans le cadre du projet de voie de liaison entre la RD 2 et le boulevard périphérique.

Même si le diagnostic du stationnement n'a pas relevé de point de tension majeure (à l'exception du quartier d'habitat des Ribelleries), la réduction du stationnement automobile sur le réseau de voirie est un moyen pour accroître la place accordée aux autres usagers et à la mise en valeur notamment paysagère de l'espace public. Dans ce but, de nouvelles normes de stationnement résidentiel sont définies et des espaces de stationnement mutualisés sont prévus dans les nouveaux sites d'habitat.

2.3.3 Un village de caractère soucieux de son environnement

Le troisième axe du PADD concerne la préservation des espaces ruraux, la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti constitutif de l'identité communale, enfin la prévention des risques naturels et technologiques.

Préserver le socle agro-naturel

Occupant plus de 80% du territoire communal, les espaces naturels et agricoles jouent un rôle majeur dans l'organisation de la trame verte et bleue ceinturant le quart nord-ouest du cœur métropolitain. Les études menées dans le cadre du SCOT ont confirmé la valeur écologique de ces espaces et les contraintes que la présence d'infrastructures de transports et le développement urbain constituent pour le fonctionnement de ce réseau écologique. Un peu plus de la moitié de ces espaces est utilisée par les activités agricoles, le solde correspondant à des prairies et boisements implantées principalement dans les vallées de la Choisille et de la Perrée.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables répondent aux enjeux suivants mis en évidence par le diagnostic du PLU :

- La protection de la vallée de la Choisille et de ses affluents et de la mosaïque de milieux naturels dont elle est le support ;
- L'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- La préservation et la restauration des continuités écologiques présentes sur le territoire ;
- dans les espaces bâtis, la préservation de la trame végétale et des espaces en pleine terre, supports de biodiversité et limitant le ruissèlement des eaux pluviales.

Le projet urbain inscrit dans le PADD permet de limiter significativement l'artificialisation de ces espaces au cours des dix prochaines années tout en poursuivant le développement résidentiel (180 logements construits) et surtout économique (environ 300 emplois escomptés grâce à l'extension du parc d'activités des Gaudières) de la métropole.

En contenant les espaces bâtis présents dans les espaces agricoles et naturels dans leur enveloppe initiale et en limitant les possibilités de densification aux constructions existantes, le projet communal vise à :

- lutter contre l'étalement urbain et réduire l'éloignement des zones d'habitat par rapport aux équipements, services et transports collectifs qui induit l'usage exclusif de l'automobile (Tête Fortière, Gaudières, Grands Champs, Petite Brosse, pour citer les principaux) ;
- limiter l'érosion de la trame végétale présente à l'intérieur et sur les franges des hameaux et quartiers les moins denses et à préserver la qualité paysagère de ces espaces (comme la Forterie et la Gallardière ou le Gindreau).

Le projet communal conforte la protection de la vallée de la Choisille et de ses affluents ainsi que les principaux boisements (La Perrée, Les Grandes Brosses) identifiés comme réservoirs de biodiversité par le SCoT.

De façon inédite, le projet communal protège également les espaces favorables à la biodiversité les plus sensibles, le plus souvent localisés en zone agricole (étendues d'eau et zones humides quelle que soit leur taille, haies, fossés) qui joue un rôle important dans le fonctionnement de l'écosystème local, la régulation des eaux de ruissellement et la préservation de la qualité des eaux de surface.

L'identification et la préservation des haies et des arbres existants au sein des espaces à urbaniser et l'imposition d'un taux d'espaces libres en pleine terre dans les espaces de densification potentielle ont pour objectif de renforcer les éléments de continuités végétales et écologiques sur l'ensemble du territoire communal.

Valoriser le patrimoine végétal et bâti

Si le précédent PLU identifiait et protégeait les éléments les plus emblématiques du patrimoine végétal (vallée de la Choisille, principaux boisements et parcs) et du patrimoine bâti (château, manoirs, maisons bourgeoises, moulins), aucune disposition particulière n'était prise concernant le patrimoine vernaculaire (maisons rurales, maisons de bourg, petit patrimoine) ou la présence de vieux arbres. Ces éléments du patrimoine bâti et végétal constituent pourtant aussi des témoins de l'histoire locale et participent à l'identité des différents lieux et quartiers de la commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables répondent aux enjeux suivants mis en évidence par le diagnostic du PLU :

- La préservation des perspectives et requalification des fronts bâtis et des entrées de village ;
- L'identification du patrimoine végétal et bâti à préserver ;
- L'évolution maîtrisée des espaces bâtis et préservation des espaces verts au sein des espaces urbanisés.

La volonté de préserver les vues sur le grand paysage et de mettre en valeur les fronts bâtis et les entrées de village bordant les espaces naturels et agricoles a constitué un critère important dans la sélection des sites de développement retenus par le nouveau projet communal. L'abandon du projet d'urbanisation des espaces agricoles situés en continuité des espaces bâtis de la Colonie et des Bourgetteries sur une dizaine d'hectares au profit d'espaces moins étendus et mieux intégrés dans le paysage bâti et végétal communal concrétise cette orientation.

La requalification des fronts bâtis et des entrées de village, associée autant que possible au développement du réseau de cheminements piétons / vélos (voir ci-avant) vise à accroître la qualité paysagère d'espaces en position d'interface entre les parties urbanisées et les parties agricoles et naturelles du territoire communal. Cette orientation concerne tout particulièrement l'entrée est du village de Mettray par les Bourgetteries (RD 476, au droit du château et du futur quartier d'habitat de la Ribellerie) ainsi que les espaces bâtis du quartier des Bourgetteries bordant le plateau agricole (rue de la Perrée et de la Buhardière).

La préservation du patrimoine bâti communal est désormais élargie à l'ensemble des éléments bâtis anciens antérieurs à la seconde moitié du XIX^e siècle, répartis sur l'ensemble du territoire. Certains éléments bâtis plus récents datant de la fin du XIX^e siècle ou du début du XX^e siècle participant à la mise en scène du paysage communal, notamment aux Bourgetteries, sont également concernés. Cette

identification s'accompagne de dispositions réglementaires spécifiques visant à éviter que la densification des espaces bâtis ne porte pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère de ces espaces. Les parcs paysagers et les principaux arbres remarquables font également l'objet de mesures de protection.

Afin de valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune, le PLU autorise le changement de destination des habitations vers l'hébergement touristique dans les sites abritant les éléments de patrimoine.

Intégrer les sites de projet dans le paysage communal

L'intégration des sites de projet dans le paysage local constitue une préoccupation majeure du projet communal. Cette orientation concerne autant les sites de renouvellement urbain que les sites d'extension. Cet objectif a largement influencé le choix des sites de développement et les principes d'aménagement paysager et de composition urbaine retenus pour chacun d'eux par les orientations d'aménagement et de programmation. Ce souci d'intégration des projets dans leur environnement explique aussi les variations de densité bâtie entre les différents sites.

Prévenir les risques naturels et technologiques

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables visent à limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances identifiées sur le territoire.

Le projet communal prend en compte le risque inondation par crue de la Choisille : aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans les espaces soumis à ce risque d'inondation et les possibilités d'évolution des constructions existantes dans ce secteur seront encadrées afin de réduire le risque pour leurs occupants.

Le PADD prend également en compte le risque de mouvements de terrain liés aux sols argileux qui concerne la majorité des espaces urbanisés de la commune. Les mesures prises dans le cadre du projet communal portent sur la caractérisation de ce risque à l'échelle de la commune et l'information de la population.

Le PADD intègre pleinement la problématique des risques technologiques liée à la présence d'une activité de stockage de produits phytosanitaires, classée SEVESO seuil haut, et située au nord-est du parc d'activités des Gaudières. Le plan local d'urbanisme encadre strictement les utilisations et occupations du sol admises dans les espaces soumis à ce risque, conformément aux dispositions du plan de prévention du risque relatif à l'entreprise De Sangosse Jardin, susvisée.

Les orientations du projet communal visent également à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores en réduisant les possibilités de développement des constructions présentes en bordure de la zone d'activités des Gaudières et de part et d'autre de la RD 2.

2.4 Un projet d'aménagement et de développement durables qui contribue à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain

2.4.1 L'estimation du potentiel de densification

Le potentiel de densification du PLU de Mettray ne concerne que les espaces à vocation résidentielle, les espaces économiques existants au sein du parc d'activités des Gaudières, unique site d'activité de la commune, ne comportant pas d'espace libre ou mutable.

L'évaluation du potentiel de densification des espaces à vocation résidentielle porte sur les espaces bâtis situés en continuité des deux polarités historiques de la commune, le bourg et les Bourgetteries. Une partie de ces espaces est située au-delà des périmètres de développement préférentiel délimités par le SCoT (à l'ouest du bourg, le quartier de la Roberdière et à l'est des Bourgetteries, le long de la rue de la Perrée, voir carte ci-après).

Au sein de ces espaces, le site de l'école maternelle du Manoir constitue l'unique site mutable bientôt disponible d'une superficie suffisante pour accueillir une opération diversifiée d'habitat (combinant logement aidé et logement libre, logement collectif ou intermédiaire et individuel) d'une vingtaine de logements (pour une densité d'environ 25 logements par hectare). La maîtrise du foncier par la commune devrait permettre de répondre sur ce site à l'objectif de mixité sociale et générationnelle du PADD par une offre de logements à coûts maîtrisés.

Les espaces libres dont la superficie et la configuration permettraient d'accueillir au moins une habitation nouvelle dans des conditions satisfaisantes en termes d'insertion urbaine et paysagère sont peu nombreux sur le reste des espaces bâtis des deux polarités. Cette situation s'explique notamment par le fait qu'une part importante des espaces se prêtant à la densification l'ont été au cours des dix dernières années (représentant 37% de la construction de logements à Mettray entre 2005 et 2015).

Les possibilités de densification les plus importantes sont situées au sein des espaces bâtis situés à l'est des Bourgetteries (de l'ordre de 20 à 30 logements). La présence d'une trame boisée dense en cœur d'îlot, à l'ouest et au sud des Bourgetteries, limite les possibilités de densification malgré une taille moyenne des terrains relativement élevée.

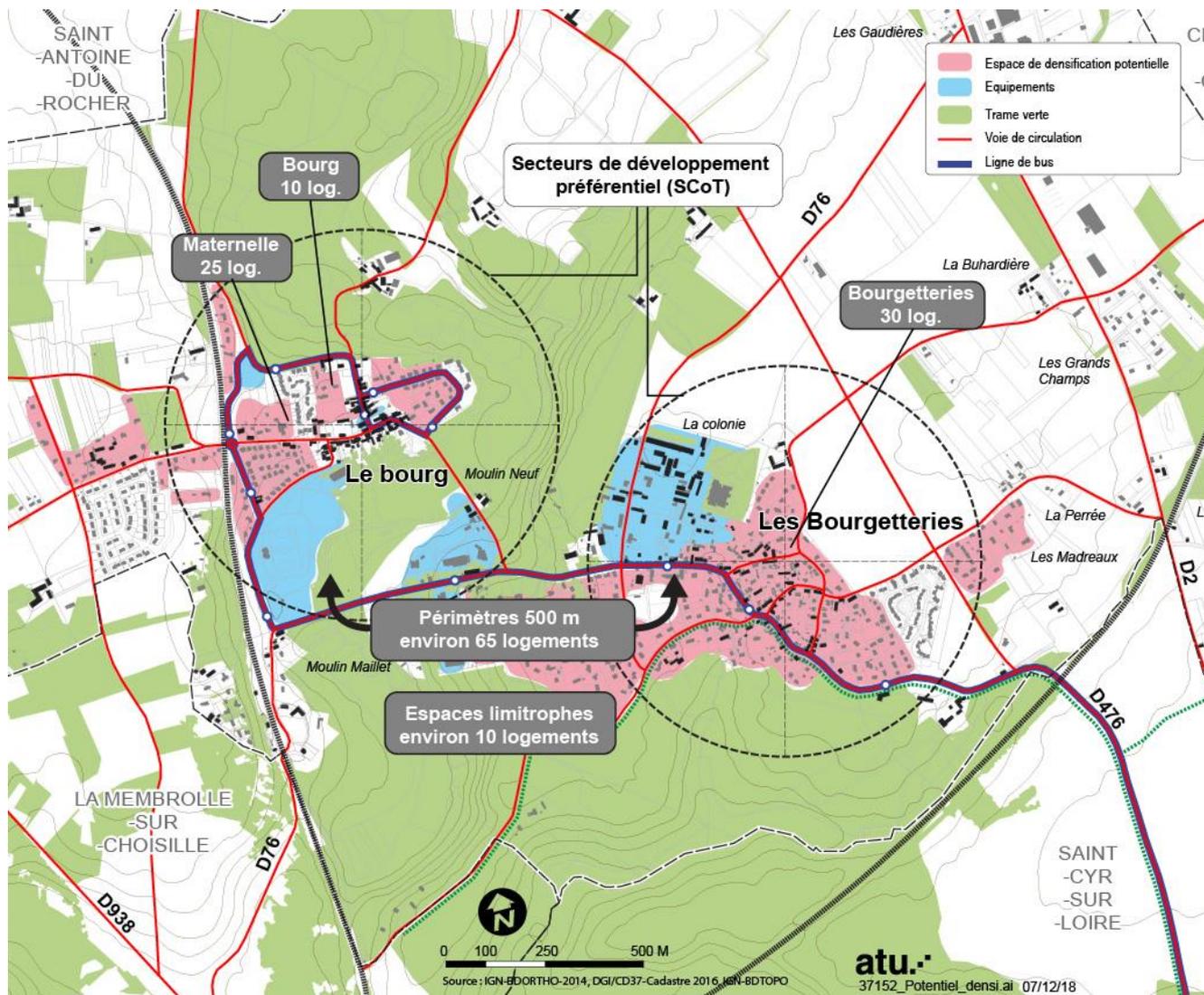
Au sein du bourg, un seul site de densification potentielle à moyen / long terme est identifié. Il correspond aux espaces en cœur d'îlot situés entre la mairie et les locaux des services techniques municipaux. Le potentiel de densification de ce site est limité compte-tenu de la présence d'un espace arboré en cœur d'îlot. Ce site pourrait accueillir 5 à 10 logements et quelques activités et services. La possibilité d'engager une opération de densification sur ce site est étroitement liée au départ des services techniques municipaux qui occupent la partie ouest du site laquelle constituerait un point d'accès privilégié au reste de l'îlot.

