

Mettray

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



2. Projet d'aménagement et de développement durables

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

| | |
|--|----|
| INTRODUCTION | 5 |
| RÉSUMÉ | 6 |
| CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD | 7 |
| AXE 1 | |
| METTRAY, UN VILLAGE DE LA MÉTROPOLE ACTIVE | 8 |
| 1. 1 Une zone d'activité métropolitaine dynamique à développer | 8 |
| 1. 2 Une vocation agricole à pérenniser | 9 |
| AXE 2 | |
| METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT QUI SE RENOUVELLE | 10 |
| 2.1 Conforter l'offre en équipements et services | 10 |
| <i>Le pôle d'équipements de la Choisille</i> | 10 |
| <i>Le parc des Grandes Brosses</i> | 10 |
| <i>Le soutien aux commerces et services de proximité</i> | 10 |
| 2.2 Diversifier l'habitat au plus près des équipements et services | 11 |
| 2.3 Promouvoir une urbanisation douce | 12 |
| AXE 3 | |
| UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT | 13 |
| 3.1 Préserver le socle agro-naturel | 13 |
| 3.2 Valoriser le patrimoine végétal et bâti | 14 |
| 3.3 Intégrer les sites de projet dans le paysage communal | 15 |
| 3.4 Prévenir les risques naturels et technologiques | 16 |
| OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN | 17 |

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit l'organisation du territoire de Mettray à l'horizon 2030. Il répond aux objectifs généraux du code de l'urbanisme et aux orientations des documents de planification de portée juridique supérieure, dont le SCoT. Il s'appuie sur l'analyse du territoire communal et des besoins à satisfaire (voir rapport de présentation).

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du plan local d'urbanisme doivent permettre la mise en œuvre des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables présentés ci-après.

Code de l'urbanisme, article L151-5

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

La commune de Mettray occupe une place particulière au sein de la métropole tourangelle : située à quelques kilomètres seulement du centre-ville de Tours et constituant l'une des entrées de la Gâtine tourangelle, elle offre à ses habitants et visiteurs un cadre de vie préservé, grâce à un développement urbain équilibré de part et d'autre de la Choisille.

Le projet d'aménagement et de développement durables vise à protéger le patrimoine naturel et la vocation agricole de la commune sans renoncer au développement démographique et économique. Le développement résidentiel des dix prochaines années trouvera place au sein des deux polarités historiques du bourg et des Bourgetteries et dans leur prolongement, comme le prévoit le SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé en 2013. Le parc d'activités métropolitain des Gaudières sera étendu vers le sud pour accueillir de nouvelles entreprises, en accord avec les orientations du SCoT.

Le choix d'un développement urbain recentré permet de valoriser le regroupement des principaux équipements de la commune au sein du parc de la vallée, à mi-chemin entre le bourg et les Bourgetteries.

La maîtrise du développement des hameaux et des constructions situées à l'écart du bourg et des Bourgetteries découle de la nécessité de lutter contre l'artificialisation des espaces agricoles et naturels et de limiter la dispersion des équipements et réseaux.

Afin d'enrayer la baisse tendancielle de la population liée à la forte spécialisation du parc de logements, une plus grande diversité des logements est demandée tant dans les opérations de renouvellement urbain que dans les sites à urbaniser.

La localisation des futurs sites d'habitat à proximité des deux polarités et du réseau de transports en commun ainsi que le développement d'un réseau maillé de cheminements piétons-vélos reliant les différents lieux de vie faciliteront les déplacements non motorisés.