Les possibilités de densification dans les quartiers d'habitat individuel construits à la périphérie du bourg depuis les années 1970 sont très limitées en raison de la faible taille des terrains ou de l'implantation des logements existants en retrait des voies et au centre des terrains.

Les espaces bâtis situés au-delà des secteurs de densification potentielle du SCoT (secteurs de la Roberdière et de la Perrée) représentent un potentiel de densification d'environ 10 logements.

Au total, le potentiel de densification sur l'ensemble des espaces bâtis situés de part et d'autre de la Choisille est évalué à une cinquantaine de logements individuels, s'ajoutant au potentiel du site de l'école maternelle du Manoir, soit 75 logements (voir carte ci-après).

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



2.4.2 Les dispositions qui favorisent une densification maîtrisée des espaces bâtis

L'objectif de densification des espaces bâtis des deux polarités et des quartiers limitrophes (voir carte ci-avant) porté par le PADD se traduit par une évolution sensible des règles d'urbanisme sur ces espaces afin d'augmenter les possibilités de construire (pour l'essentiel, par l'augmentation de d'emprise au sol maximale des constructions et par l'assouplissement des règles d'implantation des constructions, voir ci-après).

Cette orientation vise à encourager le développement d'une offre nouvelle de logements sans engendrer d'étalement urbain supplémentaire. Elle vise également à permettre l'adaptation de l'habitat existant aux besoins des futurs ménages (agrandissement, amélioration thermique, mise en accessibilité, habitat partagé, etc.). Afin d'éviter que la densification se fasse au détriment du tissu bâti ancien et de la présence de la nature dans les espaces bâtis existants, le PLU comporte des dispositions renforçant la protection du patrimoine bâti et de la trame verte locale. Des continuités paysagères sont également prévues en limite des espaces bâtis du plateau agricole des Bourgetteries et dans les futurs sites d'habitat afin d'améliorer l'intégration des espaces bâtis dans le paysage communal.

2.4.3 La justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espace

La mise en œuvre des orientations du PADD implique la consommation de 27 hectares dont 21 hectares destinés à l'accueil d'activités économiques et 6 hectares destinés à l'habitat. Le développement du réseau de cheminements doux pourrait également se traduire par une consommation d'espaces agricoles d'environ 3 hectares (emplacements réservés).

L'actualisation des besoins de développement résidentiel et économique de Mettray d'ici 2030 et l'augmentation de la densité moyenne des futurs sites d'habitat permettent de restitués à l'agriculture une douzaine d'hectares inscrits en zone à urbaniser par le précédent PLU.

Les objectifs démographiques et les besoins en matière d'habitat

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 compterait 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 ménage, le nombre de ménages s'élèverait à 1 020 (2143 / 2,10), soit 183 ménages supplémentaires par rapport à 2014. Les besoins en logements à satisfaire pour compenser le desserrement des ménages serait de 130 logements (population des ménages en 2014 = 2031 personnes / 2,10 = 967 ménages supplémentaires en 2030 – 837 ménages en 2014).

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

Parmi les 180 logements à construire d'ici 2030, le PADD prévoit qu'au moins 40% de cette offre serait satisfaite en renouvellement urbain dans les espaces de densification potentiels.

Les 60% restant (environ 100 logements) devront être construits en dehors des espaces urbanisés, sur des sites agricoles ou naturels situés à proximité des deux polarités.

La consommation d'espace pour l'habitat

Les espaces agricoles et naturels qui seront urbanisés dans le cadre du développement de l'habitat représentent une superficie de 6,2 hectares. Ils accueilleront une centaine de logements d'ici 2030 soit une densité moyenne de 15 logements par hectare, conformément aux orientations du SCoT.

Les scénarios d'aménagement retenus par la commune sur les différents sites visent à adapter les densités à leur environnement naturel et bâti, pour permettre, comme le demande le SCoT, « une meilleure contextualisation des projets et leur intégration dans l'échelle de proximité (la rue, l'îlot) et dans celle du grand paysage » (cf. DOO, p. 6, « Faire du paysage la matrice des projets »).

Les scénarios d'aménagement retenus sur chaque site à vocation d'habitat répondent aux objectifs du SCoT suivants (DOO) :

- Respecter les grandes lignes de force du paysage pour les garder lisibles dans l'acte d'aménagement ;
- Identifier les paysages urbains et séquences urbaines de qualité et définir les prescriptions adaptées à la préservation de leur unité ;
- Garantir la conservation des édifices et ensembles bâtis remarquables ;
- Traiter de façon qualitative les espaces publics en prenant en compte la valeur patrimoniale des lieux ;

- Valoriser les silhouettes des villages et des hameaux et éviter les formes urbaines nouvelles en rupture par rapport au paysage perçu.

Pour répondre à ces objectifs, le **SCoT prévoit la possibilité de moduler les seuils de densité en fonction du contexte local** (géographie, trame verte et contexte paysager, intégration d'équipements et d'ouvrage de gestion des eaux, etc. cf. DOO, p. 29, « Faire la ville autrement »). Or l'environnement naturel des sites, la proximité d'espaces bâtis peu denses (quartier et hameau de la Roberdière) et la volonté de préserver les perspectives visuelles en bordure du plateau vers le bourg et la Choisille plaident pour une densité contenue sur trois sites classés en 1AUh et situés à l'est du bourg (voir tableau ci-dessous).

Tableau : caractéristiques des sites classés en 1AUh

Nom du site	Zonage actuel	Occupation actuelle	Surf.	Zonage prévu	Log. prévus	Type	Densité brute	Bois, haies	Densité nette*
Passe-Temps	A	Prairie, haie	1,44 ha	1AUh	12	Ind.	8,3	0,41 ha	11,7
Roberdière	N	Prairie	0,73 ha	1AUh	7	Ind.	9,6	-	9,6
Choguette	N	Prairie et haie	1,5 ha	1AUh	14	Ind.	9,3	0,25 ha	11,2
Ribellerie	A	Champ	2,67 ha	1AUh	70	Mixte	26,2	-	26,2
Ensemble			6,34	1AUh	103		16,2	0,66 ha	18,1

* Hors espaces boisés protégés au titre de l'article L113-1 et hors haies bocagères protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme..

On notera que la densité calculée sur les différents sites ne tient pas compte de la nécessité de réaliser des ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales qui réduiront sensiblement la part des espaces disponibles pour la construction de logements.

Enfin, la modulation des densités entre les différents sites ne s'oppose pas à l'objectif de diversification (en termes de statut d'occupation) et de répartition équilibrée de l'habitat sur le territoire communal inscrit dans le PADD (au moins un quart de logements aidés à réaliser sur chaque site prévu par le règlement).

Les objectifs de développement économique

Tours Métropole est actuellement confrontée à une diminution importante et rapide du foncier à vocation économique. Sur l'ensemble du territoire métropolitain, les surfaces disponibles représentent actuellement une quinzaine d'hectares.

Le parc d'activités des Gaudières constitue l'un des deux seuls parcs d'activités économiques de Tours Métropole pour lesquels des extensions sont envisageables rapidement (voir carte ci-après). Cet espace est identifié comme site de développement économique préférentiel par le SCoT. Par ailleurs, plusieurs entreprises présentes sur le parc d'activités des Gaudières ne peuvent se développer faute d'espace disponible ou mutable sur le site qu'elles occupent (pour plus de détails sur l'occupation actuelle de la zone d'activités et l'absence d'espace de densification potentiel, voir 5. annexe, 5.2 Diagnostic du territoire, p. 89).

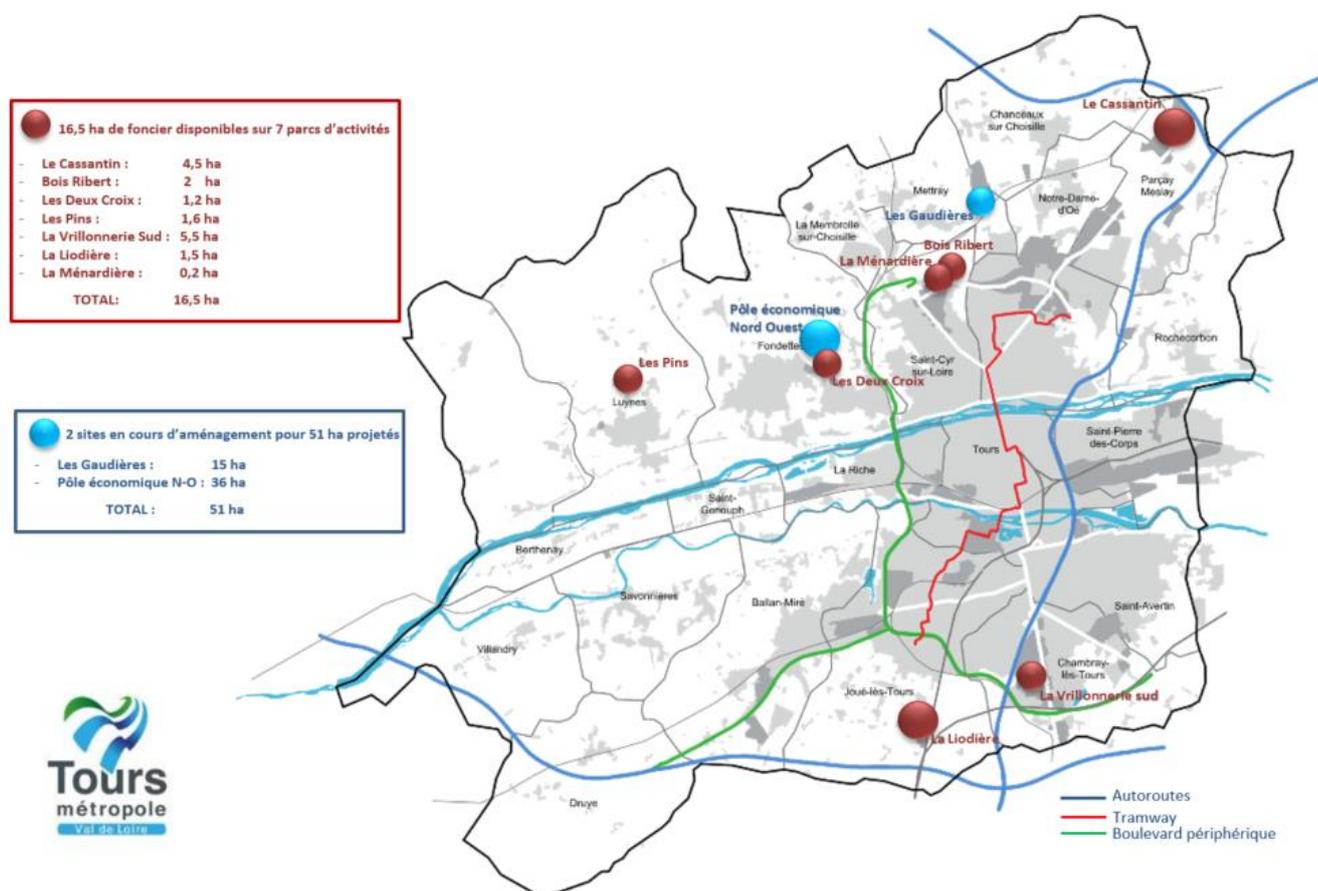
Entre 1999 et 2014, 305 emplois ont été créés à Mettray, principalement sur le parc d'activités des Gaudières, soit 22 emplois par an en moyenne. Sachant que la densité d'emplois moyenne du parc d'activités est de 22 emplois par hectare (638 / 29), la projection de la tendance observée aux cours des années précédentes pour les dix prochaines années correspondrait à des besoins en foncier de l'ordre de 10 hectares. On notera toutefois que les besoins en foncier peuvent varier très sensiblement selon le type d'activité et la taille des entreprises accueillis comme l'ont montré les dernières implantations intervenues dans le parc d'activités des Gaudières entre 2005 et 2015. La zone d'activités des Gaudières a pour particularité d'accueillir une part importante d'entreprises de BTP dont les besoins d'espace de stationnement et de stockage sont importants.

La consommation d'espace pour le développement économique

Couvrant 20 hectares, la zone 1AUx représente une emprise à vocation économique de l'ordre de 15 hectares, une partie du foncier n'étant pas disponible en raison de la présence d'une part de vestiges archéologiques occupant une surface de 3 hectares au nord de la zone et d'autre part de fourrés et des friches d'une emprise d'environ 2 hectares que l'OAP couvrant ce site prévoit de maintenir sous la forme d'une continuité paysagère et écologique.

Sur la partie nord du site d'extension, d'une superficie de 10 hectares et propriété de Tours Métropole, seuls cinq hectares pourront être viabilisés rapidement pour accueillir de nouvelles activités économiques. Les faibles perspectives de développement recensées sur l'ensemble des zones d'activités de la Métropole justifient que le PLU intègre dans le périmètre du projet d'extension une partie des espaces situés au sud de la route des Grands Champs et déjà prévus à l'urbanisation par le précédent PLU (10 hectares d'un seul tenant au lieu de 18 inscrits dans le PLU en 2004).

Carte : foncier disponible à vocation économique sur le territoire de Tours métropole



La consommation d'espace pour les déplacements

Le développement du réseau de cheminements piétons / vélos et l'amélioration de l'accès au parc d'activités des Gaudières représentent une consommation d'espaces agricoles d'environ 2 hectares localisés le long des rues de la Buhardière et de la Perrée et sur la rive ouest de la RD 2.

3. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 Des orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec le PADD

Afin de concrétiser le projet communal, en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le PLU de Mettray comporte des orientations d'aménagement et de programmation en application des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme.

Ces dernières définissent les principes d'accès et de desserte, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces bâtis et non bâtis à respecter pour l'aménagement des secteurs de renouvellement et de développement urbain de la commune.

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation sont complétées par les dispositions du règlement (zone UB pour le site du Manoir, 1AUh pour les sites à vocation d'habitat en extension urbaine, 1AUx pour le site d'extension du parc d'activités des Gaudières).

Pour chaque orientation d'aménagement et de programmation, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments de contexte ainsi que les objectifs poursuivis découlant des orientations du PADD. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

Ces orientations déclinent les orientations du PADD en tenant compte des spécificités de chaque site.

La mixité sociale et la diversification de l'habitat et des usages, l'optimisation des disponibilités foncières (par une répartition judicieuse des espaces non bâtis et la compacité des constructions), la promotion des déplacements non motorisés, la préservation des éléments de paysage présents sur les différents sites et l'intégration des projets d'aménagement et de construction dans leur environnement naturel et bâti constituent des objectifs communs à l'ensemble des sites couverts par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement du PLU concernent un site à fort potentiel de renouvellement urbain et quatre sites d'extension urbaine bien intégrés dans leur environnement urbain et naturel. Elles traduisent la volonté de la commune de recentrer son développement à partir de nouveaux lieux de vie contribuant à la mise en valeur du cadre de vie communal.

Afin de favoriser l'optimisation des espaces à renouveler ou à urbaniser, les OAP fixent des seuils de densité résidentielle propres à chaque site tenant compte de leur environnement naturel et urbain. En accord avec les dispositions du SCoT, la modulation de ces seuils de densité vise à « éviter que les formes urbaines nouvelles soit en rupture par rapport au paysage perçu » existant.

3.2 Explication des principes d'aménagement retenus pour chacun des sites

Quatre secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Ces sites ont vocation à accueillir une part significative de la croissance démographique et économique de la commune au cours des dix prochaines années.

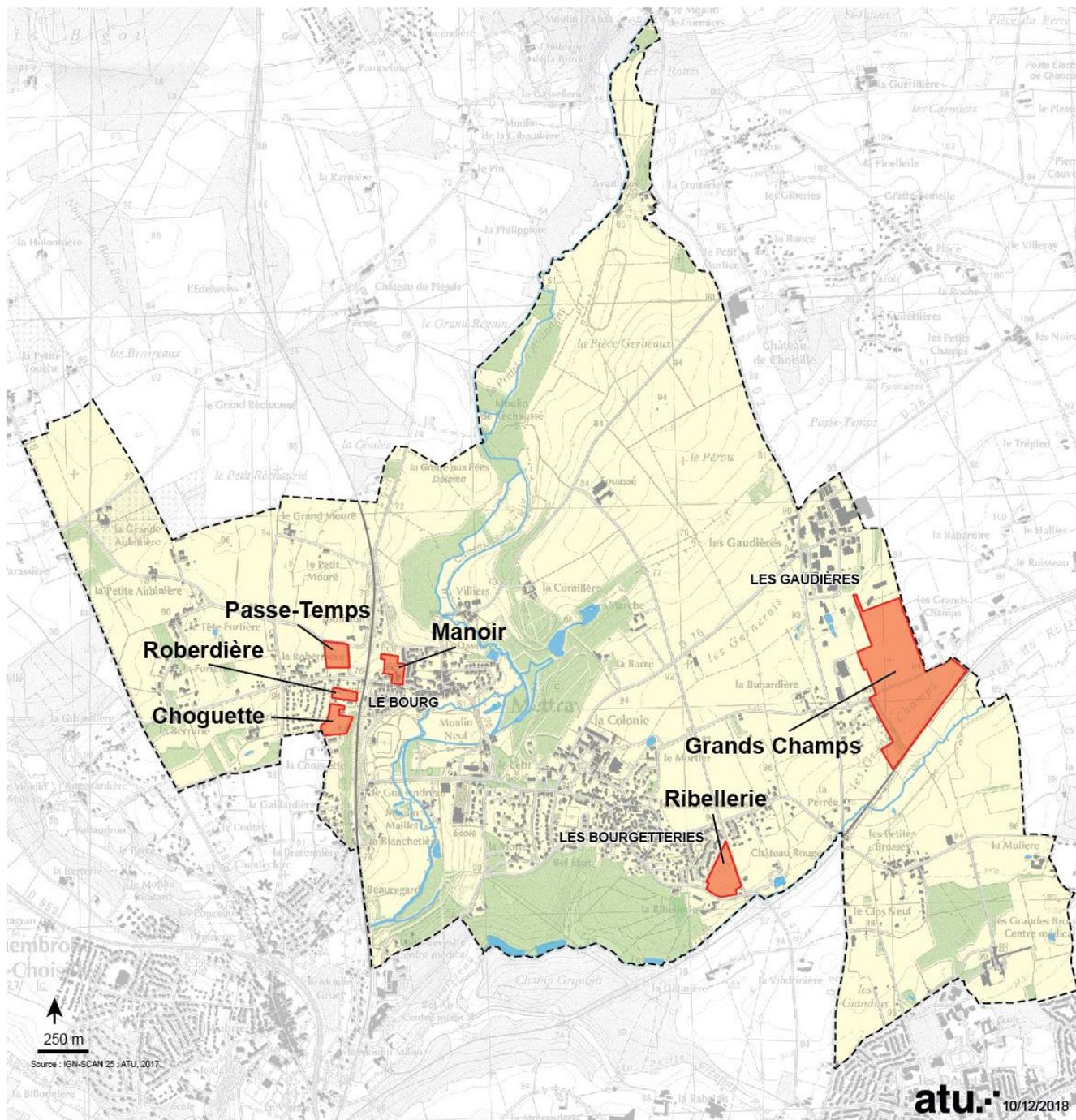
Le choix de ces sites a fait l'objet d'une analyse multicritères tenant compte de leur localisation par rapport aux équipements et au réseau de bus, des enjeux agricoles et environnementaux ainsi que de leur intégration dans l'enveloppe urbaine. Pour plus de détails sur l'analyse des sites, on se référera à la partie du rapport de présentation consacrée à l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement et au diagnostic du territoire joint en annexe.

Les trois premiers sites ont vocation à accueillir principalement de l'habitat :

- Le site de l'école maternelle situé rue du Manoir ;
- Trois sites situés sur le rebord du plateau agricole qui surplombe le bourg à l'ouest ;
- Le site de la Ribellerie situé à l'entrée est de Mettray, en continuité des Bourgetteries ;

Le quatrième site, à vocation économique, correspond à l'extension du parc d'activités des Gaudières.

Carte : localisation des orientations d'aménagement et de programmation



3.2.1 Le site de l'école maternelle situé rue du Manoir

Le site de l'école maternelle du Manoir constitue l'unique opération d'ensemble en renouvellement urbain du projet communal à pouvoir être mise en œuvre rapidement. L'orientation d'aménagement prévoit la possibilité d'étendre l'opération sur les fonds de jardins privés situés à l'ouest de l'école.

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables et du PLH, l'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation sur ce site est la réalisation d'une opération d'habitat diversifié.

L'intégration de l'opération dans son environnement urbain sera assurée par des volumes bâtis à l'échelle des constructions environnantes et par la création d'un espace vert public en cœur d'îlot assurant la transition avec l'habitat individuel existant à l'est et à l'ouest et avec le cimetière communal.

La création de cet espace public sera également l'occasion de développer un réseau de cheminements doux en cœur d'îlot mettant en relation la rue du Manoir, la rue du 11 novembre et la rue du Dolmen.

En cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en faveur de la préservation de la trame verte locale, les espaces boisés existants au nord-est du site seront intégrés à l'espace vert public.

Le programme d'habitat comprendra une part de logements aidés comme le prévoit le projet d'aménagement et de développement durables. A titre indicatif, le site pourrait accueillir environ 20 à 25 logements individuels et collectifs ou intermédiaires (en incluant dans l'emprise de l'opération les fonds de jardins privés à l'ouest), soit une densité moyenne brute d'environ 25 logements à l'hectare.

Ce programme représente environ un tiers de l'objectif de construction de logements en renouvellement urbain inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables.

3.2.2 Les sites d'extension urbaine à dominante d'habitat à l'ouest du bourg

Les trois sites retenus pour le développement de l'habitat à l'ouest de la vallée de la Choisille ont pour atout d'être proches des équipements et du réseau de bus tout en bénéficiant d'un environnement boisé qui facilitera l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage communal.

L'objectif des orientations d'aménagement et de programmation de ces trois sites est de développer des opérations compactes à dominante d'habitat individuel, bien intégrées dans leur environnement urbain et naturel. Pour ce faire, les éléments de la trame verte locale présents à la périphérie des sites seront préservés et les hauteurs des constructions seront limitées. Les constructions seront implantées de sorte à préserver les vues existantes vers le paysage de la vallée de la Choisille.

Les trois sites accueilleront des cheminements piétons-vélos prolongeant le réseau du quartier de la Roberdière en direction de la rue du Manoir.