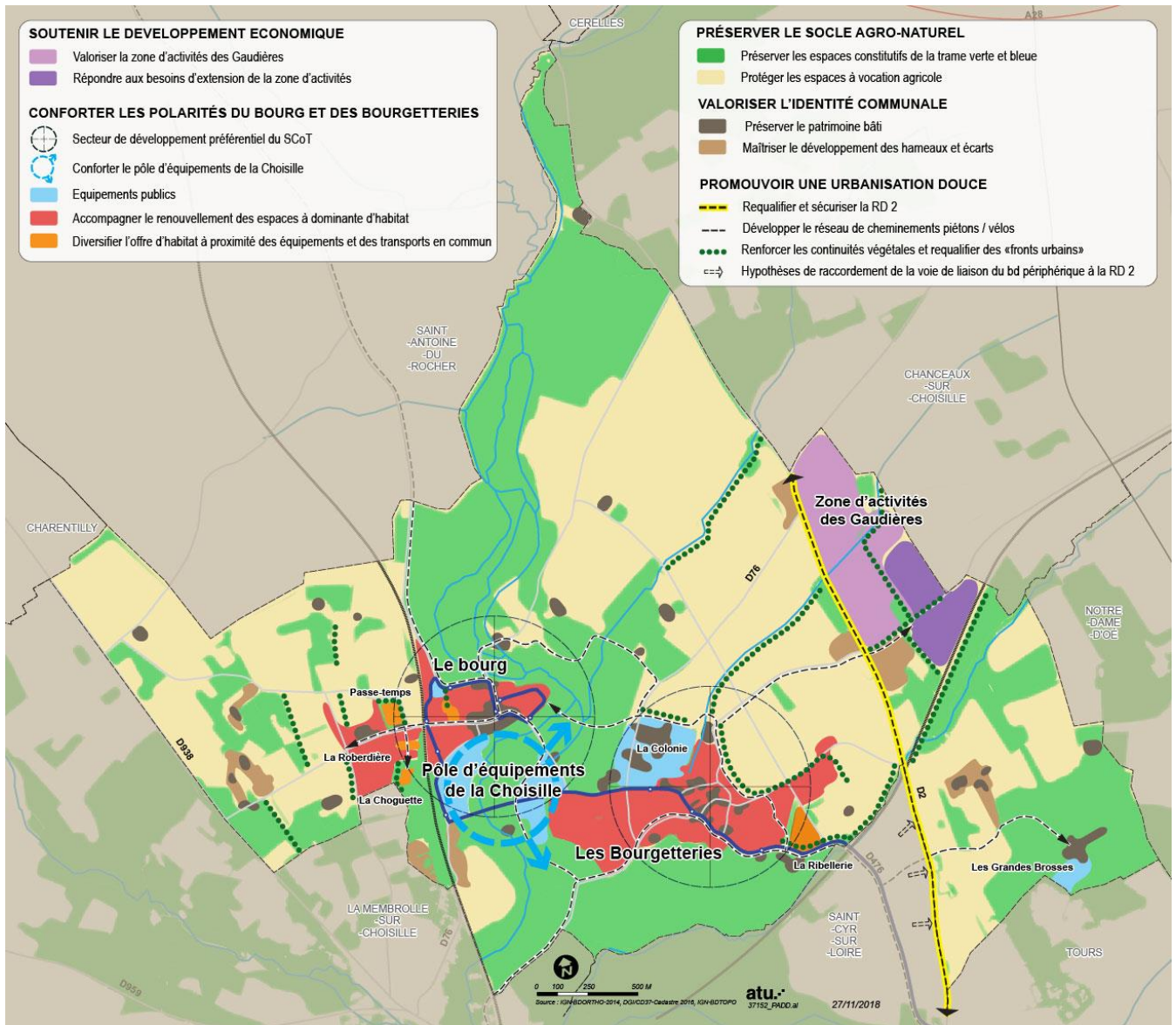
Afin de préserver l'identité communale et la trame verte et bleue locale, le projet d'aménagement et de développement durables accorde une grande attention à la mise en valeur du patrimoine bâti, des éléments de paysage et des continuités écologiques, notamment dans les secteurs de projet.

Les orientations générales du PADD se décomposent en trois axes :

AXE 1 : METTRAY, UN VILLAGE DE LA MÉTROPOLE ACTIVE

AXE 2 : METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT QUI SE RENOUVELLE

AXE 3 : UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT



AXE 1

METTRAY, UN VILLAGE DE LA MÉTROPOLE ACTIVE

Les orientations du PADD en faveur du développement économique visent à répondre aux besoins d'implantation des entreprises au nord-ouest de la métropole tourangelle tout en confortant la vocation agricole de la commune.

1. 1 Une zone d'activité métropolitaine dynamique à développer

Enjeux

Au sein des communes périurbaines du SCoT, Mettray se distingue par son dynamisme économique. Ce dernier est étroitement lié à l'accueil d'entreprises au sein du parc d'activités des Gaudières depuis plus de trois décennies. Faute d'espace disponible et de possibilités de renouvellement urbain au sein du parc actuel, la zone d'activités doit être étendue vers le sud, sur les espaces non urbanisés situés entre le parc d'activités et la voie ferrée.