Au total ces trois sites devraient accueillir une trentaine de logements dont au moins 25 % de logements sociaux. Ce programme représente environ un tiers de l'objectif de construction de logements en extension urbaine inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Les trois sites appartenant à des propriétaires privés, il n'est pas possible de préciser actuellement à quelle date ces opérations verront le jour.

Carte : scénarios déclinant les objectifs et principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation des sites du Manoir, de Passe-temps, de la Roberdière et de la Choguette



Scénarios d'aménagement

Eléments de diagnostic à prendre en compte

-  Bâti ancien intéressant
-  Patrimoine végétal rural de qualité
-  Voie structurante principale
-  Voie de desserte
-  Cheminements doux

Scénarios d'aménagement

Eléments de projet

Trame viaire

-  Voie mixte à créer (maximum 6 mètres d'emprise)
-  Cheminement mixte piétons / vélos à créer (entre 2 et 3 mètres)
-  Principe de voie à prolonger pour une valorisation future du cœur d'îlot

Trame paysagère

-  Espace public à caractère rural, de type « cour » à aménager, dédié au stationnement et usages collectifs
-  Jardins privatifs (espace libre en pleine terre)
-  Jardin public à aménager
-  Principe de plantation

Trame bâtie

-  Bâti intéressant à préserver
-  Habitat individuel
-  Habitat collectif ou intermédiaire
-  Principe de trame parcellaire

3.2.3 Le site en extension urbaine à dominante d'habitat de la Ribellerie

Ce site a été retenu en lieu et place du site voisin du plateau agricole de la Buhardière situé à 250 mètres plus au nord et précédemment inscrit en zone 1AUh. Les principales raisons qui expliquent le choix de ce site sont sa desserte par le réseau de bus, son environnement partiellement urbanisé, sa topographie et son exposition favorable au développement de constructions et d'aménagement mettant en œuvre les principes du bioclimatisme, enfin la qualité de son environnement paysager. L'orientation poursuit deux objectifs prioritaires du PADD : la diversification de l'offre d'habitat au plus près du réseau de bus et la mise en valeur du paysage communal dans l'esprit du quartier voisin des Ribelleries, considéré lors de son inauguration comme une réalisation exemplaire d'habitat diversifié et intégré dans son environnement. Sa localisation permettra de mutualiser les équipements et espaces publics de jeux et d'agrément des deux quartiers.

Carte : scénario déclinant les objectifs et principes des orientations d'aménagement et de programmation du site de la Ribellerie



Scénarios d'aménagement

Eléments de diagnostic à prendre en compte

- Bâti ancien intéressant
- Patrimoine végétal rural de qualité
- Voie structurante principale
- Voie de desserte
- Cheminements doux

Scénarios d'aménagement

Eléments de projet

Trame viaire

- Voie mixte à créer (maximum 6 mètres d'emprise)
- Cheminement mixte piétons / vélos à créer (entre 2 et 3 mètres)
- Principe de voie à prolonger pour une valorisation future du cœur d'îlot

Trame paysagère

- Espace public à caractère rural, de type « cour » à aménager, dédié au stationnement et usages collectifs
- Jardins privatifs (espace libre en pleine terre)
- Jardin public à aménager
- Principe de plantation

Trame bâtie

- Bâti intéressant à préserver
- Habitat individuel
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Principe de trame parcellaire

Les objectifs de l'OAP transcrivent à l'échelle de ce site les orientations du PADD en faveur de la diversification de l'offre de logements, de la promotion des modes de déplacements non motorisés, ou encore du renforcement de la trame verte locale et de l'intégration des espaces de projet dans le paysage communal.

L'orientation prévoit un important programme d'aménagement d'espaces publics multifonctionnels participant au maillage des continuités écologiques (axe nord-sud), à la collecte et au stockage des eaux de ruissèlement (au sud du site) et servant de support au réseau de cheminements doux, en cohérence avec les orientations du PADD.

L'aménagement de la partie sud du site inclura la requalification de l'entrée est de Mettray, correspondant aux emprises de la RD 476 entre la Perrée et l'allée cavalière de la Ribellerie. Cet axe joue un rôle important dans le projet de recentrage du développement urbain de la commune, en tant que principal axe multimodal de la commune. La configuration rurale actuelle de la RD476 au droit du site de la Ribellerie nécessite des aménagements conséquents afin de sécuriser la circulation automobile, accueillir les modes de déplacements non motorisés dans de bonnes conditions de sécurité et desservir les espaces couverts par l'OAP.

Le site des Ribelleries permettrait d'accueillir environ 70 logements dont environ 50% de logements collectifs ou intermédiaires implantés le long de l'ancienne allée Cavalière du Château. L'OAP prévoit également l'implantation d'une offre de logements individuels denses ou intermédiaires organisés en îlot s'inspirant de la morphologie de l'habitat traditionnel en forme de cour. Cette diversité des formes urbaines vise à conférer au futur quartier une identité propre. Les dispositions de l'OAP en matière d'organisation urbaine sont complétées par des dispositions du règlement du PLU relatives à l'implantation des constructions.

Comme pour les autres sites à vocation d'habitat, l'offre de logements comportera au moins un quart de logements aidés (cf. règlement). Le site de la Ribellerie permettra de satisfaire les trois-quarts des objectifs de construction de logements en extension urbaine du PLU.

3.2.4 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 la demande de foncier des entreprises.

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, seuls 6 hectares sont réellement disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises au nord de la route des Grands Champs. Cette surface ne suffira 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 (AUx) située au sud de la route des Grands Champs, est utilisée pour le projet d'extension. En revanche, la partie ouest de l'ancienne zone à urbaniser, d'une superficie de 8 hectares, est désormais classée en zone agricole.

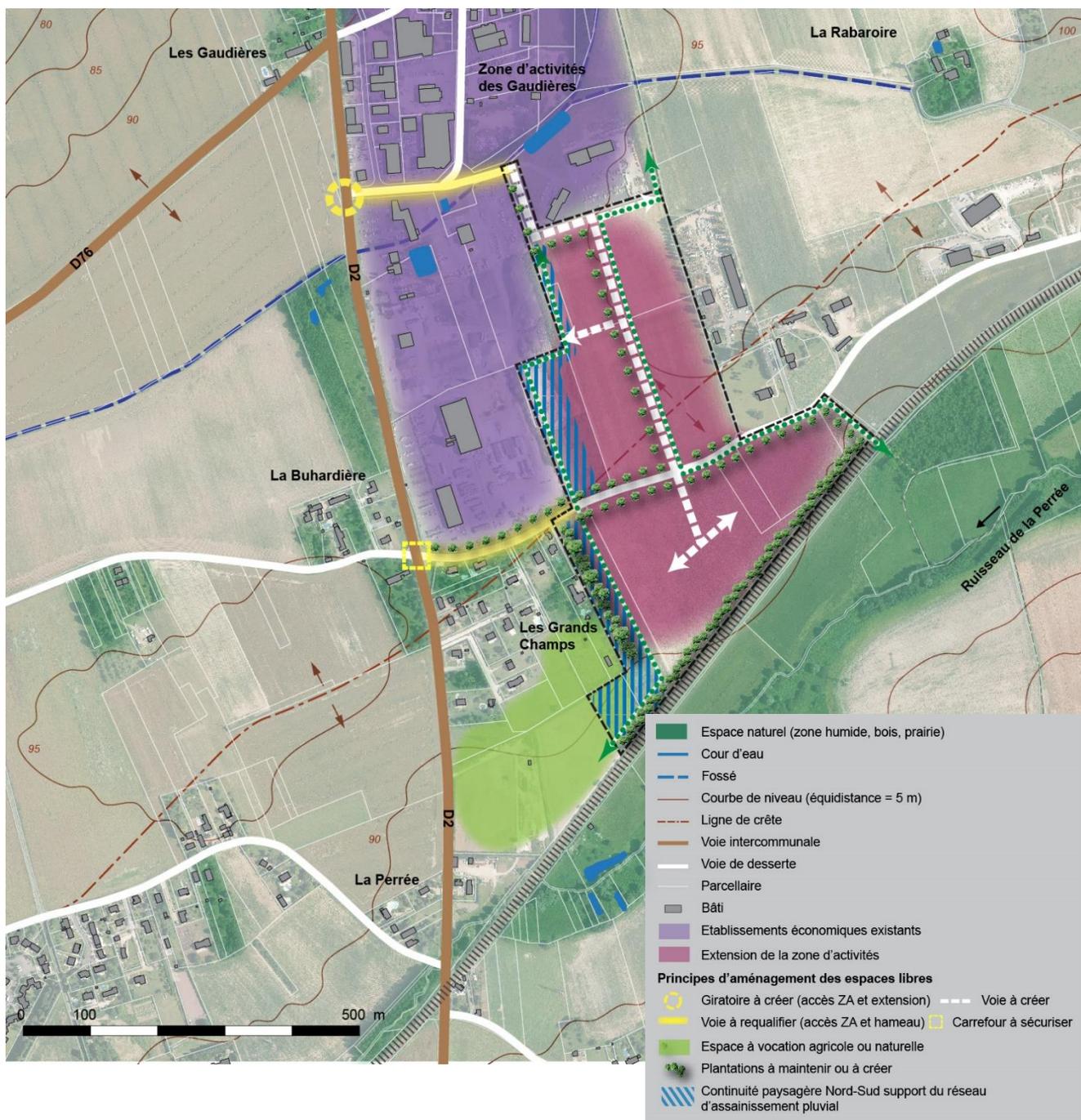
Conformément aux orientations du PADD, l'orientation d'aménagement vise à organiser le développement vers le sud du parc d'activités. La desserte sera assurée depuis la rue de la Plaine, entrée principale du parc d'activités. Cette desserte sera ultérieurement prolongée au sud de la route des Grands Champs. Une fois la rue de la Plaine prolongée, la route des Grands Champs sera

requalifiée et son usage réservé aux habitants résidant au sud du parc d'activités des Gaudières afin de réduire les nuisances générés par les véhicules fréquentant le parc d'activités. Le schéma de desserte de l'OAP prévoit la possibilité de desservir les entreprises situées à l'est sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille actuellement desservies par la route des Grands Champs.

Compte-tenu de l'environnement naturel et agricole et naturel du site, l'OAP prévoit l'aménagement de deux continuités paysagères à l'ouest et au sud visant à préserver la biodiversité actuelle et à favoriser l'intégration paysagère des activités futures. Ces espaces pourront accueillir des ouvrages destinés à la collecte des eaux pluviales.

L'OAP prévoit également le raccordement des chemins ruraux situés au nord et au sud du site.

Carte : schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement et de programmation du site des Grands Champs



4. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ET L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

La délimitation des zones et les règles qui leur sont associées visent à mettre en œuvre les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, en complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir ci-avant).

4.1 Explication de la délimitation et de la vocation des zones du PLU

Le contenu modernisé du PLU introduit dans le Code de l'urbanisme par le décret du 28 septembre 2015 ne modifie pas la typologie des différentes zones du plan local d'urbanisme.

Le règlement du PLU de Mettray comporte 7 zones réparties en quatre catégories. La plupart de ces zones (UB, UP, UX, 1AU, A et N) sont subdivisées en secteurs afin de tenir compte des spécificités des espaces présents dans chaque zone en termes de morphologie urbaine et de nature d'activités.

Au sein du territoire urbanisé, les espaces bien desservis et situés à proximité du réseau de transport en commun et d'une offre de services et d'équipements existante, sont classés en zone urbaine. Les zones urbaines se répartissent en deux grandes catégories :

- Les zones urbaines mixtes,
- Les zones urbaines spécialisées.

Le règlement du PLU de Mettray délimite deux zones urbaines mixtes dans lesquelles la mixité des fonctions et le renouvellement urbain sont encouragés : la zone UA qui correspond aux deux polarités historiques du bourg et des Bourgetteries (zone UA) ; la zone UB qui recouvre les extensions récentes de ces deux polarités, à dominante résidentielle mais où la diversité des fonctions urbaines (équipements, services et activités économiques compatibles avec l'habitat) et du parc de logements est souhaitable.

Les zones urbaines spécialisées correspondent à des occupations et utilisations du sol spécifiques et à des logiques de développement différentes.

Le règlement du PLU de Mettray délimite deux zones urbaines spécialisées : la zone UP englobant les espaces patrimoniaux de la Colonie de Mettray et du château du Petit Bois et la zone UX dédiée à l'accueil des activités économiques.