Objectifs et orientations du PADD

Les espaces libres situés au sud du hameau des Grands Champs sont reclassés en zone agricole afin de préserver le cadre de vie des riverains et permettre l'implantation éventuelle d'activités maraîchères à proximité des infrastructures du parc d'activités.

L'accès à l'extension du parc d'activités sera organisé depuis le réseau principal de voie existant (RD2 et rue de la Plaine). La requalification de la RD2 et de la route des Grands Champs permettra de sécuriser la desserte de la zone d'activités et des sites d'habitat limitrophes notamment pour les déplacements non motorisés.

Le projet de voie de liaison entre la RD 2 et le boulevard périphérique, prévu au sud du vallon de la Perrée sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire, permettra de délester le réseau local d'une partie du flux de transit actuel.

L'extension du parc d'activité contribuera au désenclavement des entreprises situées plus à l'est sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille.

L'aménagement du parc d'activités, notamment à l'ouest et au sud, comportera des espaces plantés participant à la collecte des eaux pluviales, au maintien de la biodiversité et contribuant à l'intégration paysagère du projet dans son environnement.



AXE 1**METTRAY, UN VILLAGE DE LA MÉTROPOLE ACTIVE****1. 2 Une vocation agricole à pérenniser*****Enjeux***

Occupant 490 hectares, soit près de la moitié du territoire communal, l'agriculture à Mettray demeure une activité économique viable qui s'ouvre peu à peu aux habitants de la métropole. Deux exploitations pratiquent la vente directe de produits agricoles issus de modes de culture plus respectueux de l'environnement (agriculture raisonnée ou biologique). Une autre exploitation accueille des d'activités équestres dans les prairies de la Choisille et contribue ainsi à l'attractivité de la commune.

Objectifs et orientations du PADD

Le recentrage du développement urbain sur des espaces enclavés et au potentiel agronomique restreint permet de maintenir la vocation agricole du plateau des Bourgetteries à fort potentiel, dont une partie était précédemment inscrite en zone d'urbanisation future. Proche des quartiers, des équipements et du réseau de bus, ces terres agricoles sont adaptées pour la production en circuit court et pourraient contribuer à la mise en œuvre du projet alimentaire métropolitain.

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 contribueront à renforcer la place de l'agriculture dans l'économie métropolitaine et le tourisme local.



AXE 2**METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT QUI SE RENOUVELLE****2.1 Conforter l'offre en équipements et services****Le pôle d'équipements de la Choisille*****Enjeux***

L'aménagement d'un terrain multisports et d'un rucher communal sur les Hauts de Maillet et la reconstruction de l'école maternelle sur le site du Moulin Neuf constituent une nouvelle étape du renforcement du pôle d'équipements de la vallée de la Choisille, engagé par la commune depuis plus de deux décennies.

***Objectifs et orientations du PADD***

Le PADD conforte le pôle d'équipements de la Choisille par l'extension du parc de la vallée vers le nord, entre le bourg et les Bourgetteries, et par le développement d'un réseau de cheminements piétons-vélos qui reliera le pôle d'équipements et les principaux sites d'habitat de la commune.

Le parc des Grandes Brosses***Enjeux***

Appartenant aux grands équipements métropolitains dédiés aux loisirs et à la culture, le parc des Grandes Brosses constitue le second pôle d'équipements de Mettray. Situé au sud-est de la commune en limite de la Ville de Tours, cet espace est aujourd'hui isolé du reste du territoire communal par la RD 2.

Objectifs et orientations du PADD

La vocation actuelle de ce pôle d'équipements sera confortée et son patrimoine naturel et bâti préservé. Le développement du réseau de cheminements piétons-vélos communal et le projet de requalification de la RD 2 permettront d'améliorer le confort et la sécurité des usagers souhaitant accéder à cet équipement depuis l'ouest de la commune.

Le soutien aux commerces et services de proximité***Enjeux***

La présence de locaux vacants et celle du réseau de communications numériques à très haut débit dans le centre-bourg constitue une opportunité pour développer l'offre de commerces et de services à la population.

Objectifs et orientations

L'implantation de nouveaux commerces et services dans le centre-bourg a été étudiée et devrait se concrétiser prochainement. L'implantation d'activités de services, de commerces ou d'artisans compatibles avec l'habitat est admise dans les autres secteurs à dominante d'habitat.