4.1.1 La zone UA

La zone UA correspond aux deux noyaux historiques de la commune :

- le centre-bourg regroupant anciennes habitations, équipements et services autour de l'église et le long des rues du Manoir et du Dolmen ;
- le quartier des Bourgetteries à dominante d'habitat dont le développement est contemporain de la colonie agricole et pénitentiaire de Mettray au milieu du XIXe siècle.

La zone UA correspond aux espaces urbains centraux de la commune. Elle a pour objet de favoriser le renouvellement urbain (densification, restructuration) sans porter atteinte à la cohérence morphologique et architecturale du tissu bâti ancien ni à la qualité paysagère des espaces libres.

La zone UA participe à la diversité des fonctions, par l'accueil d'équipements, de services et de commerces, supports de l'animation de la commune. C'est aussi un lieu de renforcement de la mixité sociale dans l'habitat, même si les espaces disponibles pour cette diversification sont limités.

La zone UA est par conséquent une zone urbaine au sein de laquelle la mixité des fonctions est encouragée dès lors que les activités accueillies soit compatibles avec la présence de l'habitat, des

équipements et des services et qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbaines et paysagère des espaces existants.

Toutes les fonctions et activités qui ne sont pas interdites sont autorisées.

Les fonctions et activités interdites sont celles qui nécessitent des espaces importants et pourraient générer des nuisances importantes pour les habitants et les usagers de la zone, comme les activités industrielles, les entrepôts, les activités agricoles ou forestières et les terrains de loisirs. Sont également interdites les installations classées qui ne sont pas compatibles avec la vocation de la zone et ne répondent pas aux besoins des habitants et usagers présents dans la zone.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain : installations précaires et dépôts et stockage de matériaux. Elles visent aussi à la sécurité des habitants et des usagers.

La zone UA comporte un périmètre d'attente de projet d'aménagement global couvrant les espaces situés en cœur d'îlot, à l'ouest de la mairie, et bordé au sud par la rue du Manoir et à l'est par la rue du Dolmen. Ce périmètre vise à permettre, à moyen terme, la réalisation sur cet espace stratégique d'un projet d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs de diversification des fonctions et de l'habitat.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Les principaux changements concernent la modification du périmètre de la zone UA à l'ouest des Bourgetteries pour tenir compte de la modification du périmètre de protection de la Colonie au titre des monuments historiques. Quatre parcelles bâties précédemment situés en zone UB font désormais partie de la zone UA.

Couvrant précédemment deux propriétés bâties et les espaces paysagers associés à préserver pour leur intérêt patrimonial, le secteur UAp est supprimé et remplacé par une identification plus précise des espaces bâties et paysagers à préserver représentée sur le règlement graphique.

Les espaces soumis au risque d'inondation situés au sud de la rue de la Choisille sont désormais classés en zone N afin de prendre en compte ce risque.

4.1.2 La zone UB

La zone UB correspond aux extensions récentes situées à la périphérie des deux noyaux historiques de la commune, le centre-bourg et les Bourgetteries.

Elle est majoritairement composée de secteurs d'habitat pavillonnaire mais comprend aussi quatre secteurs de logements collectifs principalement sociaux.

L'habitat constitue la fonction dominante des constructions présentes, mais la zone abrite également le pôle d'équipements du Moulin Neuf, quelques services et commerces situés le long de la rue des Bourgetteries et des activités privées artisanales ou de services disséminés dans les espaces résidentiels.

Les espaces bâties de la zone UB se distinguent de ceux de la zone UA par leur caractère récent, une plus faible densité et une plus grande hétérogénéité architecturale et urbaine. La zone UB accueille néanmoins de nombreux bâtiments anciens à préserver témoignant du passé agricole de la commune.

A l'instar de la zone UA, la zone UB est une zone urbaine au sein de laquelle la mixité des fonctions est encouragée dès lors que les activités accueillies sont compatibles avec la présence de l'habitat, des équipements et des services et qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbaines et paysagères des espaces existants.

Le secteur UBa correspond aux espaces résidentiels situés entre l'impasse du Moulin Maillet et la rue de l'orangerie. Ces derniers présentent une densité végétale importante en continuité du site classé des Bois de la Perrée qui doit être conservée.

Le secteur UBe recouvre les pôles d'équipements publics de Moulin Neuf et de Moulin Maillet situés sur le rebord est de la vallée de la Choisille, en continuité du parc de la vallée et de part et d'autre de la RD 476. Ce secteur est dédié à l'extension et à la restructuration des équipements publics existants ou à l'accueil d'équipements complémentaires.

La zone UB est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation relative au projet de renouvellement urbain du site de l'école maternelle du Manoir, située à l'ouest du bourg.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Dans le précédent PLU, la zone UB correspondait aux zones urbaines récentes ainsi qu'aux principaux hameaux et quartiers d'habitat individuels récents implantés sur les plateaux agricoles à l'ouest du bourg et à l'est des Bourgetteries.

Le principal changement apporté à la zone UB est le reclassement en secteurs Ah ou Nh des hameaux et secteurs d'habitat récents éloignés des équipements et services du bourg et des Bourgetteries et non desservis par le réseau de transports en commun. Dans ces secteurs, sont autorisées les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, l'extension des habitations existantes et de leurs annexes et le changement de destination des habitations existantes vers l'hébergement touristique.

Les hameaux et secteurs d'habitat récents insérés dans la trame verte du SCoT sont désormais classés dans le secteur Nh. La maîtrise du développement de ces espaces vise à lutter contre l'étalement urbain et à limiter la fragmentation du patrimoine végétal présent dans les espaces bâtis. Les sites suivants sont concernés : le Guindreau, la Gallardière et la Forterie, précédemment classés en UB, UBa et UBb.

Les hameaux et secteurs d'habitat récents situés au sein des espaces agricoles sont désormais classés en secteur Ah. La maîtrise du développement de ces espaces vise à lutter contre l'étalement urbain et à lutter contre la pression foncière à laquelle sont exposés les bâtiments agricoles et les dents creuses. Les lieux-dits suivants sont concernés :

Précédemment classé en UB, le hameau des Gaudières, situé au nord de la zone d'activités et isolé de celle-ci par la RD 2, est désormais classé en Ah.

Le secteur UBa du précédent PLU regroupait les hameaux et quartiers dont la desserte par le réseau d'assainissement collectif n'était pas envisagée. Ces espaces sont désormais classés dans le secteur Ah.

Le secteur UBb englobait les espaces résidentiels de faible densité désormais classés dans le secteur UBa, à l'exception du hameau des Petites Brosses et du site d'habitat diffus de la Perrée désormais classés en Ah.

Les équipements publics du Moulin Neuf et de Moulin Maillet précédemment classés en UBc et Ne sont désormais classés en UBe.

4.1.3 La zone UP

La zone UP englobe les deux ensembles patrimoniaux inscrits à l'inventaire des monuments historiques suivants :

- le site de l'ancienne colonie pénitentiaire et agricole construite à partir de 1839 et occupée aujourd'hui par l'institut thérapeutique éducatif et pédagogique (ITEP), le « Village des Jeunes » ;
- le château du Petit Bois et ses dépendances, remaniés ou construits au milieu du XIX^e siècle durant la construction de la colonie.

Le règlement de la zone UP répond aux objectifs suivants :

- préserver le caractère historique et la cohérence architecturale et paysagère des bâtiments et des espaces de la Colonie et du château du Petit Bois inscrits à l'inventaire des monuments historiques ;
- permettre le développement des activités répondant aux besoins des activités associatives du « village des jeunes ».

Compte-tenu de son occupation actuelle, la zone UP est une zone spécialisée qui n'a pas vocation à participer aux objectifs de renouvellement urbain, de diversification fonctionnelle ou résidentielle inscrits dans le PADD.

Au sein de la zone UP seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'évolution de l'institut thérapeutique « Le village des jeunes », à condition de pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère du site. Ces constructions concernent l'habitation et l'hébergement, les équipements collectifs dédiés aux professionnels et résidents de l'institut thérapeutique et l'activité agricole. Une attention particulière doit être portée à la préservation de la perspective de l'allée et de la place centrale plantée.

Le secteur UPa englobe le château du Petit Bois, ses dépendances et les espaces paysagers limitrophes. Dans ce secteur, seuls sont autorisés l'extension des bâtiments existants et leurs annexes et le changement de destination de ces constructions vers l'hébergement touristique.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

La zone UP du précédent PLU correspondait au seul site de la Colonie. Désormais elle englobe le secteur UPa correspondant au château du Petit Bois et ses abords précédemment classés en secteur Np.

4.1.4 La zone UX

La zone UX correspond au parc d'activités des Gaudières. La vocation de cette zone est de permettre l'évolution et le renouvellement des activités d'entrepôts, industrielles, artisanales, de commerces, de services et de bureaux présentes dans la zone.

Les dispositions du règlement de la zone UX répondent aux objectifs suivants :

- conforter la vocation généraliste du parc d'activités des Gaudières ;
- préserver le patrimoine bâti et les espaces naturels présents au nord et à l'est de la zone ;
- renforcer la qualité urbaine et environnementale.

La zone UX est une zone spécialisée. Les activités non compatibles avec la vocation économique de la zone sont interdites et notamment l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les habitations dont la présence n'est pas indispensable au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées.

Le secteur UXr couvre la partie nord de la zone UX et regroupe les terrains inclus dans le périmètre d'exposition aux risques en raison des effets thermiques et / ou des effets toxiques (au sol ou en élévation) potentiellement émis, en cas d'incident technologique, par l'entreprise De Sangosse Jardin, ICPE classée SEVESO seuil haut. Les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur sont

strictement réglementées afin de ne pas aggraver les risques, conformément aux dispositions du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de l'entreprise De Sangosse Jardin approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 2016.

Le secteur UXa couvre le terrain de l'établissement de services d'aide par le travail (ESAT), situé sur le site de Moulin Maillet, au sud de la commune.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

La vocation de la zone UX demeure globalement inchangée par rapport au précédent PLU.

La principale modification concerne le classement dans la zone 1AUx de la partie sud de la zone UX du précédent PLU, la viabilisation des terrains concernés nécessitant le renforcement préalable des équipements et réseaux présents à leur périphérie. Le changement de zone représente une surface de 10 hectares.

4.1.5 La zone 1AUh

La zone 1AUh regroupe les sites à urbaniser en extension urbaine destinés à l'habitat en continuité des espaces urbanisés. Ces sites sont situés à l'ouest du bourg (Passe-Temps, Roberdière, Choguette) et à l'est des Bourgetteries (Ribellerie).

Les dispositions du règlement répondent aux objectifs suivants :

- accueillir une offre de logements diversifiée et économe en espace, répondant aux objectifs du PLH de Tours Métropole notamment en matière de mixité sociale ;
- garantir la cohérence des aménagements et constructions à venir en tenant compte de l'environnement bâti et naturel des sites.
- Le secteur 1AUh1 correspond au site de la Ribellerie, à l'est des Bourgetteries.

Outre l'habitat, les activités tertiaires compatibles avec les principes d'aménagement définis par l'orientation d'aménagement et de programmation sont admises dans la zone. En revanche, les activités et les occupations du sol non compatibles avec la vocation de la zone ou nécessitant des emprises foncières importantes ne sont pas autorisées dans la zone.

Chacun de ces sites est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Aucun des sites classés en zone 1AUh n'étaient classés en zone à urbaniser dans le précédent PLU.

Les trois sites situés à l'ouest du bourg étaient classés en zone N.

Le site de la Ribellerie situé à l'ouest des Bourgetteries était classée en zone N.

4.1.6 La zone 1AUx

La zone 1AUx correspond à la zone à urbaniser dédiée à l'extension du parc d'activités des Gaudières vers le sud, au lieu-dit Les grands Champs.

Les dispositions du règlement répondent aux objectifs suivants :

- permettre le développement du parc d'activités généraliste présent au nord et à l'ouest du site, au fur et à mesure de la réalisation des équipements ;
- garantir la qualité urbaine, paysagère et environnementale dans les espaces publics et privés.

La zone 1AUx à vocation à être urbanisée à court / moyen terme. Les terrains situés à l'intérieur de la zone seront constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur viabilisation. L'urbanisation de la zone pourra être réalisée en plusieurs phases successives, s'étendant du nord vers le sud, compte-tenu de la configuration des réseaux existants, des contraintes de

déploiement du réseau d'assainissement pluvial et du schéma de desserte retenu par l'orientation d'aménagement et de programmation (accès principal depuis la rue de la Plaine prolongée au nord).

La zone 1AUx a vocation à accueillir les mêmes activités économiques que la zone UX. Les activités non compatibles avec la vocation économique de la zone sont interdites, et notamment l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les habitations dont la présence n'est pas indispensable au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Les terrains situés au nord de la route des Grands Champs étaient classés en zone UX dans le précédent PLU.

Les terrains situés au sud de la route des Grands Champs étaient classés précédemment en zone AUx non ouverte à l'urbanisation.

S'étendant sur environ 8 hectares, les terrains situés au sud des habitations du lieu-dit les Grands Champs sont désormais classés en zone A.

4.1.7 La zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle s'étend sur les plateaux situés de part et d'autre de la vallée de la Choisille.

Le règlement de la zone A répond aux objectifs suivants :

- pérenniser la vocation agricole des espaces actuellement exploités ou présentant un potentiel agricole ;
- permettre la diversification des activités agricoles ;
- maîtriser le développement des sites d'habitat diffus et permettre l'évolution maîtrisée des constructions existantes au sein de ces espaces.

Dans la zone A, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel ;
- les constructions et installations nécessaires à la diversification des activités agricoles ;
- les équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Compte-tenu de la présence en zone A de sites d'habitat groupé et d'activités non autorisées par le Code de l'urbanisme, la zone A comprend les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants :

- un secteur Ah qui regroupe les hameaux ou les secteurs d'habitat récent groupé situés dans la zone agricole dont certains abritent des bâtiments agricoles. Dans ce secteur sont autorisées l'évolution maîtrisée des habitations existantes sans accroître l'emprise des hameaux sur les espaces agricoles limitrophes et le changement de destination de ces habitations vers l'hébergement touristique ;
- Un secteur Ai qui concerne la ferme de Fouassé accueillant à la fois des activités agricoles et des activités équestres de loisirs ;
- Un secteur Aa qui englobe au garage automobile situé au sud-est de la commune, en bordure de la RD2.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Deux secteurs de la zone A étaient précédemment classés en zone N :

- les terres agricoles, les prairies et terrains en friche situés à l'ouest et au sud des Petites brosses ;
- les terres agricoles situées au nord de la Colonie de Mettray.

Les terrains en zone A situés au sud du hameau des grands Champs étaient précédemment classés en zone AUx.

Les anciens sites d'exploitation agricoles convertis en habitations et les autres habitations isolées classés en zone A étaient précédemment classés dans le secteur Nh.

Les hameaux et secteurs d'habitat individuel récents du secteur Ah était précédemment classés en zone UB (Les Gaudières, La Perrée, habitat diffus à l'ouest de la Roberdière), dans le secteur UBa (Buhardière, Grands Champs, Tête Fortière) et dans le secteur UBb (Petites Brosses).

4.1.8 La zone N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de protéger des ressources naturelles notamment en eau et de la nécessité de prévenir les risques d'inondation.

La zone N englobe principalement les espaces boisés (dont certains sont aménagés en parc) et les prairies qui occupent la vallée de la Choisille et le versant nord du vallon de la Perrée ainsi que les extrémités sud-ouest et sud-est du territoire communal (parcs de la Gagnerie et de la Berrurie ; parc des Grandes Brosses).

Le règlement de la zone N répond aux objectifs suivants :

- protéger les espaces naturels et forestiers ;
- préserver les espaces naturels et notamment les noyaux de biodiversité et les continuités écologiques identifiés par le SCoT ;
- pérenniser la vocation agricole et forestière des espaces actuellement exploités ou présentant un potentiel agricole ou sylvicole ;
- permettre la diversification des activités agricoles ;
- maîtriser le développement des hameaux et permettre l'évolution maîtrisée des constructions existantes au sein de ces espaces ;
- prendre en compte le risque d'inondation dans la vallée de la Choisille.

Dans la zone N, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel ;
- les constructions et installations nécessaires à la diversification des activités agricoles ;
- les équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les espaces soumis au risque d'inondation de la Choisille délimités sur le règlement graphique du PLU, toute construction nouvelle est interdite. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition que les celles-ci n'entravent pas l'écoulement des eaux et que la construction existante ou future comporte un second niveau habitable.

La zone N comprend les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants :

- Les secteurs Ne et Nea sont dédiés aux activités et aux équipements culturels, sportifs et de loisirs situés dans la vallée de la Choisille et dans le parc des Grandes Brosses ;
- Le secteur Nh regroupe des quartiers et hameaux excentrés insérés dans la trame verte et de grandes propriétés à préserver en raison de leur intérêt architectural et paysager ; Dans ce secteur sont autorisés l'évolution maîtrisée des habitations existantes et le changement de destination de ces habitations vers l'hébergement touristique ;
- Le secteur Ni correspond à un site d'activités équestres de loisirs occupant des prairies bordant la vallée de la Choisille au nord de la commune ; l'objet de ce secteur est de permettre de développement de cette activité de plein air, sans porter atteinte à la qualité paysagère de la vallée de la Choisille.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Les espaces cultivés situés au nord de la Colonie et à l'ouest des Petites Brosses étaient précédemment classés en zone N. Ils sont désormais classés en zone A.

Les espaces en cours de reboisement situés entre les parcs boisés de la Berrurie et de la Gagnerie étaient précédemment classés en zone A.

La plupart des grandes propriétés classées en Nh étaient précédemment classées en Np.

4.2 Surfaces des zones du règlement du PLU avant et après la révision

Les zones et secteurs du précédent PLU qui ont été réintégrés dans d'autres zones ou secteurs du nouveau PLU apparaissent pour mémoire en italique dans le tableau. Certaines zones qui ont conservées la même dénomination ont pu voir leur vocation et les règles qui s'y rapportent évoluer.

Zone ou secteur		Description	Surface (ha)	Précédent PLU	Évolution
Zone A	A	zone agricole	453,3	376,6	+76,7
dont	A	idem	433,02		433,0
	Aa	Secteur d'activités économiques en zone naturelle	0,45		0,5
	Ah	Secteur d'habitat isolé en zone naturelle	18,15		18,15
	AI	Secteur dédié aux activités équestres en zone naturelle	1,69		1,7
Zone N		zone naturelle	442,2	480,1	-38,0
dont	N	Idem	340,14	351,2	-11,1
	Ne	Secteur d'équipements sportifs et de loisirs du parc de la vallée	27,11	52,8	-25,7
	Ne a	Secteur dédié aux équipements du parc des Grandes Brosses	42,39	42,4	0,0
	Nh	Secteur d'habitat isolé en zone naturelle	23,25	5,7	17,5
	NI	Secteur dédié aux activités équestres en zone naturelle	9,28		9,3
	Np	<i>Patrimoine bâti et paysager en zone naturelle</i>		28,0	-28,0
Zones U			132,52	163,7	-31,2
dont	UA	Zone urbaine du centre-bourg et des Bourgetteries	12,96	11,7	1,3
	UA p	<i>Secteur patrimonial du centre-bourg</i>		1,1	-1,1
	UB	Zone mixte à dominante d'habitat	54,21	55,7	-1,5
	UB a	Secteur mixte à dominante d'habitat de faible densité	10,84	17,2	-6,4
	UB b	<i>Secteur mixte à dominante d'habitat de faible densité</i>		16,5	-16,5
	UB e	Secteur dédié aux équipements scolaires, sportifs et socio-culturels et Moulin Neuf et de Moulin Maillet	4,12	1,4	2,7
	UP	Zone de l'ancienne Colonie Pénitentiaire occupée par l'ITEP Le Village des Jeunes (IMH)	11,99	13,7	-1,7
	UP a	Secteur du château du Petit Bois (IMH)	1,75		1,8
	UX	Zone d'activités des Gaudières	27,24	37,4	-10,2
	UX a	Secteur de l'ESAT Anaïs	2,06	2,1	0,0
	UXr	Secteur de la zone d'activités des Gaudières soumis au PPRT	7,37	6,8	0,6
Zones AU			26,95	34,5	-7,5
dont	1A Uh	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	6,20	5,6	0,6
	AU h	<i>Zone à urbaniser à vocation d'habitat au lieu-dit la Buhardière (non constructible)</i>		10,7	-10,7
	1A Ux	Zone à urbaniser à vocation économique (extension du parc d'activités des Gaudières)	20,75	18,1	2,6
			1054,97	1054,87	

4.3 Explication des dispositions du règlement

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit. Le règlement du PLU a été entièrement rénové dans sa forme afin de s'adapter aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 et assurer une meilleure lisibilité des dispositifs du règlement. Il ne reprend donc pas la structure des articles du précédent PLU.

Le règlement du PLU est composé d'un règlement par zone intégrant les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions spécifiques à chaque zone afin de limiter le nombre de parties différentes du règlement à consulter.

Le règlement de chaque zone présente les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.

Les dispositions du règlement écrit sont complétées par des informations localisées figurant sur les plans du règlement graphique du PLU.

Outre les plans de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants annexés au règlement :

- Liste des emplacements réservés et servitude de localisation ;
- Liste du patrimoine bâti et végétal à préserver ;
- Liste des végétaux recommandés.

Ces documents à consulter sont indiqués dans le règlement de chaque zone.

Le règlement de chaque zone est organisé en trois parties.

Une première partie détermine les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone et les conditions qui s'y appliquent.

La seconde partie concerne les droits à construire d'un terrain et les règles de mise en forme du projet. Cette partie aborde successivement les règles déterminant les droits à bâtir en fixant l'emprise bâtie, les règles d'implantation et de hauteur des constructions et les règles relatives à leur aspect extérieur et à l'aménagement des espaces extérieurs. Le cas échéant, l'énoncé de chaque règle est précédé de la définition des notions sur lesquelles celle-ci repose.

La troisième partie établit les règles relatives aux conditions de desserte (voirie et accès) et de raccordement des terrains aux réseaux techniques (eau, électricité, assainissement et communication numérique).

4.3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les deux premiers articles expriment la vocation fonctionnelle de la zone en précisant les occupations et utilisations des sols interdites et celles autorisées ou soumises à conditions particulières (l'explication de la délimitation et des vocations des différentes zones du règlement est présentée ci-avant au § 4.1).

Occupations et utilisations des sols interdites

Cet article liste les occupations et utilisations des sols interdites en raison de leur incompatibilité avec la vocation de la zone, en termes de voisinage, d'environnement et de paysage. Cette limitation des occupations et utilisations des sols répond à l'objectif de préserver le cadre de vie des habitants et de favoriser une bonne intégration urbaine et paysagère des projets.

Outre les destinations définies par le Code de l'urbanisme, certains types d'aménagement et d'installations peuvent être interdits pour des motifs d'ordre écologique et / ou paysager. Il s'agit notamment des installations classées, des affouillements et exhaussements du sol, des terrains de loisirs, des dépôts de matériaux, du comblement des mares et zones humides, etc.

Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB) et à urbaniser à vocation dominante d'habitat (1AUh) les occupations ou utilisations interdites sont strictement limitées. Elles concernent les activités non compatibles avec l'habitat, les commerces, services et équipements recevant du public. Par exemple, les activités consommatrices d'espaces ou pouvant générer des nuisances pour le voisinage sont interdites dans ces zones.

Dans les zones urbaines et à urbanisées spécialisées (UP, UX, 1AUx), les occupations et utilisations des sols non compatibles avec les activités autorisées sont interdites.

Dans les zones agricole et naturelle, les occupations et utilisations des sols incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière ou portant atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sont interdites.

Dans les espaces de la vallée de la Choisille soumis au risque d'inondation, les constructions nouvelles sont interdites.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Interdiction de combler les mares et les zones humides, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

La destination des constructions peut être soumise à des conditions restrictives en raison de la vocation fonctionnelle principale de la zone. Ces conditions particulières sont fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine naturel, paysager et bâti, ou l'organisation urbaine.

Dans la zone UA, les constructions situées dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement ne peuvent évoluer que de façon très limitée afin de ne pas obérer les possibilités de renouvellement urbain en plein cœur du bourg. La municipalité dispose de 5 ans pour réaliser les études nécessaires à la définition du projet sur ce secteur.

Dans les zones UB et 1AUh, des dispositions sont prises pour favoriser la diversité sociale dans les programmes de logements de 5 logements et plus. Dans ces zones, un taux de 25% ou plus de logements locatifs social est exigé dans les secteurs délimités sur le règlement graphique du PLU.

Dans la zone UP, seules les constructions nouvelles liées aux activités associatives du Village des jeunes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère du site.