AXE 2

METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT QUI SE RENOUVELLE

2.2 Diversifier l'habitat au plus près des équipements et services

Enjeux

Abritant un peu plus de 2 000 habitants, la commune de Mettray connaît depuis une quinzaine d'années une stagnation de sa population en raison du vieillissement et du desserrement des ménages et de la faible mobilité résidentielle. Amplifiée par la prépondérance de grands logements individuels, cette évolution pourrait pénaliser le développement ou le maintien de certains services et équipements.

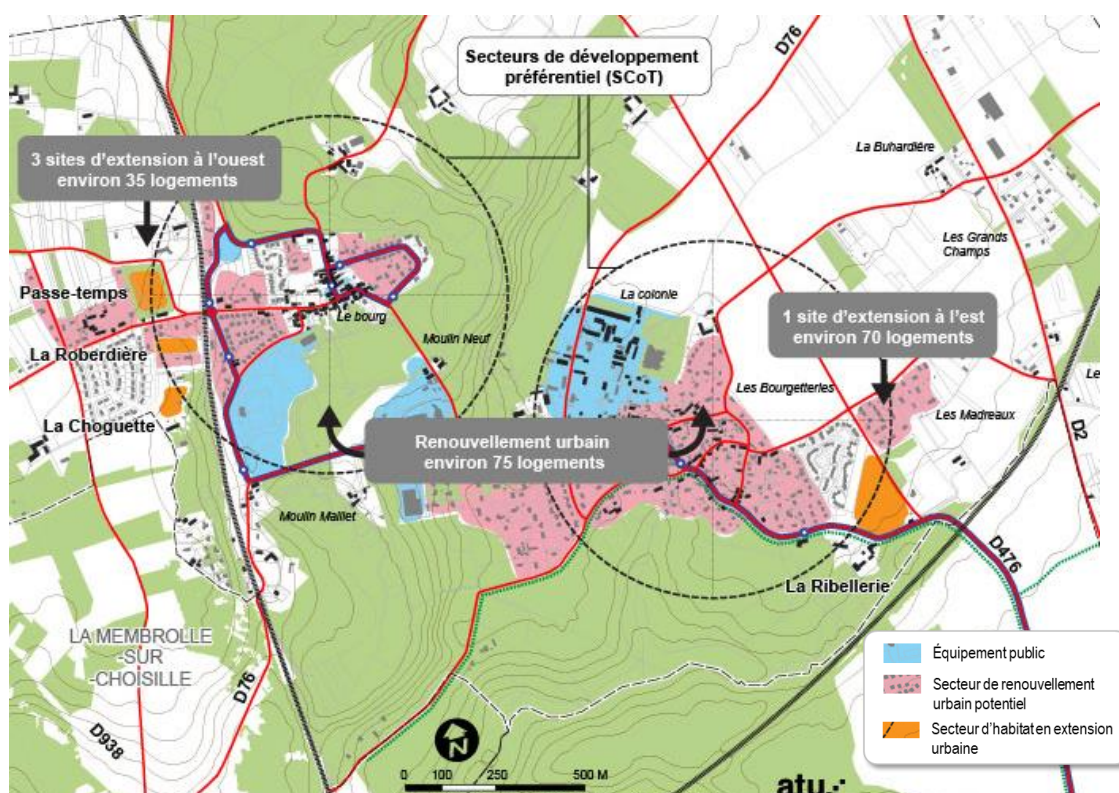
Objectifs et orientations du PADD

L'objectif du projet d'aménagement et de développement durables est d'atteindre 2140 habitants en 2030, soit une croissance modérée, comparable à celle observée entre 1990 et 2014. Pour atteindre cet objectif, environ 180 logements devront être construits.

Au moins 40% des nouveaux logements seront localisés dans les espaces déjà urbanisés du bourg et des Bourgetteries par la poursuite de la densification spontanée et la réalisation d'une opération d'ensemble sur le site de l'ancienne école maternelle, à l'ouest du bourg (voir carte ci-dessous).

Au plus 60% des nouveaux logements seront réalisés en extension urbaine sur quatre sites situés à proximité du bourg et des Bourgetteries, du réseau de bus (voir carte ci-dessous) et du réseau de communications numériques.