Dans la zone UX et 1AUx à vocation économique, les constructions à destination de l'habitation sont fortement encadrées et ne sont autorisées que si leur présence est indispensable au bon fonctionnement des activités présentes dans la zone. Dans le secteur UXr, des restrictions sont imposées en application des dispositions du plan de prévention des risques technologiques liée à la présence d'une entreprise classée SEVESO seuil haut (De Sangosse Jardin).

Dans les zones à urbaniser (1AUh et 1AUx), les aménagements et les constructions sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les zones A et N, les activités autres que celles liées au caractère agricole et naturel sont fortement encadrées et les possibilités d'évolution des constructions existantes sont strictement limitées afin de lutter contre l'étalement urbain, préserver les activités agricoles et le potentiel agricole des terres arables, protéger les ressources naturelles (notamment en eau) et maintenir la biodiversité.

Dans la zone N, des dispositions particulières sont définies pour les constructions situées dans la zone de risque d'inondation de la Choisille.

Dans l'ensemble des zones du PLU, des conditions particulières encadrent les travaux et les aménagements relatifs au patrimoine bâti et végétal, aux espaces boisés, aux zones humides et aux continuités écologiques à préserver.

Il est notamment précisé que la démolition des éléments bâtis à préserver est strictement encadrée et soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Délimitation d'un périmètre d'attente de projet global en zone UA.

Définition de secteurs de diversité sociale dans l'habitat en zone UB et 1AUh.

Approfondissement des dispositions relatives au patrimoine bâti et végétal à préserver. Des démolitions partielles de certains éléments de patrimoine peuvent être autorisées à titre exceptionnel.

Introduction de dispositions relatives à la préservation des zones humides et continuités écologiques.

4.3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

La seconde partie fixe les règles morphologiques s'appliquant dans chaque zone. Elle englobe les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions et celles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement des espaces libres et aux plantations.

Les règles d'emprises au sol, de hauteur maximale des constructions varient en fonction des zones ou des secteurs afin de prendre en compte le paysage bâti existant.

Par ailleurs, afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, des règles d'emprises au sol et de hauteurs différentes sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général.

Les règles d'emprise au sol

La définition de l'emprise au sol des constructions est précisée en introduction de l'article correspondant. Sont exclus de son calcul des éléments de modénature et les débords limités, les dispositions de récupérations des eaux pluviales, de mise en accessibilité des constructions existantes, d'amélioration des performances thermiques ou de récupération d'énergie. Pour tenir compte de l'évolution des modes de vie, certaines constructions de faible emprise ou enterrée (comme les piscines) ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, la règle d'emprise au sol des constructions se cumule avec celle relatives au taux d'espaces en pleine terre à conserver. À la différence de la règle d'emprise au sol, ce taux s'applique aux constructions enterrées et aux bâtiments de faible dimension.

Dans les zones UA, l'emprise au sol n'est pas règlementée, compte-tenu de la faible taille des terrains et de la densité élevée du bâti.

Dans la zone UB, l'emprise au sol des constructions est fixée à 50% afin de permettre le renouvellement urbain et la densification des espaces bâtis existants.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à 30% compte-tenu de la présence d'une trame végétale importante.

Dans le secteur UBe et dans les zones UP et UX, l'emprise au sol n'est pas règlementée afin de permettre l'évolution des équipements et activités existantes.

Dans les zones 1AUh et 1AUx, l'emprise au sol n'est pas règlementée afin de favoriser l'optimisation du foncier et permettre une plus grande diversité dans la taille et la configuration des terrains.

Dans les zones A et N, l'emprise au sol des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière n'est pas règlementée sauf dans la zone soumise au risque d'inondation (voir ci-après). En revanche, l'emprise au sol des autres destinations autorisées et extensions des bâtiments à usage d'habitation est strictement règlementée. Ces dispositions ont pour objectif de lutter contre l'étalement

urbain et la fragmentation de la trame verte présentes au sein de certains hameaux et quartiers situés sur les plateaux agricoles ou dans la vallée de la Choisille.

Dans la partie de la zone N soumise au risque d'inondation, l'emprise au sol des extensions des bâtiments existants est limitée à 30%.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

La définition de l'emprise au sol est modifiée afin d'encourager l'adaptation des constructions à l'évolution des modes de vie.

L'emprise au sol est augmentée dans la zone UB afin de permettre l'évolution des constructions existantes et favoriser la densification des espaces bâtis.

Dans les zones A et N, l'emprise au sol est strictement réglementée en fonction des secteurs afin de lutter contre l'étalement urbain, éviter la fragmentation de la trame verte et bleue et prendre en compte les risques d'inondation.

Les règles de hauteur

Dans les zones UA, UB et 1AUh, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres (soit deux niveaux surmontés d'un comble) au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou à l'égout de toiture pour les toitures avec pente. Cette hauteur vise à permettre l'intégration des constructions nouvelles au sein du tissu bâti traditionnel de type maisons de bourg ou grange, et comprenant un à deux niveaux généralement surmontés d'une charpente avec un encuvement.

Une hauteur supérieure peut être admise pour la réhabilitation, l'extension ou le changement de destination de bâtiments existants sans dépasser la hauteur de ces derniers.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans la zone UP, la hauteur des constructions est limitée à celle des bâtiments existants afin de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial du site.

Dans les zones UX et 1AUx, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou au faitage pour les toitures avec pente. Cette hauteur correspond à la hauteur courante des bâtiments d'activités.

Dans les zones A et N, la hauteur des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. La hauteur des extensions des autres constructions existantes dans ces zones ne peut excéder la hauteur de la construction principale afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Dans le secteur NI, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère afin de permettre une bonne insertion dans le paysage naturel de la Choisille.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

La hauteur maximale est légèrement accrue dans les zones urbaines mixtes et dans la zone à urbaniser à vocation d'habitat afin de favoriser la densification urbaine tout en garantissant l'intégration des constructions nouvelles parmi le tissu bâti ancien (7 mètres à l'égout de toit en zone UB au lieu de 6 mètres et 7 mètres à l'égout de toit en zone UA au lieu de la hauteur de la construction voisine la plus haute).

Pour favoriser une gestion économe de l'espace, la hauteur des constructions dans les zones à vocation économiques (UX et 1AUx) est également augmentée (12 mètres au lieu de 10 à l'égout de toit).

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA, afin de tenir compte de l'implantation de nombreux bâtiments anciens à l'alignement des voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à l'alignement d'un bâtiment existant voisin.

Dans la zone UB, compte-tenu de la prépondérance des bâtiments existants implantés en retrait des voies et afin de ne pas porter atteinte à la morphologie urbaine existante, le règlement impose une implantation des constructions en recul des voies et emprises publiques ou à l'alignement d'un bâtiment existant.

Dans la zone UP, les constructions doivent être implantées en tenant compte du plan de composition initial du site.

Dans la zone 1AUh, l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est privilégiée afin de favoriser l'optimisation du foncier et permettre une plus grande diversité dans la taille et la configuration des terrains.

Dans les zones à vocation économique (UX et 1AUx), les constructions doivent être implantées en retrait des voies et espaces publics pour des raisons de sécurité et afin de favoriser la mise en valeur paysagère des abords des bâtiments.

Dans les zones A et N, les constructions doivent être implantées en recul des voies et emprises publiques ou à l'alignement d'un bâtiment existant pour assurer leur intégration dans le paysage bâti, agricole ou naturel.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Les principes d'implantation des constructions dans les espaces urbanisés et dans les espaces agricoles ou naturels définis par le PLU précédent sont maintenus afin de tenir compte de la forme urbaine et des paysages existants.

Dans la zone 1AUh, l'implantation à l'alignement est privilégiée afin de favoriser une gestion économe de l'espace et une plus grande cohérence urbaine.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UA et UB, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus proche de la limite.

Dans la zone UP, les nouvelles constructions, y compris les annexes doivent dans la continuité du bâti existant afin de s'insérer harmonieusement dans la composition d'ensemble du site.

Dans la zone 1AUh, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative afin d'optimiser le foncier.

Dans la zone UX et 1AUx, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée si les mesures sont prises pour la sécurité notamment incendie.

Dans les zones urbaines à l'exception de la zone UP, et dans les zones à urbaniser, il n'est pas fixé de règle pour les annexes de faible superficie et de faible hauteur.

Dans les zones A et N, ainsi que dans les secteurs Aa, Al, Ne, Nea, Ni, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

Dans les secteurs Ah et Nh, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative, si le terrain d'implantation de ces constructions est attenant à un terrain bâti. L'objectif de cette règle est d'éviter l'implantation de constructions en limite des zones A et N et de permettre l'implantation de haies le long de ces limites.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Assouplissement des règles d'implantation en limite séparative en zone UA et UB.

Modification des règles d'implantation dans les secteurs Ah et Nh pour limiter l'impact visuel des bâtiments situés à proximité des espaces agricoles et naturels.

Aspect extérieur des constructions

Le règlement encadre l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux dans leur environnement bâti, de bonne gestion des extensions et des annexes et du respect des éléments de composition en cas d'évolution des bâtiments existants. Il donne également des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la composition des clôtures.

Cette partie du règlement, la plus dense, est principalement constituée de règles qualitatives. Les règles sont regroupées en plusieurs rubriques permettant une recherche rapide de l'information souhaitée.

La première rubrique concerne les principes généraux qui s'appliquent à toutes les constructions y compris aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces principes déterminent les conditions d'insertion des constructions dans leur site et leur environnement.

Les rubriques suivantes détaillent en fonction des principaux éléments architecturaux (façades, toitures, percements, annexes, locaux techniques, clôtures) les dispositions relatives aux constructions neuves, rénovées ou réhabilitées à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une dernière rubrique est dédiée au patrimoine bâti à préserver qui fait l'objet de dispositions spécifiques encadrant les évolutions possibles de sorte à ne pas dénaturer les caractéristiques architecturales de la construction existante.

La plupart des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont communes à l'ensemble des zones du PLU à l'exception des zones spécialisées comme la zone UP et UX et de certains bâtiments, comme les installations et les bâtiments agricoles qui font l'objet de dispositions spécifiques en zone A et N.

Dans la zone UP, le règlement règlemente les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations à l'exception de celles portant sur les bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Dans la zone UX, le règlement comporte des règles d'aspects adaptées aux bâtiments industriels et d'activités en précisant les conditions d'une harmonie visuelle en encadrant plus précisément les teintes autorisées pour les façades, les enseignes et les clôtures éventuelles.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

La plupart des dispositions ont été renforcées et précisées, notamment celles relatives au patrimoine bâti à préserver.

Aménagement des espaces libres et plantations

Dans les zones urbaines, les parcelles privées sont dans leur grande majorité plantées et participent à la qualité du paysage et du cadre de vie des habitants. Afin que les divisions foncières et la densification des espaces bâtis ne soient pas à l'origine de la disparition du patrimoine végétal et d'une augmentation

du ruissèlement et du risque d'inondation, **une surface d'espace en pleine terre** doit être conservée ou créée pour tout terrain recevant une construction nouvelle.

Cette surface doit représenter au moins 25% de la superficie du terrain en zone UA, 35% en zone UB et 1AUh et 45% dans le secteur UBa.

En zone UX et 1AUx, espaces à vocation économique où l'imperméabilité des sols est souvent importante, au moins 15% des terrains recevant une construction doivent être aménagés en pleine terre.

Le taux d'emprise au sol maximale des constructions et le taux d'espace libre en pleine terre définis pour chaque zone du règlement ont été calculés de sorte à autoriser l'aménagement d'espaces non perméables (ou artificialisés) aux abords des constructions. Ces espaces correspondent aux aménagements extérieurs nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des constructions (accès et cheminements, constructions enterrées, piscines, espaces de stationnement, abri vélos, etc.). Le taux d'espace libre en pleine terre défini pour chaque zone résultent de l'analyse de l'occupation du sol d'un échantillon d'îlots représentatifs des espaces bâtis présents dans les zones du PLU où le taux d'espace en pleine terre s'applique (voir tableau ci-après).

Tableau : part des espaces libres parmi les espaces bâtis et taux d'espace libre en pleine terre fixé par le PLU

Secteur	Surface moyenne terrains en m ²	Surface totale îlot en m ²	Surface bâtie en m ²	Surface espace vert en m ²	Surface autre non bâti en m ²	part bâti	part espace vert	part autre non bâti	Zone du PLU	Taux minimum d'espace libre en pleine terre
Bourgetteries (r. Bourgetteries)	670	12 057	2 955	6 741	2 361	25%	56%	20%	UB	35%
Bourgetteries (r. Buhardière)	851	15 311	2 815	9 123	3 373	18%	60%	22%	UB	35%
Bourgetteries (rue Orangerai)	1 390	18 074	1 745	12 696	3 633	10%	70%	20%	UBa	45%
Centre-bourg (r. 11 novembre)	375	2 248	642	1 438	168	29%	64%	7%	UB	35%
Centre-bourg (r. Ragonnière)	422	3 380	824	2 015	541	24%	60%	16%	UB	35%
Centre-bourg (sud pl. Église)	511	12 771	2 855	7 466	2 450	22%	58%	19%	UA	25%
Les Gaudières (r. Plaine)	1 464	17 563	5 724	2 926	8 913	33%	17%	51%	UX	15%
Bourgetteries (r. Ribelleries)	602	3 611	611	2 428	572	17%	67%	16%	UB	35%
Roberdière (r. Roberdière)	1 613	4 840	362	3 503	975	7%	72%	20%	UB	35%

Le règlement impose également la conservation des arbres existants présents au sein des terrains recevant une construction nouvelle ou leur remplacement si leur état sanitaire ne permet pas leur conservation.

Le renforcement des normes de stationnement relatives au logement et la création d'aires de stationnement mutualisé préconisé dans les sites de projets (voir ci-après) peut conduire à une artificialisation des terrains recevant une construction et à un appauvrissement de la qualité paysagère des zones d'habitat. Pour l'ensemble des zones, le règlement comporte des dispositions en matière d'organisation des aires de stationnement visant à réduire l'imperméabilisation et à accompagner ces espaces d'un traitement paysager.

Un traitement paysager ou minéral des dalles de toitures enterrées et semi-enterrées est également demandé.

En zone A et N, le règlement comporte des dispositions visant à assurer l'intégration paysagère des espaces extérieurs affectés au stockage et aux équipements techniques agricoles ou forestiers.

Les clôtures des terrains situés en limite des zone A et N doivent être doublées d'une haie vive mixte composée de végétaux choisis dans la liste annexée au dossier de PLU.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Définition d'un taux d'espace en pleine terre à respecter dans les zones urbaines et à urbaniser.

Dispositions nouvelles relatives à l'organisation du stationnement et à leur intégration paysagère.

Les arbres existants doivent désormais être conservés ou remplacés sur le même terrain.

Les dalles des constructions enterrées ou semi-enterrées doivent désormais être traitées comme des espaces accessibles ou faire l'objet d'un traitement paysager minimisant leur impact visuel.

Les clôtures situées en limite de zone A et N doivent être doublées d'une haie mixte.

Stationnement

Afin de limiter l'occupation du domaine public par le stationnement automobile et prendre en compte l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, le règlement définit des normes chiffrées de stationnement relatives au logement. Ces normes varient en fonction du statut et de la taille du logement. Ces normes sont accompagnées de normes de stationnement vélos visant à encourager l'usage de ce mode de transport.

Le règlement définit également des normes chiffrées de stationnement pour l'hébergement touristique.

Pour les autres destinations dont les besoins en stationnement peuvent varier fortement, le règlement ne définit pas de normes chiffrées mais définit des modalités de calcul permettant de vérifier que les espaces affectés au stationnement répondent aux besoins de l'activité envisagée.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Définition de normes de stationnement automobile et vélos chiffrées pour les habitations et l'hébergement touristique.

Définition de la méthode de calcul des besoins de stationnement pour les autres destinations.

4.3.3 Desserte des terrains par les équipements et réseaux

Accès et desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions du règlement visent à assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voiries suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité, et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des espaces bâtis. Le règlement fixe des emprises minimales pour les voies et les cheminements piétons / vélos.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent dans de bonnes conditions de desserte et de sécurité. Le règlement fixe une largeur minimale des accès qui varient en fonction de la vocation de la zone.

La création d'accès le long des routes départementales n°2 et 918 est interdite pour des raisons de sécurité.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Suppression de l'obligation d'implantation des accès en retrait de l'emprise des RD 2, RD 76 et RD 476.

Introduction d'une largeur minimale des voies et cheminements piétons / vélos ouverts à la circulation générale et des accès pour les véhicules.

Desserte par les réseaux

Afin de contribuer à la qualité de l'environnement urbain, l'enfouissement des réseaux est imposé.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité sanitaire des habitants et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la qualité des eaux. C'est en particulier le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable pour toute construction ou installation qui le requiert. Cette obligation concerne tout le territoire communal.

Les règles de raccordement aux réseaux d'eaux usées sont ajustées aux prescriptions fixées par le zonage d'assainissement communal. Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Pour tout projet générant une imperméabilisation nouvelle et en l'absence de schéma directeur d'assainissement pluvial, les eaux de pluies doivent être rejetées dans le réseau communal avec un débit respectant les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne. Les eaux de piscines rejetées dans le milieu naturel doivent répondre aux normes en vigueur.

Le développement des réseaux de communication à haut débit permet aux habitants et aux entreprises d'accéder aux services numériques, c'est pourquoi il est demandé que les opérations d'aménagement prévoient la desserte des terrains par les communications numériques.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Rappel de l'obligation de respecter les dispositions du SDAGE pour le rejet des eaux pluviales en l'absence de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales ;

Introduction de dispositions relatives au rejet des eaux de piscines dans le milieu naturel ;

Les opérations d'aménagement doivent prévoir le raccordement des terrains au réseau de communications numériques.

4.4 Explication des servitudes et dispositions particulières

Les servitudes et dispositions particulières se rapportent à des thématiques spécifiques ou à des espaces précisément localisés et ont pour effet de limiter ou d'interdire l'exercice des droits des propriétaires des espaces concernés.

4.4.1 Secteur de diversité sociale dans l'habitat

En application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite dans les zones UB et 1AUh des secteurs dans lesquels les opérations d'habitat d'au moins 5 logements doivent comporter au moins 25% de logements aidés.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Cet outil n'existait pas dans le PLU précédent. Il vise à mettre en œuvre les objectifs de diversification du parc de logements communal inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables et dans le PLH3 de Tours Métropole.

4.4.2 Emplacements réservés, servitude de localisation et périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Emplacements réservés

En application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique comporte plusieurs emplacements réservés destinés à l'aménagement de voies et ouvrages publics à créer ou à modifier.

Ces emplacements répondent aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables et concernent :

- la requalification des abords de la RD 2 en tant qu'axe structurant métropolitain et de l'accès principal au parc d'activités des Gaudières (ER n°1),
- le développement du réseau communal de cheminements piétons / vélos et la mise en valeur des fronts bâtis en limite de la zone agricole (ER n°2, 4, 6, 8, 9,10),
- l'amélioration du réseau d'assainissement pluvial en amont de la Perrée (ER n° 7), à la collecte des eaux pluviales du plateau agricole de Mettray et de Chanceaux-sur-Choisille (ER n° 3).

Les caractéristiques et les plans détaillées des différents emplacements réservés sont présentées en annexe du règlement du PLU.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Les emplacements réservés n°1 et 2 inscrits au précédent PLU ont été réalisés.

Les emplacements réservés n°3 et 5 inscrits au précédent PLU et destinés à des aménagements de voirie sont maintenus.

L'emplacement réservé n°6 inscrit au précédent PLU et destiné à l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales est maintenu. Son emprise est légèrement modifiée.

Servitude de localisation

En application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLU de Mettray comporte une servitude de localisation (n° 5) en vue de l'extension du parc communal de la vallée en direction du nord sur les espaces boisés du parc du Petit Bois et de l'aménagement d'un cheminement piétons-vélos reliant la rue du Petit Bois et la rue de la Choisille.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Cette servitude se substitue à l'emplacement réservé n°4 inscrit dans le précédent PLU.

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

En application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLU de Mettray comporte un périmètre d'attente de projet d'aménagement global couvrant les espaces situés à l'arrière de la mairie et du manoir du Rouvre.

Ce périmètre a pour effet de limiter les possibilités de construire sur les terrains concernés pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global répondant aux objectifs de diversification fonctionnelle et résidentielle poursuivis par le PLU.

Le règlement écrit de la zone UA précise les limitations apportées aux possibilités de construire dans ce périmètre.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Cet outil n'était pas utilisé par le précédent PLU.

4.4.3 Les espaces boisés classés

En application des dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie les espaces soumis au régime des espaces boisés classés en raison de leur intérêt écologique et / ou paysager. Ce classement concerne les espaces boisés identifiés en tant que réservoir de biodiversité ou éléments de continuité écologique par le SCoT. La quasi-totalité des espaces boisés classés par le PLU sont situés en zone naturelle (N), dans la vallée de la Choisille et sur le versant nord du vallon de la Perrée (site inscrit au titre du Code de l'environnement) ainsi que les parcs boisés situés aux extrémités sud-ouest et sud-est de la commune (Berrurie / Gagnerie et Grandes Brosses). Seuls quelques boisements de faible superficie sont classés en zone agricole (A) et en zone urbaine (UBa).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements concernés. Les espaces soumis à un plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres.

Les peupleraies, principalement localisées dans la vallée de la Choisille, ne sont pas soumises à cette servitude.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Le PLU apporte des modifications ponctuelles aux espaces boisés classés délimités par le précédent PLU afin de prendre en compte des imprécisions ou des évolutions intervenues depuis 2004. Ces modifications sont basées sur les vues aériennes réalisées par Tours Métropole en juillet 2013.

La superficie des espaces boisés classés par le PLU demeure globalement stable (108 hectares en 2004 et 106 hectares en 2018).

4.4.4 Les continuités écologiques

En application des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU identifie et localise des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique et contribuant au maintien et au renforcement des continuités écologiques.

Les éléments identifiés sont constitués de mares, fossés, zones humides, haies, fourrés, friches et boisements de faible superficie. Les espaces concernés sont principalement situés en zone naturelle (vallon de la Perrée), en zone agricole et en limite des zones à urbaniser.

Ces espaces participent également à la préservation du fonctionnement du réseau d'assainissement pluvial et au maintien de la qualité des eaux de ruissèlement.

Ces espaces représentent une superficie de 30 hectares dont 5 hectares correspondant aux étendues d'eau et aux mares.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

Les continuités écologiques et les zones humides à préserver n'étaient pas identifiées dans le précédent PLU.

4.4.5 Les espaces bâtis et paysagers à protéger

En application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU identifie et localise des éléments de paysage à protéger en raison de leur intérêt architectural ou paysager. Ces éléments sont représentés sur le règlement graphique du PLU. Leurs principales caractéristiques sont décrites dans un document annexé au règlement.

Le patrimoine bâti à préserver

Le patrimoine bâti à préserver est composé de bâtiments remarquables (châteaux, manoirs, maisons bourgeoises) et de bâtiments plus ordinaires mais témoignant de l'histoire des nombreux lieux habités répartis sur l'ensemble du territoire communal (moulins, maisons ruraux, maisons de bourg, petit patrimoine).

Le règlement écrit édicte des prescriptions de nature à assurer la conservation de ce patrimoine. Le règlement du PLU interdit la démolition du patrimoine bâti à préserver qu'il soit remarquable ou non. L'évolution de ces bâtiments et les caractéristiques architecturales des constructions édifiées à proximité font l'objet de prescriptions spécifiques.

Le patrimoine végétal à préserver

Le patrimoine bâti remarquable est généralement associé à des espaces paysagers qui contribuent grandement à la qualité esthétique du cadre de vie communale. Ces espaces dénommés dans le PLU « ensembles patrimoniaux » sont constitués de parcs arborés, de jardins d'agrément, d'allées plantées, etc. Quelques arbres remarquables ont également été identifiés en raison de leur rareté ou de leur impact dans le paysage communal. Ces éléments sont représentés sur le règlement graphique du PLU.

Ces espaces couvrent une superficie d'environ 11 hectares.

Le règlement écrit édicte des prescriptions de nature à assurer leur pérennité.

Les changements apportés par rapport au précédent PLU

La liste des éléments de patrimoine bâti à préserver intègre désormais le patrimoine « vernaculaire ».

Les espaces paysagers accompagnant le patrimoine bâti à préserver (dénommés « ensembles patrimoniaux ») et les arbres remarquables font l'objet d'une identification précise et spécifique.