Ces opérations présenteront une offre de logements variée, tant en termes de typologie que de statut d'occupation, afin de favoriser la mobilité résidentielle et la mixité générationnelle dans les différents quartiers de la commune.



AXE 3**UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT****3.1 Préserver le socle agro-naturel*****Enjeux***

Abritant les espaces boisés et humides de la vallée de la Choisille et de ses affluents, la commune de Mettray occupe une place importante dans la trame verte et bleue locale à l'échelle du quart nord-ouest de la métropole. Les espaces agricoles participent à la mise en réseau de ces milieux et à la régulation des eaux de ruissèlement convergeant vers la Choisille.

Les infrastructures de transports, ferroviaires et routières, et l'habitat dispersé créent des coupures et des enclaves au sein du socle agro-naturel, notamment à l'ouest et au sud-est de la commune.

***Objectifs et orientations***

Le projet communal identifie les espaces favorables à la biodiversité les plus sensibles (vallées, zones humides, fossés, haies, espaces boisés, parcs et jardins) et définit les conditions de leur préservation.

La protection du socle agro-naturel est renforcée par la réduction des espaces à urbaniser et la maîtrise du développement des hameaux et des constructions diffuses. Ces espaces ne peuvent plus accueillir de nouvelles constructions destinées à l'habitat. Les extensions des logements et des activités existantes sont admises à condition de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité du paysage et des milieux naturels.

La possibilité d'accueillir des activités touristiques au sein des constructions existantes est maintenue afin de contribuer à la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager et à la diversification des activités agricoles.

Au sein des espaces urbanisés, afin que la densification spontanée ne se fasse pas au détriment du patrimoine végétal et de la biodiversité, une part d'espaces libres en pleine terre est exigée pour tout terrain recevant une construction nouvelle. Les arbres existants devront être conservés.

AXE 3

UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT

3.2 Valoriser le patrimoine végétal et bâti

Enjeux

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un enjeu écologique mais aussi culturel en raison de la diversité et de la qualité du patrimoine paysager et bâti qu'ils accueillent.

La qualité du cadre de vie à Mettray tient également à la présence dans les quartiers de nombreux espaces de respiration et de convivialité aux formes diverses (prairies, boisements, parcs arborés, jardins potagers, terrains de sports, aires de jeux, parcs urbains de la Choisille et des Grandes Brosses).

Mettray abrite aussi sur son territoire un patrimoine bâti riche et diversifié contribuant à l'identité et à l'attractivité de la commune. Ce patrimoine est composé de bâtiments ruraux et grandes propriétés (dont deux sites inscrits à l'inventaire des monuments historiques). Les premiers témoignent du passé rural de la Gâtine Tourangelle, les seconds de l'essor de la commune comme lieu de villégiature à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle.



Objectifs et orientations

La quasi-totalité du patrimoine bâti datant du début du XIX^e siècle et certains éléments plus récents participant à l'identité des espaces urbanisés ont été identifiés afin d'encadrer les évolutions des constructions et de leurs abords afin de ne pas les dénaturer.

Les parcs arborés et les arbres remarquables généralement associés au patrimoine bâti ont également été identifiés dans le même but.

AXE 3**UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT****3.3 Intégrer les sites de projet dans le paysage communal*****Enjeux***

La qualité du paysage rural, notamment dans la vallée de la Choisille et sur ses coteaux, contribue à l'identité communale. Le rebord du plateau à l'ouest de la Choisille qui présente des perspectives vers le centre-bourg, la vallée et le parc du Petit Bois doit être préservé. D'autres sites qui présentent de vastes perspectives sur le plateau agricole, comme à l'est des Bourgetteries et au nord de la colonie, sont pénalisés par l'absence de traitement paysager de l'espace public (rue de la Perrée et de la Buhardière).

Les projets de renouvellement urbain et d'extension sont une opportunité pour promouvoir une gestion économe des espaces libres ou mutables, en préservant les vues sur le paysage et en valorisant l'environnement naturel et urbain.

Objectifs et orientations

Le développement du réseau de cheminements piétons-vélos à l'est des Bourgetteries sera mis à profit pour renforcer l'intégration paysagère des quartiers situés en limite du plateau agricole (rue de la Perrée et de la Buhardière).

Le choix des espaces à urbaniser privilégie les sites présentant de réels atouts en termes d'intégration urbaine et paysagère (environnement, exposition, topographie). Une attention particulière sera accordée à la mise en scène du paysage environnant dans la composition des projets. Le patrimoine végétal existant sera préservé et valorisé (haies bocagères, boisements en cœur d'îlot).

Des éléments de trame verte seront également créés en cœur d'opérations et le long des voies publiques structurantes, pour créer de nouvelles continuités végétales et écologiques dans les quartiers. Ces continuités seront autant que possible associées au réseau d'assainissement pluvial.

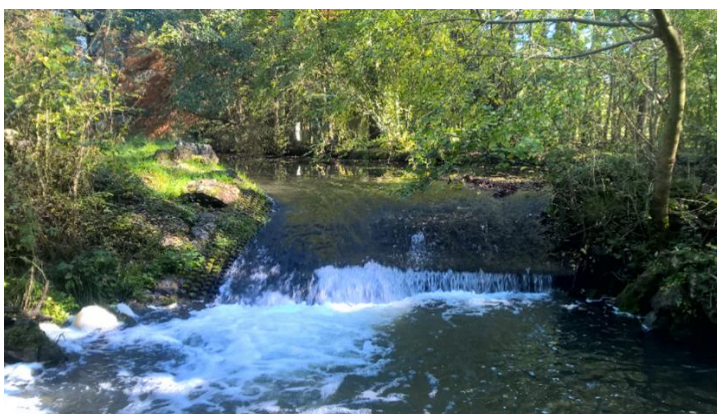


AXE 3**UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT****3.4 Prévenir les risques naturels et technologiques*****Enjeux***

Le risque d'inondation dans la vallée de la Choisille et les mouvements de terrain différentiels liés aux sols argileux constituent les deux principaux risques naturels recensés sur la commune.

Les risques technologiques concernent la partie nord du parc d'activités des Gaudières en raison de la présence d'une activité de stockage de produits phytosanitaires.

Les autres risques et nuisances concernent des espaces peu ou non urbanisés situés aux abords de la RD 2 et de la RD 938.

***Objectifs et orientations***

La protection des biens et des personnes face au risque d'inondation implique une restriction des activités et utilisation des sols autorisées dans les espaces de la vallée de la Choisille soumis à ce risque.

Le projet communal inclut plusieurs espaces nécessaires à l'amélioration de la collecte et du stockage des eaux de pluie du plateau agricole de Mettray et de Chanceaux-sur-Choisille.

Dans la partie nord du parc d'activités des Gaudières située dans le périmètre d'exposition aux risques de l'entreprise De Sangosse Jardin, seules les constructions liées aux entreprises et aux habitations existantes sont autorisées à condition de ne pas aggraver le risque.

La maîtrise du développement des hameaux situés de part et d'autre de la RD 2 limitera le nombre de personnes exposées au risque d'accidents et aux nuisances sonores.

Aucune urbanisation n'est prévue le long de la RD 938.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Habitat

Les besoins en matière d'habitat sont évalués à 180 logements à construire d'ici 2030.

Les capacités de renouvellement urbain identifiées dans les espaces urbanisés devrait permettre de répondre à 40% des besoins en logements (environ 75 logements d'ici 2030). Pour favoriser le renouvellement urbain, les possibilités de construire dans les espaces situés à proximité des équipements et services sont accrues.

Les espaces à urbaniser dédiés à l'habitat permettront de répondre à 60% des besoins (environ 105 logements d'ici 2030).

Au total, environ six hectares précédemment classés en zone N et A sont inscrits en zone à urbaniser à vocation d'habitat tandis que dix hectares précédemment inscrits en zone d'urbanisation future sont reclassés en zone agricole.

Développement économique

Le développement économique de la commune est étroitement lié au dynamisme du parc d'activités des Gaudières. Faute de foncier et d'espaces mutables disponibles au sein du parc d'activités, le projet communal, en accord avec la stratégie de développement économique de Tours Métropole Val de Loire, prévoit d'étendre le parc d'activités. Basés sur le rythme de développement du parc d'activités constatés au cours des dernières années, les besoins en foncier d'ici 2030 sont évalués à environ 15 hectares.

Ces besoins sont inférieurs aux surfaces précédemment affectées à l'extension du parc d'activités. Par conséquent, huit hectares précédemment classés en zone d'urbanisation future sont reclassés en zone agricole.

